

APROBADO DEFINITIVAMENTE	
Según Acuerdo de la CTOTU	Resolución de subsección de deliberancias
19 ENE. 2022	03 MAR. 2022
 Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Almería Firma electrónica: EL JEFF DEL SERVICIO DE URBANISMO	

Informe de Sostenibilidad Económica

MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS, pg.- 79 de 98



Cód. Validación: STR3RHWQKT3QFMRASCAT7ZWNS | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P.ágina 93 de 117

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	09/03/2022	PÁGINA 93/116
VERIFICACIÓN	Pk2jmY86DYREWBYUK9WJRNJVRLZWST	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1.1. Informe de sostenibilidad económica

El informe de sostenibilidad económica da cumplimiento al artículo 15.4 del TRLSyRU.

En el primer artículo, se determina que "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

La sostenibilidad económica de las nuevas actuaciones es posible si los ingresos municipales derivados de las nuevas construcciones, las nuevas empresas que se ubiquen y la nueva población que se radique en el ámbito es superior al gasto necesario para el mantenimiento del nuevo suelo público generado, zonas verdes y redes viarias, y al incremento del gasto municipal necesario para la prestación de los servicios públicos necesarios para atender a la nueva población.

A continuación, se analizarán los distintas fases y situaciones a considerar.

FASE DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

1. Autofinanciación de la ejecución de la urbanización

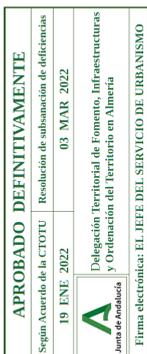
Se trata de una actuación de iniciativa privada y que, por tanto, no implica la realización de inversión pública para el desarrollo y ejecución de la urbanización. Su financiación correrá a cargo de inversores privados en base a la garantía de los propios terrenos aportados. Los propietarios de los terrenos, constituidos en su caso en Junta de Compensación, asumirán la totalidad de los costes de urbanización, estableciendo las garantías o fianzas para el cumplimiento de dichas obligaciones, según ley. Las obras de conexión ya han sido realizadas en desarrollo del Plan Especial de Infraestructuras de la Costa de Vera con cargo a los propietarios de los desarrollos urbanísticos afectados.

2. Inversión pública

El sector contempla parcelas para usos dotacionales, por lo que serán precisas inversiones para la construcción de equipamientos públicos. Estimativamente:

Usos	Sup	e	E	eur/m2	coste
Equipamiento Docente	25.721 m2	0,4	10.288 m2	850	8.745.140 m2
Eq. Deportivo	18.261 m2			50	913.050 m2
Eq. Social	22.856 m2	0,4	9.142 m2	700	6.399.680 m2
			19.431 m2		16.057.870 m2

MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS, pg.- 80 de 98



Cód. Validación: 5TR3RHWQKT3QFMRA SCATTZWNS | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P.ágina 94 de 117

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	09/03/2022	PÁGINA 94/116
VERIFICACIÓN	Pk2jmY86DYREWBYUK9WJRNJVRLZWST	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. Ingresos municipales

En esta fase, la Administración contará con los siguientes ingresos extraordinarios:

- a) Cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito, a contabilizar como ingresos.

Valoración: $10\% \times (182.461 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 + 7.416 \times 350) = 10.294.870 \text{ €}$

Considerando unos valores de repercusión de 550 €/m² y de 350 €/m² para los usos residencial y comercial, respectivamente.

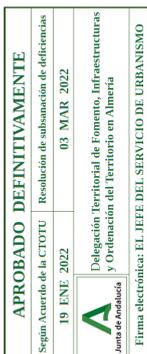
- b) Impuesto sobre las Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) de las obras de edificación a ejecutar (Tipo/Gravamen 3,3%, coste construcción 700 €/m²)

Valoración: $189.876 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 3,3\% = 4.386.136 \text{ €}$

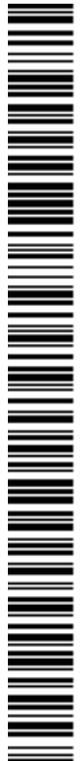
- c) Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en caso de transmisión de terrenos resultantes o de los inmuebles una vez construidos, de estimación incierta.

4. Balance

El balance no resultaría a priori favorable para la Hacienda municipal, en la hipótesis de que se pretendiera edificar todas las dotaciones públicas simultáneamente a la edificación del sector. En la práctica, esto no suele ocurrir, ya que la construcción de equipamientos se suele condicionar a la consolidación de una masa crítica de usuarios que permita su puesta en servicio. Será posible por tanto cubrir en esta fase una primera inversión en dotaciones para cubrir las primeras necesidades de la nueva población, inversiones que podrán ampliarse posteriormente con cargo a los ingresos corrientes excedentarios que se prevé generará la actuación una vez consolidada.



MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS, pg.- 81 de 98



Cód. Validación: 5TR3RHQK13QFMRASCAT7ZWNS | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P.ágina 95 de 117

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	09/03/2022	PÁGINA 95/116
VERIFICACIÓN	Pk2jmY86DYREWBYUK9WJRNJVRLZWST	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

FASE DE CONSOLIDACIÓN

1. Incremento de población y presupuesto municipal

En primer lugar, evaluaremos el aumento de población consecuencia del desarrollo urbanístico proyectado, el cual contempla un número máximo de 1.895 viviendas.

Para calcular el incremento poblacional extrapolaremos el ratio de habitantes por vivienda a partir de los datos del último Censo de población y vivienda (2011) según el cual, con una población de 14.689 habitantes, el municipio contaba con 5.390 viviendas principales y 2.750 viviendas secundarias. De estos datos se extrae una ratio de 1,80 habitantes por vivienda, quedando reflejado en el mismo el efecto de la segunda residencia.

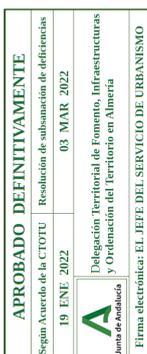
El incremento de nuevos habitantes, por tanto, se estima en

$$1.895 \text{ viviendas} \times 1,80 \text{ hab./viv.} = 3.420 \text{ habitantes}$$

Siendo la población en 2019 de 16.452 habitantes (Padrón, INE) estaríamos hablando de una tasa de incremento del 20,8%.

Por otra parte, para la estimación del incremento de gastos e ingresos municipales partiremos del presupuesto municipal de 2019 del Ayuntamiento de Vera, cuyos datos pueden consultarse en la web del Ministerio de Hacienda.

Calcularemos el incremento de gastos e ingresos a partir de los datos presupuestarios municipales, estableciendo proyecciones sobre aquellos capítulos cuyo importe sea dependiente de la población, en mayor o menor medida. Como excepción a lo anterior, los ingresos por IBI se evaluarán a partir de los inmuebles construidos y no con respecto a la población, ya que buena parte de las viviendas serán de segunda residencia, por lo que la proporcionalidad al incremento de población arrojaría una importante desviación en la proyección en la principal fuente de ingresos corrientes.



MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS, pg.- 82 de 98

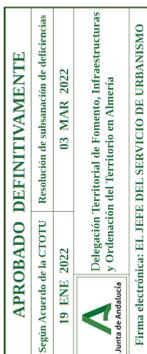


Cód. Validación: 5TR3RHWQK13QFMRASCAT7ZWNS | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P.º 96 de 117

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	09/03/2022	PÁGINA 96/116
VERIFICACIÓN	Pk2jmY86DYREWBYUK9WJRNJVRLZWST	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

VERA		año 2019	
Habitantes (Padrón continuo INE)	Habitantes:	16.452	
GASTOS		Presto. 2019	
Gastos de personal	6.614.878 €	402 €/hab.	
Bienes y servicios corrientes	7.523.224 €	457 €/hab.	
Gastos financieros	28.000 €	2 €/hab.	
Transferencias corrientes	947.038 €	58 €/hab.	
Fondo de contingencia	100.000 €	6 €/hab.	
<u>Suma operaciones corrientes</u>	15.213.140 €	925 €/hab.	
Inversiones reales	4.237.166 €		
Transferencias de capital	231.000 €		
Activos financieros	40.000 €		
Pasivos financieros	23.000 €		
<u>Suma operaciones de capital</u>	4.531.166 €		
Total gastos	19.744.306 €		
INGRESOS			
Impuestos directos	9.480.000 €	576 €/hab.	
Impuestos indirectos	701.000 €		
Tasas y otros ingresos	1.810.661 €		
Transferencias corrientes	4.673.969 €		
Ingresos patrimoniales	608.000 €		
<u>Suma operaciones corrientes</u>	17.273.630 €		
Enajenación de inversiones reales	0 €		
Transferencias de capital	1.271.767 €		
Activos financieros	0 €		
Pasivos financieros	1.198.909 €		
<u>Suma operaciones de capital</u>	2.470.676 €		
Total ingresos	19.744.306 €		



MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS, pg.- 83 de 98



Cód. Validación: 5TR3RHWQK3QFMARASCAT7ZWNS | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 117

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	09/03/2022	PÁGINA 97/116
VERIFICACIÓN	Pk2jmY86DYREWBYUK9WJRNJVRLZWST	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

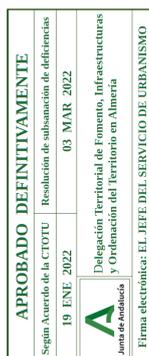
2. Estimación del incremento de gasto corriente

Para estimar el incremento de gasto corriente anual que generará el desarrollo de la actuación, aplicaremos el porcentaje de incremento poblacional calculado a aquellos capítulos de gasto corriente cuyo importe sería, a priori, proporcional más o menos directamente a la población atendida.

No todos los capítulos son igualmente sensibles al incremento de población atendida, por lo que se hace necesario aplicar estimativamente un coeficiente de imputación por capítulo que refleje esa dependencia. El coeficiente aplicado va de 0 a 1.

GASTOS (por programas)	Presto.2019	% incr./ coef.imput.	Incr.gasto corr.
		20,8%	
01 Deuda pública	33.000 €		0 €
13 Seguridad y movilidad ciudadana	1.452.066 €	0,033	9.979 €
15 Vivienda y urbanismo	2.684.334 €	0,646	360.712 €
16 Bienestar comunitario	3.405.430 €	0,800	566.538 €
17 Medio ambiente	410.000 €	0,610	51.969 €
21 Pensiones	25.000 €		0 €
22 Otras prest. Eco. Empleados	98.000 €		0 €
23 Servicios sociales y promoción social	750.770 €	0,748	116.739 €
24 Fomento del empleo	475.000 €		0 €
31 Sanidad	70.000 €	1,000	14.551 €
32 Educación	1.085.652 €	1,000	225.683 €
33 Cultura	2.378.650 €	0,263	129.959 €
34 Deportes	625.915 €	0,533	69.325 €
41 Agricultura, ganadería y pesca	500 €		0 €
42 Industria y energía	60.000 €		0 €
43 Comercio, turismo y PYMEs	352.164 €		0 €
44 Transporte público	0 €		0 €
45 Infraestructuras	1.000.000 €		0 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	994.545 €		0 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	148.495 €		0 €
91 Órganos de gobierno	402.539 €		0 €
92 Servicios de carácter general	2.099.136 €	0,4	163.818 €
93 Admón. Financiera y tributaria	807.074 €		0 €
94 Transfer.a otras Adm. Públicas	386.038 €		0 €
Suma	19.744.306 €	0,1	1.709.272 €

El incremento de gasto corriente se evalúa, por tanto, en 1.709.272 € anuales.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	09/03/2022	PÁGINA 98/116
VERIFICACIÓN	Pk2jmY86DYREWBYUK9WJRNJVRLZWST	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

3. Estimación de nuevos ingresos corrientes

Los nuevos ingresos corrientes que se generarán para el Ayuntamiento como consecuencia del nuevo desarrollo urbanístico se producirán mediante incrementos en la recaudación de los impuestos municipales que se irán devengando a medida que se consolide el ámbito:

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- b) Impuesto sobre actividades económicas (IAE)
- c) Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- d) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (IIVTNU)
- e) Participación en tributos estatales y autonómicos
- f) Tasas municipales y otros.

El cálculo se ha realizado siguiendo la misma metodología empleada para los gastos, excepto para el IBI, que se evaluará a partir de los inmuebles construidos y no con respecto a la población, al destinarse previsiblemente buena parte de la edificabilidad a segunda residencia, por lo que la proporcionalidad al incremento de población arrojaría una importante desviación en la proyección en la principal fuente de ingresos corrientes.

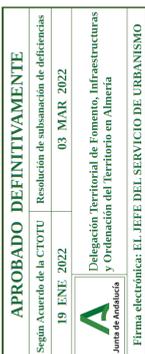
	Presto.2019	% incr./ coef.imput. 20,8%	Incr.ingr.corr.
INGRESOS CORRIENTES			
IMPUESTOS DIRECTOS			
IBI	7.930.000 €	según edific.	974.110 €
IAE	200.000 €	0,1	4.158 €
IIVTNU	650.000 €	1,0	135.120 €
IVTM	700.000 €	1,0	145.514 €
IMPUESTOS INDIRECTOS			
ICIO	701.000 €	0,0	0 €
TASAS Y OTROS INGRESOS			
Tasas y otros ingresos	1.810.661 €	1,0	376.396 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES			
De la Admón. del Estado	3.328.869 €	1,0	691.997 €
De Comunidades Autónomas	1.285.000 €	0,8	218.271 €
De otros	60.100 €		0 €
INGRESOS PATRIMONIALES			
Ingresos patrimoniales	608.000 €	0,0	0 €
	17.273.630 €	0,1	2.545.566 €

MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS, pg.- 85 de 98



Cód. Validación: 5TR3RHQK3QFMARASCAT7ZWNS | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P.ágina 99 de 117

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	09/03/2022	PÁGINA 99/116
VERIFICACIÓN	Pk2jmY86DYREWBYUK9WJRNJVRLZWST	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

La estimación de recaudación por Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es la siguiente, aplicando el tipo de gravamen del 0,59% vigente:

ESTIMACIÓN INGRESOS POR IBI

USO	Edificabilidad	Nº viv	VRS	VRC	G+B	RM	BASE IMP.	Tipo	CUOTA INT.
Comercial	7.416 m2t		350	700	1,4	0,50	5.450.393 €	0,59%	32.157 €
Residencial									
En Bloque	110.461 m2t	1.295	550	700	1,4	0,50	96.652.938 €	0,59%	570.252 €
En Hilera	72.000 m2t	600	550	700	1,4	0,50	63.000.000 €	0,59%	371.700 €
TOTAL SECTOR	189.876 m2t	1.895					165.103.330 €		974.110 €
									196 € /viv

4. Balance

El balance anual de gastos e ingresos corrientes resulta favorable para las arcas públicas estimativamente en 836.294 euros anuales, por lo que entendemos justificada la sostenibilidad económica de la actuación urbanística en su fase consolidada, con el actual modelo de financiación de las entidades locales.

FASE INTERMEDIA

Se analiza en esta fase la situación que se produce una vez finalizada la urbanización y recepcionada por el Ayuntamiento, pero sin haberse edificado las viviendas previstas, o lo han hecho en pequeño número.

En estas circunstancias se generan una serie de gastos para el municipio, básicamente relativos al mantenimiento de los espacios libres públicos, sin que apenas se produzcan ingresos, siendo el momento más crítico el primer año una vez entregada la urbanización.

1. Gasto de mantenimiento de la urbanización

Considerando los siguientes coeficientes de coste de mantenimiento:

- 1,2 € / m2.año para zonas verdes de nueva creación
- 0,4 € / m2.año para áreas estanciales y viales residenciales.

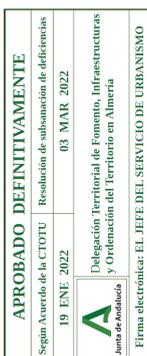
los gastos anuales de mantenimiento de la nueva urbanización los podemos estimar en:

$$\text{Zonas verdes: } 1,2 \text{ € / m2.año} * 79.404 \text{ m2} = 95.285 \text{ €}$$

$$\text{Vías públicas: } 0,4 \text{ € / m2.año} * 93.894 \text{ m2} = 37.558 \text{ €}$$

$$\text{Total mantenimiento anual} = 132.843 \text{ €}$$

Al no haberse iniciado el asentamiento de nuevos vecinos no cabe estimar incremento de gasto significativo por otros conceptos.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	09/03/2022	PÁGINA 100/116
VERIFICACIÓN	Pk2jmY86DYREWBYUK9WJRNJVRLZWST	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2. Ingresos municipales

En esta fase, el Ayuntamiento contará con ingresos corrientes por tributación del IBI de las parcelas urbanizadas. Se estima la siguiente previsión de ingresos:

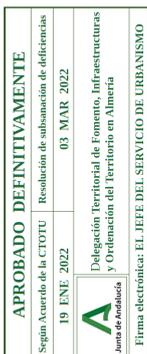
ESTIMACIÓN INGRESOS POR IBI (parcelas)

USO	Edificabilidad	Nº viv	VRS	RM	BASE IMP.	Tipo	CUOTA INT.
Comercial	7.416 m2t		350	0,50	1.297.713 €	0,59%	7.657 €
Residencial							
En Bloque	110.461 m2t	1.295	550	0,50	30.376.638 €	0,59%	179.222 €
En Hilera	72.000 m2t	600	550	0,50	19.800.000 €	0,59%	116.820 €
TOTAL SECTOR	189.876 m2t	1.895			51.474.350 €		303.699 €

Cantidad con la que quedarían cubiertos los gastos de mantenimiento de la urbanización desde el primer momento.

3. Balance

Podemos concluir que en esta fase intermedia, anterior a la consolidación de la unidad de ejecución, la actuación es también sostenible económicamente para las arcas municipales.



MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS, pg.- 87 de 98



Cód. Validación: 5TR3RHWQK13QFMRASCAT7ZWNS | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 117

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	09/03/2022	PÁGINA 101/116
VERIFICACIÓN	Pk2jmY86DYREWBYUK9WJRNJVRLZWST	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	