

# PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR C “PARTIDA BARRANQUET” EL VERGER (ALICANTE)



## MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROPONENTE:

EL VERGEL LAND, SLU

Marzo de 2023

**Redactores del presente documento:**

---

Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.  
Conrado Albaladejo Pérez. Abogado urbanista.  
Desireé Ruiz Pérez. Abogada urbanista.  
Jose Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista

## INDICE

<b>1.- LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.</b>	<b>3</b>
<b>2.- METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.</b>	<b>5</b>
2.1.- Finalidad.....	5
2.2.- Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarias y población estimada como referencia. ....	5
2.2.1.- Población potencial del sector: habitantes y habitantes "equivalentes". ....	5
2.2.2.- Ratios presupuestarias de ingresos y gastos. ....	6
<b>3.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.....</b>	<b>8</b>
<b>4.- ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2021: estimación de ratios de gastos e ingresos.....</b>	<b>14</b>
<b>4.2.- Estimación de la inversión y gasto público. ....</b>	<b>15</b>
4.2.1.- Inversión pública asociada al proceso de compleción de las obras de urbanización. ....	15
4.2.2.- Inversión pública asociada a la fase de explotación del sector una vez urbanizado y en explotación (edificado y habitado).....	15
<b>4.3.- Estimación de ingresos puntuales y periódicos según tributos municipales. ....</b>	<b>16</b>
4.3.1.- Ingresos puntuales y periódicos. ....	16
4.3.2.- Cuantificación de ingresos puntuales. ....	16
4.3.3.- Cuantificación de ingresos periódicos. ....	20
<b>5.- ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN. ....</b>	<b>25</b>
<b>6.- ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS. ....</b>	<b>28</b>
<b>7.- CONCLUSIÓN. ....</b>	<b>29</b>

## 1.- LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

El vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), viene a recoger, en su artículo 22, la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad económica, que analice el impacto de la actuación urbanística en la Hacienda Local, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por su parte, el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se prueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante RVLS), desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, apartado 1, viene a establecer lo siguiente:

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

Pese a que en el presente caso no estamos ante un instrumento de ordenación, la obligación de evaluar la sostenibilidad y viabilidad económica de los Programas de Actuación ha sido recogida también en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), debido a que en su artículo 117.4.d), señala lo siguiente:

"La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:

- a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa

justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

**d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas."**

De conformidad con lo anterior, consideramos procedente la elaboración de la presente memoria de sostenibilidad económica del **Programa de Actuación Integrada del Sector C "PARTIDA EL BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de El Verger (Alicante).**

## 2.- METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### 2.1.- Finalidad.

El análisis de la presente memoria de sostenibilidad económica se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación Integrada tiene sobre la Hacienda Local, tomando como referencia escenarios tanto estáticos como dinámicos.

Para determinar el impacto económico que supone la ejecución de sus determinaciones, tendremos en cuenta los ingresos públicos puntuales y periódicos que generará el desarrollo del Programa (básicamente derivados de la promoción de viviendas y usos terciarios y la progresiva implantación de residentes en el sector). A estos ingresos públicos se le restará el gasto público de mantenimiento del ámbito, y el saldo nos permitirá confirmar si la actuación es sostenible y si el impacto es razonable.

Para estimar los ingresos y los **gastos públicos de mantenimiento del sector**, una vez entre este en funcionamiento, se va a considerar la población potencial del mismo, de manera que a la misma le aplicaremos el gasto medio de mantenimiento que viene soportando el Ayuntamiento de El Verger en sus últimos presupuestos.

### 2.2.- Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarias y población estimada como referencia.

#### 2.2.1.- Población potencial del sector: habitantes y habitantes "equivalentes".

Para determinar la población potencial del sector, tomaremos como referencia la edificabilidad total del sector C "EL BARRANQUET", que es de 85.399,88 m<sup>2</sup>t, de los cuales:

- a) 76.859,88 m<sup>2</sup>t son de uso residencial.
- b) 8.540 m<sup>2</sup>t son de uso terciario.

La población potencial la estimaremos del siguiente modo:

- a) Población potencial derivada del uso residencial: como se ha indicado, el sector tiene asignada una edificabilidad residencial de 76.859,88 m<sup>2</sup>t, por lo que habrá que tener en cuenta el incremento poblacional asociado a este uso, detallado en el cuadro que se inserta a continuación.

INCREMENTO POBLACIONAL VINCULADO AL USO RESIDENCIAL		
	INDICADORES	MAGNITUDES
Cálculo incremento poblacional vinculado al uso residencial	m2 Edificabilidad residencial	76.859,88
	m2 vivienda media	100
	Número de habitante medio	2,5
	<b>Número habitantes uso residencial</b>	<b>1.921,50</b>

*Ilustración 1. Cálculo del incremento poblacional del uso residencial.*

- b) Población potencial derivada del uso terciario: en este caso, lo que vamos a hacer es buscar una equivalencia entre metros de techo terciarios y habitantes equivalentes, para lo que vamos a usar como referencia la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica", publicada en 2011 por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del entonces denominado Ministerio de Fomento.

Tomando como referencia la citada guía, el cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con el siguiente planteamiento:

$$\text{Habitantes equivalentes} = (1 \text{ habitante}/50 \text{ m}^2 \text{ de uso industrial/terciario}) \times (\text{Gastos Independientes}/\text{Gastos Totales})$$

Para desarrollar la fórmula, consideraremos los gastos independientes previstos en la Liquidación del Presupuesto Municipal del año 2021 en el Ayuntamiento de El verger, que ascienden a la cantidad de 2.963.486,11 euros, considerando que estos gastos suponen un 70% del total de gastos independientes del capítulo 1 y 2 del Presupuesto municipal.

	INDICADORES	MAGNITUDES
Cálculo de la variable "Habitantes equivalentes"	m2 UsoTerciario del sector C/50	170,80
	70% Gastos independientes	2.963.486,11 €
	Gastos totales	4.233.551,59 €
<b>Número de Habitantes equivalentes</b>		<b>119,56</b>

*Ilustración 2. Cálculo de los habitantes equivalentes del uso terciario.*

Por tanto, el incremento poblacional, teniendo en cuenta el uso terciario y el residencial, se estima en **2.041,06 habitantes**.

Habitantes "equivalentes" uso terciario	119,56
Habitantes residencial	1921,50
<b>HABITANTES TOTALES</b>	<b>2.041,06</b>

*Ilustración 3. Sumatorio de habitantes totales.*

### 2.2.2.- Ratios presupuestarias de ingresos y gastos.

Para estimar los ingresos y gastos, tomaremos como referencia también la Liquidación del Presupuesto Municipal del ejercicio 2021, diferenciando gasto e ingresos de la siguiente manera:

- a) Se ha obtenido la **ratio de gasto por habitante** dividiendo el total de los gastos corrientes del entre la población de El Verger. Una vez obtenida esta ratio, de gasto por habitante, se ha multiplicado por el incremento poblacional del Sector, para obtener el gasto que supondrá mantener y prestar servicios vinculados al Sector C " EL BARRANQUET", todo ello, como se detallará en el apartado 4.1.2.1 *Gastos de mantenimiento del ámbito* de la presente memoria.

b) Para el cálculo de los ingresos públicos, puntuales y periódicos, se ha tenido en cuenta los tributos regulados en las siguientes Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de El Verger:

- *Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la tramitación de la licencias urbanísticas.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.*
- *Ordenanza fiscal del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Vehículos de Tracción mecánica.*
- *Ordenanza fiscal de la tasa por recogida de residuos sólidos urbanos.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Actividades Económicas.*

Otros ingresos públicos vinculados a la población (como la Participación en los Tributos del Estado), se realizará también mediante repercusión de la ratio obtenida de estos ingresos por habitantes en el documento de Liquidación del Presupuesto municipal.

### 3.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

El Programa de Actuación Integrada del Sector C “PARTIDA BARRANQUET” tiene por objeto el desarrollo de la unidad de ejecución conformada por el sector de suelo urbanizable<sup>1</sup> delimitado en el Plan Parcial **Sector C “PARTIDA BARRANQUET”**, con una superficie de **243.999,65 m<sup>2</sup>**, situada al Norte del término municipal de El Verger, en su zona más próxima a la costa, quedando parcialmente dentro del área de influencia del dominio público marítimo-terrestre, y lindando con los términos de Denia y Els Poblets. Concretamente, los lindes del sector son los siguientes:

**Por el Este:** Dominio Público de la Cuenca del barranco de Portelles, que separa la actuación del término municipal de Els Poblets.

**Por el Sur:** vial perimetral de la Unidad de Ejecución – 1 y 3 del suelo urbanizable correspondiente al Plan Parcial del sector “Zona Residencial”.

**Por el Oeste:** suelo urbano correspondiente al Plan Parcial del “Boticari”.

**Por el Norte:** camino viejo de Gandía, que marca el límite con el término municipal de Denia.



Ilustración 4. Imagen extraída del visor GVA.

El ámbito del instrumento urbanístico propuesto, cuya ordenación pormenorizada viene determinada en el Plan Parcial Sector aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2006, se conforma por el suelo urbanizable Sector C “PARTIDA BARRANQUET” teniendo asignado un **uso característico de “Residencial de Baja Densidad”**, al que

<sup>1</sup> Con independencia de su clasificación urbanística, conforme a la legislación estatal en materia de suelo, los terrenos objeto de la actuación se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

se le asigna una **edificabilidad global sobre suelo bruto de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**, con una **parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>**.

El Plan Parcial delimita una **única Unidad de Ejecución**, coincidente con la superficie del sector, configurando, de esta forma, su propia área de reparto, estableciendo un **aprovechamiento tipo de 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.

Se reproducen, a continuación, las **fichas de planeamiento y gestión** contenidas en el instrumento de ordenación:

#### II.5.4. Ficha de PLANEAMIENTO

DENOMINACIÓN	SECTOR C "PARTIDA BARRANQUET"
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANIZABLE
CALIFICACIÓN DEL SUELO	RESIDENCIAL
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE MEJORA

DELIMITACIÓN GRÁFICA		
		
SUPERFICIES	TOTAL SECTOR	243.999,65 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
	COMPUTABLE	243.999,65 m <sup>2</sup> <sub>s</sub>
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNITARIO Y COLECTIVO.	
USOS COMPATIBLES Y/O COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL: En todos sus tipos. TERCARIO: Comercial y hotelero en parcela independiente o localizado en edificios o parcelas residenciales. DOTACIONAL: Excepto EDAR y cementerio. Aparcamientos públicos o privados, salvo en edificio exclusivo.	
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL.	
TIPOLOGÍAS DOMINANTES	Vivienda Unifamiliar: - Aislada, Pareada, Adosada y Agrupada. Vivienda Plurifamiliar: - Aislada.	
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	<b>R m B E / R u B E</b> Residencial Múltiple BLOQUE EXENTO/ Residencial Unitario BLOQUE EXENTO	
OBJETIVOS A CUMPLIR POR EL PLAN PARCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construcción de arquitectura de calidad que aumente el patrimonio urbano del municipio, reforzando el valor cultural del mismo.</li> <li>- Integración del paisaje periférico en la ciudad, articulando la transición entre ésta, sus desarrollos cercanos y su entorno rural.</li> <li>- Ordenar pormenorizadamente el sector con la delimitación entre los espacios privados y los públicos.</li> <li>- Implantar los criterios de accesibilidad establecidos en la normativa correspondiente. Crear recorridos peatonales segregados del tráfico rodado.</li> <li>- Establecer las garantías para lograr un uso racional de los servicios e infraestructuras, equilibrando las dotaciones de servicios con los asentamientos urbanos que se produzcan y prever zonas verdes por encima de las exigencias mínimas que prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento.</li> </ul>	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
EDIFICABILIDAD BRUTA MÁX.	85.399,88 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> m <sup>2</sup>	<b>IEB</b>	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁX.	85.399,88 m <sup>2</sup> <sub>t</sub> m <sup>2</sup> t	<b>IER</b>	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD TERCARIA MÁX.	según compatibilidad usos	<b>IET</b>	según compatibilidad usos
DENSIDAD / Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	45 viv/ha		1.098 viv
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s		

### II.5.5. Ficha de GESTIÓN.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	Unidad de Ejecución ÚNICA						
SUPERFICIE TOTAL	243.999,65 m <sup>2</sup> s						
SUPERFICIE COMPUTABLE (SCS)	243.999,65 m <sup>2</sup> s						
SUPERFICIE DOTACIONAL YA AFECTADA A SU DESTINO	0,00 m <sup>2</sup> s						
SUPERFICIE DE CESIÓN MÍNIMA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Red viaria (21,50 % SCS)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">52.459,92 m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>Zonas verdes (10,00 % SCS)</td> <td style="text-align: right;">24.399,97 m<sup>2</sup>s</td> </tr> <tr> <td>Equipamientos (2,50 % SCS)</td> <td style="text-align: right;">6.099,99 m<sup>2</sup>s</td> </tr> </table>	Red viaria (21,50 % SCS)	52.459,92 m <sup>2</sup> s	Zonas verdes (10,00 % SCS)	24.399,97 m <sup>2</sup> s	Equipamientos (2,50 % SCS)	6.099,99 m <sup>2</sup> s
Red viaria (21,50 % SCS)	52.459,92 m <sup>2</sup> s						
Zonas verdes (10,00 % SCS)	24.399,97 m <sup>2</sup> s						
Equipamientos (2,50 % SCS)	6.099,99 m <sup>2</sup> s						
ÁREA DE REPARTO	SECTOR C						
APROVECHAMIENTO TIPO	0,3500 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s						

SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO TERRITORIAL
<p>Se delimita una única Unidad de Ejecución que puede desarrollarse sin necesidad de esperar a la realización de ninguna otra, siempre que respete las condiciones de conexión establecidas en la Memoria y en el Plano de Ordenación Estructural del Sector</p>

CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desarrollo de la rotonda de conexión de 70 m. de diámetro sobre la CN-332 que unifique las carreteras de Denia, Pego, así como del acceso a la zona turística de la que forma parte el sector C.</li> <li>- Garantizar la conexión del viario previsto con las calles realizadas en el Plan Parcial de la Zona Residencial.</li> <li>- Red de saneamiento, que conecte la red de residuales con el colector ejecutado en la zona del Plan Parcial de la Zona Residencial y que discurre por el vial perimetral colindante con el sector C y que finalmente conecta con el colector de diámetro 800 mm. que discurre por el Camino de Salobres hasta la Estación de Bombeo. Las aguas pluviales verterán al barranco, previa autorización de vertido por el organismo de cuenca competente.</li> <li>- Deberá garantizarse el abastecimiento de agua al sector, con caudal suficiente, tanto para uso doméstico, como para riego. Se conectará a la coducción existente por el Camino de Salobres.</li> <li>- Garantizar el suministro de media tensión con la conexión a la subestación existente en las proximidades de la CN-332 y la construcción de los centros de transformación necesarios.</li> <li>- La conexión del servicio de telefonía se producirá a través del Camino de Salobres y/o la zona desarrollada en el Plan Parcial de la Zona Residencial.</li> </ul>

La ordenación del sector es la contenida en el plano de calificación que se inserta a continuación:



Plano de calificación

El Plan Parcial Sector C "PARTIDA BARRANQUET" contempla las siguientes superficies:

• **Superficies lucrativas:**

Nº Manzana	ZONA	Superficie	m2s Parcela	% SS	IEN	Edificabilidad		Nº Viv.				
M1	RuBE	8.459,56	12.897,50	5,29%	0,4000	3.383,82	5.159,00	21				
M2	RuBE	4.437,94				1.775,18		11				
M4B	RuBE*	1.946,79	1.946,79	0,80%	0,2765	538,30	538,30	2				
M3	RmBE	25.563,55	142.567,35	58,43%	0,5591	14.291,36	79.702,58	191				
M4	RmBE	23.625,91				13.208,11		176				
M5	RmBE	21.176,05				11.838,52		158				
M6	RmBE	38.183,21				21.346,40		285				
M7	RmBE	34.018,63				19.018,19		254				
<b>TOT. LUCRATIVO:</b>		<b>157.411,64</b>						<b>64,51%</b>		<b>85.399,88</b>	85.399,88	<b>1.098</b>

- **Superficies públicas:**

**ZONAS VERDES:**

Nº Manzana	ZONA	Superficie	% SS	IEN	Anexo RPCV
M4	S.JL.1	5.271,70			
M6	S.JL.2	7.567,15	10,91%	>	10,00%
M9	S.JL.3	13.785,97			
Total Zonas Verdes:		<b>26.624,82</b>		>	24.399,97

**EQUIPAMIENTOS:**

Nº Manzana	ZONA	Superficie	% SS	IEN	Anexo RPCV
M6	S.I.D.	164,54			
M8	S.DR.1	6.074,19	2,56%	>	2,50%
Total Equipamientos:		<b>6.238,73</b>		>	6.099,99
<b>Sup.</b>					
<b>Z.V.+Equipam.:</b>		<b>32.861,00</b>	13,47%	>	12,50%

**RED VIARIA:**

Nº Manzana	ZONA	Superficie	% SS	IEN	Anexo RPCV
s/M	S.RV	45.018,00			
s/M	S.AV	8.706,46	22,02%	>	21,50%
Total Red Viaria:		<b>53.724,46</b>		>	52.459,92
<b>TOT. Dotacional:</b>		<b>86.588,01</b>	35,49%	>	34,00%

Debe destacarse que este sector fue objeto de una anterior programación, aprobada por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005, y en desarrollo de sus previsiones fueron ejecutadas las obras de urbanización en un porcentaje del 90%, tal y como consta en el acuerdo plenario de fecha 17 de noviembre de 2014, por el que se declaró la resolución de la condición de Agente Urbanizador de la mercantil VALENCIANA DE VIVIENDAS 2010 SL del Sector "C" de las NNSS de El Verger, y la cancelación del Programa de Actuación aprobado por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005 por incumplimiento culpable del urbanizador del plazo para la ejecución del citado Programa.

A pesar de tratarse de un suelo con la clasificación formal de urbanizable, atendiendo al avanzado grado de ejecución de las obras de urbanización (lo que ha supuesto una evidente alteración física de los terrenos, a los que se les ha implantado prácticamente de la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios para alcanzar la condición de solar), se considera que, conforme a lo establecido en el artículo 21.3.b) del TRLSRU, **el suelo se encuentra en situación de urbanizado**. En efecto, así se corrobora por el propio Ayuntamiento de El Verger en el informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales adjunto a la Resolución de Alcaldía de fecha 15 de febrero de 2023 por la que se admite a trámite la iniciativa de programación formulada por esta mercantil.

Cabe señalar, asimismo, que el sector C "PARTIDA BARRANQUET" cuenta con proyecto de reparcelación aprobado -por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión adoptada con fecha 23 de febrero de 2007- y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que **ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas y se ha realizado la equidistribución de las cargas y**

**beneficios de la actuación**, de ahí que, para que los suelos integrados en el mismo adquieran la condición de solar, quedaría pendiente, únicamente, la compleción de la ejecución de las obras de urbanización (a cargo de la propiedad del suelo).

Por ello, partiendo de la situación actual, el Programa de Actuación Integrada que proponemos tiene como función **COMPLETAR** las obras de urbanización del sector C "PARTIDA BARRANQUET".

## 4.- ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

El impacto de la actuación urbanística debe realizarse analizando las siguientes variables:

### 4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2021: estimación de ratios de gastos e ingresos.

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL), define los presupuestos generales de las entidades locales como "la expresión cifrada conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente".

A los efectos del presente estudio, se ha analizado el último presupuesto municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2021.

La determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los Derechos reconocidos netos y las Obligaciones reconocidas, respectivamente. Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan las actuaciones que se han generado efectivamente durante el periodo analizado.

El **presupuesto de gastos liquidado de 2021** ofrece la siguiente información relevante para el presente estudio:

- a) **Capítulo de los Gastos:** obligaciones reconocidas de **4.233.551,59 euros**.
- b) **Capítulo de Ingresos:** derechos reconocidos de **5.525.675,67 euros**.

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto por habitante de **874,52 euros (gasto/hab. capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada, determinándose, así, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

	Denominación	Capítulo	Obligaciones reconocidas netas	%	€/Hab 4.986
<b>Partidas Corrientes</b>	Gastos de personal	1	2.344.800,12 €	55,39	484,36 €
	Gastos corrientes	2	1.485.262,79 €	35,08	306,81 €
	Gastos financieros	3	16.966,78 €	0,40	3,50 €
	Transferencias corrientes	4	386.521,90 €	9,13	79,84 €
	<b>TOTAL</b>			<b>4.233.551,59 €</b>	<b>100,00</b>

En cuanto a los **ingresos** que por el nuevo desarrollo se generarán para las arcas municipales, se ha procedido a realizar un cálculo de su cuantía atendiendo a las magnitudes de la actuación y a los recursos de las entidades locales, fundamentalmente, tributos locales y participación en los tributos de la Comunidad Autónoma y del Estado, haciendo una estimación respecto de los primeros y aplicando la ratio obtenida de los presupuestos municipales del ejercicio 2021.

	Denominación	Capítulo	Derechos Netos	%	€/Hab 4.986
<b>Partidas Corrientes</b>	Impuestos Directos	1	2.867.334,95 €	51,89	592,30 €
	Impuestos Indirectos	2	150.595,89 €	2,73	31,11 €
	Tasas y otros ingresos	3	975.620,76 €	17,66	201,53 €
	Transferencias Corrientes	4	1.532.124,07 €	27,73	316,49 €
	<b>TOTAL</b>		<b>5.525.675,67 €</b>	<b>100,00</b>	<b>1.141,43 €</b>

## 4.2.- Estimación de la inversión y gasto público.

### 4.2.1.- Inversión pública asociada al proceso de compleción de las obras de urbanización.

La actuación urbanística se ejecutará mediante el régimen de gestión por las personas propietarias, correspondiendo, por tanto, el coste de la ejecución de la urbanización a los propietarios de los terrenos, debiendo destacarse que el sector cuenta ya con proceso de equidistribución de cargas y beneficios aprobado. De ahí, que en la fase de ejecución de la urbanización, el Ayuntamiento de El Verger no tenga que soportar coste alguno.

### 4.2.2.- Inversión pública asociada a la fase de explotación del sector una vez urbanizado y en explotación (edificado y habitado).

Una vez que se produzca la puesta en funcionamiento del sector, tras la recepción de las obras de urbanización, la administración tendrá que hacerse cargo del mantenimiento del mismo y de la prestación de servicios a sus usuarios y habitantes. Hemos estimado un gasto de mantenimiento anual del sector, durante la fase de explotación, de **1.784.945,28 euros** (ratio/habitante x nº habitantes potenciales). Este resultado se ha obtenido aplicando la ratio de gasto público por habitante (**874,52 euros/habitante**) a la población potencial del sector, como se puede ver en el siguiente cuadro:

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
	Presupuesto Municipal	Ratio población ciudad %	Repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	Habitantes 4.841,00	Hab sector 2.041,06
		%	
1	2.344.800,12	55,39	988.612,00
2	1.485.262,79	35,08	626.214,83
3	16.966,78	0,40	7.153,51
4	386.521,90	9,13	162.964,93
<b>TOTAL</b>	<b>4.233.551,59</b>	<b>100,00</b>	<b>1.784.945,28</b>

### 4.3.- Estimación de ingresos puntuales y periódicos según tributos municipales.

#### 4.3.1.- Ingresos puntuales y periódicos.

Los **ingresos puntuales** son aquellos que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción o hecho imponible. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo de la actuación la hemos obtenido aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de El Verger a los diferentes hechos imponibles. El importe final depende de las bases imponibles y de los tipos de gravamen, así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales Municipales. Se considera que estos ingresos que poseen un carácter puntual no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de infraestructuras y equipamientos públicos.

Por otro lado, son **ingresos periódicos** aquellos que gravan principalmente la propiedad y la actividad económica, como son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el impuesto sobre Actividades Económicas, tasas y precios públicos por prestaciones de servicios públicos municipales, tasas de vado etc, y que sí tienen como finalidad financiar la prestación de servicios continuados.

#### 4.3.2.- Cuantificación de ingresos puntuales.

- **Derivados de impuestos**

##### a) **Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).**

Las construcciones, instalaciones y obras generarán ingresos por aplicación del impuesto de Construcciones instalaciones y obras (ICIO). Se trata de un tributo indirecto cuyo hecho imponible es la realización dentro del límite del término municipal de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponde al Ayuntamiento de El Verger. La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen según la Ordenanza fiscal reguladora en el municipio de El Verger. **El tipo de gravamen de aplicación es el 3%, y su cuantificación potencial en el presente Programa se estima en la siguiente tabla explicativa:**

ICIO			
COSTES CONSTRUCCIÓN			
	Coste ejecución material	Edificabilidad	
Residencial aislada	850,00 €	5.697,30	<b>4.842.705,00 €</b>
Residencial múltiple	750,00 €	71.162,58	<b>53.371.935,00 €</b>
Terciario	600,00 €	8.540,00	<b>5.124.000,00 €</b>
Base imponible			<b>63.338.640,00 €</b>
<b>Cálculo ICIO</b>	<b>Base imponible</b>	<b>Tipo de gravamen</b>	<b>Cuota resultante</b>
	63.338.640,00 €	0,030	1.900.159,20 €

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de El Verger, recaudará un total de **1.900.159,20 euros**. Este ingreso no será periódico, generándose únicamente en la fase de construcción.

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción instalación u obra, para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras, se considera que si bien en una notable inferior cuantía, también se generaran ingresos periódicos por este concepto que se estiman en un 20% de los anteriores, esto es, **380.031,84 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
	Cuota resultante ICIO Puntual	1.900.159,20 €
<b>ICIO PERIÓDICO</b>	20%	380.031,84 €
	<b>Cuota resultante ICIO periódico</b>	<b>380.031,84 €</b>

#### b) Impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en adelante IIVTNU, cuenta con una nueva regulación desde el 10 de noviembre de 2021, por la publicación del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el TRLRHL, tras la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

El referido impuesto es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre el citado terreno.

Para el cálculo de este impuesto se ha tenido en cuenta la Ordenanza aprobada en abril de 2022 por el Ayuntamiento de El Verger, en la que se señala que el coeficiente correspondiente a un periodo medio 10 años es de 0,08. Asimismo, hemos considerado para el cálculo de este impuesto, que se transmitirán un 80% de los inmuebles.

La cuota de este impuesto, de conformidad con la Ordenanza será la resultante de aplicar a la base imponible **el tipo del 30%**. Para el cálculo de este impuesto, hemos tenido en cuenta el valor catastral del suelo de las parcelas objeto de la actuación, siendo éste de **2.561.866,20 euros**.

Dicho importe nos servirá para cuantificar este impuesto, así como los sucesivos impuestos, analizados en la presente memoria.

Impuesto	Magnitudes	
<b>IIVTNU</b>	80% V. Catastral suelo	2.049.492,96 €
	Coefficiente 10 años	0,08
	Base Imponible	163.959,44 €
	30% ordenanza	30%
	<b>Cuota Resultante</b>	<b>49.187,83</b>

Por lo tanto, se estima que la Administración percibirá por este impuesto un total de **49.187,83 euros**.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la transmisión de la propiedad de terrenos de naturaleza urbana, se considerará también, que, si bien en una notable inferior cuantía, se generaran ingresos periódicos por este concepto.

Para ello hemos tenido en cuenta que el 10% del valor catastral del suelo se verá afectado por estas segundas y ulteriores transmisiones, por lo que, si le aplicamos el coeficiente correspondiente de 0,08 y sobre este, el 30% de cuota tributaria, obtendríamos un ingreso periódico de **6.148,48 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
<b>IIVTNU PERIÓDICO</b>	Valor Catastral suelo	2.561.866,20 €
	10 % Viviendas afectadas	256.186,62 €
	Coefficiente según Ordenanza	0,08
	Base imponible	20.494,93 €
	Tipo de gravamen según Ordenanza	30%
	<b>Cuota total periódica</b>	<b>6.148,48 €</b>

- **Derivados de tasas**

- a) **Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por licencias urbanísticas**

Constituye la base imponible de la Tasa el coste de la obra, construcción o instalación a ejecutar. La base imponible se determinará por el presupuesto de ejecución material presentado por los particulares, en el caso de obras menores, y con el presupuesto de ejecución material que figure en el proyecto visado por el Colegio profesional correspondiente, en el caso de obras mayores.

La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen previsto para las obras, instalaciones y construcciones en general, incluyendo los derribos, siendo este el **3%**.

En el supuesto analizado, se estima que un presupuesto de ejecución material total de 63.338.640 euros por lo que de conformidad con la Ordenanza reguladora, por el

otorgamiento de licencias, se estima que la Administración obtendrá unos ingresos de **1.900.159,20 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa licencias urbanísticas	PEM	63.338.640
	Cuota tributaria	0,03
	<b>Cuota Resultante</b>	<b>1.900.159,20</b>

#### b) Ordenanza reguladora de la tasa por la prestación del Servicio de Alcantarillado.

Constituye el hecho imponible de la presente tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si se dan las condiciones necesarias para la autorización de la acometida a la red de alcantarillado municipal, así como la prestación del servicio público de recogida de las aguas residuales de viviendas, apartamentos, chalets y, en general, cualquier inmueble de uso residencial existente en el término municipal, así como los establecimientos comerciales, industriales de cualquier clase y la vigilancia, inspección y mantenimiento de alcantarillado.

La Ordenanza establece una Cuota Tributaria por la prestación del servicio de enganche de la acometida domiciliaria a la red general y la realización de las obras inherentes, junto con la concesión de licencia o autorización de acometida a la red de alcantarillado se exigirá por una sola vez y consistirá en las siguientes cantidades fijas.

- Por el enlace, bien sea a la red general o a pozo existente de los inmuebles pertenecientes al término municipal de El Verger, queda fijado la cantidad a **85 euros**, según valoración técnico municipal.
- Por el servicio o aprovechamiento del alcantarillado de los inmuebles pertenecientes al término municipal de El Verger: Cuota fija **2,30 €**

De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta las 769 viviendas previstas, así como estimando en 3 las unidades terciarias, la Administración obtendrá un importe de **67.360, 58 euros por este concepto**.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa por la prestación del Servicio de alcantarillado	Cuota enlace red general El Verger	85,00 €
	769 Viviendas * Cuota enlace	65.330,90
	Unidades terciarias* Cuota enlace	255,00 €
	<b>Cuota resultante por enlace</b>	<b>65.585,90</b>
	Cuota por el Servicio o aprovechamiento. Cuota fija	2,30 €
	769 Viviendas * Cuota fija servicio	1.767,78 €
	Unidades terciarias	6,90 €
	<b>Cuta resultante por prestación servicio</b>	<b>1.774,68 €</b>
	<b>Cuota total resultante</b>	<b>67.360,58</b>

### c) Ordenanza reguladora de la tasa por el Servicio de agua potable.

Constituye el hecho imponible de esta tasa la actividad municipal tendente a verificar si se cumplen las condiciones necesarias para autorizar la acometida a la red de abastecimiento de agua municipal, la prestación del servicio de abastecimiento de aguas a domicilio, así como la colocación, mantenimiento y conservación de contadores (en su caso).

La cuota tributaria correspondiente a la concesión de la licencia o autorización de acometida a la red de agua será de **685,51 €**.

Para la presente tasa, se ha diferenciado el tipo de vivienda que va a implantarse en el Sector, diferenciando el número de viviendas aisladas, y el número de viviendas en bloque según la edificabilidad prevista para cada tipología. Asimismo, se han tenido en cuenta 3 unidades terciarias, de conformidad con la edificabilidad prevista para este uso.

El importe obtenido, al multiplicar el número de viviendas, por la cuota prevista en la Ordenanza, así como de multiplicar las unidades terciarias por la cuota de acometida, es de **65.503,42 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
<b>Tasa por la prestación del Servicio de Agua potable</b>	Cuota por acometida	685,51
	numero viviendas aisladas	56,97
	Cuota acometida por vivienda aislada	39.055,56
	Número de viviendas múltiples (bloque)	35,58
	Cuota acometida vivienda múltiple	24.391,33
	Cuota acometida * Unidades terciarias	2.056,53
	<b>Cuota resultante</b>	<b>65.503,42</b>

Finalmente, el resumen de **los ingresos puntuales** sería el siguiente:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	1.900.159,20
IIVTNU	49.187,83
TASAS	2.033.023,20
<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>3.982.370,23</b>

#### 4.3.3.- Cuantificación de ingresos periódicos.

- **Derivados de impuestos:**

##### a) El impuesto sobre Bienes inmuebles.

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, siendo la base liquidable el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que, en su caso, procedan.

Según la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes inmuebles, el tipo de gravamen para los bienes de naturaleza urbana, en aplicación de lo establecido en el artículo 72 del TRLRHL, será del **1,10%**.

Impuesto	Magnitudes	
<b>IBI</b>	V. catastral	54.554.393,46 €
	Tipo gravamen	1,10%
	<b>Cuota Resultante</b>	<b>600.098,33 €</b>

Respecto del valor catastral, como en operaciones anteriores, hemos tenido en cuenta el valor catastral de las parcelas, al que le hemos sumado el importe total del coste de ejecución de la construcción, dándonos esta magnitud base.

En concepto de IBI se estima que se obtendría, pues, un ingreso anual de **600.098,33 euros**.

#### b) El impuesto sobre Actividades Económicas.

En cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 15, en relación con los artículos 78 y 91 del TRLRHL, el Ayuntamiento de El Verger, regulará la exacción del Impuesto sobre Actividades Económicas mediante la aplicación de los preceptos contenidos en la Ordenanza fiscal reguladora de este impuesto.

El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en el local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto.

Para su cuantificación hemos calculado la ratio de ingreso por habitante sobre el total de la cuantía obtenida por este importe en los presupuestos municipales de 2021 (100.765,99 euros) obteniendo, por tanto, una ratio de 20,82 euros.

Este importe lo hemos multiplicado por la población potencial (2.041 personas), y hemos obtenido que los ingresos por este impuesto, que sumará el Ayuntamiento de El Verger a sus arcas públicas es de **42.484,84 euros**.

Impuesto	Magnitudes		Cuota
<b>IAE</b>	<b>Importe Presupuestos</b>	<b>Ratio ingreso/hab</b>	<b>Incremento poblacional</b>
	100.765,99	20,82 €	2.041
			<b>42.484,84</b>

#### c) El impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualquiera que sea su clase y categoría, considerándose vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en estos.

El número de vehículos estimado es de 1,5 vehículos por vivienda. Por tanto, con el desarrollo previsto de 769 viviendas se incrementará el parque de vehículos en 1.153 vehículos. Estos vehículos, de conformidad con la Ordenanza, se considera que tributarán 135 euros, considerando el intervalo del IVTM de 16 a 19,99 caballos fiscales, según la tabla insertada.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICVTM	Cuota ordenanza	135
	Coches por vivienda	1,5
	Viviendas potenciales	768,5988
	Caballos fiscales ordenanza	16
	<b>Cuota resultante</b>	<b>155.641,26 €</b>

Por lo expuesto, una vez se encuentre el Sector plenamente habitado, el Ayuntamiento ingresará un total de **155.641,26 euros**.

- **Derivados de Tasas y Precios Públicos.**
- **Tasa por la prestación del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos.**

Constituye el hecho imponible de la presente tasa la prestación del servicio público de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos procedentes de bienes inmuebles destinados a las actividades recogidas en el cuadro de tarifas de la presente ordenanza existentes en el término municipal, situados en las zonas en que se preste de forma efectiva y en beneficio, no solo de los directamente afectados, sino también de la seguridad y salubridad del municipio.

Para cuantificar este ingreso a las arcas públicas, hemos seleccionado las viviendas potenciales que se crearán en este Sector, así como las 3 unidades destinadas a uso terciario, y las hemos multiplicado por la cuota tributaria establecida en la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de El Verger, reguladora de la tasa por el servicio de recogida, transporte de basuras y residuos sólidos urbanos, de 98 euros para el caso de viviendas y de 912,60 euros para usos terciarios.

Tasa	Magnitudes	Cuota
Recogida de Residuos	Cuota ordenanza vivienda	98,00 €
	Cuota ordenanza uso terciario	304,20 €
	Viviendas residenciales	768,5988
	Unidades terciarias	912,60 €
	<b>Cuota Resultante</b>	<b>352.935,60 €</b>

Finalmente se estiman unos ingresos periódicos derivados de dicho concepto de **352.935,60 euros**.

- **Tasas varias de aplicación con el incremento de la población.**

En consecuencia, del desarrollo del sector, y, por ende, del incremento poblacional, se van a generar diferentes ingresos periódicos en concepto de tasas. Así, por ejemplo, se producirá ingresos por la prestación de servicios públicos básicos, por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente, por la realización de actividades de

competencia local, así como por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local.

Para la estimación de la recaudación de tasas que tendrá lugar como consecuencia de la puesta en funcionamiento del sector consideramos que el aumento de recaudación resultará proporcional al aumento de habitantes.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ratio tasa por habitante	Habitantes potenciales	Cuota
<b>CAPITULO 3</b>			
CEMENTERIO			
SERV. BOMBEROS			
OTROS SERV URBANÍSTICOS			
RETIRADA VEHÍCULOS			
OTRAS TASAS	201,53 €	2.041	411.340,13 €
TASAS UTILIZACIÓN PRIVATIVA			
OTROS INGRESOS			

Finalmente, la Hacienda local, recibida en concepto de ingresos derivados del incremento poblacional de esta actuación, **411.340,13 euros**.

#### • **Transferencias corrientes**

Se entiende por transferencias corrientes: aquellos que el municipio recibe de otras administraciones (participación en tributos del Estado, convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios), así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

Para calcular el importe que recibirá la Administración se ha tenido en cuenta los presupuestos municipales del año 2021. La ratio por habitante por este concepto es de 316 euros, que multiplicado por 2.041 habitantes se obtiene un ingreso de 645.972,44 euros.

Ingresos periódico	Magnitudes	Ingresos
<b>Transferencias corrientes</b>	ratio ingresos/hab Cap 4	316,49
	Presupuestos	<b>645.972,44 €</b>
	Incremento poblacional	2.041

El ayuntamiento de El Verger recibiría por este concepto **645.972,44 euros, si bien ello dependerá del porcentaje de nuevos habitantes realmente censados.**

Finalmente, el **resumen de los ingresos periódicos** estimados sería el siguiente:

INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	600.098,33
IAE	42.484,84
ICVTM	155.641,26
TASAS	764.275,73
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	645.972,44
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	386.180,32
<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>2.594.652,92</b>

En consecuencia, durante la fase de explotación tenemos el siguiente balance de gastos e ingresos relacionados con la Hacienda Pública Local:

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS	
<b>GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR</b>	<b>1.784.945,28 €</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>6.577.023,15 €</b>
<b>INGRESOS PERIÓDICOS</b>	<b>2.594.652,92 €</b>
IBI	600.098,33 €
IAE	42.484,84 €
IVTM	155.641,26 €
TASAS	764.275,73 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	645.972,44 €
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	386.180,32 €
<b>INGRESOS PUNTUALES</b>	<b>3.982.370,23 €</b>
PLUSVALIA	49.187,83 €
ICIO	1.900.159,20 €
TASAS	2.033.023,20 €
ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	1.784.945,28 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	809.707,64 €
<b>INGRESOS TOTALES</b>	<b>6.577.023,15 €</b>
ingresos periódicos	2.594.652,92 €
ingresos puntuales	3.982.370,23 €
<b>INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES</b>	<b>4.792.077,86 €</b>

## 5.- ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Tal como se ha indicado anteriormente, resulta conveniente analizar la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización incorporando la variable tiempo, siguiendo para ello la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica", a la que antes hicimos referencia.

El análisis dinámico se realiza contrastando gastos e ingresos corrientes, despreciando operaciones de capital. Se estudia la actuación en detalle, así se permite su estudio detallado sin influencias del resto de magnitudes presupuestarias. Se asumen los valores anteriormente calculados en el análisis estático, tomando unos gastos fijos que deberá asumir la administración una vez reciba las obras de urbanización y haciendo depender los ingresos del ritmo de construcción.

El análisis dinámico estudia la sostenibilidad de la actuación urbanizadora fijando diferentes escenarios de realización de esta. Nuestra actuación se compone de 769 viviendas que consideramos que se encontrarán plenamente habitadas en 2027. En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante el año 2023, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2023 con una duración estimada de 10 meses. Las obras de edificación se iniciarían en 2024, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto.

Se estudian tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

**Escenario recesivo:** Se considera que la urbanización se realizará entre 2023 y 2024, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 5 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en los 5 años siguientes a contar desde el segundo año de construcción.

RECESIVO	CRONOGRAMA						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
URBANIZACIÓN	50,0%	50,0%					
EDIFICACIÓN		20%	20%	20%	20%	20%	
VENTA			20%	20%	20%	20%	20%

**Escenario normalizado:** se considera que la urbanización se realizará entre 2023 y 2024, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 4 años. La venta se producirá a lo largo de 4 años desde el primer año de construcción.

NORMALIZADO	CRONOGRAMA				
	2023	2024	2025	2026	2027
URBANIZACIÓN	50%	50%			
EDIFICACIÓN		25%	25%	25%	25%
VENTA		25%	25%	25%	25%

**Escenario expansivo:** Se considera que la urbanización se realizará entre 2023 y 2024, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 3 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en 3 años a contar desde el primer año de construcción.

OPTIMISTA	CRONOGRAMA				
	2023	2024	2025	2026	2027
URBANIZACIÓN	50%	50%			
EDIFICACIÓN		33,0%	33,0%	33,0%	
VENTA		33,0	33,0	33,0	

### a) Escenario normalizado

ESCENARIO MEDIO					
	2023	2024	2025	2026	2027
<b>GASTOS</b>	-	446.236,32	892.472,64	1.338.708,96	1.784.945,28
<b>ingresos periódicos</b>					
IBI	18.092,30	156.338,25	294.584,20	432.830,15	571.076,10
IAE		10.621,21	21.242,42	31.863,63	42.484,84
IVTM		38.910,31	77.820,63	116.730,94	155.641,26
Tasas		191.068,93	382.137,87	573.206,80	764.275,73
Transferencias		161.493,11	322.986,22	484.479,33	645.972,44
Plusvalía Icio Periódico				193.090,16 €	386.180,32 €
<b>ING. PERIÓDICOS</b>	<b>18.092,30</b>	<b>558.431,82</b>	<b>1.098.771,33</b>	<b>1.832.201,01</b>	<b>2.565.630,69</b>
<b>ingresos puntuales</b>					
Plusvalía				24.593,92	24.593,92
ICIO	950.079,60	950.079,60			
Tasas	677.674,40	677.674,40	677.674,40		
<b>ING. PUNTUALES</b>	<b>1.627.754,00</b>	<b>1.627.754,00</b>	<b>677.674,40</b>	<b>24.593,92</b>	<b>24.593,92</b>
<b>DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS</b>	<b>1.645.846,29</b>	<b>1.739.949,49</b>	<b>883.973,09</b>	<b>518.085,97</b>	<b>805.279,33</b>

### b) Escenario optimista.

ESCENARIO OPTIMISTA					
	2023	2024	2025	2026	2027
<b>GASTOS</b>		446.236,32	892.472,64	1.338.708,96	1.784.945,28
<b>ingresos periódicos</b>					
IBI	18.092,30	202.420,23	386.748,17	571.076,10	571.076,10
IAE		10.621,21	21.242,42	31.863,63	42.484,84
IVTM		38.910,31	77.820,63	116.730,94	155.641,26
Tasas		191.068,93	382.137,87	573.206,80	764.275,73
Transferencias		161.493,11	322.986,22	484.479,33	645.972,44
Plusvalía Icio Periódico		96.545,08 €	193.090,16 €	289.635,24 €	386.180,32 €
<b>ING. PERIÓDICOS</b>	<b>18.092,30</b>	<b>701.058,88</b>	<b>1.384.025,46</b>	<b>2.066.992,04</b>	<b>2.565.630,69</b>
<b>ingresos puntuales</b>					
Plusvalía				24.593,92	24.593,92
ICIO	950.079,60	950.079,60 €			
Tasas	2.033.023,20				
<b>ING. PUNTUALES</b>	<b>2.983.102,80</b>	<b>950.079,60</b>	<b>-</b>	<b>24.593,92</b>	<b>24.593,92</b>
<b>DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS</b>	<b>3.001.195,09</b>	<b>1.204.902,16</b>	<b>491.552,82</b>	<b>752.877,00</b>	<b>805.279,33</b>

**c) Escenario recesivo.**

ESCENARIO PESIMISTA							
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>GASTOS</b>			<b>356.989,06</b>	<b>713.978,11</b>	<b>1.070.967,17</b>	<b>1.427.956,23</b>	<b>1.784.945,28</b>
<b>ingresos periódicos</b>							
IBI	18.092,30	128.689,06	239.285,82	349.882,58	460.479,34	571.076,10	571.076,10
IAE			10.621,21	21.242,42	31.863,63	42.484,84	42.484,84
IVTM			38.910,31	77.820,63	116.730,94	155.641,26	155.641,26
Tasas			191.068,93	382.137,87	573.206,80	764.275,73	764.275,73
Transferencias			161.493,11	322.986,22	484.479,33	645.972,44	645.972,44
Plusvalía Icio Periódico					193.090,16	386.180,32	386.180,32
<b>ING. PERIÓDICOS</b>	<b>18.092,30</b>	<b>128.689,06</b>	<b>641.379,39</b>	<b>1.154.069,72</b>	<b>1.859.850,20</b>	<b>2.565.630,69</b>	<b>2.565.630,69</b>
<b>ingresos puntuales</b>							
Plusvalía					16.395,94	16.395,94	16.395,94
ICIO	950.079,60	950.079,60					
Tasas	508.255,80	508.255,80	508.255,80	508.255,80			
<b>ING. PUNTALES</b>	<b>1.458.335,40</b>	<b>1.458.335,40</b>	<b>508.255,80</b>	<b>508.255,80</b>	<b>16.395,94</b>	<b>16.395,94</b>	<b>16.395,94</b>
<b>DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS</b>	<b>1.476.427,70</b>	<b>1.587.024,46</b>	<b>792.646,13</b>	<b>948.347,40</b>	<b>805.278,99</b>	<b>1.154.070,41</b>	<b>797.081,35</b>

## 6.- ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el apartado segundo del Anexo XIII del TRLOTUP, incluye necesariamente el estudio de *"la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

En cualquier caso, debe considerarse, como ya se ha indicado, que se trata de un sector que fue objeto de una anterior programación en virtud de cuyas determinaciones fueron ejecutadas las obras de urbanización en un porcentaje de aproximadamente el 90%, y dispone de proyecto de reparcelación aprobado e inscrito, por lo que nos encontramos ante un suelo que ya se encuentra transformado, quedando pendiente únicamente completar las obras de urbanización en un pequeño porcentaje para que las parcelas adquieran la condición de solar.

Por ello se considera que no es preciso analizar este factor, dado que estamos ante una situación de suelo urbanizado con un proceso de transformación urbanístico casi consolidado.

## 7.- CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, puede concluirse que el **Programa de Actuación Integrada del Sector C "EL BARRANQUET" de las Normas Subsidiarias de El Verger**, resulta sostenible para la Administración, obteniendo un **ingreso puntual de 3.982.370,23 euros**.

De igual modo, el Ayuntamiento de El Verger, **ingresará periódicamente, 2.594.652,92 euros**. A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 1.784.945,28 euros, por los gastos que le ocasionará anualmente el mantenimiento del sector, obteniendo, por tanto, un saldo positivo de **809.707,64 euros**.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	1.784.945,28 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	809.707,64 €
INGRESOS TOTALES	6.577.023,15 €
ingresos periódicos	2.594.652,92 €
ingresos puntuales	3.982.370,23 €
<b>INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES</b>	<b>4.792.077,86 €</b>

Por todo lo anteriormente expuesto podemos concluir que la actuación urbanística analizada es sostenible para el Ayuntamiento de El Verger.

En El Verger, marzo de 2023

  
Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista

Por el equipo redactor,

  
Conrado Albaladejo Pérez  
Abogado urbanista