

**DOCUMENTO D.2**

---

Informe de sostenibilidad económica

## **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

1. CONSIDERACIONES GENERALES
2. CONTENIDO DEL INFORME
3. DEFINICION DE LA ACTUACION
  - a) Ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización
  - b) Ejecución y mantenimiento de los equipamientos públicos proyectados (SS.GG.)
4. ANALISIS DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO
5. EVALUACION ECONOMICA DEL IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL
  - a) Escenario y planificación del desarrollo inmobiliario
  - b) Características principales de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas
  - c) Momento al que se refiere la proyección anual de los ingresos, gastos o inversiones
  - d) Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística
  - e) Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional
  - f) Evaluación de las inversiones públicas previstas
  - g) Evaluación de la inversión, ingresos y su excedente, durante el período previsional del P.G.O.U.
  - h) Estimación anual del ingreso corriente, tras la finalización de las actuaciones de transformación urbanística previstas
  - i) Estimación de los ingresos por operaciones de capital
  - j) Estimación del “gasto” corriente
  - k) Estimación del “gasto” por operaciones de capital

6. PRESUPUESTO ANUAL TIPO, TRAS LA FINALIZACION DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA PREVISTAS POR EL P.G.O.U

7. ANALISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

- a) De la capacidad financiera para prestar y mantener a largo plazo los servicios obligatorios
- b) De la capacidad financiera, bajo el supuesto de equilibrio presupuestario, para llevar a cabo las operaciones de inversión necesarias para la puesta en marcha de los equipamientos y/o dotaciones públicas previstas
- c) De la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en proporción al uso residencial previsto.

8. DOCUMENTACION QUE SE UNE COMO ANEXO AL INFORME

ANEXO I. ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADADO. CLASIFICACION ECONOMICA

ANEXO II. PARAMETROS ESTADISTICOS E HIPOTESIS DE CALCULO

ANEXO III.1 INVERSION PUBLICA PREVISTA DURANTE EL PERIODO PREVISIONAL U HORIZONTE TEMPORAL DEL P.G.O.U.

ANEXO III.2 ESTIMACION DE LOS INGRESOS DURANTE EL PERIODO PREVISIONAL U HORIZONTE TEMPORAL DEL P.G.O.U.

ANEXO IV.1. ESTIMACION DE LOS VALORES CATASTRALES A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)

ANEXO IV.2. ESTIMACION DEL AUMENTO ANUAL DE LA CUOTA LIQUIDA POR EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)

ANEXO V. ESTIMACION DEL AUMENTO ANUAL DE LOS INGRESOS POR EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (I.I.V.T.N.U.)

ANEXO VI. VALOR DE LA PARTICIPACION DE LA ADMINISTRACION EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA

ANEXO VII ESTIMACION DE LA CARGA DOTACIONAL POR IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DOTACIONALES PREVISTOS POR EL DECRETO 102/2012 DE 2 DE JULIO

## 1.- CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 15.4 de tanto de la Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 2/2008, aprobado este último por el Real Decreto Legislativo de 20 de Junio, establecen la obligación de *incluir en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación de las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y 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.*

Esta regulación obliga llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración pública actuante, la puesta en marcha, el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia las cesiones obligatorias que se derivan del proceso de reparto de beneficios y cargas a través de la reparcelación.

## 2- CONTENIDO DEL INFORME

- a) Definición de la actuación.
- b) Análisis del último presupuesto municipal liquidado
- c) Evaluación económica del impacto en la hacienda municipal tanto en el componente de ingresos como de los gastos e inversiones, como consecuencia de las actuaciones de transformación urbanística previstas por el planeamiento general
- d) Análisis.
  1. De la capacidad financiera para prestar y mantener a largo plazo los servicios obligatorios, bajo el supuesto de un superávit o recurso de ingresos corrientes, que garantice el equilibrio presupuestario de este tipo de operaciones.

2. De la capacidad financiera, bajo el supuesto de equilibrio presupuestario, para llevar a cabo las operaciones de inversión necesarias para la puesta en marcha de los equipamientos y/o dotaciones públicas previstas.
3. De la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en proporción al uso residencial previsto.

### **3.- DEFINICION DE LA ACTUACION**

En cuanto al modelo de gestión de los servicios proyectados en las actuaciones de transformación urbanística contempladas por el Plan General de Ordenación Urbana de **Belauntza**, puede ser definido en términos generales, como de mejora de los existentes, manteniendo el mismo modelo y forma de gestión.

La densidad e intensidad edificatoria de las nuevas propuestas, es mayor o al menos similar a la existente en las zonas o áreas colindantes y superiores a la media del municipio, contribuyendo la ordenación proyectada a la continuidad urbana, lo que conllevará a una minimización de los gastos de mantenimiento urbano por habitante, respecto de la media de la ciudad.

El emplazamiento de las nuevas actuaciones de transformación urbanística, con respecto de las actuales infraestructuras viarias y de servicios, hacen pensar que no serán necesarias nuevas inversiones de carácter general, pudiendo apoyarse en las existentes.

#### **a) Ejecución y mantenimiento de las obras de urbanización**

De acuerdo con las condiciones de gestión y ejecución establecidas por el documento de planeamiento general y con respecto de todos los ámbitos urbanísticos, la totalidad de las cargas o costes y gastos de urbanización, serán costeados por los propietarios adjudicatarios de las parcelas resultantes con edificabilidad urbanística, sin perjuicio de que también lo puedan ser, el mantenimiento de la urbanización.

**b) Ejecución y mantenimiento de los equipamientos públicos proyectados (SS.GG.)**

Las infraestructuras y equipamientos de carácter público, no adscritas a actuaciones integradas o unidades de ejecución, y cuyo coste de ejecución corresponde al Ayuntamiento de Belauntza, se materializan en los ámbitos de actuación de ejecución de dotación pública (AEDP), cuyas parcelas están todas situadas en el **A.U. 1 “Hiriburu”**, cuya descripción y presupuesto se resume a continuación:

1) AEDP 1.6. Parcela G.10.1.1 Udaletxea. Ayuntamiento

Consiste básicamente, en la ampliación del edificio, habilitación para garantizar la accesibilidad y la reordenación de los espacios interiores.

Presupuesto estimado: 317.625,00 €  
(impuestos repercutibles incluidos)

2) AEDP 1.3. Parcela G.10.1.5 Alday. Casa de cultura-taberna

Se trata de ampliar las plantas baja y de semisótano del edificio, habilitando nuevos espacios de uso.

Presupuesto estimado: 175.450,00 €  
(impuestos repercutibles incluidos)

3) AEDP 1.2. Parcela G.10.1.6 Espacio libre de juegos

Consiste en la creación de un espacio libre para juegos, que exigirá la reurbanización de la zona, dotándola de las instalaciones necesarias para su adecuado uso.

Presupuesto estimado: 145.200,00 €  
(impuestos repercutibles incluidos)

4) Parcela G.10.2 Equipamiento agrícola

Construcción de una edificación para la guarda de vehículos, almacenamiento de productos y actividades complementarias del uso agrícola.

Presupuesto estimado: 605.000,00 €  
(impuestos repercutibles incluidos)

**4.- ANALISIS DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO**

En el documento que se une a este informe como **Anexo I**, figura el último presupuesto municipal liquidado (derechos y obligaciones reconocidas), referido al año **2012** en su modalidad de clasificación económica o cuenta de pérdidas y ganancias, agrupado por capítulos de gasto e ingreso.

Servirá para su proyección anual o presupuesto tipo de la nueva ordenación, principalmente los ratios obtenidos por habitante para los diferentes capítulos y que se detallan a continuación:

**GASTOS (Obligaciones reconocidas)**

		€/habit.
Cap. 1	Gastos de Personal	420,06
Cap. 2	Gastos de bienes corrientes y servicios	324,55
Cap. 3	Gastos financieros	4,07
Cap. 4	Transferencias corrientes	171,23
	<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>919,91</b>
Cap. 6	Inversiones reales	366,21
Cap. 7	Transferencias de capital	0,00
Cap. 8	Activos financieros	0,00
Cap. 9	Pasivos financieros	114,71
	<b>Total operaciones de capital</b>	<b>480,92</b>
	<b>Total operaciones correspondientes al ejercicio</b>	<b>1.400,83</b>
	Resultado de las operaciones reconocidas	88,08
	<b>Total</b>	<b>1.488,92</b>



**INGRESOS (Derechos reconocidos)**

		€/habit.
Cap. 1	Impuestos directos (1)	283,44
Cap. 2	Impuestos indirectos (2)	15,28
Cap. 3	Tasas y otros ingresos	86,41
Cap. 4	Transferencias corrientes	773,06
Total operaciones corrientes		<b>1.158,19</b>
Cap. 5	Ingresos patrimoniales	8,86
Cap. 6	Enajenación de inversiones reales	0,00
Cap. 7	Transferencias de capital	321,86
Cap. 8	Activos financieros	0,00
Cap. 9	Pasivos financieros	0,00
Total operaciones de capital		<b>330,72</b>
Total operaciones correspondientes al ejercicio		<b>1.488,92</b>

(1) I.B.I.; I.A.E.; I.V.T.M.; I.I.V.T.N.U.; "Vados"

(2) I.C.I.O.

Detalle del capítulo 1 de ingresos "Impuestos directos"

	€	%	Udad.	€/udad.
Inmuebles rústicos	911	1,08%		
Inmuebles urbanos (IBI)	48.931	57,93%		
Vehículos (IVTM)	29.214	34,59%	Vehículo	152,16
I.I.V.T.N.U.	2.620	3,10%		
I.A.E.	2.788	3,30%	m <sup>2</sup> (t)	0,05
Total Capítulo 1 de ingresos	84.465	100,00%		

Los parámetros estadísticos e hipótesis de cálculo utilizados para la obtención de los diferentes ratios<sup>1</sup> y para la actualización financiera, aparecen en el documento que se une a este informe como **Anexo II**.

<sup>1</sup> N° de Habitantes, n° de vehículos, m<sup>2</sup> (t) uso AA.EE., n° de viviendas, I.P.C., etc.

## **5.- EVALUACION ECONOMICA DEL IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL**

### **a) Escenario y planificación del desarrollo inmobiliario**

Teniendo en cuenta que el documento principal trabaja bajo un escenario previsional normalizado, y al mismo tiempo, el principio de prudencia valorativa, el proceso para la cuantificación de los ingresos, ha estimado oportuno considerar un grado de implementación del **70 %**, en la planificación general del desarrollo inmobiliario de las actuaciones de transformación urbanística previstas a la finalización del horizonte temporal del P.G.O.U.

### **b) Características principales de las actuaciones de transformación urbanística previstas**

En el Anexo I del Estudio Económico-Financiero, se describen con detalle las características principales de los ámbitos urbanísticos objeto de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana.

### **c) Momento al que se refiere la proyección anual de los ingresos, gastos o inversiones**

La estimación del valor en términos financieros, final o actual, de la proyección anual del aumento de ingresos, gastos o inversiones que se produzcan con motivo de las previsiones de la actuación, quedará referido al año de la finalización del período u horizonte temporal máximo al que lo están las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, establecido en ocho años.

### **d) Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística.**

Teniendo en cuenta el escenario previsional y principios de valoración mencionados, el valor total de la participación de la administración equivalente al **15 %** de la edificabilidad urbanística de las actuaciones de transformación previstas por el Plan General de Ordenación Urbana, asciende en términos nominales a 953.574 €, que es calculada en el Anexo VI de este documento con el detalle recogido en los **Anexos I y III** del referido Estudio Económico-Financiero.

**e) Valor estimado del levantamiento de la carga dotacional**

El valor nominal estimado de la compensación económica, como consecuencia de la imposibilidad de cesión de los suelos necesarios para el cumplimiento de los estándares urbanísticos, conforme a lo establecido por el Decreto del Gobierno Vasco, 123/2012 de 3 de julio, ascienden a **199.941 €**, que resumida y detalladamente son estimados en los Anexos I y III del Estudio Económico-Financiero.

**f) Evaluación de las inversiones públicas previstas**

El valor o coste nominal (impuestos incluidos) estimado para la ejecución y puesta en marcha de los equipamientos y dotaciones públicas mencionadas en el apartado **3.b** de este informe, ascienden a **1.243.275 €** y cuya programación es descrita en el Anexo III.1 del Estudio Económico-Financiero.

Con respecto a los tres apartados inmediatamente anteriores, **d)**, **e)** y **f)**, los parámetros utilizados y resultados obtenidos como consecuencia del proceso de valoración seguido en este informe, lo son única y exclusivamente con la finalidad de justificar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística, sin perjuicio del alcance normativo de los que puedan ser utilizados u obtenidos en los correspondientes documentos de ordenación pormenorizada, proyectos de reparcelación o cualesquiera otros más específicos.

**g) Evaluación de la inversión, ingresos y su excedente, durante el período previsional del P.G.O.U.**1.- Inversión pública

De acuerdo con la programación establecida, la suma total de los respectivos valores finales de las inversiones públicas, durante el período al que se refieren las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, asciende a **1.263.176 €**, conforme al cuadro que recoge el **Anexo III.1**

## 2.- Ingresos

En cuanto a la estimación del valor final de los ingresos durante el horizonte temporal al que se refieren las previsiones del P.G.O.U. y que no responden a la contraprestación directa de un bien o servicio público de prestación indefinida, asciende a **1.958.852 €**, y son resumidos en el **Anexo III.2**

### a) Participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística

% de participación de la administración	15%	
Edificabilidad ponderada de la edificabilidad urbanística prevista por el P.G.O.U.	46.327,48	m <sup>2</sup> (ep)
Valor de repercusión del suelo urbanizado del uso característico	195,93	€/m <sup>2</sup> (ep)
Valor total de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística	1.362.249	€
Grado de implementación de las previsiones del P.G.O.U. Escenario previsional: normalizado	70%	
Estimación del valor total teniendo en cuenta el escenario previsional	953.574	€
Grado medio de ejecución	1/8	
Estimación de la cuota líquida anual durante el período previsional del P.G.O.U.	119.197	€

Hipótesis financiera: Evolución de los ingresos previstos a la misma tasa que la actualización financiera (IPC-INE)

Valor final: **963.649 €**

### b) Estimación del valor de la carga dotacional

En el documento que se acompaña como **Anexo VII**, se describe el proceso de cálculo seguido para la estimación del valor de la carga dotacional para cada una de las actuaciones de dotación previstas, y cuyo total en términos nominales, asciende a la cantidad de **199.941 €**.

Valor final: **202.056 €**

c) Impuesto sobre bienes inmuebles (I.B.I.)

Los datos de la ponencia de valoración y el proceso de cálculo para estimar el valor catastral, de los diferentes usos de carácter lucrativo de las actuaciones de transformación urbanística previstas, son reflejados en el **Anexo IV.1**. Servirán para conocer o estimar el incremento anual de la cuota líquida de este impuesto, durante el horizonte temporal de implementación de las previsiones del P.G.O.U. y tras su finalización. El detalle para conocer la cuantía de estos incrementos es recogido en el **Anexo IV.2**.

Valor final: **211.936 €**

d) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O.)

Presupuesto total de ejecución material EVEF	18.258.240	€
Tipo de gravamen <sup>1</sup>	4,50%	
Cuota íntegra	821.621	€
Bonificaciones	0	€
Cuota líquida Total	821.621	€
Grado de implementación de las previsiones del P.G.O.U. Escenario previsional: normalizado	70%	
Estimación de la cuota líquida total en el escenario previsional	575.135	€
Grado medio de ejecución	1/8	
Aumento anual de la cuota líquida durante el período previsional del P.G.O.U.	<b>71.892</b>	€

Hipótesis financiera: Evolución de los ingresos previstos a la misma tasa que la actualización financiera (IPC-INE)

<sup>1</sup>Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Belauntza (BOG 29/12/2005)

Valor final: **581.211 €**

### 3.- Excedente (recurso disponible o parte no invertida)

El excedente financiero que tiene su origen en la diferencia entre el valor final de los ingresos y el de la inversión pública, durante el período al que se refieren las previsiones del P.G.O.U., asciende a **695.676 €**

	Origen	Destino
Valor final del total de las inversiones previstas		1.263.176
Valor final de los ingresos previstos durante el período al que se refieren las previsiones del P.G.O.U.	1.958.852	
Recurso disponible (parte no invertida)		<b>695.676</b>
	1.958.852	1.958.852

Al tratarse el excedente de una cantidad tanto alzado, su imputación en la proyección del presupuesto anual tipo, tras las actuaciones de transformación urbanística previstas, obliga a su tratamiento financiero en términos de renta, reflejándose su valor dentro de los concepto del capítulo 5 o de ingresos patrimoniales.

Para dicha imputación, se ha considerado prudente aplicar una tasa efectiva equivalente al I.P.C., por lo que la renta anual del recurso disponible (parte no invertida) al **0,30 %** s/**695.676 €**, equivale a **2.087 €/anuales**.

#### **h) Estimación anual del ingreso corriente, tras la finalización de las actuaciones de transformación urbanística previstas.**

1.- Aumento de los impuestos directos del Capítulo 1. Cuantía constante en términos financieros y periodicidad anual.

En cuanto al valor actual de los ingresos futuros, se han estimado bajo el supuesto de que se trata de una renta prepagable, que aumenta anualmente de una manera constante en función del IPC, que a su vez es descontada o actualizada por una tasa equivalente también al IPC, lo cual resulta un valor anual constante en términos financieros y por tanto equivalente a la estimación del valor nominal de este concepto al final del horizonte temporal previsto:

- a) Impuesto sobre bienes inmuebles (I.B.I.)

Se ha calculado teniendo en cuenta:

Los valores catastrales estimados de los usos e intensidades lucrativos para las actuaciones de transformación urbanística previstas<sup>2</sup>.

**I.B.I.: 58.453 €/anuales**

b) Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (I.I.V.T.N.U.)

Se ha calculado teniendo en cuenta:

- Un período medio de años de permanencia en el patrimonio de sus propietarios de **15** años para las viviendas y **10** años para las entidades mercantiles, supuestamente titulares del uso de AA.EE.
- Que durante el desarrollo de la actuación no se producen transmisiones.

**I.I.V.T.N.U.: 12.527 €/anuales<sup>3</sup>**

c) Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (I.V.T.M.)

Se ha calculado teniendo en cuenta, para el término municipal, los datos siguientes:

Nº de vehículos habitante	0,64	
Nº de habitantes previstos al final del horizonte temporal del P.G.O.U.	315	
Variación del número de vehículos	10	
Estimación de la recaudación media anual por vehículo	60,0	€/udad.
Aumento anual de la cuota líquida	600	€
Grado de implementación de las previsiones del P.G.O.U. Escenario previsional: normalizado	70%	

<sup>2</sup> En el documento que se une como **Anexo IV.2**, se acompaña el cuadro en el que se recoge el detalle de los valores catastrales y demás parámetros que sirven para la estimación de los ingresos por este impuesto..

<sup>3</sup> En el documento que se une como **Anexo V**, se acompaña el cuadro en el que se recoge el detalle de los valores catastrales y demás parámetros que sirven para la estimación de los ingresos por este impuesto.

Estimación del incremento anual de la cuota líquida, tras la finalización del horizonte temporal del P.G.O.U.	420 €
---	-------

**I.V.T.M.:**                      **420 €/anuales**

d) Impuesto sobre actividades económicas (I.A.E.)

Se ha calculado teniendo en cuenta:

Ingresos anuales por I.A.E., presupuesto liquidado 2012	2.788 €
Edificabilidad consolidada actividades económicas	53.035 m <sup>2</sup> (t)
€/m <sup>2</sup> (t) año por I.A.E.	0,05
Superficie de la actuación destinada a actividades económicas	28.681 m <sup>2</sup> (t)
Grado de implementación de las previsiones del P.G.O.U. Escenario previsional: normalizado	70%
Estimación del incremento anual de la cuota líquida, tras la finalización del horizonte temporal del P.G.O.U.	1.004 €

**I.A.E.:**                      **1.004 €/anuales**

El aumento anual estimado por impuestos indirectos, como consecuencia de las actuaciones de transformación urbanística previstas por el P.G.O.U., asciende a **72.404 €**, resultado del detalle siguiente:

Impuesto	Nominal
I.B.I.	58.453
I.I.V.T.N.U	12.527
I.V.T.M.	420
I.A.E.	1.004



Al aumento anterior, se le ha de añadir el importe de 84.465 € que refleja el presupuesto liquidado del ejercicio 2012, lo que arroja un total de **156.869 €** que se recogerá bajo este concepto, en el presupuesto anual tipo elaborado.

2.- Por impuestos indirectos del **Capítulo 2**. Cuantía constante y periodicidad anual.

Cálculo estimado a través del ratio por habitante que resulta del último presupuesto liquidado.

Ratio del último presupuesto liquidado:	15,28 €/habitante
Nº de habitantes previstos al final del horizonte temporal del P.G.O.U.:	315
Recaudación por tasas y otros ingresos:	<b>4.813 €</b>

2.- Por tasas y otros ingresos del **Capítulo 3**, a devengar tras la finalización de las actuaciones de transformación urbanística previstas. Cuantía constante y periodicidad anual.

Cálculo estimado a través del ratio por habitante que resulta del último presupuesto liquidado.

Ratio del último presupuesto liquidado:	86,42 €/habitante
Nº de habitantes previstos al final del horizonte temporal del P.G.O.U.:	315
Recaudación por tasas y otros ingresos:	<b>27.222 €</b>

3.- Por transferencias corrientes del **Capítulo 4**. Cuantía constante y periodicidad anual.

Cálculo estimado a través del ratio por habitante que resulta del último presupuesto liquidado.

Ratio del último presupuesto liquidado:	773,06 €/habitante
Nº de habitantes previstos al final del horizonte temporal del P.G.O.U.:	315
Recaudación por tasas y otros ingresos:	<b>243.514 €</b>

### i) Estimación de los ingresos por operaciones de capital

1.- Por ingresos patrimoniales. El total del excedente descrito en el apartado **f.3** de este número, equivalen en términos financieros, a una renta anual de **2.087 €**, importe que incrementa el valor resultante del ratio por habitante del **capítulo 5**, en el presupuesto anual tipo, hasta la cifra de **6.966 €/anuales**.

(+15,49\*315+2.087)

2.- Por transferencias de capital del Capítulo 7, su cálculo se realiza a través de la aplicación del ratio por habitante que resulta del último presupuesto liquidado.

Ratio del último presupuesto liquidado:	321,87 €/habitante
Nº de habitantes previstos al final del horizonte temporal del P.G.O.U.:	315
Recaudación por tasas y otros ingresos:	<b>101.389 €</b>

### j) Estimación del gasto corriente

Con la excepción del capítulo 3 de Gastos financieros, la estimación del gasto corriente que el municipio deberá incurrir, por motivo de la finalización de las actuaciones de transformación urbanística previstas, se efectúa a través del ratio por habitante que resulta del último presupuesto liquidado, así:

	€	€/habit.
Cap. 1 Gastos de Personal	132.316	420,05
Cap. 2 Gastos de bienes corrientes y servicios	102.233	324,55
Cap. 3 Gastos financieros	2.498	4,07
Cap. 4 Transferencias corrientes	53.937	171,23
<b>Total operaciones de gasto corriente</b>	<b>290.984</b>	<b>919,90</b>

En cuanto al gasto financiero corriente, este se ha calculado adicionando al resultado obtenido en función del ratio por habitante, la cuentaña que resulta de aplicar al déficit de las operaciones de capital un tipo de interés con referencia al mercado hipotecario equivalente al **2,819 %** anual.

**k) Estimación del “gasto” por operaciones de capital**

Con el mismo razonamiento de la letra anterior, el cálculo para la estimación de los gastos de los **Capítulo 6 y 9**, se realiza también a través de la aplicación del ratio por habitante que resulta del último presupuesto liquidado.

Ratio del último presupuesto liquidado:

Inversiones reales:	366,21 €/habitante
Pasivos financieros:	114,71 €/habitante

Nº de habitantes previstos al final del horizonte temporal del P.G.O.U.: 315

Gasto por operaciones de capital:

Inversiones reales:	115.357 €
Pasivos financieros	36.134 €

**6.- PRESUPUESTO ANUAL TIPO, TRAS LA FINALIZACION DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA PREVISTAS POR EL P.G.O.U.**

La representación por capítulos de gasto e ingreso, cuyos cálculos y estimaciones han sido descritos en el número anterior, da como resultado el siguiente presupuesto anual tipo:

**GASTOS**

	€	€/habit.	
Cap. 1 Gastos de Personal	132.316	420,05	(3)
Cap. 2 Gastos de bienes corrientes y servicios	102.233	324,55	(3)
Cap. 3 Gastos financieros	2.498	4,07	(3)
Cap. 4 Transferencias corrientes	53.937	171,23	(3)
Total operaciones de gasto corriente	<b>290.984</b>	<b>919,90</b>	
Cap. 6 Inversiones reales	115.356	366,21	(3)
Cap. 7 Transferencias de capital	0	0,00	(3)

Cap. 8	Activos financieros	0	0,00	(3)
Cap. 9	Pasivos financieros	36.134	114,71	(3)
	Total operaciones de capital	151.490	480,92	
	Total operaciones de "gasto"	<b>442.474</b>	<b>1.400,82</b>	

**INGRESOS**

	€	€/habit.	
Cap. 1	Impuestos directos (1)	156.869	498,00 (4);(3)
Cap. 2	Impuestos indirectos (2)	4.813	15,28 (3)
Cap. 3	Tasas y otros ingresos	27.222	86,42 (3)
Cap. 4	Transferencias corrientes	243.514	773,06 (3)
	Total operaciones de ingreso corriente	<b>432.418</b>	<b>1.372,76</b>
Cap. 5	Ingresos patrimoniales	6.966	15,49 (4);(3)
Cap. 6	Enajenación de inversiones reales	0	0,00
Cap. 7	Transferencias de capital	101.389	321,87 (3)
Cap. 8	Activos financieros	0	0,00
Cap. 9	Pasivos financieros	0	0,00
	Total operaciones de capital	<b>108.355</b>	<b>337,36</b>
	Total operaciones de "ingreso"	<b>540.773</b>	<b>1.716,74</b>
	Recurso disponible	<b>98.299</b>	312,06

(1) I.B.I.; I.A.E.; I.V.T.M.; I.I.V.T.N.U.

(2) I.C.I.O.

(3) Ratio por habitante que resulta del último presupuesto liquidado

(4) Estimación directa

**7.- ANALISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS****a) De la capacidad financiera para prestar y mantener a largo plazo los servicios obligatorios.**

El conjunto de las actuaciones de transformación urbanística previstas por el P.G.O.U., produce un superávit en las operaciones de ingresos y gastos corrientes, y de tal cuantía que compensa el déficit por operaciones de

capital, arrojando un recurso disponible del presupuesto total anual tipo de **98.299 €**, garantizando en consecuencia, el equilibrio presupuestario a largo plazo.

**b) De la capacidad financiera, bajo el supuesto de equilibrio presupuestario, para llevar a cabo las operaciones de inversión necesarias para la puesta en marcha de los equipamientos y/o dotaciones públicas previstas.**

Las nuevas actuaciones de transformación urbanística, más allá del equilibrio presupuestario, es capaz de generar recursos disponibles que tienen su origen en la diferencia entre, entre el valor final de los ingresos procedentes de la suma del valor de la participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística y los impuestos generados por bienes inmuebles (I.B.I.) y construcciones instalaciones y obras (I.C.I.O.), y el valor final de las inversiones previstas, asciende a **695.676 €**. Dicho resultando, convertido financieramente en términos de renta anual perpetua y pospagable, equivale a un total de **2.087 €**, importe añadido al capítulo 5 de operaciones de capital del presupuesto anual tipo, como ingresos patrimoniales.

El gasto financiero estimado, con respecto al total de las operaciones de capital del presupuesto anual tipo, se eleva al **1,65 %**<sup>4</sup>

**c) De la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en proporción al uso residencial previsto.**

De los datos extraídos del vigente Plan General de Ordenación Urbana, la relación entre la edificabilidad consolidada del uso de AA.EE. y el residencial, es de **1,55 m<sup>2</sup> (t)**.

Uso global preexistente	Edificabilidad s/r m <sup>2</sup> (t)	Ratio
Residencial	34.218	1,00
AA.EE.	53.035	1,55

---

<sup>4</sup> (2.498/151.490)\*100

Mientras que las actuaciones de transformación urbanística previstas por el P.G.O.U., contemplan tanto aprovechamientos residenciales como de actividades económicas, resultando que por cada metro cuadrado edificable destinado al uso residencial sobre rasante, están previstos **2,82** m<sup>2</sup> (t), también sobre rasante, para uso de actividades económicas.

Uso global previsto	Edificabilidad s/r m <sup>2</sup> (t)	Ratio
Residencial	10.476	1,00
AA.EE.	29.527	2,82

Consecuentemente el conjunto de las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el horizonte temporal del nuevo P.G.O.U., casi duplica la relación preexistente entre el uso para actividades económicas y el residencial.

En Belauntza, a Julio de 2015

## **8.- DOCUMENTACION QUE SE COMO ANEXO AL INFORME**

**ANEXO I.** ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO. CLASIFICACION ECONOMICA

**ANEXO II.** PARAMETROS ESTADISTICOS E HIPOTESIS DE CALCULO

**ANEXO III.1** INVERSION PUBLICA PREVISTA DURANTE EL PERIODO PREVISIONAL U  
HORIZONTE TEMPORAL DEL P.G.O.U.

**ANEXO III.2** ESTIMACION DE LOS INGRESOS DURANTE EL PERIODO PREVISIONAL U  
HORIZONTE TEMPORAL DEL P.G.O.U.

**ANEXO IV.1.** ESTIMACION DE LOS VALORES CATASTRALES A EFECTOS DEL IMPUESTO  
SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)

**ANEXO IV.2.** ESTIMACION DEL AUMENTO ANUAL DE LA CUOTA LIQUIDA POR EL IMPUESTO  
SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)

**ANEXO V.** ESTIMACION DEL AUMENTO ANUAL DE LOS INGRESOS POR EL IMPUESTO SOBRE  
EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (I.I.V.T.N.U.)

**ANEXO VI.** VALOR DE LA PARTICIPACION DE LA ADMINISTRACION EN LAS PLUSVALÍAS  
GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA

**ANEXO VII** ESTIMACION DE LA CARGA DOTACIONAL POR IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO  
DE LOS ESTANDARES DOTACIONALES PREVISTOS POR EL DECRETO 102/2012 DE 3 DE JULIO

**ANEXOS AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**  
Plan General de Ordenación Urbana de Belautza



**ANEXO I.**  
**ULTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO. CLASIFICACION ECONOMICA**

Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza

Municipio: **Belauntza**  
Año: **2012**  
Tipo: **Liquidado (Ingresos y obligaciones reconocidas)**

**GASTOS (Obligaciones reconocidas)**

		€	€/habit.
Cap. 1	Gastos de Personal	125.176	420,05
Cap. 2	Gastos de bienes corrientes y servicios	96.716	324,55
Cap. 3	Gastos financieros	1.213	4,07
Cap. 4	Transferencias corrientes	51.027	171,23
	Total operaciones corrientes	<b>274.132</b>	<b>919,90</b>
Cap. 6	Inversiones reales	109.131	366,21
Cap. 7	Transferencias de capital	0	0,00
Cap. 8	Activos financieros	0	0,00
Cap. 9	Pasivos financieros	34.184	114,71
	Total operaciones de capital	<b>143.315</b>	<b>480,92</b>
	Total operaciones correspondientes al ejercicio	<b>417.447</b>	<b>1.400,82</b>
	Resultado de las operaciones reconocidas	<b>26.250</b>	88,09
	Total	<b>443.697</b>	<b>1.488,91</b>

**INGRESOS (Derechos reconocidos)**

		€	€/habit.
Cap. 1	Impuestos directos (1)	84.465	283,44
Cap. 2	Impuestos indirectos (2)	4.552	15,28
Cap. 3	Tasas y otros ingresos	25.752	86,42
Cap. 4	Transferencias corrientes	230.373	773,06
	Total operaciones corrientes	<b>345.142</b>	<b>1.158,19</b>
Cap. 5	Ingresos patrimoniales	2.639	8,86
Cap. 6	Enajenación de inversiones reales	0	0,00
Cap. 7	Transferencias de capital	95.916	321,87
Cap. 8	Activos financieros	0	0,00
Cap. 9	Pasivos financieros	0	0,00
	Total operaciones de capital	<b>98.555</b>	<b>330,73</b>
	Total operaciones correspondientes al ejercicio	<b>443.697</b>	<b>1.488,92</b>

(1) I.B.I.; I.A.E.; I.V.T.M.; I.I.V.T.N.U.

(2) I.C.I.O. periodico

Detalle del capítulo 1 de ingresos "Impuestos directos"

	€	€/udad.
Inmuebles rusticos	911	
Inmuebles urbanos (IBI)	48.931	
Vehiculos (IVTM)	29.214	152,16
I.I.V.T.N.U.	2.620	
I.A.E.	2.788	0,05
Total Capitulo 1 de ingresos	84.464	

**ANEXO II**  
**PARAMETROS ESTADISTICOS E HIPOTESIS DE CALCULO**  
 Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza

	Uds.	Fuente	Año
Habitantes	298	Eustat	2011
Total viviendas existentes	139	Eustat	2011
Vehículos turismos y motos	192	Eustat	2010
Edif. consol. AA.EE. m <sup>2</sup> (t)	53.035	P.G.O.U.	
Edif. consol. Residencial m <sup>2</sup> (t)	34.218	P.G.O.U.	
Nº total de viviendas previstas	Urb. Cons.	14	
	Urbaniz.	31	
	Total	45	

Ratios previos

Nº habitantes/viviendas existentes	2,14
Nº de vehículos/habitante	0,64

Ratios tras la materialización de las previsiones del P.G.O.U.

Población estimada	<b>315</b>
Nº de vehículos	<b>202</b>

Tasa de actualización financiera (i)

Indice general de precios al consumo	0,30%	INE
--------------------------------------	-------	-----

Hipotesis de implementación de las previsiones del P.G.O.U.

Escenario normalizado	70%	Estimación
-----------------------	-----	------------

Hipótesis de actualización

Evolución de los ingresos previstos a la misma tasa que la actualización financiera

Coste financiero

Del déficit de las operaciones de capital	2,819%
---	--------

**ANEXO III.1**  
**INVERSION PUBLICA PREVISTA DURANTE EL PERIODO PREVISIONAL U HORIZONTE TEMPORAL DEL**  
**P.G.O.U.**

Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza

Ejecución y puesta en marcha de los equipamientos y dotaciones públicas

Parcela Equip. Público	Coste de su ejecución y puesta en marcha			Programación	Inversión (I) Año	Valor Final <sup>1</sup>
	Base Imp.	I.V.A.	Total Nominal			
G.10.1.1	262.500,00	55.125,00	317.625,00	2017-2018	4	321.454
G.10.1.5	145.000,00	30.450,00	175.450,00	2014-2015	1	175.976
G.10.1.6	120.000,00	25.200,00	145.200,00	2015-2016	2	146.073
G.10.2	500.000,00	105.000,00	605.000,00	2019-2022	8	619.673
Total	1.027.500,00	215.775,00	<b>1.243.275,00</b>			

Valor final de las inversiones en el período al que se refieren las previsiones del P.G.O.U.

**1.263.176**

<sup>1</sup>Valor final =  $I \cdot (1 + r)^n$  para n igual al horizonte previsional del P.G.O.U.

**ANEXO III.2**  
**ESTIMACION DE LOS INGRESOS DURANTE EL PERIODO PREVISIONAL U HORIZONTE TEMPORAL DEL P.G.O.U.**  
 Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza  
 Julio 2015

Estimación del valor final de los ingresos no constantes, durante el período previsional u horizonte temporal del P.G.O.U.									
Concepto\Período	1	2	3	4	5	6	7	8	Total Valor Final
Valor particip. Plusvalías	119.197	119.197	119.197	119.197	119.197	119.197	119.197	119.197	963.649
Carga Dotacional	24.993	24.993	24.993	24.993	24.993	24.993	24.993	24.993	202.056
I.B.I.	5.846	11.692	17.538	23.384	29.230	35.076	40.922	46.768	211.936
I.C.I.O. <sup>1</sup>	71.892	71.892	71.892	71.892	71.892	71.892	71.892	71.892	581.211
Valor final de los ingresos del período al que se refieren las previsiones del P.G.O.U.									1.958.852

<sup>1</sup> Sin contraprestación directa de bienes y servicios públicos

**ANEXO IV.1**  
**ESTIMACION DE LOS VALORES CATASTRALES A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)**  
 Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza

Uso Específico con Aprovech. Lucrativo	m <sup>2</sup> (t)	m <sup>2</sup> (t)/udad.	CC m <sup>2</sup> (t) (2002)	CC m <sup>2</sup> (t) (2014)	VRS m <sup>2</sup> (t) (2002)	VRS m <sup>2</sup> (t) (2014)	VRS	Valor Catastral <sup>1</sup> (2014)
Residencial a.10. Urbano	2.044,00	211,36	480,81	609,78	114,79	145,58	297.566	2.130.659
Residencial a.20. Urbano	915,00		480,81	609,78	114,79	145,58	133.206	953.793
Residencial a.20. Urbanizable	7.517,00	242,48	480,81	609,78	249,53	316,46	2.378.830	9.608.314
Garaje Libre (b/r) urbano	857,00	30,00	210,35	266,77	16,30	20,67	17.714	339.945
Garaje Libre (b/r). Urbanizable	2.817,00	30,00	210,35	266,77	0,00	0,00	0	744.927
Industrial b.10. y Equip. Privado g.10 s/r. Urbano/Urbanizable	29.527,00		240,40	304,89	120,00	152,19	4.493.714	18.624.758
<b>Totales</b>	<b>43.677,00</b>						<b>Total</b> 7.321.030	32.402.396

<sup>1</sup>Valor catastral del suelo y de la construcción VC= (VRS + CC) \* 1,38

**DATOS DE LA PONENCIA DE VALORACION CATASTRAL**

Zona Fiscal

Belauntza

	Resid. Urbano	Resid. Urbaniz.	Industrial	Garaje Urbano	Garaje Urbaniz.	
VRS <sub>(2002)</sub>	114,79	249,53	120,20	77,09		€/m <sup>2</sup> (t)
CC <sub>(2002)</sub>	480,81	480,81	240,40	210,35	210,35	€/m <sup>2</sup> (t)

M.P. Garaje. Urbano 7.212,15 €/udad.

M.P. Garaje. Urbanizale 4.808,00 €/udad.

CS = 1,5

CG = 1,1

Valor catastral = M.P. \* CS \* GG

**ANEXO IV.2**  
**ESTIMACION DEL AUMENTO ANUAL DE LA CUOTA LIQUIDA POR EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)**

	Edificación (suelo+construcción)				
	a.10	a.20	Garaje	Indust.	Total
Valor catastral	2.130.659	10.562.107	1.084.872	18.624.758	32.402.396
Tipo de gravamen	0,16%	0,16%	0,16%	0,33%	
Cuota líquida	3.409	16.899	1.736	61.462	
Hipótesis de implementación de las previsiones del P.G.O.U. Escenario previsional normalizado	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	
Estimación del incremento anual de la cuota líquida, tras la finalización del horizonte temporal del P.G.O.U.	2.386	11.829	1.215	43.023	<b>58.453</b>
Grado medio de ejecución	1/8				
Aumento anual de la cuota líquida durante el período previsional del P.G.O.U.	239	1.183	122	4.302	<b>5.846</b>

Hipótesis financiera: Evolución de los ingresos previstos a la misma tasa que la actualización financiera (IPC-INE)

**ANEXO V**  
**ESTIMACION DEL AUMENTO ANUAL DE LOS INGRESOS POR EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (I.I.V.T.N.U.)**

Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza  
 Julio 2015

Hipotesis

Período medio de permanencia (n)

Incremento anual de los valores catastrales (r)

Uso	
Vivienda	Otros
15	10
2,00%	2,00%

Valor total del suelo urbanizado a efectos del I.B.I. (VC)

Valor del suelo al final del periodo medio de permanencia = VC \* (1+r)<sup>n</sup>

Porcentaje de incremento establecido por la ordenanza fiscal

Base Imponible del supuesto periodo medio de permanencia

Tipo de gravamen establecido por la ordenanza fiscal

Cuota integra supuesto periodo medio de permanencia

Hipótesis de implementación de las previsiones del P.G.O.U.

Escenario previsional normalizado

Vivienda	Resto	Total
2.827.316	4.493.714	7.321.030
3.805.195	5.477.812	9.283.007
2,50%	2,40%	
1.426.948	1.314.675	2.741.623
10,00%	10,00%	10,00%
142.695	131.468	274.163
70%	70%	70%
99.887	92.028	191.914
6.520	6.007	<b>12.527</b>

Estimación de la cuota líquida en el escenario previsional y del supuesto período medio de permanencia (n), equivalente al valor final de una renta pospagable (Vf)<sup>1</sup>

Estimación del aumento anual de la cuota líquida, tras la finalización del horizonte temporal del P.G.O.U.

Renta anual pospagable (R<sub>a</sub>)<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vf = R<sub>a</sub> \* S<sub>ni</sub> siendo S<sub>ni</sub> = [(1+i)<sup>n</sup> - 1] / i

<sup>2</sup> R<sub>a</sub> = Vf / S<sub>ni</sub>

Hipótesis financiera: Evolución de los ingresos previstos a la misma tasa que la actualización financiera (IPC-INE)

Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Belauntza (BOG 26/12/2002)

Año	I. Anual	T.G.
1	2,60%	0,00%
6	2,40%	10,00%
11	2,50%	10,00%
16	2,60%	10,00%

**ANEXO VI**  
**VALOR DE LA PARTICIPACION DE LA ADMINISTRACION EN LAS PLUSVALIAS**  
**GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA**

Fuente. Estudio economico-financiero

% de participación de la administración	15%
Edificabilidad ponderada de la edificabilidad urbanística prevista por el P.G.O.U.	46.327,48 m <sup>2</sup> (ep)
Valor de repercusión del suelo urbanizado del uso característico	195,93 €/m <sup>2</sup> (ep)
Valor total de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística	1.362.249 €
Hipótesis de implementación de las previsiones del P.G.O.U. Escenario previsional normalizado	70%
Estimación del valor total teniendo en cuenta el escenario previsional	953.574 €
Grado medio de ejecución	1/8
Estimación de la cuota líquida anual durante el período previsional del P.G.O.U.	119.197 €

Hipótesis financiera: Evolución de los ingresos previstos a la misma tasa que la actualización financiera (IPC-INE)



**ANEXO VII**  
**ESTIMACION DE LA CARGA DOTACIONAL POR IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DOTACIONALES PREVISTOS POR EL DECRETO 102/2012 DE 3 DE JULIO**

				Residencial	Industrial		
				A.U. 1	A.U. 7	A.U. 8	
Superficie total de las actuaciones de dotación				6.056,00	8.920,00	1.925,00	m <sup>2</sup> (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la totalidad de las AA. de Dotación				2.959,00	3.205,00	966,00	m <sup>2</sup> (t) s/r
Uso Residencial	Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.1.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica.	15,00%	Supef. AA.de D.	908,40			m <sup>2</sup> (s)
	Superficie de suelo para dotaciones públicas (alternativa I). Art. 6.1.b.1 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica. [5 m <sup>2</sup> (s)/25 m <sup>2</sup> (t)]	20,00%	m <sup>2</sup> (t) s/r	591,80			m <sup>2</sup> (s)
Uso Industrial	Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.2.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica.	6,00%	Supef. AA.de D.		535,20	115,50	m <sup>2</sup> (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir en las AA. D. por una compensación económica				1.500,20	535,20	115,50	m <sup>2</sup> (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística del total de las AA. de Dotación				4.874,76	3.205,00	966,00	m <sup>2</sup> (t) indust.
Valor del suelo urbanizado de las Actuaciones de Dotación				955.111,73	627.955,65	189.268,38	€
Valor unitario medio del suelo urbanizado de las Actuaciones de Dotación				157,71	70,40	98,32	€/m <sup>2</sup> (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotaciones de la totalidad de las Actuaciones de Dotación				236.596,54	37.678,08	11.355,96	€
Hipotesis de implementación de las previsiones del P.G.O.U. en un escenario normalizado				70%			
Estimación del valor total teniendo en cuenta el escenario previsional				165.617,58	26.374,66	7.949,17	€
				<b>199.941</b>			
Grado medio de ejecución				1/8			
Estimación del ingreso anual durante el período previsional del P.G.O.U.				20.702	3.297	994	€
				<b>24.993</b>			€