



## **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

CALLOSA D'EN SARRIÀ (ALICANTE)



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO. ....</b>	<b>4</b>
2.1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL TÉRMINO DE CALLOSA D’EN SARRIÀ.....	4
2.2. INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN GENERAL .....	5
2.3. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE .....	6
<b>3. ELEMENTOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ....</b>	<b>7</b>
3.1 PRINCIPALES MAGNITUDES. ....	7
3.2 ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.....	8
3.3 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS .....	9
<b>4. HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.....</b>	<b>10</b>
4.1 EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS EN EL PERIODO 2015 – 2019. ....	11
4.2 EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS EN EL PERIODO 2015 – 2019.....	12
4.3 ANÁLISIS DE INGRESOS (INGRESOS LIQUIDABLES). ....	14
4.3.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS INGRESOS PUNTUALES .....	16
4.3.2 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS INGRESOS PERMANENTES (SIN TRANSFERENCIAS CORRIENTES) ...	17
4.3.3 DEFINICIÓN DE INGRESOS PERMANENTES POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES:.....	18
4.4 ANÁLISIS DE GASTOS (GASTOS LIQUIDABLES). ....	18
4.4.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO .....	20
4.5 BALANCE FISCAL.....	21
4.5.1 DATOS PARA CALCULAR LOS INGRESOS. ....	22
4.5.1 DATOS PARA CALCULAR LOS GASTOS.....	24
<b>5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE CALLOSA D’EN SARRIÀ. 26</b>	<b>26</b>
5.1 DATOS BÁSICOS. ....	26
5.2 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES .....	26
5.2.1 EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL .....	27
5.2.2 TASAS POR LICENCIAS E IMPUESTOS DE CONSTRUCCIÓN.....	28
5.3 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES. ....	28
5.3.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	30
5.3.2 EQUIPAMIENTOS. ....	31
5.4 BALANCE FISCAL.....	31
<b>6. CONCLUSIONES.....</b>	<b>32</b>



## 1. INTRODUCCIÓN

Una de las novedades que introdujo la Ley 8/2007, de 28 de mayo del Suelo y que se han ido manteniendo en sus sucesivas modificaciones, hasta el actual Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, es la relativa al principio del desarrollo territorial y urbano sostenible. Este principio informa las políticas dirigidas a obtener un medio urbano caracterizado por una ocupación eficiente y racional del suelo, estableciendo que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El actual Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo. Con el objetivo final de evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece en su apartado 4 que: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Esta exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Así pues, la necesidad del informe de sostenibilidad económica se prevé en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, según el art. 7 del citado texto refundido, engloban tanto las actuaciones de nueva urbanización, las de reforma o renovación de las ya existentes, así como las actuaciones de dotación.

Por su parte, el art. 30 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) establece que: “El Plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del estado se ponderará el importe de la actuación en las haciendas públicas afectadas



por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos”. Siendo esta memoria de sostenibilidad económica uno de los documentos necesarios en el Plan General Estructural, según el art. 34.1 de dicho texto normativo.

De esta forma, el presente documento tiene por objeto describir las características básicas del Plan General Estructural de Callosa d'en Sarrià, haciendo especial consideración de las infraestructuras y servicios asociados; se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre el presupuesto municipal.

Este Informe de Sostenibilidad Económica, ponderará el impacto de las actuaciones de transformación urbanística prevista en el Plan General en la Hacienda Local Callosa d'en Sarrià, considerando el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Igualmente, estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstos y tomará en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El PGE de Callosa d'en Sarrià procede de la ejecución de Sentencia 1058/2014 de TSJCV al Plan General vigente y la incorporación del Sector 14 del PGOU vigente. Posteriormente en cumplimiento de la ETCV se desclasifican diferentes sectores de Suelo Urbanizable NO PROGRAMADO.

Por todo ello el presente PGE únicamente incorpora el sector Anibits – Margequivir como nuevo sector por lo que el informe de sostenibilidad económica del PGE incidirá especialmente en el estudio de la afección del sector 14.

El presente informe ha mantenido los mismos parámetros utilizados en el 2006 para la versión preliminar del , si bien se ha adaptado a las cifras de los nuevos desarrollos e infraestructuras previstos en la propuesta del Plan General Estructural del 2020.



## **2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO.**

Para analizar el impacto previsible por el desarrollo del Plan General es imprescindible concretar un marco de estudio en dos partes bien diferenciadas. En una primera hay que establecer un estado concreto del Municipio que será considerado como origen, y sobre el que se preverá la influencia del nuevo instrumento de planeamiento. A continuación, se expondrán las principales magnitudes de dicho instrumento, que permitan cuantificar su efecto.

### **2.1. Información General sobre el término de Callosa d'en Sarrià.**

Callosa d'en Sarrià es un municipio de la Comunidad Valenciana, situado en el norte de la provincia de Alicante, en la comarca de la Marina Baja. Cuenta con una superficie de 34,66 km<sup>2</sup> y con una población de 7373 habitantes censados a 1 de diciembre de 2019, según el INE.

Para la redacción del presente informe, se adopta como punto de partida el final del año 2019, es decir los datos consignados hasta finalización de este año. Por tratarse de una situación que presenta mayor certidumbre en los datos a considerar, ya recogidos y reflejados por las diferentes fuentes de las que se nutren las informaciones estadísticas consultadas.

Los datos estadísticos básicos empleados para la redacción de este informe son los siguientes:

- El nº de habitantes según el Padrón Municipal para el ejercicio 2019 es de 7373. Siendo el número de hombres de 3.762 y de mujeres 3611.
- El nº de viviendas se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística INE de su Censo de Población y viviendas de 2011:
  - o Total, Viviendas: 4062
  - o Viviendas principales: 2770
  - o Viviendas secundarias: 619
  - o Viviendas vacías: 672
- El nº de vehículos en el año 2016, según el padrón municipal es de 5537, de los cuales 3984 vehículos son turismos y ciclomotores y 1477 vehículos son de carácter industrial (camiones, tractores, autobuses).



Podemos determinar que, en la actualidad la actividad económica gira en torno a una agricultura altamente competitiva donde recientemente, a instancias del Ayuntamiento se logró la "Denominación de Origen". Para así, crear el Consejo Regulador de la Denominación de Origen del Níspero de Callosa d'en Sarriá, con el fin de establecer normas de calidad para el níspero producido en Callosa y su comarca. También se debe destacar, que el sector servicios y en específico, el sector turístico, ha experimentado un importante impulso en los últimos años.

## **2.2. Información sobre el Plan General**

El Sector objeto de estudio, del Plan General corresponde a un ámbito de Suelo Urbanizable no Programado incluido en el P.G.O.U de Callosa d'en Sarrià como Sector "Anibits-Margequivir", bordeado por referencias físicas muy claras.

Este Sector recoge una especie de circo interior, atravesado por profundas barrancadas que lo protegen de los elementos climáticos externos al mismo, en particular de los fuertes vientos de la zona, conformándose sus límites por las crestas de ese circo.

Por el Este, una de las crestas coincide con el límite del término municipal y Altea, y en la parte más al Sur de ese lado, coincide con el suelo urbano de Santa Clara o con uno de los barrancos que recorre la zona.

Por el Oeste, los límites se corresponden con la otra cresta de ese circo que hemos mencionado anteriormente, el Barranco de Segarra, hasta llegar al vial de conexión con las Fuentes del Algar (Red Primaria Estructural) que lo delimita hasta el extremo Sur, en donde se encuentra con la carretera y una rotonda de conexión.

Por el Sur, el límite lo conforma la propia rotonda de conexión, dado que el Sector se estrecha en forma de embudo hasta llegar a la misma.

Finalmente, por el Norte, el límite es el definido por la cota altimétrica de 290 m.



El ámbito del Plan General viene identificado por el Sector de Suelo Urbanizable Residencial “Anibits-Margequivir” delimitado por el Plan General de Callosa d’En Sarriá. El Sector, cuenta con una superficie total incluida en su perímetro de 876.486 m<sup>2</sup>. Sin embargo, el Plan General, clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces, la superficie de suelo incluida en los cauces de una serie de barrancos públicos y privados que cruzan el sector en dirección Norte-Sur.

### **2.3. Sectores en Suelo Urbanizable**

A continuación, se listan los sectores de planeamiento recogidos en el Plan General, indicando su superficie, la Zona Primaria en que quedan englobados y, por tanto, su uso dominante y las edificabilidades previstas para cada uso global.

- a) Sectores de uso predominantemente Residencial.
- b) Sectores de uso predominantemente Terciario e Industrial.



### **3. ELEMENTOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

El artículo 25.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, relativo a “El *plan general estructural delimitará, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal*”. Se cumple la función establecida en este artículo y determina la ordenación pormenorizada de todo su ámbito, según lo regulado en el artículo 35 de esta ley:

- Delimita las Unidades de Ejecución.
- Detalla las reservas dotacionales.
- Detalla alineaciones y rasantes.
- Establece la parcelación de terrenos en función de los tipos edificatorios previstos.
- Asigna los usos y tipos pormenorizados en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural.
- Regula las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes, etc.
- Establece las Ordenanzas generales de edificación.
- Identifica las parcelas que quedarán afectas a la promoción de viviendas sociales

Se cumplen los estándares exigibles en el anexo IV de la LOTUP.

#### **3.1 Principales magnitudes.**

El Sector, cuenta con una superficie total incluida en su perímetro de 936.979 m<sup>2</sup>. Sin embargo, el Plan General, clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces, la superficie de suelo incluida en los cauces de una serie de barrancos públicos y privados que cruzan el sector en dirección Norte-Sur.

Con motivo de la Declaración de Impacto Ambiental al Plan General (Expte. 356/01-AIA), se estableció la necesidad de mantener como Suelo No Urbanizable determinada zona que sufrió los efectos de un incendio y que queda totalmente englobada por el resto del Sector. El Plan General excluye esta superficie (88.503 m<sup>2</sup>) del sector, por lo que la superficie se reduce.

Por último, de acuerdo con la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, los m<sup>2</sup> correspondientes a



la superficie de la Vía Pecuaria “Colada de Segarra” se clasifican también como Suelo No Urbanizable.

<b>CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS</b>					
<b>Zona Verde Computable</b>	22.529 m <sup>2</sup> s	<b>Dotaciones No Viarias</b>	77.389 m <sup>2</sup> s	<b>Dotaciones Públicas</b>	159.758 m <sup>2</sup> s
<b>Equipamientos</b>	26.958 m <sup>2</sup> s	<b>Dotaciones Viarias</b>	103.908 m <sup>2</sup> s		
<b>Índice de Edificabilidad Bruta</b>	0,307 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s			<b>Dotaciones Públicas No Viarias</b>	79.388 m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad Bruta</b>	192.556 m <sup>2</sup> t				
<b>Edificabilidad Residencial</b>	134.790 m <sup>2</sup> t				
<b>Edificabilidad Terciaria</b>	57.767 m <sup>2</sup> t				
<b>Densidad de Viviendas</b>	11 Viv. / Ha.			<b>Superficie. Sector</b>	876.486 m <sup>2</sup> s
<b>Número de Viviendas</b>	963 Viv.			<b>Red Primaria</b>	40.449 m <sup>2</sup> s
<b>Plazas de Aparcamiento Públicas</b>	632 plazas			<b>SUP. TOTAL</b>	916.935 m <sup>2</sup> s

### 3.2 Estándares y elementos propios de la Red Secundaria.

La red secundaria de suelos dotacionales está compuesta por el viario, las zonas verdes y los equipamientos del sector.

Los mínimos exigibles a estas reservas son los establecidos en el ANEXO IV de la LOTUP. No computan a los efectos de cumplir estas reservas las dotaciones privadas compuestas por el viario y las zonas verdes privadas definidas en los planos de ordenación.

La reserva de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario, supera los 35 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de uso residencial.



Se destinan a zonas verdes públicas más de 15 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de uso residencial y 4 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de uso terciario. Del total de las zonas verdes, las Áreas de Juego (SAL) suponen un 11,78% del total, inferior al 20% establecido como máximo por el artículo 127 del Reglamento Ordenación y Gestión Territorial.

Se destinan a equipamientos públicos más de 10 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de uso residencial.

La reserva de plazas públicas de aparcamiento, dispuestas en viario o en zonas específicas, es superior a 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

<i>JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES</i>					
<i>Edificación Residencial m<sup>2</sup>s</i>	<i>Edificación Terciaria m<sup>2</sup>s</i>	<i>ZV+EQ m<sup>2</sup>s</i>	<i>ZV m<sup>2</sup>s</i>	<i>EQ m<sup>2</sup>s</i>	<i>Aparcamientos</i>
134.790	57.767				
LOTUP		0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t res. 0,04 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> t ter.	0,15m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> t res.		0,25pl/hab.
		49.487 m <sup>2</sup> s	20.219 m <sup>2</sup> s		632
PLAN PORMENORIZADA	ORDENACIÓN	49.487 m <sup>2</sup> s	22.529 m <sup>2</sup> s	26.958 m <sup>2</sup> s	632

### 3.3 Cuadros de características

Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	% s/Sector
ZONAS VERDES RED SECUNDARIA	22.529	6,60 %
EQUIPAMIENTOS RED SECUNDARIA	26.958	1,81%
VIARIO RED SECUNDARIA <sup>1</sup>	75.054	7,98%

<sup>1</sup> Superficie que computa como viario de red secundaria que es diferente de la superficie de viario



Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	% s/Sector
VÍA PECUARIA	9.114	0,92%
RESIDENCIAL R.2	367.307	41,91%
RESIDENCIAL R.1	269.940	30,80%
TERCIARIO	82.016	9,36%

#### 4. HACIENDA PÚBLICA: ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.

La hacienda pública afectada por la actuación es el Ayuntamiento de Callosa d'en Sarrià, por ello se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un diagnóstico real de la situación económica del municipio.

Año	IPC <sup>2</sup>	Ingresos euros (corrientes) <sup>3</sup>	Ingresos euros (constantes) <sup>4</sup>	Población <sup>5</sup>	Euros/hab. <sup>6</sup>
2014 <sup>1</sup>	-1.04	6.592.740,00	6.592.740,00	7.370	895
2015	0.02	6.684.171,00	6.684.171,00	7.133	937
2016	1.60	6.667.935,00	6.667.935,00	7.146	933
2017	1.11	6.581.206,00	6.581.206,00	7.223	911
2018	1.18	6.746.527,00	6.746.527,00	7.257	929,6
2019	0'80	7.910.100,2	7.910.100,26	7.373	1.072.8

1. Se parte del año 2014 como base de cálculo.
2. Datos correspondientes al IPC nacional del Instituto Nacional de Estadística.
3. El valor de los ingresos corrientes corresponde a los datos contables del Ayuntamiento de Callosa d'en Sarrià.



4. El cálculo del apartado de ingresos constantes se ha realizado sustrayendo a los ingresos reales el IPC acumulado con base en 2014.
5. Datos del Instituto Nacional de Estadística a 1 de enero de cada año.
6. Euros por habitante correspondientes a ingresos constantes.

INGRESOS	2015		2016		2017		2018		2019	
1. Impuestos directos	2.228.752,61	33,34%	2.182.000,00	32,72%	2.028.000,00	30,82%	2.000.000,00	29,64%	2.154.000,00	27,23%
2. Impuestos indirectos	40.000,00	0,60%	40.000,00	0,60%	50.000,00	0,76%	80.000,00	1,19%	80.000,00	1,01%
3. Tasas y otros ingresos	2.491.572,39	37,28%	2.550.874,55	38,26%	2.799.200,00	42,53%	2.942.490,00	43,61%	2.946.836,37	37,25%
4. Transferencias corrientes	1.650.034,00	24,69%	1.671.877,09	25,07%	1.596.229,23	24,25%	1.710.625,53	25,36%	1.810.582,00	22,89%
5. Ingresos patrimoniales	29.812,00	0,45%	22.298,36	0,33%	15.570,77	0,24%	13.411,47	0,20%	14.500,00	0,18%
6. Enajenación de inversiones reales	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
7. Transferencias de capital	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	904.181,89	11,43%
8. Activos financieros	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
9. Pasivos financieros	244.000,00	3,65%	200.885,00	3,01%	92.206,00	1,40%	0	0,00%	0	0,00%
TOTAL	6.684.171,00	100,00%	6.667.935,00	100,00%	6.581.206,00	100,00%	6.746.527,00	100,00%	7.910.100,26	100,00%

#### 4.1 Evolución de los ingresos en el periodo 2015 – 2019.

La información que figura en el cuadro siguiente corresponde al resumen por capítulos de la liquidación del estado de ingresos de los presupuestos municipales de Callosa d'en Sarrià.

En el grafico siguiente queda reflejada la distribución de los ingresos y la evolución en el tiempo.



#### 4.2 Evolución de los gastos en el periodo 2015 – 2019.

La información que figura en el cuadro siguiente corresponde al resumen por capítulos de la liquidación del estado de gastos de los presupuestos municipales de Callosa d'en Sarrià.

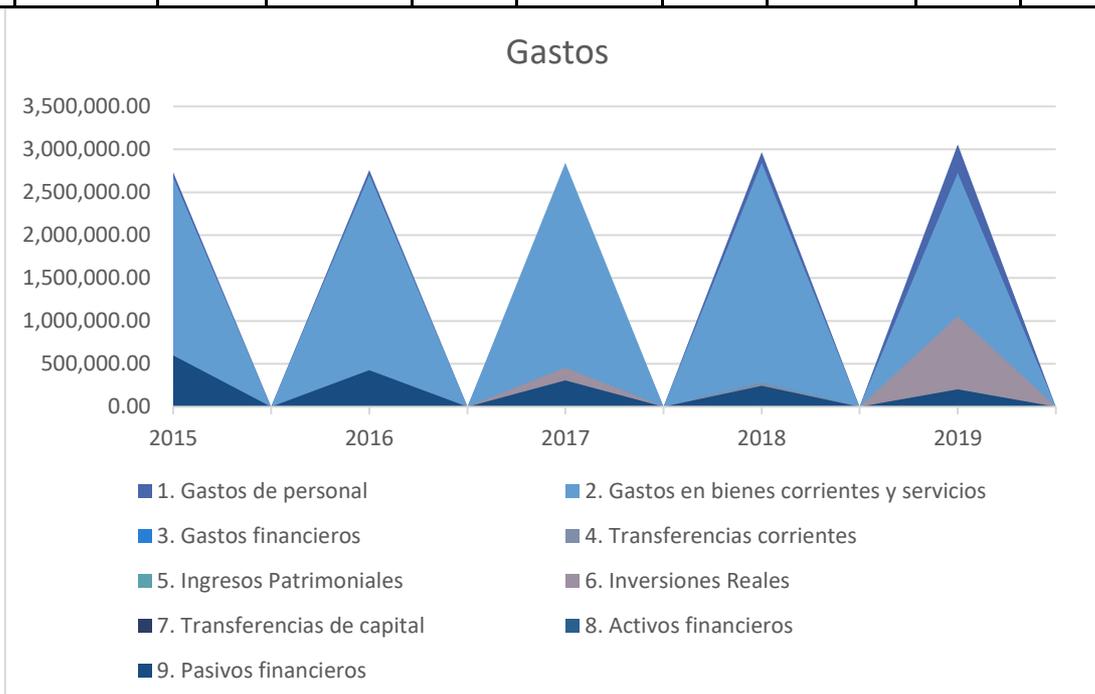
En el gráfico siguiente queda reflejada la distribución de los gastos y la evolución en el tiempo.

Para su mejor comprensión y visualización se ha reflejado gráficamente las cifras mencionadas en los cuadros anteriores.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU CON ORDENACIÓN P. DEL ÁMBITO "ANIBITS-MARGEQUIVIR"

GASTOS	2015		2016		2017		2018		2019	
1. Gastos de personal	2.734.075,31	40,90%	2.758.244,97	41,37%	2.751.089,90	41,19%	2.965.741,27	45,93%	3.058.084,59	40,86%
2. Gastos en bienes corrientes y servicios	2.672.714,42	39,99%	2.704.540,58	40,56%	2.745.784,06	41,72%	2.843.070,82	44,03%	2.727.394,14	36,44%
3. Gastos financieros	54.321,38	0,81%	20.418,59	0,31%	12.422,43	0,19%	7.457,07	0,12%	5.486,92	0,07%
4. Transferencias corrientes	249.327,07	3,73%	407.993,35	6,12%	270.681,59	4,05%	282.592,25	4,38%	429.866,49	5,74%
5. Ingresos Patrimoniales	0	0%	0	0%	36.807,53	1%	0	0%	6.965,36	0%
6. Inversiones Reales	260.163,84	3,89%	351.600,00	5,27%	457.176,00	6,85%	96.618,45	1,50%	1.054.433,05	14,09%
7. Transferencias de capital	114.947,16	1,72%	0	0,00%	0	0,00%	18.198,88	0,28%	0	0,00%
8. Activos financieros	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
9. Pasivos financieros	598.621,82	8,96%	425.137,51	6,38%	307.244,49	4,60%	243.269,26	3,77%	202.522,73	2,71%
TOTAL	6.684.171,00	100,00%	6.667.935,00	100,00%	6.581.206,00	100,00%	6.456.948,00	100,00%	7.484.753,28	100,00%





### 4.3 Análisis de Ingresos (Ingresos Liquidables).

En este apartado se enumera la composición de los ingresos liquidables y se expone su evolución a lo largo de un período de 5 años.

La captación de recursos municipales en el ayuntamiento de Callosa d'en Sarrià, como en todos los municipios se realiza por los siguientes capítulos:

**Capítulo 1. Impuestos directos:** Son los recursos exigidos sin contraprestación cuyo hecho imponible esté constituido por negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica o económica, que pongan de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo, como consecuencia de la posesión de un patrimonio o la obtención de renta.

**Capítulo 2. Impuestos indirectos:** son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto final.

**Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos:** Tasas y precios públicos son ingresos derivados de la prestación de servicios públicos o la realización de actividades de competencia local y se diferencian porque en el primer caso -tasas- éstos no son de solicitud o recepción voluntaria para los administrados. En cambio en los precios públicos no concurren estas circunstancias, son ejemplo de precios públicos los que se cobran por servicios deportivos, entradas a museos, etc. En el epígrafe otros ingresos hay diversidad de figuras como p.e. contribuciones especiales, ventas, reintegros, multas, recargos, etc.

**Capítulo 4. Transferencias corrientes:** Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las Entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones corrientes. Se diferencian en función de los agentes que las conceden, que pueden ser tanto otras administraciones públicas, como entidades o personas privadas.

**Capítulo 5. Ingresos patrimoniales:** Son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.

**Capítulo 6. Enajenación de inversiones reales:** Debería decirse: Ingresos provenientes de transacciones que conlleven la salida o entrega de bienes de capital propiedad de las entidades locales, como terrenos y otras inversiones reales.

**Capítulo 7. Transferencias de capital:** Equivalente al capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de



edificios, viario, obras de infraestructura, etc. A diferencia de las del capítulo 4 aquí se financian gastos de capital, es decir, inversiones en general.

**Capítulo 8. Variación de activos financieros:** Son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores. Este capítulo recoge el ingreso que obtienen las entidades locales y sus organismos autónomos por la enajenación de activos financieros, tanto del interior como del exterior (bonos, obligaciones, públicos o no, acciones, participaciones, etc.) cualquiera que sea la forma de instrumentación y su vencimiento.

**Capítulo 9. Variación de pasivos financieros:** Este capítulo recoge la financiación de las entidades locales procedente de la emisión de Deuda Pública y de préstamos recibidos.

A efectos de evaluar los impactos del nuevo desarrollo urbanístico del planeamiento en la Hacienda Municipal, el análisis deberá tomar como punto de partida el presupuesto del Ayuntamiento, y no el “presupuesto consolidado” porque las aportaciones a los Organismos y Empresas municipales incluyen las necesidades de financiación de éstos con ingresos municipales.

Los ingresos pueden ser diferenciados, en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital.

Los ingresos corrientes son aquellos que el Ayuntamiento obtiene mediante tributos municipales directos (Capítulo 1, IAE; IBI; IVTM), indirectos (Capítulo 2, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), tasas y contribuciones (Capítulo 3) y Transferencias Corrientes (Capítulo 4). También los Ingresos Patrimoniales (Capítulo 5) son considerados ingresos corrientes.

Los ingresos de capital son las Transferencias de Capital (Capítulo 7) recibidas, que al igual que las corrientes no son recursos propios sino ajenos, y las variaciones de pasivos financieros (Capítulo 9) resultado de las operaciones crediticias.

Tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

INGRESOS	
INGRESOS FISCALES	INGRESOS CORRIENTES
Impuestos Directos (Capítulo 1)	
Impuestos Indirectos (Capítulo 2)	



Tasas y otros Ingresos (Capítulo 3)	Excepción de: Contribuciones Especiales. Cuotas de Urbanización
<b>TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	
Transferencias corrientes (Capítulo 4)	
<b>INGRESOS PATRIMONIALES</b>	
Ingresos Patrimoniales (Capítulo 5)	<b>INGRESOS DE CAPITAL</b>
<b>INGRESOS DE CAPITAL</b>	
Enajenación de activos reales (Capítulo 6)	
Transferencia de capital (Capítulo 7)	
Variación de activos (Capítulo 8)	
Variación de pasivos (Capítulo 9)	

Una primera idea básica acerca de la capacidad de inversión, y en general sobre la buena situación financiera de un Ayuntamiento es la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes.

En tanto en cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada.

Es por otra parte, el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, denominado ahorro bruto, el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que el Municipio requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas (a excepción de las Transferencias Corrientes).

No obstante, hay que indicar que el ahorro bruto es sólo una fuente mediante la cual el municipio puede financiar sus inversiones reales. En general, las inversiones municipales pueden ser financiadas, de las siguientes formas:

- ✓ Ahorro Bruto
- ✓ Transferencias de Capital.
- ✓ Deuda Municipal.
- ✓ El Patrimonio Municipal.

#### 4.3.1 Definición y clasificación de los Ingresos Puntuales

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. La estimación de los



ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan general se obtiene aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales.

En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

- ✓ El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- ✓ La Licencia de Obras en la construcción
- ✓ La licencia de primera ocupación en su caso
- ✓ Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad
- ✓ El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías)
- ✓ Otras Tasas y Licencias urbanísticas

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

#### **4.3.2 Definición y clasificación de los Ingresos Permanentes (sin transferencias corrientes)**

La “nueva ciudad construida”, una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto anual del año en que se realice el estudio económico de sostenibilidad.

Estos estándares consideran el “precio” a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales es homogénea en todo el municipio.



En valores constantes los estándares no variarán por la condición de que no se incrementa la presión fiscal, salvo que el modelo económico sea insostenible y en ese caso habrá que variar los tipos impositivos para aumentar los ingresos.

La variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado del catastro de urbana.

En la fase en que una vez ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- ✓ El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- ✓ El impuesto sobre Actividad Económica (I.A.E.)
- ✓ El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- ✓ Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- ✓ El impuesto de tasas de vado
- ✓ Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado).
- ✓ Ingresos Patrimoniales

Los ingresos permanentes se estiman por estándares a partir de las previsiones del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

#### **4.3.3 Definición de Ingresos Permanentes por transferencias corrientes:**

Son las transferencias recibidas de otras Administraciones Públicas, destinadas a financiar gastos corrientes.

#### **4.4 Análisis de Gastos (Gastos Liquidables).**

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales existen también unos capítulos que son comunes a todos los municipios, los cuales se explican a continuación:

**Capítulo 1. Gastos de personal:** Recoge todo tipo de retribuciones fijas y variables e indemnizaciones del personal que presta sus servicios en las entidades locales, así como las cotizaciones obligatorias y prestaciones sociales de todo tipo.

**Capítulo 2. Gastos corrientes:** Incluye los gastos por alquileres, reparaciones y conservación, suministros (electricidad, gas, carburante etc.), publicidad, limpieza, así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.



**Capítulo 3. Gastos financieros:** Incluye los intereses y todo tipo de gastos derivados de cualquier tipo de operaciones financieras y de deudas de la entidad local, así como los de emisión, modificación y cancelación de las mismas.

**Capítulo 4. Transferencias corrientes:** Se refiere a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.

**Capítulo 5. Fondo de contingencia y otros imprevistos.** Comprende este capítulo la dotación al Fondo de Contingencia al que se refiere el artículo 31 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, para la atención de necesidades imprevistas, inaplazables y no discrecionales, para las que no exista crédito presupuestario o el previsto resulte insuficiente.

**Capítulo 6. Inversiones reales:** Son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario. En general, son gastos en bienes de naturaleza inventariable y gastos susceptibles de ser amortizables.

**Capítulo 7. Transferencias de capital:** Son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de operaciones de capital.

**Capítulo 8. Activos financieros:** Constituyen los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.

**Capítulo 9. Pasivos financieros:** Son las amortizaciones de deudas y devoluciones de fianza.

Con carácter general, puede decirse que un ayuntamiento tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el Presupuesto de Gastos define como “Gastos Corrientes”, y otra serie de gastos, definidos como “Gastos de Capital”, que engloba, entre otras, a la capacidad inversora (capítulo 6 del presupuesto de gastos) del municipio.

Es decir, en principio sólo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (capitulo 1 a 5 del presupuesto de Gastos).

Tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

GASTOS	
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	GASTOS CORRIENTES
Gastos de Personal (Capitulo 1)	



Compras de bienes y servicios (Capítulo 2)	
Transferencias corrientes (Capítulo 4)	
<b>CARGA FINANCIERA</b>	
Intereses (Capítulo 3)	<b>GASTOS DE CAPITAL</b>
Amortización de créditos (Capítulo 9)	
<b>GASTOS DE INVERSION</b>	
Inversiones reales (Capítulo 6)	
Transferencia de capital (Capítulo 7)	
Variación de activos (Capítulo 8)	

#### 4.4.1 Definición y clasificación de gastos de funcionamiento

A los efectos de un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica de un planeamiento, los 9 grupos de servicios municipales correspondientes a la primera desagregación de los gastos corrientes del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico serían:

1. Servicios públicos básicos.
2. Actuaciones de protección y promoción social.
3. Producción de bienes públicos de carácter preferente.
4. Actuaciones de carácter económico.
9. Actuaciones de carácter general.
0. Deuda pública.

El total de los gastos dependerá de la dimensión física de las infraestructuras y servicios, de la calidad y del coste unitario. La calidad es difícilmente separable del costo unitario de forma que se puede utilizar una ratio media en función de las dimensiones relevantes del territorio, techo edificable y población residente.

A los efectos de entender las necesidades de gastos derivadas del funcionamiento de los nuevos servicios municipales y del mantenimiento de las nuevas infraestructuras, las funciones anteriores se pueden agrupar en cinco grupos básicos homogéneos, en función de la dimensión territorial que más explica su demanda.

Estos cinco grupos básicos homogéneos son los siguientes:

- ✓ Servicios centrales: Alcaldía, Administración General, gestión y promoción económica (que básicamente dependen del techo edificado total para todos los usos).



- ✓ Servicios de urbanismo y mantenimiento del espacio público: Urbanismo, Vivienda, Medio ambiente, Proyectos urbanos y Obras municipales (que son función tanto del espacio público como del techo edificado). Saneamiento y Recogida de residuos (que son función del espacio público).
- ✓ Servicios de Territorio: Protección Civil y Seguridad ciudadana (que son función tanto del espacio público como del techo edificado).
- ✓ Servicios de tránsito: Vía y Transporte públicos (que son función del espacio público).
- ✓ Servicios personales: Cultura, Educación, Promoción Cívica, Deportes, Servicios Sociales y Salud Pública (que básicamente dependen del número de residentes).

#### 4.5 Balance Fiscal.

El Balance Fiscal Municipal es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece, por tanto, con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa.

Por el contrario, un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital, no ordinarios, o con el recurso al crédito (endeudamiento). Es este el caso de los presupuestos no equilibrados. Las inversiones previstas en estos casos pueden verse claramente comprometidas, y deben ser financiadas, o bien con transferencias de capital, obtenidas de otras Administraciones, o bien con recurso al crédito externo.

Se entiende por Valor Actual Neto (VAN) o Valor Presente Neto al procedimiento que permite calcular el valor presente, de ahí su nombre, de un determinado número de flujos de caja futuros. El método descuenta a una determinada tasa o tipo de interés, igual para todo el periodo considerado, cada uno de los flujos de caja considerados.

La fórmula que permite calcular el VAN es:

$$V.A.N. = \sum_{t=0}^N \frac{Et - St}{(1+i)^t}$$

donde Et (Entradas) representa los ingresos y St (salidas) los gastos en cada uno de los momentos temporales (t). St se toma como valor negativo ya que representa los desembolsos de dinero. N es el número de periodos considerados (el primer periodo lleva el número t=0, no el 1). El valor Et – St indica el flujo de caja estimado de cada periodo temporal (t). El tipo de interés o de retorno es “i”. Cuando se iguala el VAN a 0, “i” pasa a definirse como TIR (tasa interna de retorno), de ese proyecto de inversión.



Para analizar el objeto del trabajo, que no es otro que la sostenibilidad económica a del sector a urbanizar en el término municipal de Callosa d'en Sarrià, tomaremos como flujo de caja el Balance Fiscal Municipal (capacidad de financiación propia) del Ayuntamiento, para el periodo temporal correspondiente a puesta en marcha de la urbanización íntegramente desarrollada. Entendiendo el Balance Fiscal Municipal la diferencia entre los ingresos corrientes (Capítulos 1 al 5) y los gastos corrientes (Capítulos 1 al 4).

No se consideran las operaciones de capital del Ayuntamiento ya que el recurso al crédito o a ingresos de capital no ordinarios supone simplemente una gestión financiera del Balance Fiscal Municipal, bien en sentido negativo, o bien en sentido positivo si hubiera superávit en el Cash-Flow.

Es imprescindible saber cuál es la realidad económica del Ayuntamiento en lo que se refiere al Balance Fiscal Municipal en el momento temporal de la realización del estudio de sostenibilidad.

Para el cálculo del Cash-Flow (Balance Fiscal Municipal) correspondiente al año de total desarrollo de la urbanización analizamos los siguientes conceptos:

✓ Ingresos por operaciones corrientes de cada año:

1. Impuestos directos
2. Impuestos indirectos
3. Tasas y otros ingresos
4. Transferencias corrientes
5. Ingresos patrimoniales

✓ Gastos por operaciones corrientes de cada año:

1. Gastos de personal.
2. Gastos de bienes y servicios corrientes.
3. Gastos financieros.
4. Trasferencias corrientes.

Será sostenible económicamente el proyecto si se da la condición de que el primer año después de la finalización de la urbanización muestre Balance Fiscal Municipal positivo.

#### **4.5.1 Datos para calcular los Ingresos.**

Los datos básicos para calcular los ingresos corrientes son los siguientes:

- a. **Población del Sector:** Considerando la población el sector en el momento que estén entregadas todas las viviendas. Se considera que la media por vivienda en el sector será igual a la media por vivienda prevista en el Plan General de Callosa d'en Sarrià, es decir 2'67 habitantes por vivienda.



- b. Vehículos:** Es probable y prudente estimar que los vehículos aumentarán en proporción al crecimiento de la población.
- c. Viviendas del Sector:** El número máximo de viviendas de acuerdo con la ficha de gestión es de 1.011.
- d. Superficie de viviendas:** Metros cuadrados construidos de las viviendas previstas en el apartado anterior. La superficie de vivienda se obtiene del cociente de los metros cuadrados totales partido por el número de viviendas por lo que se incluye la parte proporcional de hoteles, terciario, etc.

Con este grupo de datos básicos se obtiene por partidas los ingresos por operaciones corrientes. La suma de todas las partidas nos dará el volumen de Ingresos Totales por operaciones corrientes que son las siguientes:

**a. Impuestos directos.**

Impuesto de Bienes Inmuebles de Urbana IBI, depende de las viviendas finalizadas.

Impuesto de Bienes Inmuebles de Rústica, no es de aplicación para este sector que es íntegramente urbano.

Impuesto de Vehículos sobre Tracción Mecánica IVTM, depende del número de vehículos que se considera proporcional al número de habitantes.

Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana IIVTNU, para su cálculo se tiene en cuenta el crecimiento de la población.

Impuesto de Actividades Económicas IAE, este impuesto también es proporcional a la población.

Para el cálculo propuesto se considera este impuesto proporcional a la población.

**b. Impuestos indirectos.**

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO, su cálculo se considera proporcional a la población.

**c. Tasas y otros Impuestos.**

Para el cálculo se considera proporcional a la población, aun cuando determinadas tasas están relacionadas con las superficies de las viviendas.

Ingresos patrimoniales, proporcionales a la población.

**d. Transferencias Corrientes**

Se dividen en dos grupos, ingresos por PIE (Participación de los Ingresos del Estado) y resto de transferencias. Las primeras dependen de la población empadronada y el resto de las transferencias es proporcional al número de habitantes totales al año.

Para el cálculo propuesto se considera este impuesto proporcional a la población.



#### 4.5.1 Datos para calcular los Gastos.

Los datos básicos para calcular los gastos corrientes son los siguientes:

- a. **Población del Sector:** Considerando la población, igual que en el cálculo de ingresos.
- b. **Metros cuadrados de Vial Público del Sector:** Considerando las obras de urbanización totalmente terminadas.
- c. **Metros cuadrados de Parques y Jardines del Sector:** V Considerando las obras de urbanización totalmente terminadas.

Con estos datos básicos calculamos por partidas los gastos por operaciones corrientes. La suma de todas las siguientes partidas nos da el volumen de Gastos Totales por operaciones corrientes

- a. **Gastos de Personal:** Los gastos de personal representan un porcentaje elevado de todos los gastos por operaciones corrientes, y está en función del techo edificable y de la población de la ciudad.
- b. **Gastos de Bienes y Servicios Corrientes:** En este capítulo de gastos, separaremos aquellas partidas que consideramos que más se van a ver influidas por la Urbanización y las estudiaremos por separado. El gasto en estas partidas, sin contar gastos de personal, es un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- c. **Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Limpieza Viaria:** El cálculo se hace de manera proporcional con los metros cuadrados de Vial Publico.
- d. **Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Alumbrado Público:** El cálculo se hace de manera proporcional con los metros cuadrados de Vial Publico.
- e. **Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Vías Públicas y parques y Jardines:** El cálculo se hace de manera proporcional con los metros cuadrados de Vial Publico y de Parques y Jardines.
- f. **Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Policía:** El cálculo se hace de manera proporcional directa con la población.
- g. **Limpieza de Parques y Jardines:** El cálculo se realiza proporcionalmente a los metros cuadrados de Parques y Jardines.
- h. **Basuras:** El cálculo se hace de manera proporcional directa con la población.
- i. **Agua Potable y alcantarillado:** El cálculo se hace de manera proporcional directa con la población.



- j. **Resto de gastos en Bienes corrientes y Servicios:** El cálculo se hace de manera proporcional directa con la población.
- k. **Gastos Financieros:** Calcularemos este capítulo haciendo una proporción directa con la población total por año.
- l. **Transferencias Corrientes:** Calcularemos este capítulo haciendo una proporción directa con la población total por año.



## 5. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE CALLOSA D’EN SARRIÀ

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

### 5.1 Datos Básicos.

Los datos básicos utilizados para la determinación de la sostenibilidad del Sector son los señalados en el apartado correspondiente al balance fiscal utilizando como base de cálculo los datos de Callosa d’en Sarrià correspondientes a 2019 y los correspondientes al Sector “Anibits – Margequivir” para el desarrollo íntegro del mismo.

Datos	Callosa 2019	Sector
Población	7.373	2.523
Número de viviendas	4.061	963
Superficie de zonas verdes públicas	70.718	22.529
Superficie de viario público	148.206	69.981

### 5.2 Impacto de la actuación sobre los ingresos municipales

El impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir del cálculo por operaciones corrientes:

1. Impuestos directos
2. Impuestos indirectos
3. Tasas y otros ingresos
4. Transferencias corrientes
5. Ingresos patrimoniales



Para el cálculo partimos de los datos municipales de Callosa d'en Sarrià correspondientes a 2019, obteniendo los ingresos que corresponderían al Sector, manteniendo la misma proporción y aplicando unos coeficientes que, en este caso, como se ha indicado en el apartado 4.3.1 correspondiente al cálculo de los ingresos es proporcional, exclusivamente, a la población.

Ingresos	Callosa 2019	Sector
Impuestos directos	2.154.000,00	1.407.843,14
Impuestos indirectos	80.000,00	52.287,58
Tasas y otros ingresos	2.946.836,37	1.926.036,84
Transferencias corrientes	1.810.582,00	1.183.387
Ingresos patrimoniales	14.500,00	20.839
<b>TOTAL</b>	<b>7.005.918,37</b>	<b>4.590.393,56</b>

### 5.2.1 Excedente de aprovechamiento municipal

Según la legislación urbanística el excedente de aprovechamiento lucrativo que corresponde al ayuntamiento es del 10% de la edificabilidad del suelo urbanizable y el 5% de la edificabilidad del suelo urbano. Esto significa que, al tratarse de suelo urbanizable, al ayuntamiento le corresponde, de modo gratuito, una edificabilidad de 28.804 m<sup>2</sup> de techo según el siguiente cálculo:

Edificabilidad del Sector 14	10% Municipal
192.556 m <sup>2</sup> t	19.256 m <sup>2</sup> t

Este excedente supone un incremento del patrimonio municipal, que no se tiene en consideración en la determinación de la sostenibilidad económica puesto que se trata



de un ingreso puntual que podría incrementar de manera artificiosa los resultados del análisis.

### **5.2.2 Tasas por licencias e impuestos de construcción**

Las nuevas viviendas tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, concretamente de las siguientes exacciones:

- ✓ Cuota tributaria por solicitud de Licencia de obras.
- ✓ Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Al igual que el excedente de aprovechamiento, las tasas e impuestos de construcción suponen un ingreso puntual que tiene lugar a lo largo del desarrollo de la urbanización, por lo que tampoco se tiene en consideración en la determinación de la sostenibilidad económica del Sector.

### **5.3 Impacto de la actuación sobre los gastos municipales.**

El impacto de la actuación urbanística sobre los gastos se determina a partir del cálculo por operaciones corrientes:

1. Gastos de personal.
2. Gastos de bienes y servicios corrientes.
3. Gastos financieros.
4. Transferencias corrientes.

El capítulo 2 correspondiente a Gastos de bienes y servicios corrientes, se desglosa en:

- ✓ Servicios y vehículos Limpieza Viaria.
- ✓ Servicios y vehículos Alumbrado Público.
- ✓ Servicios y vehículos Vías Públicas y Parques y Jardines.
- ✓ Servicios y vehículos Policía.
- ✓ Limpieza de Parques y Jardines.
- ✓ Basuras.
- ✓ Agua Potable y Alcantarillado.
- ✓ Resto de gastos en Bienes corrientes y Servicios.

Para el cálculo, al igual que para la determinación de los ingresos, partimos de los datos municipales de Callosa d'en Sarrià correspondientes a 2019, obteniendo los gastos que corresponderían al Sector, manteniendo la misma proporción y aplicando unos coeficientes que, en este caso, como se ha indicado en el apartado 4.3.2



correspondiente al cálculo de los gastos, está condicionado por la población, excepto para el cálculo de los gastos de bienes y servicios que depende tanto de la población como de las superficies de la red viaria y zonas verdes.

Gastos	Callosa 2019	Sector
Gastos de personal	3.058.085	1.996.714
Gastos de bienes y servicios corrientes	2.727.394	1.272.915
Gastos financieros	5.487	3.583
Trasferencias corrientes	429.866	280.673
<b>TOTAL</b>	<b>6.220.832</b>	<b>3.553.884</b>

Para la determinación de los gastos correspondientes al capítulo de gastos de bienes y servicios corrientes que está desglosado como se ha indicado anteriormente, se ha estimado la siguiente repercusión para las diferentes partidas:

- ✓ Servicios y vehículos Limpieza Viaria. 7,91 %
- ✓ Servicios y vehículos Alumbrado Público. 0,49 %
- ✓ Servicios y vehículos Vías Públicas y Parques y Jardines. 0,81 %
- ✓ Servicios y vehículos Policía. 2,49 %
- ✓ Basuras. 20,33 %
- ✓ Agua Potable y Alcantarillado. 18,92 %
- ✓ Resto de gastos en Bienes corrientes y Servicios. 49,05 %

De acuerdo con el apartado 2.2 de las Ordenanzas del Plan General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 168 del LOTUP, se podrán constituir “Entidades de Conservación” para el mantenimiento y, en su caso, explotación, de las dotaciones públicas del Sector cuyo objeto sería el mantenimiento y la conservación de las zonas verdes y viales y zonas públicas, incluyendo los bienes y servicios que formen parte de



su equipamiento comprendidas dentro de la Urbanización, así como su administración. En este caso los gastos de funcionamiento de la “Entidad de Conservación” estarían sufragados por los vecinos del Sector, por lo que no supondrían una carga para las arcas municipales.

La existencia de la “Entidad de Conservación”, supone que las siguientes partidas deben eliminarse del capítulo de gastos:

- ✓ Servicios y vehículos Limpieza Viaria.
- ✓ Servicios y vehículos Vías Públicas y Parques y Jardines.
- ✓ Limpieza de Parques y Jardines.

Esto supone, de acuerdo con los porcentajes establecidos, una reducción de 509.166 € del apartado correspondiente a Gastos de bienes y servicios corrientes, quedando por tanto el cuadro correspondiente a gastos como sigue:

Gastos	Callosa 2019	Sector
Gastos de personal	3.058.085	1.996.714
Gastos de bienes y servicios corrientes	2.727.394	763.749
Gastos financieros	5.487	3.583
Trasferencias corrientes	429.866	280.673
<b>TOTAL</b>	<b>6.220.832</b>	<b>3.044.718</b>

Por tanto, de acuerdo con lo expuesto, el impacto de la actuación sobre los gastos municipales sería:

- ✓ **3.553.884€** en el caso de que no se constituyera una Entidad de Conservación.
- ✓ **3.044.718€** en el caso de que se constituyera una Entidad de Conservación.

### 5.3.1 Obras de urbanización.

Hay que tener presente que los Programas de Desarrollo de Actuaciones Integradas para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanizables han de prever la cuantificación



económica íntegra de las cargas de urbanización a cargo de los propietarios del suelo, que incluyen todos los costes y gastos necesarios para la implantación y puesta en funcionamiento de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar; así como todos los necesarios para su conexión e integración con los servicios públicos preexistentes. Consecuentemente la programación sectorial ha de garantizar y avalar la ejecución total de las infraestructuras, directas o indirectas y su completo abono por los propietarios de los terrenos. Por lo tanto, no es necesario evaluar el impacto económico que para la Hacienda Pública Local supone el coste de la nueva implantación de infraestructuras pues su abono o pago están garantizados con la programación urbanística en los P.D.A.I.

De igual modo, no se contabilizan los ingresos y gastos que pudieran corresponder a la puesta en funcionamiento del campo de golf, para el que en su día se establecerá un sistema de gestión que suponga una carga para las arcas municipales.

### 5.3.2 Equipamientos.

El Plan General de Callosa adscribe a la presente actuación un equipamiento de tipo educativo-cultural, respecto a este equipamiento para uso educacional acorde con los estándares establecidos por la Consellería de Educación, le corresponde a este organismo la ejecución de las edificaciones, la gestión y el mantenimiento de estas.

### 5.4 Balance Fiscal.

Como se ha señalado anteriormente la actuación será sostenible económicamente si se da la condición de que el primer año después de la finalización de la urbanización el Balance Fiscal Municipal correspondiente a la misma es positivo.

En el caso de que no se constituyera una Entidad de Conservación, el Balance Fiscal sería el siguiente:

Balance fiscal del Anibits – Margequivir	
Ingresos	4.590.393,56
Gastos	3.553.884
Saldo	1.036.510



En este caso el balance Fiscal supone un saldo positivo del 23% respecto a los ingresos previstos.

En el caso de que se constituyera una Entidad de Conservación, el Balance Fiscal sería:

Balance fiscal Anibits – Margequivir	
Ingresos	<b>4.590.393,56</b>
Gastos	<b>3.044.718</b>
Saldo	<b>1.545.676</b>

El balance Fiscal supone un saldo positivo del 34% respecto a los ingresos previstos.

Si bien es más interesante para las arcas municipales la constitución de una Entidad de Conservación, en ambos casos el Balance Fiscal es positivo.

## 6. CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

- ✓ El desarrollo del Plan es de iniciativa municipal, lo que implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar las obras de infraestructura básica, no obstante, los costes correspondientes a esta urbanización serán repercutidos a los propietarios del suelo, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.
- ✓ Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales.
- ✓ El desarrollo del Plan significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras, ICIO e IBI).
- ✓ Los gastos de mantenimiento y servicios asociados el desarrollo del Plan podrá ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.
- ✓ El balance fiscal es positivo



- ✓ Finalmente cabe destacar, aun cuando no se ha contabilizado en el balance fiscal, el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta del excedente de aprovechamiento a través de concursos públicos, para la realización de viviendas de protección oficial para jóvenes, así como en su caso para otros fines sociales.

Todo lo anteriormente expresado demuestra la viabilidad económica del Plan, dado que su desarrollo no depende de recursos municipales. Los importes definitivos en los próximos años de cada uno de los capítulos de gastos e ingresos a los que nos hemos referido, vendrán determinados entre otras causas por la secuencia temporal de las obras de urbanización y edificación del Sector “Anibits Margequivir” y por la gestión económica financiera que realicen los servicios económicos municipales.