

# NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS AUSINES



## FASE II: APROBACIÓN INICIAL

Estudio Económico

Noviembre 2012



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>2</b>
1.1. Introducción y Antecedentes .....	2
<b>2. HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS</b> .....	<b>3</b>
2.1. Previsión de ingresos directos.....	3
2.1.1. Ingresos de la Administración Local .....	3
2.1.2. Ingresos de la Administración Estatal .....	5
2.2. Previsión de costes.....	6
2.2.1. Administración Local.....	6
2.2.2. Comunidad Autónoma.....	6
2.2.3. Administración Estatal.....	6
<b>3. CÁLCULO DEL FLUJO DE CAJA ORIGINADO POR LOS INGRESOS Y COSTES DIRECTOS</b> .....	<b>7</b>
3.1. Cálculo de la Sostenibilidad Económica.....	7
3.1.1. Ingresos extraordinarios .....	7
3.1.2. Ingresos ordinarios o regulares anuales .....	8
3.1.3. Gastos regulares anuales.....	9
3.1.4. Resultado: Sostenibilidad económica .....	9



# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. Introducción y Antecedentes

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, y modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio de 2009, establece en su artículo 130 f) que cuando las Normas Urbanísticas Municipales incluyan sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable con ordenación detallada, deberán incluir “un informe de sostenibilidad económica, que 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.”

En el presente caso, las Normas Urbanísticas de Los Ausines contemplan en su plan de ordenación ámbitos de suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, por lo que es necesaria la realización del informe de sostenibilidad económica.

El informe se ha estructurado en los siguientes apartados: en primer lugar se identifican las haciendas públicas afectadas por la ejecución del planeamiento, describiendo tanto los posibles ingresos como los costes directos que puede generar el desarrollo de los sectores y se establecen las partidas que se incluyen en el análisis económico. Posteriormente se presentan los cálculos correspondientes y, dado que el desarrollo del planeamiento incide directamente en la hacienda local, se detallan principalmente las partidas y efectos directos producidos en el Ayuntamiento de Los Ausines.



## 2. HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

En la ejecución de las actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se ven afectadas las siguientes administraciones:

### Ayuntamiento de Los Ausines

En relación con los costes directos de mantenimiento, las actuaciones implican que el Ayuntamiento recibirá la urbanización de los terrenos una vez finalizada y deberá hacer frente a los gastos de conservación y mantenimiento de:

- Zonas verdes y espacio libre público.
- Limpieza y recogida de basuras.
- Servicios de protección ciudadana.

### Junta de Castilla y León

No se prevé que el desarrollo de los sectores en análisis y el incremento estimado de unos 50 nuevos habitantes implique una ampliación de la capacidad de las dotaciones existentes. No obstante, sí que sería deseable un aumento de los servicios a los habitantes actualmente existentes, sobre todo en épocas estivales considerando el aumento de población que sufre el municipio. Aun así y en su caso, la administración competente deberá revisar los mapas asistenciales para planificar adecuadamente posibles necesidades futuras.

### Estatal (Hacienda Estatal, etc).

Hay que destacar los ingresos que obtendrá la Administración Estatal a través del IVA y otros impuestos.

A continuación se procederá a señalar en relación con las distintas Administraciones implicadas, tanto las previsiones de ingresos como de gastos que lleva aparejada las actuaciones urbanísticas.

## 2.1. Previsión de ingresos directos

### 2.1.1. Ingresos de la Administración Local

En el presente estudio se recoge como ingresos los recursos obtenidos a través de los siguientes impuestos locales:



- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).
- Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO).
- Licencia de primera ocupación de vivienda.
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM).

### **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**

El IBI es un tributo directo de titularidad municipal y exacción obligatoria que grava el valor catastral de los bienes inmuebles en los términos establecidos en los artículos 60 a 77 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (TRLRHL). Se trata de un impuesto anual y de gestión compartida con la Administración del Estado. El impuesto se aplica sobre aquellas personas titulares de alguno de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- De un derecho real de superficie.
- De un derecho real de usufructo.
- Del derecho de propiedad.

Para el cálculo se parte del valor catastral de los bienes inmuebles, que se determina distinguiendo el valor del suelo y el de la construcción conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

### **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**

Según la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

Es un tributo de devengo instantáneo que se produce en el momento mismo de iniciarse la construcción, instalación u obras, incluso en el caso de no haberse obtenido la licencia. En el caso de obras unitarias por fases o bloques se toma como fecha de inicio la de la primera.

Están obligados al pago de este impuesto las personas físicas, jurídicas y entes de la Ley General Tributaria cuando sean:

- Propietarias de los inmuebles sobre los que se realizan las construcciones, instalaciones u obras, siempre que, además, sean dueños de las obras.
- Propietarias de las construcciones, instalaciones y obras, cuando no tengan a la vez la condición de propietarias del terreno en que se realicen.

Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, del que no forman parte, en ningún caso, el IVA y demás impuestos



análogos propios de regímenes especiales, ni tampoco tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con dichas construcciones, instalaciones u obras.

Se excluyen también los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista y todo concepto que no se integre estrictamente en el coste de ejecución material.

Por lo tanto se integra, tan sólo, con el presupuesto de ejecución material de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado.

Como estimación, en el presente informe, a la cantidad comentada anteriormente se le aplica el tipo de gravamen de 2% y se obtiene de este modo la cantidad a pagar.

### Licencia de primera ocupación de viviendas

La licencia de primera ocupación es un documento administrativo que acredita que la vivienda ha cumplido las condiciones establecidas en la licencia de edificación. La licencia de primera ocupación se expide por el Ayuntamiento de Los Ausines. En el presente informe se ha estimado en un 0,43% del presupuesto de ejecución material de la obra.

### Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) es un impuesto de titularidad municipal y de exacción obligatoria que se encuentra en los artículos 92 a 99 del TRLRHL.

Tienen que pagar el IVTM las personas físicas o jurídicas titulares de los vehículos de tracción mecánica aptos para circular por las vías públicas a cuyo nombre conste el vehículo en el permiso de circulación.

Para el cálculo del IVTM se parte de un cuadro de tarifas en el que se asigna a cada clase de vehículo en función de su "factor tributario" (potencia, número de plazas, capacidad de carga útil o cilindrada) una cantidad o cuota en euros.

Se trata de un impuesto de pago anual cuya gestión, liquidación, inspección y recaudación corresponden al Ayuntamiento del domicilio que conste en el permiso de circulación del vehículo.

#### **2.1.2. Ingresos de la Administración Estatal**

El Estado podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:

- El IVA derivado de la compra del suelo por parte del promotor.



- El gravamen de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, como consecuencia de la adquisición del terreno.

## 2.2. Previsión de costes

A continuación se señalan los costes directos asociados a las operaciones urbanísticas previstas en las Normas Urbanísticas Municipales.

### 2.2.1. Administración Local

- Mantenimiento y limpieza de las zonas verdes y espacio libre público (aceras y viario).
- Alumbrado público.
- Recogida de basuras.

### 2.2.2. Comunidad Autónoma

Como ya se ha indicado anteriormente, no se prevén inversiones a realizar por la Junta de Castilla y León.

### 2.2.3. Administración Estatal

No se prevén inversiones a realizar por el Estado.

## 3. CÁLCULO DEL FLUJO DE CAJA ORIGINADO POR LOS INGRESOS Y COSTES DIRECTOS

### 3.1. Cálculo de la Sostenibilidad Económica

El cálculo de la sostenibilidad económica de la actuación se realiza mediante la aplicación de una plantilla tipo en donde figuran estandarizados los costes de ejecución material (PEM) de las edificaciones con usos lucrativos a efectos de calcular los ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, así como los procedentes de la Licencia de primera ocupación, del Impuesto de Bienes Inmuebles, bases de datos de otros impuestos municipales y partidas presupuestarias del Presupuesto Municipal (Datos de la Agencia Tributaria y Ficha Municipal 2011 – Caja España – Caja Duero), para obtener las magnitudes totales de ingresos y costes generados por las actuaciones urbanísticas en la Hacienda Municipal, que se presentan en moneda constante.

Se debe precisar que durante el periodo de ejecución de las edificaciones con usos lucrativos se producen los ingresos los llamados extraordinarios, a los que se añadirán los regulares u ordinarios, que se irán incrementando hasta la finalización de las edificaciones generadoras de ingresos fijos anuales por impuestos municipales. Los costes por implantación de los servicios públicos y suministros también se incrementarán a medida que se va desarrollando la actuación.

En las NUM se han previsto un máximo de 68 nuevas viviendas en los sectores residenciales de suelo urbano no consolidado propuestos.

La obtención de la sostenibilidad económica como resultado o balance económico del conjunto de las actuaciones vendrá dada por la diferencia entre los ingresos y gastos regulares, una vez que se complete la ejecución de los sectores correspondientes. Los ingresos extraordinarios y patrimoniales contribuirán a reforzar la solvencia económica en su conjunto.

#### 3.1.1. Ingresos extraordinarios

Son los obtenidos durante el periodo edificatorio, al inicio por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y al final por la Licencia de primera ocupación en el caso de las viviendas.

Los módulos de costes de construcción unitarios aplicables para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) son:

Usos	PEM (€/m <sup>2</sup> )
Residencial	600



Los ingresos se obtendrán de aplicar los tipos de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de la edificación.

### 3.1.1.1. Ingresos previstos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Usos	Tipo gravamen (%)	PEM	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	Ingresos (€)
Residencial	3,5	600	11.257	236.397

### 3.1.1.2. Ingresos previstos por la Licencia de Primera Ocupación

Usos	Tipo gravamen (%)	PEM	Edificabilidad	Ingresos (€)
Residencial	0,43	600	11.257	29.043

### 3.1.2. Ingresos ordinarios o regulares anuales

Los ingresos ordinarios o regulares anuales derivan del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), del Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMCVTM) de los impuestos municipales sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y de Actividades Económicas.

#### 3.1.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles

Usos	Tipo gravamen (%)	Valor catastral unidad catastral	Unidades estimadas	Ingresos (€)
Residencial	0,40	24.279	68	6.559

#### 3.1.2.2. Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica

Cuota media ponderada (€/vehículo)	Ratio (Vehículo/vivienda)	Número de viviendas estimadas	Ingresos (€)
119	3,8	68	30.522

### 3.1.3. Gastos regulares anuales

Corresponde al Ayuntamiento de Los Ausines el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público.
- Mantenimiento vías públicas (incluye alumbrado y señalización).
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria recogida de basuras y de residuos urbanos.
- Servicios de protección ciudadana
- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata (bibliotecas, guarderías, centros cívicos, equipamientos deportivos públicos, asistencia social, etc.).

Según los datos disponibles del último censo de población y vivienda (2001), el Los Ausines contaba con 172 viviendas y 139 habitantes, lo que supone una media de 0,81 habitantes por vivienda. Como se ha indicado, las viviendas previstas ascienden a 68, por lo que los nuevos habitantes se pueden estimar en 55 personas.

De acuerdo a los datos del Ministerio de Economía y Hacienda, en el año 2008, el gasto por habitante correspondiente a la liquidación del presupuesto municipal ascendió a 631 € por habitante (descontadas las inversiones reales); actualizado al año 2.012, suponen 669 €/habitantes

Así, resulta que el gasto a soportar por el Ayuntamiento de Los Ausines atribuible a los nuevos habitantes sería de 37.081 € anuales.

### 3.1.4. Resultado: Sostenibilidad económica

Una vez efectuado el cálculo estimativo de acuerdo con los parámetros expuestos, se comprueba que los ingresos regulares son de 37.081 € anuales, mientras que los gastos regulares anuales serán de 36.498 €, siempre referido a la nueva población a acoger en los sectores previstos en las NUM.

Así, se obtiene que existe un superávit de 583 €. Además, hay que tener en cuenta que se obtendrán 265.440 € como impuestos aplicados a la construcción de las edificaciones previstas en los sectores de las NUM..

Consecuentemente se concluye que previsiblemente no se producirán impactos negativos sobre la Hacienda Municipal.