



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Equipo redactor

AGOSTO 2019

ALMAZÁN Y ASOCIADOS ARQUITECTOS, S. L. P.  
Juan Francisco Almazán López                      arquitecto  
Ana Almazán Fuentes                                      arquitecta

<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCCIÓN. ....</b>	<b>3</b>
<b>JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.....</b>	<b>3</b>
<b>EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS. ....</b>	<b>4</b>
VALORACIÓN DE GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS. ....	4
A. COSTES DE CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS. ....	4
B. COSTES DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE. ....	5
C. COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO. ....	5
D. COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE DEPURACIÓN. ....	5
E. INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO. ....	5
F. COSTE DE CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO. ....	5
INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN. ....	5
<b>BALANCE FISCAL. ....</b>	<b>7</b>

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### INTRODUCCIÓN.

Como marco legal aplicable, el artículo 25 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS) y el artículo 19.1.a. 3ª de la LOUA, establecen la obligación de elaborar un «informe o memoria de sostenibilidad económica» a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes, en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Asimismo el Informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtuvieron gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

La trascendencia de esta medida legal no sólo se manifiesta en la necesidad económico-financiera e intelectual de conocer los costes que cualquier actividad comporta para las Haciendas Públicas, sino y sobre todo, lo que supone establecer un control a la hora de aprobar Planes de dimensiones desmedidas y desproporcionadas en función de las demandas sociales previsibles.

Tras la experiencia vivida en años pasados de «la burbuja inmobiliaria», se hace necesario el control para la excesiva recepción por los ayuntamientos de numerosas obras de urbanización, servicios urbanos y dotaciones públicas correspondientes a actuaciones urbanizadoras cuya dimensión espacial y capacidad edificatoria excedían, en mucho, la demanda social de viviendas u otros productos inmobiliarios contemplados en la zona.

El resultado comporta la disposición de enormes cantidades de suelo urbanizado dotado de calles, alumbrados públicos, jardines, etc., que preexisten en entornos escasamente edificados y habitados, y que así permanecerán muchos años hasta que el mercado, en su caso, permita su ocupación total.

Esta falta de previsión se presenta en el actual escenario de crisis financiero-inmobiliaria como la imagen urbana más trágica y representativa del lamentable estado de cosas en el que nos encontramos.

Además, supone una carga insostenible para la práctica totalidad de Ayuntamientos, pues aunque no haya edificios ni vecinos que asuman los

tributos locales y, en consecuencia, dejen de producirse los ingresos públicos necesarios para mantener los servicios e infraestructuras instaladas, el Ayuntamiento no puede abdicar de garantizar la conservación de los mismos y deberá acometer los correspondientes gastos de mantenimiento con cargo al resto de partidas presupuestarias, lo que vendrá a comprometer las Haciendas Municipales.

El Informe de Sostenibilidad Económica deberá analizar tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

También debe evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, en relación al uso residencial, para favorecer la sostenibilidad ambiental del modelo urbano.

### JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.

El TRLS prescribe la necesidad de analizar la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos que debe contemplar el planeamiento de ordenación.

El mandato estatal y autonómico tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

El presente documento afecta a un área concreta del municipio que, si bien tiene uso fundamentalmente residencial, acoge actividades administrativas y de servicios del sector terciario fundamentales para la vida diaria de los ciudadanos.

Dentro de los nuevos crecimientos previstos por el PGOU en el ámbito del PEPRI de Alcalá la Real, se han previsto nuevos suelos para usos Terciarios en los siguientes ámbitos, en los que además se indica el porcentaje de la edificabilidad propuesta que se destina a este uso:

- \* UNIDAD EJECUCIÓN UE-1 (Discontinua) CHARILLA-2.
- \* UNIDAD EJECUCIÓN UE-4 CONSOLACIÓN.
- \* UNIDAD EJECUCIÓN UE-5 SAN FRANCISCO.

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIES (m2)	COEF. EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	DENSIDAD VIVIENDA (viv/Ha)
Ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado						
UE-1 (Discontinua)	CHARILLA - 2	EQUIPAMIENTO	30.465	0,78	23745	-
UE-4	CONSOLACIÓN	RESIDENCIAL/TERCIARIO	4.333	1,3	5.632,9	100
UE-5	SAN FRANCISCO	RESIDENCIAL/TERCIARIO	6.040	0,7	4.228	-

En consecuencia se puede concluir que la clasificación del suelo del PGOU con destino a usos productivos es suficiente y adecuada para satisfacer las necesidades futuras de carácter local.

## **EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.**

El segundo aspecto a considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de servicios necesarios.

Respecto a la implantación remitimos al Estudio Económico Financiero incorporado en la Memoria de Ordenación.

Respecto a la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga, y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios los gastos de funcionamiento que se tienen presentes para la elaboración del presente informe se corresponden con:

- Conservación de Infraestructuras Viarias.
- Conservación de Infraestructuras de Abastecimiento.
- Conservación de la red de Saneamiento y Depuración.
- Consumo y Conservación del Alumbrado Público.
- Conservación y Mantenimiento de Zonas Verdes Públicas y Mobiliario Urbano.
- Funcionamiento del Servicio de Recogida y Tratamiento de Residuos y Limpieza de Calle.

La estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- Mantenimiento de las Infraestructuras.
- Coste de funcionamiento de los Servicios.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales.

Para la determinación de los ingresos se procede al cálculo de los ingresos municipales realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismos los tipos de gravamen de acuerdo con los Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento en la actualidad, y considerando, en su caso, las exenciones y bonificaciones.

En consecuencia, la estimación de los ingresos parte de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas vigentes para cada hecho imponible.

Desde el punto de vista teórico la ejecución de la actuación urbanizadora provoca los siguientes ingresos corrientes:

- Aportaciones del Estado derivados de los habitantes que se empadronen.
- Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Impuesto de Actividades Económicas.
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas de licencias de obra y primera ocupación.
- Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos.
- Impuesto de circulación de vehículos a motor.
- Tasas de vados de vehículos.
- Tasas de basuras.
- Tasas de abastecimiento de agua.
- Tasas de alcantarillado.
- Tasas de depuración.

No obstante, no todos estos conceptos son permanentes, sino que algunos de ellos son puntuales.

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

Son ingresos puntuales:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Las tasas de la Licencia de Obras y de primera ocupación.
- Las tasas por autorizaciones de actividades: instalación y funcionamiento de una actividad.
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías).

Una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, es la que aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los tipos, tasas y tarifas unitarios del presupuesto anual del año (es decir, conforme a las Ordenanzas Fiscales vigentes) en este momento en que se realiza el presente Informe de Sostenibilidad Económica.

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 son homogéneos en todo el municipio.

Por tanto, en la fase en que estén contruidos 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 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, por incremento de población).
- Ingresos Patrimoniales.

El ingreso corriente permanente de mayor peso específico es el correspondiente al IBI.

## **VALORACIÓN DE GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.**

Todos los costes empleados ha sido información facilitada por el Ayuntamiento de los presupuestos municipales del año 2.018. En todo caso se han obtenido los ratios de estos costes en euros por habitante y año.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de lo siguiente manera:

### **A. COSTES DE CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.**

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcenes, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.) y señalización.

La valoración actual de estos servicios es de: 635.189 €.

En la hipótesis de que los nuevos crecimientos previstos en suelo urbano no consolidado con uso residencial (UE-4 y UE-5) tuvieran asignada un densidad de 100 viviendas por hectárea, y aplicándolo a la edificabilidad máxima permitida en sus fichas de planeamiento; estaríamos hablando de un incremento en número de viviendas de 104.

En la hipótesis de que se considerase que ese gasto actual fuera atribuible en exclusividad al suelo urbano consolidado, podría realizarse una primera aproximación al incremento que representarían las nuevas propuestas de crecimiento urbanístico del PGOU, simplemente proyectando este gasto a las previsiones totales del Plan en lo concerniente a los suelos urbanos no consolidados.

Teniendo en cuenta la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, se obtiene un crecimiento poblacional de 249 habitantes a los efectos de cálculo de los presentes costes.

Teniendo en cuenta la población del municipio de 21.708 habitantes, la ratio resultante es  $635.189 \text{ €} / 21.708 \text{ habitantes} = 29,26 \text{ €/hab.año}$ . Lo que supone un coste anual de  $29,26 \text{ €/hab} \times 249 \text{ hab} = 7.286 \text{ €/año}$ .

No obstante, en el Informe de Sostenibilidad debe tenerse presente (tanto en los gastos como en los ingresos) que en el período de ocho años de programación, no se cumplirán todas las previsiones del mismo.

En efecto, dicha cantidad (7.286 €) sería el incremento de gastos de mantenimiento anual de viario, en la hipótesis teórica de que en cada año programado estuviese ejecutado el 100% de la nueva urbanización propuesta, sin embargo en la hipótesis empleada a los efectos de elaboración del presente informe se estima que en los dos primeros años no existirán nuevas obligaciones de conservación (porque es el período mínimo para la gestión y ejecución de la implantación de esa nueva urbanización) y que en los seis años posteriores el nivel de urbanización media anual será del 65% del total de los actuaciones propuestas.

El gasto total de mantenimiento y conservación de la red viaria en el período de programación sería:  $7.286 \text{ €} \times 0,65 \times 6 \text{ años} = 28.415 \text{ €}$ .

#### B. COSTES DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE.

En materia de abastecimiento, una vez realizada y obtenida la urbanización pertinente y obtenida la primera ocupación de las viviendas finalizadas, corresponde la gestión del servicio público, a la empresa suministradora.

La gestión del abastecimiento de agua cuenta con un régimen económico propio, de modo que el coste del servicio es financiado por la tarifa correspondiente, que cuenta con diversos conceptos: derechos de acometida, enganche, consumo, etc. Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio de abastecimiento, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento, y por tanto no tiene repercusión en las arcas municipales.

#### C. COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO.

El coste de conservación de las infraestructuras de saneamiento es de 85.685 €. Entre la población de 21.708 habitantes, resulta una ratio de 3,95 €/hab.año.

Entendiendo que el saneamiento de las nuevas actuaciones no se conectará antes de dos años, aplicamos el coste a los seis años restantes  $3,95 \text{ €/hab} \times 249 \text{ hab} = 983 \text{ €/año}$ , que por 6 años sería: **5.897 €**.

#### D. COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE DEPURACIÓN.

La ratio resultante de costes de conservación de la red de depuración se obtiene desde el coste actual de  $282.802 \text{ €} / 21.708 \text{ hab} = 13,03 \text{ €/hab.año}$ .

Entendiendo que el saneamiento de las nuevas actuaciones no se conectará antes de dos años, aplicamos el coste a los seis años restantes  $13,03 \text{ €/hab} \times 249 \text{ hab} = 3.244 \text{ €/año}$ , que por 6 años sería: **19.463 €**.

#### E. INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionados y mantenidas por la empresa concesionaria, una vez ejecutada la infraestructura con cargo a la actuación urbanizadora. Por ello, no es servicio público cuyo coste de funcionamiento y mantenimiento tenga incidencia en la Hacienda Municipal.

#### F. COSTE DE CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

Una vez sea recepcionada la urbanización, el gasto de mantenimiento y funcionamiento del servicio de alumbrado público, es asumido por el Ayuntamiento; hasta tanto sea recepcionada, dicho gasto se asume por los promotores de la actuación urbanística.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

El coste anual de consumo y conservación del alumbrado público es de 181.200 € que si lo dividimos entre la población de Alcalá la Real (21.708 hab. en 2018) nos da un resultado de 8,35 €/hab.año.

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas por el presente documento serán edificadas como media anual en un período de 6 años.

$45\% \times 6 \text{ años} \times 249 \text{ hab.} \times 8,35 \text{ €/hab} = 5.612 \text{ €}$ , coste total de consumo y conservación del alumbrado público imputable a los nuevos crecimientos para el periodo que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad octava.

#### G. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS Y MOBILIARIO URBANO.

Incluye la conservación de la jardinería, la reposición de plantaciones, poda, abono y tratamiento fitosanitarios, riego, alumbrado, reposición y mantenimiento del mobiliario urbano y limpieza de áreas de juego.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

El coste anual de conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano es de 235.256 €. La ratio resultante de costes de conservación de la red de depuración se obtiene desde el coste actual de  $235.256 \text{ €} / 21.708 \text{ hab} = 10,84 \text{ €/hab.año}$ .

Entendiendo que las zonas verdes estarían disponibles a partir del tercer año, aplicamos el coste a los seis años restantes:  $10,84 \text{ €/hab} \times 249 \text{ hab} = 2.698 \text{ €/año}$ .

, En efecto, en el presente informe se estima que en los dos primeros años no existirán nuevas obligaciones de conservación (porque es el período mínimo para la gestión y ejecución de la implantación de esa nueva urbanización) y que en los seis años posteriores el nivel de urbanización media anual será del 65% del total de los actuaciones propuestas en suelo urbano no consolidado. En consecuencia, el gasto total de mantenimiento y conservación que por 6 años al 65% serían **10.524 €**.

#### H. COSTE DE FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y LIMPIEZA DE LA CALLE.

El gasto actual de este servicio, conforme la información suministrada por la Intervención Municipal es de 776.259 €, lo que supone un coste de por habitante de 35,76 €/hab.año.

Por ello, la proyección únicamente es preciso realizarla para las parcelas urbanizadas que se estiman se ejecutarán en el período programado.

A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas viviendas posibles habilitadas en el suelo urbano no consolidado dentro del ámbito del PEPRI serán edificadas como medio anual en un período de 6 años.

Por tanto:  $6 \text{ años} \times 45\% \times 249 \text{ habitantes} \times 35,76 \text{ €/hab} = 24.041 \text{ €}$ , coste total del servicio de recogida y tratamiento de residuos y limpieza de la calle, imputable a los nuevos crecimientos para el periodo que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad octava.

### INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN.

#### I. TASAS DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.

Este ingreso de pago único, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, sino los de funcionamiento de los servicios administrativos municipales para la prestación del control de la licencia. Por

ello no se incluye como ingreso efectivo destinado a los gastos de funcionamiento en el análisis de sostenibilidad económica.

## II. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS.

Los ingresos del Impuesto de Construcciones, son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y, en consecuencia, no permanentes; por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien pueden destinarse o financiar inversiones municipales.

## III. IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR TERRENOS.

Los ingresos del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y, en consecuencia, no permanentes; por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien pueden destinarse a financiar inversiones municipales.

## IV. INGRESOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI).

Según los datos aportados por el Ayuntamiento, Alcalá la Real cuenta con 19.872 recibos de IBI urbano, que suponen unos ingresos de 3.283.784 €. Teniendo en cuenta los datos del Instituto Nacional de Estadística que aporta la cifra de 8.682 viviendas, la repercusión media por vivienda sería de 378,23 €/viv.

Por tanto los nuevos ingresos anuales, suponiendo una media ponderada de un 45% de viviendas edificadas a partir del tercer año, serían: 45% (viviendas finalizadas) de las 104 viviendas teóricas x 378,23 €/viv = 17.655 €.

17.655 € (ingreso anual) x 6 años = **106.207 €**, ingresos totales del IBI imputable a los nuevos crecimientos para el periodo que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad octava (en las dos primeras anualidades no se estiman a estos efectos, producción de edificación provenientes de los nuevos desarrollos previstos).

## V. IMPUESTO DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS.

El ingreso anual por este concepto, según datos de Intervención, asciende a 1.438.670 €. Según los datos de aportados por el INE, en Alcalá la Real existen 10.367 vehículos por lo que el precio medio es de 138,77 €.

Se estima que cada vivienda dispondrá de dos vehículos y que la cuota de la anualidad es de 138,77 x 2 = 277,55 €/vivienda.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que, la ocupación de las viviendas y por tanto, el pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación de las mismas, en consecuencia se considera una media ponderada de ocupación del (90%) de las viviendas edificadas durante 8 años:

Recaudación teórica: 90% x 45% (104 viviendas) x 277,55 € x 6 años = **70.142 €**.

## VI. TASA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento en relación a los ingresos que se derivan de este servicio (1.043.128 €), se estima que la tasa media anual por habitante en relación con el citado servicio asciende 48,05 €/hab.año.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que el pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de la edificación, estimándose que las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas. A los presentes efectos, se estima que los nuevos contribuyentes será un 45% del número total de viviendas nuevas posibles como media durante el plazo de 6 anualidades (desde la tercera a la anualidad 8).

Por ello, la proyección da el siguiente resultado: la recaudación teórica sería 45% (104 viviendas) x 2,4 hab/viv x 48,05 € x 6 años = **32.306 €**.

## VII. INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Según los datos facilitados por el ayuntamiento en relación a los ingresos que se derivan de este servicio (292.478 €), se estima que la tasa media anual por habitante en relación con el citado servicio asciende 13,47 €.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que el pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de la edificación, estimándose que las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas. A los presentes efectos, se estima que los nuevos contribuyentes será un 45% del número total de viviendas nuevas posibles como media durante el plazo de 6 anualidades (desde la tercera a la anualidad 8).

Por ello, la proyección da el siguiente resultado: la recaudación teórica sería 45% (104 viviendas) x 2,4 hab/viv x 13,47 € x 6 años = **9.080 €**.

## VIII. INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE SANEAMIENTO.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento en relación a los ingresos que se derivan de este servicio (54.238 €), se estima que la tasa media anual por habitante en relación con el citado servicio asciende 2,50 €.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que el pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de la edificación, estimándose que las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas. Se estima que los nuevos contribuyentes será un 45% del número total de viviendas nuevas posibles como media durante el plazo de 6 anualidades (desde la tercera a la anualidad 8).

Por ello, la proyección da el siguiente resultado: la recaudación teórica sería 45% (104 viviendas) x 2,4 hab/viv x 2,50 € x 6 años = **1.684 €**.

## IX. INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE DEPURACIÓN.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento en relación a los ingresos que se derivan de este servicio (244.115 €), se estima que la tasa media anual por habitante en relación con el citado servicio asciende 11,25 €.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que el pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de la edificación, estimándose que las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas. Se estima que los nuevos contribuyentes será un 45% del número total de viviendas nuevas posibles como media durante el plazo de 6 anualidades (desde la tercera a la anualidad 8).

Por ello, la proyección da el siguiente resultado: la recaudación teórica sería 45% (104 viviendas) x 2,4 hab/viv x 11,25 € x 6 años = **7.578 €**.

## X. TASAS DE VADO.

El ingreso anual por este concepto, según datos de Intervención, asciende a 154.630 €. Según los datos de aportados por el INE, existen 10.367 vehículos por lo que el precio medio por vehículo es de 15 €. Se estima que cada vivienda dispondrá de 2 vehículos, por lo que la ratio resulta de 2 vehículos x 15 €/vehículo = 29,83 €/vivienda.

A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que la ocupación de viviendas acontecerá de manera proporcional a la finalización de la edificación, estimándose una media ponderada de ocupación del (45%) de las viviendas edificadas durante 6 años: 104 viviendas x 29,83 €/viv x 45 % x 6 años = **8.377 €**.

**BALANCE FISCAL.**

La conclusión del análisis de Balance Fiscal, es un dictamen sobre el grado de sostenibilidad económica de un Municipio. En efecto, la Hacienda Municipal debe perseguir que los ingresos de carácter permanente sean suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter “puntual” (de plusvalías, licencias de obras, etc) puedan aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea con destino a disminuir la carga financiera o directamente a la inversión. En definitiva, sólo se podrá reconocer a un municipio sostenible económicamente cuando los ingresos extraordinarios derivados del nuevo crecimiento urbanístico no sean imprescindibles para financiar el gasto corriente.

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente derivados de la adecuación de nueva urbanización son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento que genera, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera, ello implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo, que el municipio es insostenible económicamente si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

En el caso del presente PEPRI tenemos:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE SERVICIOS (€)		
A	COSTES CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	28.415
B	COSTES DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO	-
C	COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO	5.897
D	COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE DEPURACIÓN	19.463
E	INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO	-
F	COSTE DE CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO	5.612
G	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS Y MOBILIARIO URBANO	10.524
H	COSTE FUNCIONAMIENTO SERVICIO RECOGIDA Y TRATAMIENTO RESIDUOS Y LIMPIEZA CALLE	24.041
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>93.952</b>

INGRESOS CORRIENTES (€)		
I	TASAS DE LICENCIAS DE OBRAS	-
II	IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS	-
III	IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR TERRENOS	-
IV	INGRESOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	106.207
V	IMPUESTO DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS	70.142
VI	TASA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS	32.306
VII	INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	9.080
VIII	INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE SANEAMIENTO	1.684
IX	INGRESOS TASA CUOTA SERVICIO DEPURACIÓN	7.578
X	TASAS DE VADO	8.377
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>235.373</b>

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES – GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS: 141.421 € SUPERAVIT.

En consecuencia, la propuesta de nuevos desarrollos que contempla el PEPRI del Casco Histórico de Alcalá la Real es viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento los primeros 8 años.

Alcalá la Real, Agosto de 2.019.

Fdo. Juan Francisco Almazán López  
 Ana Almazán Fuentes  
 ALMAZÁN & ASOCIADOS ARQUITECTOS, S.L.P.