

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE DÉNIA.

ÍNDICE:

1. OBJETO

2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO

2.1. Información General sobre el término de Dénia

2.2. Información sobre el Plan General

2.2.1. Sectores en suelo urbanizable

2.2.2 Unidades de Ejecución

2.2.3 Evolución prevista de desarrollo de Plan General

3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

4. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTOS PATRIMONIALES

4.1. Implantación de nuevas infraestructuras y servicios

4.2. Incrementos Patrimoniales

5. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE LA HACIENDA LOCAL: Mantenimiento de nuevas infraestructuras y servicios

5.1 Los presupuestos Municipales

5.1.1 Liquidación de los Presupuestos Municipales: Liquidación del Presupuesto del Ejercicio Anterior

5.2. Estimación de las fuentes de ingreso corrientes debidos a los crecimientos urbanos

5.2.1 Estimación Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

5.2.2 Estimación sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

5.2.3 Estimación sobre el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

5.2.4 Estimación sobre el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

5.2.5 Estimación Ingresos en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

5.2.6 Estimación Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado

5.2.7 Estimación Tasa y Otros ingresos e ingresos patrimoniales

5.3 Proyección de Gastos Corrientes en el nuevo escenario.

6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.



1. OBJETO.

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 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. 30.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje, 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 Dénia, 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 de Dénia, 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 presente informe ha mantenido los mismos parámetros utilizados en el 2017 para la versión preliminar del Plan General, si bien se ha adaptado a las cifras de los nuevos desarrollos e infraestructuras previstos en la versión final del 2022, ha modificado las previsiones de ingresos y

gastos a la liquidación de los presupuestos del ejercicio 2021, a la subsanación de algún error aritmético detectado y a las modificaciones de las normativas aplicables habidas durante el periodo.

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 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 Dénia

Dénia es una ciudad de la Comunidad Valenciana, situada en la costa norte de la Provincia de Alicante, con una superficie de 66,20 km². Es la capital de la Comarca de la Marina Alta, que contaba con una población de 42.953 habitantes censados a 1 de enero de 2021, si bien en verano llega a triplicar su población.

Para la redacción del presente informe, se adopta como punto de partida el final del año 2021, 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 2021 es de 42.953.
- El nº de viviendas se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística INE de su Censo de Población y viviendas de 2001, con resultados detallados accesibles, de noviembre de 2011:
 - Total, Viviendas: 43.340
 - Viviendas principales: 17.250
 - Viviendas secundarias: 12.505
 - Viviendas vacías: 13.585
- El nº de vehículos en el año 2021, según el padrón municipal es de 35.630, de los cuales 32.438 vehículos son turismos y ciclomotores y 3.192 vehículos son de carácter industrial (camiones, tractores, autobuses).
- El precio máximo de venta de vivienda protegida en Régimen General es de 1.394,72 € por cada metro cuadrado útil. Dénia se halla en el Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C (ATPMS C-1).
- El valor de Repercusión de suelo máximo en Vivienda de Protección Pública es el 20% del valor de venta antes indicado, es decir 278,94€/m² útil.
(Los valores indicados para vivienda protegida y su suelo, se han obtenido de la disposición transitoria segunda del Decreto 191/2013, de 20 de diciembre del Consell por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.)

A grandes rasgos cabe destacar que, en la actualidad, la actividad económica local gravita en torno al sector servicios (mayoritariamente el turístico y comercial). En éste sentido ha influido positivamente la pasada declaración de Dénia, como ciudad creativa

de la Gastronomía de la Unesco. Este sector de tan fuerte desarrollo en la última década, se ve seguido por la construcción y la industria, quedando en último lugar el sector de la Agricultura y Pesca.

2.2 Información sobre el Plan General

El Informe de Sostenibilidad Económica se realiza en el marco de la revisión del Plan General Estructural de Dénia, así los nuevos crecimientos susceptibles de producir un impacto sobre la Hacienda Local, es decir, a los efectos del presente informe, el Plan prevé la expansión urbanística fundamentalmente en dos campos: el desarrollo de suelos urbanizables pendientes de su ejecución, y el de sectores de suelo urbanizable de nueva implantación sobre terrenos rurales.

Si bien el primero de ellos está destinado de modo mayoritario al uso residencial, el segundo además incluye actuaciones con destino dominante industrial y/o terciario.

Conviene también atender a la especialidad del municipio de Dénia que cuenta dentro de su término municipal con las entidades locales menores de Jesús Pobre y La Xara, de funcionamiento relativamente autónomo, que son objeto de tratamiento específico en el plan y que absorberán parte de este crecimiento previsto.

Las superficies de suelo y edificabilidades que se incorporarán al parque inmobiliario con el nuevo Plan General se exponen a continuación según sus características.

2.2.1 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

| | Denominación | Superficie Ha | Techo residencial m2t | Techo terciario | techo industrial | Nº habitantes máximo | Nº viviendas (2.5hab. x viv.) |
|------------|--------------------|---------------|-----------------------|-----------------|------------------|----------------------|-------------------------------|
| ZND-RE1.1 | Playa-Torrecremada | 47,4783 | 226.560 | 9440 | | 4.720 hab. | 1.888 |
| ZND-RE 1.2 | Capçades | 4,6890 | 24.480 | 972 | | 510 hab. | 204 |
| ZND-RE1.3 | Pinaret | 3,1267 | 12.900 | 545 | | 215 hab. | 86 |
| ZND-RE1.4 | Riu-Rau | 1,8654 | 7.650 | 371 | | 128 hab. | 51 |

b) Sectores de uso predominantemente Terciario e Industrial

| | Denominación | Superficie Ha | Techo residencial m2t | Techo terciario | Techo industrial |
|---------|--------------|---------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| ZND-TR1 | Tres torres | 21,15 | | 120.000 | 33.600 |
| ZND-TR2 | Mistelera | 5,49 | | 31.500 | 8.750 |
| ZND-TR3 | San Pedro | 5,6298 | | 20.885 | |

2.2.2 Unidades de Ejecución

El suelo urbano pendiente de materializar en el municipio de Dénia queda recogido en las Unidades de Ejecución que se listan.

| | Denominación | Superficie Ha | Techo residencial m2t | Techo terciario | Techo industrial | Nº Habitantes máx. | Nº viviendas (2,5 x hab) |
|-------------|--------------|---------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------------------|--------------------------|
| ZND-R.E O.2 | Deveses | 2,32 | 8.186 | | | 205 | 82 |
| ZND- RE 0.1 | Marquessa IV | 6,50 | 9.206 | | | 230 | 92 |

2.2.3 Evolución prevista de desarrollo del Plan General

Por último, para permitir el posterior cálculo del impacto en los presupuestos municipales de la implantación de las nuevas piezas de ciudad, es necesario establecer, aunque sea como mera suposición, unas etapas de desarrollo de las actuaciones urbanizadoras posibilitadas por el Plan General.

Si bien esta secuencia no está fijada por el plan, que propone una evolución flexible de la implantación tanto en tiempos como en cantidades totales de suelo finalista, y sometida entre otras, a las fuerzas del mercado, la propuesta de etapas utilizada en este informe de sostenibilidad económica plantea como escenario final el agotamiento de toda la nueva edificabilidad prevista por el plan, es decir, persigue mostrar el mayor impacto posible en la Hacienda Local y, en el plazo de cuatro quinquenios.

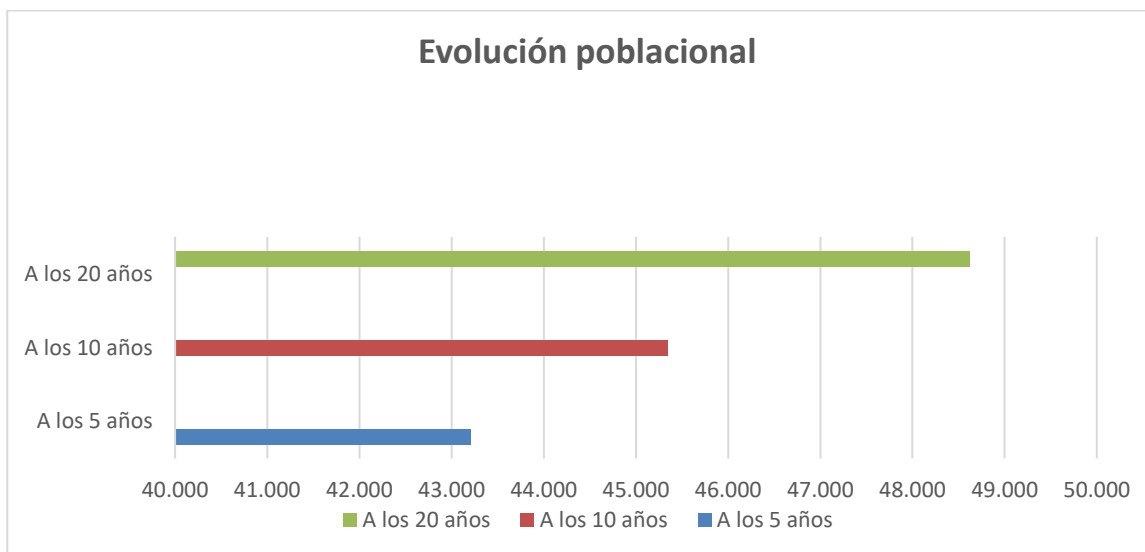
La suposición de desarrollo temporal es imprescindible, aunque sea a modo meramente indicativo, por analizarse ingresos que varían en el tiempo: algunos de ellos sólo se podrán contabilizar una vez, mientras que otros tienen un efecto acumulativo que se va incrementando año tras año.

Así pues, en consonancia con lo expuesto y en las prioridades expuestas en los documentos del Plan General donde se expone la secuencia lógica de desarrollo aún sin fijar plazos temporales estrictos, se supone a efectos de cálculo la siguiente secuencia de agotamiento de la implantación de nuevas edificabilidades, en un plazo de 20 anualidades distribuidas en 3 etapas (5, 10 y 20 años).

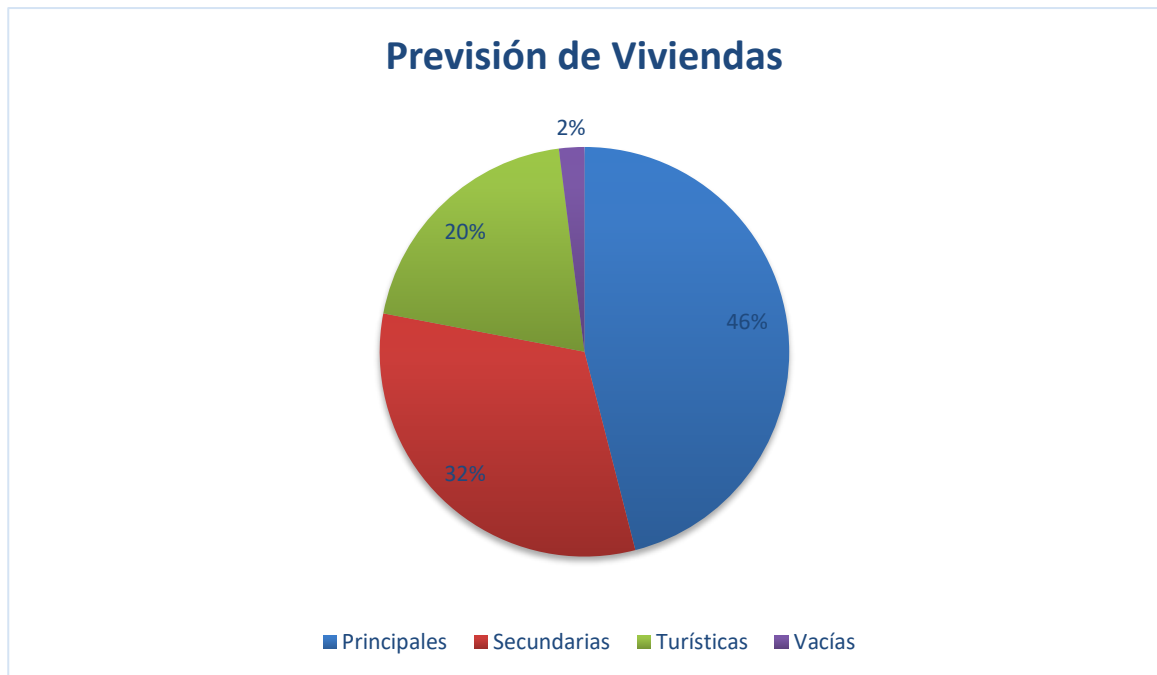
Las unidades de ejecución en casco urbano de Dénia, quedarán incluidas en las primeras etapas. Su distribución temporal no es una variable prevista en el Plan General, y su adscripción a estas primeras etapas sólo se realiza a mero efecto de cálculo. En los tiempos adoptados para este

informe, repetimos, sólo de manera instrumental, se entiende razonable que estas unidades de ejecución se desarrollen en las primeras etapas.

A los efectos del presente estudio de sostenibilidad económica, se considera el potencial demográfico del nuevo modelo urbano planteado por el Plan, acorde con la presunción de agotamiento total de las previsiones de crecimiento, ya que se trata de medir el mayor impacto posible que el nuevo modelo pueda provocar sobre la Hacienda Local de Dénia. Haciendo valer los cálculos empleados para obtener ese crecimiento máximo, es necesario considerar las variables usadas en él; grado de ocupación de las viviendas, porcentaje de viviendas principales, etc. El crecimiento previsto para la zona en la Estrategia Territorial es de un 1,25% anual, si bien el crecimiento real, si tenemos en cuenta las estadísticas de los últimos 10 años es muy inferior, es por ello que en coherencia con la realidad de éstos últimos años, hemos tenido en cuenta un umbral de crecimiento del 0,72%. En éste sentido, el umbral temporal previsto tal y como hemos indicado se situaría en el ejercicio 2.043, siendo el umbral de población previsto alcanzar una vez agotadas las previsiones de crecimiento totales previstas en el plan, el de aproximadamente 49.000 habitantes, lo que supone un incremento aproximado de 7157 habitantes respecto la población actual. Así pues, aplicando esa ratio, obtendremos para el periodo temporal objeto del presente estudio el siguiente:



En cuanto a la previsión de nuevas viviendas a alcanzar con la colmatación de las previsiones del plan general, tanto con los nuevos desarrollos, como con la colmatación del suelo urbano consolidado, se considera que se incrementará a un nº de 7.224 viviendas a las 43.335 viviendas existentes en la actualidad, se considera que, de dicho total de 50.559 viviendas, un 46% serán viviendas principales, un 32% secundarias, un 20 % destinado a un uso turístico y un 2% quedarán vacías.



3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, prescribe la necesidad de analizar la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos que debe contemplar el planeamiento.

Ésta justificación se encuentra en el documento 2.3.15 de la Memoria Justificativa del Plan General Estructural del municipio de Dénia, quedando acreditado suficientemente que la propuesta de calificación de suelo para usos productivos del nuevo plan es suficiente a las necesidades locales y adecuada a las características socioeconómicas del municipio de Dénia.

4. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTOS PATRIMONIALES:

4.1. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Dénia de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanos y Urbanizables previstos por el Plan General, debe señalarse que según recoge éste, los Programas de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente (aportación del canon de depuración de aguas residuales para la construcción o ampliación de una EDAR, por ejemplo) y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de aquellas Infraestructuras cuya financiación está garantizada con las técnicas de programación urbanística, tal y como se detalla en el Informe de Viabilidad Económica incorporado en la Memoria del presente Plan General.

No obstante, lo anterior, el PGE implica la necesaria inversión pública de acuerdo con el siguiente detalle, a medida que se vayan colmatando las previsiones del plan:

| ACTUACIONES SINGULARES | costos construcción (sin IVA) | | | | € |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------|-------|-----------|---------------------|
| | m2s | m2t | €/m2s | €/m2t | |
| 5.1 ACONDICIONAMIENTOS | | | | | |
| Parque Alquerías | 140.000 | | 28 | | 3.920.000 |
| Parque Gandía | 37.500 | | 28 | | 1.050.000 |
| Aparcamiento Hort de Morant | 10.000 | | 13 | | 130.000 |
| Sistema P. Marines-Deveses | 112.000 | | 13 | | 1.456.000 |
| | Σ | 299.500 | | | 6.556.000 |
| 5.2 Urbanización | | | | | |
| Vial Ctra Les Rotes CV7631 | 7.147 | | 90 | | 643230 |
| Vial CEIP Les Rotes c/Fragata | 760 | | 90 | | 68.400 |
| Desdoblamiento Av. Gandia | 1.445 | | 90 | | 130.050 |
| Est. Bus | 2.700 | | 90 | | 243.000 |
| Vial Alqueries | 6.458 | | 90 | | 581.220 |
| Vial Nuevo Pabellón | <u>7.380</u> | | 90 | | <u>2.000.000</u> |
| | Σ | 25.890 | | Σp | 4.330.100 |
| 5.3 Edificación | | | | | |
| B4. Gastos des.-Reparcelación | | | | | 12.000 |
| TOTALES | | 325.390 | | | Σ 10.898.100 |

Así mismo, se prevén las siguientes infraestructuras cuya ejecución se realizará utilizando las técnicas de la expropiación:



| ACTUACIONES SINGULARES | Costes expropiación | | | | € | |
|--|---------------------|-----|------------|-------|-----------------------|--|
| | m2s | m2t | €/m2s | €/m2t | | |
| Parque Alquileres | 11.234 | | 900 | | 10.110.600 | |
| Ampliación CEIP Les Rotes | 3100 | | 150 | | 465.000 | |
| Ampliación polideportivo | 7750 | 189 | 176,348903 | | 1.366.704 | |
| Ampliación polideportivo | 1032 | 262 | | | 356.301 | |
| Ampliación polideportivo | 1069 | 71 | | | 221586 | |
| Edif. Entre T. Hospital 13 | 58 | 52 | | | 14.637 | |
| Edif. entre T. Hospital 15 | 103 | 136 | | | 149520 | |
| Edif. Entre T. Hospital 17 | 64 | 90 | | | 111.597 | |
| Edif. Entre T. Hospital 19 | 47 | 79 | | | 116.295 | |
| Edif entre T.Hospital 21 | 58 | 118 | | | 146.196 | |
| Edif. Entre T.Hospital 23 | 68 | | | | 19.140 | |
| Edif. Entre T. Hospital 25 | 87 | 158 | | | 195.915 | |
| Edif. Entre T. Hospital 27 | 119 | 157 | | | 206.486 | |
| Edif. Entre T. Hospital 29 | 98 | 210 | | | 260.396 | |
| San Francesc 2 | 120 | 208 | | | 346.490 | |
| Arboreda | 2853 | | | | 2.054.517 | |
| Parcelas en Marquesa 6 (Depósito agua) | 7273 | | 100 | | 0 | Adquisición a cargo AGUAS DE DÉNIA SA. |
| Vial Ctra Rotes | 7.147 | | 200 | | 1.429.400 | |
| | | | | | Σ 17.570.780 € | |



Las inversiones serán financiadas con los fondos no recurrentes que se obtengan del propio PGE y cuyo cálculo se establece más adelante.

4.2. INCREMENTOS PATRIMONIALES

El sistema de gestión privada de las actuaciones urbanísticas se basa en que los propietarios de suelo beneficiarios de las actuaciones urbanísticas tienen el deber de asumir los costes de producción de esas actuaciones y el derecho a la mayor parte del beneficio inmobiliario, en torno al 90% recibiendo la Administración de forma gratuita, calles, jardines y equipamientos urbanizados así como el 10% de beneficio restante materializado en parcelas edificables a integrar en el Patrimonio Municipal del Suelo (PMS) con una finalidad regulatoria del mercado del suelo mediante su venta a un precio tasado.

El art. 51 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, regula la noción y finalidad de los PMS:

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Por su parte, el Real Decreto 1375/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL) en su art. 16 establece que:

1. Los patrimonios municipales de suelo se regularán por su legislación específica.

2. Los bienes patrimoniales que resultaren calificados como suelo urbano o urbanizable programado en el planeamiento urbanístico quedarán afectos al patrimonio municipal del suelo.

Y por último el artículo 98 de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP) define el PMS y regula sus objetivos:

1. El patrimonio público de suelo es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo.
2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado afecto al destino que les es propio, formado por los siguientes bienes:

a) Bienes adquiridos por la administración para su incorporación al patrimonio municipal de suelo. Para cumplir su función, la adquisición puede producirse con suficiente antelación a la futura evolución de precios del terreno, pudiendo ser previa a la urbanización e incluso a



la aprobación de la planificación. Con tal fin es lícito condicionar la decisión de urbanización del suelo a la previa adquisición pública del terreno.

- b)** El aprovechamiento que corresponde a la administración de acuerdo con lo establecido en el artículo 77 de esta ley.
- c)** Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos que los integran o la sustitución monetaria del aprovechamiento que corresponde a la administración en los casos establecidos en la presente ley.
- d)** Los demás supuestos previstos en esta ley o en la norma que la desarrolle.

Por lo que atañe al destino para el PMS, el art. 52.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo, deberán ser destinados:

1. A la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. A otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

Por su parte el art. 99.1 de la LOTUP, mantiene lo dispuesto en la legislación estatal, si bien matiza los fines que deben tener las actuaciones de interés social, así establece:

1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social.

Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:

- a)** Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.
- b)** Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.
- c)** Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de los propietarios del suelo.
- d)** Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
- e)** Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
- f)** Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública

Excepcionalmente, según el apartado 5 del art. 52 del mencionado Real Decreto Legislativo 7/2015, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que cumplan todos los requisitos siguientes:

- a. Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

- b. Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.
- c. Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.
- d. Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.
- e. Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.
- f. El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.
- g. Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

El PGE de Dénia tiene previsto los siguientes incrementos patrimoniales derivados de las cesiones obligatorias de terrenos:

| | Techo Residencial | Techo Terciario | Techo industrial |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| ZND-RE1.1 | 226.560 | 9440 | |
| ZND-RE1.2 | 24480 | 972 | |
| ZND-RE1.3 | 12900 | 545 | |
| ZND-RE1.4 | 7650 | 371 | |
| ZND-TR1 | | 120000 | 33600 |
| ZND-TR2 | | 31500 | 8750 |
| ZND-TR3 | | 20885 | |
| Total 10% aprovechamiento | 27159 | 18371,3 | 4235 |

El Ayuntamiento de Dénia obtendrá 49.765,30 m²t de cesión obligatoria, que provoca un importante incremento patrimonial a utilizar en los destinos que se han visto anteriormente. Dichos incrementos patrimoniales no se tendrán en cuenta a efectos del cálculo del balance económico ya que se trata de ingresos afectados.



5. IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE LA HACIENDA LOCAL: MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1. Los presupuestos municipales: estructura, aprobación y liquidación.

El art. 162 TRLHL define el presupuesto de las entidades locales como “constituyen la expresión cifrada, conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad, y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente”.

Por su parte el RD 500/1990, en su art. 2, define el presupuesto como “constituye la expresión cifrada, conjunta y sistemática de:

- a. Las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad y sus organismos autónomos y los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio.
- b. Las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local correspondiente (artículo 143 TRLRHL)

Con esto vemos que la ley da un tratamiento distinto a los ingresos y a los gastos:

1. Para las entidades locales y sus organismos autónomos:
 - Los ingresos son meras previsiones, por lo que los derechos reconocidos pueden ser superiores a las previsiones de ingresos del ejercicio.
 - Los gastos son limitativos y vinculantes por lo que las obligaciones reconocidas nunca pueden ser superiores al importe del crédito presupuestario.

Para las sociedades mercantiles íntegramente municipales y las entidades públicas empresariales (por asimilación DT 2ª de la Ley 57/2003, de las EPE a las SML 100%):

- Los ingresos son meras previsiones, por los que los ingresos reales pueden superar las previsiones.
- Los gastos son meras previsiones, no son limitativos y vinculantes por lo que el gasto real puede superar la previsión inicial.

La estructura presupuestaria de las Entidades Locales, de acuerdo con la Orden EHA 3565/2008 modificada por la Orden HAP/419/2014, establece una clasificación orgánica opcional, una por programas de gastos que establece la finalidad del gasto y otra económica que se centra en que se gasta.

Los gastos, en su clasificación económica se clasifican en los siguientes capítulos:

- **Capítulo 1: Gastos de personal:** Que incluyen:
 - Retribuciones fijas y variables e indemnizaciones en dinero y en especie a satisfacer por las entidades locales y por sus Organismos autónomos, al personal que presente sus servicios en las mismas
 - Cotizaciones obligatorias de las entidades locales y de sus organismos autónomos a los distintos regímenes de Seguridad Social de personal a su servicio.



- Prestaciones sociales, que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares
- Gastos de naturaleza social realizados, en cumplimiento de acuerdos y disposiciones vigentes, por las entidades locales y sus organismos autónomos para su personal.

- **Capítulo 2. Gastos Corrientes: Comprenden:**
 - Gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las Entidades Locales y de sus Organismos Autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público.
 - Gastos originados para la adquisición de bienes que reúnan alguna de las siguientes características:
 - Ser bienes fungibles
 - Tener una duración previsiblemente inferior al ejercicio presupuestario.
 - No ser susceptibles de inclusión en inventario.
 - Ser gastos previsiblemente reiterativos.
 - Gastos de carácter inmaterial que puedan tener carácter reiterativo, que no sean susceptibles de amortización y no estén directamente relacionados con la realización de las inversiones.

- **Capítulo 3. Gastos Financieros.** Comprenden:
 - Los intereses, incluidos los implícitos, y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras y de deudas contraídas o asumidas por la Entidad local o sus Organismos autónomos, así como los gastos de emisión o formalización, modificación y cancelación de las mismas, diferencias de cambio y otros rendimientos implícitos.

- **Capítulo 4. Transferencias corrientes.** Comprende:
 - Los créditos para aportaciones por parte de la entidad local o de sus organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores, y con destino a financiar operaciones corrientes.
 - Las subvenciones en especie de carácter corriente, referidas a bienes o servicios que adquiera la Entidad local o sus organismos autónomos para su entrega a los beneficiarios en concepto de una subvención previamente concedida.

- **Capítulo 5. Fondo de contingencia.**
 - Comprende a éste capítulo la dotación al fondo al que se refiere el art. 31 de la LO 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, que obligatoriamente han de incluir en sus presupuestos, las entidades locales del ámbito subjetivo de los artículos 111 y 135 del TRLRHL, para la atención de las necesidades imprevistas, inaplazables y no discrecionales, para las que no exista crédito presupuestario o el previsto



resulte insuficiente. Las entidades locales no incluidas en aquél ámbito subjetivo aplicarán este mismo criterio en el caso de que aprueben la dotación de un Fondo de contingencia con la misma finalidad.

- **Capítulo 6. Inversiones reales. Comprenden:**
 - Gastos en los que incurran o prevean incurrir las entidades locales o sus organismos autónomos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable.
 - Gastos originados por la adquisición de bienes a que se refiera el anterior párrafo que reúnan alguna de las siguientes características:
 - No ser fungibles
 - Que tengan una duración previsiblemente superior al ejercicio presupuestario
 - Que sean susceptibles de inclusión en inventario
 - Ser gastos que previsiblemente no sean reiterativos.
 - En general, gastos previstos en los anexos de inversiones reales que se unan a los presupuestos generales de las entidades locales.

- **Capítulo 7. Transferencias de Capital. Comprende:**
 - Créditos para aportaciones por parte de la Entidad Local o sus organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agestes beneficiarios y con destino a financiar operaciones de capital.
 - Las subvenciones en especie de capital, referidas a bienes que adquiera la entidad local o sus organismos autónomos para su entrega a los beneficiarios en concepto de una subvención previamente concedida, debiendo imputarse al artículo que corresponda según su destinatario.

- **Capítulo 8. Activos financieros. Comprende:**
 - Gastos que realizan las entidades locales y sus organismos autónomos en la adquisición de activos financieros, cualquiera que sea la forma de instrumentación y su vencimiento.
 - Anticipos de sueldos y salarios y demás préstamos al personal, que se recogerán en los conceptos 830 y 831, pudiéndose en su caso crear un subconcepto específico.
 - Se recogerá también la constitución de depósitos y fianzas que les sean exigidas a las entidades locales.

- **Capítulo 9. Pasivos financieros. Comprende:**
 - Gastos que realizan las entidades locales y sus organismos autónomos destinado a la amortización de deudas, tanto, en euros como en moneda distinta, cualquiera que sea la forma en que se hubieran instrumentado y con independencia de que el vencimiento sea a largo o a corto plazo. Se recogerá su valor efectivo, aplicando los rendimientos implícitos al capítulo 3.



- Recogerá las previsiones para la devolución de los depósitos y fianzas que se hubieran constituido a favor de la entidad local y de sus organismos autónomos.

Los gastos se pueden agrupar en masas para su distinción, en la cuenta financiera:

- a. Gastos corrientes
- b. Gastos de Capital
- c. Gastos financieros

Asimismo, los gastos en su clasificación por programas se clasifican en las siguientes áreas:

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
1. Deuda Pública

Por su parte, los ingresos en su clasificación económica se clasifican en los siguientes capítulos:

Capítulo 1: Impuestos directos:

- Son aquellos tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible los constituyen negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica o económica, que ponen de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo.

Capítulo 2. Impuestos Indirectos

- Son aquellos derivados de la recaudación dentro del término municipal de cualquier construcción instalación y obra.

Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos.

- Son aquellos ingresos derivados de la prestación de servicios públicos básicos, entendiendo por tales los incluidos dentro del área de gasto 1 de la clasificación por programas, que afectan o benefician de modo particular al sujeto pasivo.
- También aquellos ingresos derivados de la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por terceros. Para el cálculo del presente informe, consideraremos dos magnitudes, los ingresos devengados en el último ejercicio económico liquidado y el nº de habitantes. El resultado nos dará una ratio que multiplicaremos por el aumento de población estimado.

Capítulo 4. Transferencias Corrientes.

- Son los ingresos que el municipio recibe de otras Administraciones públicas, bien sea en la participación en tributos del Estados, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de ciertos servicios, patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

Capítulo 5. Ingresos Patrimoniales.



- Recoge los ingresos no tributarios procedentes de rentas de la propiedad o del patrimonio de las entidades locales y sus organismos autónomos, así como los derivados de actividades realizadas en régimen de derecho privado.

Capítulo 6. Enajenación de Inversiones Reales.

- Ingresos provenientes de transacciones con salida o entrega de bienes de capital propiedad de las entidades locales o de sus organismos autónomos.

Capítulo 7. Transferencia de Capital

- Recoge aquellos ingresos percibidos por la entidad local, sin contraprestación directa por parte de la misma, para financiar operaciones de capital.

Capítulo 8. Variación de Activos financieros.

- Recoge los ingresos que se obtienen por las enajenaciones de activos financieros, así como los reintegros de préstamos concedidos, depósitos y fianzas constituidos por la Entidad Local

Capítulo 9. Variación de Pasivos financieros

- Recoge la financiación de las entidades locales y sus organismos autónomos proveniente de la emisión de deuda pública y de préstamos percibidos cualquiera que sea su naturaleza y plazo de reembolso.

5.1.1 LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS LOCALES. Liquidación del Presupuesto del Ejercicio anterior.

A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Local, resulta necesario estudiar los presupuestos Municipales de Dénia, tomando como referencia la liquidación de los presupuestos de los ejercicios 2021 y 2020:

| | | Liquidación 2021 | Liquidación 2020 |
|----------------|---|----------------------|----------------------|
| 1 | CUENTA FINANCIERA-AYTO IMPUESTOS DIRECTOS | 28.464.482,79 | 27.138.189,44 |
| 2 | IMPUESTOS INDIRECTOS | 2.168.163,55 | 1.117.605,75 |
| 3 | TASAS Y OTROS INGRESOS | 13.024.526,61 | 11.456.651,70 |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 14.932.604,48 | 14.536.376,52 |
| 5 | INGRESOS PATRIMONIALES | 613.493,67 | 33.157,05 |
| A. | TOTAL INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 59.203.271,10 | 54.281.980,46 |
| 1 | GASTOS DE PERSONAL | 22.122.967,56 | 19.765.967,04 |
| 2 | GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS | 19.361.116,67 | 17.025.728,44 |
| 3 | GASTOS FINANCIEROS | 902.849,50 | 1.724.061,15 |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 8.264.925,03 | 5.415.131,30 |
| B. | TOTAL GASTOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 50.651.858,76 | 43.930.887,93 |
| C = A-B | AHORRO BRUTO | 8.551.412,34 | 10.351.092,53 |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS (gto) | 450.476,28 | 3.126.998,11 |
| D = C-9 | SUPERÁVIT/DÉFICIT CORRIENTE | 8.551.412,34 | 7.224.094,42 |
| 6 | ENAJENACIONES INVER. REALES | 0 | 0 |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 1.004.754,56 | 2.365.726,87 |
| E | INGRESOS DE CAPITAL NO FINANCIERO | 1.004.754,56 | 2.365.726,87 |
| 6 | INVERSIONES REALES | 5.135.094,51 | 5.830.008,83 |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 49.468,12 | 79.769,26 |
| F | GASTO DE CAPITAL NO FINANCIERO | 5.184.562,63 | 5.909.778,09 |
| G = E-F | SALDO NO FINANCIERO | -4.179.808,07 | -3.544.051,22 |
| 8 | VARIACIÓN ACTIVOS FINANCIEROS (VIII ingr – VIII gtos) | 5840743,21 | 0 |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS (ingreso) | 3474408,74 | 0,00 |
| H | SALDO FINANCIERO | 9315151,95 | 0,00 |
| I = G+H | SUPERAVIT/DEFICIT EN CAPITAL | 5.135.343,88 | -3.544.051,22 |

No obstante, para poder comparar los resultados hay que tener en cuenta, que existen facturas pendientes de aplicar al presupuesto. El hecho de que un gasto no se aplique al presupuesto, no



implica que el gasto no se haya realizado efectivamente, así pues, para conocer el gasto real en el que el Ayuntamiento ha incurrido para la prestación recurrente de los servicios públicos, hay que tener en cuenta tanto los gastos que se han aplicado y reconocido en el presupuesto como aquellos gastos que no han sido objeto de aplicación al mismo, que se encuentran en el saldo de las cuentas 413.0 y 413.3. Los gastos devengados en el 2020 que no se aplicaron al presupuesto ascendieron a 162.022,32 y la cuantía correspondiente al ejercicio 2021 asciende a 333.169,20 euros.

Una vez realizados los ajustes anteriores en la siguiente tabla:

| | | Liquidación | Fac. 413.0 y 413.3 | Liquidación | Fac. 413.0 y 413.3 |
|----------------|---|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| | CUENTA FINANCIERA- AYTO | 2021 | | 2020 | |
| 1 | IMPUESTOS DIRECTOS | 28.464.482,79 | | 27.138.189,44 | |
| 2 | IMPUESTOS INDIRECTOS | 2.168.163,55 | | 1.117.605,75 | |
| 3 | TASAS Y OTROS INGRESOS | 13.024.526,61 | | 11.456.651,70 | |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 14.932.604,48 | | 14.536.376,52 | |
| 5 | INGRESOS PATRIMONIALES | 613.493,67 | | 33.157,05 | |
| A. | TOTAL INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 59.203.271,10 | | 54.281.980,46 | |
| 1 | GASTOS DE PERSONAL | 22.122.967,56 | | 19.765.967,04 | |
| 2 | GASTOS EN BIENES Y SERVICIOS | 19.361.116,67 | 183.626,24 | 17.025.728,44 | 94.752,20 |
| 3 | GASTOS FINANCIEROS | 902.849,50 | | 1.724.061,15 | |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 8.264.925,03 | | 5.415.131,30 | |
| B. | TOTAL GASTOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 50.651.858,76 | | 43.930.887,93 | |
| C = A-B | AHORRO BRUTO | 8.551.412,34 | | 10.351.092,53 | |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS (gto) | 450.476,28 | | 3.126.998,11 | |
| D = C-9 | SUPERÁVIT/DÉFICIT CORRIENTE | 8.551.412,34 | | 7.224.094,42 | |
| 6 | ENAJENACIONES INVER. REALES | 0 | | 0 | |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 1.004.754,56 | | 2.365.726,87 | |
| E | INGRESOS DE CAPITAL NO FINANCIERO | 1.004.754,56 | | 2.365.726,87 | |
| 6 | INVERSIONES REALES | 5.135.094,51 | 149.542,96 | 5.830.008,83 | 67.270,12 |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 49.468,12 | | 79.769,26 | |

| | | | |
|----------------|---|----------------------|----------------------|
| F | GASTO DE CAPITAL NO FINANCIERO | 5.184.562,63 | 5.909.778,09 |
| G = E-F | SALDO NO FINANCIERO | -4.179.808,07 | -3.544.051,22 |
| 8 | VARIACIÓN ACTIVOS FINANCIEROS (VIII ingr – VIII gtos) | 5840743,21 | 0 |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS (ingreso) | 3474408,74 | 0,00 |
| H | SALDO FINANCIERO | 9315151,95 | 0,00 |
| I = G+H | SUPERAVIT/DEFICIT EN CAPITAL | 5.135.343,88 | -3.544.051,22 |

Tras los oportunos ajustes, ya se muestran los gastos liquidados comparables derivados de los ejercicios 2021 y 2020:

| CUENTA FINANCIERA-AYTO | | Liquidación Comparable 2021 | Liquidación comparable 2020 |
|-------------------------------|---|--|--|
| 1 | IMPUESTOS DIRECTOS | 28.464.482,79 | 27.138.189,44 |
| 2 | IMPUESTOS INDIRECTOS | 2.168.163,55 | 1.117.605,75 |
| 3 | TASAS Y OTROS INGRESOS | 13.024.526,61 | 11.456.651,70 |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 14.932.604,48 | 14.536.376,52 |
| 5 | INGRESOS PATRIMONIALES | 613.493,67 | 33.157,05 |
| A. | TOTAL INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 59.203.271,10 | 54.281.980,46 |
| 1 | GASTOS DE PERSONAL | 22.122.967,56 | 19.765.967,04 |
| 2 | GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS | 19.083.319,33 | 16.979.040,39 |
| 3 | GASTOS FINANCIEROS | 902.849,50 | 1.724.061,15 |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 8.264.925,03 | 5.415.131,30 |
| B. | TOTAL GASTOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 50.374.061,42 | 43.884.199,88 |
| C= A-B | AHORRO BRUTO | 8.829.209,68 | 10.397.780,58 |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS (gto) | 450.476,28 | 3.126.998,11 |
| D= C-9 | SUPERÁVIT/DÉFICIT CORRIENTE | 8.378.733,40 | 7.270.782,47 |
| 6 | ENAJENACIONES INVER. REALES | | 0 |
| | | 0 | |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 1.004.754,56 | 2.365.726,87 |
| E | INGRESOS DE CAPITAL NO FINANCIERO | 1.004.754,56 | 2.365.726,87 |
| 6 | INVERSIONES REALES | 5.135.094,51 | 5.762.738,71 |

| | | | |
|---------------|---|----------------------|----------------------|
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | | 79.769,26 |
| | | 49.468,12 | |
| F | GASTO DE CAPITAL NO FINANCIERO | | 5.842.507,97 |
| | | 5.184.562,63 | |
| G= E-F | SALDO NO FINANCIERO | | -3.476.781,10 |
| | | -4.179.808,07 | |
| 8 | VARIACIÓN ACTIVOS FINANCIEROS (VIII ingr – VIII gtos) | | 0 |
| | | 5840743,21 | |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS (ingreso) | | 0 |
| | | 3474408,74 | |
| H | SALDO FINANCIERO | | 0 |
| | | 9315151,95 | |
| I= G+H | SUPERAVIT/DEFICIT EN CAPITAL | | -3.476.781,10 |
| | | 5.135.343,88 | |

Una vez obtenidos los datos de las liquidaciones comparables tan solo falta obtener los datos por habitante, de acuerdo con las siguientes tablas:

- Habitantes en 2021 según INE: 42.953
- Habitantes en 2020 según INE: 42.827

| | | Liquidación Comparable 2021 | Liquidación comparable 2020 | Euros/hab 2021 | Euros/hab. 2020 |
|---------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| | CUENTA FINANCIERA-AYTO | | | | |
| 1 | IMPUESTOS DIRECTOS | 28.464.482,79 | 27.138.189,44 | 662,689051 | 633,670102 |
| 2 | IMPUESTOS INDIRECTOS | 2.168.163,55 | 1.117.605,75 | 50,4775813 | 26,0958216 |
| 3 | TASAS Y OTROS INGRESOS | 13.024.526,61 | 11.456.651,70 | 303,227402 | 267,510022 |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 14.932.604,48 | 14.536.376,52 | 347,649861 | 339,420845 |
| 5 | INGRESOS PATRIMONIALES | 613.493,67 | 33.157,05 | 14,2829062 | 0,77420903 |
| A. | TOTAL INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 59.203.271,10 | 54.281.980,46 | 1.378,3268 | 1.267,471 |
| 1 | GASTOS DE PERSONAL | 22.122.967,56 | 19.765.967,04 | 515,05058 | 461,530507 |
| 2 | GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS | 19.083.319,33 | 16.979.040,39 | 444,283736 | 396,45645 |
| 3 | GASTOS FINANCIEROS | 902.849,50 | 1.724.061,15 | 21,0194748 | 40,2564072 |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 8.264.925,03 | 5.415.131,30 | 192,417876 | 126,441995 |
| B. | TOTAL GASTOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 50.374.061,42 | 43.884.199,88 | 1.172,77167 | 1.024,68536 |
| C= A-B | AHORRO BRUTO | 8.829.209,68 | 10.397.780,58 | 205,555134 | 242,785639 |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS (gto) | 450.476,28 | 3.126.998,11 | 10,4876558 | 73,0146429 |
| D= C-9 | SUPERÁVIT/DÉFICIT CORRIENTE | 8.378.733,40 | 7.270.782,47 | 195,067478 | 169,770997 |

| | | | | | |
|---------------|---|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 6 | ENAJENACIONES INVER. REALES | | 0 | 0 | 0 |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 1.004.754,56 | 2.365.726,87 | 23,3919531 | 55,2391452 |
| E | INGRESOS DE CAPITAL NO FINANCIERO | 1.004.754,56 | 2.365.726,87 | 23,3919531 | 55,2391452 |
| 6 | INVERSIONES REALES | 5.135.094,51 | 5.762.738,71 | 119,5514751 | 134,5585427 |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 49.468,12 | 79.769,26 | 1,151680209 | 1,862592757 |
| F | GASTO DE CAPITAL NO FINANCIERO | 5.184.562,63 | 5.842.507,97 | 120,7031553 | 136,4211355 |
| G= E-F | SALDO NO FINANCIERO | -4.179.808,07 | -3.476.781,10 | -97,3112022 | -81,1819903 |
| 8 | VARIACIÓN ACTIVOS FINANCIEROS (VIII ingr – VIII gtos) | 5840743,21 | 0 | 135,9798666 | 0 |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS (ingreso) | 3474408,74 | 0 | 80,88861639 | 0 |
| H | SALDO FINANCIERO | 9315151,95 | 0 | 216,868483 | 0 |
| I= G+H | SUPERAVIT/DEFICIT EN CAPITAL | 5.135.343,88 | -3.476.781,10 | 119,5572807 | -81,1819903 |

Se puede observar que las operaciones de crédito son variables más estables a lo largo de los años, que las operaciones de capital, y por tanto son variables más acordes con la manera de crecer la población mientras que las segundas sufren variaciones relativas más fuertes. A la vista de estas tendencias, se estima conveniente centrar el análisis del impacto de las determinaciones del Plan General en los capítulos del presupuesto que se ocupan de operaciones corrientes.

El cálculo de la ratio Gasto e Ingreso por habitante se realiza sobre la población del Padrón de 1 de enero de 2021, 42.953 habitantes, para mantener una coherencia temporal con el ejercicio presupuestario al que está referido y se compara con la ratio por habitante del ejercicio 2020.

El análisis de sostenibilidad económica del Plan General se realiza empleando la ratio gasto corriente por habitante (1.172,77€) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de mayor población prevista por el Plan General. De esta manera se obtendrá el impacto económico en los gastos corrientes municipales en el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de Dénia.

5.2. Estimación de las fuentes de ingreso corrientes debidos a los crecimientos urbanos

En este apartado se realiza una estimación de los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Dénia obtendrá con la ejecución, recepción y utilización de las nuevas unidades urbanas. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función básicamente, de los nuevos bienes inmuebles producidos y la nueva población que sean capaces de alojar, que repercutirán directamente en los siguientes conceptos:



- A. Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamiento, locales comerciales y edificios industriales.
- B. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana
- C. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras
- D. Impuesto de Vehículos de tracción mecánica
- E. Impuesto de Actividades Económicas
- F. Transferencias corrientes por participación en los Tributos del Estado
- G. Tasas, precios públicos y otros ingresos.

De este modo, para los casos contemplados, se obtendrán los valores a aplicar a las magnitudes generales de cada unidad de desarrollo prevista por el Plan General, tanto actuaciones integradas por sectores como unidades de ejecución. Será en una fase siguiente donde, según el modelo temporal previsto de ejecución de cada unidad, se sumarán de modo acumulativo las cantidades obtenidas dando como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes en fase de crecimiento.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio que entró en vigor el 1 de enero de 1989. No obstante, los valores serán actualizados por la aplicación de los vigentes Módulos Básicos de Repercusión y Construcción (Orden EHA/1213/2005, por la que se aprueba el Módulo d Valor M para la determinación de los valores de Suelo y Construcción de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana en Valoraciones Catastrales y Disposición Adicional 1ª del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por las que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de bienes inmuebles).

Según la Ponencia de Valores Catastrales, el Municipio de Dénia se integra en el Área Económica Homogénea definida por los Módulos MBC-3 y MBR6. Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son MBC3: 550 €/m² y MBR6: 69,30 €/m².

Asimismo, se debe atender a la actualización de valores catastrales de la Ley 16/2012, por la que se prevé que, a petición de los ayuntamientos, las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio. En el presente estudio, no se han tenido en cuenta las actualizaciones de valores catastrales solicitadas por el Ayuntamiento de Dénia en los últimos ejercicios.

5.2.1 Estimación Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

El Ayuntamiento de Dénia regula este impuesto en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre bienes Inmuebles.

La base imponible del impuesto es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente la referencia al mercado (RM) es el 50%. De este modo:

Valor Catastral (VC): $RM * Valor \text{ en Venta}$

Según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su anexo (con la redacción dada por la DA 1ª RD 1464/2007, de 2 de noviembre):



Valor en venta = 1,4 (Valor Suelo + Valor de Construcción) * Factor de Localización

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización que se aplica es la unidad.

a. Estimación del Valor del Suelo

El Valor del Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del Área Homogénea 6. Atendiendo a la Ponencia de Valores vigente, sin aplicar ningún factor corrector para usos diferentes. Así pues, el MBR6 es de 69,30 €/m² que se aplicará para todos los usos, con la única excepción, según la normativa catastral aplicable, el valor del suelo destinado a vivienda protegida, que ha de ser corregido mediante la aplicación de un coeficiente corrector, el coeficiente G, regulado en el Anexo del Real Decreto 1020/1993 de Normas técnicas de valoración, en su norma 10, según el cual: *“En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70”*.

De esta manera, a efectos de determinación del Valor Catastral de las Viviendas Protegidas, el valor de repercusión del suelo será el 70% del Valor Básico de Repercusión de la Zona de Valor en que está incluido el inmueble.

$$VR\ VPP = 0,7 * 69,30\ €/m^2 = 48,51\ €/m^2$$

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. El valor del suelo destinado a VPP o Valor en Venta de este tipo de viviendas no tiene por qué coincidir con los precios máximos establecidos en la normativa sectorial de las viviendas con protección pública. Aquél es un valor estimado con una finalidad fiscal y éste tiene por finalidad limitar el precio de venta de las viviendas para favorecer el acceso de las personas y las familias.

Del mismo modo, los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los usados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. Tampoco, por ejemplo, los coeficientes de homogeneización empleados por el Plan General a efectos de gestión del suelo coinciden con los obtenidos de las Normas Técnicas de Valoración Catastral. Es conveniente remarcar que no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que, en este caso, son las que se han de aplicar.

Como consecuencia de lo anterior, el siguiente Cuadro muestra los valores de Repercusión para cada uno de los usos previstos en el Plan General:

| Coef. | Uso | Valor de repercusión |
|-------|--------------------|------------------------|
| 0,70 | Vivienda Protegida | 48,51 €/m ² |
| 1,00 | Vivienda Libre | 69,30 €/m ² |
| 1,00 | Terciario | 69,30 €/m ² |



| | | |
|------|---------------------|------------------------|
| 1,00 | Industrial | 69,30 €/m ² |
| 1,00 | Plazas aparcamiento | 69,30 €/m ² |

b. Estimación del Valor de Construcción

En relación con el valor de construcción, habrá que multiplicar al módulo Básico del Municipio de Dénia (MBC-3) por el coeficiente correspondiente a cada tipología edificatoria permitida por el plan. Hay que destacar que, el PGE prevé el uso residencial en tipologías variadas, que no pueden ser englobadas en un único coeficiente.

A efectos de la valoración de las construcciones, y para el presente estudio, se adoptan como factores correctores de MBC los siguientes:

- Por tipología de Vivienda: Bloque exento → 1,10
- Por superficie de vivienda: De 76 a 115 m² → 1,05

Por tanto, para obtener el valor de la construcción de cada tipo estudiado, se multiplicará el MBC-3 por el coeficiente correspondiente.

c. Cálculo de la Base Imponible

De este modo, conocido el método de obtención del valor del suelo y el de la construcción, mediante la aplicación de la expresión antes mencionada y contenida en la Norma 16, se puede calcular el Valor de Mercado o Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario correspondiente. Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado (RM) también ya citada, se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles.

d. Estimación de la Cuota Líquida

Por último, obtenida la Base Imponible, y atendiendo a los preceptos de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles vigente en el ejercicio en el que se realiza el presente informe (2017), se aplica directamente a ésta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que actualmente es del 1,00%.

A efectos de cálculo en el presente informe de sostenibilidad se ha tenido en cuenta la bonificación prevista en la vigente ordenanza fiscal, relativa a las Viviendas de Protección Pública, y que actualmente reside en el 50%, que será disminuida a la cuota íntegra del impuesto. El resultado de dicha operación será la cuota líquida.

De este modo, obtendremos la cantidad de ingresos previstos en concepto de IBI para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el Plan General, si bien posteriormente será prorrateada según la previsión de desarrollo ya expuesta en apartados anteriores.

Aplicados los anteriores conceptos a las previsiones del plan, la estimación de ingresos en concepto de IBI sería la siguiente:

a) Para las Unidades de Ejecución previstas en el Plan

A efecto del presente informe de sostenibilidad se tienen en cuenta las siguientes presunciones, entendiendo que las mismas siguen criterios de prudencia:

- Dentro de los primeros 5 años se entiende se deben llevar a cabo las labores de gestión, urbanización e inicio de edificación, por lo que se entiende que al fin de dicho periodo se habrá ejecutado el 20% de la edificabilidad prevista en el sector; A los 10 años se habrá ejecutado el 30% y a los 20 años el restante 50%.
- Bonificación se recoge el 50% previsto actualmente en la Ordenanza Fiscal vigente para las VPO (teniendo en cuenta que la actual reserva legal para dichas edificaciones es del 30% de la edificabilidad total)

| ZND-RE 02. DEVESSÉS | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Sup. Techo res. | 1.637,20 | 2.455,80 | 4.092,00 | 8.185,00 |
| Superficie ter. | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| Valor catastral | 804.290,87 | 1.206.436,31 | 2.010.727,18 | 4.021.454,36 |
| Tipo impositivo (1%) | 8.042,91 | 12.064,36 | 20.107,27 | 40.214,54 |
| Bonificación | 1.206,4365 | 1.809,654 | 3.016,0905 | 6.032,181 |
| Cuota Líquida | 6.836,47 | 10.254,71 | 17.091,18 | 34.182,36 |

| ZND- RE 01. MARQUESSA IV | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|---------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Sup. Techo res. | 1.841,20 | 2.761,80 | 4.603 | 9.206,00 |
| Superficie ter. | 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| Valor catastral | 904.507,91 | 1.356.761,87 | 2.261.269,78 | 4.522.539,56 |
| Tipo impositivo (1%) | 9.045,08 | 13.567,62 | 22.612,70 | 45.225,40 |
| Bonificación | 1356,762 | 2035,143 | 3391,905 | 6783,81 |
| Cuota Líquida | 7.688,32 | 11.532,48 | 19.220,80 | 38.441,59 |

b) En cuanto a los nuevos sectores:

A efecto del presente informe de sostenibilidad se tienen en cuenta las siguientes presunciones, entendiendo que las mismas siguen criterios de prudencia:

- En este caso que los suelos se tienen que ordenar, gestionar, urbanizar y edificar, por lo que a los 5 primeros años se presume que se ejecutará el 15% de la edificabilidad prevista; a los 10 años siguientes se ejecutará un 30% de la edificabilidad prevista y los 20 años siguientes el 55% restante.
- Bonificación se recoge el 50% previsto actualmente en la Ordenanza Fiscal vigente para las VPO (teniendo en cuenta que la actual reserva legal para dichas edificaciones es del 30% de la edificabilidad total residencial)

| ZND- RE 1.1 TORREQUEMADA | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Sup. Techo res. | 33.984,00 | 67.968,00 | 124.608,00 | 226.560 |
| Superficie ter. | 1.416 | 2.832 | 5.192 | 9.440 |
| Valor catastral | 17.242.233,25 | 34.484.466,51 | 63.221.521,93 | 114.948.221,70 |
| Tipo impositivo (1%) | 172.422,33 | 344.844,67 | 632.215,22 | 1.149.482,22 |
| Bonificación | 24.300,62 | 48.601,23 | 89.102,26 | 162.004,11 |
| Cuota Líquida | 148.121,72 | 296.243,43 | 543.112,96 | 987.478,11 |

| ZND- R.E.1.2 CAPÇADES | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Sup. Techo res. | 3.672 | 7.344 | 13.464 | 24.480 |
| Superficie ter. | 145,8 | 291,6 | 534,6 | 972 |
| Valor catastral | 1.859.500,84 | 3.719.001,69 | 6.818.169,76 | 12.396.672,29 |
| Tipo impositivo (1%) | 18.595,01 | 37.190,02 | 68.181,70 | 123.966,72 |
| Bonificación | 2625,702156 | 5251,404312 | 9627,574572 | 17504,68104 |
| Cuota Líquida | 15.969,31 | 31.938,61 | 58.554,12 | 106.462,04 |

| ZND- RE 1.3 PINARET | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Sup. Techo res. | 1.935 | 3.870 | 7.095 | 12.900 |
| Superficie ter. | 81,75 | 163,5 | 299,75 | 545 |
| Valor catastral | 982.300,59 | 1.964.601,18 | 3.601.768,82 | 6.548.670,59 |
| Tipo impositivo (1%) | 9.823,01 | 19.646,01 | 36.017,69 | 65.486,71 |
| Bonificación | 2.767,28 | 5.534,57 | 10.146,71 | 18.448,56 |
| Cuota Líquida | 7.055,72 | 14.111,44 | 25.870,98 | 47.038,15 |

| ZND- RE 1.4 RIU-RAU | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| Sup. Techo res. | 1.148 | 2.295 | 4.208 | 7.650 |
| Superficie ter. | 55,65 | 111,3 | 204,05 | 371 |
| Valor catastral | 586.049,60 | 1.172.099,20 | 2.148.848,53 | 3.906.997,33 |
| Tipo impositivo (1%) | 5.860,50 | 11.720,99 | 21.488,49 | 39.069,97 |
| Bonificación | 820,5319238 | 1641,063848 | 3008,617054 | 5470,212825 |
| Cuota Líquida | 5.039,96 | 10.079,93 | 18.479,87 | 33.599,76 |

| ZND- TR1. TRES TORRES | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Sup. Techo Ter. | 18.000 | 36.000 | 66.000 | 120.000 |
| Superficie ind. | 5.040 | 10.080 | 18.480 | 33.600 |
| Valor catastral | 11.318.630,40 | 22.637.260,80 | 41.501.644,80 | 75.457.536,00 |
| Tipo impositivo (1%) | 113.186,30 | 226.372,61 | 415016,45 | 754.575,36 |

| | | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bonificación | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Cuota Líquida | 113.186,30 | 226.372,61 | 415.016,45 | 754.575,36 |

| ZND- TR2. MISTELERA | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|-----------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Sup. Techo ter | 4.725 | 9450 | 17.325 | 31.500 |
| Superficie ind. | 1.312,50 | 2.625 | 4.812,50 | 8.750,00 |
| Valor catastral | 2.965.982,25 | 5.931.964,50 | 10.875.268,25 | 19.773.215,00 |
| Tipo impositivo (1%) | 29.659,82 | 59.319,65 | 108.752,68 | 197.732,15 |
| Bonificación | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Cuota Líquida | 29.659,82 | 59.319,65 | 108.752,68 | 197.732,15 |

| ZND- TR.E. 1.3 SAN PEDRO | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Superficie ter. | 3132,75 | 6265,5 | 11486,75 | 20885 |
| Valor catastral | 1.538.994,77 | 3.077.989,53 | 5.642.980,81 | 10.259.965,10 |
| Tipo impositivo (1%) | 15.389,95 | 30.779,90 | 56.429,81 | 102.599,65 |
| Bonificación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cuota Líquida | 15.389,95 | 30.779,90 | 56.429,81 | 102.599,65 |

INGRESOS POR IBI TOTALES según la ejecución del planeamiento.

- Se presume que de los ejercicios 1 a 4 no se obtiene ningún ingreso en concepto de IBI, presumiendo se ejecuta el ejercicio 5 (primera etapa de ejecución considerada a efectos del presente estudio) y luego este ingreso es constante hasta el ejercicio 10 (segunda etapa de ejecución considerada a efectos del presente estudio) en donde esta cuantía se ve incrementada con la ejecución de los nuevos suelos prevista para este periodo, nuevamente esta cuantía de ingreso se mantiene constante hasta el ejercicio 20 (tercera etapa de ejecución considerada a efectos del presente estudio) donde dicho ingreso se ve incrementado con el resto de la edificabilidad ejecutada.



| | 5 AÑOS | 10 AÑOS | AÑO 20 |
|---|------------|-------------|---------------|
| Estimación Ingresos IBI al fin cada periodo | 348.947,57 | 2.440719,71 | 23.180.864,40 |

5.2.2 Estimación Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayto de Dénia, y lo dispuesto en el RD ley 26/2021, de 8 de noviembre de 2021, que modificó el TRLHL en aquello referido al cálculo del presente impuesto, como consecuencia de la Sentencia del TC 182/2021 de 26 de octubre de 2021 que anulaban los artículos 107.1 segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 del TRLHL referidos al método de cuantificación de la base imponible. Tal y como establece la Disposición transitoria única del mencionado RD Ley 26/2021, de 8 de noviembre, referida a la adaptación de las ordenanzas fiscales, en su apartado segundo establece que: *“hasta que entre en vigor la modificación a que se refiere el párrafo anterior, resultará de aplicación lo dispuesto en este real decreto-ley, tomándose, para la determinación de la base imponible del impuesto, los coeficientes máximos establecidos en la redacción del art. 107.4 del texto refundido de la LRHL dada por este real decreto-ley”*.

Así pues, el art. 107.4 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales establece:

“4. El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda de los aprobados por el ayuntamiento según el periodo de generación del incremento de valor, sin que pueda exceder de los límites siguientes:

| Periodo de generación | Coeficiente |
|-----------------------|-------------|
| Inferior a 1 año. | 0,14 |
| 1 año. | 0,13 |
| 2 años. | 0,15 |
| 3 años. | 0,16 |

| Periodo de generació | Coeficiente |
|-----------------------------|--------------------|
| 4 años. | 0,17 |
| 5 años. | 0,17 |
| 6 años. | 0,16 |
| 7 años. | 0,12 |
| 8 años. | 0,10 |
| 9 años. | 0,09 |
| 10 años. | 0,08 |
| 11 años. | 0,08 |
| 12 años. | 0,08 |
| 13 años. | 0,08 |
| 14 años. | 0,10 |
| 15 años. | 0,12 |
| 16 años. | 0,16 |
| 17 años. | 0,20 |
| 18 años. | 0,26 |
| 19 años. | 0,36 |
| Igual o superior a 20 años. | 0,45 |

Estos coeficientes máximos serán actualizados anualmente mediante norma con rango legal, pudiendo llevarse a cabo dicha actualización mediante las leyes de presupuestos generales del Estado.

Si, como consecuencia de la actualización referida en el párrafo anterior, alguno de los coeficientes aprobados por la vigente ordenanza fiscal resultara ser superior al correspondiente nuevo máximo legal, se aplicará este directamente hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso.

Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 28% según queda regulado en el art. 13 de la mencionada ordenanza fiscal, se puede obtener la cuota líquida una vez fijemos la cantidad de bienes transmitidos cada año, y según la edad de los mismos.

El valor de cada inmueble a adoptar para este caso es, según el art. 9 de la ordenanza, el mismo que tenga fijado a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, su valor catastral.

De este modo, para establecer un punto de partida, y teniendo en cuenta que el valor del inmueble será el que tenga en el momento de la transmisión, a meros efectos de cálculo, y desde un punto de vista conservador, se estima que el 15% de la edificabilidad prevista ejecutar durante los 5 primeros años será objeto de transmisión, el 30% de la edificabilidad total prevista ejecutar durante los 10 años será objeto de transmisión y finalmente el 60% de la edificabilidad total ejecutada a los 20 años será transmitida.

Así mismo, resulta necesario determinar una vida del terreno, dado que se trata de nuevos terrenos de naturaleza urbana, en la primera etapa tendrán a la suma, un periodo de entre 1 a 5

años en que se ve incrementado su valor, no obstante se establece una media de 3 años: En los periodos sucesivos considerados en el estudio, este periodo de incremento de valor irá aumentando, no obstante resulta necesario realizar una media, así a los efectos del presente estudio, se establece la presunción que en el segundo y tercer periodo de ejecución previsto, se establece una media de 6 y 12 años respectivamente, de las edificabilidades objeto de transmisión.

Será este método por el que se irá calculando de manera acumulativa la cuota que represente este ingreso en la Hacienda Local, al ir sumando paulatinamente a la primera edificabilidad las nuevas aportadas en cada etapa prevista en el desarrollo del Plan General.

Así pues, la estimación de ingresos prevista en este concepto será la siguiente, teniendo en cuenta las siguientes presunciones:

- Que para el primer periodo de 5 años se transmitirá el 15% de la edificabilidad con una vida media de 3 años. Para el segundo periodo temporal previsto, el periodo de 10 años un 30% de la edificabilidad acumulada con una vida media de 6 años y para el último periodo considerado, a los 20 años el 60% de la edificabilidad acumulada con una vida media de 12 años.
- Las edificabilidades transmitidas, serán valoradas siguiendo el mismo método que el utilizado para el cálculo del IBI.
- El Valor del suelo representa un 40% respecto al valor catastral total.
- No tenemos en cuenta bonificaciones

| Edificabilidades por sectores | PERIODO 5 AÑOS: | PERIODO 10 AÑOS | PERIODO 20 AÑOS |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| ZND- RE 01 | 1.841,20 | 2.761,80 | 4.603 |
| ZND- RE 02 | 1.637,20 | 2.455,80 | 4.092 |
| ZND- RE 1.1 | 33.984,00 | 67.968,00 | 124.608,00 |
| ZND- RE 1.2 | 3.672,00 | 7.344,00 | 13.464,00 |
| ZND- RE 1.3 | 1.935,00 | 3.870,00 | 7.095,00 |
| ZND- RE 1.4 | 1.148,00 | 2.295,00 | 4.208,00 |
| ZND- RE 1.7 | 3132,75 | 6265,5 | 11486,75 |
| ZND- TR 1 | 18.000 | 36.000 | 66.000 |
| ZND- TR 2 | 4.725,00 | 9.450 | 17.325,00 |
| TOTALES | 70.075 | 138.410,10 | 252.881,75 |

| | 5 años (15%) | 10 años (30%) | 20 años (60%) |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Edificabilidades acumuladas que se presumen serán transmitidas | 10.511,2725 | 41.523,03 | 151.729,05 |
| Valor Catastral suelo | 2.065.507,09 | 11.670.803,54 | 46.154.490,20 |
| coeficiente | 16,00% | 16,00% | 8,00% |
| Base Imponible | 330.481,13 | 1.867.328,57 | 3.692.359,22 |
| Tipo gravamen | 28% | 28% | 28% |
| Cuota íntegra | 92.534,72 | 522.852,00 | 1.033.860,58 |

Ingresos totales estimados por IIVTNU

| A los 5 años | A los 10 años | A los 20 años |
|--------------|---------------|---------------|
| 92.534,72 | 522.852,00 | 1.033.860,58 |

5.2.3 Estimación Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, declaración responsable o comunicación previa, se hayan obtenido o no éstas, siempre que la expedición de éstas licencias o actividades de control correspondan al Municipio de Dénia. Para su cálculo se aplicarán las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, vigente en el ejercicio de realización del presente estudio (2021).

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de la ejecución material de aquélla. Para la redacción de éste informe, ante la obvia ausencia de proyectos concretos que contemplen las nuevas edificaciones, se adopta el modelo de cálculo del coste Unitario de ejecución, para ello se toma como referencia el Módulo Básico de la Edificación regulado por el Instituto Valenciano de la Edificación vigente en noviembre de 2016, y que asciende a un total de 586 €/m² construido. Sobre éste valor estándar se le multiplicarán los coeficientes dependiendo de las tipologías y usos de construcción marcados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Alicante.

A continuación, se expone el cuadro de coeficientes que corresponderían por asimilación a las zonas primarias del Plan General y usos generales contemplados y finalmente el módulo de PEM €/m² resultante por tipología y uso:

| Tipología y uso | Coeficiente | PEM €/m2 |
|-----------------------------------|-------------|----------|
| Plurifamiliar con 3 o más alturas | 1,10 | |
| Edificación aislada | 1,05 | |
| Garajes, plantas bajas y sótanos | 0,75 | |
| Comercios | 0,95 | |
| Uso industrial | 0,40 | |

Establecidas las bases de cálculo de la base imponible del impuesto, hay que tener en cuenta que en el art. 5 de la ordenanza fiscal se contemplan una serie de bonificaciones fiscales aplicables a distintos supuestos, la mayor parte de ellos referidos a aspectos específicos cercanos a obras sobre edificaciones existentes (edificios catalogados, adecuaciones accesibilidad, habitabilidad, rehabilitaciones) o obras de interés general o utilidad municipal. Los casos estudiados en el presente informe, que se centra en la obra nueva en desarrollo del Plan General no están, salvo raras excepciones enmarcadas en estos tipos de actuaciones.

Sin embargo, la ordenanza contempla un caso que sí puede y debe ser aplicado: una bonificación del 25% en las obras referentes a Viviendas de protección pública.

Una vez calculada la base imponible con los condicionantes expuestos, se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 4.3 cifra en un 3,7%.

Así como se hizo en el caso del IBI, obtenemos la cantidad de ingresos previstos en concepto de ICIO para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el Plan General, que posteriormente será prorrateada por etapas.

Así pues, aplicando lo anterior a las previsiones de ejecución del Plan y a los datos en él establecidos, se obtendrían los siguientes ingresos por el presente concepto:

a) Estimación ingreso ICIO en los nuevos sectores:

A efectos del presente estudio y aplicando lo establecido en los apartados anteriores, se realizan las siguientes estimaciones:

- En cuanto a la ejecución de las edificabilidades se adoptan los criterios establecidos para el cálculo del IBI.
- Para la bonificación del ICIO, se toma en cuenta únicamente la prevista para las VPO en la Ordenanza, que es del 25%, teniendo en cuenta la reserva para VPO legalmente prevista del 30% de la edificabilidad.

| ZND-RE TORRECREMADA | 1.1 | SECTOR | PLAYA- | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|------------------------|-----|--------|--------|-----------|-----------|------------|---------|
| Sup. Techo res. | | | | 33.984,00 | 67.968,00 | 124.608,00 | 226.560 |
| Superficie ter. | | | | 1.416,00 | 2.832,00 | 5.192,00 | 9.440 |



| | | | | |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Superficie aparcamientos y trasteros | 10.478,26 | 20.956,52 | 38.420,28 | 69.855 |
| Modulo | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Coef. De uso vivienda bloque | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| Coef. Garaje | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Coef.comercio | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Base imponible | 27.299.568,17 | 54.599.136,33 | 100.098.416,61 | 181.997.121,11 |
| Tipo impositivo | 3,70% | 3,70% | 3,70% | 3,70% |
| Cuota Íntegra | 1.010.084,02 | 2.020.168,04 | 3.703.641,41 | 6.733.893,48 |
| Bonificación | 75.756,30 | 151.512,60 | 277.773,11 | 505.042,01 |
| Cuota Líquida | 934.327,72 | 1.868.655,44 | 3.425.868,31 | 6.228.851,47 |

| ZND-RE 1.3 PINARET | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|---|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Sup. Techo res. | 1.935 | 3.870 | 7.095 | 12.900 |
| Superficie ter. | 81,75 | 163,5 | 299,75 | 545 |
| Superficie aparcamientos y trasteros | 596,949933 | 1193,899866 | 2188,816421 | 3.980 |
| Modulo | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Coef. De uso vivienda aislada | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 |
| Coef. Garaje | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Coef.comercio | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Base imponible | 1.725.257,22 | 3.450.514,44 | 6.325.943,14 | 11.501.714,80 |
| Tipo impositivo | 3,70% | 3,70% | 3,70% | 3,70% |
| Cuota Íntegra | 63.834,52 | 127.669,03 | 234.059,90 | 425.563,45 |

| | | | | |
|----------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bonificación | 4.787,59 | 9.575,18 | 17.554,49 | 31.917,26 |
| Cuota Líquida | 59.046,93 | 118.093,86 | 216.505,40 | 393.646,19 |

| ZND-RE 1.4 RIU-RAU | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Sup. Techo res. | 1.148 | 2.295 | 4.208 | 7.650 |
| Superf. Ter. | 55,65 | 111,3 | 204,05 | 371 |
| Superf. aparcamientos y trasteros | 353,8125 | 707,625 | 1297,3125 | 2.359 |
| Modulo | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Coef. De uso vivienda aislada | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 |
| Coef. Garaje | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Coef.comercio | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Base imponible | 1.027.024,70 | 2.054.049,40 | 3.765.757,23 | 6.846.831,33 |
| Tipo impositivo | 3,70% | 3,70% | 3,70% | 3,70% |
| Cuota Íntegra | 37.999,91 | 75.999,83 | 139.333,02 | 253.332,76 |
| Bonificación | 2.849,99 | 5.699,99 | 10.449,98 | 18.999,96 |
| Cuota Líquida | 35.149,92 | 70.299,84 | 128.883,04 | 234.332,80 |

| ZND-RE 1.2 CAPÇADES | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|---------------------|--------|---------|---------|--------|
| Sup. Techo Res. | 3.672 | 7.344 | 13.464 | 24.480 |
| Sup. Ter. | 145,8 | 291,6 | 534,6 | 972 |



| | | | | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Sup. Aparcamientos y trasteros | 1130,053529 | 2260,107058 | 4143,529606 | 7.534 |
| Modulo | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Coef. De uso vivienda aislada | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 |
| Coef. Garaje | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Coef.comercio | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Base imponible | 3.267.565,39 | 6.535.130,7 7 | 11.981.073,08 | 21.783.769,24 |
| Tipo impositivo | 3,70% | 3,70% | 3,70% | 3,70% |
| Cuota Íntegra | 120.899,92 | 241.799,84 | 443.299,70 | 805.999,46 |
| Bonificación | 9.067,49 | 18.134,99 | 33.247,48 | 60.449,96 |
| Cuota Líquida | 111.832,43 | 223.664,85 | 410.052,23 | 745.549,50 |

| ZND-TR1 TRES TORRES | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|---------------------|------------|------------|--------------|-------------------|
| Sup. Techo ter. | 18.000 | 36.000 | 66.000 | 120.000 |
| Superficie ind. | 5.040 | 10.080 | 18.480 | 33.600 |
| Modulo | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Coef. ind | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Coef.comercio | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Base imponible | 11.201.976 | 22.403.952 | 41.073.912 | 74.679.840 |
| Tipo impositivo | 3,7% | 3,7% | 3,7% | 3,7% |
| Cuota Íntegra | 414.473,11 | 828.946,22 | 1.519.734,74 | 2763154,08 |
| Bonificación | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Cuota Líquida | 414.473,11 | 828.946,22 | 1.519.734,74 | 2.763.154,08 |
|----------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|

| ZND-TR1.2. LA MISTELERA | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Sup. Techo ter. | 4.725 | 9450 | 17.325 | 31.500 |
| Superficie ind. | 1.312,5 | 2.625 | 4.812,5 | 8.750 |
| Modulo | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Coef. ind | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Coef.comercio | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Base imponible | 2.938.057,5 | 5.876.115 | 10.772.877,5 | 19.587.050 |
| Tipo impositivo | 3,7% | 3,7% | 3,7% | 3,7% |
| Cuota Íntegra | 108.708,13 | 217.416,26 | 398.596,47 | 724.720,85 |
| Bonificación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cuota Líquida | 108.708,13 | 217.416,26 | 398.596,47 | 724.720,85 |

| ZND-TR 3 SAN PEDRO | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Sup. Techo ter. | 3132,75 | 6265,5 | 11486,75 | 20.885 |
| Modulo | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Coef.comercio | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Base imponible | | | | |
| Tipo impositivo | 3,7% | 3,7% | 3,7% | 3,7% |
| Cuota Íntegra | 1.744.001,93 | 3.488.003,85 | 6.394.673,73 | 11.626.679,50 |
| Bonificación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cuota Líquida | 1.744.001,93 | 3.488.003,85 | 6.394.673,73 | 11.626.679,50 |

b) Estimación de los Ingresos de ICIO en las Unidades de Ejecución previstas en el Plan.

A efectos del presente informe, y aplicando los criterios establecidos en los apartados anteriores se establecen las siguientes presunciones:

- Se siguen las presunciones de ejecución de las edificabilidades seguidas en el cálculo del IBI
- Para la bonificación del ICIO, se toma en cuenta únicamente la prevista para las VPO en la Ordenanza, que es del 25%, teniendo en cuenta la reserva para VPO legalmente prevista del 30% de la edificabilidad.

| ZND-RE 01. MARQUESA | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| Sup. Techo res. | 1.841,20 | 2.761,80 | 4.603 | 9.206,00 |
| Superficie aparcamientos y trasteros | 392,2 | 588,3 | 980,5 | 1.961 |
| Modulo | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Coef. De uso vivienda bloque | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,10 |
| Coef. Garaje | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |
| Base imponible | 1.187.131,67 | 1.780.697,51 | 2.967.829,18 | 5.935.658,35 |
| Tipo impositivo | 3,7% | 3,7% | 3,7% | 3,7% |
| Cuota Íntegra | 43.923,87 | 65.885,81 | 109.809,68 | 219.619,36 |
| Bonificación | 3.294,29 | 4.941,44 | 8.235,73 | 16.471,45 |
| Cuota Líquida | 40.629,58 | 60.944,37 | 101.573,95 | 203.147,91 |

| ZND-RE 02. DEVESSES | 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS | TOTAL |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Sup. Techo res. | 1.637,20 | 2.455,80 | 4.092,00 | 8.185,00 |
| Superficie aparcamientos y trasteros | 599,4 | 899,10 | 1.498,50 | 2.997 |
| Modulo | 586 | 586 | 586 | 586 |
| Coef. De uso vivienda bloque | 1,10 | 1,10 | 1,10 | 1,10 |
| Coef. Garaje | 0,75 | 0,75 | 0,75 | 0,75 |

| | | | | |
|------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Base imponible | 1.318.775,42 | 1.978.163,13 | 3.296.293,95 | 6.593.232,50 |
| Tipo impositivo | 3,7% | 3,7% | 3,7% | 3,7% |
| Cuota Íntegra | 48.794,69 | 73.192,04 | 121.962,88 | 243.949,60 |
| Bonificación | 3.659,60 | 5.489,40 | 9.147,22 | 18.296,22 |
| Cuota Líquida | 45.135,09 | 67.702,63 | 112.815,66 | 225.653,38 |

c) Estimación de los ingresos totales obtenidos al fin del último periodo de ejecución del plan en concepto de ICIO

En el presente supuesto no se trata de un ingreso constante es por ello que no se han tenido en cuenta los ingresos entre las etapas pues no afecta al resultado total.

| 5 AÑOS | 10 AÑOS | 20 AÑOS |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1.813.830,98 | 3.584.779,61 | 6.550.632,73 |

5.2.4 Estimación Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

El Ayuntamiento de Dénia, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica. Para la elaboración del presente estudio, se tiene en consideración la ordenanza fiscal vigente en el presente ejercicio (2021).

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de las determinaciones del Plan General, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación ya reflejada entre población y número de turismos, y por la mayor actividad económica previsible en el Suelo Urbanizable Industrial

En éste sentido, se consideran dos variables para estimar el crecimiento del parque de vehículos:

- Por los datos que aportan las estadísticas generales de Dénia del año 2021, junto el padrón municipal de vehículos, se obtiene que corresponden 829,51 vehículos por cada 1000 habitantes, de los cuales:
 - 74,31 vehículos cada 1000 habitantes son industriales (camiones, furgonetas, tractores, autobuses)

- 755,19 vehículos cada 1000 habitantes son turismos y ciclomotores

Ésta relación será extrapolada a los nuevos datos de población que se obtengan según el desarrollo propuesto del Plan General.

La Ordenanza fiscal establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal de acuerdo con la siguiente tabla:

| Potencia y clase de vehículo | Cuota € |
|---|---------|
| A) Turismos | |
| De menos de 8 caballos fiscales | 22,72 |
| De 8 hasta 11,99 caballos fiscales | 61,34 |
| De más de 12 hasta 15,99 caballos fiscales | 129,49 |
| De 16 hasta 19,99 caballos fiscales | 161,30 |
| De 20 caballos fiscales en adelante | 201,60 |
| B) Autobuses: | |
| De menos de 21 plazas | 149,94 |
| De 21 a 50 plazas | 213,55 |
| De más de 50 plazas | 266,94 |
| C) Camiones: | |
| De menos de 1.000 kilogramos de carga útil | 76,11 |
| De 1.000 a 2.999 kilogramos de carga útil | 149,94 |
| De más de 2.999 a 9.999 kilogramos de carga útil | 213,55 |
| De más de 9.999 kilogramos de carga útil | 266,94 |
| D) Tractores: | |
| De menos de 16 caballos fiscales | 31,81 |
| De 16 a 25 caballos fiscales | 49,98 |
| De más de 25 caballos fiscales | 149,94 |
| E) Remolques y sembraremos arrastrados por vehículos de tracción mecánica: | |
| De menos de 1.000 y más de 750 kilogramos de carga útil | 31,81 |
| De 1.000 a 2.999 kilogramos de carga útil | 49,98 |
| De más de 2.999 kilogramos de carga útil | 149,94 |
| F) Otros vehículos: | |
| Ciclomotores | 7,95 |
| Motocicletas hasta 125 c.c. | 7,95 |

| | |
|---|--------|
| Motocicletas de más de 125 hasta 250 c.c. | 13,63 |
| Motocicletas de más de 250 hasta 500 c.c. | 27,26 |
| Motocicletas de más de 500 hasta 1.000 c.c. | 54,52 |
| Motocicletas de más de 1.000 c.c. | 109,05 |

Para el cálculo del ingreso anual se aplicará una tarifa media para turismos de 129,49€ (la aplicable para turismos de 12 hasta 15,99 caballos fiscales) y para los otros vehículos de carácter industrial de 213,55 €. Se entiende que quedan así representados los tipos de vehículos mayoritarios en cada una de las dos clases propuestas, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

Al igual que se ha propuesto en anteriores capítulos de ingresos, se irá calculando de manera acumulativa la cuota que represente este ingreso en la Hacienda Local, al ir sumando paulatinamente a la población considerados de inicio los nuevos valores previstos por el desarrollo del Plan General.

Así pues, aplicando lo anterior, y teniendo en cuenta las previsiones de crecimiento consideradas en las bases de cálculo del presente estudio, así como la ratio de vehículos de carácter industrial por habitante (0,074 vh/hab) y la ratio de vehículos turismo por habitante (0,755 veh/hab) señalada en las bases de estudio del presente informe, la cantidad de ingresos obtenidos por el presente concepto, para cada periodo propuesto de estudio, ascendería a las siguientes cantidades:

| ESTIMACIÓN INGRESOS POR IVTM | Año 5 | Año 10 | Año 20 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Incremento poblacional | 1.803 | 3.681 | 7.413 |
| Previsión vehículos industriales | 107 | 239 | 441 |
| Previsión turismos y otros | 1336 | 2978 | 5496 |
| Ingresos IVTM del periodo | 195.915,24 | 436.643,27 | 805.842,15 |

5.2.5 Estimación ingresos en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

Dada la dificultad de poder prever la cuantía de dichos ingresos se establece la conveniencia de atender para su cálculo a la variable de la población. Así pues, de acuerdo con la liquidación del presupuesto del ejercicio 2021, el importe ingresado en dicho concepto fue de 739.210,29€. Teniendo en cuenta que la población del ejercicio 2021 fue de 42.953, esto implica que se ingresó en dicho concepto 17,21 €/habitante.

Con la previsión de crecimiento a lo largo de los 20 años objeto del presente estudio del 0,72% la previsión de ingresos, se irá calculando de manera acumulativa la cuota que represente este ingreso

en la Hacienda local, al ir sumando paulatinamente la población inicialmente prevista para cada periodo según el desarrollo previsto en el plan. Así pues, las cantidades previstas de ingreso para cada periodo serán las siguientes, de acuerdo con la siguiente tabla:

| Periodos ejecución plan | 5 años | 10 años | 20 años |
|--|-----------|-----------|------------|
| Previsión de crecimiento de la población | 1803 | 3681 | 7413 |
| Estimación de ingresos | 31.967,44 | 65.276,76 | 131.449,61 |

5.2.6. Estimación Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio Ingreso por habitante, extrapolando al mayor nº de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria. El presupuesto de 2021, adoptado como punto de partida, indica en el capítulo 4 de "Ingresos por transferencias corrientes" representa unos ingresos por habitante de 347,65 €/habitante.

También este capítulo, se calculará de manera acumulativa la cuota de este ingreso, considerando la nueva población prevista por ocupación de la nueva edificabilidad residencial desarrollada merced al Plan General, y multiplicando cada población obtenida por etapa por el valor citado de ingresos per cápita por participación en los tributos del Estado, es decir, las denominadas Transferencias Corrientes.

La estimación de ingresos por dicho concepto sería la detallada en el siguiente cuadro:

| Periodos ejecución plan | 5 años | 10 años | 20 años |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|
| Previsión de crecimiento de la población | 1803 | 3681 | 7413 |
| Estimación Ingresos participación Tributos Estado | 626.817,86 | 1.279.947,31 | 2.577.465,19 |

5.2.7. Estimación Tasa y Otros Ingresos e Ingresos Patrimoniales

Ésta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional, de la misma manera que en el apartado anterior, pero aplicada a los capítulos 3 y capítulo 5 de ingresos de los presupuestos, es decir una cantidad constante de 317,51€/habitante.

| | 5 años | 10 años | 20 años |
|------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Incremento poblacional | 1.803 | 3.681 | 7.413 |
| Estimación ingresos periodo | 572.475,02 | 1.168.980,50 | 2.354.008,26 |

5.3 Proyección de gastos corrientes en el nuevo escenario.

Como se ha indicado anteriormente, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan General se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolada al incremento de población producto del paulatino desarrollo de las nuevas unidades urbanas recogidas en él. Debe tenerse en cuenta que la variable “población” incide más en el gasto municipal que la actividad industrial o terciaria, pues es más consumidora de recursos municipales, es por ello que, a efectos de este informe de Sostenibilidad Económica, se considera un buen indicador de coste municipal el gasto corriente presupuestario por habitante.

Para ello, se tendrá en cuenta el desarrollo previsible del plan según las unidades concretas que recoge y, a medida que se contabilicen estos crecimientos de la ciudad con la estimación de población que cada una conlleve, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Sobre ellos aplicamos la variable del incremento poblacional y el porcentaje por habitante calculado de acuerdo con la liquidación del presupuesto del ejercicio 2021, éste es 1.172,77€/habitante

| | 5 años | 10 años | 20 años |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Incremento poblacional | 1803 | 3681 | 7413 |
| GASTOS CORRIENTES PERIODO | 2.114.520,88 | 4.317.801,82 | 8.694.876,59 |

6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Una vez establecidas las bases del cálculo de cada apartado, se procede a su aplicación en el escenario temporal descrito según la secuencia lógica de desarrollo del Plan General.

Conviene recalcar, de nuevo, que esta distribución temporal no se corresponde con una previsión vinculante del plan, ni es segura, ni obligada. Los tiempos marcados para la implantación de cada nueva unidad urbana son, en principio, imposibles de fijar desde la misma dinámica del documento que está elaborado para disponer de una flexibilidad máxima en su ejecución, ofreciendo múltiples variaciones posibles en su implantación. La evolución del mismo descrita y aplicada es una suposición plausible de desarrollo basada en la situación urbanística

de Dénia en la actualidad, pero, en ningún caso, se trata de adivinar el proceso ni su estado final.

El fin único de esta distribución temporal es mostrar el efecto de ponderar ingresos que no son constantes ni permanentes en el tiempo, en combinación con aquellos que si mantienen alguna de estas cualidades. De hecho, el objetivo final del informe no es demostrar el valor de un balance final concreto tras el desarrollo del Plan General, sino mostrar la tendencia de su efecto en los presupuestos municipales hacia su posible equilibrio, o no, en ese estado final que, del mismo modo, podrá o no ser alcanzado en su totalidad. De este modo, sobre la premisa de la implantación de las nuevas edificabilidades distribuidas por nuevos sectores y unidades de ejecución en los cuatro quinquenios descritos se procede a dividir dentro de cada uno el desarrollo de cada nueva unidad urbana en cinco partes iguales por año. A su vez, estas cifras obtenidas de la división que se van sumando de manera acumulativa, incluso la nueva población, para obtener los parámetros en que se basan los cálculos de cada una de las partidas analizadas, a saber:

- Edificabilidad. Utilizada para el cálculo de IBI. La distinción de usos, y dentro del uso residencial de la cantidad destinada a vivienda protección pública, permite la aplicación de los distintos coeficientes de cálculo de la base imponible del IBI y las bonificaciones del ICIO.
- Nuevo suelo Urbano: Bajo este epígrafe se cuantifica la edificabilidad del suelo urbanizable de los nuevos sectores que, una vez urbanizados, serán susceptibles de ser transmitido como terrenos de naturaleza urbana y, por tanto, de abonar el IIVTNU. Si bien su mera clasificación como urbanizable ya lo convierte en terreno de naturaleza urbana a efectos fiscales, para el cálculo de este impuesto sólo será considerado desde su supuesta ejecución.
- Población. Considerada, para este estudio, sólo la acumulada correspondiente a las nuevas edificabilidades, constituye la base de cálculo de las partidas de Transferencias Corrientes del Estado, Tasas y Otros ingresos, Ingresos Patrimoniales y gastos corrientes. También en este estudio se utilizará este parámetro para obtener la previsión de ingresos del IVTM.

Una vez obtenidas las cifras, se ha procedido a calcular el valor de las diferentes partidas consideradas en gastos e ingresos corrientes, según la mecánica expuesta en el cuerpo del presente informe, aunque conviene aclarar una cuestión previa. Como ya se ha avanzado en alguno de los apartados anteriores, los cálculos realizados se basan exclusivamente en las nuevas unidades urbanas aportadas por el Plan General. Eso significa que, fuera de este ámbito, el resto de la ciudad ya consolidado continuará contribuyendo a los ingresos y gastos del presupuesto, sin considerarse en caso alguno el presumible efecto dinamizador del Plan General sobre otras actividades en el Municipio, que han sido ponderadas.

Así pues, aplicando todo lo establecido en el presente informe, la totalidad de ingresos y gastos corrientes que se obtendrán dentro de los tres periodos de estudio propuestos en el presente informe serán los siguientes, conforme el siguiente cuadro:

| PERIODO | 5 años | 10 años | 20 años |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| TOTAL INGRESOS CORRIENTES | 3.682.488,83 | 7.749.412,21 | 14.715.787,37 |
| TOTAL GASTOS CORRIENTES | 2.114.521 | 4.317.801,82 | 8.694.877 |
| DIFERENCIA | 1.567.967,95 | 3.431.610,39 | 6.020.910,78 |

Así, en este apartado final se estiman los gastos e ingresos corrientes que conllevará la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios de los nuevos sectores o unidades de ejecución, una vez urbanizados y hayan sido recepcionados por el Ayuntamiento de Dénia. Estimados los gastos e ingresos, se podrá analizar la Sostenibilidad Económica del Plan General y, en su caso, se propondrían las medidas correctoras o compensatorias.

Como puede apreciarse en la fila de la tabla donde queda reflejado el concepto diferencia, el saldo entre ingresos y gastos resulta positivo en todos los periodos previstos, lo que además concuerda con la estructura de los presupuestos municipales de Dénia analizados.

La mecánica de cálculo de este informe se basa en el desarrollo del plan y sobre este factor se obtienen tanto ingresos como gastos. Un desarrollo en menor grado de sus previsiones supone, obviamente, menores ingresos, pero también menores gastos en medida proporcional.

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan General resulta positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Dénia. El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos, junto con los ingresos patrimoniales que el Ayuntamiento pueda obtener por la enajenación o producción inmobiliaria del aprovechamiento urbanístico municipal (el 10% del aprovechamiento total en los casos de suelo urbanizable y el 5% en suelo urbano), así como de posibles ayudas de otras administraciones públicas, permite abordar solventemente las inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento de la ciudad previsto por el Plan General es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para dotar las infraestructuras y los servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

Dénia, a la fecha de la firma electrónica

Asesora Jurídica del Área Económica

El Interventor Municipal

Ana M^a Bertomeu Ivars

Constantino Baeza Menchón