

U15.01

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL DE VILLAVA-ARTARRABIA (NAVARRA)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAVA-ATARRABIA
REDACTOR: JOSE M^a PRADA VELÁZQUEZ (ARQUITECTO ASESOR MUNICIPAL)

1	INTRODUCCIÓN	1
1.1	NORMATIVA DE APLICACIÓN	1
1.2	OBJETO	1
1.3	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	2
1.4	INFORMACIÓN BÁSICA	2
2	METODOLOGÍA Y ANÁLISIS Y ESCENARIOS CONSIDERADOS	4
2.1	METODOLOGÍA	4
2.2	ANÁLISIS Y ESCENARIOS CONSIDERADOS	4
3	PROPUESTA DEL PUM	5
3.1	DATOS URBANÍSTICOS DE LA ACTUACIÓN	5
3.2	INCREMENTO PATRMONIAL PRODUCIDO POR LA ACTUACIÓN	6
4	ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	8
4.1	PRESUPUESTOS MUNICIPALES	8
4.2	CONSIDERACIONES PREVIAS AL ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	9
4.3	ANÁLISIS ESTÁTICO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS	11
4.4	ANÁLISIS DINÁMICO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS	16
5	CONCLUSIONES	19

1 INTRODUCCIÓN

1.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante, TRLS) hace hincapié en la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano. En este sentido, se impone que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deban someterse a una evaluación económica además de a la ambiental, de tal manera que para el nuevo suelo urbano que se genere se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios, y que se mejore la información previa necesaria para la adopción de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

El artículo 15.4 del citado cuerpo legal establece que *“...la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la 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 la adecuación del suelo destinado a usos productivos...”*.

1.2 OBJETO

El presente documento forma parte del Plan Urbanístico Municipal de Villava-Atarrabia (en adelante, PUM), y tiene por objeto dar respuesta a la exigencia por parte del TRLS de contar con un Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante, ISE), tal y como se ha señalado anteriormente.

Se ha de tener en cuenta que el ISE no debe confundirse con los Estudios Económicos Financieros de la actuación que exige la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, LFOTU), ya que la finalidad de estos últimos es solo analizar la suficiencia de los recursos para la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en marcha del nuevo desarrollo, pero desde el punto de vista del promotor de la actuación (es decir, garantizar la viabilidad de la promoción).

En cambio, el ISE se elabora desde la perspectiva de la Administración Pública, ya que además de lo anterior, contempla una perspectiva temporal superior, trascendiendo su análisis de la fase de ejecución urbanizadora, y preocupándose del coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por el Ayuntamiento.

Por consiguiente, El ISE debe centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos, y la prestación de los correspondientes servicios urbanos que tanto éstos como las viviendas generen, y compararlos con los ingresos que percibirá por el la nueva actuación urbanizadora.

Se trata, en definitiva, determinar la sostenibilidad económica del conjunto de actuaciones que contempla el PUM, y evitar que en un futuro el Ayuntamiento de Villava-Atarrabia se encuentre ante la imposibilidad de mantener los nuevos desarrollos generados.

1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

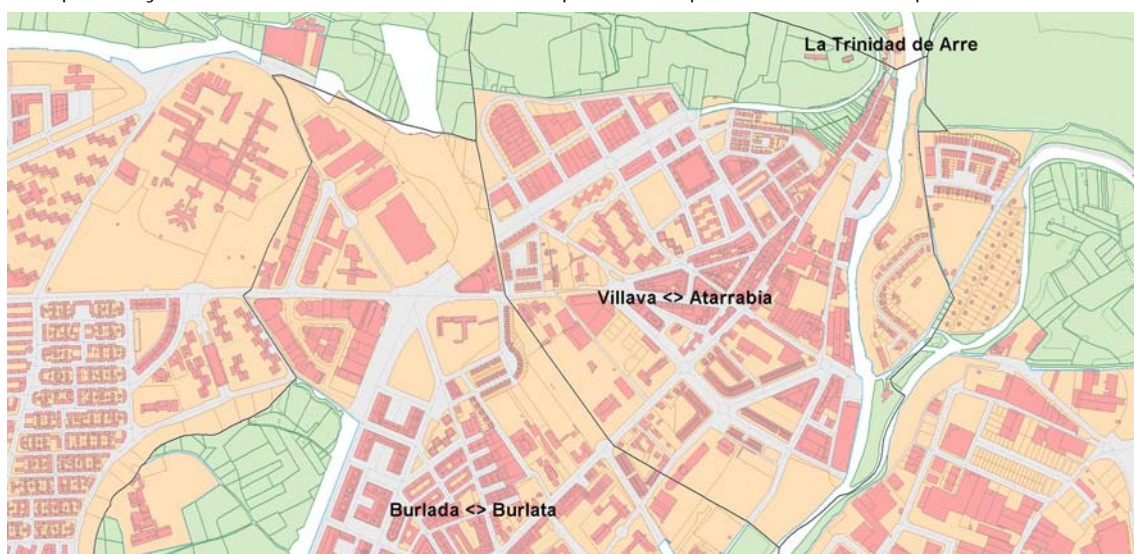
El vigente Plan General de Ordenación Urbana en vigor (en adelante, PGOU) se aprobó definitivamente el 4 de julio de 1996 por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio (Subcomisión de Urbanismo), siendo publicado en el Boletín Oficial de Navarra el 25 de septiembre de 1996, y ha sido objeto de numerosas modificaciones posteriores, de tal manera que la práctica totalidad del suelo disponible ha sido ya desarrollado, quedando únicamente las superficies ocupadas por las instalaciones industriales existentes (Ion Graf, San Andrés, Esparza, las gasolineras situadas en la salida hacia Arre).

La escasa dimensión del término municipal (1,1 km²), el gran desarrollo que experimentó el municipio en las décadas de los 60, 70, y 80, y los desarrollos residenciales de baja densidad de finales de siglo, han producido que el suelo del término municipal se encuentre prácticamente colmatado. El suelo no urbanizable actual protege la ribera de los ríos Ulzama y Arga y preserva un área forestal y agrícola ubicada en una zona de pendiente elevada (Monte Ezkaba), con escasas posibilidades de desarrollo edificatorio.

Ante esta situación, en los últimos años se ha promovido diversas actuaciones en el suelo urbano consolidado para regenerar el tejido urbano existente y mejorar la movilidad (la implantación del IESO en la unidad UO-2, acompañado de una serie de viviendas de protección oficial y libres; la nueva Casa de Cultura en la calle Mayor, junto con la nueva ordenación para la zona en la que se encuentra ubicada la existente).

1.4 INFORMACIÓN BÁSICA

Villava-Atarrabia es municipio de la Comunidad Foral de Navarra, situado en la cuenca de Pamplona y a 4 km. al noreste de la capital, Pamplona, formando parte de su área



El término municipal tiene una superficie de 1,1 km², siendo el de menor tamaño de Navarra, pero como su población es de 10.568 habitantes, su densidad de población es elevada (9.675 habitantes/km²)



Los datos estadísticos principales que hemos tenido en cuenta en la elaboración del presente ISE han sido los siguientes:

NÚMERO DE HABITANTES	Censo 2014	10.568 habitantes
NÚMERO DE VIVIENDAS	Censo viviendas 2001	3.571 viviendas
Principales		3.064 viviendas
Secundarias		507 viviendas
NÚMERO DE VEHÍCULOS	Datos año 2010	6.493 vehículos
Turismos		4.795 turismos
Resto de vehículos		1.698 vehículos (resto)

2 METODOLOGÍA Y ANÁLISIS Y ESCENARIOS CONSIDERADOS

2.1 METODOLOGÍA

Para elaborar este estudio se ha realizado una proyección de ingresos y gastos municipales basados en el ejercicio contable del año 2010.

Se han tenido en cuenta todos los conceptos de ingresos y gastos ordinarios referidos a las unidades que nos pueden servir para proyectar sobre ellos las modificaciones que el PUM va a provocar. Los ingresos y gastos se refieren por tanto a habitantes o a viviendas según cada uno de ellos. A partir de estos datos, se han elaborado las partidas con los valores estimados una vez comience a desarrollarse el modelo urbano que el PUM define estimando el incremento de viviendas y de habitantes para la localidad.

2.2 ANÁLISIS Y ESCENARIOS CONSIDERADOS

A la hora de realizar el ISE, se han considerado tanto el análisis estático (que estudia la situación del municipio en un momento concreto, que suele ser una vez finalizados todos los desarrollos) como el análisis dinámico (que estudia la situación del municipio a lo largo de todo el proceso de desarrollo del PUM), teniendo en cuenta, respecto a este último, varios escenarios (que van desde el pesimista, con pocos desarrollos anuales y un horizonte de ejecución del PUM muy lejano, al optimista, con mucha actividad, y que plantea el desarrollo del PUM en poco tiempo).

Los diferentes análisis y escenarios se tratarán con profundidad en los siguientes apartados.

3 PROPUESTA DEL PUM

Los nuevos desarrollos previstos dentro del PUM, objeto de este ISE, altera la clasificación y la calificación global del suelo vigente, modificando los parámetros de edificabilidad y de ordenación de las zonas afectadas. Se trata de suelos urbanos consolidados para el uso actual, pero que van a pasar a ser urbanos no consolidados para su desarrollo como suelos fundamentalmente residenciales.

3.1 DATOS URBANÍSTICOS DE LA ACTUACIÓN

El ámbito total de las diferentes actuaciones, que se detallarán pormenorizadamente a continuación, abarca una superficie de 48.559,00 m², planteando una edificabilidad residencial de 29.467,00 m² (268 viviendas totales) y una comercial-terciaria de 7.605,00 m².

Del total de ámbito, 12.290,00 m² se destinan a sistemas generales, 10.924,00 m² a dotaciones locales y 5.043,00 m² a equipamientos.

Con los coeficientes de homogeneización establecidos en el PUM, estamos ante un aprovechamiento total de

UOA-1 (San Andrés)	
Superficie	19.372,00 m ²
Residencial	13.770,00 m ²
Comercial	3.571,00 m ²
Sistema general	2.446,00 m ²
Sistema local	4.550,00 m ²
Equipamiento	1.880,00 m ²
Aprovechamiento	21.665,65 UAs

UOA-2 (Gasolinera)	
Superficie	8.020,00 m ²
Residencial	4.720,00 m ²
Comercial	2.192,00 m ²
Sistema general	0,00 m ²
Sistema local	3.831,00 m ²
Equipamiento	1.195,00 m ²
Aprovechamiento	8.538,80 UAs

AR-1 (Atrrabia)	
Superficie	5.690,00 m ²
Residencial	3.747,00 m ²
Comercial	687,00 m ²
Sistema general	2.166,00 m ²
Sistema local	1.423,00 m ²
Equipamiento	768,00 m ²
Aprovechamiento	5.566,86 UAs

AR-2 (Rotonda)	
Superficie	15.477,00 m2
Residencial	7.230,00 m2
Comercial	1.155,00 m2
Sistema general	7.678,00 m2
Sistema local	1.120,00 m2
Equipamiento	1.200,00 m2
Aprovechamiento	10.546,50 UAs

TOTAL	
Superficie	48.559,00 m2
Residencial	29.467,00 m2
Comercial	7.605,00 m2
Sistema general	12.290,00 m2
Sistema local	10.924,00 m2
Equipamiento	5.043,00 m2
Aprovechamiento	46.317,81 m2

Si bien no se señala la superficie de cada uno de los tipos de vivienda (libres, VPO, VPT...), sí se indica el número de viviendas, que queda establecido en 268 viviendas, de las cuales 131 serán VPO, 56 serán VPT y 80 serán libres.

3.2 INCREMENTO PATRIMONIAL PRODUCIDO POR LA ACTUACIÓN

La actuación urbanística planteada, a pesar de realizarse sobre un suelo urbano no consolidado, supone para el Ayuntamiento de Villava-Atarrabia un incremento patrimonial procedente de varias vías:

- 10% del aprovechamiento urbanístico de los desarrollos urbanísticos libres de cargas de urbanización:
Patrimonio Municipal de Suelo (PMS): 4.631,78 UAs

Este aprovechamiento procedente de cesión podría patrimonializarse en 4.631,78 m2 de edificabilidad residencial destinada a viviendas VPO, que supone el 15,71% de la edificabilidad residencial total contemplada en el PUM.

La valoración de esa edificabilidad residencial VPO, considerando los módulos del año 2015, estaría en 1.011.394,00€.

- Varias parcelas para equipamiento, completamente urbanizadas, con una superficie total de 5.043,00 m2.
- Espacios libres y viarios, completamente urbanizados, con una superficie total de 10.924,00 m2.

- Sistemas generales, que deberán ser urbanizados por el Ayuntamiento, con una superficie de 12.290,00 m2.

4 ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1 PRESUPUESTOS MUNICIPALES

De conformidad con Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra, los recursos de las entidades locales de Navarra serán los siguientes:

1.- Recursos no tributarios:

- Ingresos de propios o de derecho privado, y aprovechamientos comunales.
- Precios públicos.
- Cuotas de urbanización.
- Multas.
- Otras prestaciones.

2.- Demás ingresos de derecho público.

a) Tributos:

- Tasas.
- Contribuciones especiales.
- Impuestos.

b) Participación en los tributos del Estado.

c) Participación en los tributos de Navarra.

d) Subvenciones.

e) Operaciones de crédito.

Los gastos municipales se desglosan en los siguientes:

1.-Gastos de personal.

2.-Gastos corrientes.

3.-Gastos financieros.

4.-Transferencias corrientes

5.-Inversiones reales.

6.-Transferencias de capital.

7.-Activos financieros

8.-Pasivos financieros.

En este apartado se analizan los presupuestos municipales del Ayuntamiento de Villava-Atarrabia tomando como referencia el presupuesto liquidado del ejercicio 2010.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición:

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL 2010			
GASTOS	10.334.745,65 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	4.566.293,24 €	63,24%	432,09 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	2.128.794,74 €	29,48%	201,44 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	59.259,20 €	0,82%	5,61 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	465.714,75 €	6,45%	44,07 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	7.220.061,93 €	100,00%	683,20 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	2.703.763,57 €	26,16%	255,84 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	1.800,00 €	0,02%	0,17 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	409.120,15 €	3,96%	38,71 € /habitante
Total Operaciones de Capital	3.114.683,72 €	30,14%	294,73 € /habitante
Relación Capítulo 4 respecto de los Cap 1 y 2.			
X = C4/(C1+C2)	0,069560662		

INGRESOS	10.503.319,48 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	2.365.707,60 €	22,52%	223,86 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	121.711,78 €	1,16%	11,52 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	856.127,32 €	8,15%	81,01 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	4.271.986,61 €	40,67%	404,24 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	129.031,74 €	1,23%	12,21 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	7.744.565,05 €	100,00%	732,83 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	2.758.754,43 €	26,27%	261,05 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
Total Operaciones de Capital	2.758.754,43 €	100,00%	261,05 € /habitante

De cada uno de los capítulos del presupuesto municipal liquidado se ha calculado el importe de participación de cada uno de los capítulos sobre los totales de gastos o ingresos, así como el importe unitario por habitante, que se refleja en las dos últimas columnas de la tabla anterior. El cálculo de la ratio gasto o ingreso por habitante se ha realizado sobre la población del padrón 2010, 10.568 habitantes.

El cálculo de estos ratios nos servirá en el ISE para tener una referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda municipal en los años siguientes al de recepción de la urbanización, tal y como explicaremos en el apartado siguiente.

4.2 CONSIDERACIONES PREVIAS AL ANÁLISIS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A continuación se comentan algunas consideraciones que singularizan el ejercicio como el hecho de que se trate de una actuación de renovación urbana de uso industrial, y la influencia de los nuevos parámetros que esto incorpora en la metodología de cálculo de los diferentes escenarios.

1.-ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA

La actuación urbanística planteada por el PUM, como ya hemos visto en el apartado anterior, tiene la peculiaridad de desarrollarse en un suelo urbano consolidado para su uso actual, pero que pasa a ser suelo urbano no consolidado para poder desarrollar el uso residencial.

La principal dificultad que esto nos genera es que la estimación tanto de los ingresos como de los gastos de la nueva actuación se desvía de los modelos normales de estimación que parten de un suelo no urbanizado, donde todos los gastos e ingresos son nuevos. Sin embargo en nuestro caso hemos de tener en cuenta tanto los gastos como los ingresos que ya suponía el uso anterior y hallar la diferencia con los que genera el nuevo uso residencial.

Por tanto se han de corregir todas las fórmulas estimativas a efectos de ver como incide esta circunstancia en los distintos presupuestos municipales de los escenarios dinámicos que analizamos.

Así, los nuevos desarrollos planteados por el PUM ya disponía de 2.120,00 m² de suelo destinado a viario, de cuyo mantenimiento se hace cargo el Ayuntamiento.

Con las nuevas propuestas, la superficie viaria pasa a ser 4.090,00 m² y los espacios libres 6.834,00 m², que deberán ser mantenidos por el Ayuntamiento. Cabe mencionar que este espacio libre está ejecutado como zonas verdes.

El hecho de que parte de las actuaciones se realicen sobre un suelo de uso industrial consolidado supone que el resultado del presupuesto de los primeros años queda comprometido porque desde que se demuele la edificación hasta que se construye la nueva, el Ayuntamiento deja de percibir los ingresos que provienen de la industria (IBI derivado de la edificabilidad industrial, no del suelo), e IAE.

2.-PRINCIPALES MAGNITUDES

Las principales magnitudes empleadas son las siguientes:

- **Ratio de ocupación de vivienda.**

Se ha utilizado el último censo de viviendas publicado por el Instituto de Estadística navarro del municipio de Villava-Atarrabia, ejercicio 2001, dividiendo el número de viviendas principales entre la población de ese ejercicio, siendo el tamaño medio familiar: 3,13 habitantes por vivienda.

Este dato de ocupación se mantendrá en el nuevo desarrollo propuesto.

- **Ratio de vehículos.**

En este caso se ha considerado el número anterior de viviendas y se ha dividido por el número de vehículos turismos en el municipio, de modo que resulta un ratio de 1,56 vehículos por vivienda.

Este dato se tendrá en cuenta a la hora de estimar los ingresos que se obtienen en determinados impuestos municipales como consecuencia del incremento poblacional de la nueva actuación.

- **Habitantes.**

El indicador de los habitantes que se va a utilizar para estimar tanto los gastos como los ingresos de la nueva ordenación se obtiene de multiplicar el ratio de ocupación de viviendas por el número de nuevas viviendas.

De este modo, el número de habitantes resultantes de la nueva ordenación será 839 habitantes.

- **Ratio de gasto corriente por habitante.**

Se tiene en cuenta la población de 2010 en referencia al presupuesto liquidado del mismo ejercicio, y el ratio por habitante nos sale (977€/hab.).

Este se utilizará como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Municipal por el incremento de la población como consecuencia del nuevo desarrollo urbanístico. De esta manera obtendremos el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios municipales a prestar a la mayor población de Villava-Atarrabia.

4.3 ANÁLISIS ESTÁTICO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

El análisis estático no estudia la evolución de los ingresos y gastos derivados de la operación a lo largo de los diferentes ejercicios sino que presenta ambas magnitudes referidas a un momento puntual. Utilizaremos el mismo puesto que sus resultados son la base del análisis dinámico que se presenta en el próximo apartado.

Para comprobar la sostenibilidad económica de la actuación hemos calculado los gastos e ingresos corrientes que conllevará la puesta en marcha de las infraestructuras y servicios de la nueva unidad de ejecución, una vez urbanizada la misma y recibida por el Ayuntamiento de Villava-Atarrabia. Para ello se ha realizado, en primer lugar, una proyección de los gastos corrientes al nuevo escenario poblacional y, a continuación, se ha estimado la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

Estimados los gastos e ingresos, comprobaremos la sostenibilidad económica de la modificación de Plan General planteada y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

1.-ANÁLISIS DE GASTOS

Los nuevos desarrollos planteados por el PUM suponen la creación de 268 viviendas nuevas, lo que traerá consigo nuevos habitantes y la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la Administración Local de Villava-Atarrabia, bien de una manera directa o a través de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

Así mismo, esta Administración deberá mantener los diversos espacios públicos en debidas condiciones de seguridad y ornato.

Para ello deberá soportar gastos por los siguientes conceptos básicos:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.
- Parque Fluvial del Arga
- Transporte Público Comarcal

Como se ha indicado anteriormente, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el PUM se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolado al incremento de habitantes-equivalentes previstos con la actuación.

El presupuesto de gastos anteriormente mostrado (el liquidado en el ejercicio 2010) evidencia un gasto por habitante de 977€. Por tanto, el nuevo desarrollo a pleno rendimiento ocasionará un incremento de gastos de 819.703,00€.

Los gastos que generarán los habitantes de la nueva actuación se han considerado que serán equiparables al coste generado por los actuales, no se prevé que generen nuevos costes más allá del incremento proporcional correspondiente, dado que el nuevo desarrollo se integra en la actual trama urbana.

Por lo que respecta a la implantación de las nuevas infraestructuras, hay que considerar que el ordenamiento urbanístico establece que la Administración Local debe recibir todo el suelo público ya urbanizado, por lo que no debe asumir coste alguno por este concepto. Únicamente cabría considerar el coste de aquellos sistemas generales que el planeamiento asigne su ejecución al Ayuntamiento. En este caso, el Ayuntamiento plantea la totalidad de los sistemas generales adscritos al desarrollo de las correspondientes unidades, por lo que serán los propietarios los encargados de ejecutar y sufragar los gastos de la urbanización, incluyendo los derribos e indemnizaciones de las fábricas y edificaciones existentes.

2.-ANÁLISIS DE INGRESOS

El análisis de los ingresos que van a reportar los nuevos desarrollos contemplados en el PUM se inicia distinguiendo entre ingresos puntuales y periódicos, para a continuación entrar en su cuantificación.

Los primeros, se producen una única vez y están asociados principalmente al propio hecho constructivo. En este tipo podemos incluir el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras; la tasa de licencia de obras; la tasa de licencia de primera ocupación; etc.

Estos no deben ser tenidos en consideración en un análisis estático a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, si bien algunas fuentes estiman que podrían considerarse, capitalizando el ingreso obtenido por estos conceptos.

Por lo que respecta a los ingresos permanentes, son aquellos que se producen de manera constante y que se pueden considerar de carácter anual a efectos de su cómputo.

En este tipo podemos incluir:

- La contribución urbana (IBI)
- Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas
- Transferencias corrientes
- Sanciones (multas de tráfico...)

En este contexto, la estimación de los ingresos generados por los nuevos desarrollos comprendería todas las tasas e impuestos reseñados, con el siguiente detalle:

Contribución urbana (IBI)

La contribución territorial es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles.

El IBI se fija tomando como referencia el Valor Catastral, aplicando diversas medidas correctoras sobre las que decide el municipio. En concreto:

- La cuota líquida del impuesto se obtiene tras aplicar bonificaciones y exenciones municipales sobre la cuota íntegra.
- La cuota íntegra se obtiene aplicando un tipo de gravamen, elegido por el ayuntamiento dentro de la horquilla que va del 0,1% al 0,5%, a la base liquidable del impuesto. En nuestro caso 0,3114%
- La base liquidable se obtiene restando la correspondiente reducción a la base imponible.
- La base imponible se corresponde con el valor catastral.
- El valor catastral se fija mediante la Ponencia de Valores en el curso del correspondiente Procedimiento de Valoración Colectiva General referenciándolo a la mitad del valor de mercado.
- Los valores catastrales tan sólo se actualizarán mediante el coeficiente fijado cada año en Ley de Presupuestos (habitualmente un 2%)

La Ponencia de valores vigente en nuestro municipio data de 2003, y se ha de tener en cuenta que en el ámbito de nuestra actuación la ponencia de valores ya contempla el suelo del nuevo desarrollo como urbano.

En cuanto a la estimación de lo recaudado por contribución territorial hemos tenido en cuenta lo siguiente:

- El valor de repercusión del suelo en nuestra zona de valor catastral siendo el siguiente:

VALOR DE REPERCUSIÓN POLÍGONO (Vt)	Uso Residencial Vivienda	360,00 €/m ²
	Uso Garaje	177,00 €/m ²

- En cuanto al valor de la construcción se ha tenido en cuenta el valor establecido para un polígono residencial del municipio cuya tipología edificatoria es similar a la planteada en nuestra actuación, vivienda plurifamiliar de bloque abierto, siendo este valor 380,00€/m².
- Al valor de construcción se le van a aplicar los coeficientes establecidos en la norma 20 del RD 1.020 del RD 1020/1993.
- Igualmente se ha considerado que a las viviendas protegidas les es de aplicación una bonificación del 50% durante los 3 primeros años, y que esta bonificación rogada ha sido pedida.
- El cálculo de la cuota íntegra asume el tipo impositivo actualmente presente: el 0,3114% para bienes urbanos, que proyectaremos sobre todos los escenarios.
- En nuestro caso, al actuar sobre un suelo urbano consolidado, las parcelas ya tributaban por contribuciones territoriales de naturaleza urbana, por lo que hemos de contemplar esta circunstancia en el análisis. Para ello se ha facilitado, desde la Intervención municipal de Villava-Atarrabia, el importe de lo recaudado por la totalidad de los inmuebles incluidos en el ámbito de nuestra actuación, conforme al padrón fiscal del ejercicio 2011. Esta cantidad se restará a la previsión de la recaudación por la nueva actuación.

Impuesto de actividades económicas (IAE)

El Impuesto sobre Actividades Económicas o Licencia Fiscal es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio de la Comunidad Foral de Navarra, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto.

En el ámbito de la Comunidad Navarra, a diferencia de lo que sucede en el resto Comunidades sujetas al ámbito de aplicación de la Ley 2/2004, Reguladora de las Haciendas locales, la ley foral no declara exentas del tributo aquellas actividades cuya facturación bruta no llegue al millón de euros sino que tributan todas.

Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)

El número de vehículos estimado es de 1,56 vehículos por vivienda. Por tanto, con el desarrollo previsto de 268 viviendas se incrementará el parque de vehículos en 418 vehículos.

Estos vehículos se consideraran que tributarán 107,31 euros considerando el intervalo medio del IVTM (de 12 a 15,99 caballos fiscales).

Una vez se encuentre el desarrollo plenamente habitado se conseguirán un total de 44.855,58€ anualmente.

Plusvalías en los terrenos de naturaleza urbana

El desarrollo de una nueva actuación urbanística provoca transmisiones de titularidad de los suelos en ella implicados. Estas transmisiones son gravadas por lo que se conoce como plusvalía (que es el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana).

Para el cálculo de este impuesto consideramos que se transmitirán el 40 % de los terrenos afectos a la urbanización, y que la antigüedad media de posesión de estos terrenos será 5 años. Como base del impuesto se tomará el valor catastral del suelo, y sobre esta cantidad se aplicará un tipo impositivo según la Ordenanza. Por tanto, en base a este concepto se estima que se recaudará un total de 110.266,37€.

El ingreso no será periódico, sino que tenderá a concentrarse en los primeros años de urbanización y construcción.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

De conformidad con la ordenanza fiscal, el hecho imponible de este impuesto viene constituido por 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, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de Villava-Atarrabia.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. A estos efectos el coste real y efectivo se determinará en función del presupuesto de ejecución material, excluyendo honorarios y beneficio industrial.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que figura en el Anexo de la presente Ordenanza, que para obras de más de 6.000€ es del 5%.

Tasas

El aumento de recaudación por de las tasas se considerará proporcional al aumento de habitantes.

Transferencias corrientes

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias de otras Administraciones, principalmente la participación en los tributos del Estado y las procedentes del Gobierno de Navarra, cuya variable más significativa para explicar este tipo de ingresos es el número de residentes; por lo tanto, la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a

partir del ratio de ingresos de transferencias corrientes por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

Por tanto, en la estimación tendremos en cuenta el número de habitantes de la nueva ordenación.

El resultado del análisis estático con las correcciones que se han ido analizando da un saldo positivo de 353.345,42€.

Aunque este análisis estático se utilizará únicamente como la base del análisis dinámico, que se presenta en el próximo apartado, y que es el que nos va a permitir evaluar realmente la sostenibilidad o no de la actuación urbanizadora.

4.4 ANÁLISIS DINÁMICO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS

Con el análisis dinámico vamos a estudiar pormenorizadamente la evolución de los ingresos y de los gastos derivados de la operación no en un momento puntual (análisis estático) sino a lo largo de los diferentes ejercicios posteriores a la aprobación de la modificación de planeamiento. Ello nos va a permitir tener en cuenta con adecuado desarrollo temporal la implantación de los servicios, la puesta en funcionamiento, el coste unitario, los plazos de edificación y los saldos económicos resultantes para la Hacienda Pública.

En este análisis no se van a tomar en consideración las operaciones de capital, ello nos permite un estudio detallado del presupuesto sin influencias del resto de magnitudes presupuestarias que no tengan verdaderas incidencias en la actuación analizada. Se asumen los valores anteriormente calculados en el análisis estático haciendo depender los gastos del incremento de población, y los ingresos del ritmo de construcción.

Se ha de tener en cuenta que:

- Las magnitudes que varían en cada escenario son el ritmo de la edificación en marcha, la edificación ya realizada y el porcentaje de poblamiento de la actuación. Estas variaciones provocan para un mismo ejercicio diferentes ingresos y gastos a lo largo de los diferentes escenarios.
- El impuesto relativo al incremento de los terrenos de naturaleza urbana generado por la transmisión de terrenos se ha considerado concentradas en los dos primeros ejercicios, previamente o paralelamente a la realización de las obras de urbanización.
- Las diferencias en los ingresos periódicos se producen por la menor recaudación del IBI percibida por solares que por viviendas construidas. Cuando antes se construya antes se disfrutará de mayores ingresos. La Vivienda protegida goza de una bonificación en el IBI del 50%, bonificación que merma los ingresos en esos periodos.
- Junto a cada escenario se incluye la VAN (Valor Actual Neto). Este indicador lleva a un valor actual los flujos negativos y positivos para la Hacienda Municipal de los distintos ejercicios planteados en el escenario.

- A la hora de realizar el cálculo del Valor Actual Neto se ha asumido una rentabilidad del 4% que podemos equiparar a la ofrecida en la actualidad por los productos financieros.
- Por lo que respecta al IAE el Ayuntamiento como consecuencia de la nueva ordenación, al pasar de un suelo urbano industrial a uno urbano residencial, dejará de percibir el importe de lo que venía recaudando por algunas industrias implantadas en ese sector.
- En el caso del IBI, como ya anticipábamos en el análisis estático, el cambio de uso también incide en nuestro análisis, pero en este caso se trata de un ingreso que ya se percibía, pero que con el nuevo uso se incrementará. Por tanto a la estimación de los nuevos ingresos se le ha restado el importe de lo recaudado por la totalidad de las parcelas catastrales que comprende el ámbito de las actuaciones.

1.-ESCENARIO RECESIVO

El escenario recesivo parte de la siguiente hipótesis:

Considera que la totalidad de la edificación se encuentra habitada a finales del año 2028, habiéndose finalizado su urbanización en 2018 y comenzado su edificación en el ejercicio siguiente. Por lo tanto hasta 2019 no se contemplan ingresos procedentes de los impuestos indirectos ni un aumento en aquellos que van referenciados a los nuevos habitantes: tasas, transferencias corrientes o impuesto de vehículos.

El dato más relevante quizás sean los signos negativos que aparecen tanto en el IBI, en el valor relativo a la edificación, como en el IAE para contemplar la pérdida de ingresos que tiene el Ayuntamiento como consecuencia de la nueva ordenación y hace que en el escenario recesivo la Hacienda Municipal tenga que afrontar una pérdida de ingresos en los primeros años con respecto a los que ya venía percibiendo.

Esta pérdida de ingresos no será compensada con los ingresos de la nueva actuación hasta el ejercicio 2021. De modo que en todos los ejercicios anteriores tendrá un saldo fiscal negativo (ver tabla adjunta en anexo).

A pesar de lo anterior el VAN de la actuación es positivo en la cantidad de 529.581,98€

2.-ESCENARIO NORMALIZADO

El escenario normalizado parte de la siguiente hipótesis:

Considera que la totalidad de la edificación se encuentra habitada a finales del año 2024, habiéndose finalizado su urbanización en 2018. Este escenario agota los ingresos puntuales de la actividad urbanizadora en 2024.

Este mayor ritmo en la edificación hace que en todos los ejercicios se vea compensada la pérdida de ingresos por el uso industrial con lo recaudado con la nueva ordenación, sin que se produzca saldo fiscal negativo en ningún ejercicio (ver tabla adjunta en anexo).

El VAN de este escenario es: 1.689.197,36€.

3.-ESCENARIO OPTIMISTA

El escenario optimista parte de la siguiente hipótesis:

Considera que la totalidad de la edificación se encuentra habitada, y por tanto finalizada, a finales del año 2021, habiéndose finalizado su urbanización en 2018. Este escenario agota los ingresos puntuales de la actividad urbanizadora en 2021.

En este caso, como en el anterior, en todos los ejercicios queda compensada la pérdida de ingresos por el uso industrial con lo recaudado con la nueva ordenación sin que se produzca saldo fiscal negativo en ningún ejercicio (ver tabla adjunta en anexo).

El VAN de este escenario es: 2.234.859,56€.

5 CONCLUSIONES

Como resultado del análisis realizado podemos considerar que la actuación planteada por el PUM resulta sostenible para el municipio de Villava-Atarrabia en todos los escenarios planteados, incluso en el escenario recesivo (si bien, como ya se ha explicado, se generan unos primeros ejercicios en los que se incurren en pérdidas, que se ven compensados holgadamente al final de la acción urbanizadora).

Por tanto, el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal, tras la recepción de la urbanización y edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos por el PUM de Villava-Atarrabia, es positivo para Ayuntamiento.

Este resultado es lógico si se tiene en cuenta que no se trata de un suelo no urbanizable, que el Ayuntamiento no estuviera manteniendo, sino que nos encontramos ante un suelo ya urbanizado, con sus deficiencias, que en lugar de ser renovadas por el Ayuntamiento, van a formar parte de un proceso de regeneración urbana, sufragado por los propietarios, y que una vez recibido, su mantenimiento será asumido de nuevo por el Ayuntamiento, pero con la ventaja de encontrarse en un mejor estado que la actual.

Cabría afirmar, incluso, que en tanto en cuanto el PUM supone un cambio de uso y edificabilidad, la generación de recursos derivados de las diferentes tasas e impuestos municipales van a ser superiores a los percibidos en la actualidad (de las industrias), lo cual redundará en aspectos positivos desde la perspectiva de la sostenibilidad económica.

Además de tratarse de una actuación sostenible económicamente, consideramos que esta actuación soluciona las siguientes deficiencias en el ámbito municipal, que la hacen necesaria: Elimina usos industriales no adecuado del centro del municipio, que actualmente se encuentran rodeados de edificación residencial.

La eliminación de las edificaciones industriales supone la liberación del espacio del río, permitiendo la continuidad del parque fluvial, y solucionando el grave problema de avenidas y de falta de alivio del río.

Resuelve la demanda de vivienda protegida, ya que aun siendo suelo urbano no consolidado, se cumplen los estándares de la LFOTU, que obliga que los nuevos desarrollos destinen un 70% de la edificabilidad residencial a viviendas protegidas.

En cualquier caso, si económicamente no hubiese resultado sostenible y aun así el Ayuntamiento pretendiera afrontar el PUM, podría haber adoptado determinadas medidas de corrección para intentar que la actuación fuese sostenible, como el aumento de los tipos impositivos del IBI, o bien plantear una nueva revisión de la Ponencia Catastral, ya que la actual es de 2003.

en Pamplona, a mayo de 2015



Jose Mª Prada Velázquez
Arquitecto