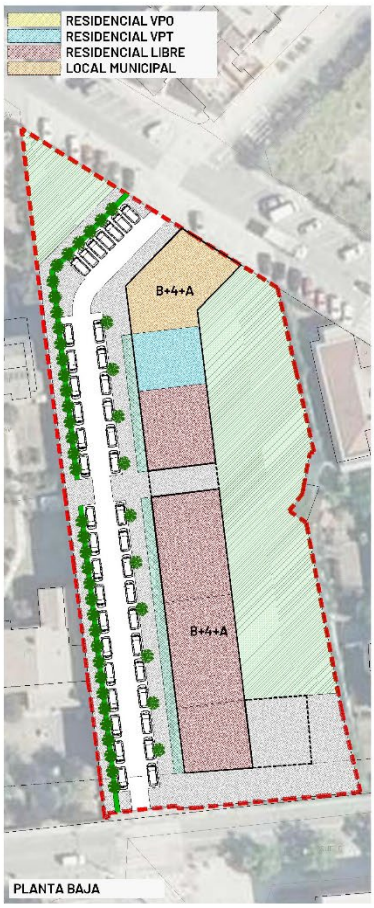
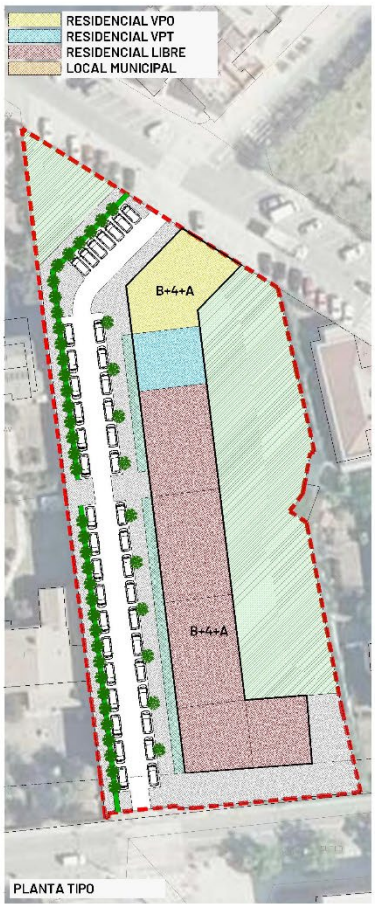
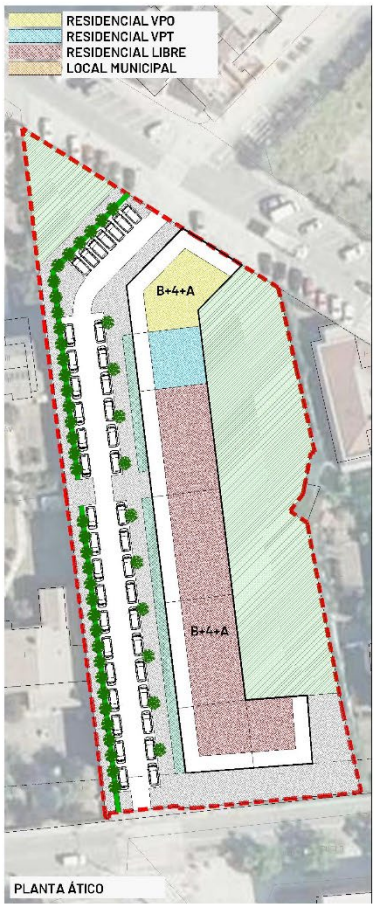
B+4+A
B+4+A

PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN PARCELAS 408 Y 409 DEL POLÍGONO 1, INCLUIDAS EN LA UC-12 DEL PGM DE VILLAVA, NAVARRA.

PROPUESTA Nº 3. ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA E IMPACTO EN ADMINISTRACION PÚBLICA







PROMOTOR: PROPIETARIOS DEL ÁMBITO

ARQUITECTO: Fermín Echeverría Oroz

ECONOMISTA: Pablo Torres Zalba

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- OBJETO Y MARCO NORMATIVO

El presente documento cumplimenta la exigencia de inclusión del "informe de sostenibilidad económica" exigido con carácter general al planeamiento por el **artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado artículo establece 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".

En particular, y de acuerdo con el **Art. 61.5.b) del D.F.Leg 1/17,** es necesario incluir una "Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 58.5.f) de esta ley foral" de la actuación propuesta con el fin de garantizar que la misma sea **viable desde el punto de vista económico del promotor y lo que es más importante, sostenible desde el punto de vista de la Administración actuante.**

En efecto, dicha viabilidad se entiende por un lado **desde el punto de vista del promotor** y hace referencia al margen que la operación permita y por otro lado **desde el punto de vista del Ayuntamiento de Villava - Atarrabia,** y los ingresos que pueda recibir tanto al materializarse el proyecto como en el futuro y su correlación con los costes que para el Ayuntamiento se puedan derivar de dicha actuación (incremento de gastos en servicios, mantenimiento de nueva urbanización, etc.).

El análisis debe ser necesariamente genérico y global, dado el horizonte temporal que necesariamente va a requerir, en la mayor parte de los casos, la ejecución y explotación de los elementos a considerar, y, la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se moverán las administraciones hasta su completo desarrollo.

Por un lado, el estudio económico financiero, consiste en la previsión de las estimaciones y consecuencias económicas que se pueden derivar de la ejecución del plan de que se trate; así pues, su finalidad es asegurar la viabilidad económica de la actuación y, por tanto, es cierto que tiene un carácter esencial pero no invariable.

El momento de su redacción hace que el estudio que contiene el documento, se conciba como una previsión inicial, por lo que no puede ser considerado definitivo ni inalterable, siendo susceptible de sufrir modificaciones conforme se vaya desarrollando y ejecutando el planeamiento.

Serán los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento (proyectos de Reparcelación y de Urbanización), los documentos donde se deberán realizar tal previsión y concretar de manera totalmente vinculante, los contenidos indemnizatorios y la cuantificación exacta de las actuaciones previstas; en este momento, se trata de establecer de forma estimada, tanto el coste de la urbanización como las indemnizaciones que puedan surgir.

Por tanto, el objeto de este documento consiste en determinar una primera valoración indicativa de las cargas derivadas de la tramitación del expediente urbanístico, a fin de determinar la viabilidad económica de la actuación.

Por otro lado, además de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva zona de la ciudad sin comprometer las existentes, tiene un propósito mayor pues pretende **el estudio y análisis del coste público de la implantación, el mantenimiento y la conservación del nuevo ámbito de suelo una vez urbanizado y el impacto en la Hacienda Pública una vez recibido por la Administración Pública Local.**

Se trata de verificar la sostenibilidad de la actuación que el Plan Especial de Actuación Urbana propone dentro de la estructura administrativa local, con lo que se trata de comprobar que el incremento de viviendas, espacios libres, dotaciones y equipamientos que el citado Plan propone tiene asegurada la capacidad de sostenerse con los recursos que estas nuevas actuaciones van a generar.

2.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

2.1.- Características de la ordenación 3 propuesta

Las características más destacadas de la opción 3, son:

- Existencia de un vial de nueva creación.
- Derribo de las preexistencias del ámbito.
- Espacios públicos de nueva creación.

Aumento de viviendas, con la aparición de VPO y VPT.

2.2.- Viabilidad económica de la Opción 3

El cometido de este apartado, es la justificación de la viabilidad económica de la actuación planteada, en los términos de rentabilidad de la promoción y el adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas de la misma para los propietarios incluidos en el ámbito.

- **2.2.1 PREVISIÓN DE VENTAS**

La previsión de ventas se realiza sobre una estimación de 86 viviendas máximas. A este número hay que restar las que corresponden al 10% en concepto de cesión al Ayuntamiento, en cada uno de los tres usos que se plantean en el expediente.

Usos que, para dar justificación a la Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra, se reparten de la siguiente manera sobre el aumento de aprovechamiento residencial:

- 50% vivienda libre
- 20% vivienda VPT
- 30% vivienda VPO

El número orientativo de cada tipología es el siguiente:

Cuadro nº 1

EXPECTATIVA TIPOLOGIA VIVIENDAS	Total	Cesión 10% Ayto	Resto promotor
	78	5	73
50% libres	**57**	3	54
30% VPO	**13**	1	12
20% VPT	**8**	1	7
TOTALES	**78**	**5**	**73**

La edificabilidad que se asigna al **uso residencial**, queda establecida en 7.920,02 m2 antes de la cesión del 10% sobre el aumento de aprovechamiento, lo que establece como superficie construida media de vivienda:

7.920,02 m2 / 78 viviendas = **101,53 m2 construidos** media por vivienda

Ya que el número máximo de viviendas es igual a **78**, y según el criterio de reparto de los diferentes usos, podemos determinar que éstas se dividen en:

- 36+21 viviendas libres (3 cesión Ayto, sobre el 50% del aumento): **57** viviendas patrimonializables.
- 13 viviendas VPO (1 cesión Ayto, sobre el 50% del aumento): **13** viviendas patrimonializables.
- 8 viviendas VPT (1 cesión Ayto, sobre el 50% del aumento): **8** viviendas patrimonializables.

Cuadro nº 2

EXPECTATIVA TIPOLOGIA VIVIENDAS	Inicio Propuesta 2	Aumento 100%	Total
	36	**42**	**78**
50% libres	36	21	**57**
30% VPO	0	13	**13**
20% VPT	0	8	**8**
TOTALES	**36**	**42**	**78**

La conversión a superficie útil varía en función del propio diseño de cada uno de los bloques, pero no es aventurado determinar una ratio igual a 0,75, por lo que la superficie útil de cada vivienda, es igual a:

101,53 m2 construidos x 0,75 = **76,14 m2 útiles** media por vivienda.

Cuadro nº 3

TIPOLOGIA vivienda	Nº viviendas	m2 construidos x viv	m2 útiles viv (75%)	Promotor m2 útiles viv	Ayto m2 útiles viv
		7.920,02 m2		en PLAN PARTICIPACION	diferencia por cesión 10%
	por vivienda	101,54 m2	76,15 m2 útil		
LIBRE (incluye G+T	**57**	5.940,02 m2	4.455,01 m2 útil	4.306,51 m2 útil	148,50 m2 útil
VPO	**13**	1.188,00 m2	891,00 m2 útil	801,90 m2 útil	89,10 m2 útil
VPT	**8**	792,00 m2	594,00 m2 útil	534,60 m2 útil	59,40 m2 útil
Total venta vivienda	**78**	**7.920,02 m2**	**5.940,02 m2 útil**	**5.643,01 m2 útil**	**297,00 m2 útil**

A cada una de las viviendas, se les vincularía una plaza de garaje de **11,50 m2 útiles**, y un trasero de **7,00 m2 útiles**.

Cuadro nº 4 . Plazas de garage

			1 plaza x viv		
TIPOLOGIA Garages	**Nº garages**		**m2 útil garage**	**Promotor m2 útiles gar**	**Ayto m2 útiles gar**
			11,50 m2	en PLAN PARTICIPACION	diferencia por cesión 10%
LIBRE	57		655,50 m2 útil	621,00 m2 útil	34,50 m2 útil
VPO	13		149,50 m2 útil	115,00 m2 útil	34,50 m2 útil
VPT	8		92,00 m2 útil	69,00 m2 útil	23,00 m2 útil
Garages desvinculados	22		253,00 m2 útil		
Total venta garages	**100**		**1.150,00 m2 útil**	**805,00 m2 útil**	**92,00 m2 útil**

Incluimos las **22 plazas de garaje**, añadidas a las de las viviendas, que hay que ejecutar en los sótanos de las edificaciones residenciales a consecuencia de los deberes de dotaciones de aparcamientos derivados de la Normativa Urbanística Particular del PGM de Villava.

Cuadro nº 5 . Plazas de trastero

			1 plaza x viv		
TIPOLOGIA Trasteros	**Nº trasteros**		**m2 útil trastero**	**Promotor m2 útiles trast**	**Ayto m2 útiles trast**
			7,00 m2	en PLAN PARTICIPACION	diferencia por cesión 10%
LIBRE	57		399,00 m2 útil	378,00 m2 útil	21,00 m2 útil
VPO	13		91,00 m2 útil	70,00 m2 útil	21,00 m2 útil
VPT	8		56,00 m2 útil	42,00 m2 útil	14,00 m2 útil
Total venta trasteros	78		**546,00 m2 útil**	**490,00 m2 útil**	**56,00 m2 útil**

En estos Cuadros hemos detallado el desglose de los m2 útiles que asignamos a los Promotores que desarrollen el proyecto, y la Cesión del 10% al Ayuntamiento, que se concreta en **5 viviendas, con sus 5 plazas de garage y sus 5 trasteros**.

- **2.2.2 PREVISION INGRESOS PROMOCION**

A continuación vamos a detallar los **INGRESOS POR VENTA** estimados para la figura del **PROMOTOR** del Proyecto, por tanto, después de la Cesión al Ayuntamiento del 10%

Las referencias de precios de venta sobre m2 útiles son las siguientes:

- Precio módulo de vivienda protegida, tanto VPO como VPT, en año 2025
- Precio medio de venta de 3.250 €/m2 para las viviendas libres, **incluida una plaza de garage y una plaza de trastero**.
- Precio medio de venta de 12.000 € por plaza de garaje no vinculada a vivienda

PRECIOS VIGENTES AÑO 2025

MÓDULOS Y PRECIOS MÁXIMOS PARA EL AÑO 2025	
MÓDULO PONDERADO : 1.540,74 €	**MÓDULO SIN PONDERAR : 1479,11**
L.F. 10/2010, de 10 de mayo (B.O.N. nº60 de 17/05/10), D.F. 61/2013, de 18 de septiembre (B.O.N. nº 185 de 25/09/13)	

PRECIO MÁXIMO POR M² ÚTIL VIVIENDA NUEVA		
Primera transmisión de la vivienda hasta transcurrido un año desde su Calificación Definitiva (1)		
Tipo de vivienda		**Venta**
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL V.P.O. :	Vivienda y garaje:	**2.002,96 €**
	Anejos:	**801,18 €**
VIVIENDAS DE PRECIO TASADO V.P.T. :	Vivienda y garaje:	**2.311,11 €**
	Anejos:	**924,44 €**

Cuadro nº 6 . PRECIOS VENTA PROMOCION PROMOTOR

INGRESOS POR VENTAS	PROMOCION PROMOTOR		
TIPOLOGIA vivienda	**Precio venta medio**	**Venta total vivienda**	**Precio medio viv**
	PROMOTOR	PROMOTOR	PROMOTOR
LIBRE (incluye G+T	**3.250,00 m2 útil**	13.996.160,34 €	241.313,11 €
VPO	**2.002,96 m2 útil**	1.606.177,68 €	114.726,98 €
VPT	**2.311,11 m2 útil**	1.235.522,53 €	137.280,28 €
Total venta vivienda		**16.837.860,55 €**	
	PROMOCION PROMOTOR		
TIPOLOGIA Garages	**Precio venta medio**	**Venta total garages**	**Precio medio garage**
	PROMOTOR	PROMOTOR	PROMOTOR
VPO	**2.002,96 m2 útil**	230.340,40 €	16.452,89 €
VPT	**2.311,11 m2 útil**	159.466,59 €	17.718,51 €
Garages desvinculados	1.043,48 m2 útil	264.000,00 €	12.000,00 €
Total venta garages		**653.806,99 €**	
	PROMOCION PROMOTOR		
TIPOLOGIA Trasteros	**Precio venta medio**	**Venta total trasteros**	**Precio medio trasteros**
	PROMOTOR	PROMOTOR	PROMOTOR
VPO	801,18 m2 útil	56.082,60 €	4.005,90 €
VPT	924,44 m2 útil	38.826,48 €	4.314,05 €
Total venta trasteros		**94.909,08 €**	
INGRESOS TOTALES		**17.586.576,62 €**	

En RESUMEN y por TIPOLOGIA DE VIVIENDA:

Cuadro nº 7 . RESUMEN PRECIOS VENTA PROMOCION PROMOTOR

RESUMEN TOTAL PROMOTOR	Venta viviendas	Venta garages vinculados	Venta trasteros	Venta garages aislados	TOTAL	%
LIBRE	13.996.160,34 €	0,00 €	0,00 €		**13.996.160,34 €**	79,58%
VPO	1.606.177,68 €	230.340,40 €	56.082,60 €		**1.892.600,68 €**	10,76%
VPT	1.235.522,53 €	159.466,59 €	38.826,48 €		**1.433.815,60 €**	8,15%
GARAGES NO VINCULADOS				264.000,00 €	**264.000,00 €**	1,50%
TOTALES	**16.837.860,55 €**	389.806,99 €	94.909,08 €	264.000,00 €	**17.586.576,62 €**	100,00%

Con esta base de información calcularemos más adelante el importe del impacto económico a favor del Ayuntamiento por la Cesión del 10% en las diferentes tipologías de vivienda.

- **2.2.3 PREVISION GASTOS PROMOCION**

PREVISIÓN DE GASTOS

Obtenidos los ingresos totales de la promoción, pasamos al desglose de los gastos derivados de la promoción inmobiliaria, como son:

- Costo de urbanización
- Costo de Suelo sin urbanizar
- Costo de Derribos
- Costo de construcción edificaciones
- Otros Costes directos vinculados a la promoción, como son, a modo de ejemplo:
    - Honorarios de Proyecto y Dirección de obra
    - Licencias de obras, ICIO, tributos municipales
    - Impuestos a liquidar Gobierno de Navarra: ITP – AJD
    - Primas de Seguros: seguro responsabilidad civil, decenaL
    - Gastos financieros, comisiones de avales

1. **COSTO DE URBANIZACION**

Se evalúa de una manera resumida todos los costes de la ejecución de la urbanización, incluidos los Viales y espacios libres así como los Parques y zonas verdes a ejecutar. Incluyen, de manera general, tres partidas:

- Costo de urbanización del área de actuación
- Costo de Derribos necesarios sobre edificaciones
- Costo de Indemnizaciones a percibir por la propiedad de los derribos efectuados

El área a urbanizar tiene una superficie de 3.606,31 m2, que proviene de deducir al ámbito total de 5.280,02 m2, lo ocupado por las parcelas privadas planteadas, con un total de 1.673,71 m2.

URBANIZACION	m2
Ámbito total de actuación	5.280,02 m2
Ocupación parcelas a edificar	3.606,31 m2
m2 a URBANIZAR	1.673,71 m2

Se establecen unos costes que se desglosan de la siguiente manera:

CONCEPTOS URBANIZACION	CAPÍTULOS OBRA
Movimiento de tierras	39.565,66 €
Pavimentación calzadas y aceras	164.793,62 €
Saneamiento	29.812,77 €
Pluviales	34.778,44 €
Abastecimiento de aguas	54.191,28 €
Gas natural	27.804,57 €
Telefonía	18.244,83 €
Alumbrado público	51.950,96 €
Electrificación	235.367,46 €
Telecomunicaciones	14.222,62 €
Jardinería	15.334,96 €
Red de riego	14.034,00 €
Mobiliario urbano y señalización	10.375,13 €
Seguridad y salud	12.450,00 €
Gestión de residuos	39.564,60 €
Control de calidad	1.891,63 €
TOTAL EJECUCION URBANIZACIÓN	**764.382,53 €**

2. COSTE DERRIBOS

Para la valoración de los derribos, se procede a su estimación en base a valores actuales de mercado para este tipo de trabajos, establecido en **198.198,82 €** para este tipo de edificios.

DERRIBOS	CAPÍTULOS OBRA
Derribos	198.198,82 €
TOTAL EJECUCION DERRIBOS	**198.198,82 €**

3. COSTO INDEMNIZACIONES

No se prevén en esta actuación

RESUMEN COSTE DE URBANIZACION	
URBANIZACION	764.382,53 €
DERRIBOS	198.198,82 €
INDEMNIZACIONES	0,00 €
TOTAL COSTE URBANIZACION	962.581,35 €

4. COSTO SUELO

Conocido el precio de venta y el coste de urbanización, se puede desglosar el valor de repercusión del suelo para cada una de las tres tipologías de viviendas de una manera muy general, ya que la ley no permite para la vivienda protegida, tanto VPO como VPT destinar más de una cantidad proporcional de su Precio de Venta Público (PVP) neto al suelo urbanizado.

De esta forma, el importe a repercutir por la compra de suelo a la vivienda de Protección Oficial (VPO) no podrá ser superior al 17,50% del PVP de las viviendas más las plazas de garage (máximo de dos) y trasteros vinculados.

Igualmente para las viviendas de precio tasado, VPT, esta repercusión no podrá exceder del 20%

En el caso de la vivienda libre, estimamos que esa repercusión será:

- Un 20% sobre el precio de venta neto de viviendas, plazas de garage y trasteros vinculados

- Un 5% sobre el precio de venta neto de las plazas de garage desvinculadas

Cuadro resumen de lo expuesto en los párrafos anteriores:

Cuadro nº 8 VALORACION DEL SUELO PROMOTOR URBANIZADO

RESUMEN TOTAL	TOTAL	% solar+urb		SOLAR URBANIZADO PROMOTOR
LIBRE	**13.996.160,34 €**	20,00%		2.799.232,07 €
VPO	**1.892.600,68 €**	17,50%		331.205,12 €
VPT	**1.433.815,60 €**	20,00%		286.763,12 €
GARAGES NO VINCULADOS	**264.000,00 €**	5,00%		13.200,00 €
TOTALES	**17.586.576,62 €**			**3.430.400,31 €**

Como quiera que el coste de urbanización y de los derribos ya están establecidos, en un importe de **962.581,35 €**, por diferencia el valor del suelo es igual a **2.467.818,96 €**. Las cargas urbanísticas de urbanización de cada parcela resultante y/o tipología de vivienda se establecerán más adelante una vez sea redactado el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación.

URBANIZACION + DERRIBOS ESTIMADA		SUELO SIN URBANIZAR	x viv promotor
(por % en valor suelo urbanizado, mera estimaciòn)			
785.473,51 €		2.013.758,55 €	37.291,83 €
92.937,22 €		238.267,90 €	19.855,66 €
80.466,65 €		206.296,47 €	29.470,92 €
3.703,96 €		9.496,04 €	130,08 €
962.581,35 €		2.467.818,96 €	
	3.430.400,31 €		

5. COSTE DE EJECUCION MATERIAL DE LAS EDIFICACIONES

Se estima un valor de construcción por usos, igual a:

CONSTRUCCION	m2 construidos	Precio m2/€	TOTAL
RESIDENCIAL	7.480,00 m2	1.050,00 €	7.854.000,00 €
SÓTANOS	3.500,00 m2	400,00 €	1.400.000,00 €
	10.980,00 m2		9.254.000,00 €

6. OTROS COSTES DE PROMOCION

Incluyen los gastos ya enumerados. Los estimamos en un 25% sobre el total de Costes de Urbanización, Suelo y Construcción ya detallados

COSTES ESTIMADOS PROMOCION		
Urbanización	764.382,53 €	
Derribos	198.198,82 €	
Solar sin urbanizar	2.467.818,96 €	
Construcción promoción	9.254.000,00 €	
subtotal costes directos		**12.684.400,31 €**
Otros Gastos promoción 25%	3.171.100,08 €	
subtotal OTROS costes directos		**3.171.100,08 €**
COSTES TOTALES PROMOCION		**15.855.500,38 €**

RESUMEN ESTUDIO ECONÓMICO DEL ÁMBITO

La relación entre ingresos y gastos del ámbito, determina el beneficio medio de las promociones de viviendas a ejecutar, y queda así determinado:

Cuadro nº 9 ESTUDIO ECONOMICO PROMOCION PRMOTOR. VIABILIDAD ECONÓMICA.

RESUMEN VIABILIDAD PROMOCION				
Ventas promoción	**17.586.576,62 €**		% s/ventas	% s/coste
subtotal Ventas promotor		**17.586.576,62 €**	**100,00%**	
Urbanización	-764.382,53 €		-4,35%	-4,82%
Derribos	-198.198,82 €		-1,13%	-1,25%
Solar sin urbanizar	-2.467.818,96 €		-14,03%	-15,56%
Construcción promoción	-9.254.000,00 €		-52,62%	-58,36%
subtotal costes directos		**-12.684.400,31 €**	**-72,13%**	**-80,00%**
Otros Gastos promoción	-3.171.100,08 €			
subtotal otros gastos		**-3.171.100,08 €**	**-18,03%**	**-20,00%**
TOTAL COSTO PROMOCIÓN		**-15.855.500,38 €**	**-90,16%**	**-100,00%**
MARGEN ANTES IMPUESTOS		**1.731.076,24 €**	**9,84%**	**10,92%**
Rentabilidad sobre ventas		**9,84%**		
Rentabilidad sobre costo		**10,92%**		

CONCLUSION: La actuación es viable económicamente para el promotor, recordando nuevamente que los datos aquí expuestos responden a una primera valoración indicativa de las cargas derivadas de la ejecución del desarrollo de la actuación de dotación.

3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN LA HACIENDA MUNICIPAL

3.1.- CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

Según se establece en el Plan General Municipal del **Ayuntamiento de Villava - Atarrabia**, en suelo urbano, ***las unidades de ejecución son todas de propiedad privada, lo que implica que el Ayuntamiento no participa en gastos de ningún tipo.***

Del mismo modo, cada unidad lleva integrada en ella la superficie para cesión de viales y espacios públicos por lo que su ejecución es parte de la carga urbanizadora de cada unidad.

La unidad de ejecución **PARCELAS 408_409 POL 1 - UC12**, que es la que nos ocupa, lleva incluidas las zonas a urbanizar o a completar urbanización. También se incluyen los gastos de derribo o indemnizaciones como cargas de urbanización a resolver en la ejecución de cada unidad.

El desarrollo urbanístico del Plan en esta unidad no genera ninguna carga a la Administración, siendo todos los gastos a cargo de los promotores privados.

Por tanto, en lo referente a la **INVERSION MUNICIPAL durante el proceso urbanizador:**

a. La Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

El Ayuntamiento de **Villava - Atarrabia** no soportará el gasto de inversión en las obras de urbanización ya que los propietarios del suelo financian la totalidad de los gastos para la disposición de las parcelas edificables.

b. La Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

No será necesario invertir en este tipo de infraestructuras.

c. La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación.

No se prevén este tipo de actuaciones.

3.2.- ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO MUNICIPAL

Para la realización del informe se parte de unas hipótesis de trabajo que permitan establecer en qué manera el presupuesto del Ayuntamiento de Villava - Atarrabia se va a ver afectado por el desarrollo de este nuevo planeamiento urbanístico.

Por un lado se toma como referencia el último **Presupuesto Municipal** liquidado disponible que es el correspondiente al ejercicio **2021. En este sentido determinaremos que Capítulos del Presupuesto se ven afectados de manera directa por la actuación. Serán dos:**

- **Ingresos corrientes, en su apartado de Capítulo 1 - Impuestos Directos.**

- **Gastos corrientes, en su apartado de Capítulo 2 - Gastos de conservación y mantenimiento.**

En el caso de los Ingresos corrientes, calcularemos realmente la estimación de Impuestos directos en función a la Normativa municipal de aplicación, y en el caso de los Gastos de conservación y mantenimiento una estimación en base al coste por habitante de la partida presupuestaria.

Mientras que en los Ingresos si disponemos del método de cálculo directo de ingresos, en el caso de los Gastos no es difícil establecer un coste real, por lo que acudimos a la citada referencia.

El municipio de Villava - Atarrabia tiene una población de **10.067 habitantes** en el ejercicio **2021**.

Según datos proporcionados por el Ayuntamiento, la evolución de la población de Villava – Atarrabia en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:

AÑO	HOMBRES	MUJERES	Nº HABITANTES	VARIACION	%
2020	4.991	5.254	10.245 habitantes		
2021	4.938	5.193	10.131 habitantes	-114 habitantes	-1,11%
2022	4.845	5.177	10.022 habitantes	-109 habitantes	-1,08%
2023	4.891	5.176	10.067 habitantes	45 habitantes	0,45%

Evolución negativa. Afecta a las medias por habitante. En relación a 2020, la población se redujo en 178 habitantes. Con la actuación objeto de estudio la estimación es de un incremento de 181 habitantes como veremos más adelante.

A efectos orientativos, calculamos la repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante en año 2023:

- TOTAL INGRESOS PRESUPUESTO CERRADO 2023

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL VILLAVA 2023					
INGRESOS		**13.586.889,52 €**	**%**	**% acum**	**€/habitante**
CAP. 1 IMPUESTOS DIRECTOS	Ingresos Corrientes	2.796.760,93 €	20,58%	20,58%	277,81 €/hab
CAP. 2 IMPUESTOS INDIRECTOS	Ingresos Corrientes	365.742,29 €	2,69%	23,28%	36,33 €/hab
CAP. 3 TASAS Y OTROS INGRESOS	Ingresos Corrientes	1.062.865,80 €	7,82%	31,10%	105,58 €/hab
CAP. 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	Ingresos Corrientes	5.911.632,77 €	43,51%	74,61%	587,23 €/hab
CAP. 5 INGRESOS PATRIMONIALES Y APROVECHAMIENTO	Ingresos Corrientes	110.415,81 €	0,81%	75,42%	10,97 €/hab
CAP. 6 ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES		0,00 €	0,00%	75,42%	0,00 €/hab
CAP. 7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		398.458,52 €	2,93%	78,35%	39,58 €/hab
CAP. 8 ACTIVOS FINANCIEROS		2.941.013,40 €	21,65%	100,00%	292,14 €/hab
CAP. 9 PASIVOS FINANCIEROS		0,00 €	0,00%	**100,00%**	0,00 €/hab
		TOTAL INGRESO X HABITANTE			**1.349,65 €/hab**

Dentro de la partida de **Ingresos Corrientes** prestaremos atención al **Capítulo 1 Impuestos directos**, donde se recogen las principales partidas que se verán afectadas de manera directa por el impacto de las

- Licencias urbanísticas. ICIO
- Impuesto incremento Valor de los Terrenos (Plusvalía Municipal)
- Impuesto bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto de Actividades Económicas IAE

Como vemos el Ingreso total por habitante del **Capítulo 1** fue de **277,81 €**.

- TOTAL GASTOS PRESUPUESTO CERRADO 2023

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL VILLAVA 2023					
GASTOS		**15.653.446,00 €**	**%**	**% acum**	**€/habitante**
CAP. 1 GASTOS DE PERSONAL	Gastos Corrientes	5.783.743,88 €	36,95%	36,95%	574,53 €/hab
CAP. 2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	Gastos Corrientes	2.449.884,70 €	15,65%	52,60%	243,36 €/hab
CAP. 3 GASTOS FINANCIEROS	Gastos Corrientes	18.875,22 €	0,12%	52,72%	1,87 €/hab
CAP. 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	Gastos Corrientes	1.169.744,46 €	7,47%	60,19%	116,20 €/hab
CAP. 5 INGRESOS PATRIMONIALES	Gastos Corrientes	0,00 €	0,00%	**60,19%**	0,00 €/hab
CAP. 6 INVERSIONES REALES		958.245,35 €	6,12%	66,31%	95,19 €/hab
CAP. 7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		57.976,06 €	0,37%	66,68%	5,76 €/hab
CAP. 8 ACTIVOS FINANCIEROS		4.941.013,40 €	31,57%	98,25%	490,81 €/hab
CAP. 9 PASIVOS FINANCIEROS		273.962,93 €	1,75%	100,00%	27,21 €/hab
		TOTAL GASTO X HABITANTE			**1.554,93 €/hab**

Dentro de la partida de **Gastos corrientes** prestaremos atención al **Capítulo 2 Gastos corrientes en Bienes y Servicios,** donde se recogen las principales partidas de Conservación y Mantenimiento de la viales, zonas verdes, etc. entregadas al Ayuntamiento.

Como vemos el Gasto total por habitante del **Capítulo 2** fue de **243,36 €**.

Del análisis de la liquidación del Presupuesto Municipal correspondiente al ejercicio **2021** se puede observar que los ingresos proceden de las operaciones corrientes (capítulos 1 a 5), representan un **75,42%**, mientras que en los Gastos la mayor parte se destina también a los corrientes, en concreto un **60,19%**.

Visto esto y para avanzar en el estudio, podemos hacer una comparativa de la evolución de los **Ingresos Corrientes y los Gastos Corrientes** en los cuatro últimos ejercicios con el fin de establecer su comportamiento con las variaciones poblacionales experimentadas en esos periodos.

De acuerdo a estos datos, la evolución

La evolución de los **Ingresos y los Gastos corrientes** en los últimos cuatro años son los siguientes:

- **TOTAL INGRESOS CORRIENTES COMPARATIVO PRESUPUESTOS CERRADOS 2020 - 2023**

INGRESOS CORRIENTES								
	2020	**%**	**2021**	**%**	**2022**	**%**	**2023**	**%**
CAP. 1 IMPUESTOS DIRECTOS	2.738.602 €	30%	2.574.507 €	30%	2.490.652 €	27%	2.796.761 €	27%
CAP. 2 IMPUESTOS INDIRECTOS	173.565 €	2%	103.628 €	1%	261.120 €	3%	365.742 €	4%
CAP. 3 TASAS Y OTROS INGRESOS	816.138 €	9%	854.158 €	10%	1.101.180 €	12%	1.062.866 €	10%
CAP. 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	5.308.250 €	58%	5.105.678 €	59%	5.321.766 €	58%	5.911.633 €	58%
CAP. 5 INGRESOS PATRIMONIALES Y APROVECHAMIENTO	77.754 €	1%	78.503 €	1%	13.663 €	0%	110.416 €	1%
TOTAL	**9.114.309 €**	**100%**	**8.716.473 €**	**100%**	**9.188.381 €**	**100%**	**10.247.418 €**	**100%**
% INCREMENTO			**-4,36%**		**5,41%**		**11,53%**	

Destacamos el peso de **Transferencias corrientes**, un 58% del total y de los **Impuestos directos**, en un **27%** (sin variación porcentual respecto a 2022, pero menor porcentaje en relación a ejercicios 2021 y 2021, donde porcentualmente el porcentaje era de un 30%).

- **TOTAL GASTOS CORRIENTES COMPARATIVO PRESUPUESTOS CERRADOS 2020 - 2023**

GASTOS CORRIENTES								
	2020	**%**	**2021**	**%**	**2022**	**%**	**2023**	**%**
CAP. 1 GASTOS DE PERSONAL	5.176.432 €	65%	5.059.875 €	61%	5.784.188 €	63%	5.783.744 €	61%
CAP. 2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	2.006.861 €	25%	2.157.193 €	26%	2.449.402 €	27%	2.449.885 €	26%
CAP. 3 GASTOS FINANCIEROS	12.753 €	0%	8.617 €	0%	12.624 €	0%	18.875 €	0%
CAP. 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	779.346 €	10%	1.020.645 €	12%	978.280 €	11%	1.169.744 €	12%
CAP. 5 INGRESOS PATRIMONIALES	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%
TOTAL	**7.975.391 €**	**100%**	**8.246.330 €**	**100%**	**9.224.494 €**	**100%**	**9.422.248 €**	**102%**
% INCREMENTO			**3,40%**		**11,86%**		**2,14%**	

El Capítulo 2 se mantiene en una horquilla del **25% - 27%**.

Añadimos, a título informativo, más detalle con Desglose de los Capítulos 1 al 5 del Presupuesto de **Ingresos Corrientes**.

- TOTAL INGRESOS CORRIENTES DESGLOSADOS COMPARATIVO PRESUPUESTOS CERRADOS 2020 - 2023

		INGRESOS	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%
			€		€		€		€	
Cap	Art	Denominación								
1		**IMPUESTOS DIRECTOS**	**2.738.602**	**30%**	**2.574.507**	**30%**	**2.490.652**	**27%**	**2.796.761**	**27%**
	11	Impuestos sobre el Capital	2.537.275		2.477.418		2.393.444		2.699.661	
	13	Impuesto sobre Actividades Económicas	201.327		97.089		97.208		97.100	
2		**IMPUESTOS INDIRECTOS**	**173.565**	**2%**	**103.628**	**1%**	**261.120**	**3%**	**365.742**	**4%**
	29	Otros Impuestos Indirectos	173.565		103.628		261.120		365.742	
3		**TASAS Y OTROS INGRESOS**	**816.139**	**9%**	**854.158**	**10%**	**1.101.180**	**12%**	**1.062.866**	**10%**
	30	Tasas por prestación de servicios públicos básicos	22.300		20.913		20.671		17.424	
	31	Tasas por prestación de servicios públicos de carácter social y preferente	111.099		214.030		229.149		236.048	
	32	Tasas por la realización de actividades de competencia local	63.861		33.030		80.803		77.396	
	33	Tasas utilizac. Privativa o el Aprovechamiento especial del dominio público local	303.821		268.266		429.966		406.464	
	34	Precios públicos	134.435		194.080		193.499		208.692	
	36	Ventas	0		230		1.679		649	
	38	Reintegros de OP. Corrientes	0		0		0		0	
	39	Otros Ingresos	180.622		123.609		145.413		116.192	
		INGRESOS	**2020**	**%**	**2021**	**%**	**2022**	**%**	**2023**	**%**
			€		€		€		€	
4		**TRANSFERENCIAS CORRIENTES**	**5.308.249**	**58%**	**5.105.678**	**59%**	**5.321.766**	**58%**	**5.911.633**	**58%**
	42	De la Administración del Estado	16.965		19.719		30.079		26.644	
		De Entes Públicos y Scds. Merc. De la Ent. Local	0		0		0		0	
	45	De Comunidades Autónomas	5.138.266		4.897.513		5.190.017		5.812.810	
	46	De Entidades Locales	124.853		62.608		101.670		70.173	
	47	De empresas privadas	18.266		18.054		0		2.006	
	48	De Familias e Instituciones sin fines	9.900		107.784					
5		**INGRESOS PATRIMONIALES**	**77.754**	**1%**	**78.503**	**1%**	**13.663**	**0%**	**110.416**	**1%**
	52	Intereses de Depósitos	7		3		3		95.306	
	53	Dividendos y participaciones Beneficios	0		0		0		0	
	54	Rentas de Bienes Inmuebles	75.680		75.600		4.560		4.560	
	55	Productos de Concesiones y Aprovechamientos Especiales	2.067		2.900		9.100		10.550	
		TOTAL INGRESOS	**9.114.309**	**100%**	**8.716.473**	**100%**	**9.188.381**	**100%**	**10.247.418**	**100%**

Y el detalle de la evolución de cada uno de los Capítulos y su porcentaje de participación en el total de **Gastos Corrientes, capítulos 1 al 5** es el siguiente:

- **TOTAL GASTOS CORRIENTES DESGLOSADOS COMPARATIVO PRESUPUESTOS CERRADOS 2020 - 2023**

		GASTOS	2020	%	2021	%	2022	%	2023	%
			€		€		€		€	
Cap	Art	Denominación								
1		**GASTOS DE PERSONAL**	**5.176.242**	**65%**	**5.059.875**	**61%**	**5.784.188**	**63%**	**5.783.744**	**61%**
	10	Órganos de Gobierno y Personal Directivo	115.415		123.912		142.095		150.302	
	11	Personal Eventual	0		0		0		0	
	12	Personal Funcionario	1.511.478		1.388.001		1.498.726		1.440.986	
	13	Personal Laboral	1.796.736		1.988.069		2.358.672		2.460.998	
	16	Cuotas, Prestaciones y Gastos Sociales a cargo del empleador	1.752.613		1.559.893		1.784.694		1.731.458	
2		**GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS**	**2.006.861**	**25%**	**2.157.193**	**26%**	**2.449.402**	**0**	**2.449.885**	**26%**
	20	Arrendamientos y Cánones	0		0		0		0	
	21	Reparaciones, Mantenimiento y Conservación	353.824		399.202		390.629		393.392	
	22	Material, Suministros y otros	1.622.700		1.722.762		2.021.160		2.023.849	
	23	Indemnizaciones por razón del Servicio	3.228		3.185		727		318	
	24	Gastos publicaciones	27.109		32.044		30.769		29.296	
	25	Trabajos realizados AA.PP y otras Ent. P	0		0		6.118		3.030	
3		**GASTOS FINANCIEROS**	**12.753**	**0%**	**8.617**	**0%**	**12.624**	**0%**	**18.875**	**0%**
	31	De préstamos y otras operaciones financieras	6.573		5.408		5.280		13.016	
	35	Intereses de demora y otros gastos financieros	6.180		3.209		7.344		5.859	
4		**TRANSFERENCIAS CORRIENTES**	**779.346**	**10%**	**1.020.645**	**12%**	**978.280**	**11%**	**1.169.744**	**12%**
	41	A organismos autónomos de la Entidad Local	0		0		0		0	
	45	A la Comunidad Foral de Navarra y otras	4.302		13.840		31.068		38.965	
	46	A Entidades Locales	174.356		184.946		261.631		345.990	
	47	A Empresas Privadas	153.600		320.699		105.000		150.000	
	48	A familias e Instituciones sin fines de lucro	408.088		482.160		580.580		634.789	
	49	Al Exterior	39.000		19.000		0		0	
5		**FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**
	50	Dotación al Fondo de Contingencias de ejecución presupuestaria	0		0		0		0	
		TOTAL	**7.975.201**	**100%**	**8.246.330**	**100%**	**9.224.494**	**73%**	**9.422.248**	**100%**

- TOTAL VARIACIONES INGRESOS CORRIENTES DESGLOSADOS COMPARATIVO PRESUPUESTOS CERRADOS 2020 – 2023

Las variaciones anuales en el período 2020 - 2023, tanto en importe como porcentualmente son las siguientes:

		INGRESOS	Variación	2021 - 2020	Variación	2022 - 2021	Variación	2023 - 2022
Cap	Art	Denominación						
1		**IMPUESTOS DIRECTOS**	**-164.095**	**-6,0%**	**-83.855**	**-3,3%**	**306.109**	**12,3%**
	11	Impuestos sobre el Capital	**-59.857**	-2,4%	**-83.974**	-3,4%	**306.217**	12,8%
	13	Impuesto sobre Actividades Económicas	**-104.238**	-51,8%	**119**	0,1%	**-108**	-0,1%
2		**IMPUESTOS INDIRECTOS**	**-69.938**	**-40,3%**	**157.493**	**152,0%**	**104.622**	**40,1%**
	29	Otros Impuestos Indirectos	**-69.938**	-40,3%	**157.493**	152,0%	**104.622**	40,1%
3		**TASAS Y OTROS INGRESOS**	**38.019**	**4,7%**	**247.023**	**28,9%**	**-38.314**	**-3,5%**
	30	Tasas por prestación de servicios públicos básicos	**-1.387**	-6,2%	**-242**	-1,2%	**-3.247**	-15,7%
	31	Tasas por prestación de servicios públicos de carácter social y preferente	**102.930**	92,6%	**15.120**	7,1%	**6.899**	3,0%
	32	Tasas por la realización de actividades de competencia local	**-30.831**	-48,3%	**47.773**	144,6%	**-3.407**	-4,2%
	33	Tasas utilizac. Privativa o el Aprovechamiento especial del dominio público local	**-35.555**	-11,7%	**161.700**	60,3%	**-23.502**	-5,5%
	34	Precios públicos	**59.645**	44,4%	**-581**	-0,3%	**15.193**	7,9%
	36	Ventas	**230**		**1.449**	629,8%	**-1.030**	-61,3%
	38	Reintegros de OP. Corrientes	**0**		**0**		**0**	
	39	Otros Ingresos	**-57.013**	-31,6%	**21.804**	17,6%	**-29.221**	-20,1%
4		**TRANSFERENCIAS CORRIENTES**	**-202.571**	**-3,8%**	**216.089**	**4,2%**	**589.866**	**11,1%**
	42	De la Administración del Estado	**2.754**	16,2%	**10.360**	52,5%	**-3.435**	-11,4%
		De Entes Públicos y Scds. Merc. De la Ent. Local	**0**		**0**		**0**	
	45	De Comunidades Autónomas	**-240.753**	-4,7%	**292.504**	6,0%	**622.793**	12,0%
	46	De Entidades Locales	**-62.245**	-49,9%	**39.062**	62,4%	**-31.497**	-31,0%
	47	De empresas privadas	**-212**	-1,2%	**-18.054**	-100,0%	**2.006**	
	48	De Familias e Instituciones sin fines	**97.884**	988,7%	**-107.784**	-100,0%	**0**	
5		**INGRESOS PATRIMONIALES**	**749**	**1,0%**	**-64.840**	**-82,6%**	**96.753**	**708,1%**
	52	Intereses de Depósitos	**-5**	-63,2%	**0**	9,2%	**95.303**	3219692,23%
	53	Dividendos y participaciones Beneficios	**0**		**0**		**0**	
	54	Rentas de Bienes Inmuebles	**-80**	-0,1%	**-71.040**	-94,0%	**0**	0,0%
	55	Productos de Concesiones y Aprovechamientos Especiales	**833**	40,3%	**6.200**	213,8%	**1.450**	15,9%
		TOTAL INGRESOS	**-397.836**	-4,4%	**471.909**	5,4%	**1.059.036**	11,5%

- TOTAL VARIACIONES GASTOS CORRIENTES DESGLOSADOS COMPARATIVO PRESUPUESTOS CERRADOS 2020 – 2023

		GASTOS	Variación	2021 - 2020	Variación	2022 - 2021	Variación	2023 - 2022
Cap	Art	Denominación						
1		GASTOS DE PERSONAL	-116.367	-2,2%	724.313	14,3%	-444	0,0%
	10	Órganos de Gobierno y	8.496	7,4%	18.184	14,7%	8.207	5,8%
		Personal Directivo	0		0		0	
	11	Personal Eventual	0		0		0	
	12	Personal Funcionario	-123.476	-8,2%	110.725	8,0%	-57.740	-3,9%
	13	Personal Laboral	191.333	10,6%	370.603	18,6%	102.326	4,3%
	16	Cuotas, Prestaciones y Gastos Sociales a cargo del empleador	-192.720	-11,0%	224.801	14,4%	-53.237	-3,0%
2		GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	150.332	7,5%	292.210	13,5%	483	0,0%
	20	Arrendamientos y Cánones	0		0		0	
	21	Reparaciones, Mantenimiento y Conservación	45.378	12,8%	-8.574	-2,1%	2.763	0,7%
	22	Material, Suministros y otros	100.063	6,2%	298.398	17,3%	2.689	0,1%
	23	Indemnizaciones por razón del Servicio	-43	-1,3%	-2.458	-77,2%	-409	-56,3%
	24	Gastos publicaciones	4.934	18,2%	-1.275	-4,0%	-1.473	-4,8%
	25	Trabajos realizados AA.PP y otras Ent. P	0		6.118		-3.088	-50,5%
3		GASTOS FINANCIEROS	-4.136	-32,4%	4.007	46,5%	6.251	49,5%
	31	De préstamos y otras operaciones financieras	-1.164	-17,7%	-128	-2,4%	7.736	146,5%
	35	Intereses de demora y otros gastos financieros	-2.971	-48,1%	4.135	128,9%	-1.485	-20,2%
4		TRANSFERENCIAS CORRIENTES	241.300	31,0%	-42.366	-4,2%	191.465 0	19,6%
	41	A organismos autónomos de la Entidad Local	0		0		0	
	45	A la Comunidad Foral de Navarra y otras	9.538	221,7%	17.228	124,5%	7.896	25,4%
	46	A Entidades Locales	10.590	6,1%	76.685	41,5%	84.359	32,2%
	47	A Empresas Privadas	167.099	108,8%	-215.699	-67,3%	45.000	42,9%
	48	A familias e Instituciones sin fines de lucro	74.072	18,2%	98.420	20,4%	54.209	9,3%
	49	Al Exterior	-20.000	-51,3%	-19.000	-100,0%	0	
5		FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	0		0		0	
	50	Dotación al Fondo de Contingencias de ejecución presupuestaria	0		0		0	
		TOTAL	271.129	3,4%	978.164	11,9%	197.754	2,1%

Vamos a comparar ahora exclusivamente el Presupuesto cerrado de Ingresos – Gastos del año **2020 con el Presupuesto cerrado del año 2023, para ver su evolución. Los datos son los siguientes:**

- **TOTAL VARIACIONES INGRESOS CORRIENTES DESGLOSADO COMPARATIVO PRESUPUESTOS CERRADOS en 2020 y 2023**

		INGRESOS	Variación	2023 - 2020
Cap	Art	Denominación		
1		IMPUESTOS DIRECTOS	58.159	2,1%
	11	Impuestos sobre el Capital	162.386	
	13	Impuesto sobre Actividades Económicas	-104.227	
2		IMPUESTOS INDIRECTOS	192.177	110,7%
	29	Otros Impuestos Indirectos	192.177	
3		TASAS Y OTROS INGRESOS	246.727	30,2%
	30	Tasas por prestación de servicios públicos básicos	-4.876	
	31	Tasas por prestación de servicios públicos de carácter social y preferente	124.949	
	32	Tasas por la realización de actividades de competencia local	13.534	
	33	Tasas utilizac. Privativa o el Aprovechamiento especial del dominio público local	102.643	
	34	Precios públicos	74.257	
	36	Ventas	649	
	38	Reintegros de OP. Corrientes	0	
	39	Otros Ingresos	-64.430	
4		TRANSFERENCIAS CORRIENTES	603.384	11,4%
	42	De la Administración del Estado	9.679	
		De Entes Públicos y Scds. Merc. De la Ent. Local	0	
	45	De Comunidades Autónomas	674.544	
	46	De Entidades Locales	-54.680	
	47	De empresas privadas	-16.260	
	48	De Familias e Instituciones sin fines	-9.900	
5		INGRESOS PATRIMONIALES	32.662	42,0%
	52	Intereses de Depósitos	95.298	
	53	Dividendos y participaciones Beneficios	0	
	54	Rentas de Bienes Inmuebles	-71.120	
	55	Productos de Concesiones y Aprovechamientos Especiales	8.483	
		TOTAL:	1.133.109	12,4%

- **TOTAL VARIACIONES GASTOS CORRIENTES DESGLOSADO COMPARATIVO PRESUPUESTOS CERRADOS en 2020 y 2023**

		GASTOS	Variación	2023 - 2020
Cap	Art	Denominación		
1		GASTOS DE PERSONAL	607.502	11,7%
	10	Órganos de Gobierno y	34.887	
		Personal Directivo	0	
	11	Personal Eventual	0	
	12	Personal Funcionario	-70.491	
	13	Personal Laboral	664.262	
	16	Cuotas, Prestaciones y Gastos Sociales a cargo del empleador	-21.155	
2		GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	443.024	22,1%
	20	Arrendamientos y Cánones	0	
	21	Reparaciones, Mantenimiento y Conservación	39.567	
	22	Material, Suministros y otros	401.150	
	23	Indemnizaciones por razón del Servicio	-2.910	
	24	Gastos publicaciones	2.187	
	25	Trabajos realizados AA.PP y otras Ent. P	3.030	
3		GASTOS FINANCIEROS	6.122	48,0%
	31	De préstamos y otras operaciones financieras	6.444	
	35	Intereses de demora y otros gastos financieros	-321	
4		TRANSFERENCIAS CORRIENTES	390.399	50,1%
	41	A organismos autónomos de la Entidad Local	0	
	45	A la Comunidad Foral de Navarra y otras	34.663	
	46	A Entidades Locales	171.635	
	47	A Empresas Privadas	-3.600	
	48	A familias e Instituciones sin fines de lucro	226.701	
	49	Al Exterior	-39.000	
5		FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	0	
	50	Dotación al Fondo de Contingencias de ejecución presupuestaria	0	
		TOTAL	1.447.047	18,1%

En cuanto a la actuación objeto de este informe, tal y como se expone en su Capítulo 2, los gastos que generará la ejecución se realizan con cargo a cada una de las respectivas unidades de ejecución o están ya ejecutados, con lo cual no es necesario que el Municipio realice inversiones en infraestructuras para su desarrollo, sin embargo, el Municipio si será responsable del posterior mantenimientos de los espacios públicos.

En cuanto a los **Ingresos corrientes**, el incremento es de **1.133.109 €, un 12,4% en relación a 2020.** y esta variación se sustancia principalmente en el Capítulo 5 de Transferencias corrientes. Los Impuestos Directos sólo subieron en relación a 2020 un 2,1%, por 603.384 €. .

Destaca el incremento de un 110% del Capítulo 2 de Impuestos Indirectos, por importe de 192.177 €.

En cuanto a los **Gastos Corrientes**, el incremento es de **1.447.047 €, un 18,1% en relación a 2020** y esta variación se sustancia principalmente en el Capítulo 4 de Transferencias corrientes en un 50%, por importe de 390.399 € y de Capítulo 1 Gastos de Personal, un 11,7% por importe de 607.502 €, y Capítulo 2. Gastos de bienes corrientes del 22% por importe de 443.024 €. La partida de Gastos de Reparación y conservación sólo subió por importe de 39.567 €

3.3. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se trata de ponderar el impacto de la actuación en la Hacienda del Ayuntamiento de Villava - Atarrabia.

Los **INGRESOS** esperados por el desarrollo se dividen en

- **PUNTUALES:** básicamente constituidos por:
  - Cesión de parcelas destinadas a Equipamiento
  - Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo
  - ICIO, Licencias de Obras de ejecución material
  - Impuesto por Incremento del valor de los terrenos (Plusvalía Municipal)

- **PERMANENTES:** básicamente constituidos por:
  - Impuesto Municipal Bienes Inmueble (IBI)
  - Impuesto Actividades Económicas (IAE), IMV, Tasas e Impuestos

Los **GASTOS** esperados por el desarrollo se dividen en

- **PUNTUALES:** Ninguno en esta actuación. No existen Gastos a cargo del Ayuntamiento como ya hemos comentado en puntos anteriores.

- **DIFERIDOS:** Cesión y mantenimientos de infraestructuras y mantenimientos de redes, viales de acceso y aparcamientos, iluminación y alumbrado público, señalización, abastecimiento, telecomunicaciones, saneamiento, seguridad, etc.

Con este objetivo se cuantifica el **Gasto Público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.**

3.3.1 Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Municipal por la nueva ordenación urbanística.

El análisis de viabilidad económica se realiza empleando el ratio gasto corriente por habitante del municipio de Villava - Atarrabia como referencia de los costes unitarios que deberá asumir por el nuevo proyecto.

De esta forma, se trata de obtener el **impacto económico en los gastos corrientes** municipales **Capítulo 2, Art. 21**, debidos a la conservación y el mantenimiento del nuevo crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar.

Como ya se ha apuntado anteriormente, se espera que los Gastos Corrientes del Municipio sólo se vean sustancialmente afectados en su Capítulo 2 “Gastos de Bienes y Servicios Corrientes”

Según información publicada por el Instituto nacional de Estadística (INE) en la Encuesta Continua de Hogares **(2023)** el número medio de personas por hogar en la Comunidad Foral de Navarra es de **2,52**.

La actuación objeto de este estudio prevé la construcción de unas **78** nuevas viviendas, por lo que el incremento de población previsible es de aproximadamente de **197 nuevos habitantes.**

Nuevos habitantes = **78 viviendas x 2,52 hab/vivienda = 197 habitantes**

En base a estos datos, la proyección de gastos corrientes imputables es:

PRESUPUESTO CERRADO 2023 - GASTOS CORRIENTES	Importe	Nº habitantes	€/habitante	Incremento habitantes	TOTAL ESTIMADO
OPERACIONES CORRIENTES PRESUPUESTO					
CAP. 2 – Gastos de bienes y servicios (nuevos vecinos x coste hab/rep y conservación	393.392 €	10.067	39,08	**197**	**7.681,05 €**
TOTAL GASTO CORRIENTE ANUAL	393.391,79 €				**7.681,05 €**

3.3.2 Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Municipal

1. TRIBUTOS DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON INMUEBLES Y ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

De las **78** *(incluye la Cesión al Ayto)* nuevas viviendas que se estima van a ser construidas se puede determinar que se dividirán en:

- **13** viviendas VPO con una media de **91,38 m2** construidos por vivienda
- **8** viviendas VPT con una media de **99,00 m2** construidos por vivienda
- **57** viviendas libres con una media de **104,21 m2** construidos por vivienda

Se realiza una estimación directa de las Bases Imponibles a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones)

A. Impuesto de construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
B. Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza urbana (IIVTNU). Plusvalía Municipal.

C. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

A) IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO): IMPUESTO DIRECTO. INGRESO PUNTUAL POR LICENCIAS URBANISTICAS.

El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo directo cuyo hecho imponible lo constituye la realización dentro del término municipal de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia, el informe sobre su concesión conforme a lo dispuesto en el Artículo 39 de la Ley Foral 6/1990 de 2 de julio de Administración Local la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

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 ejecución material de aquella.

En este caso, para el cálculo de la Base Imponible del Impuesto se estiman los importes en base a los módulos de construcción vigentes (Resolución 517/2013 de 20 de junio). Se considera una categoría edificatoria media.

De acuerdo al estudio económico de la promoción, el importe estimado del coste de la Ejecución Material alcanza la cifra de **9.254.000,00 €.** De acuerdo al anexo de Ordenanza reguladora municipal, y para las obras de ejecución material superiores a 6.000 €, el porcentaje a aplicar sobre los citados trabajos, en concepto de ICIO será de un 5%. Por tanto, el Ingresos puntual a obtener por el Ayuntamiento los cuantificamos en **462.700,00 €**. Ver detalle adjunto.

TIPO DE GRAVAMEN
El tipo que se establece es del:
Coste efectivo de las obras SUPERIOR a 6.000,00 €: 5%
Coste efectivo de las obras INFERIOR a 6.000,00 €: 4,5%

EJECUCION MATERIAL PROMOCION	m2 construidos	Precio m2/€	TOTAL	% ICIO Obras > 6,000 €	INGRESOS POR ICIO
RESIDENCIAL	7.480,00 m2	1.050,00 €	7.854.000,00 €	5%	392.700,00 €
SÓTANOS	3.500,00 m2	400,00 €	1.400.000,00 €	5%	70.000,00 €
	10.980,00 m2		9.254.000,00 €		462.700,00 €

B) Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos. Bienes Inmuebles (IBI): IMPUESTO DIRECTO. INGRESO PUNTUAL. Plusvalía Municipal

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de ellos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años, y se determinará multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al periodo de generación

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

Al margen de las bonificaciones que en cada tipología de vivienda pueda establecer el Ayuntamiento de Villava – Atarrabia, podemos establecer una estimación de impacto económico a favor del Ayuntamiento por la primera transmisión de todos los inmuebles de obra nueva , es decir, vivienda, garages, trasteros y locales comerciales por parte de la parte promotora a los adquirentes.

Supuestos de la estimación:

- El plazo transcurrido desde la adquisición del solar a la transmisión de inmueble terminado es **igual o mayor a dos años.**
- Establecemos un valor catastral de la edificación que representa un **65%** del precio de venta neto de los inmuebles
- Establecemos que sobre el Valor catastral de la edificación, un **48%** se asigna a valor de solar.

Con estas premisas:

- Determinación de Base imponible: resultado de aplicar sobre el Valor Catastral del solar de un **0,11**
- Tipo impositivo aplicado sobre la Base Imponible: **25%**

Con estas premisas, el importe a cobrar por el Ayuntamiento alcanzaría la cifra de **150.892,83 €**

Detallamos el proceso en el siguiente Cuadro:

RESUMEN PLUSVALIA MUNICIPAL	TOTAL PRECIO VENTA	Valor Catastral	Valor Catastral solar	Coeficiente	Base imponible	Cuota a pagar	Media/viv
		65%	48%			25%	
LIBRE	13.996.160,34 €	9.097.504,22 €	4.366.802,03 €	0,11	480.348,22 €	120.087,06 €	2.070,47 €
VPO	1.892.600,68 €	1.230.190,44 €	590.491,41 €	0,11	64.954,06 €	16.238,51 €	1.159,89 €
VPT	1.433.815,60 €	931.980,14 €	447.350,47 €	0,11	49.208,55 €	12.302,14 €	1.366,90 €
GARAGES NO VINCULADOS	264.000,00 €	171.600,00 €	82.368,00 €	0,11	9.060,48 €	2.265,12 €	102,96 €
TOTALES	17.586.576,62 €	11.431.274,80 €	5.487.011,91 €		603.571,31 €	150.892,83 €	

C) Impuesto de Actividades Económicas. Bienes Inmuebles (IBI): IMPUESTO DIRECTO. INGRESO PUNTUAL. M2 VENDIDOS

Determinamos los m2 edificables vendidos, y aplicamos importe estimado de **0,84 €/m2** de acuerdo al número de habitantes del municipio.

IMPUESTO ACTIVIDADES ECONOMICAS POR M2 EDIFICABLES VENDIDOS	Tipología	m2 edificables a vender	Precio m2 edifc,	TOTAL IAE
LIBRE	LIBRE	6.700,21 €/m2 edific.	0,84 €	**5.628,18 €**
GARAGES DESVINCULADOS	LIBRE	337,33 €/m2 edific.	0,84 €	**283,36 €**
VPO	VPO	1.402,20 €/m2 edific.	0,84 €	**1.177,85 €**
VPT	VPT	934,80 €/m2 edific.	0,84 €	**785,23 €**
		9.374,55 €/m2 edific.		**7.874,62 €**

Pasamos a continuación a considerar los **INGRESOS PERMANENTES** generados a favor del Ayuntamiento por la actuación urbanística:

D) IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI): IMPUESTO DIRECTO. INGRESO PERMANENTE POR CONTRIBUCION URBANA (IBI)

Al igual que el apartado anterior, tomaremos como base el Valor Catastral estimado de los nuevos inmuebles, estimando el valor Catastral de los mismos en un **65%** del precio de venta neto de los inmuebles. Sobre ellos aplicaremos los tipos impositivos establecidos por la normativa municipal.

Artículo 5.º Base imponible
La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, se dará a conocer y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en la Ley Foral del Registro de la Riqueza Territorial de Navarra y de los Catastros, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 143.5 de Ley Foral 2/1995, de 2 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra

Artículo 8.º Cuota tributaria, tipo de gravamen y recargo
La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen a que se refiere el apartado siguiente.
El tipo de gravamen deberá estar comprendido entre el 0,25 y el 0,50 por 100.

Aplicamos estimativamente un 0,30% sobre los valores catastrales, si tener en cuenta posibles reducciones y/o bonificaciones de la base imponible del Impuesto.

El resultado sería de **34.293,82 €/año**

RESUMEN CONTRIBUCION URBANA	TOTAL PRECIO VENTA	Valor Catastral	Tipo anual aplicable	Cuota a pagar	Media/viv
LIBRE	**13.996.160,34 €**	9.097.504,22 €	0,30%	**27.292,51 €**	**470,56 €**
VPO	**1.892.600,68 €**	1.230.190,44 €	0,30%	**3.690,57 €**	**263,61 €**
VPT	**1.433.815,60 €**	931.980,14 €	0,30%	**2.795,94 €**	**310,66 €**
GARAGES NO VINCULADOS	**264.000,00 €**	171.600,00 €	0,30%	**514,80 €**	**23,40 €**
TOTALES	**17.586.576,62 €**	**11.431.274,80 €**		**34.293,82 €**	

3.3.3 VALORACION CESION URBANISTICA 10%. Estimación de Ingresos No Corrientes de la Hacienda Municipal. Aumento Patrimonial. INGRESO PUNTUAL

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son los siguientes

a) Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento de Villava - Atarrabia recibe en este PEAU PARCELAS 408_409 POL 1 - UC12 destinada a usos dotacionales públicos. No están previstas.
b) Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializa el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

El Ayuntamiento de Villava - Atarrabia, como Administración actuante, y tal como hemos detallado en puntos anteriores, pros indivisos en parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico. Dicha Cesión se estima se materialice en:

EXPECTATIVA TIPOLOGIA VIVIENDAS	Cesión 10% Ayto
	5
50% libres	3
30% VPO	1
20% VPT	1
TOTALES	**5**

Para determinar la expectativa de Ingresos puntual del Ayuntamiento realizamos dos pasos:

1. Determinar el importe de venta de la Cesión de **5 viviendas**, con sus garages y trasteros de acuerdo a los precios de venta estimado

2. Determinación del valor de venta que el Ayuntamiento podría obtener por la venta de ese Suelo Urbanizado, aplicando los porcentajes sobre el Precio de venta para cada tipología de vivienda.

1. EXPECTATIVA VENTA CESION: por un importe total de **940.325,59 €**, de acuerdo al siguiente detalle:

INGRESOS POR VENTAS	**VALOR CESION AYUNTAMIENTO VILLAVA**		
Nº viviendas	**Precio venta medio**	**Venta total vivienda**	**Precio medio viv**
por vivienda			
3	3.250,00 m2 útil	482.626,22 €	160.875,41 €
1	1.959,84 m2 útil	174.622,18 €	174.622,18 €
1	2.261,36 m2 útil	134.325,12 €	134.325,12 €
5		**791.573,53 €**	
	VALOR CESION AYUNTAMIENTO VILLAVA		
Nº garages	**Precio venta medio**	**Venta total garages**	**Precio medio garage**
	PROMOTOR	PROMOTOR	PROMOTOR
1	1.959,84 m2 útil	67.614,48 €	67.614,48 €
1	2.261,36 m2 útil	52.011,28 €	52.011,28 €
2		**119.625,76 €**	
	VALOR CESION AYUNTAMIENTO VILLAVA		
Nº trasteros	**Precio venta medio**	**Venta total trasteros**	**Precio medio trasteros**
	PROMOTOR	PROMOTOR	PROMOTOR
1	783,94 m2 útil	16.462,74 €	16.462,74 €
1	904,54 m2 útil	12.663,56 €	12.663,56 €
2		**29.126,30 €**	
TOTAL VENTA POSIBLE		**940.325,59 €**	

2. APLICACIÓN PORCENTAJES determinación Valor del Suelo urbanizado: importe a obtener por el Ayuntamiento por importe de **181.597,63 €.**

Cuadro nº 10. Valor suelo urbanizado cedido Ayuntamiento

RESUMEN TOTAL	Valor venta Cesión Ayto	% solar+urb	IMPACTO AYTO
LIBRE	482.626,22 €	20,00%	96.525,24 €
VPO	258.699,40 €	17,50%	45.272,40 €
VPT	198.999,96 €	20,00%	39.799,99 €
GARAGES NO VINCULADOS		5,00%	
TOTALES	**940.325,59 €**		**181.597,63 €**

En **RESUMEN**, el impacto en la Hacienda Local del Ayuntamiento de Villava-Atarrabia, tanto en Ingresos puntuales y permanentes, como Gastos permanentes serían los siguientes

RESUMEN IMPACTO AYUNTAMIENTO VILLAVA - ATARRABIA			
INGRESOS PUNTUALES	TIPO INGRESO	TOTAL ESTIMADO	
VENTA CESION URBANISTICA	**Puntual**	181.597,63 €	
LICENCIAS URBANISTICAS (ICIO)	**Puntual**	462.700,00 €	
PLUSVALIAS MUNICIPALES	**Puntual**	150.892,83 €	
IMPUESTO ACTIVIDADES ECONOMICAS M2 EDIF VENDIDO	**Puntual**	7.725,44 €	
SUBTOTAL INGRESOS PUNTUALES		**802.915,90 €**	
INGRESOS ANUALES PERMANENTES	TIPO INGRESO	TOTAL ESTIMADO	
CONTRIBUCION URBANA	**Permanente**	34.293,82 €	
SUBTOTAL INGRESOS PERMANENTES		**34.293,82 €**	
		TOTAL INGRESOS	**837.209,72 €**
GASTOS ANUALES CORRIENTES	TIPO GASTO	TOTAL ESTIMADO	
GASTOS DE BIENES Y SERVICIOS. REPARACION Y CONSERVACIÓN	**Permanente**	7.681,05 €	
SUBTOTAL GASTO ANUAL CORRIENTE		**7.681,05 €**	
		TOTAL GASTOS	**7.681,05 €**

3.4. CONCLUSIONES

En la evaluación del impacto económico en los presupuestos municipales estimamos que las edificaciones previstas, así como la urbanización del área se ejecutarán de la siguiente manera:

1. Urbanización y ejecución de una Fase 1 de viviendas, de un 50% de la edificabilidad total, de acuerdo a las determinaciones del Proyecto Ejecución de viviendas que se defina. La fecha de entrega será de dos años a partir de la obtención de Licencia de Obras.
2. Fase 2, por el resto de la Edificabilidad, un año después del inicio de la primera Fase.

El importe de los ingresos provenientes del Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras (ICIO) se cobrará entre dos ejercicios.

Los resultados que arroja el estudio una vez realizados los cálculos de las estimaciones de ingresos y gastos previstos en la hacienda municipal como consecuencia de la nueva ordenación urbanística, son los siguientes:

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos Capítulos de Ingresos y Gastos del Municipio de Villava - Atarrabia son las siguientes:

- Los **Costes Fijos** que deberá afrontar el Municipio se espera que sean los derivados del mantenimiento de los espacios públicos.

- El desarrollo del proyecto significará un incremento en los **Ingresos Municipales** fundamentalmente por Impuestos Directos.

- Los **Gastos Corrientes** asociados al proyecto podrán ser cubiertos por el incremento de **Ingresos Corrientes** por lo que no esperan desequilibrios que impacten negativamente en el presupuesto del Municipio.

- El proyecto no conlleva la ejecución de ninguna infraestructura básica, por lo que el presupuesto Municipal no se verá afectado por negativamente por este motivo.

18206640R PABLO MIGUEL TORRES (R: B71316087)

Firmado digitalmente por 18206640R PABLO MIGUEL TORRES (R: B71316087)
Fecha: 2025.10.08 11:54:51 +02'00'