nº parcela	Uso	Superficie	Índice edificabilidad	Edificabilidad lucrativa	Titularidad	Condiciones
		(m²s)	(m²/m²)	(m²e)		
SL-ELP.01	Sistema Local Espacio Libre Público	1.619,41	0,05	--	Ayto. Zamora	
SL-ELP.02	Sistema Local Espacio Libre Público	2.717,36	0,05			
SL-EQ	Sistema Local Equipamiento	3.255,35	2,00	--	Ayto. Zamora	Línea límite de edificación según plano de ordenación
SG-ELP	Sistema General Espacio Libre Público	2.413,41	0,03	--	Ayto. Zamora	
SG-EQ	Sistema General Equipamiento	2.413,06	2,00	--	Ayto. Zamora	
VIARIO	Viario	11.427,07	--	--	Ayto. Zamora	
Superficie Total del Sector		**36.425,50**				

Tabla resumen de la ordenación

2.5. Estimación de los gastos de urbanización y valoración global estimada

El artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León define los gastos de urbanización como todos aquellos costes que precise la gestión urbanística. Estos gastos incluyen:

a) Los gastos de la ejecución material de la urbanización. Éstos deben considerar, en todo caso, los costes derivados de la ejecución de las actuaciones detalladas en los apartados a), b) y c) del artículo 198.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

b) Los gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización. Entre ellos se incluirán los costes de la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión, en su caso las posibles indemnizaciones a propietarios y/o arrendatarios, la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, etc. En los apartados a), b) y c) del artículo 198.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León,

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P. D.

se relacionan los aspectos valorable mínimos para su incorporación dentro de estos gastos.

En la fase de planeamiento de desarrollo no se disponía de un estudio detallado, ni de una valoración pormenorizada de las actuaciones que conlleva la gestión urbanística. Este cometido corresponde al Proyecto de Urbanización que se elabora para la fase de gestión.

En la fase de redacción de este Plan Parcial se ha llevado a cabo una estimación de los gastos de urbanización, resultando una cifra de 1.384.709,54 €, que, con la suma de gastos generales y beneficio industrial supone un coste de inversión de la obra de 1.647.804,35 €. Además, si incrementamos esta cifra con el valor actual del I.V.A., obtenemos la cantidad de 1.993.843,26 €.

El desglose de la cifra inicial de 1.384.709,54 € es el siguiente:

CAPITULO	TÍTULO	EUROS
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	145.130,75
C02	RED VIARIA	530.390,37
C03	RED DE ABASTECIMIENTO	66.017,45
C04	RED DE RIEGO	17.350,06
C05	RED DE AGUAS RESIDUALES	62.555,84
C06	RED DE AGUAS PLUVIALES	83.697,40
C07	ALUMBRADO PUBLICO	145.755,60
C08	ENERGÍA ELÉCTRICA	189.868,82
C09	RED PÚBLICA TELECOMUNICACIONES	36.996,60
C10	RED DE GAS	56.446,65
C11	GESTIÓN DE RESIDUOS	28.000,00
C12	SEGURIDAD Y SALUD	22.500,00
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**1.384.709,54**

La edificabilidad o aprovechamiento lucrativo total del sector asciende a la cantidad de 21.675,70 m². El aprovechamiento lucrativo privado se cifra en la cantidad de 18.404,34 m² dado que la edificabilidad prevista para los servicios urbanos, aunque sea de carácter privado, no colabora en la financiación del desarrollo del sector. Por tanto, la repercusión de estos gastos globales de urbanización estimados por m² edificable privado supone una cifra de 108,34 €.

Ilmo. Sesión de 2022

3.- Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas

En este apartado se analiza la afección a las administraciones de la ejecución, el mantenimiento del Plan y la prestación de servicios por parte de la propia administración.

Se analiza de forma paralela los ingresos que se generan para la propia administración.

Con todo ello se podrá comprobar si el proyecto es sostenible a lo largo del tiempo.

3.1. Impacto en la hacienda municipal

Las acciones privadas afectan a la hacienda pública, en este caso municipal, y el impacto podrá ser positivo o negativo según sean mayores los ingresos o los gastos que supone la actuación.

A continuación, se analiza el impacto que tiene sobre el Ayuntamiento de Zamora el llevar a término las actuaciones que comprende el "Plan Parcial del Sector SUR 24 –Camino Blanca-".

Para ello, tomamos como punto de partida los Presupuestos del año 2022 del Ayuntamiento de Zamora.

Análisis presupuestario

La distribución presupuestaria de referencia se presenta de forma agregada en sus capítulos principales:

INGRESOS			
CAPÍTULO	CONCEPTO	IMPORTE	%
1	Impuestos directos	26.593.934,06 €	39,84%
2	Impuestos indirectos	2.895.580,00 €	4,34%
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	13.509.803,00 €	20,24%
4	Transferencias corrientes	16.740.636,26 €	25,08%
5	Ingresos patrimoniales	1.381.875,02 €	2,07%
6	Enejenación de inversiones	0,00 €	0,00%
7	Transferencias de capital	1.008.396,50 €	1,51%
8	Activos financieros	250.000,00 €	0,37%
9	Pasivos financieros	4.376.495,68 €	6,56%
TOTAL		**66.756.720,52 €**	100,00%

Aprobada por el Excmo. Ayuntamiento en J.G.L. en sesión de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P.D.

GASTOS			
CAPÍTULO	CONCEPTO	IMPORTE	%
1	Gastos de personal	24.078.306,31 €	36,07%
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	31.358.248,93 €	46,97%
3	Gastos financieros	57.176,55 €	0,09%
4	Transferencias corrientes	3.157.783,06 €	4,73%
5	Fondo de contigencias	250.000,00 €	0,37%
6	Inversiones reales	5.914.461,31 €	8,86%
7	Transferencias de capital	1.690.744,36 €	2,53%
8	Activos financieros	250.000,00 €	0,37%
9	Pasivos financieros	0,00 €	0,00%
TOTAL		**66.756.720,52 €**	100,00%

En las tablas anteriores, el reparto porcentual, tanto de los ingresos como de los gastos se agrupa mayoritariamente en los denominados ingresos y gastos corrientes, que corresponde en ambos casos con los primeros cinco capítulos, y representan un 91,56% y un 88,23% respectivamente, por lo que el estudio se va a centrar en estos subconceptos de carácter corriente de los presupuestos.

En estos apartados es dónde se concentran los gastos en los que deberá incurrir el Ayuntamiento para dotar de servicios y efectuar el correspondiente mantenimiento de infraestructuras, zonas verdes, mobiliario urbano, etc.

La metodología utilizada es la formulación de ingresos y gastos corrientes por número de habitantes, y así se obtienen las ratios correspondientes a cada uno de los apartados que componen el presupuesto municipal. Posteriormente se aplicarán a las características específicas del proyecto de urbanización a emprender, dónde se estudiará el número de habitantes que se espera en ese entorno y por extensión, usuarios de servicios municipales y contribuyentes con sus impuestos, tasas, etc. De esta forma, se podrá aproximar de una manera real el impacto en las arcas municipales de los ingresos y gastos corrientes.

El dato del número de habitantes del municipio de Zamora se ha obtenido de los datos publicados por el INE con fecha de enero de 2021, y se cifran en **60.297 habitantes**, dato actualizado y que será coherente con el ejercicio presupuestario analizado de 2022.

A continuación, se incluyen las tablas resultantes de ingresos y gastos corrientes, incluyendo la ratio antes comentado:

INGRESOS CORRIENTES			
CAPÍTULO	CONCEPTO	IMPORTE	€/hab
1	Impuestos directos	26.593.934,06 €	441,05 €
2	Impuestos indirectos	2.895.580,00 €	48,02 €
3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	13.509.803,00 €	224,05 €
4	Transferencias corrientes	16.740.636,26 €	277,64 €
5	Ingresos patrimoniales	1.381.875,02 €	22,92 €
TOTAL		**61.121.828,34 €**	**1.013,68 €**

GASTOS CORRIENTES			
CAPÍTULO	CONCEPTO	IMPORTE	€/hab
1	Gastos de personal	24.078.306,31 €	399,33 €
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	31.358.248,93 €	520,06 €
3	Gastos financieros	57.176,55 €	0,95 €
4	Transferencias corrientes	3.157.783,06 €	52,37 €
5	Fondo de contigencias	250.000,00 €	4,15 €
TOTAL		**58.901.514,85 €**	**976,86 €**

El resultado global del ratio que relaciona el importe de los gastos corrientes con el número de habitantes es de 976,86 €/hab, siendo este valor el dato básico de cálculo para la estimación de los costes de tipo variable en los que incurrirá el Ayuntamiento de Zamora para atender las necesidades del desarrollo de este nuevo sector.

Gastos corrientes de la hacienda pública

En relación con la situación que el Plan Parcial supone para el Ayuntamiento de Zamora, nos encontramos en el escenario III de la Guía Metodológica para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Económica, que supone: *"Ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión"*.

En este caso, el aspecto a analizar es como el propio Plan Parcial del Sector SUR 24 "Camino Blanca" afectará al Ayuntamiento de Zamora en su gestión de sostenimiento de infraestructuras o elementos urbanos ya implantados. Los principales aspectos a considerar serán:

- Mantenimiento de la red viaria.
- Servicios de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Alumbrado público.
- Recogida de basura y limpieza viaria

Ayuntamiento de Zamora
de 8 J.G.L. en sesión 11 de 2022
EL SECRETARIO
P. D.

- Servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

En el presente documento no se considera el impacto de la implantación de nuevas infraestructuras, ya que al realizarse con fondos privados no supone gasto alguno para la administración. El impacto sobre la hacienda pública local será el mantenimiento de las infraestructuras.

El multiplicador que se va a emplear para medir el impacto de los gastos municipales de esta nueva actuación urbanística es el número de habitantes que van a ubicarse en el nuevo espacio. A partir del número de viviendas previstas, y tomando un ratio de **2,5 hab/viv** (dato obtenido de la Encuesta Continua de Hogares realizada por el INE en 2020) podemos estimar este valor:

Sector	Edificabilidad (m2)	Nº max. viv.	hab/viv	Totales
VB-01	1.348,74	16	2,5	40
VB-02	2.052,11	21	2,5	53
VB-03	3.251,36	42	2,5	105
VB-04	5.384,09	55	2,5	138
VU-01	1.222,80	8	2,5	20
VU-02	2.604,34	16	2,5	40
VU-03	1.446,80	9	2,5	23
VU-04	2.145,00	13	2,5	33
Totales	**19.455,24**	**180**	**Total hab:**	**452**

Como se pude observar en la tabla anterior, el número total de habitantes una vez finalizada la actuación será de **452 habitantes**.

Se considera que el éxito para poblar el sector está prácticamente asegurado, ya que la ubicación y la zona de implantación se consideran altamente atractivas, ya que a todos los servicios habituales de la ciudad se une un entorno muy amplio de zonas verdes y en plena naturaleza a pesar de estar en la ciudad, dada su proximidad al río Duero, vías de comunicación y equipamientos generales de la ciudad de Zamora.

Por ello, el impacto que tendrá la nueva actuación en los gastos corrientes del Ayuntamiento se refleja en la siguiente tabla:

GASTOS CORRIENTES						
CAPÍTULO	CONCEPTO	IMPORTE Año 0	€/hab	nº habitantes año N	Incremento Año N	Importe Año N
1	Gastos de personal	24.078.306,31 €	399,33 €	452	180.496,45 €	24.258.802,76 €
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	31.358.248,93 €	520,06 €	452	235.068,55 €	31.593.317,48 €
3	Gastos financieros	57.176,55 €	0,95 €	452	428,61 €	57.605,16 €
4	Transferencias corrientes	3.157.783,06 €	52,37 €	452	23.671,46 €	3.181.454,52 €
5	Fondo de contigencias	250.000,00 €	4,15 €	452	1.874,06 €	251.874,06 €
TOTAL		**58.901.514,85 €**	**976,86 €**		**441.539,13 €**	**59.343.053,98 €**

Se estima un incremento de gastos progresivos ligado con el tiempo, con una serie de acontecimientos principales dentro del desarrollo del proyecto, que son los siguientes:

- Año 0: Inicio de las obras de urbanización.
- Año 4: Finalización de las obras de urbanización.
- Año 6: 50% de viviendas finalizadas.
- Año 8: 75% de viviendas finalizadas.
- Año 10: 100% de la actuación finalizada.

Se ha realizado una previsión conservadora de la evolución de la obra, señalando un plazo de 4 años para la realización de la obra de urbanización del sector, considerando un plazo máximo de 10 años para la finalización de todas las obras.

Por lo tanto, a la hora de evaluar los importes a tener en cuenta en la realización del estudio, dado que hasta el año 4 no finaliza la obra de urbanización sobre la que se apoya todo el desarrollo urbanístico posterior, los gastos corrientes se empezarían a generar a partir de ese momento, e irían incrementándose paulatinamente hasta la finalización de la actuación de forma proporcional al avance de la construcción de viviendas.

El cuadro resumen a nivel de gastos corrientes es:

CAPÍTULO	CONCEPTO	Año 0	Año 4	Año 6	Año 8	Año 10
1	Gastos de personal	--	--	90.248,23 €	135.372,34 €	180.496,45 €
2	Gastos corrientes en bienes y servicios	--	--	117.534,28 €	176.301,41 €	235.068,55 €
3	Gastos financieros	--	--	214,30 €	321,46 €	428,61 €
4	Transferencias corrientes	--	--	11.835,73 €	17.753,59 €	23.671,46 €
5	Fondo de contigencias	--	--	937,03 €	1.405,54 €	1.874,06 €
TOTAL		--	--	**220.769,56 €**	**331.154,34 €**	**441.539,13 €**

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 11 de 2.022
EL SECRETARIO

Estimación de ingresos corrientes de la hacienda pública municipal

Se van a estudiar, desarrollar y estimar una serie de ingresos corrientes, de forma que se vea el impacto positivo en la recaudación del Ayuntamiento de Zamora ligado a la realización y finalización del proyecto urbanístico que nos ocupa. En particular, vamos a estudiar los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas por licencias urbanísticas.
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- Tasa, precios públicos y otros ingresos.

Excmo. sesión 3-6-22 de 2.022

Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

El impuesto de bienes inmuebles es un tributo directo de carácter real que gravará los nuevos inmuebles (viviendas, plazas de garaje y locales comerciales) que se ubiquen en el nuevo sector, siendo el sujeto pasivo el propietario del bien inmueble.

Su importe se señala en función del valor catastral del citado inmueble, aplicando un tipo de gravamen que se detalla en la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento, y que tiene periodicidad anual.

Para determinar las bases imponibles del impuesto antes aludido, partimos de la Ponencia de Valores de Zamora del año 2010, y vemos que la zona del proyecto de urbanización es la identificada como "Polígono 27. Sector 24 Camino Blanco", y los valores que determina son:

- **MBR = 600 €/m²**; Módulo Básico de Repercusión del Suelo.
- **MBC = 800 €/m²**; Módulo Básico de Construcción.
- **GB = 1,40**; Gastos y Beneficios de la promoción afectados del Factor de localización.

Para obtener el valor catastral, hay que tener en cuenta las características propias de la ubicación del inmueble y de su construcción, por lo que a los valores anteriores se le aplican los factores de corrección que determinan la Norma 10, Norma 13, Norma 14 y Norma 24 del Real Decreto

1020/1993, de 25 de junio, por el que aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastras de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Al valor del suelo, al ser parcelas sin edificar y suelos urbanizables, el conjunto de los coeficientes tienen un valor de 1,00.

Los coeficientes que aplican al valor de construcción son:

- Residencial Colectiva Libre: 1,05.
- Residencial Colectiva VPP: 1,05
- Residencial Unifamiliar Libre: 1,25
- Equipamiento Privado: 1,30

Por otra parte, hay que tener en cuenta el factor de referencia de mercado (RM) cuyo valor está fijado en 0,50, según la Orden de 14 octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de Valores.

Por tanto:

Valor de venta (VV) = [Valor de suelo (VS) + Valor construcción (VC)] x GB

Valor Catastral (VCat) = Valor de venta (VV) x Factor de referencia de mercado (RM)

En el caso concreto del sector objeto de estudio se tiene:

VCat = (VS + VC) x 1,40 x 0,50

A partir de esta exposición obtenemos los siguientes resultados:

Tipología de uso	Coeficiente	Valor suelo final
Residencial colectiva (libre)	1	600 €/m2
Residencial colectiva (VPP)	1	600 €/m2
Residencial unifamiliar (libre)	1	600 €/m2
Equipamiento privado	1	600 €/m2

Tipología de uso	Valor construcción inicial	Código	Coeficiente	Valor construcción final
Residencial colectiva (libre)	800 €/m2	1.1.1 (Cat 4)	1,05	840 €/m2
Residencial colectiva (VPP)	800 €/m2	1.1.1 (Cat 4)	1,05	840 €/m2
Residencial unifamiliar (libre)	800 €/m2	1.2.1 (Cat 4)	1,25	1.000 €/m2
Equipamiento privado	800 €/m2	4.3.2 (Cat 4)	1,30	1.040 €/m2

Tipología de uso	Valor suelo (VS)	Valor construcción (VC)	Valor Venta (VV)	RM	Valor catastral final
Residencial colectiva (libre)	600 €/m2	840 €/m2	2.016 €/m2	0,50	**1.008 €/m2**
Residencial colectiva (VPP)	600 €/m2	840 €/m2	2.016 €/m2	0,50	**1.008 €/m2**
Residencial unifamiliar (libre)	600 €/m2	1.000 €/m2	2.240 €/m2	0,50	**1.120 €/m2**
Equipamiento privado	600 €/m2	1.040 €/m2	2.296 €/m2	0,50	**1.148 €/m2**

Estas son las bases imponibles obtenidas para el cálculo final del Impuesto de Bienes Inmuebles. A estos valores se les aplica un gravamen del 0,477% para el ejercicio 2021, según se dispone en las Ordenanzas Municipales. No vamos a considerar la variación de este tipo impositivo a lo largo del desarrollo del proyecto; en la práctica, una disminución de este tipo impositivo se compensa con la variación al alza de los valores del suelo y las edificaciones.

Vamos a considerar, dentro del desarrollo temporal del proyecto ya expuesto en apartados anteriores, que las viviendas de VPP se entregan todas en la fase final del proyecto, por lo que no se incluirán importes de edificabilidad por este tipo de viviendas, salvo el IBI del terreno, corregido por un coeficiente de 0,70 (Norma 10 del Real Decreto 1020/1993).

Por tanto, el IBI recaudado cuando finalice toda la obra de urbanización y de construcción posterior es el siguiente:

Tipología de uso	Edificabilidad (m2)	Valor catastral	Tipo impositivo	Recaudación con bonificación
Residencial colectiva (libre)	7.436,20	1.008 €/m2	0,477	35.754 €
Residencial colectiva (VPP)	868,07	420 €/m2	0,477	1.739 €
Residencial unifamiliar (libre)	7.418,94	1.120 €/m2	0,477	39.635 €
Equipamiento privado	2.200,46	1.148 €/m2	0,477	12.050 €
Total				**89.178 €**

La sincronización del mismo a lo largo de la línea temporal de ejecución del proyecto es la siguiente:

Excmo. sesión 11 de 2022 J.G.L.

Año	Concepto	Viv. Colectiva libre	Viv. Colectiva VPP	Viv. Unifamiliar	Eq. Privado	Totales
Año 0	Inicio obra urbanización	--	--	--	--	--
Año 4	Final obra urbanización	--	--	--	--	--
Año 6	50% viviendas finalizadas	17.877 €	--	19.817 €	12.050 €	**49.744 €**
Año 8	75% viviendas finalizadas	26.816 €	--	29.726 €	12.050 €	**68.592 €**
Año 10	100% proyecto finalizado	35.754 €	1.739 €	39.635 €	12.050 €	**89.178 €**

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana, para lo cual se basa en el valor catastral, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años. Para determinar el importe del incremento real, se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento. Este valor se obtiene del artículo 7 de la Ordenanza del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana del Ayuntamiento de Zamora, y se refleja en la siguiente tabla:

Periodo de generación	% incremento de valor
De 1 a 5 años	3,20%
Hasta 10 años	3,10%
Hasta 15 años	2,90%
Hasta 20 años	2,80%

El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años por el correspondiente porcentaje anual.

Existe en la redacción de la citada Ordenanza Fiscal una serie de supuestos de no sujeción, exención y bonificación que no se tienen en cuenta a la hora de la realización de los cálculos que siguen. En el artículo 13 de la Ordenanza, se determina que la cuota tributaria de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el **tipo del 18%.**

En la estimación numérica del impacto de este impuesto se va a estimar que en los cuatro primeros años de la realización de la obra no se va a producir ninguna transmisión que dé origen a la activación de este impuesto. A partir de ahí, se plantea un 10% anual de la superficie computable como susceptible de ser transmitida y, por tanto, generadora de la liquidación de este impuesto. La tabla resumen de este planteamiento es la siguiente:

J. G. L. 8 11 de 2022 SECRETARIO P. D.

Edificabilidad (m2)	21.655,70
Valor catastral suelo (unitario)	420 €/m2
Valor catastral suelo (total)	9.095.394 €
Transmisión anual	10,00%
Valor catastral transmisión anual	909.539,40 €
nº de años	Hasta 10 años
% incremento aplicado	3,10%

Por tanto, la liquidación anual en los años estimados será la siguiente:

	Año 6	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**
Valor catastral transmisión anual	909.539,40 €	909.539,40 €	909.539,40 €	909.539,40 €	909.539,40 €
Incremento aplicado	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Número de años	2	3	4	5	6
Base imponible	56.391 €	84.587 €	112.783 €	140.979 €	169.174 €
Tipo impositivo	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%	18,00%
Cuota líquida	**10.150 €**	**15.226 €**	**20.301 €**	**25.376 €**	**30.451 €**

En estas cifras no se ha tenido en cuenta la actualización por inflación, estimaciones de cambios de tipo impositivo, ni variaciones de los valores catastrales, etc.; ya que entendemos que complican la comprensión final del análisis y su aportación sería insignificante en relación con las conclusiones que pretendemos establecer.

<u>Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras</u>

La base imponible de este 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. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el **tipo de gravamen**, siendo éste **del 3,20%** (artículo 6.3 de la Ordenanza del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Zamora).

Así, para calcular la base imponible nos vamos a basar en el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que tendría la realización de la construcción propiamente dicha. A falta del mismo, ya que desconocemos los proyectos finales que se van a presentar, para aproximarnos al mismo nos fijamos en el apartado sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles, donde teníamos los valores medios de construcción según las diferentes tipologías constructivas.

Adicionalmente a lo anterior, se recogen una serie de bonificaciones en determinadas circunstancias (artículo 7.2. de la Ordenanza), y que son las siguientes:

- 10% de bonificación en viviendas de protección.

- 10% complementario al anterior en viviendas que además procedan de suelo adquirido al Ayuntamiento.

En el caso que nos ocupa, suponemos que el Ayuntamiento vende su parcela a un tercero para que desarrolle el proyecto de construcción. De esta forma, tendríamos la siguiente tabla:

Tipología de uso	Edificabilidad (m2)	Valor de construcción	Base imponible	Tipo impositivo	Cuota integra	Bonificación	Cuota líquida
Residencial colectiva privada (libre)	7.436,20	840 €/m2	6.246.408 €	3,20%	199.885 €	0%	**199.885 €**
Residencial colectiva privada (VPP)	1.348,74	840 €/m2	1.132.942 €	3,20%	36.254 €	10%	**32.629 €**
Residencial colectiva pública (VPP)	3.251,36	840 €/m2	2.731.142 €	3,20%	87.397 €	20%	**69.917 €**
Residencial unifamiliar (libre)	7.418,94	1.000 €/m2	7.418.940 €	3,20%	237.406 €	0%	**237.406 €**
Equipamiento privado	2.200,46	1.040 €/m2	2.288.478 €	3,20%	73.231 €	0%	**73.231 €**

Dado que es impuesto que se produce de manera puntual en el tiempo, no periódica, antes de empezar las obras y en ese único momento. En nuestro caso, por tanto, y de acuerdo a las hipótesis de desarrollo de proyecto ya expuestas, los ingresos deben imputarse en los años 5, 7 y 9, que es cuando se inician las promociones de viviendas en un 50%, 25% y 25% respectivamente. Además, consideramos que es en el año 9 cuando se inician la totalidad de las VPP, una vez han finalizado el resto de promociones. Así, los ingresos por año se pueden ver en la siguiente tabla:

Año	Concepto	Colectiva libre	VPP libre	VPP público	Unifamiliar	Eq. Privado	Cuota líquida
Año 0	**Inicio obra urbanización**						
Año 4	**Final obra urbanización**						
Año 5	**50% viviendas finalizadas**	99.943 €			118.703 €	36.616 €	**255.261 €**
Año 7	**75% viviendas finalizadas**	99.943 €			118.703 €	36.616 €	**255.261 €**
Año 9	**100% proyecto finalizado**		32.629 €	69.917 €			**102.546 €**

<u>Tasa por licencias urbanísticas</u>

Será objeto de esta tasa la realización de actividades administrativas consistentes en el otorgamiento de la preceptiva licencia para instalaciones, construcciones, obras y demás actuaciones urbanísticas de toda clase realizadas en el término municipal de Zamora.

La base liquidable está constituida por el PEM de la construcción, instalación u obra presentado por los interesados. En base al contenido de los artículos 8 y 10 de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencias de Aperturas de Establecimientos del Ayuntamiento de Zamora, la cuota íntegra estará compuesta por una cuota íntegra fija de 150,00 €, incrementada en una cuota íntegra variable resultante de aplicar el **tipo de gravamen del 0,75%** de la base liquidable.

Aprobado Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P.D.

Así, teniendo como referencia el Módulo Básico de Construcción (MBC) obtenido anteriormente, obtenemos los siguientes valores:

Tipología de uso	Edificabilidad (m2)	Valor de construcción	Base imponible	Tipo de grávemen	Cuota líquida
Residencial colectiva privada (libre)	7.436,20	840 €/m2	6.246.408 €	0,75%	**46.998 €**
Residencial colectiva privada (VPP)	1.348,74	840 €/m2	1.132.942 €	0,75%	**8.647 €**
Residencial colectiva pública (VPP)	3.251,36	840 €/m2	2.731.142 €	0,75%	**20.634 €**
Residencial unifamiliar (libre)	7.418,94	1.000 €/m2	7.418.940 €	0,75%	**55.792 €**
Equipamiento privado	2.200,46	1.040 €/m2	2.288.478 €	0,75%	**17.314 €**

Su distribución temporal, en base a las hipótesis de desarrollo ya expuestas es:

Año	Concepto	Colectiva libre	VPP libre	VPP público	Unifamiliar	Eq. Privado	Cuota líquida
Año 0	**Inicio obra urbanización**						
Año 4	**Final obra urbanización**				27.896 €	8.657 €	**60.052 €**
Año 5	**50% viviendas finalizadas**	23.499 €			27.896 €	8.657 €	**60.052 €**
Año 7	**75% viviendas finalizadas**	23.499 €					**29.281 €**
Año 9	**100% proyecto finalizado**		8.647 €	20.634 €			

Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los vehículos de tracción mecánica aptos para circular por las vías públicas. Dependiendo de las características propias de cada vehículo y de su potencia fiscal, se aplica una tarifa u otra, que se encuentran recogidas en el Anexo nº 1 de la Ordenanza del Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica del Ayuntamiento de Zamora.

Se trata de un impuesto de carácter recurrente, es decir, se recaudaría todos los años mientras se sigan manteniendo los vehículos.

Para cuantificar el número de vehículos sobre los que aplicaríamos estas tarifas, se fija como referencia el ratio de 1,5 vehículos/vivienda, y 1 vehículo industrial por cada 300 m² de superficie terciaria comercial.

Sobre los mismos, y dada la gran variedad de tipologías de tarifas del impuesto según las características propias de cada vehículo, se han fijado las siguientes tarifas medias:

- Turismos: **130,21 €.**
- Vehículos comerciales: **164,91 €.**

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8-6-22
EL SECRETARIO P.D.

La tabla que recoge las hipótesis anteriores es la siguiente:

Concepto	Cifra	Ratio		Turismo	Veh. Comercial	Tarifa	Importe
Viviendas estimadas	180	1,5	veh./viv.	270		130,21 €	35.157 €
Edificabilidad equipamiento privado	2.200,46	300	m2/veh		8	164,91 €	1.319 €
Total							36.476 €

De esta forma, teniendo en cuenta el desarrollo temporal de las obras ya expuesto, las cifras totales y su distribución temporal son las siguientes:

Año	Concepto	Turismo	Veh. Comercial	Recaudación
Año 0	Inicio obra urbanización			
Año 4				
Año 6	50% viviendas finalizadas	17.578 €	660 €	18.238 €
Año 8	75% viviendas finalizadas	26.368 €	660 €	27.027 €
Año 10	100% proyecto finalizado	35.157 €	1.319 €	36.476 €

Transferencias corrientes por participación en los tributos del estado

Para este apartado nos basamos en las cifras recogidas en el presupuesto de ingresos del Ayuntamiento de Zamora para el año 2021, y a partir del ratio obtenido de ingresos por habitante, aplicarlo al número de habitantes estimados en la zona.

INGRESOS CORRIENTES					
CAPÍTULO	CONCEPTO	IMPORTE	€/hab.	nº habitantes	Importe
4	Transferencias corrientes	16.740.636,26 €	277,64	452	125.492 €

Los ingresos estimados teniendo en cuenta el desarrollo temporal de las obras ya expuesto se recoge en el siguiente cuadro:

Año	Concepto	% ejecutado	Importe aplicado
Año 6	50% viviendas finalizadas	50%	62.746 €
Año 8	75% viviendas finalizadas	75%	94.119 €
Año 10	100% proyecto finalizado	100%	125.492 €

Tasas, precios públicos y otros ingresos

Al igual que en el apartado anterior, considerando el capítulo correspondiente del presupuesto tenemos los siguientes cuadros:

Aprobado Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento J.G.L. en sesión de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P. D.

INGRESOS CORRIENTES					
CAPÍTULO	CONCEPTO	IMPORTE	€/hab.	nº habitantes	Importe
3	Tasa, precios públicos y otros	13.509.803,00 €	224,05	452	101.273 €

Año	Concepto	% ejecutado	Importe aplicado
Año 6	50% viviendas finalizadas	50%	50.636 €
Año 8	75% viviendas finalizadas	75%	75.954 €
Año 10	100% proyecto finalizado	100%	101.273 €

Resumen del impacto en la hacienda pública municipal

En este apartado se reúnen todas las estimaciones realizadas en los apartados anteriores relacionados con los ingresos y gastos corrientes en los que, de forma estimada, y tal y como se ha expuesto, se prevé que incurrirá el Ayuntamiento para la puesta en marcha y mantenimiento de los servicios necesarios en la nueva zona a urbanizar.

Todo ello se refleja en el siguiente cuadro resumen:

CUADRO RESUMEN						
INGRESOS CORRIENTES	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Impuesto sobre bienes inmuebles		49.744,32	49.744,32	68.591,67	68.591,67	89.178,11
Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos		10.150,46	15.225,69	20.300,92	25.376,15	30.451,38
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras	255.261,22		255.261,22		102.545,96	
Tasa por licencias urbanísticas	60.051,85		60.051,85		29.280,63	
Impuesto de vehículos de tracción mecánica		18.237,99	18.237,99	27.027,17	27.027,17	36.475,98
Transferencias corrientes		62.745,80	62.745,80	94.118,71	94.118,71	125.491,61
Tasas, precios públicos y otros ingresos		50.636,28	50.636,28	75.954,41	75.954,41	101.272,55
Total ingresos corrientes por año	**315.313,07**	**191.514,85**	**511.903,15**	**285.992,87**	**422.894,70**	**382.869,63**
GASTOS CORRIENTES						
Total gastos corrientes por año	**220.769,56**	**220.769,56**	**220.769,56**	**331.154,34**	**331.154,34**	**441.539,13**
Diferencia anual	94.543,51 €	-29.254,71 €	291.133,59 €	-45.161,47 €	91.740,35 €	-58.669,50 €
SALDO ACUMULADO EN CUENTAS DEL AYUNTAMIENTO	**94.543,51 €**	**65.288,80 €**	**356.422,39 €**	**311.260,92 €**	**403.001,27 €**	**344.331,77 €**

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P. D.

Como puede observarse en la última fila del cuadro, el balance fiscal acumulado en los años de desarrollo del proyecto urbanístico, después de la realización de las obras de urbanización (año 4) y hasta la finalización del 100% de la edificación de la misma, es positivo a lo largo de todos los años, y por tanto, favorable a las cuentas del Ayuntamiento.

Si bien hay años, en los que, considerándolos de forma individual, la diferencia es negativa, se observa que estos corresponden a los que no hay ingresos correspondientes a Impuesto de construcciones y Tasas por licencias urbanísticas. Es totalmente coherente el considerar que estos ingresos se producirán de forma inenterrumpida una vez terminadas las obras de urbanización, por lo que el balance anual será siempre positivo.

Considerando todo lo expuesto, **se puede afirmar que el sector en estudio, desde el punto de vista económico, resulta sostenible para el Ayuntamiento**, además de proporcionar unos recursos económicos complementarios que permitirán la acometida y/o renovación de servicios e instalaciones a futuro.

Se vuelve a comentar, que todas las premisas seguidas para reflejar en cifras los apartados analizados, están sujetas a criterios restrictivos y conservadores, y en la realidad, el saldo positivo esperado será sensiblemente mayor.

Además, en el cómputo final, no se han considerado los ingresos latentes que se derivan de la venta del solar municipal para construcción de VPP, por lo que el Ayuntamiento cuenta con un colchón económico muy importante para equilibrar sus cuentas o para redistribuir sus excedentes.

3.2. Impacto en la hacienda supramunicipal

Es evidente que, a la hora de elaborar una memoria de sostenibilidad económica, el estudio más detallado es aquel que corresponde al impacto que tendría sobre la Hacienda Municipal, ya que es la que va a tener que soportar las cargas adicionales derivadas de la asignación de recursos necesarios para cubrir la realización de los servicios públicos necesarios en la nueva zona a urbanizar, así como su mantenimiento y/o reposición a lo largo del tiempo.

Es incuestionable también el hecho de que los proyectos de ordenación urbana, al desarrollarse, fijan una población en una zona que antes no existía y, por tanto, esos habitantes van a contribuir de mayor o menor medida en la Hacienda, no solo municipal, sino también supramunicipal, a través de las diferentes obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma correspondiente y el propio Estado. Este tipo de proyectos, no implican, a priori, un mayor coste para estos entes

Ayuntamiento de Yecla
Ayuntamiento de Yecla
Fecha 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P.D.

supramunicipales, por lo que, en este apartado, no se pone en duda la viabilidad económica del proyecto para estos organismos.

Con el fin de aproximar el impacto de esta nueva actuación inversora en el territorio, por añadidura se genera una actividad económica asociada, que, siguiendo los criterios de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica elaborada por el Ministerio de Fomento, medimos el impacto a través de la aplicación de la metodología e información contenida en las tablas input-output de la Junta de Comunidades de Castilla y León, elaborada en el año 2010.

El cuadro básico sobre el que vamos a ir realizando los cálculos y que resume la inversión contiene dos apartados:

- **Coste de edificación;** que ya se obtuvo en el apartado en el que se analizó el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, y que se expone a continuación:

Tipología de uso	Edificabilidad (m2)	Valor de construcción	Inversión en edificación
Residencial colectiva privada (libre)	7.436,20	840 €/m2	6.246.408 €
Residencial colectiva privada (VPP)	1.348,74	840 €/m2	1.132.942 €
Residencial colectiva pública (VPP)	3.251,36	840 €/m2	2.731.142 €
Residencial unifamiliar (libre)	7.418,94	1.000 €/m2	7.418.940 €
Equipamiento privado	2.200,46	1.040 €/m2	2.288.478 €
Total			**19.817.910 €**

- **Coste de inversión en la obra de urbanización;** obtenido en la memoria del Plan Parcial, incrementándolo en un 19% por la consideración de los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

Este cuadro es el siguiente:

Importe inversión edificios	19.817.910 €
Importe inversión obra de urbanización	1.647.804 €
TOTAL INVERSIÓN DE LA ACTUACIÓN	**21.465.715 €**

Se hace necesario transformar los datos de la inversión en los datos necesarios para procesar la tabla, y así hay que considerar:

- Honorarios profesionales; un 5% del total de la inversión.

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO P.

- Remuneración asalariados; un 15% del total de la inversión. De estos gastos, un 77% son asignados a sueldos y salarios, y un 23% a costes de Seguridad Social.

- Resto de la inversión; 80% restante.

Se detalla en el siguiente cuadro:

Concepto	%	Importe
HONORARIOS PROFESIONALES	5%	1.073.286 €
REMUNERACIÓN ASALARIADOS	15%	3.219.857 €
Sueldos y salarios	*77%*	*2.479.290 €*
Seguridad Social	*23%*	*740.567 €*
RESTO INVERSIÓN	80%	17.172.572 €

Por último, obtenemos tanto el impacto sobre la producción efectiva como el valor agregado:

IMPACTO SOBRE LA PRODUCCIÓN EFECTIVA		
Concepto	**%**	**Importe**
IMPACTO INICIAL	55%	10.899.851 €
IMPACTO INTERSECTORIAL	70%	15.026.000 €
Indirecto	*70%*	*10.518.200 €*
Directo	*30%*	*4.507.800 €*
IMPACTO TOTAL	**25.925.851 €**	

VALOR AGREGADO		
Concepto	**%**	**Importe**
IMPACTO INICIAL	18%	3.863.829 €
IMPACTO INTERSECTORIAL	28%	6.010.400 €
Indirecto	*70%*	*4.207.280 €*
Directo	*30%*	*1.803.120 €*
IMPACTO TOTAL	**9.874.229 €**	

De la misma manera, la inversión desglosada, también supondría un impacto en impuestos de ámbito supramunicipal. Estos impuestos serían:

- Ámbito Autonómico: Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales; Actos Jurídicos Documentados, etc.

- Ámbito Estatal: IRPF, IVA, Impuestos Especiales, Impuesto de Sociedades, Cotizaciones a la Seguridad Social, etc.

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento J-G.L. en sesión de 8 de 11 de 2022
EL SECRETARIO
P. D.