

PROMOTOR:

PROPIETARIOS DE LA UNIDAD.

EQUIPO REDACTOR:

LParo
arquitectura y urbanismo

NAGORE-IRISARRI ABOGADOS



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DE LA U.E.-14 DEL PGM DE ESTELLA-LIZARRA

FASE: APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTO: ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ABRIL 2022

Índice

1	INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL	1
2	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	2
3	VIABILIDAD ECONÓMICA	2
3.1	GASTOS DE LA ACTUACIÓN	3
3.1.1	GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	3
3.1.2	GASTOS DE CONSTRUCCIÓN	3
3.2	INGRESOS DE LA ACTUACION.....	4
3.3	ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO EN SU CONJUNTO.....	5
4	ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS	6
4.1	INVERSIÓN MUNICIPAL EN LAS NUEVAS ACTUACIONES	6
4.2	AUMENTO PATRIMONIAL DEBIDO A LAS NUEVAS ACTUACIONES.....	7
4.3	ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES	8
4.4	ESTIMACIÓN DE INGRESOS	9
4.4.1	INGRESOS PUNTUALES	9
4.4.2	INGRESOS CORRIENTES	9
4.4.3	RESUMEN INGRESOS	10
4.5	IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA.....	11
5	CONCLUSIÓN	12

1 INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL.

El presente documento da cumplimiento a los aspectos exigidos por la legislación urbanística, tanto estatal, como autonómica. Así, el 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 (en adelante TRLSRU) señala en el apartado 4 del artículo 22 la obligación de realizar 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". Por otra parte, el Decreto Foral Legislativo 1/2017, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante DFL 1/17) establece en la sección 3.ª Planeamiento de desarrollo, CAPÍTULO II Planeamiento urbanístico municipal, Título II, de la LFOTU, se determina la que el planeamiento de desarrollo contendrá una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 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".

El análisis debe ser aproximado, dado el momento previo en que se realiza el estudio y la variabilidad de las condiciones del entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar la actuación prevista.

Según el punto 5 de dicho artículo la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La estructura de este documento se articula para analizar principalmente dos cuestiones:

- _ Justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan
- _ Impacto en las haciendas públicas.

2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.

La reciente modificación del PGM de Estella-Lizarrá promovida por el Ayuntamiento en el ámbito de las Unidades UC-12-4, UE-13 y UE-14 (aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de 6 de septiembre de 2021, BON 251 2.11.2021) establece, entre las Normas de Gestión de la UE-14 la obligatoriedad de tramitar un planeamiento de desarrollo en el que se concreten las determinaciones de ordenación pormenorizadas de esta Unidad.

El objeto del PEAU es el **desarrollo de las determinaciones de ordenación urbanísticas pormenorizadas de la Unidad de Ejecución UE-14** del Plan General Municipal de Estella-Lizarrá.

Se trata de una actuación de **regeneración urbanística** en el núcleo urbano en dos ámbitos. Por un lado, se sustituirá el uso de unas antiguas naves destinadas a almacenes y dependencias municipales por un uso residencial y, por otro, dotar al municipio de un nuevo parque urbano junto al río Ega, en un lugar actualmente ocupado por huertas.

Consta de dos unidades básica:

UB1: compuesta de 3 bloques lineales al este de la calle Gebala con alturas crecientes hacia el norte

UB2: cierra la manzana residencial existente al oeste del vial manteniendo la configuración formal del conjunto.

La mayor parte de la vivienda es protegida y podrá desarrollarse por fases. Los usos propuestos en planta baja de las edificaciones son residenciales para la UB1 (y compatibles) y comercial para la B2.

3 VIABILIDAD ECONÓMICA

El planeamiento general define la edificabilidad y el aprovechamiento, así como los coeficientes de reparcelación (que podrán ser modificados en la reparcelación dada la volatilidad de precios de construcción y venta actualmente). Con estos datos y la hipótesis de distribución de régimen de vivienda protegida reglamentaria (70% vpo-30% vpt) se calcula la repercusión del suelo urbanizado para cada tipología y el total del suelo urbanizado.

En el caso de la vivienda protegida la repercusión del suelo urbanizado está limitado al 17,5% en vpo y 20% en vpt. El precio de venta máximo de la vivienda se ha calculado aplicando el módulo máximo para la vivienda protegida en Navarra en 2022 considerando 90 m² útiles, una plaza de aparcamiento y un trastero de 7 m² útiles. El ratio de paso entre la superficie útil y construida considerado es 0,75.

PRECIO MAX. VENTA m ² VIV. V.P.O. Reg. General.....	1.726,42 €/m²u
PRECIO MAX. VENTA m ² ANEJOS V.P.O.Reg. General.....	689,37 €/m²u
PRECIO MAX. VENTA m ² VIVIENDA PRECIO TASADO.....	1.988,57 €/ m²u
PRECIO MAX. VENTA m ² ANEJOS VIVIENDA PRECIO TASADO.....	795,43 €/ m²u
PRECIO ESTIMADO VENTA m ² VIVIENDA LIBRE.....	2.330,00 €/ m²u
PRECIO ESTIMADO VENTA m ² ANEJOS VIVIENDA LIBRE.....	800,00 €/ m²u
PRECIO ESTIMADO VENTA m ² LOCAL COMERCIAL/TERCIARIO.....	1.480,00 €/ m²c

Para la vivienda libre se calcula la repercusión de suelo urbanizado en función del coeficiente asignado. (podrá ser modificado en el proyecto de reparcelación si se considera demasiado elevado el precio de venta utilizado en ese momento). En el caso del local comercial para este cálculo se ha asemejado a la vpo, al considerarse que el coeficiente es excesivo y deberá ser modificado en la reparcelación).

Parcelas	Superficie construida (m ²)	Superficie patrimonializable (m ²) 90%	Precio de venta (€/m ² constr)	Porcentaje repercusión	suelo urbanizado(€)
VL	3.599,04	3.239,14	2.003,87	29,40%	1.908.153,42
70% VPO	5.090,41	4.581,37	1.490,55	17,50%	1.195.032,15
30% VPT	2.181,60	1.963,44	1.716,96	20,00%	674.232,32
COMER					
CIAL	796,99	717,29	1.480,00	17,50%	185.778,37
Total	11.668,04 m²	10.501,24 m²			3.997.450,11 m²

3.1 GASTOS DE LA ACTUACIÓN

3.1.1 GASTOS DE URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES.

Corresponden con la ejecución de la urbanización de la Calle Cebala y los derivados de los derribos e indemnización de las edificaciones que quedan fuera de ordenación (antiguas naves de Canasa).

1. OBRAS DE URBANIZACIÓN	m2	
Vial	2632	263.200,00 €
zona verde1	1639,63	81.981,50 €
zona verde2	7579,12	378.956,00 €
DERRIBOS	6535	457.450,00 €
Total Ejecución Material		724.137,50 €
GG y BI	15%	108.620,63 €
Total obras urbanización		832.758,13 €
2. INDEMNIZACIONES (*)		1.458.432,94 €
3. HONORARIOS		
Modificación planeamiento		10.000,00 €
Proy. de Reparcelación		8.000,00 €
Proy. de Urbanización		50.689,63 €
Dirección de obras		50.689,63 €
Gestión		36.882,34 €
Notarías y Registro		92.205,84 €
Total Honorarios		248.467,44 €
TOTAL		2.571.706,81 €

(*) La estimación del coste de las indemnizaciones de las edificaciones existente en la parcela 182_5 (Canasa) se ha obtenido de la valoración catastral. El mismo se considera elevado y deberá ser concretado en el Proyecto de Reparcelación

3.1.2 GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

Se analizan los costes derivados de la construcción por tipología, considerando la superficie construida patrimonializable (90%), partiendo del Presupuesto de Contrata (PEC) estimado de la edificación en la zona.

A este Coste Unitario de Edificación (con gastos generales y beneficios de contrata) hay que sumar los honorarios profesionales, controles técnicos, seguros de proyecto y dirección.

GASTOS DE CONSTRUCCIÓN VL	m2	Euros/m2	Euros
GASTOS DE CONSTRUCCIÓN (PEC)	3.239,14	850,00	2.753.265,60
SUELO			733.145,35
GASTOS HONORARIOS FACULTATIVOS			330.391,87
GASTOS DE LICENCIAS			16.519,59
GASTOS IMPUESTOS			137.663,28
GASTOS SEGUROS Y VARIOS			55.065,31
GASTOS FINANCIEROS			55.065,31
GASTOS DE GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN			55.065,31
TOTAL GASTOS			4.136.181,62

GASTOS DE CONSTRUCCIÓN VPO Y LOCALES	m2	Euros/m2	Euros
GASTOS DE CONSTRUCCIÓN (PEC)	5.298,66	750,00	3.973.992,98
SUELO			257.104,24
GASTOS HONORARIOS FACULTATIVOS			476.879,16
GASTOS DE LICENCIAS			23.843,96
GASTOS IMPUESTOS			198.699,65
GASTOS SEGUROS Y VARIOS			79.479,86
GASTOS FINANCIEROS			79.479,86
GASTOS DE GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN			79.479,86
TOTAL GASTOS			5.168.959,57

GASTOS DE CONSTRUCCIÓN VPT	m2	Euros/m2	Euros
GASTOS DE CONSTRUCCIÓN (PEC)	1.963,44	720,00	1.570.754,16
SUELO			131.182,46
GASTOS HONORARIOS FACULTATIVOS			188.490,50
GASTOS DE LICENCIAS			9.424,52
GASTOS IMPUESTOS			78.537,71
GASTOS SEGUROS Y VARIOS			31.415,08
GASTOS FINANCIEROS			31.415,08
GASTOS DE GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN			31.415,08
TOTAL GASTOS			2.072.634,59

3.2 INGRESOS DE LA ACTUACION

Los ingresos obtenidos de la actuación derivarán principalmente de la venta de las parcelas y edificaciones resultantes:

Vivienda de protección pública:

Para su valoración se tienen en cuenta los módulos y precios máximos de venta establecidos por Gobierno de Navarra:

PRECIO MAX. POR M2 UTIL VIVIENDA NUEVA (módulos 2022 Gobierno Navarra)		
TIPO DE VIVIENDA		VENTA
VPO	Vivienda y garaje	1.726,42 €/m²u
	Anejos	689,37 €/m²u
VPT	Vivienda y garaje	1.988,57 €/ m²u
	Anejos	795,43 €/ m²u

Con estos valores y las hipótesis iniciales de superficies de vivienda y anejos en los apartados anteriores se obtiene:

	venta por m2cons	Superficie construida patrimonializable (m2)	ingresos

VPO	1.490,55 €/m2c	3.239,14	6.828.755,16 €
VPT	1.716,96 €/m2c	4.581,37	3.371.161,61 €
VL	2.003,87 €/m2c	1.963,44	6.490.796,66 €
COMERCIAL	1.480,00 €/m2c	717,29	1.061.590,68 €
INGRESOS PREVISTOS			17.752.304,11 €

Se puede analizar igualmente la viabilidad económica de la operación para garantizar su correcto desarrollo y cumplir las expectativas de regeneración urbana que se persiguen.

3.3 ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO EN SU CONJUNTO

Analizando los ingresos derivados del valor de venta de las edificaciones y restándole los gastos de urbanización y los costes de la construcción, se observa que la actuación es viable económicamente:

INGRESOS	Valor venta edificaciones	6.490.796,66€
GASTOS	Urbanización	1.175.008,07 €
	Costes de la construcción+ suelo	4.136.181,62 €
RESULTADO VL		18,17% 1.179.606,97 €

INGRESOS	Valor venta edificaciones	7.890.345,84 €
GASTOS	Urbanización	937.927,91 €
	Costes de la construcción+ suelo	5.168.959,57 €
RESULTADO VPO + LOCAL		22,60% 1.783.458,36 €

INGRESOS	Valor venta edificaciones	3.371.161,61 €
GASTOS	Urbanización	458.770,82 €
	Costes de la construcción+ suelo	2.072.634,59 €
RESULTADO VPT		24,91% 839.756,20 €

INGRESOS	Valor venta edificaciones	17.752.304,11 €
GASTOS	Urbanización	458.770,82 €
	Costes de la construcción+ suelo	11.377.775,78 €
RESULTADO global		21,42% 839.756,20 €

Estos datos orientativos permiten justificar que la **operación es viable económicamente**, incluso en el supuesto de que se mantuviese el coste de indemnización con los datos catastrales.

4 ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

A continuación, se analizará la inversión municipal en las nuevas actuaciones, el aumento patrimonial debido a ellas y los gastos e ingresos que conllevará su ejecución. Una vez estimadas estas cantidades se comprobará su sostenibilidad económica.

4.1 INVERSIÓN MUNICIPAL EN LAS NUEVAS ACTUACIONES

En la ejecución de obras de urbanización necesarias, el Ayuntamiento de Estella-Lizarrá en su calidad de Administración actuante no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización, sino que lo hacen los propietarios de suelo.

El mayor gasto es el de la indemnización por las naves que se derriban, pero al ser el Ayuntamiento el propietario de las mismas, es en mayor medida receptor que emisor de este importe de indemnización.

No obstante, el Ayuntamiento dispone una parcela en propiedad (182/5), a la que le corresponde el siguiente aprovechamiento:

PARCELA	Unidad de la que proviene Coef de AU	Superficie m ²	AU Anterior UAs	Coef ponderación	AU Actual UAs	CESIÓN 10%	Au Resultante UAs	Porcent. Aprovech.
182/5	UE-14 0,5900 UAs/ m ²	5.467,36	3.225,7424	1,00	3.225,7424	3.22,5742	2.903,1682	36,6441%

A continuación, se calcula la repercusión por UA, que consiste en dividir la cantidad derivada de la cuenta de liquidación provisional entre el aprovechamiento al que puede repercutirse este coste:

Cuenta liquidación provisional (CLP):	2.571.706,81	€
Aprov. lucrativo total:	7.922,60	UAs
Aprov repercutible (90% del aprov lucrativo):	7.130,34	UAs
Repercusión por UA (CLP/aprov repercutible):	360,67	€/UA

Teniendo en cuenta la repercusión por UA, el dinero que deberá invertir el Ayuntamiento para la ejecución de las obras será:

Aprovechamiento Ayto:	2.903,17	Uas
Repercusión por UA:	360,67	€/UA
Total Ayuntamiento:	1.047.087,92	€

Gran parte de este gasto es el de indemnización de la que es emisor y receptor. (ver apartado 3.1.1 y 4.4.3).

4.2 AUMENTO PATRIMONIAL DEBIDO A LAS NUEVAS ACTUACIONES

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son por la obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración:

TOTAL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL =

APROVECHAMIENTO MUNICIPAL		UAS
CESION	10%	792,260
PATRIMONIO		2.903,168
TOTAL		3.695,429

Para calcular el valor del suelo urbanizado que corresponde al aprovechamiento municipal, consideraremos :

	Superficie construida (m ²)	Superficie patrimonializable (m ²) 90%	Precio de venta (€/m ² constr)	Porcentaje repercusión	suelo urbanizado(€)
VL	3.599,04	3.239,14	2.003,87	29,40%	1.908.153,42
70% VPO	5.090,41	4.581,37	1.490,55	17,50%	1.195.032,15
30% VPT	2.181,60	1.963,44	1.716,96	20,00%	674.232,32
COMERCIAL	796,99	717,29	1.480,00	17,50%	185.778,37
Total	11.668,04 m²	10.501,24 m²			3.997.450,11 m²

APROV. TOTAL UAS)	7.922,6047 uas
APROV. APROPIABLE (UAS)	7130,3442 uas
REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO POR UA	555,82 €/uas
APROVECHAMIENTO AYTO: REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO AYUNTAMIENTO	3.695,43 uas 2.053.997,46 €

4.3 ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES

El coste presupuestario de la actuación prevista se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolado al número de habitantes previstos.

A continuación, se adjunta la liquidación del presupuesto municipal correspondiente al año 2019:

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL ESTELLA-LIZARRA 2019			
Habitantes 2019=	13.810		
GASTOS	€	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP1-Gastos de personal	5.780.868,03	40,72%	418,60
CAP2-Gastos bienes corrientes y servicios	3.464.549,14	24,41%	250,87
CAP3-Gastos financieros	780,36	0,01%	0,06
CAP4-Transferencias corrientes	814.755,67	5,74%	59,00
Total operaciones corrientes	10.060.953,20	70,88%	728,53
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP6-Inversiones reales	3.671.426,92	25,86%	265,85
CAP7-Transferencias de capital	163.956,32	1,16%	11,87
CAP8-Activos financieros	-	0,00%	0,00
CAP9-Pasivos financieros	298.741,12	2,10%	21,63
Total operaciones de capital	4.134.124,36	29,12%	299,36
TOTAL GASTOS	14.195.077,56	100,00%	1.027,88
INGRESOS	€	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP-1Impuestos directos	4.208.587,43	32,77%	304,75
CAP2-Impuestos indirectos	364.435,17	2,84%	26,39
CAP3-Tasas y otros ingresos	1.416.817,72	11,03%	102,59
CAP4-Transferencias corrientes	5.797.887,78	45,15%	419,83
CAP5-Ingresos patrimoniales	81.767,59	0,64%	5,92
Total operaciones corrientes	11.869.495,69	92,42%	859,49
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP6-Enajenación inversiones reales	18.866,69	0,15%	1,37
CAP7-Transferencias de capital	954.097,71	7,43%	69,09
CAP8-Activos financieros	0,00	0,00%	0,00
CAP9-Pasivos financieros	0,00	0,00%	0,00
Total operaciones de capital	972.964,40	7,58%	70,45
TOTAL INGRESOS	12.842.460,09	100,00%	929,94

En una previsión de 103 viviendas, teniendo en cuenta un ratio de 3 hab/viv. el incremento de población previsible es de 309 habitantes.

Para el cálculo del coste presupuestario teniendo en cuenta la nueva población, se tendrán en cuenta los gastos corrientes del Ayuntamiento de Estella-Lizarra, que como se ve en la siguiente tabla:

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
Habitantes según Planeamiento		309	
GASTOS	€	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP1-Gastos de personal	129.347,45		418,60
CAP2-Gastos bienes corrientes y servicios	77.519,60		250,87
CAP3-Gastos financieros	Cálculo individualizado (*)		
CAP4-Transferencias corrientes	18.230,23		59,00
Total operaciones corrientes	225.097,28		728,47

El Capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc...). El coste de mantenimiento del nuevo vial se puede considerar incluido dentro del incremento del capítulo 2 Gastos de bienes corrientes y servicios por su escasa relevancia frente al aumento de población considerado.

Gasto anual desde la recepción de las obras previsiblemente 2026.

GASTOS	Euros	Periodicidad	Previsión de inicio
GASTOS ORDINARIOS AYTO (309 hab)	225.097,28 €	Anual	2026

4.4 ESTIMACIÓN DE INGRESOS

4.4.1 INGRESOS PUNTUALES

Son los que se producen 1 vez durante el proceso:

_Ingresos con cesión del 10% _ Detallados en el punto 4.2 de aumento patrimonial debido a las nuevas actuaciones.

_Impuestos y tasas derivados de las actuaciones de edificación:

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (**ICIO**) se calcula aplicando el porcentaje establecido por la ordenanza municipal. El momento del devengo se produce al inicio de las obras por lo que los ingresos se generarán previsiblemente en 2024.

Los ingresos por **licencias urbanísticas** se calculan aplicando el porcentaje establecido por la ordenanza municipal. (Inicio en 2024)

4.4.2 INGRESOS CORRIENTES

Se repiten periódicamente a partir de una fecha concreta:

_Impuestos anuales por impuestos y tasas (Una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación). Se calcula, pero se considera incluido en los ingresos ordinarios del Ayto. (Inicio en 2026)

_Impuesto sobre bienes Inmuebles (IBI): se calcula, pero se considera incluido en los ingresos ordinarios del Ayto en el capítulo 1 de impuestos directos. (Inicio en 2026)

_Impuesto sobre actividades económicas. El ingreso del IEA dependerá de la actividad que se implante. (Inicio en 2026)

_Impuesto sobre vehículos: considerando 1 vehículo por vivienda y una media de 90€/vehículo en concepto de impuestos municipales. Se calcula, pero se considera incluido en los ingresos ordinarios del Ayto. (Inicio en 2026)

_Tasas por prestación de servicios (aguas, saneamiento y basuras): se estima que estas tasas cubren el coste total de los mimos. Se calcula, pero se considera incluido en los ingresos ordinarios del Ayto. (Inicio en 2026)

_ Ingresos ordinarios Ayto de Estella Lizarra: para el cálculo del incremento que va a suponer para las arcas municipales la nueva población prevista de 309 habitantes, como ingresos corrientes, se aplican los módulos que se recogen en la liquidación del presupuesto municipal de 2019 en los capítulos de operaciones corrientes (859,49€/hab.).

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA INGRESOS			
INGRESOS	€	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP-1 Impuestos directos	94.167,52		304,75
CAP2- Impuestos indirectos	8.154,27		26,39
CAP3- Tasas y otros ingresos	31.701,42		102,59
CAP4- Transferencias corrientes	129.728,26		419,83
CAP5- Ingresos patrimoniales	1.829,56		5,92
Total operaciones corrientes	265.581,04		859,49

4.4.3 RESUMEN INGRESOS

Se expone el cálculo aproximado de ingresos iniciales y periódicos en el ámbito de la propuesta:

INGRESOS	Euros	Periodicidad	Previsión de inicio
ICIO (5%)	348.656,00 €	1 solo pago	2024
LICENCIAS (0,5%)	34.865,60 €	1 solo pago	2024
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)			
VIVIENDAS	27.295,00 €	Anual	2026 *
APARCAMENTOS	2.575,00 €	Anual	2026 *
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	-----	Anual	2026
IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS	9.270,00 €	Anual	2026 *
INGRESOS ORDINARIOS AYTO (306 hab)	25.750,00 €	Anual	2026
	688.242,64 €		
INGRESOS	Euros	Periodicidad	Previsión de inicio
TOTAL INGRESOS			
INGRESOS INICIALES	383.521,60 €	1 solo pago	2024
INGRESOS ANUALES	265.581,04 €	Anual	2026

* Se calcula, pero se considera incluido en los ingresos ordinarios del Ayto en el capítulo 1 de impuestos directos. (Inicio en 2026)

El mayor gasto es el de la indemnización por las naves que se derriban, pero al ser el Ayuntamiento el propietario de las mismas, es en mayor medida receptor que emisor de este importe de indemnización. Esta indemnización se ha valorado con el dato obtenido de la valoración catastral, a concretar en el Proyecto de Reparcelación.

2. INDEMNIZACIONES	1.458.432,94 €	Dato obtenido de la valoración catastral a concretar en el Proyecto de Reparcelación
---------------------------	-----------------------	--

4.5 IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA

Para valorar el impacto que las nuevas actuaciones tienen sobre la hacienda pública, se distingue el impacto inicial del posterior actual. El primero es la suma del aumento patrimonial, y los ingresos iniciales restando los gastos de inversión. El impacto anual se calcula por la diferencia entre ingresos y gastos corrientes actualizados

En la siguiente tabla puede verse como el saldo es positivo para el Ayuntamiento y por tanto se trata de una actuación sostenible económicamente.

INVERSIÓN MUNICIPAL	-1.047.087,92 €	Dato obtenido de la valoración catastral a concretar en el Proyecto de Reparcelación
AUMENTO PATRIMONIAL	2.053.997,46 €	
INGRESOS INICIALES	383.521,60 €	
INGRESOS POR INDEMNIZACIÓN	1.458.432,94 €	
IMPACTO HACIENDAS PÚBLICAS INICIAL	1.390.431,14 €	
GASTOS CORRIENTES	-225.097,28 €	Dato obtenido de la valoración catastral a concretar en el Proyecto de Reparcelación
INGRESOS CORRIENTES	265.581,04 €	
IMPACTO HACIENDAS PÚBLICAS ANUAL	40.483,76 €	

El mayor gasto es el de la indemnización por las naves que se derriban, pero al ser el Ayuntamiento el propietario de las mismas, es en mayor medida receptor que emisor de este importe de indemnización. Esta indemnización se ha valorado con el dato obtenido de la valoración catastral, a concretar en el Proyecto de Reparcelación.

5 CONCLUSIÓN.

Del presente documento se deduce la viabilidad económica de la actuación y la sostenibilidad económica para la hacienda municipal de la presente modificación del PGM de Estella-Lizarra.

VIABILIDAD ECONÓMICA:			
Ingresos:	17.752.304,11€	>	Gastos: 13.949.482,58 €
SOSTENIBILIDAD DE LA HACIENDA PÚBLICA:			
Aumento patrim. + ingresos iniciales	3.895.952,00€	>	Inversión munic. + gastos: 1.047.087,92 €
Ingresos anuales:	265.581,04 €		Gastos anuales 225.097,28 €

En consecuencia, se firma el presente documento en Zizur Mayor, a abril de 2022.

Luis Turiel Díaz.
Arquitecto.

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto.



Luis Irisarri Abogado.
Abogado.

Héctor Nagore.
Abogado.