



Ayuntamiento de Estella-Lizarra



## PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA DEL APA-3 DEL PGM DE ESTELLA-LIZARRA.

### DOCUMENTO: VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Equipo Redactor:

**LParq**  
arquitectura y urbanismo

Ignacio Garde.

Héctor Nagore.

Luis Irisarri.

Luis Turiel

Mikel Zabalza.

Geógrafo

Abogado.

Abogado..

Fase:

2º Período de Información Pública

Fecha.

Septiembre 2022.

## 0 INDICE

---

INDICE ABREVIADO.

<b>0</b>	<b>INDICE</b>	
<b>1</b>	<b>. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL</b>	
<b>2</b>	<b>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.</b>	
<b>3</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS</b>	
<b>4</b>	<b>ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS</b>	
<b>5</b>	<b>CONCLUSIÓN.</b>	

INDICE PORMENORIZADO

<b>0</b>	<b>INDICE</b> .....	<b>0</b>
<b>1</b>	<b>. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS</b> .....	<b>2</b>
3.1	GASTOS DE LA ACTUACIÓN .....	2
3.2	INGRESOS DE LA ACTUACION.....	5
3.3	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD.....	7
<b>4</b>	<b>ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS</b> .....	<b>8</b>
4.1	Inversión municipal en las nuevas actuaciones .....	8
4.2	Aumento patrimonial debido a las nuevas actuaciones.....	9
4.3	Estimación de gastos corrientes.....	11
4.4	Estimación de ingresos corrientes.....	13
4.5	Impacto en la hacienda pública .....	14
<b>5</b>	<b>CONCLUSIÓN.</b> .....	<b>15</b>

## 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 su artículo 60 "Planes Parciales" la necesidad de que comprendan entre su documentación de una Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

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.**

---

El objetivo principal de la Modificación del plan es lograr la ejecución del Paseo - Calle Norte para la mejora de la movilidad general de Estella y evitar la saturación de las vías centrales. . La nueva Calle Norte, se pretende que quede integrada en la trama urbana, y no sea solo un vial que descargue el tráfico del centro de Estella, para ello es fundamental crear un entorno urbano, con las suficientes viviendas, que configuren la fachada urbana de la calle Norte de Estella.

El planeamiento vigente ya recoge este objetivo, pero no ha sido ejecutado debido a diversas circunstancias del ciclo económico y a las grandes cargas que conlleva la ejecución del túnel en la zona de la iglesia de San Pedro de Lizarra. Por todo ello ha sido necesario buscar nuevas soluciones que permitan la ejecución de la calle norte, ligada a una financiación del Gobierno de Navarra, y dejando la ejecución del túnel para una fase posterior, permitiendo así un planeamiento con una densidad de viviendas menor, más acorde con la trama urbana de la zona y el aspecto paisajístico del borde de la ciudad y el límite físico que supone la zona de Monterredondo y el Camino de San Lorenzo.

## **3 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS**

---

La Evaluación Económica 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. Sin embargo, el momento de su redacción hace que el estudio que contiene el documento se conciba como una previsión inicial y, por lo tanto, no pueda ser considerado definitivo ni inalterable, siendo por el contrario, susceptible de sufrir modificaciones conforme se vaya desarrollando y ejecutando el planeamiento.

Para la realización de la viabilidad, se realiza un estudio de gastos e ingresos derivados del planeamiento.

### **3.1 GASTOS DE LA ACTUACIÓN**

- En primer lugar, se evalúan los costes derivados de la actuación, que se adjuntan en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

En esta cuenta de liquidación provisional se incluyen los costes derivados de la ejecución de las obras de urbanización (conforme a la evaluación económica estimativa del Plan Parcial), los costes de las indemnizaciones de los elementos e instalaciones incompatibles con el planeamiento, los honorarios por la redacción de planes y proyectos y dirección de obras, y los costes de gestión económica y urbanística.

<b>1. OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>			
ZONA	ÁMBITO		
1	Entorno iglesia Lizarra		1.452.480 €
2	C/ Lizarra		783.720 €
3	Calle Norte	fase 2	491.245 €
4	Tunel		
5	Parques y jardines		727.920 €
6	Urbanización interior		170.550 €
	Total Ejecución Material		3.625.915 €
	GG y BI	15%	543.887 €
	<b>Total obras urbanización</b>		<b>4.169.802 €</b>
<b>2. INDEMNIZACIONES</b>			
	<b>Indemnizaciones</b>		<b>600.000 €</b>
<b>3. HONORARIOS</b>			
	Modificación PGOU		25.000 €
	Proy. de Reparcelación		85.000 €
	Proy. de Urbanización		90.648 €
	Dirección de obras		90.648 €
	Gestión		67.758 €
	Notarías y Registro		298.050 €
	<b>Total Honorarios</b>		<b>657.104 €</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>5.426.906 €</b>

- También se analizan los costes derivados de la construcción, según las distintas tipologías:

El Coste Unitario de Ejecución (CUE) propone una metodología para estimar el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación, a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

La determinación del CUE en edificaciones de tipo residencial, se realiza ponderando el Módulo Básico de Edificación (MBE). Para calcular el dato del MBE, se parte del valor oficial

del Instituto Valenciano de la Construcción para el año 2020 que asciende a 605 €/m<sup>2</sup> y se incrementa el mismo para adaptarlo a los costes de construcción de la Comunidad Foral, más elevados. Según esto, se establece un valor de 650 €/m<sup>2</sup>.

Este valor del MBE se pondera con varios coeficientes para calcular el Coste Unitario de la Edificación (CUE):

$$CUE = PEM / S_c = MBE \times C_t \times C_h \times C_u \times C_v \times C_s \times C_c$$

MBE = valor del coste de construcción según el tipo de edificación (€/m<sup>2</sup>).

C<sub>t</sub> = tipología edificación

C<sub>h</sub> = N° de plantas

C<sub>u</sub> = Ubicación en centro histórico

C<sub>v</sub> = N° de viviendas

C<sub>s</sub> = Superficie útil de viviendas

C<sub>c</sub> = Calidades

C <sub>t</sub> (tipología edificac.)	C <sub>h</sub> (n° plantas)	C <sub>u</sub> (ubicac centro htco)
(1.000) Entre medianeras	(0.975) n° plantas < 3	(1.000) No
(1.050) Abierta	(1.000) 3 < n° plantas < 8	(1.250) Si
(1.100) En hilera	(1.025) n° plantas > 8	
(1.150) Unif. aislada		
C <sub>v</sub> (n° viviendas)	C <sub>s</sub> (sup. útil viviendas)	C <sub>c</sub> (calidades)
(0.900) n° viviendas > 80	(0.950) S viv. > 70 m <sup>2</sup>	(0.800) Básico
(1.000) 20 < n° viv. < 80	(1.000) 45 m <sup>2</sup> < S < 70 m <sup>2</sup>	(1.000) Medio
(1.100) n° viviendas < 20	(1.050) S viv < 45 m <sup>2</sup>	(1.200) Alto

Al Coste Unitario de Edificación habría que sumar los gastos generales y beneficios de contrata, los honorarios profesionales, controles técnicos, seguros de proyecto y dirección. Para valorar esos factores se incrementa la cantidad obtenida en un 40%. Ese precio por m<sup>2</sup> se multiplicará por los m<sup>2</sup> edificables y se obtendrá el valor de construcción.

El dato de los m<sup>2</sup> edificables (superficie construidas) se traslada de las determinaciones normativas del Plan:

TIPOLOGIA		m2c
Unif		3.325,00
Libre colec		14.976,44
VPP		10.334,11
COMERCIAL		2.061,09
SÓTANOS	50	10.900,00

Módulo básico de la Edificación (MBE)				650,00 €/m2		COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN					
RESIDENCIA	Ct	Ch	Cu	Cv	Cs	Cc	CUE	CUE x 1,4	Edificab.	Valor construc.	
Unif	1,10	0,975	1,00	1,00	0,95	1,00	662,27	927,18	3.325,00	3.082.861,03 €	
Libre colec	1,00	1,000	1,00	0,90	0,95	1,00	555,75	778,05	14.976,44	11.652.417,78 €	
VPP	1,00	1,000	1,00	0,90	0,95	1,00	555,75	778,05	10.334,11	8.040.454,64 €	
COMERCIA (comercio en edif. mixto)							726,00	1.016,40	2.061,09	2.094.886,79 €	
SÓTANOS							400,00	560,00	10.900,00	6.104.000,00 €	
										<b>30.974.620,24 €</b>	

### 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 Anejos	1.723,42 €
VPT	Vivienda y Anejos	1.988,57 €

Únicamente se contabilizará una plaza de garaje por vivienda.

El precio máximo de venta por vivienda se calculará sumando las superficies de vivienda, garaje y trastero multiplicadas por sus respectivos módulos.

- Vivienda de protección oficial VPO:  
Considerando para el cálculo una VPO estándar de 90 m<sup>2</sup> útiles, con 12 m<sup>2</sup> de garaje y 8 m<sup>2</sup> útiles de trastero.
- Vivienda de precio tasado VPT:  
Considerando para el cálculo una VPT estándar de 90 m<sup>2</sup> útiles, con 12 m<sup>2</sup> de garaje y 8 m<sup>2</sup> útiles de trastero se obtiene:

#### Vivienda libre:

Para su valoración se tienen en cuenta los datos medios de mercado, estableciendo un precio de \_\_2.000,00 € €/m<sup>2</sup> útil para vivienda colectiva libre, \_\_800 €/m<sup>2</sup> útil para anejos y un precio de \_\_2100 €/m<sup>2</sup> útil para vivienda unifamiliar, 50 €/m para suelo sin edificar.

- Vivienda colectiva:  
Considerando para el cálculo una vivienda con una superficie útil de 100 m<sup>2</sup> (130 m<sup>2</sup> de sup. construida), garaje de 12 m<sup>2</sup> y trastero de 10 m<sup>2</sup>.
- Vivienda unifamiliar adosada:  
Considerando una vivienda de una superficie de 264,35 m<sup>2</sup> construidos y suelo sin edificar de \_\_85 m<sup>2</sup> (190 m<sup>2</sup> de parcela – \_\_105 m<sup>2</sup> edificados en planta baja).  
Superficie construida vivienda = \_\_264,35 m<sup>2</sup> / 1,3 = \_\_203,35 m<sup>2</sup> de superficie útil

#### Comercial:

Para su valoración se considera un precio de \_\_1.600 €/m<sup>2</sup> útil.  
Superficie útil = \_\_2.064 m<sup>2</sup> superficie construida / 1,2 = \_\_1.720,07 m<sup>2</sup>

Con los datos anteriores, el precio de venta desglosado según tipologías y total se recoge en la siguiente tabla:



PRECIO DE VENTA							
Residencial		Precio máx m2 util	Sup. útil	€/m2 util	€/m2 util	Nº viv	Precio venta
Unifamiliar	Suelo	50,00 €	85,00	4.250,00			
	Edif.	2.100,00 €	203,35	427.026,92	431.276,92	28	12.075.753,85 €
Libre	Edif.	2.000,00 €	100,00	200.000,00			
	Garajes	2.000,00 €	12,00	24.000,00			
	Anejos	800,00 €	10,00	8.000,00	232.000,00	125	29.000.000,00 €
VPO	Edif.	1.723,42 €	90,00	155.107,80			
	Garajes	1.723,42 €	12,00	20.681,04			
	Anejos	689,37 €	8,00	5.514,96	181.303,80	52	9.427.797,60 €
VPT	Edif.	1.988,57 €	90,00	178.971,30			
	Garajes	1.988,57 €	12,00	23.862,84			
	Anejos	795,43 €	8,00	6.363,44	209.197,58	39	8.158.705,62 €
Comercial	1,2	1.600,00 €	1.717,57				2.748.113,33 €
<b>TOTAL</b>						<b>244</b>	<b>61.410.370,40 €</b>

### 3.3 ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD

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

ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA		
Ingresos	Valor venta edificaciones	61.410.370,40 €
Gastos	Cuenta liquidación provisional	5.426.906,04 €
	Costes de la construcción	30.974.620,24 €
	Costes promoción, financieros,	10.920.457,88 €
<b>TOTAL</b>		<b>22,94%</b> 14.088.386,23 €

## 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-Lizarra 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.

No obstante, el Ayuntamiento dispone de varias parcelas en propiedad, a las cuales les corresponde el siguiente aprovechamiento:

Parcela	Propiedad	Superficie (m2)	Superficie ambito (m2)	Aprov lucr (Uas)
456	Ayto. Estella-Lizarra		245,86	110,36
872	Ayto. Estella-Lizarra		2.344,92	1.052,56
1006	Ayto. Estella-Lizarra		4.482,65	2.012,13
TOTAL			7.073,43	3.175,05

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):		5.426.906,04	€
Aprov. lucrativo total:		26.625,85	UAs
Aprov repercutible (90% del aprov lucro		23.963,27	UAs
Repercusión por UA (CLP/aprov reperc		226,47	€/UA

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

Aprovechamiento Ayto:		3.175,05	Uas
Repercusión por UA:		226,47	€/UA
<b>Total Ayuntamiento:</b>		<b>719.046,08</b>	<b>€</b>

- Ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias:

Superficie de sistema general = \_\_23.163,94 m<sup>2</sup>

El sistema general se destinará sistema viario de Estella-Lizarra, y será una actuación que no dependerá del Plan.

- Edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito:

Superficie de equipamientos = \_\_1.106,80m<sup>2</sup>

Únicamente se obtendrá un solar de la actuación, sin incluir la construcción de los equipamientos.

## 4.2 Aumento patrimonial debido a las nuevas actuaciones

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

- Obtención de parcelas destinadas a equipamientos: no supone ingreso corriente al ayuntamiento en la medida que se destina a dotación pública.
- Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.
  - Como propietario: 3.175,05 UAs
  - Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico.

\_\_ 10 % de 26.625,27 UAs = 2.662.59UAs

**Total aprovechamiento municipal =**

APROVECHAMIENTO MUNICIPAL		
CESION	10%	2.662,59
PATRIMONIO		3.175,05
TOTAL		5.837,63

Para calcular el precio del suelo que corresponde al aprovechamiento municipal, supondremos que en él se va a construir vivienda protegida (VPO). En este caso, el valor máximo del suelo urbanizado será equivalente al 17,5 % del precio de la vivienda:

Obtención de parcelas lucrativas por parte del Ayuntamiento				
1_Como propietario:				3.175,05 UAs
2_Como Administración		10%		2.662,59 UAs
<b>Total aprovechamiento municipal:</b>				<b>5.837,63 UAs</b>
Coeficiente homogeneización VPO:				0,44 UA/m2
		1_		7216,02
		2_		6051,33
Total Sup. construida VPO (aprov x coef):				13.267,35 m2 const.
		1_		5.550,79
		2_		4.654,87
Total Sup. útil VPO (ratio):				1,3 m2 útil
Valor de venta VPO (módulo 2021):				1.723,42 €
		1_		9.566.334,49
		2_		8.022.295,11
Total Valor venta VPO x sup útil VPO:				17.588.629,60 €
1_			17,50%	1.674.108,54
	23.963,27	4.769.802	13,25%	-631.982
2_ Valor max. suelo VPO:				17,50% 1.403.901,64 %
<b>Total Valor suelo VPO:</b>				<b>2.446.028,07 €</b>

#### 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 en el Plan Parcial.

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

<b>LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL ESTELLA-LIZARRA 2019</b>			
Habitantes 2019=	13.810		
<b>GASTOS</b>	€	%	€/habitante
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
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	<b>10.060.953,20</b>	70,88%	728,53
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
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	<b>4.134.124,36</b>	29,12%	299,36
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>14.195.077,56</b>	100,00%	1.027,88
<b>INGRESOS</b>			
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP1-Impuestos 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	<b>11.869.495,69</b>	92,42%	859,49
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
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	<b>972.964,40</b>	7,58%	70,45
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>12.842.460,09</b>	100,00%	929,94

El Plan Parcial prevé la construcción de \_\_244viviendas, por tanto el incremento de población previsible es de \_\_732 habitantes, teniendo en cuenta un ratio de \_\_3 hab/viv.

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

## PROYECCIÓN ORDENACIÓN URBANÍSTICA

<b>PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>			
Habitantes según Plan Municipal=	732		
<b>GASTOS</b>	€	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP1-Gastos de personal	306.415,31		418,60
CAP2-Gastos bienes corrientes y servicios	183.638,67		250,87
CAP3-Gastos financieros	Cálculo individualizado (*)		
CAP4-Transferencias corrientes	43.186,18		59,00
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>533.240,15</b>		<b>728,47</b>

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 de los nuevos viales, zonas verdes e infraestructuras, está incluido dentro del incremento del capítulo2 Gasto de bienes corrientes y servicios.

#### 4.4 Estimación de ingresos corrientes

Para el cálculo del incremento que va a suponer para las arcas municipales la nueva población prevista en el plan , \_\_654 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.)

El incremento puntual (dado que sólo se produce en el momento de construcción de las edificaciones) que va a suponer el pago del ICIO y Tasas de las nuevas viviendas, ya se incluye dentro del capítulo 2 Impuestos Indirectos, por lo que no se señala de modo diferenciado. El incremento importante de los ingresos por IBI que va a suponer las nuevas viviendas está contemplado en el capítulo 1 de Impuestos directos.

<b>PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2</b>			
Habitantes según Plan Parcial=	732		
<b>INGRESOS</b>	€	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP-1 Impuestos directos	223.077,00		304,75
CAP2- Impuestos indirectos	19.317,48		26,39
CAP3- Tasas y otros ingresos	75.095,88		102,59
CAP4- Transferencias corrientes	307.315,56		419,83
CAP5- Ingresos patrimoniales	4.333,44		5,92
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>629.146,68</b>		<b>859,49</b>

#### 4.5 Impacto en la hacienda pública

Para valorar el impacto que las nuevas actuaciones tienen sobre la hacienda pública, se suma el aumento patrimonial y el incremento de los ingresos corrientes, y se resta la inversión municipal provocada por las nuevas actuaciones y el incremento de los gastos corrientes.

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	-719.046,08 €
AUMENTO PATRIMONIAL	2.446.028,07 €
GASTOS CORRIENTES	-533.240,15 €
INGRESOS CORRIENTES	629.146,68 €
<b>IMPACTO HACIENDAS PÚBLICAS</b>	<b>1.822.888,52 €</b>



## 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.

<b>VIABILIDAD ECONÓMICA:</b>				
Ingresos:	61.410.370,40 €	>	Gastos:	47.321.984,17 €
<b>SOSTENIBILIDAD DE LA HACIENDA PÚBLICA:</b>				
Aumento patrim. + ingresos	3.075.174,75 €	>	Inversión munic. + gastos:	1.252.286,23 €

En consecuencia, se firma el presente documento en Estella-Lizarra, Septiembre de 2022.

Fdo.: Luis Turiel Díaz

Mikel Zabalza Zamarbide.

Arquitecto

Arquitecto