



AYUNTAMIENTO  
DE SIGÜENZA



## PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO DE SIGÜENZA

FASE 5- DOCUMENTO TÉCNICO PARA APROBACIÓN INICIAL

**Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica**

DICIEMBRE 2020



Ezquiaga  
Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Ámbito del informe de sostenibilidad económica .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BASES DE ESTUDIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN. ....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Información urbanística del Plan Especial del Casco Histórico .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Objeto del informe y órgano al que se dirige.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Descripción de las actuaciones previstas .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS. ....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Ejecución de la urbanización e implantación de nuevas infraestructuras y servicios .....</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Coste de las edificaciones.....</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Ejecución de los equipamientos públicos .....</b>	<b>10</b>
<b>3.4</b>	<b>Mantenimiento de infraestructuras y servicios .....</b>	<b>11</b>
1.1.1.	Infraestructuras viarias.....	11
1.1.2.	Zonas verdes públicas.....	11
	<i>Abastecimiento agua potable .....</i>	<i>12</i>
	<i>EDAR e infraestructura de saneamiento .....</i>	<i>12</i>
	<i>Suministro eléctrico.....</i>	<i>12</i>
	<i>Telefonía y telecomunicaciones .....</i>	<i>13</i>
	<i>Recogida de residuos sólidos urbanos.....</i>	<i>13</i>
<b>4</b>	<b>ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1</b>	<b>Impuesto de bienes inmuebles (IBI) .....</b>	<b>14</b>

4.2	Cálculo de la base imponible .....	15
4.3	Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana .....	18
4.4	Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO). .....	18
4.5	Impuesto de actividades económicas (IAE).....	19
4.6	Aprovechamiento urbanístico municipal .....	20
5	ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO.....	21
6	CONCLUSIONES.....	23

# 1 Introducción

Se redacta la presente memoria en relación a los dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RLSy RU):

*“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.”*

Con el Informe de Sostenibilidad y viabilidad Económica se integra en este documento la estimación económica de la actuación, la asignación de las inversiones y el impacto del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios necesarios, según establece el artículo 136.2.d del Reglamento de Planeamiento.

En el presente documento se cumple esta exigencia normativa y se complementa con cálculos y datos relativos a la viabilidad económica y financiera del Programa propuesto.

Las obras comprenden todas las de viabilidad e implantación de servicios que resuelvan y sean imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la dotación de servicios de la totalidad de las parcelas edificables, incluidas las obras de acceso a las infraestructuras exteriores de la actuación.

## 1.1 Ámbito del informe de sostenibilidad económica

El análisis de sostenibilidad económica se focaliza en el sector público, exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en la Hacienda Pública del municipio de Sigüenza afectado por la actuación, sin considerar los recursos privados que sean necesarios para la ejecución urbanizadora.

La elaboración del informe de sostenibilidad económica incorpora el principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en el análisis económico – financiero de las actuaciones de ordenación. El concepto de sostenibilidad económica es entendido como el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras. Introducción.

## **2 Bases de estudio y características de la actuación.**

### **2.1 Información urbanística del Plan Especial del Casco Histórico**

El PECH de Sigüenza tiene como objeto la revisión y ordenación del PECH de julio de 1989, incluyendo el Casco Histórico de Sigüenza y el ámbito de protección definido por la Consejería de Patrimonio Cultural, así como los ámbitos de unidades de actuación previstos en las Normas Subsidiarias de Sigüenza. En todo caso, el único punto

### **2.2 Objeto del informe y órgano al que se dirige**

La finalidad de este documento es incorporar el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres a todas las fases de diagnóstico, diseño, producción de normativa e implementación. Tiene como objetivos principales:

- Trascender los estereotipos de género utilizando fuentes de datos actualizadas y desagregadas para favorecer la representatividad.
- Evaluar la ordenación territorial según el uso real que le dan las mujeres al espacio.
- Sentar las bases de una ordenación territorial inclusiva con la diversidad que no perpetúe los roles de género a través del espacio.

Por otro lado, este documento se enmarca en las competencias establecidas por la legislación para la redacción de este:

- Evalúa del impacto de género del PECH
- Propone acciones dirigidas a la aplicación de la perspectiva de género en el marco de competencia del PECH.

Las medidas incluidas responden a la búsqueda de una mayor eficacia e impacto, implementabilidad y éxito. Esto, a su vez, fomenta una mayor visibilidad de la transversalización de la perspectiva de género. La eficacia de este informe, en razón de su contenido, será verificable a medio plazo, tanto en el plano divulgativo como en el de adopción de medidas específicas.

El presente documento se remite para su evaluación al Gobierno de la Junta de Castilla La Mancha y al Instituto de la Mujer, para que se realicen las observaciones pertinentes, con el objeto de garantizar el impacto positivo de las medidas propuestas en su implementación y seguimiento.

## 2.3 Descripción de las actuaciones previstas

1. **Se prevén actuaciones de mejora y mantenimiento de las vías** situadas en entornos de inmuebles declarados BIC y vías públicas principales y emblemáticas como las que se describen a continuación:
  - Plaza del Castillo
  - Calle Castillejos
  - Calle Puerta de Hierro
  - Calle Portal Mayor
  - Calle Mayor
  - Calle Travesaña Alta
  - Plaza de la Cárcel
  - Calle Travesaña Baja
  - Calle de los Herreros
  - Plaza Mayor
  - Plaza del Obispo

Todas estas actuaciones, **que suponen un total de 15.185 m<sup>2</sup>** y las de mantenimiento de la vía pública irán a cargo de subvenciones de la Junta de Castilla La Mancha.

2. **En lo relativo a la Unidad de Actuación** que se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior, se divide a su vez en dos ámbitos. SUNC-Norte y SUNC. -Sur.

La superficie delimitada por el ámbito de actuación **abarca una superficie total de 12.469 m2**, siendo 6.621 m2 para el SUNC-Norte y 5.848 m2 para el SUNC-Sur.

	<b>Sup. Ámbito (m2)</b>	<b>Equipamientos (m2)</b>	<b>Zonas Verdes (m2)</b>	<b>Red viaria (m2)</b>	<b>Uso lucrativo residencial (m2)</b>	<b>Edificabilidad residencial (m2c)</b>	<b>Vivienda protegida (m2c)</b>
<b>SUNC-Norte</b>	6.621,00	689,63	1.366,74	1.186,00	1.009,17	1.816,51	181,65
<b>SUNC-Sur</b>	5.541,00	536,63	1.286,23	1.668,00	1.098,00	1.976,40	197,64
<b>TOTAL</b>	<b>12.162,00</b>	<b>1.226.26</b>	<b>2.652.97</b>	<b>2.848.00</b>	<b>2.107,17</b>	<b>3.792,91</b>	<b>379,29</b>

### **3 Impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas.**

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección. Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

El sistema de actuación previsto para las obras de urbanización es tratar de ejecutar todo lo posible por subvenciones públicas.

Para la Unidad de Actuación es el de Compensación, por el que los propietarios del sector asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales), y la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas.

Por tanto, no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización de la Unidad de Actuación del Arroyo de Valdemedina, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización. La ejecución de Sistemas Generales y locales será asumida exclusivamente por la propiedad privada.

### **3.1 Ejecución de la urbanización e implantación de nuevas infraestructuras y servicios**

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública y las que le correspondan por el excedente de aprovechamiento, urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

Por costes de la urbanización se entienden la totalidad de los pagos a los que será preciso hacer frente para transformar la actual situación física, jurídica y económica en la prevista por el planeamiento, si bien no repercuten en la Hacienda Pública.

Para todas las acciones se han tenido en cuenta las cuantías del Cuadro de Precios de la Comunidad de Castilla La Mancha. La valoración de las acciones se ha realizado en euros de Ejecución Material. En el resumen se adjunta valoración en euros de Ejecución por Contrata afectando a los presupuestos de ejecución Material en un 13% de Gastos Generales, un 6% de Beneficio Industrial, un 21% de IVA.

No se consideran en este documento estos gastos, ya que, en el mismo, no se han considerado específicamente inversiones asociadas a urbanización o implantación de nuevas infraestructuras y servicios objeto de la consecución de sus fines u objetivos, tan sólo se consideran en epígrafe posterior los gastos propios de mantenimiento de los servicios existentes.

### 3.2 Coste de las edificaciones

Los costes de ejecución por contrata de la edificación estimados en el presente estudio económico ascienden según las distintas calidades de edificación y usos los siguientes valores unitarios, donde se han incluido impuestos, costes financieros y el beneficio empresarial del constructor referidos al valor de obra de edificación. Este coste es asumido por la promotora de la actuación y no supone carga alguna para la Hacienda Pública.

Uso	Ámbito	Edificabilidad m2	Valor unitario E/m2	Valor de construcción euros
Residencial VL	SUNC-Norte	1.816,51	950	1.725.684,50
	SUNC-Sur	1.976,40	950	1.877.580,00
Residencial VP	SUNC-Norte	181,65	700	127.155,00
	SUNC-Sur	197,64	700	138.348,00
<b>TOTAL</b>				<b>3.868.767,50 €</b>

### 3.3 Ejecución de los equipamientos públicos

La estimación del gasto que implicaría la construcción de los equipamientos varía en función del tipo de construcción prevista. Como valor genérico se ha utilizado un valor medio de **550 €/m2**.

La superficie edificable para equipamientos ascendería a:

Uso	Ámbito	Edificabilidad m2	Valor unitario E/m2	Valor de construcción euros
EQ 1.1	SUNC-Norte	689,63	550	379.296,50
EQ 1.2	SUNC-Sur	536,63	550	295.146,50
<b>TOTAL</b>				<b>674.443,00 €</b>

De este modo el coste aproximado para la ejecución de los mismos sería igual a **674.443,00 €**

### 3.4 Mantenimiento de infraestructuras y servicios

#### 1.1.1. Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

Ámbito	Superficie m <sup>2</sup>	Valor unitario E/m <sup>2</sup>	Valor de mantenimiento en euros
SUNC-Norte	1.186,00	1	1.186,00
SUNC-Sur	1.668,00	1	1.668,00
			<b>2.854,00</b>

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor de la superficie de red viaria asciende a: **2.854,00 €/año**

#### 1.1.2. Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. Se considera un valor de 0,50 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Ámbito	Denominación	Superficie m <sup>2</sup>	Valor unitario E/m <sup>2</sup>	Valor de mantenimiento en euros
SUNC-Norte	ZV-1.1	681,30	0,5	340,65
	ZV-1.2	685,44	0,5	342,72
SUNC-Sur	ZV-1.3	298,84	0,5	149,42
	ZV-1.4	987,39	0,5	493,70
<b>TOTAL</b>				<b>1.326,49 €</b>

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor de la superficie de zonas verdes excluida la zona del Dominio Público Hidráulico asciende a: **1.326,49 €/año.**

### ***Abastecimiento agua potable***

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

### ***EDAR e infraestructura de saneamiento***

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

### ***Suministro eléctrico***

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

### ***Telefonía y telecomunicaciones***

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se carga directamente a los usuarios.

### ***Recogida de residuos sólidos urbanos***

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

Resumen de gastos de mantenimiento:

	<b>Superficie m2</b>	<b>Valor unitario E/m2</b>	<b>Valor de mantenimiento en euros</b>
<b>Zonas Verde</b>	2.652,97	0,5	1.326,49
<b>Red Viaria</b>	2.854,00	1	2.854,00
<b>TOTAL</b>			<b>4.180,49</b>

## **4 Estimación de ingresos municipales debidos al desarrollo del ámbito.**

El presente estudio se centra en la repercusión del nuevo desarrollo en las finanzas municipales a partir de los datos de la liquidación del presupuesto de 2016, 2017 y 2019 (al carecer de datos de 2018), centrándose en el análisis de los ingresos y gastos corrientes, los cuales son los que se van a ver afectados por el nuevo desarrollo y sobre los que se asumen las siguientes estimaciones razonables.

A continuación, se estima la repercusión del desarrollo del ámbito sobre los ingresos futuros del municipio. Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez completado el ámbito o al importe total a lo largo de todo el periodo.

Ingresos que va a percibir la administración:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
4. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
5. Aprovechamiento Urbanístico Municipal

### **4.1 Impuesto de bienes inmuebles (IBI)**

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. A tal efecto se aplican el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Procedimiento de valoración

colectiva de carácter general sobre la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Sigüenza 2010

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. Los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. En todo caso no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que son las aplicables a los efectos del cálculo de impuestos.

## 4.2 Cálculo de la base imponible

El artículo 23.2 del texto refundido y la norma 3 del Real Decreto 1020/1993 especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido, la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

Valor Catastral: RM x Valor en Venta (siendo RM del 50%)

Para determinar el Valor en Venta se utiliza la fórmula establecida en la Norma 16 Real Decreto 1020/1993):

Valor en Venta = 1,4 (**Valor de Suelo + Valor de Construcción**) x Factor  
Localización

Módulos que le han sido asignados según el Informe Anual 2018 sobre el Mercado Inmobiliario en Castilla La-Mancha. Consultamos la relación de polígonos y sus

módulos MBC (Módulo Básico de construcción) y MBR (Módulo básico de repercusión) aplicables a cada polígono de valoración.

Siendo:

Zona de Valor: R40

MBC-4 (Módulo Básico de Construcción): 650 €/m<sup>2</sup>

MBR-4 (Módulo Básico de Repercusión): 1.720 €/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión polígono (VRB)= 317 €/m<sup>2</sup> (extraído de la ponencia de Valoración del Municipio de Sigüenza)

Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente los siguiente coeficiente Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente los siguiente coeficiente corrector por fachada: según norma 10 del RD 1020/1993 si la parcela hace esquina a tres o más calles sería A-2 con un valor de 1,15: corrector por fachada: según norma 10 del RD 1020/1993 si la parcela hace esquina a tres o más calles sería A-2 con un valor de 1,15:

$$\mathbf{VRC=317 \text{ €/m}^2 * 1.15= 364,65 \text{ €/m}^2\mathbf{c}}$$

Tomamos el cuadro de valores de las construcciones del municipio de Sigüenza con base en el MBC-4 (650€/m<sup>2</sup>) según área homogénea.

Valor repercusión construcción **RESIDENCIAL**= MBC4\*Coef. = 650 \* 1,15= 747,5 €/m<sup>2</sup>.

Al ser un ámbito a desarrollar sin depreciaciones el coeficiente corrector del valor de la construcción es 1.

A la suma del valor del suelo y de la construcción, así calculados, les es de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios asignado al polígono de valoración en que se encuentre la parcela de 1,40.

Considerando estos valores de repercusión del suelo y valor de la construcción correspondientes resulta:

$$\text{Valor en Venta para uso RESIDENCIAL} = 1,4 \times (364,65 + 747,5) = \mathbf{1.557,01 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado RM (50%) se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles.

$$\text{Base Imponible} = V_v \times 50\% = \mathbf{778,50 \text{ €/m}^2\text{c}}$$
 para uso **RESIDENCIAL**

USO	SUP. EDIFICABLE (m2c)	BASE IMPONIBLE (€/m2)	CUOTA LÍQUIDA (€/año)
Residencial VL	3.792	<b>778,50</b>	2.952.072,00
Residencial VP	379,29	<b>778,50</b>	295.277,26
<b>TOTAL</b>			<b>3.542.626,52</b>

(\*) Para su cálculo exacto habría que extraer las posibles bonificaciones que puedan tener.

### **4.3 Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana**

Este Impuesto regulado en el artículo 104 y siguientes del TRLHL grava el incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos que se ponga de manifiesto como consecuencia de su transmisión, experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

Para determinar el importe del incremento real del tributo se aplicará sobre el valor catastral 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, suponiendo que los terrenos han estado en manos de sus propietarios actuales durante más de 20 años, el porcentaje que correspondería es del 3% con un tipo de gravamen del 20%.

Base imponible (BI) = incremento real de valoraciones

Incremento real = valor catastral suelo \* coef. según años (3%) \* cuota impuesta (18%) = **3.542.626,52 x 0,03 x 0,20 = 21.255,75 €**

Se estima así el importe total por este impuesto en **21.255,75 € a lo largo de todo el periodo.**

### **4.4 Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).**

El hecho imponible consiste en la realización de estas actividades, dentro del término municipal, siempre que exijan obtención de licencia de obras o urbanística y sea competente para su concesión el Ayuntamiento. Estos ingresos están estrechamente vinculados a la actividad edificatoria y que, por tanto, serán considerablemente superiores durante los años siguiente a la conclusión de la urbanización, con el inicio de las construcciones, comenzando a descender a medida que se concluye la edificación de todos los solares.

Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Sigüenza que dictan un gravamen de **3,00%**.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, su coste de ejecución material. No forma parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás precios que no integren estrictamente el coste de ejecución material. Como estimación del coste de ejecución material tomamos **778,50€/m<sup>2</sup>** como módulo básico de edificación:

Base Imponible = Presupuesto Ejecución Material

Cuota tributaria = base imponible \* tipo de gravamen (3%) = **3.868.767,50 €**

Cuota tributaria = 3.868.767,50€ \* 3% = **116063,025 €**

Se estima así un importe para el ICIO de **116.063,025 € a lo largo de todo el periodo.**

#### **4.5 Impuesto de actividades económicas (IAE)**

El IAE, regulado en los arts. 78 a 91 del TRLHL, es un tributo municipal de carácter directo y real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas. El Real Decreto Legislativo 1175/1990 aprueba las tarifas y la instrucción del IAE.

En el presente estudio se considera únicamente el efecto de la actividad de promoción de edificaciones. No se consideran otros importes de menor cuantía que pueden generarse correspondientes a la actividad de promoción de terrenos ni tampoco a los importes correspondientes a la implantación de nuevas actividades en los locales del nuevo desarrollo. Las tarifas del IAE incluidas en el RD Legislativo 1175/1990 incluyen el *Epígrafe 833.2 Promoción de Edificaciones*, para el cual, además de la cuota fija de **186,61€**, se establece una cuota por cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido, queda fijada en **0,81 euros/m<sup>2</sup> vendido**.

Cuando la actividad tenga por objeto inmuebles sujetos a la legislación de viviendas de protección oficial, la parte de la cuota correspondiente a cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido será el 50 por 100 de la que corresponda.

Cuota de tarifa = Cuota fija + componente superficie locales – Reducciones  
 = 186,61€ + (3.792,91 m<sup>2</sup>c \* 0,81 €/m<sup>2</sup>) + (379,29,00m<sup>2</sup>c \* 0,405€/m<sup>2</sup>) = **3.225,86€**

Estimándose para la Promoción de la edificación un importe por IAE de **3.225,86 € a lo largo de todo el periodo.**

#### 4.6 Aprovechamiento urbanístico municipal

De acuerdo con el la legislación de Castilla la Mancha y su Reglamento de Planeamiento habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente terrenos urbanizados que alberguen el 10% del Aprovechamiento lucrativo de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución.

El Valor de repercusión del suelo a efectos de la valoración catastral se establece en 317 €/m<sup>2</sup>, deduciéndose el siguiente valor para el 10% del Aprovechamiento lucrativo.

Superficie edificable total (m <sup>2</sup> )	10% Aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	Valor €/m <sup>2</sup>	Valoración Aprovechamiento Municipal (€)
12.162	1.216,2	317	<b>385.535,40</b>

## 5 Estimación de ingresos municipales debidos al desarrollo del ámbito.

A continuación, se detalla un resumen de los ingresos y gastos estudiados en capítulos anteriores que afectan a la Hacienda Municipal:

<b>Gastos municipales</b>	
Ejecución equipamientos públicos	674.443,00
Mantenimiento de red viaria (€/año)	2.854,00
Mantenimiento de zonas verdes (€/año)	1.326,49
<b>Ingresos municipales</b>	
IBI (€/año)	3.542.626,52
IIVTNU (plusvalías)	21.255,75
ICIO	116.063,03
IAE (€/año)	3.225,86
Aprovechamiento urbanístico	385.535,40

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

Se estima el siguiente calendario en el desarrollo del ámbito:

- Tramitación urbanística: 2021
- Obras de Urbanización: 2022-2023
- Ejecución de obras de edificación: 2023-2025
- Transmisión viviendas y locales: a partir del año 2025-2027

A continuación, se presenta el resultado derivado de las estimaciones de ingresos y gastos para los distintos años siguientes a la aprobación del presente plan. A estos efectos se establece un escenario de incorporación gradual de los correspondientes ingresos fiscales hasta 2027.

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

<b>Gastos</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 y siguientes</b>
Mantenimiento de red viaria	2.854,00	2.939,62	3.027,81	3.118,64	3.212,20	3.308,57	<b>3.407,83</b>
Mantenimiento de zonas verdes	1.326,49	1.366,28	1.407,27	1.449,49	1.492,98	1.537,77	<b>1.583,90</b>
<b>Ingresos</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 y siguientes</b>
IBI	708.525,30	885.656,63	1.180.875,51	1.417.050,61	1.771.313,26	2.361.751,01	<b>3.542.626,52</b>
IIVTNU (plusvalías)	7.085,25	7.085,25	7.085,25				
ICIO (construcciones)	29.015,51	29.015,51	29.015,51	29.015,51			
IAE (actividades económicas)	1612,93	1612,93					
<b>BALANCE</b>	<b>742.058,50</b>	<b>919.064,41</b>	<b>1.212.541,18</b>	<b>1.441.497,98</b>	<b>1.766.608,08</b>	<b>2.356.904,68</b>	<b>3.537.634,80</b>

Como puede observarse en todos los años se obtiene un resultado positivo, especialmente entre los años 2025 y 2026 en los que se incluye el efecto del IIVTNU y del ICIO.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.

## 6 Conclusiones

### **El análisis sobre la sostenibilidad económica del Plan Especial del Casco Histórico de Sigüenza es favorable.**

El balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos. Al ser el balance sostenible, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación. Por lo tanto, el presente Plan Especial, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

Los costes de urbanización estimados, e igualmente los costes de promoción permiten producir la edificación cumpliendo holgadamente la totalidad de estándares de calidad exigibles, haciendo frente con suficiencia al conjunto de cargas de urbanización y planeamiento necesarias para el correcto desarrollo la actuación.