



DOCUMENTO VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA
DICIEMBRE 2020

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
--------------	----------------------	---	------------

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	03d1b05d5ddc40c2801ebcf26b836d1a001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/1889 - Fecha Registro: 26/02/2021 18:18:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DOCUMENTO VI. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

6.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	3
6.0.	INTRODUCCIÓN	3
6.1.	ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO	3
6.1.1.	ESTUDIO ECONÓMICO	4
6.1.2.	ESTUDIO FINANCIERO	6
6.2.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	7
6.2.1.	Objeto del documento.	7
6.2.2.	Cuantificación de la inversión pública Municipal	8
6.2.3.	Evaluación del aumento patrimonial	8
6.2.4.	Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.	8
6.2.5.	Estimación de los gastos e ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la urbanización.	11
6.2.6.	Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.	15
6.2.7.	Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.	16
6.2.8.	Análisis de los resultados presupuestarios estimados.	18
6.2.9.	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.	19
6.2.10.	Conclusión.	19

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13factor-ia@factor-ia.com

Doc VI- 2

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

6.0. INTRODUCCIÓN

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.

Se realiza la presente Memoria de Viabilidad Económica del sector de suelo urbanizable SUS-TA-02 "Albacerrado" de conformidad con el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para asegurar la viabilidad económica del desarrollo del sector, 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.

6.1. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

Este análisis económico financiero del sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-TA-02 "Albacerrado" se realiza con la finalidad de informar a la propiedad sobre la idoneidad del desarrollo de la urbanización.

El proceso urbanizador empieza en el momento que se transforma un suelo con unas características iniciales y se redistribuyen los aprovechamientos urbanísticos obteniendo parcelas finalistas, de una naturaleza distinta y con una edificabilidad asignada.

Es en el proyecto de reparcelación donde se agrupan u ordenan parcelas, o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para la posterior adjudicación de parcelas resultantes. Estas parcelas resultantes se repartirán en proporción a los derechos de cada propietario. Por todo ello, se realizan las obras de urbanización, necesarias para obtener parcelas urbanísticas que tengan garantizada la accesibilidad de los futuros usuarios, y las infraestructuras urbanas necesarias para el desarrollo de las edificaciones.

Una vez esté el suelo dividido en parcelas urbanísticas aptas para edificar comenzaría la fase edificatoria y de promoción inmobiliaria, que tendría a su vez un estudio económico con los precios de venta de metro edificado y que no es objeto del presente documento.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc VI- 3

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

6.1.1. ESTUDIO ECONÓMICO

En el cálculo de los costes que se reflejan a continuación, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

Planes y Proyectos

Para el desarrollo del sector es necesaria la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización que materializa dichas parcelas además del Estudio de Seguridad y Salud y su Coordinación durante la ejecución de las obras.

Existen otros proyectos y estudios complementarios que forman parte del paquete determinado "otros proyectos" y que son previos al desarrollo del proyecto de urbanización, levantamiento topográfico, estudio geotécnico, proyectos complementarios...

Los honorarios correspondientes a la redacción de los planes y proyectos son los siguientes:

Modificación Puntual	22.200,00 €
Plan Parcial de Ordenación	14.800,00 €
Proyecto de Reparcelación	8.724,30 €
Proyecto de Urbanización	129.365,24 €
Dirección Obra Urbanización	55.442,25 €
Total	230.531,79 €

Coste de la urbanización completa del sector

Para definir esa cantidad se recurre a usar los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, que estadísticamente valoran según su densidad de edificación y superficie el coste por metro cuadrado de una urbanización de estas características.

Se estima en:

PEM de urbanización interior	6.385.961,00 €
------------------------------	----------------

Obras de infraestructuras y servicios exteriores al sector

Drenaje y saneamiento	969.721,57 €
Electricidad	735.680,00 €
Demoliciones, servidumbres y ocupaciones temporales	200.000,00 €
Accesibilidad	797.606,00 €
Sistema General Vario adscrito "Enlace Norte"	124.638,08 €
Total	2.827.645,65 €

Gestión del sistema de actuación

Los gastos de gestión del sistema de actuación se estiman aproximadamente en el 5,5% del PEM:

Gastos de gestión	506.748,37 €
-------------------	--------------

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 4



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El total de gastos de urbanización del sector de suelo urbanizable sectorizado asciende a:

PEM urbanización interior + conexiones exteriores	9.213.606,65 €
---	-----------------------

Dado que el sector tiene una superficie de 146.928m², se estima un coste de urbanización final de:

Repercusión en superficie de suelo	62,71 €/m2s
Repercusión en superficie construida	209,03 €/m2t

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	16/06/2021	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
--------------	----------------------	------------	---



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc VI- 5

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6.1.2. ESTUDIO FINANCIERO

Análisis de los ingresos

Para poder comprobar la rentabilidad de la operación así como su viabilidad, establecemos un precio de venta del suelo en función de su uso:

1. Suelo para Vivienda libre	
Precio de venta de suelo para vivienda de promoción privada	454,53 €/m2t
2. Suelo para Vivienda protegida	
Precio de venta de suelo para vivienda de promoción pública	145,54 €/m2t
3. Suelo para Servicios Turísticos	
Precio medio de venta por m2 de techo	379,47 €/m2t
4. Suelo para Alojamiento Turístico	
Precio medio de venta por m2 de techo	400,32 €/m2t

Justificación de la viabilidad económica del plan

En base a los estudios que se han realizado en los puntos anteriores, pasamos a comprobar la viabilidad del Plan como se observa en el cuadro siguiente:

	Gastos	Ingresos	Beneficios	
Honorarios técnicos Planes y Proyectos	230.531,79 €			
Urbanización completa del sector	6.385.961,00 €			
Obras de infraestructuras y servicios exteriores	2.827.645,65 €			
	PEM 9.213.606,65 €			
	PEC 10.964.191,91 €			
Costes de gestión (5,5% PEM)	506.748,37 €			
Costes de financiación (3,5% total)	383.746,72 €			
Imprevistos (7%)	794.355,70 €			
Convenio 2014	1.403.405,00 €			
Vivienda Libre		4.207.095,73 €		
Vivienda Protegida		-		
Servicios Turísticos		2.508.935,95 €		
Alojamiento Turístico		9.704.895,11 €		
Monetización de la Cesión (542 UAs)	108.475,88 €			
	14.391.455,36 €	16.420.926,78 €	2.029.471,42 €	14,10%

Según se observa en el cuadro, resulta que el balance de la operación arroja un saldo positivo sobre los costes totales, por lo que se ratifica la viabilidad económica del Plan Parcial de Ordenación.

PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

La participación en la propiedad del suelo del sector queda recogida en el plano I.05. Propiedades

Por tanto, la participación en el total de los costes de urbanización del sector será la siguiente:

PROPIEDAD	SUPERFICIE EN EL ÁMBITO	%	PARTICIPACIÓN EN COSTES
METROVACESA S.A.	144.416	98,29%	14.145.454,57 €
VAN LOOY, CARLOS ROBERTO	2.512	1,71%	246.048,79 €

Nota: todas las cantidades económicas indicadas en este Estudio están expresadas sin considerar su correspondiente impuesto sobre el valor añadido (IVA) imputable en el momento de su liquidación.

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 6



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

6.2.1. Objeto del documento.

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones y del apartado 1.a).3º del artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

“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 Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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”.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

El artículo 19.1.a).3º de la LOUA establece:

“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”.

En definitiva, la LOUA, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento General de Valoraciones pretenden que, desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población y del número de viviendas, mediante la transformación de suelos por la urbanización, se analice el impacto de las mismas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista.

En este documento se analiza el impacto del nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico SUS-TA-02 "ALBACERRADO", sobre la Hacienda Municipal de Tarifa, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 7



C/ Marqués de Paradás nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

6.2.2. Cuantificación de la inversión pública Municipal

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

1. La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables. El Ayto. no es propietario de suelo en este ámbito.

2. La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

Sistema General de Espacios libres: 7.753 m²+ parte de la vía pecuaria incluida en el sistema general.

Sistema General Viario "Enlace Norte": 1.204 m²

A los efectos del ámbito de estudio no se consideran los costes de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viario, ya que los mismos se ceden y se urbanizan en el seno de la actuación.

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

Consideramos para el suelo de equipamientos la edificabilidad global del sector (0,3 m²/m²s) y unos costes de construcción de 600 €/m².

Equipamientos: 14.693 m²s x 0,3 m²/m²s x 600 €/m² = 2.644.740 €.

Los equipamientos se construirían a los 3 años de recepcionarse la urbanización y las obras durarían tres años.

6.2.3. Evaluación del aumento patrimonial

1. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de:

S. Equipamientos: 14.693 m²s.

2. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializara el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Cesión obligatoria: Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Cesión: 10% x AM = 0,1 x 15.868 UAs = 1.587 UAs.

3. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Superficie de viario: 22.567 m²s

Superficie Espacios libres (Sist. General + Sist. Local): 13.371 m²s + 29.386 m²s = 42.757 m²s.

Obra de urbanización: **6.385.961€**

6.2.4. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

Trabajamos con los presupuestos liquidados del año 2013.

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 8



C/ Marqués de Paradás nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



1. Repercusión de gasto-ingreso por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013			
GASTOS	17.782.905,38 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	9.845.060,97 €	55,36%	544,38 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	2.918.587,98 €	16,41%	161,38 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	483.679,24 €	2,72%	26,74 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.910.303,28 €	16,37%	160,92 € /habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	16.157.631,47 €	90,86%	893,43 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	968.323,99 €	5,45%	53,54 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	51.244,00 €	0,29%	2,83 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	55.530,00 €	0,31%	3,07 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	550.175,92 €	3,09%	30,42 € /habitante
Total Operaciones de Capital	1.625.273,91 €	9,14%	89,87 € /habitante
INGRESOS	22.164.385,81 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	10.909.800,54 €	49,22%	603,25 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	336.612,67 €	1,52%	18,61 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	2.545.325,28 €	11,48%	140,74 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	5.147.028,68 €	23,22%	284,60 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	1.817.612,56 €	8,20%	100,50 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	20.756.379,73 €	93,65%	1.147,71 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	12.346,50 €	0,06%	0,68 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	88.821,08 €	0,40%	4,91 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	103.988,34 €	0,47%	5,75 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	1.202.850,16 €	5,43%	66,51 € /habitante
Total Operaciones de Capital	1.408.006,08 €	6,35%	77,85 € /habitante

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

16/06/2021

Antonio Aragón Román

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 9

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13
factor-ia@factor-ia.com

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2. Desglose del Presupuesto de Gastos por Programas:

Clasificación por programas de gastos	€	€/Habitante
Denominación		
Seguridad y Orden Público	2.308.712,73	127,66
Ordenación del tráfico y estacionamiento	998,94	0,06
Protección civil	212.302,65	11,74
Servicio Extinción Incendios	44.025,38	2,43
Admon. Gral. Vivienda y Urbanismo	2.177.299,47	120,39
Urbanismo	1.982.126,96	109,60
Vivienda	0,00	0,00
Vías públicas	29.932,48	1,66
Recogida eliminación residuos	3.185,56	0,18
Saneamiento, abastecimiento y distribución de aguas	173.064,54	9,57
Limpieza viaria	158.534,43	8,77
Cementerio	28.557,30	1,58
Alumbrado público	775.931,24	42,90
Otros servicios de bienestar comunitario	24.747,20	1,37
Parques y jardines	12.777,70	0,71
Protección y mejora del Medio Ambiente	305.665,51	16,90
Otras actuaciones relacionadas medio ambiente	0,00	0,00
Admon. Gral. Servicios Sociales	22.685,24	1,25
Acción Social	633.620,79	35,04
Fomento del empleo	62,00	0,00
Acciones públicas relativas a la salud	2.400,00	0,13
Admon. Gral Educación	11.829,12	0,65
Educación preescolar y primaria	5.742,80	0,32
Servicios complementarios de Educación	575.451,02	31,82
Cultura	305.579,23	16,90
Bibliotecas y Archivos	338,80	0,02
Fiesta populares y festejos	189.802,32	10,50
Admon. Gral. Deportes	103.682,45	5,73
Promoción y fomento del Deporte	71.880,74	3,97
Instalaciones deportivas	249.971,80	13,82
Admon. Gral. De Agricultura, Ganadería y Pesca	3.484,96	0,19
Admon. Gral. De Comercio, Turismo	25.533,40	1,41
Comercio	764,58	0,04
Ordenación y promoción turística	112.714,91	6,23
Admon. Gral. Del Transporte	4.044,00	0,22
Caminos vecinales	47.925,67	2,65
Otras infraestructuras	66.331,44	3,67
Sociedad de la información	233.411,20	12,91
Órganos de gobierno	294.762,71	16,30
Admon. Gral.	3.789.265,96	209,53
Política económica y fiscal	963.531,86	53,28
TOTAL	15.952.679,09	882,09

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 10



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

16/06/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



3. Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc...

Los distintos indicadores presupuestarios del presupuesto liquidado del ejercicio objeto de análisis se exponen en el cuadro siguiente:

SITUACIÓN ECONÓMICA	2013
TOTAL INGRESOS	22.164.385,81 €
TOTAL GASTOS	17.782.905,38 €
DIFERENCIA	4.381.480,43 €
AHORRO NETO (I (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))	4.048.572,34 €
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	20.857.547,31 €
SUMA 1 A 7 GASTOS	17.177.199,46 €
DIFERENCIA	3.680.347,85 €
AJUSTES POSITIVOS	8.049,85
AJUSTES NEGATIVOS	-3.069.779,95
ESTABILIDAD	618.617,75 €
AHORRO	
INGRESOS CORRIENTES	20.756.379,73 €
GASTOS CORRIENTES	15.673.952,23 €
DIFERENCIA	5.082.427,50 €
(-) ANUALIDAD TEÓRICA DE AMORTIZACIÓN	1.477.508,48 €
(+) OBLIGACIONES RECONOCIDAS Y FINANCIADAS	77.073,44 €
AHORRO	3.681.992,46 €
% de ahorro	17,74%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	88,33%

6.2.5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la urbanización.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

Estimación de gastos corrientes de la hacienda pública por la nueva ordenación urbanística.

El planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

Según la información estadística municipal el tamaño medio familiar es de 2,715 hab/vivienda.

La nueva urbanización prevé la construcción de 220 nuevas viviendas más 528 plazas de alojamientos turísticos. Por tanto, el incremento de población previsible es de:

$$(220 \text{ viv} \times 2,715 \text{ hab/viv}) + 528 = 1.174 \text{ habitantes}$$

Proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (1.174) de la nueva ordenación urbanística:

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 11



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	1.017.530,00 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	639.126,93 €	62,81%	544,38 €/habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	189.470,45 €	18,62%	161,38 €/habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	188.932,62 €	18,57%	160,92 €/habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	1.017.530,00 €	100,00%	866,68 €/habitante

Es conveniente señalar que 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...).

Existe la posibilidad de que se constituya por los propietarios de suelo, una vez recepcionadas las obras de urbanización, una **entidad urbanística de conservación** que se encargue del mantenimiento y conservación de toda la urbanización de la nueva ordenación, lo que supondría que los capítulos 1 y 2 de gastos corrientes para el Ayuntamiento fueran nulos.

Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

La ponencia de valores catastrales de Tarifa entró en vigor en el año 2010.

La base imponible es el valor catastral de los inmuebles.

Tipo de gravamen (2015): 0,68%.

Valor catastral del suelo:

Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, son los que se muestran en el cuadro siguiente:

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR30A	800.00	800.00	800.00	600.00	800.00	120.00	320.00		80.00	600.00	11.35		0.60
PR30B	800.00	800.00	800.00	600.00	800.00	120.00	320.00		80.00	600.00	10.54		0.60
PR35	550.00	550.00	550.00	412.50	550.00	82.50	220.00		55.00	412.50	10.54		0.60
R30	800.00	800.00	800.00	600.00	800.00	120.00	320.00		80.00	600.00		0.40	0.60
R34	600.00	600.00	600.00	450.00	600.00	90.00	240.00		60.00	450.00		0.40	0.60
R35	550.00	550.00	550.00	412.50	550.00	82.50	220.00		55.00	412.50		0.40	0.60
R35A	550.00	600.00	550.00	412.50	550.00	82.50	220.00		55.00	412.50		0.40	0.60
R36	500.00	500.00	500.00	375.00	500.00	75.00	200.00		50.00	375.00		0.40	0.60
R37	450.00	450.00	450.00	337.50	450.00	67.50	180.00		45.00	337.50		0.40	0.60
R41	343.00	343.00	343.00	257.25	343.00	51.45	137.20		34.30	257.25		0.40	0.60
R44	263.00	263.00	263.00	197.25	263.00	40.00	105.20		26.30	197.25		0.40	0.60

SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 10.06.2021.
 16/06/2021
 Antonio Aragón Román



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradás nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla

Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc VI- 12

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

Actualmente el suelo es no urbanizable por lo que no está incluido en ninguna zona de valor. Determinamos como referencia la zona R35 por su proximidad. Valores de repercusión:

- Uso Turístico: 550 €/m²t.
- Uso Residencial Libre: 550 €/m²t.
- Uso Residencial Protegido: 550 €/m²t.
- Uso Servicios Turísticos: 550 €/m²t.

Valor catastral: Vv x GB x RM.

Vv: Valor de venta = Repercusión (€/m²t) x Superf construida (m²):

- Uso Turístico: 550 €/m²t x 24.243 m²t = 13.333.650 €.
- Uso Residencial Libre: 550 €/m²t x 9.256 m²t = 5.090.800 €.
- Uso Residencial Protegido: 550 €/m²t x 3.967 m²t = 2.181.850 €.
- Uso Servicios Turísticos: 550 €/m²t x 6.612 m²t = 3.636.600 €.

TOTAL: 24.242.900 €

GB: 1,40

RM: 0,50

Valor catastral suelo: 24.242.900 € x 1,40 x 0,50 = 16.970.030 €

Valor catastral construcciones:

Módulo Básico de Construcción (MBC): 650 €/m²t. Coeficientes uso y tipología:

- Turístico (7.1.2.4): 2,05 → 1.332,50 €/m²t.
- Residencial libre (1.1.1.4): 1,05 → 682,50 €/m²t.
- Residencial protegido (1.1.1.5): 0,95 → 617,50 €/m²t.
- Servicios Turísticos (4.2.1.4): 1,60 → 1.040,00 €/m²t.

Valor construcciones:

- Uso Turístico: 1.332,50 €/m²t x 24.243 m²t = 32.303.797,50 €.
- Uso Residencial libre: 682,50 €/m²t x 9.256 m²t = 6.317.220 €.
- Residencial protegido: 617,50 €/m²t x 3.967 m²t = 2.449.622,50 €.
- Uso Servicios Turísticos: 1.040,00 €/m²t x 6.612 m²t = 6.876.480 €.

TOTAL: 47.947.120 €

Valor catastral construcciones: 47.947.120 € x 1,40 x 0,50 = 33.562.984 €.

VALOR CATASTRAL TOTAL: V. SUELO + V. CONSTRUCCIONES = 16.970.030 € + 33.562.984 € = 50.533.014 €.

CUOTA: V. CATASTRAL X TIPO DE GRAVAMEN: 50.533.014 € x 0,68% = 343.624,50 €.

Reducción VPO: 50%.

CUOTA: 332.601,59 €.

El IBI del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 13



C/ Marqués de Paradás nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Cuando se formula la Ponencia de Valores catastrales, los terrenos integrados en el ámbito de "ALBACERRADO" tenían la consideración de No Urbanizables según el planeamiento, por lo que el suelo tributaba como suelo rústico con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.

Consideramos despreciable el IBI anterior a la modificación del PGOU al ser los valores catastrales de las fincas rústicas muy bajos en comparación con los de naturaleza urbana.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

La base imponible es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las edificaciones. Consideramos los valores de las construcciones obtenido en el cálculo del IBI anterior como de contrata, por lo que para obtener el PEM detraemos los gastos generales y el beneficio industrial (19%).

PEM: 47.947.120 €/1,19 = 40.291.697,48 €

Tipo de gravamen: 4%.

Bonificaciones: 0

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	BI	ti	C = BI x ti	C (1-B)
Turístico	1.119,75	4,00%	1.085.841,93 €	1.085.841,93 €
Residencial libre	573,53	4,00%	212.343,53 €	212.343,53 €
Residencial Protegida	518,91	4,00%	82.340,25 €	82.340,25 €
Comercial	873,95	4,00%	231.142,18 €	231.142,18 €
Plazas de aparcamiento (1p/100 m ² tr)	0,00	4,00%	0,00 €	0,00 €
TOTAL			1.611.667,90 €	1.611.667,90 €

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales de Tarifa y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	VT x IVa x Na
Na	Número de Años
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo
Incremento de Valor anual (IVa)	
Hasta 5 años	3,70%
Hasta 10 años	3,50%
Hasta 15 años	3,20%
Hasta 20 años	3,00%
Tipo Impositivo (ti)	30%
Cuota Tributaria (CT)	VT x IVa x Na x ti

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

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 60% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,70% del valor del suelo.

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 14



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 10.06.2021.
 16/06/2021
 Antonio Aragón Román

Firma 1 de 1

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

$$BI = VT \times IVa \times Na = (60\% \times 16.970.030 \text{ €}) \times 3,70\%/año \times 5 \text{ años} = 565.102\text{€}$$

Cuota tributaria según la siguiente tabla:

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
565.102,00 €	30,00%	60% del Valor estimado
VT	16.970.030,00 €	
IVa	3,7% anual	
Na	5 años	
ti	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	60% terrenos	
CT	565.102,00 €	

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimara sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

INGRESOS CAPÍTULO 3, 4 Y 5	
IAE	46.313,90 €
IVTM	42.984,78 €
Tasas y otros ingresos	165.238,79 €
Transferencias Corrientes	334.137,56 €
Ingresos Patrimoniales	117.996,74 €

6.2.6. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal.

La evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizara estudiando el siguiente escenario de desarrollo temporal:

- Escenario estable: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es de viviendas/1000 habitantes/año.

Una vez definido el ritmo edificatorio, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 15



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



De esta manera, en el escenario recesivo, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

Hipótesis de Escenario Estable				
Producción residencial anual	6	viviendas/1000/año	109	viv/año
Número de habitantes/año	16	hab/1000/año	295	habitantes/año
Número de vehículos	6		107	vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	7	años		
Porcentaje de producción anual s/total	14,17%			
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.174			
Año de recepción de la urbanización	2024			

Esto es, en una situación económica estable, el mercado inmobiliario de Tarifa tiene la capacidad de absorber una media de 109 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 295 nuevos habitantes y 107 nuevos vehículos, anualmente. La totalidad de las viviendas previstas en el sector se edificarían en un plazo de 7 años, de mantenerse el ritmo edificatorio a lo largo de todo el periodo.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" y se recepciona por el Ayuntamiento de Tarifa. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

Se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una Tasa de Actualización (TA) de:

- TA: PR + TLR + 5% adicional.
- PR: Prima de Riesgo = 12%.
- TLR: Tasa Libre de Riesgo → Rentabilidad de la deuda pública entre 2 – 6 años.

Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario planteado, con un Valor Actual Neto positivo indica que, atendiendo solo a los capítulos de ingresos y gastos corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora comporta unos ingresos netos para el Ayuntamiento de Tarifa que, en términos de Valor Actual de 2024, para una tasa de Actualización del 17,828%, representa un importe de **494.343,02 euros**.

En consecuencia, resulta aconsejable y recomendable el desarrollo de la actuación en los términos establecidos.

6.2.7. Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.

Ingresos - Gastos no financieros corrientes.

Puede observarse que durante casi todos los ejercicios, la incidencia de la nueva ordenación es positiva, existiendo únicamente dos años con incidencia negativa que tendrían que ser compensados con la estabilidad presupuestaria de cada uno de esos años, arrojando la nueva ordenación un saldo final positivo.

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 16



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
INGRESOS									
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1.- Impuestos Directos	449.264,60 €	235.873,67 €	280.028,01 €	211.161,96 €	255.316,30 €	299.470,64 €	343.624,98 €	387.779,33 €	420.033,40 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	13.528,75 €	0,00 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	23.407,39 €	46.814,78 €	70.222,17 €	93.629,56 €	117.036,95 €	140.444,34 €	163.851,73 €	165.238,79 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	0,00 €	47.333,25 €	94.666,49 €	141.999,74 €	189.332,98 €	236.666,23 €	283.999,47 €	331.332,72 €	334.137,56 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	16.715,18 €	33.430,36 €	50.145,53 €	66.860,71 €	83.575,89 €	100.291,07 €	117.006,25 €	117.996,74 €
Total Operaciones Corrientes	677.570,19 €	551.635,08 €	683.245,23 €	701.834,99 €	833.445,15 €	965.055,30 €	1.096.665,46 €	1.013.498,78 €	1.037.406,48 €

Solares disponibles	100,00%	85,83%	71,67%	57,50%	43,34%	29,17%	15,01%	0,84%	0,00%
Edificación realizada	0,00%	14,17%	28,33%	42,50%	56,66%	70,83%	84,99%	99,16%	100,00%
Edificación en marcha	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	14,17%	0,84%	0,00%
IBI solares	110.203,40 €	110.203,40 €	94.592,21 €	78.981,02 €	63.369,83 €	47.758,64 €	32.147,45 €	16.536,26 €	925,08 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	47.115,66 €	94.231,33 €	141.346,99 €	188.462,66 €	235.578,32 €	282.693,98 €	329.809,65 €
IVTM	0,00 €	6.089,14 €	12.178,27 €	18.267,41 €	24.356,54 €	30.445,68 €	36.534,81 €	42.623,95 €	42.984,78 €
IIVTNU	339.061,20 €	113.020,40 €	113020,3998	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	228.305,59 €	13.528,75 €	0,00 €
IAE	0,00 €	6.560,73 €	13.121,47 €	19.682,20 €	26.242,93 €	32.803,66 €	39.364,40 €	45.925,13 €	46.313,90 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	23.407,39 €	46.814,78 €	70.222,17 €	93.629,56 €	117.036,95 €	140.444,34 €	163.851,73 €	165.238,79 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	47.333,25 €	94.666,49 €	141.999,74 €	189.332,98 €	236.666,23 €	283.999,47 €	331.332,72 €	334.137,56 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	16.715,18 €	33.430,36 €	50.145,53 €	66.860,71 €	83.575,89 €	100.291,07 €	117.006,25 €	117.996,74 €
TOTAL	677.570,19 €	551.635,08 €	683.245,23 €	701.834,99 €	833.445,15 €	965.055,30 €	1.096.665,46 €	1.013.498,78 €	1.037.406,48 €

Para la distribución de gastos de los capítulos 1 y 2 estimamos que el 40% de los mismos son independientes y por tanto se producen con el suelo urbanizado, siendo los 60% restantes con la edificación terminada al ser dependientes del incremento de población.

El capítulo 4 se estima año a año en función de los capítulos 1 y 2.

Ingresos - Gastos no financieros de capital.

Al objeto de facilitar la comprensión del alcance que las actuaciones de inversión de la nueva ordenación pueden implicar sobre el presupuesto municipal, se han planteado tres situaciones de carácter básico:

1. Financiación (externa) de la inversión con cargo a los propietarios de la actuación. Estas no son objeto de análisis en los aspectos referidos a su financiación al no incidir la misma sobre el presupuesto municipal.
2. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos propios, bien como consecuencia de la utilización de una parte de la capacidad de ahorro (3.681.992,46 € en el último presupuesto liquidado), bien por la utilización de bienes patrimoniales. Esta primera opción es la prevista para la cobertura del importe de los costes de las infraestructuras a pagar por el Ayto. si existieran.
3. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos ajenos, normalmente mediante la concertación de un préstamo. Para este supuesto deben examinarse las consecuencias que en el resultado del presupuesto municipal tendrán tanto los devengos de intereses, como los retornos del capital recibido. Esta modalidad es la prevista en el supuesto para la financiación de los equipamientos (dentro de los equipamiento públicos locales), y por eso se recoge el crédito de 2.644.740 €, en el capítulo seis de gastos de los presupuestos de 2019, 2020 y 2021.

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 17



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

16/06/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6.2.8. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.

Se realiza un primer examen del resultado de la nueva ordenación y del presupuesto municipal inicial, pero el análisis de los indicadores se realiza sobre la agregación de ambos, ya que este sería en su caso, el presupuesto que finalmente debería ser tramitado. Igualmente se contempla un periodo que alcanza hasta el ejercicio de 2031, entendiéndose que dentro del mismo quedarán incluidas las principales incidencias económicas de la nueva ordenación.

Equilibrio general del presupuesto.

En ningún ejercicio el presupuesto agregado arroje un resultado negativo, que obligaría al Ayuntamiento a su financiación.

	Liquidación presupuesto 2013	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2024	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2025	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2026
SITUACION ECONOMICA	2013	2024	2024	2025	2025	2026	2026
TOTAL INGRESOS	22.164.385,81	677.570,19	21.626.759,34	551.401,39	21.500.590,54	1.564.825,23	22.514.014,38
TOTAL GASTOS	17.782.905,38	407.012,00	19.815.174,01	493.496,74	19.901.658,75	1.461.561,47	20.869.723,48
DIFERENCIAS	4.381.480,43	270.558,19	1.811.585,33	57.904,65	1.598.931,79	103.263,76	1.644.290,90

NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2027	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2028	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2029	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2030	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2031
2027	2027	2028	2028	2029	2029	30	2030	2031	2031
1.583.414,99	22.532.604,14	1.715.025,14	22.664.214,29	965.055,30	21.914.244,45	1.096.665,45	22.045.854,60	1.013.498,78	21.962.687,93
1.548.046,21	21.054.161,55	1.634.530,94	21.238.599,62	839.435,70	20.541.457,71	925.920,43	20.627.942,44	1.012.405,15	20.714.427,16
35.368,78	1.478.442,59	80.494,20	1.425.614,67	125.619,60	1.372.786,74	170.745,02	1.417.912,16	1.093,63	1.248.260,77

Estabilidad presupuestaria.

Tampoco se incumple con el parámetro de estabilidad presupuestaria.

	Liquidación presupuesto 2013	Presupuesto inicial 2024	Presupuesto Agregado 2024	Presupuesto inicial 2025	Presupuesto Agregado 2025	Presupuesto inicial 2026	Presupuesto Agregado 2026
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA							
SUMA 1 A 7 INGRESOS	20.857.547,31	20.857.547,31	21.535.117,50	20.857.547,31	21.408.948,70	20.857.547,31	21.540.792,54
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	17.177.199,46	17.177.199,46	17.584.211,46	17.177.199,46	17.670.696,20	17.177.199,46	18.638.760,93
DIFERENCIA	3.680.347,85	3.680.347,85	3.950.906,04	3.680.347,85	3.738.252,50	3.680.347,85	2.902.031,61
AJUSTES	-3.061.730,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTABILIDAD	618.617,75	3.680.347,85	3.950.906,04	3.680.347,85	3.738.252,50	3.680.347,85	2.902.031,61

Presupuesto inicial 2027	Presupuesto Agregado 2027	Presupuesto inicial 2028	Presupuesto Agregado 2028	Presupuesto inicial 2029	Presupuesto Agregado 2029	Presupuesto inicial 2030	Presupuesto Agregado 2030	Presupuesto inicial 2031	Presupuesto Agregado 2031
20.857.547,31	21.559.382,30	20.857.547,31	21.690.992,45	20.857.547,31	21.822.602,61	20.857.547,31	21.954.212,76	20.857.547,31	21.871.046,09
17.177.199,46	18.725.245,67	17.177.199,46	18.811.730,40	17.177.199,46	18.016.635,16	17.177.199,46	18.103.119,89	17.177.199,46	18.189.604,61
3.680.347,85	2.834.136,63	3.680.347,85	2.879.262,05	3.680.347,85	3.805.967,45	3.680.347,85	3.851.092,87	3.680.347,85	3.681.441,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.680.347,85	2.834.136,63	3.680.347,85	2.879.262,05	3.680.347,85	3.805.967,45	3.680.347,85	3.851.092,87	3.680.347,85	3.681.441,48

Ahorro neto.

Este parámetro también es positivo todos los años estudiados y se aprecia como el nivel de endeudamiento va disminuyendo de forma considerable año tras año.

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 18



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 10.06.2021.
 16/06/2021
 Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

SITUACION ECONOMICA	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
AHORRO								
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	20.756.379,73	21.433.949,92	21.307.781,12	21.439.624,96	21.458.214,72	21.589.824,87	21.721.435,03	21.853.045,18
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	15.673.952,23	16.080.964,23	16.167.448,97	16.253.933,70	16.340.418,44	16.426.903,17	16.513.387,93	16.599.872,66
DIFERENCIA	5.082.427,50	5.352.985,69	5.140.332,15	5.185.691,26	5.117.796,28	5.162.921,70	5.208.047,10	5.253.172,52
AJUSTES	2.488.369,47	2.488.369,47	2.593.928,31	2.699.487,15	2.805.045,99	2.661.018,83	316.676,53	316.676,53
AHORRO (Sobre liquidación ejer.ar)	2.594.058,03	2.864.616,22	2.546.403,84	2.486.204,11	2.312.750,29	2.501.902,87	4.891.370,57	4.936.495,99
% de Ahorro	12,50%	13,36%	11,95%	11,60%	10,78%	11,59%	22,52%	22,59%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	79,16%	66,51%	60,83%	53,96%	46,98%	35,25%	23,67%	12,23%

6.2.9. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es necesario, en primer lugar, efectuar una interpretación de la intención que llevo en su día al legislador a incluir este aspecto en el Real Decreto legislativo 7/2015. Para ello, es necesario revisar las principales normas y programas de ordenación territorial (de ámbito nacional y de la Comunidad Autónoma) a fin de precisar qué se puede entender por «suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Una primera interpretación que surge de esa revisión documental concluye que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente». Dentro del uso productivo podemos englobar por tanto los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios y turísticos.

El nuevo sector de suelo urbanizable propuesto en la Modificación Puntual del PGOU es de uso global Turístico y tiene una edificabilidad total de 44.078 m²t de los cuales propone 24.243 m²t para alojamientos turísticos y 6.612 m²t para uso de servicios turísticos, el resto de la edificabilidad del sector es de uso residencial.

El sector por tanto tiene 30.855 m²t dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 70% de la edificabilidad total del sector.

Tratándose de un municipio en el que el turismo constituye una de sus principales fuentes de ingreso, consideramos claramente beneficioso el desarrollo de un nuevo sector orientado a dicho uso y que entendemos daría un impulso importante a la economía municipal.

Estimando un trabajador por cada cinco (5) plazas hoteleras y un trabajador por cada 50 m² de comercio, según datos del sector, además del personal necesario para el mantenimiento y conservación de la urbanización, el desarrollo podría generar en torno a trescientos (238) puestos de trabajo en el municipio.

6.2.10. Conclusión.

Es importante subrayar, que cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA y el 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

1. La referida al actual Presupuesto Municipal.
2. La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación.
3. La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación que se pretende tramitar, y por eso, con independencia de que

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 19



C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.06.2021.

16/06/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de las medidas que resulten necesarias para su solución.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

- a) El resultado económico final previsto, que en el supuesto práctico hemos llamado "saldo fiscal", que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados en los citados artículos, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación, y que en este caso resulta ser positivo 865.158,03 €.
- b) El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación, con un tipo de interés prefijado, y que también resulta positivo en 494.343,02 €.

En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

- a) La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas.
- b) La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios.
- c) La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

En el supuesto planteado, el presupuesto municipal mantiene un buen equilibrio a lo largo de estos ejercicios, como lo demuestra el indicador de ingreso corriente, menos gasto corriente y variación de pasivos financieros, utilizado para el préstamo del RDL 5/2009, que no se ve mermado por la agregación de las estimaciones previstas en la nueva ordenación urbanística por estos conceptos. Este equilibrio se considera fundamental para la viabilidad futura del Ayuntamiento, ya que la misma comporta la capacidad de poder subvenir los gastos corrientes, incluidos los de la deuda, con sus recursos ordinarios. Tan solo será necesario mantener un control de estos últimos, sobre todo en periodos de baja actividad económica, con la finalidad de proceder a reequilibrar el gasto ordinario por el importe en que se hayan reducido los ingresos, evitándose así la posibilidad de generación de un déficit estructural. La falta de corrección de estos desajustes de forma inmediata puede conducir a una situación de difícil recuperación, debido al efecto acumulativo que los mismos tienen durante los ejercicios en que estos concurran.

La posibilidad de mantener el equilibrio mencionado, hace que exista una importante capacidad de ahorro a los efectos de la estabilidad presupuestaria. Se está destinando una parte significativa del diferencial entre ingreso-gasto corriente, a la amortización de deuda, por lo que cuando se requiera la financiación de nuevas inversiones, una parte de su financiación podrá hacerse con cargo a nuevo endeudamiento.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados del presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero.

Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc VI- 20



C/ Marqués de Paradós nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Además, existe la posibilidad de, una vez recepcionadas las obras de urbanización, los propietarios de suelo constituyan una Entidad Urbanística de Conservación que se encargue del mantenimiento de toda la urbanización, por lo que los gastos de los capítulos 1 y 2 serían nulos, siendo el impacto de la nueva ordenación más beneficioso para el municipio.

El sector tendría 30.855 m² dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 70% de la edificabilidad total del sector.

Se estima que el desarrollo podría generar en torno a trescientos (238) puestos de trabajo en el municipio.

Tarifa, diciembre de 2.020



Miguel A. Rojas Rodríguez



José A. Ruiz Villén.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
--------------	----------------------	---	------------



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc VI- 21

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 77efb4c404944d4d8dc9b751d4f9bdca001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

