

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**PREAMBULO**

De conformidad con lo establecido en el Art.10.3. de la L.O.U.A., los Instrumentos de Planeamiento en función del alcance y naturaleza de sus determinaciones en materia de programación y gestión, contendrán un Estudio Económico Financiero con evaluación analítica de las implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y la lógica secuencial para su desarrollo y ejecución.

Corresponde en primer lugar, poner de manifiesto de nuevo que la Innovación del P.G.O.U. que se formula y tramita, es una Revisión parcial (Art.37. L.O.U.A. 7/2002) cuyo objeto exclusivo es la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, de ámbitos concretos y delimitados de Suelo No Urbanizable del presente P.G.O.U.

El Artículo 36.2.b. de la L.O.U.A., determina en relación con la Documentación de las Innovaciones que sean adecuados e idóneos para el desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando “documentos refundidos, parciales o íntegros”. Siendo el caso que el Estudio Económico-Financiero del vigente P.G.O.U. no se modifica, ni tampoco existen en este momento, indicios que justifiquen su Revisión, en cuanto a sus contenidos relativos a las determinaciones del mismo. Se encuentra valorado en Pts constantes, actualizables por aplicación del IPC. Sus cuantías totales se han traducido a €s.

Se mantiene la distribución de inversiones y recursos por cuatrienios, por cuanto es una referencia temporal válida ,sin perjuicio de su anulación como contenido de programación conforme a la LOUA.

En consecuencia, procede en cualquier caso, realizar la evaluación y la viabilidad económica financiera de las determinaciones objeto de la presente Revisión que se incluyen como ANEXO de Estudio Económico Financiero (E.E.F.) del vigente Plan.

INDICE**1.- INTRODUCCIÓN**

- 1.1.- Consideraciones generales y legislación aplicable.
- 1.2.- Contenido del Estudio Económico-Financiero

2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

- 2.1.- Determinaciones del Plan a valorar
- 2.2.- Actuaciones en Suelo No Urbanizable
- 2.3. Actuaciones en Sistemas Generales
 - 2.3.1. Viario y Transporte
 - 2.3.2. Espacios Libres
 - 2.3.3. Equipamientos
 - 2.3.4. Abastecimiento de Agua
 - 2.3.5. Saneamiento
- 2.4. Actuaciones en Suelo Urbano
- 2.5. Actuaciones en Suelo Urbanizable
- 2.6. Estado conjunto de gastos/ingresos por actuaciones urbanísticas

3.- ANÁLISIS PRESUPUESTARIO

- 3.1.- Consideraciones previas
- 3.2.- Evolución presupuestaria histórica.
 - 3.2.1. Evolución presupuestaria periodo 1.997 – 2001
 - 3.2.2. Ingresos periodo 1.997 – 2001
 - 3.2.3. Gastos periodo 1.997 – 2001
- 3.3.- Extrapolación de tendencias. Proyección presupuestaria

4.- CAPACIDAD DE LA DEUDA**ANEXO: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO****1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO**

- 1.1.-Determinaciones a valorar
- 1.2.-Actuaciones en Suelo No Urbanizable
- 1.3.- Actuaciones en Sistemas Generales
 - Viario y Transporte
 - Espacios Libres
 - Equipamientos
 - Abastecimiento de Agua
 - Saneamiento
 - Suministro de Energía
 - Otras
- 2.-Actuaciones en Suelo Urbano
- 3.-Actuaciones en Suelo Urbanizable

2.- RECURSOS ECONÓMICOS Y AGENTES INVERSORES**3.- DETERMINACIONES EN MATERIA DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U.**

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO P.G.O.U. vigente

1.- INTRODUCCIÓN

1.1 CONSIDERACIONES GENERALES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

El Estudio Económico Financiero del PGOU, documento esencial y necesario, cuya elaboración resulta de cumplimiento imperativo a los efectos de formular la previsión de las estimaciones y consecuencias económicas del desarrollo futuro del plan que se aprueba, ha de estudiar la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU, siendo la falta de viabilidad económica del PGOU una causa de anulación del mismo según se encuentra pacíficamente reconocido por la jurisprudencia.

En atención a que el PGOU determina las líneas básicas urbanísticas del territorio que ordena, y que se van concretando en los sucesivos instrumentos de planeamiento que lo desarrollarán (Planes Parciales, Especiales, actuaciones aisladas etc.), el Estudio Económico Financiero del PGOU no deja de ser un documento con un grado de concreción menor que el que necesariamente deben tener los estudios económicos de los referidos planes de desarrollo, limitándose por tanto, a la previsión de las fuentes de financiación y su análisis, sin que resulte necesario ni exigible que en éste queden fijadas ni absolutamente determinadas las cantidades de los gastos e ingresos derivados del cumplimiento del PGOU.

Así pues, tanto las concreciones como las proyecciones numéricas que constan en el presente Estudio Económico-Financiero deberán tener una consideración orientativa que ayude correctamente a la evaluación de la viabilidad del Plan General, sin condicionar su ejecución.

1.2 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

De conformidad con la legislación vigente, el estudio económico-financiero -documento integrante del PGOU, según se establece en el artículo 10 de la LOUA se refiere a

1.- **La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización** correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, en especial:

- a) Sistema general de comunicación y sus zonas de protección.
- b) Sistemas de espacios libres (parques públicos y zonas verdes).
- c) Sistemas de equipamiento comunitario y centros públicos.
- d) Sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.

2.- **La evaluación económica de la implantación de los servicios** según su programación.

3.- La determinación del carácter público o privado de **las inversiones** a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al **sector público** (local, autonómico, estatal) y privado.

Según lo que establece el artículo 42 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, (R.D. 2159/1978, de 23 de Junio), el estudio económico y financiero del Plan General habrá de tener el contenido siguiente:

1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19. 1, b) del referido Reglamento, y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los cuatrienios correspondientes al suelo urbanizable programado.

2.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado con indicación, en el primer caso, de las Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

No obstante, para el adecuado encuadre de las evaluaciones económicas anteriormente referidas deberá realizarse el análisis de los datos históricos relativos a los presupuestos municipales, lo cual ha de permitir su adecuada extrapolación, proyección, valoración de su equilibrio, así como el análisis de la capacidad estimada de endeudamiento municipal.

2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLAN

2.1 DETERMINACIONES DEL PLAN A VALORAR

Seguidamente se pasa a desarrollar la evaluación económica de las diversas determinaciones del presente Plan, en base a las líneas de actuación marcadas en el Programa de Actuación Urbanística

Así pues cabe efectuar especial mención a la valoración de:

- 1.- Actuaciones en el suelo no urbanizable
- 2.- Actuaciones en sistemas generales
- 3.- Actuaciones en sistemas de equipamiento
- 4.- Actuaciones en suelo urbano
- 5.- Actuaciones en los suelos urbanizables

2.2 ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

De las actuaciones en suelo no urbanizable que se hallan previstas en el PGOU se destacan como susceptibles de generar gastos por requerir inversiones las correcciones o desvíos de cauces de aguas pluviales. Estas actuaciones han sido contempladas en el Plan de Defensa contra Avenidas de la Comarca del Poniente promovido por el Ministerio de Medio Ambiente y en consecuencia no se valoran.

2.3 ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES

2.3.1. Sistema Viario

En los cuadros que siguen se detalla tanto la valoración como la programación y financiación de dichos sistemas generales.

Por lo que se refiere al primero de los cuatrienios, de los datos obtenidos se deduce un coste estimado en sistemas viarios de 286.782.000 Pts y de 423.156.000 Pts en el segundo cuatrienio.(1.723.594,53.€ y 2.543.218,78€ respectivamente)

Primer Cuatrienio

SISTEMA VIARIO		PRIMER CUATRIENIO			
NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SIST	Sup m2	Costm2	Coste
Aucme	Cinturón Norte Tramo 1	V			0
Aucme	Cinturón Norte Tramo 2	V	19.381	2.000	38.762.000
Aucme	Cinturón Norte Tramo 3	V	0	0	0
Aucme	Cinturón Norte Tramo 4	V	9.496		0
Aucme	Cinturón sur Tramo 1	V	4.837	2.000	9.674.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 2	V	2.826	2.000	5.652.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 3	V	6.553	2.000	13.106.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 4	V	17.985	2.000	35.970.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 5	V	1.052	2.000	2.104.000
Aucme	Cinturón Este Tramo 1	V	22.156	2.000	44.312.000
Aucme	Cinturón Este Tramo 2	V	0	0	0
Aucme	Eje Norte sur tramo 1	V	15.041	2.000	30.082.000
Aucme	Eje Norte sur tramo 2	V	11.698	2.000	23.396.000
Aucme	Eje Norte sur tramo 3	V	18.057	2.000	36.114.000
San Miguel	San Miguel-P.Bale.Tramo I	V	0	0	0
San Miguel	San Miguel-P.Bale.Tramo II	V	0	0	0
Las Norias	Nudo Puesto Rubio	V	10.080	2.000	20.160.000
Balerna	Circunvalación	V	13.725	2.000	27.450.000

Segundo Cuatrienio

SISTEMA VIARIO		SEGUNDO CUATRIENIO			
NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SIST	Sup m2	Coste m2	Coste
Aucme	Cinturón Norte Tramo 1	V	15.997	2.000	31.994.000
Aucme	Cinturón Norte Tramo 2	V	35.325	2.000	70.650.000
Aucme	Cinturón Norte Tramo 3	V	0	0	0
Aucme	Cinturón Norte Tramo 4	V	3.909	2.000	7.818.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 1	V	20.248	2.000	40.496.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 2	V	13.850	2.000	27.700.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 3	V	0	0	0
Aucme	Cinturón sur Tramo 4	V	25.490	2.000	50.980.000
Aucme	Cinturón sur Tramo 5	V	11.544	2.000	23.088.000
Aucme	Cinturón Este Tramo 1	V	5.696	2.000	11.392.000
Aucme	Cinturón Este Tramo 2	V	12.316	2.000	24.632.000
Aucme	Eje Norte sur tramo 1	V	0	0	0
Aucme	Eje Norte sur tramo 2	V	41.175	2.000	82.350.000
Aucme	Eje Norte sur tramo 3	V	0	0	0
San Miguel	San Miguel-P. Bale. Tramo I	V	17.880	2.000	35.760.000
San Miguel	San Miguel-P. Bale. Tramo II	V	8.148	2.000	16.296.000

En lo que se refiere a la financiación de las actuaciones del sistema general viario, la aportación deberá ser del municipio y de la Junta de Andalucía, en función de la diversa tipología y titularidad de las vías, sin perjuicio de la posibilidad de obtener subvenciones de la propia Junta de Andalucía y de otros organismos públicos para las obras de titularidad municipal, mediante su inclusión en alguno de los Planes o Programas de Cooperación a los servicios locales. No obstante en esta estimación sólo se ha considerado la aportación municipal.

El vial intermedio previsto por el POTPA con carácter comarcal, no se ha incluido en este estudio, ya que por sus características supramunicipales y porque debe acometerse su ejecución de manera simultánea en todos los municipios afectados, la programación de esta inversión no depende del municipio. En el momento en que se conozcan todos los datos de la inversión a realizar se establecerá, mediante convenio a suscribir con la Junta de Andalucía, junto con otros aspectos de la actuación, la parte de financiación que deba asumir el municipio.

2.3.2. Sistema de espacios libres

La inversión prevista para el primer cuatrienio es de 781.998.000 Pts y para el segundo de 274.233.000,00 Pts.(4.699.902,63.€ y 1.648.173,52€ respectivamente)

Primer cuatrienio

ESPACIOS LIBRES		PRIMER CUATRIENIO			
NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SIST	Sup	Cost m2	Coste
Aucme	Parque Cañada Ugijar	EL	363.326	2.000	726.652.000
Aucme	Parque de Cortés	EL	0	0	0
Aucme	Parque Cruz Roja	EL	0	0	0
Aucme	Parque Rinconcillo	EL	0	0	0
Aucme	Parque Sto. Domingo	EL	0	0	0
Aucme	Parque de la Loma	EL	7.238	1.000	7.238.000
Aucme	Parque Arqueológico	EL	23.812	1.000	23.812.000
San Miguel	Parque laderas Castillo	EL	11.875	1.000	11.875.000
San Miguel	Paseo Marítimo G Viejas	EL	5.958	1.000	5.958.000
San Miguel	Balsa de Salazones	EL	2.596	1.000	2.596.000
La Redonda	Parque de la Carretera	EL	3.867	1.000	3.867.000

Segundo cuatrienio

ESPACIOS LIBRES		SEGUNDO CUATRIENIO			
NÚCLEO	DENOMINACIÓN	SIST	Sup	Coste m2	Coste
Aucme	Parque Cañada Ugijar	EL	135.664	1.000	135.664.000
Aucme	Parque de Cortés	EL	23.472	1.000	23.472.000
Aucme	Parque Cruz Roja	EL	11.822	1.000	11.822.000
Aucme	Parque Rinconcillo	EL	14.777	1.000	14.777.000
Aucme	Parque Sto. Domingo	EL	4.312	1.000	4.312.000
Aucme	Parque de la Loma	EL	14.572	1.000	14.572.000
Aucme	Parque Arqueológico	EL	0	0	0
San Miguel	Parque laderas Castillo	EL	55.830	1.000	55.830.000
San Miguel	Paseo Marítimo G Viejas	EL	13.784	1.000	13.784.000
San Miguel	Balsa de Salazones	EL	0	0	0
La Redonda	Parque de la Carretera	EL			0

La previsión del Programa de Actuación es la financiación con cargo al Ayuntamiento del Ejido. Debe tomarse en consideración la posibilidad de financiación de aquellos proyectos que, por su repercusión comunitaria y grado de madurez, puedan tener cabida en los programas de la Comunidad Europea (FEDER).

2.3.3.- Actuaciones en sistemas de equipamientos generales

Referentes a:

- Mercados.
- Servicios funerarios.
- Equipamientos deportivos.

No se ha previsto la construcción de nuevos mercados. Los servicios funerarios no los presta el Ayuntamiento excepto los Cementerios cuya ampliación se autofinancia con la venta de los enterramientos. Los equipamientos deportivos previstos como sistemas generales (Campo Municipal de Deportes de Santo Domingo y Pabellón Municipal de El Ejido), tienen resuelta la financiación de sus ampliaciones al margen del Plan General.

2.3.4.- Actuaciones en el sistema general de abastecimiento

Sólo se contempla la ampliación de la capacidad de regulación de los depósitos de la Zona Norte, tal y como se define en el apartado 15.1 de la Memoria de Ordenación, con depósitos capaces para 12.000 m³, cuyo coste estimado es de 180.000.000 Pts. Consideramos que esta inversión se debe realizar en el 1^{er} Cuatrienio porque las obras estén disponibles en el 2^o Cuatrienio cuando previsiblemente sean necesarias.

2.3.5.- Actuaciones en el sistema general de saneamiento.

Todas las actuaciones en el sistema general de saneamiento, consistentes en dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales y los correspondientes Colectores de Conexión, han sido asumidas por el Ministerio de Medio Ambiente dentro del programa denominado "Obras de Interés General del Campo de Dalías", por lo que el coste de estas actuaciones no se tiene en cuenta.

2.4 ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Las actuaciones en suelo urbano son las que constan en las diversas fichas de las unidades de planeamiento, de las que resulta una superficie total aproximada de urbanización y cesiones de 290.000 m².

La financiación de dichas actuaciones, en su mayoría, serán sufragadas por la iniciativa privada, ascendiendo el coste estimado de dicha intervención privada a la suma de 725.000.000 Pts,(4.357.337,75€) consideradas conjuntamente para los dos cuatrienios.

Por otra parte, en la financiación municipal de actuaciones en suelo urbano, además de los sistemas generales ya mencionados, la intervención de la Corporación incluye las programadas mediante el sistema de expropiación y las derivadas

de la posible imposición de contribuciones especiales para diversos proyectos como las peatonalizaciones y actuaciones puntuales.

2.5 ACTUACIONES EN LOS SUELOS URBANIZABLES

Las actuaciones en suelo urbanizable son las que constan en la diversa documentación integrante del P.G.O.U. de la que se observa lo siguiente:

Primer cuatrienio.

1.- Suelo Industrial	
Superficie urbanización viales	231.200 m ²
Superficie cesión dotaciones	50.700 m ²
Techo edificable	234.400 m ²
2.- Suelo Residencial	
Superficie urbanización viales	1.172.734 m ²
Superficie cesión dotaciones	456.876 m ²
Techo edificable	1.337.357 m ²
3.- Suelo Industrial/Terciario/vario	
Superficie urbanización viales	207.200 m ²
Superficie cesión dotaciones	72.000 m ²
Techo edificable	262.200 m ²

Segundo cuatrienio.

1.- Suelo Industrial	
Superficie urbanización viales	339.500 m ²
Superficie cesión dotaciones	82.869 m ²
Techo edificable	314.461 m ²
2.- Suelo Residencial	
Superficie urbanización viales	1.397.950 m ²
Superficie cesión dotaciones	417.391 m ²
Techo edificable	1.291.264 m ²
3.- Suelo Industrial/Terciario/vario	
Superficie urbanización viales	238.090 m ²
Superficie cesión dotaciones	54.408 m ²
Techo edificable	238.045 m ²

Por lo que se refiere a la financiación de dichas actuaciones, en su mayoría, éstas serán sufragadas también por la iniciativa privada, ascendiendo el coste estimado de dicha intervención privada para el primer cuatrienio (2.190.710 m² de cesiones y urbanización) a la suma de 4.381.420.000 Pts.(26.332.864,54 €) y respecto al segundo cuatrienio (2.530.208 m² de cesiones y urbanización) a la de 5.060.416.000 Pts.(30.413.712,69 €)

Cabe considerar que el Ayuntamiento tiene derecho a las plusvalías que genere la promoción del suelo a través de la percepción del porcentaje del aprovechamiento medio legalmente establecido, así como le corresponde el deber de satisfacer, en la misma proporción, los gastos de urbanización (10%).

Es por ello que de la programación del PGOU y tomando como referencia de las unidades de valor fruto de dicho aprovechamiento la cantidad promedia de 10.000 Pts/m² de techo y la de 2.000 Pts/m² de coste medio unitario de urbanización (cantidades que se consideran proporcionadas entre sí), resulta el siguiente estado de gastos e ingresos municipales para los cuatrienios programados.

Primer Cuatrienio.

<u>Aprovechamiento medio</u>	183.395,7 m ² techo * 10.000 Pts/m ² techo Pts =	1.833.957.000 Pts
<u>Gastos de urbanización</u>	(10% del total coste)	438.142.000 Pts
		<u>Saldo = 1.395.815.000 Pts</u>

Segundo Cuatrienio.

<u>Aprovechamiento medio</u>	184.377 m ² techo * 10.000 Pts/m ² techo Pts =	1.843.770.000 Pts
<u>Gastos de urbanización</u>	(10% del total coste)	506.041.600 Pts
		<u>Saldo = 1.337.728.400 Pts</u>

2.6 ESTADO CONJUNTO DE GASTOS/INGRESOS POR ACTUACIONES URBANÍSTICAS

De la valoración de las actuaciones anteriores, añadiendo el coste municipal de las otras actuaciones referidas (sistemas generales, actuaciones en suelo no urbanizable, etc.) se puede prever orientativamente el resultado o saldo detallado en el siguiente cuadro.

Gastos/Ingresos		
	Cuatrienio 1	Cuatrienio 2
Sistemas Generales		
Viales	266.782.000	423.156.000
Espacios libres	781.998.000	274.233.000
Abastecimiento	180.000.000	
Otros	0	0
Suelo Urbano	0	0
Suelo Urbanizable	0	0
SALDO	1.248.780.000	697.389.000

La inversión media anual para el primer cuatrienio resulta ser de 312.195.000 Pts.(1.876.329,74 €) y la correspondiente al segundo cuatrienio de 174.347.250 Pts.(1.047.848,07€) en ambos cuatrienios la inversión media anual resulta muy por debajo de las inversiones reales de los últimos presupuestos, según se indica en el punto 5 del Anejo de Evolución Presupuestaria por Partidas, por lo que puede ser absorbida con los recursos ordinarios.

Los recursos procedentes del aprovechamiento medio no han sido tenidos en cuenta en este análisis, por lo que podrán destinarse en su totalidad, si se estima conveniente, a políticas activas de suelo.

3.- ANALISIS PRESUPUESTARIO

3.1 CONSIDERACIONES PREVIAS

Si bien la confirmación de la hipótesis anterior del resultado positivo nos liberaría de proceder a un estudio detallado de la evolución presupuestaria y de la capacidad de endeudamiento del Ayuntamiento de El Ejido, a no ser para atender a los previsibles desfases entre la producción de ingresos y gastos, perfectamente naturales en un periodo de tiempo tan dilatado, se procede a continuación a realizar el análisis presupuestario.

Para llegar a un juicio de la situación económica-financiera del Ayuntamiento de El Ejido se ha tomado como referencia la evolución de los gastos y de los ingresos obtenida de los presupuestos ordinarios del periodo comprendido entre los años 1997--2001.

En principio, siguiendo los conceptos que figuran en la relación del Presupuesto Ordinario, se trataría de determinar una serie de variables explicativas que nos permitan extrapolar los presupuestos futuros, debiendo adoptarse, no obstante, como mecanismo de corrección de los errores que puedan producirse de la extrapolación de los presupuestos históricos, la adopción de un modelo de evolución diferente para cada una de las partidas que conformen el presupuesto.

3.2 EVOLUCIÓN PRESUPUESTARIA HISTÓRICA

3.2.1. Evolución presupuestaria periodo 1.997/2.001.

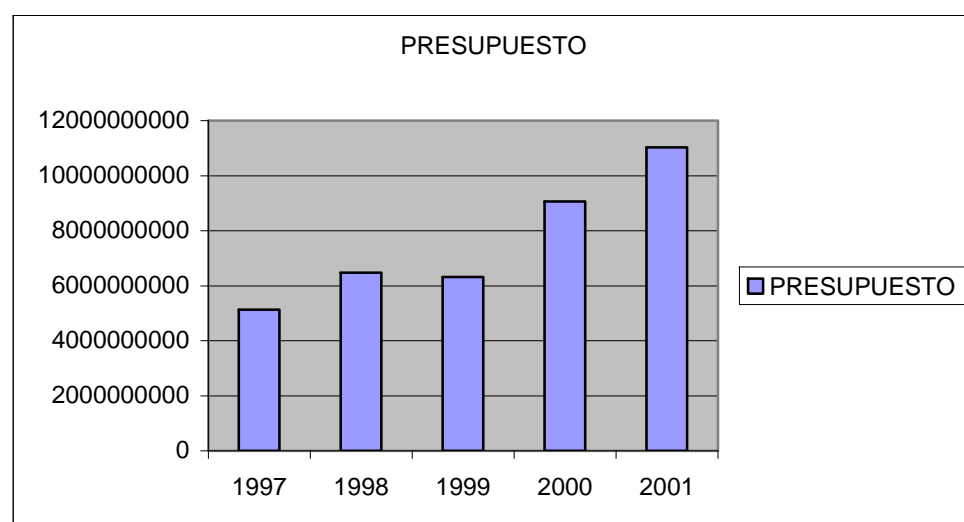
Del análisis de los datos históricos del periodo estudiado se observa como en el que va desde 1997 hasta 2001, se ha producido un incremento en la evolución presupuestaria que se refleja en un coeficiente multiplicador del 1,22, equivalente al 22,27% de crecimiento medio, según se refleja en el cuadro que sigue.

Dicho porcentaje del 22,27%, con la finalidad de poder proyectar la posible evolución de los presupuestos futuros en pesetas constantes, debe ponderarse mediante la reducción correspondiente en aplicación de las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC tabla publicada por el INE). Así pues, el índice corregido de crecimiento del presupuesto queda ajustado al **19,14% anual** (22,27% - 3,13% correspondiente a la media de variación del IPC en el periodo estudiado) según lo que seguidamente se expone.

Determinación de la evolución porcentual del Presupuesto.

AÑO	PRESUPUESTO	COEF	%
1997	5125387000		
1998	6470279000	1,262	26,24
1999	6322165000	0,977	-2,29
2000	9062000000	1,433	43,34
2001	11035753000	1,218	21,78

Gráfico evolución presupuestaria periodo 1997-2001



Ponderación del porcentaje estimado de incremento presupuestario en base al IPC.

Tabla IPC publicada por el INE.

	1997	1998	1999	2000
Enero	120,847	123,215	125,111	128,712
Febrero	120,765	122,927	125,185	128,894
Marzo	120,825	122,984	125,737	129,405
Abril	120,869	123,289	126,202	129,943
Mayo	121,045	123,45	126,198	130,159
Junio	121,041	123,53	126,225	130,553
Julio	121,263	123,986	126,772	131,346
Agosto	121,798	124,318	127,312	131,897
Septiembre	122,401	124,41	127,557	132,238
Octubre	122,356	124,421	127,509	132,576
Noviembre	122,599	124,309	127,714	132,906
Diciembre	122,925	124,653	128,29	133,366

El índice final del periodo anual completo considerado es 133,366 (Diciembre 2000) y el inicial 120,847 (Enero 1997). Entre éstos se observa una variación del 12,519% en el periodo de 4 años completos, lo que determina una media anual de incremento del 3,1298% (3,13%) cantidad que, como ya se ha indicado, debe deducirse del porcentaje de variación presupuestaria a los efectos de su adecuada valoración.

Siendo pues la variación porcentual del presupuesto del 22,27%, para la proyección de los presupuestos del periodo de vigencia del PGOU se corrige dicha cifra en un 3,13%, quedando definitivamente fijada en un 19,14% anual para el conjunto del presupuesto, con la salvedad de la especial evolución que, por la misma aplicación y desarrollo del Plan, pueda sufrir alguno de los capítulos presupuestarios, pudiendo alterar sustancialmente —como ya se verá— la presente proyección al 19,14%.

3.2.2. Ingresos periodo 1.997/2001.

	INGRESOS	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001
1	Impuestos directos	1.500,00	1.635,00	1.900,00	2.055,00	2.355,00
2	Impuestos indirectos	175	190	225	300	350
3	Tasas y otros ingresos	765,09	808,5	800,89	946	1.160,95
4	Transferencias corrientes	873,3	910,2	1.025,00	1.238,00	1.384,00
5	Ingresos patrimoniales	302	202	207	237	237
6	Enajenación inversiones reales	1.072,00	579,58	180	667	667
7	Transferencias de Capital	20	389,5	59,28	3.184,00	4.263,80
8	Variac. activos financieros	18	18	18	18	18
9	Variac. pasivos financieros	400	1.737,50	1.907,00	417	600
	(*) en millones de pts.	5.125,39	6.470,28	6.322,17	9.062,00	11.035,75

Se adjuntan en los anexos los correspondientes cuadros referidos a cada capítulo presupuestario con indicación de los coeficientes aplicables y la variación expresada en porcentaje.

Del análisis de la evolución de los ingresos consideraremos que éstos son fundamentalmente de dos tipos: los ordinarios y los de carácter extraordinario.

La evolución de los ingresos presupuestarios **ordinarios** se determina tomando en consideración las siguientes variables:

a) Variables explicativas que son la base legal del ingreso correspondiente, por ejemplo: el número de habitantes con relación a las transferencias corrientes del Estado.

b) Variables explicativas que incidieran directa o indirectamente en la base legal del ingreso, por ejemplo: el número de puestos de trabajo como variable explicativa del I.A.E..

La evolución de estas variables durante el período considerado, 1997-2001, se ajusta a un incremento anual acumulativo. Esto permite extrapolar las diferentes partidas afectadas por estas variables en base a los presupuestos ordinarios estudiados.

Por lo que se refiere a ingresos de carácter **extraordinario**, se subdividen en:

- Ingresos procedentes de transferencias extraordinarias.
- Contribuciones especiales.
- Cesiones obligatorias de aprovechamiento en el Suelo Urbanizable.

Es evidente que, aplicando simplemente la extrapolación a la tabla general de ingresos y deducida de los presupuestos anteriores, en la proyección de los ingresos futuros se pueden producir errores considerables en los cálculos.

Es por ello que, para hacer la previsión de las partidas de ingresos futuros, parece más realista actuar siguiendo los conceptos que figuran en la relación del presupuesto ordinario, para tratar de determinar una serie de variables explicativas y correcciones que nos permitan proyectar los resultados de estos presupuestos analizados en el futuro.

3.2.3. Gastos periodo 1.997/2.001

Descripción de los mismos y proyección de su tendencia.

	GASTOS	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001
1	Personal	1.224,41	1.231,42	1.296,66	1.357,85	1.597,50
2	Compra de bienes y servicios	1.566,40	1.561,15	1.721,15	2.227,45	2.653,25
3	Gastos financieros	355	370	428	467	455
4	Transferencias corrientes	236,53	223,13	238,96	247,7	262,5
6	Inversiones reales	1.392,04	2.576,58	2.117,40	4.268,00	5.531,50
7	Transferencias de capital	100	100	75	0	0
8	Variac. activos financieros	18	48	18	18	18
9	Variac. pasivos financieros	233	360	427	476	518
	(*) en millones de pesetas	5.125,39	6.470,28	6.322,17	9.062,00	11.035,75

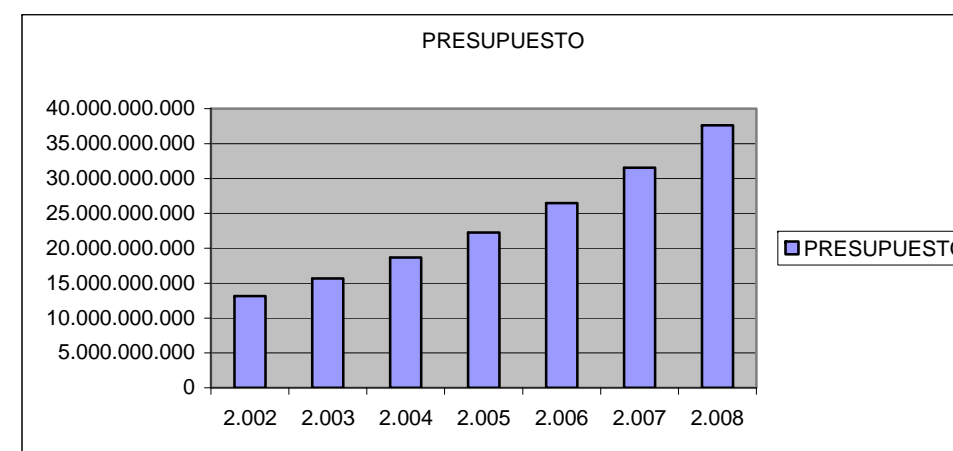
3.3 EXTRAPOLACIÓN DE TENDENCIAS. PROYECCIÓN PRESUPUESTARIA

a) Genérica.

Como ya se ha referido anteriormente, se parte de la base de una evolución presupuestaria a la alza con un crecimiento anual estimado orientativamente en un 19,14%, lo que supondría la siguiente evolución presupuestaria:

AÑO	PRESUPUESTO
2.002	13.147.996.124
2.003	15.664.522.582
2.004	18.662.712.205
2.005	22.234.755.321
2.006	26.490.487.489
2.007	31.560.766.794
2.008	37.601.497.559

Evolución que se muestra en el siguiente gráfico.



b) Comentarios respecto a la extrapolación de determinadas partidas

La aplicación del método de la extrapolación de tendencias en el cálculo de los presupuestos futuros determina, para cada capítulo presupuestario, los efectos o situaciones a las que quedarán sujetos y que se detallan en los anexos acompañados y en los que se determina, para cada capítulo, su tendencia con detalle en unidades de valor unificadas, de las actuaciones fijadas en el programa de actuación urbanística, la media de incremento y su desviación respecto a la variación estimada en general para el presupuesto.

En la aplicación de la extrapolación de tendencias de la evolución de los capítulos se parte de las siguientes hipótesis:

- 1.- Período histórico
- 2.- Índice de crecimiento en pesetas constantes
- 3.- Período extrapolado (2002-2008).
- 4.- Aplicación del índice obtenido a partir de los resultados del examen histórico de la evolución de los ingresos por el cálculo de la capacidad de deuda.

Por lo que se refiere a la inversión privada se da por supuesto que la iniciativa privada debe recuperar su inversión con cargo a los beneficios que se generen de las actuaciones urbanísticas.

4.- CAPACIDAD DE LA DEUDA

Para el supuesto de tener que acudir al endeudamiento de la Corporación Municipal para hacer frente a la ejecución del PGOU, debe tenerse en consideración dicha capacidad, así como señalar el actual marco legal.

El Capítulo VII del Título I de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en la nueva redacción introducida por la Ley 30/1998, de 30 de diciembre, contiene la regulación de las operaciones de crédito que, para la financiación de sus inversiones, así como para la sustitución total o parcial de operaciones preexistentes, podrán concertar las Entidades locales, así como los Organismos autónomos y las Sociedades mercantiles de capital íntegramente local, que hayan

constituido según lo previsto en el artículo 85.3, a) y b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen local; operaciones de crédito “en todas sus modalidades, tanto a corto como a largo plazo, así como operaciones financieras de cobertura y gestión del riesgo del tipo de interés y del tipo de cambio “, como reza el artículo 49, con el que se abre el mencionado Capítulo VII de la ley rectora de las Haciendas de los Entes locales.

Para la obtención del crédito podrá acudirse (art.50), a:

- a) La emisión pública de la Deuda, de beneficios y condiciones equiparables a la Deuda emitida por el Estado
- b) **La contratación de préstamos o créditos, debiendo tener en cuenta:**
 1. Que podrán concertarse solamente con entidades financieras en los supuestos de crédito extraordinario que contemplan los artículos 158.5 y 174.2. de la propia Ley de Haciendas locales
 2. Que serán de aplicación las previsiones de la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, para la concertación de la operación de crédito, en los casos y de la forma que recoge el artículo 53 de la Ley de Haciendas locales,
 3. Que es preceptivo el informe previo de la Intervención, con análisis específico de la capacidad de la Entidad Local en relación con las obligaciones derivadas de la operación crediticia; y
 4. Que el órgano competente para dicha concertación, lo será, o el Presidente de la Entidad local (Alcalde, en el caso de un Ayuntamiento), según sean las operaciones a largo o a corto plazo y en función de que el importe acumulado de las mismas no supere el tanto por ciento, que expresamente se recoge, de los recursos corrientes liquidados en el ejercicio anterior, o, por el contrario, el Pleno, cuando se superen dichos límites.
- c) Cualquier otra apelación al crédito público o privado; y, finalmente
 - d) La conversión y sustitución total o parcial de operaciones preexistentes El artículo 54 de la Ley de Haciendas locales establece la regulación precisa del régimen de tramitación de las diferentes operaciones de crédito, con especial énfasis en el requisito, que se configura como preceptivo, de la autorización por el órgano competente de la Junta, y con la limitación de no poderse concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo, en el caso de encontrarse en situación contable de “ahorro neto negativo” tal y como se define en este mismo artículo.

ANEXO: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

1. Determinaciones a valorar

Como objetivo de la presente Revisión, se ha establecido por el Ayuntamiento, que todas las actuaciones necesarias para el completamiento y puesta en servicio de la urbanización y la edificación, se imputa en su totalidad a la iniciativa de promoción del Suelo.

Consecuentemente se valoran todas las acciones encaminadas a la transformación urbana de los suelos, asignando las actuaciones a las instancias competentes en cada caso, Administraciones o Iniciativas privadas.

Los costes a la Administración, derivados de la actuación, se repercuten diferenciadamente al aprovechamiento urbanístico lucrativo que resulte mediante un canon que el P.G.O.U. establece para costear dichas actuaciones y cuya cuantía y justificación figura en el apartado 3. del documento.

2. Actuaciones en Suelo No Urbanizable

La Revisión del P.G.O.U. no propone actuaciones en Suelo no Urbanizable, salvo las deducidas de la ejecución de los Sistemas Generales que se encuentran incluidas en el apartado correspondiente.

3. Actuaciones en Sistemas Generales

Comprende actuaciones incluidas dentro de los Sectores de Suelo Urbanizable o adscritos a ellos, así como aquellos que han de ser ampliados, modificados o creados para cumplir y dar servicio a las nuevas demandas del Suelo clasificado. Se relacionan y valoran a continuación, utilizándose módulos de ejecución actualizados a valor constante 2005. Son competencia de las Administraciones Municipales o Supramunicipales, sin perjuicio de la asignación a diferentes agentes inversores.

I.- SISTEMA GENERAL VIARIO Y DE TRANSPORTE

- **Avenida de la Costa**, que enlaza el Núcleo central con la Ensenada de San Miguel.
V.- 3.600.000,00 €
- **Carretera del Alcor**, discurre por el borde del mismo y se plantea su desdoblamiento como vía paisajística.
V.- 2.800.000,00 €
- **Túnel del Alcor y Vial de enlace**, que abre la conexión directa de la Ensenada de San Miguel con el vial intermedio planteado en el P.O.T.P.A.
V.- 5.000.000,00 €
- **Tramo Urbano de San Agustín**, que conecta este núcleo con la carretera del Alcor y Roquetas.
V.- 4.600.000,00 €
- **Sistema General Viario de la Ensenada de San Miguel**, enlaza el viario de Almerimar y Avenida de la Costa, con la carretera de Matagorda, el viario del Alcor y el de la línea litoral.
V.- 35.000.000,00 €
- **Circunvalación de Matagorda**, sin perjuicio de su correspondiente tramitación Administrativa, se incluye en el coste de la citada vía, la obtención de suelo y ejecución de la misma.
V.- 9.000.000,00 €
- **Transporte Metropolitano de Plataforma fija**, se proponen dos líneas: la primera une el Núcleo Central con Almerimar; la segunda el Núcleo de Matagorda a conectar con la primera.
La obtención de Suelo y la urbanización de la primera línea, se incluye en la urbanización de los Sectores por donde discurre. Los costes para su funcionamiento, serán en su momento financiados por la Sociedad o Institución que lo explote.
No se evalúan costes de la segunda línea que se excluye de programación, ni la obtención y ejecución de los tramos que discurren por suelo urbano que habrán de ser fijados en su correspondiente Proyecto Técnico y financiados mediante recursos ajenos a la actividad urbanizadora.

II.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- **Regeneración y Mejora del Parque de Artales**, situado al borde de la Autovía, próximo al Hospital Comarcal, forma parte de las propuestas Medioambientales del Plan
V.- 350.000,00 €

- **Acondicionamiento y Mejora de la vía Paisajística del Alcor**. Determinación contenida en el P.O.T.P.A. unida al desdoblamiento ya descrito, incluye la mejora y acondicionamiento de los espacios y la restauración de las zonas degradadas
V.- 1.200.000,00 €

- **Parque del Vial Intermedio**. Acondicionamiento como Parque urbano de las bandas laterales del vial intermedio en su intersección con la Avenida de la Costa.
V.- 200.000,00 €

- **Parque Deportivo y Canal de Remo en la Ensenada de San Miguel**. Es una de las actuaciones singulares y de caracterización del Proceso de Reclasificación de Suelo. Además de la construcción de un Canal de Remo e instalaciones Complementarias, de características Olímpicas, se incluye el acondicionamiento de las zonas de borde y ribera para su uso como zonas de ocio y playas artificiales.
V.- 25.000.000,00 €

III.- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO

- **Equipamiento Cultural en el Alcor-Ensenada de San Miguel**, forma parte del Sistema General de Espacios Libres del Alcor, donde se prevé el emplazamiento de parcelas destinadas a equipamientos culturales condicionados a su compatibilidad con el citado Sistema, incluye la urbanización.
V.- 600.000,00 €

- **Equipamiento Deportivo en Canal de Remo-Ensenada de San Miguel**, incluye la Urbanización y Ordenación de las parcelas destinadas a equipamientos deportivos.
V.- 1.300.000,00 €

- **Equipamiento Comarcal en Avenida de la Costa (junto a Hospital General)**, incluye la Urbanización y Ordenación de las parcelas destinadas a equipamientos de carácter Comarcal, actualmente no determinados.
V.- 500.000,00 €

IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

- **Captación y recursos**. Como se ha expuesto en MEMORIA, se plantean dos alternativas, basadas, la 1ª en la utilización del caudal de riego agrícola que resulta excedente; la 2ª mediante la construcción de una planta desalinizadora. En el 1º caso habría de valorarse el coste del canon de disposición, correspondiendo un pago periódico ajeno al Cap. De Inversiones. En el 2º, se valora la ejecución de la Planta, cuyo valor adoptamos en el Estudio.
V.- 15.000.000,00 €

- **Depósitos de Regulación y Almacenamiento**. Se incluyen las ampliaciones de 5 depósitos en PAMPANICO, POZO ALTO, LA REDONDA, BALERMA y SAN AGUSTÍN, y otro de nueva construcción en la Ensenada.
V.- 1.600.000,00 €

- **Red de Alta Presión**. Incluye las conducciones Municipales desde la captación a las ETAP y su posterior distribución a la Ensenada de San Miguel, Avenida de la Costa, Paraje de la Cumbre y San Agustín.
V.- 7.880.000,00 €

V.- SANEAMIENTO

- **Estación Depuradora de Aguas Residuales**. De nueva construcción junto a la E.D.A.R. existente, incluye estaciones de bombeo.
V.- 10.000.000,00 €

- **Nuevo emisario submarino**. De nueva construcción junto a la existente.
V.- 1.500.000,00 €

- **Sistema General de Riego de Zonas Verdes**. Red para la distribución y utilización de las aguas depuradas, a los sistemas de espacios libres.
V.- 675.000,00 €

VI. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- **Construcción de Subestaciones**. Se precisan la construcción de 2 subestaciones en Ensenada de San Miguel y Avenida de la Costa.
V.- 6.000.000,00 €

- **Construcción de línea de A.T.** Incluye la conexión a la Red de A.T. de las dos subestaciones.
V.- 3.000.000,00 €

VII.- OTRAS REDES

Referidas a Abastecimiento de Energía por Cías., Telefonía, Red de Voz-Datos, etc., se encuentran incluidos como canalizaciones en los epígrafes anteriores, y a las Compañías Suministradoras se asigna la instalación de la red propiamente dicha.

VIII.- URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES

Son cargas asignadas a los propietarios de suelo, y son valoradas mediante módulos.

4. Actuaciones en Suelo Urbano

No se incluye la presente Revisión del P.G.O.U. actuaciones en Suelo Urbano, diferentes de las ya valoradas en el P.G.O.U./2001.

5. Actuaciones en Suelo Urbanizable

Las actuaciones en el Suelo Urbanizable, son las establecidas como deberes de los propietarios de suelo en el Art.51.1.c. de la L.O.U.A. 7/2002, y de forma detallada en relación con los Sectores clasificados, en la Revisión-Adaptación, se aplican los costes unitarios sobre el suelo del sector excluidos Sistemas Generales cuya financiación se asigna al canon de urbanización.

• Sectores clasificados en San Agustín S.U.S.

S. SECTOR ----- 187.438,00 m²
V. URBANIZACIÓN --- 9.371.900,00 €

• Sectores Avenida de la Costa S.U.O.

S. SECTOR ----- 2.179.469,00 m²
V. URBANIZACIÓN --- 43.778.993,00 €

Sector Ensenada de San Miguel

S. SECTOR ----- 3.008.629,52 m²
V. URBANIZACIÓN --- 86.912.026,00 €

2.- RECURSOS ECONÓMICOS Y AGENTES INVERSORES

Conforme a la evaluación contenida en el epígrafe anterior, el coste total de las actuaciones urbanísticas, incluidas en la Revisión del P.G.O.U. de El Ejido, asciende a 140.062.919,00 € (Ciento cuarenta millones sesenta y dos mil novecientos diecinueve)

Los recursos necesarios para la financiación de las inversiones evaluadas, proceden obviamente, de las plusvalías que el proceso urbanizador genera. Que conforme a los principios inspiradores de la Ley, deben revertir en beneficio de la sociedad.

A tal efecto se determina a continuación la imputación por el carácter de las inversiones a los distintos agentes considerados.

INICIATIVA PRIVADA

Se conceptúa como tal, tanto a promotores de suelo como a propietarios del mismo, que actúan en la Actividad Urbanizadora a través de los mecanismos establecidos en la Ley.

Contienen la totalidad prácticamente de los costes de urbanización, en su caso por ejecución directa, o por abono del **CANON DE URBANIZACIÓN** a la Administración Actuante-Ayuntamiento de El Ejido para el pago de los Sistemas Generales adscritos ó necesarios para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Art 51 de la Loua

En el caso de la Ensenada de San Miguel, se ha formalizado una Sociedad Mixta Urbanizadora. En San Agustín y el Paraje de la Cumbre han sido suscritos los correspondientes **CONVENIOS URBANÍSTICOS**.

En la Avenida de la Costa no se han formalizado aún iniciativas para la Actuación habiendo fijado el Ayuntamiento el **CANON DE URBANIZACIÓN** de forma ponderada con el rendimiento del Suelo.

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

El Ayuntamiento asume la Ejecución de las Obras en Sistemas Generales, no incluidas en los Sectores de Suelo Urbanizable y aquellas que por su especificidad requieren su ejecución directa.

La financiación de las mismas se efectúa mediante el citado CANON DE URBANIZACIÓN, fijado a través de los Convenios Urbanísticos suscritos o del Pliego de Condiciones para la creación de la Sociedad Urbanizadora en Ensenada de San Miguel, en las siguientes cuantías:

S.U.O. Ensenada de San Miguel	-----	63 €/m ² lucrativo
S.U.O. Avenida de la Costa	-----	12 €/m ² “
S.U.S. San Agustín	-----	50 €/m ² “

Los **Recursos Municipales a través del citado CANON**, se eleva a:

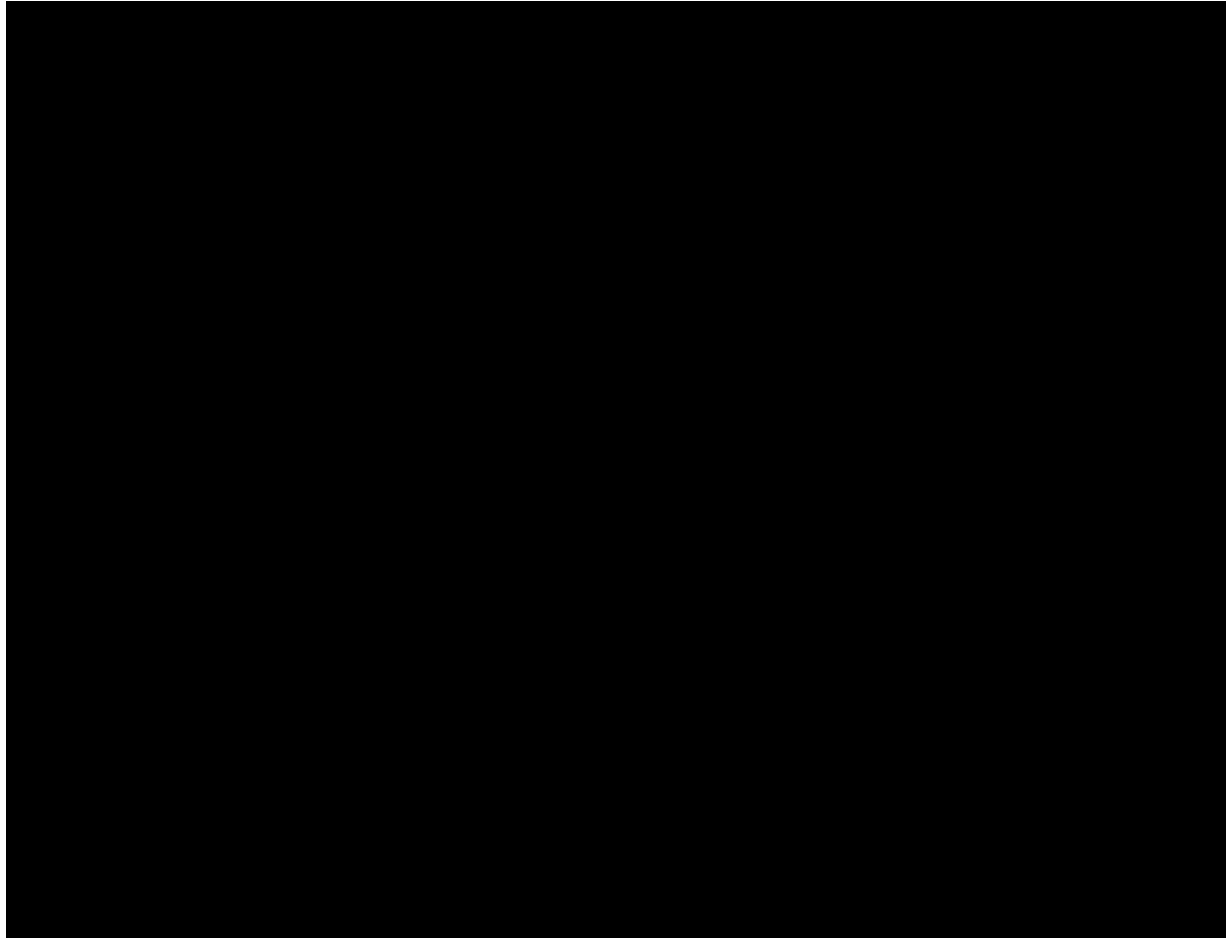
S.U.O. Ensenada de San Miguel	-----	1.512.991 x 63 x 0,90 =	85.786.589 €
S.U.O. Av de la Costa	-----	1.020.713 x 12 x 0,90 =	11.023.700 €
S.U.S. San Agustín	-----	108.000 x 50 x 0,90 =	4.860.000 €
TOTAL	-----		100.770.289 €

OTROS AGENTES

Incluye otras Administraciones o Compañías suministradoras que financian en cada caso actuaciones de su competencia.

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA. CUADRO INVERSIONES RECURSOS

Conforme a lo expuesto se resume en el siguiente cuadro la cuantía de las inversiones necesarias para la urbanización de los suelos que se incluyen en la Revisión del PGOU de "El Ejido" y los recursos económicos previstos.



4.- DETERMINACIÓN EN MATERIA DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL P.G.O.U.

La Revisión parcial del P.G.O.U. de El Ejido, **no modifica** las determinaciones en materia de Gestión y Programación del P.G.O.U./2001. Si bien las referencias a los dos cuatrienios tienen carácter cronológico. En las fichas correspondientes a cada clase de suelo se establece el proceso y plazos de desarrollo de cada uno de los ámbitos.

La Programación de los nuevos suelos clasificados como **Urbanizable Ordenado y Urbanizable Sectorizado en la Innovación del Plan General**, se establecen en los siguientes términos.

S.U.S. San Agustín, se incorpora a los sectores, incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio 2005-2009.

S.U.S. Paraje de la Cumbre, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio 2005-2009

S.U.O. Avenida de la Costa, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 1º y 2º cuatrienio.

S.UO. Ensenada de San Miguel, su programación se encuentra contenida en la correspondiente Documentación Complementaria.

Las determinaciones, en materia de Programación de los Sistemas Generales, de nueva implantación, se atienen a los siguientes criterios:

- La ejecución y puesta en servicio de los Sistemas Generales de Abastecimiento, Saneamiento, Viario y Espacios Libres, requeridos para el desarrollo de los Suelos Urbanizables, tendrán carácter previo o simultáneo a la ejecución de los correspondientes Sectores.
- La ejecución y puesta en Servicio de los Sistemas Generales no comprendidos en el concepto anterior, se ajustarán a los Programas que establezcan para los mismos las Administraciones Actuales.