



Informe de sostenibilitat econòmica de la Modificació Puntual de POUM a l'àmbit del PPU5 La Granja II



Febrer 2019



Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.015)

Marc Gras, economista

Febrer 2019



ÍNDEX

1. Marc legal d'aplicació	4
2. La Hisenda municipal de Sitges	4
2.1. L'ingrés corrent municipal	4
2.2. La despesa corrent municipal	6
2.3. L'Ingrés de capital municipal	8
2.4. La despesa de capital municipal	10
2.5. Ràtios Econòmics i financers	12
<i>El compte financer</i>	12
<i>La càrrega financera</i>	13
<i>Les fonts de finançament de la inversió</i>	14
2.6. Els ingressos urbanístics i immobiliaris	15
2.7. Conclusions de la Hisenda Municipal de Sitges	16
3. Impacte econòmic de la MPOUM PPU - 5 La Granja II en la hisenda municipal de Sitges	17
3.1. Impacte econòmic de la MPOUM PPU - 5 La Granja II en l'ingrés corrent	17
<i>L'impost directe sobre béns immobles</i>	17
<i>L'impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica</i>	17
<i>L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres</i>	18
<i>Ingressos potencials en Taxes i altres ingressos</i>	18
<i>Ingressos potencials en transferències corrents</i>	19
3.2. Impacte econòmic de la MPOUM PPU - 5 La Granja II en la despesa corrent	19
<i>La Despesa de personal</i>	19
<i>La Despesa en béns corrents i serveis</i>	20
<i>La Despesa en transferències corrents</i>	21
3.3. Impacte econòmic de la MPOUM PPU - 5 La Granja II	22
<i>L'ingrés per alienació d'inversions</i>	22
3.4. Impacte econòmic de la MPOUM PPU - 5 la Granja II	22
<i>Les inversions reals</i>	22
3.5. Balanç econòmic i financer de la MPOUM PPU - 5 La Granja II	23



1. Marc legal d'aplicació

L'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris que componen la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal. Tenint en compte que l'article 96 del mateix Decret Legislatiu estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, la present MPOUM incorpora la sostenibilitat econòmica com a part dels treballs que han de formar part del seu expedient urbanístic.

Les pàgines següents donen contingut a l'informe de sostenibilitat econòmica de la Modificació Puntual del POUM de Sitges (en endavant MPOUM) del PPU - 5 La Granja II, avaluant l'impacte econòmic del desenvolupament futur del sector en les finances públiques de l'administració competent (en aquest cas l'Ajuntament de Sitges). Així doncs el present informe primer realitza una anàlisi de la hisenda local del municipi de Sitges per tal de definir en quina situació es troba la hisenda local i posteriorment analitza l'impacte econòmic en les finances locals del desenvolupament del sector la Granja II estimant l'impacte econòmic de l'actuació en les partides pressupostàries directament vinculades al seu desenvolupament (s'estimen, entre d'altres, els ingressos municipals derivats dels impostos directes via IBIs, IAEs, impostos sobre vehicles de tracció mecànica, impostos indirectes via ICIOs, la despesa corrent en personal i en béns i serveis derivada de la nova població generada pel sector i del manteniment futur dels serveis públics municipals, etc.).

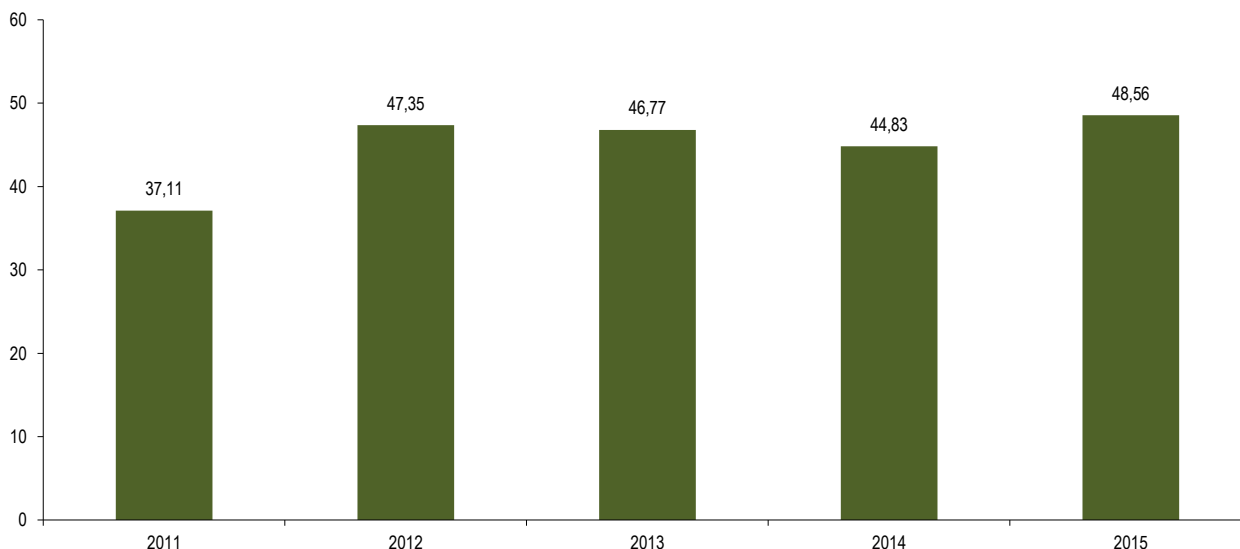
2. La Hisenda municipal de Sitges

Amb la finalitat d'acabar estimant el balanç econòmic municipal del desenvolupament de la MPOUM PPU - 5 La Granja II i saber l'impacte que tindrà el seu desenvolupament al municipi de Sitges, realitzem una pintura de l'evolució de la Hisenda Municipal de Sitges en l'últim quinquenni disponible (2011 - 2015).

2.1. L'ingrés corrent municipal

Durant el darrer quinquenni, l'ingrés corrent municipal ha assolit un increment del 30,87% passant d'obtenir 37,11 milions d'euros l'any 2011 a 48,36 milions l'any 2015. Aquest creixement, però, no es manté continu durant els anys analitzats, sinó que rep un fort impuls (del 27%) entre els anys 2011 i 2012 i a partir d'aquest últim any encadena dues anualitats amb ingressos corrents decreixents respecte l'any anterior (-1% i -4%, respectivament). De l'any 2014 al 2015, la hisenda municipal de Sitges retorna a taxes de creixement positives i incrementa els seus ingressos corrents en un 8%, passant dels 44,83 milions d'euros als 48,36 milions.

Ingrés corrent Ajuntament de Sitges (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades la Sindicatura de comptes



Si ens fixem en les dades per habitant, veiem com la variació de l'ingrés segueix la mateixa evolució, però en termes per càpita assoleix un creixement major que en termes absoluts, degut al decrement demogràfic del 1,22% que pateix durant el quinquenni analitzat. L'ingrés per habitant al municipi de Sitges passa de 1.297 € a 1.718 € del 2011 al 2015, que es tradueix en un increment del 32,48% en els darrers 5 anys.

Ingrés corrent per habitant a Sitges

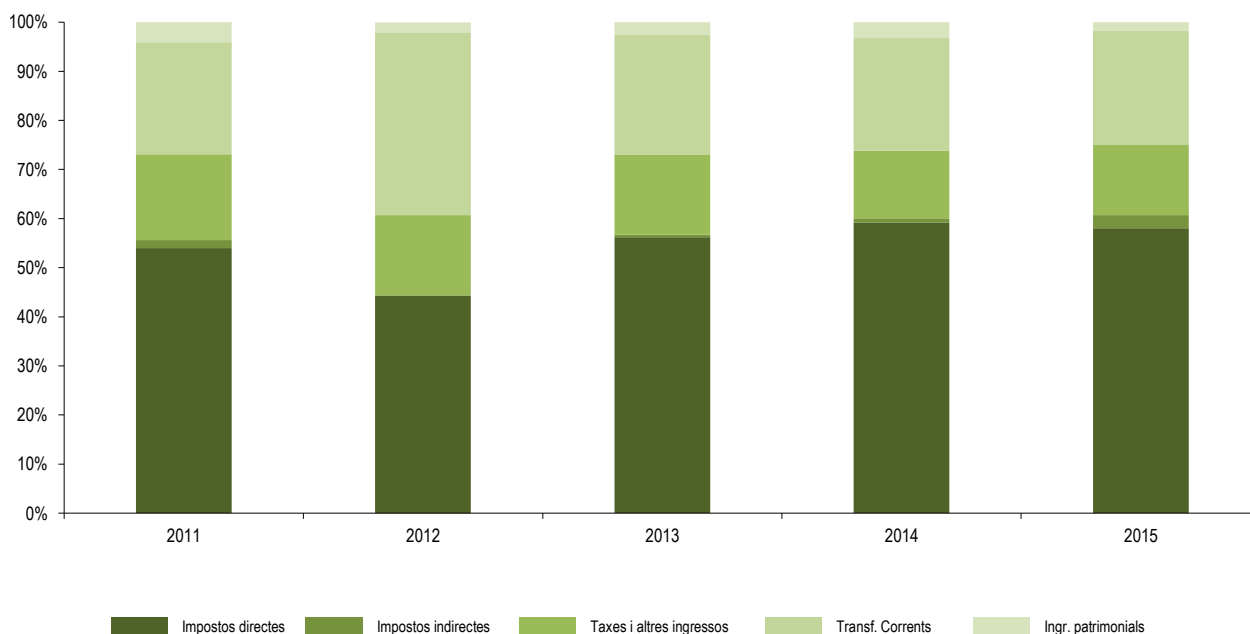
€ habitant	2011	2012	2013	2014	2015	Var. 11 – 15
Ingrés corrent	37.105.002	47.353.672	46.769.464	44.829.480	48.559.097	30,87%
Habitants Sitges	28.617	29.039	29.140	28.171	28.269	-1,22%
Ingrés corrent / habitant	1.297	1.631	1.605	1.591	1.718	32,48%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Sindicatura de comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de l'ingrés corrent, aquesta roman força estable durant el quinquenni analitzat. Durant el període comprès entre 2011 i 2015 predominen clarament els impostos directes, que durant tot el quinquenni es situen per sobre del 44% del total d'ingressos corrents (marcant un màxim de 59% l'any 2015). Les transferències corrents componen la segona partida més important del total d'ingressos i es situen de mitjana en el 26% del total, tot i que durant el quinquenni analitzat han oscil·lat entre el 22% i el 37% entre els anys 2011 i 2015. Per la seva banda, les taxes i altres ingressos es situen sempre a l'entorn del 14-15% durant tot el període. Aquestes tres partides representen el 94% del total d'ingressos corrents obtinguts per la hisenda municipal de Sitges.

El pes relatiu del capítol Impostos indirectes ha estat molt reduït en tots els anys analitzats passant d'un pes relatiu mínim de l'1,57% l'any 2011 a un 2,67% l'any 2015. Aquest capítol està format únicament per l'impost de Construccions, Instal·lacions i Obres que és un tribut que grava la construcció, instal·lació o obra que requereix llicència municipal. L'última partida dels ingressos corrents la formen els ingressos patrimonials, que han anat perdent pes progressivament, passant de representar el 4% del total dels ingressos corrents l'any 2011 a representar el 1,81% l'any 2015.

Composició ingrés corrent Ajuntament de Sitges



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Sindicatura de comptes



Tot i que el seu pes relatiu no és gaire important, la partida que més ha crescut al municipi de Sitges han estat els impostos indirectes (122%). Aquest augment es deu a la reactivació del mercat immobiliari, doncs aquest impost el conformen bàsicament l'impost de Construccions, Instal·lacions i Obres. Els impostos directes (40%) i les transferències corrents (32%) i les taxes i altres ingressos (7%) han estat les altres partides amb creixement del municipi. Els ingressos patrimonials (-42%) han patit decrements entre els anys 2011 i 2015. En termes per habitant, els increments es veuen accentuats i els decrements es veuen minorats, tot degut el decrement demogràfic.

Composició Ingress corrent per habitant a Sitges

€ habitant	2011	2012	2013	2014	2015	VAR 11-15
Impostos Directes	700	723	903	942	997	42,38%
Impostos Indirectes	20	(1)	8	14	46	125,22%
Taxes i Altres Ingressos	227	268	261	219	245	8,22%
Transferències Corrents	296	607	394	365	398	34,40%
Ingressos Patrimonials	53	33	40	52	31	-41,23%
Ingressos Corrents	1.297	1.631	1.605	1.591	1.718	32,48%

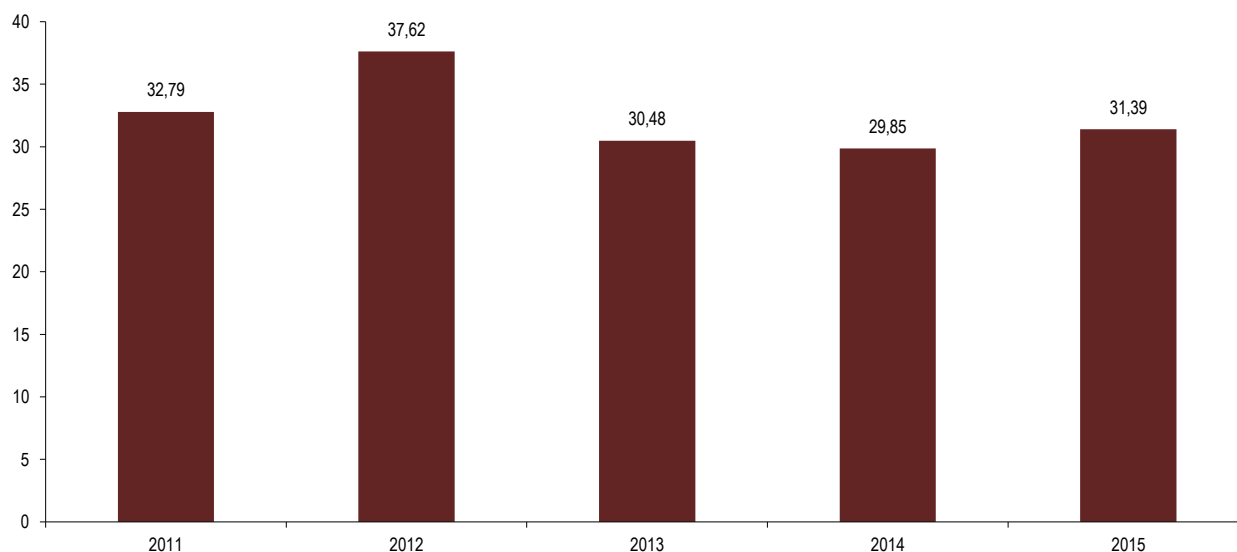
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

2.2. La despesa corrent municipal

Al llarg del període 2011 - 2015, la despesa corrent pateix un decrement del 4,26%, passant dels 32,79 milions d'euros l'any 2011 als 31,39 milions d'euros l'any 2015. Aquest decrement de la despesa corrent durant tot el quinquenni, juntament amb el creixement dels ingressos corrents, ha suposat un superàvit corrent durant tots els anys analitzats de l'entorn del 12 milions d'euros (aquest ha oscil·lat entre un mínim de 4,31 milions d'euros l'any 2011 i un màxim de 17,16 milions d'euros de l'any 2015). Des de el punt de vista de la hisenda municipal, el desenvolupament del sector La Granja II no només ha de garantir que aquest superàvit corrent continuï si no que ha de permetre incrementar-lo encara més.

Es pot observar com el comportament de la despesa corrent manté una gran similitud amb el comportament dels ingressos corrents, incrementant-se de l'any 2011 al 2012 un 15%, per posteriorment decreixer durant els anys 2013 i 2014, un 19% i un 2% respectivament. L'últim any de la sèrie, el 2015, les despeses corrents augmenten un 5%, passant dels 29,83 milions d'euros l'any 2014 als 31,39 milions l'any 2015.

Despesa corrent Ajuntament de Sitges (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes



Pel que fa a les xifres per habitant, aquest augment de la despesa s'ha vist minorada pel decrement demogràfic. Durant el període analitzat la despesa corrent per habitant ha disminuït un 3%.

Despesa corrent per habitant a Sitges

€ habitant	2011	2012	2013	2014	2015	VAR 11-15
Despesa corrent (milers €)	32.788.519	37.617.806	30.476.920	29.852.302	31.390.341	-4,26%
Habitants Sitges	28.617	29.039	29.140	28.171	28.269	-1,22%
Despesa corrent / habitant	1.146	1.295	1.046	1.060	1.110	-3,09%

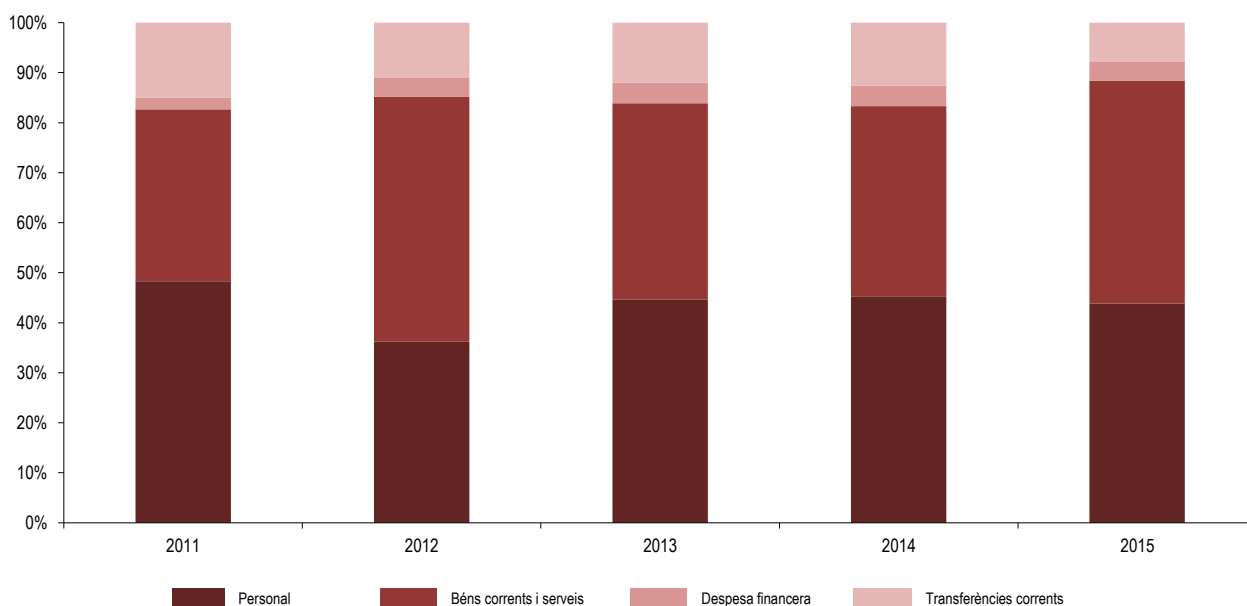
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de la despesa corrent, al llarg del quinquenni analitzat les partides de Béns corrents i serveis i la de despeses financeres s'incrementen, un 24% i un 53% respectivament. Les partides de Personal i Transferències corrents, per la seva part, pateixen reduccions del 13% i del 49%, respectivament.

En termes relatius, al llarg del període 2011 – 2015, es pot observar el fort pes dels capítols de personal (43%) i dels béns corrents i serveis (41%) que en conjunt representen el 84% (de mitjana) del total de la despesa corrent durant tot el període. Les transferències corrents han estat la tercera partida en importància dins el conjunt de les despeses corrents, amb un pes relatiu mitjà del 12% durant el quinquenni analitzat. Les despeses financeres, per la seva part, han representat de mitjana el 4% del total de despeses corrents.

Aquests pesos relatius, però, no s'han mantingut estables durant els anys analitzats. La partida de béns corrents i serveis, per exemple, ha passat de representar el 34% al 44% del 2011 al 2015, mentre que les transferències corrents han passat de representar el 15% al 8%. La despesa de personal ha passat de representar el 48% al 44% i les despeses financeres han passat del 2% al 4%.

Composició despesa corrent Ajuntament de Sitges (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel què fa a la composició de la despesa corrent per habitant, totes les partides segueixen els mateixos patrons que en termes absoluts però moderats o augmentats degut al decrement demogràfic.



Despesa corrent per habitant a Sitges

€ habitant	2011	2012	2013	2014	2015	VAR 11-15
Despesa personal per habitant	553	470	467	480	486	-12,10%
Despesa béns corrents i serveis per habitant	394	633	410	403	495	25,66%
Despesa financera per habitant	27	51	44	44	42	54,78%
Transferències corrents per habitant	172	141	125	133	88	-48,99%
Despesa corrent per habitant	1.146	1.295	1.046	1.060	1.110	-3,09%

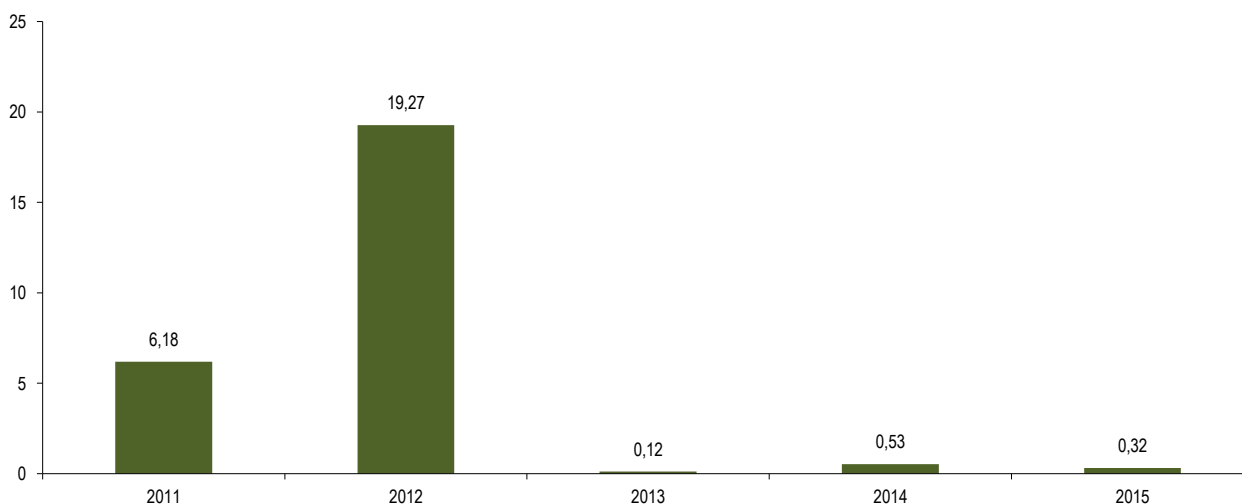
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

2.3. L'Ingrés de capital municipal

Al llarg d'aquests anys, els ingressos de capital han passat dels 6,18 milions d'euros l'any 2011 als 19,27 milions de l'any 2012, per a partir de l'any 2013 pràcticament desaparèixer. L'any 2015 els ingressos de capital van ser de 0,32 milions d'euros, el que suposa un decrement del 95% des de l'any 2011.

Per comprendre bé els motius d'aquesta pràctica desaparició dels ingressos de capital és important analitzar en detall els conceptes que configuren aquests ingressos de capital ja que, en funció del seu origen, es pot veure afectada la càrrega financera futura municipal i, en conseqüència, la capacitat per concertar nou finançament aliè i poder afrontar amb seguretat els compromisos inversors municipals que pugui determinar el desenvolupament del sector la Granja II.

Ingrés de capital Ajuntament de Sitges (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel que fa als ingressos de capital per habitant, aquest decrement global del -95% entre els anys 2011 i 2015 es veu lleugerament minorat degut al decrement demogràfic (1%).

Ingrés de capital per habitant a Sitges

€ habitant	2011	2012	2013	2014	2015	VAR 11-15
Ingrés de capital	6.183.290	19.270.296	115.965	531.260	315.841	-94,89%
Habitants Sitges	28.617	29.039	29.140	28.171	28.269	-1,22%
Ingrés capital per habitant	216	664	4	19	11	-94,83%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

L'ingrés de capital s'ha fonamentat al llarg de tot el període en els passius financers i les transferències de capital, l'alienació d'inversions i els actius financers tenen un caràcter residual durant el quinquenni analitzat.

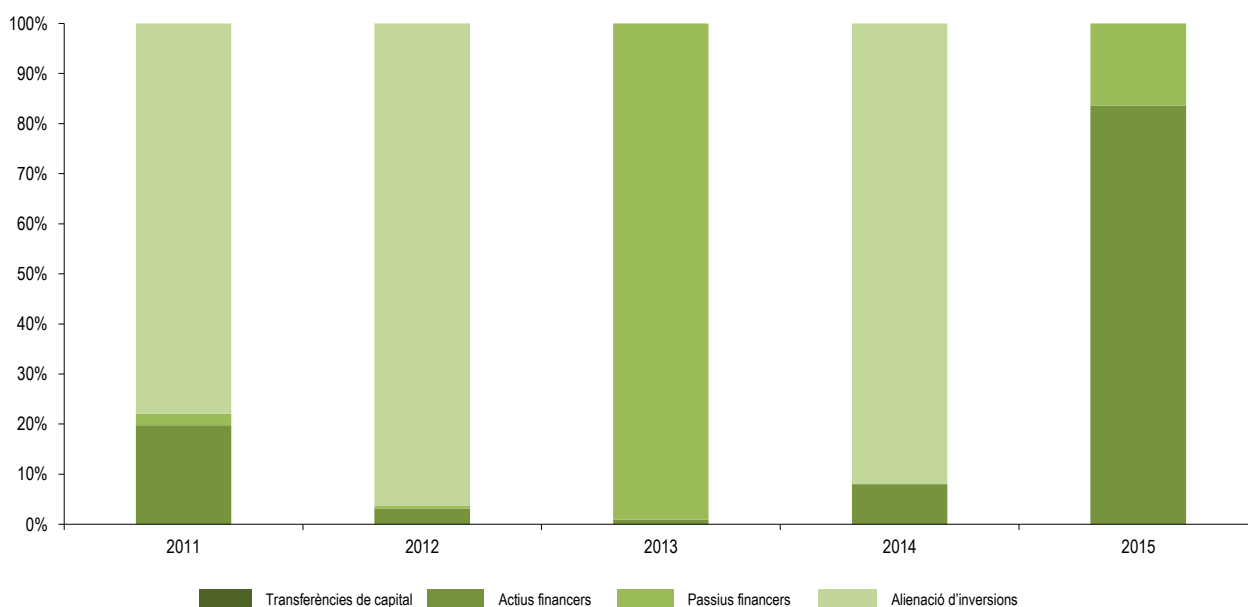


La concertació de nou endeutament mitjançant nous passius financers representa gairebé la totalitat dels ingressos de capital durant els anys 2011 i 2012, 78% i 96%, que són els anys on els ingressos de capital han estat més alts. Els baixos nivells obtinguts en els ingressos de capital durant els 2013, 2014 i 2015, on no van sobrepassar els 0,52 milions d'euros (mentre que l'any 2012 van ser de 19,27 milions), s'explica per la reducció d'aquesta partida, que passa de 4,8 milions l'any 2011 a 18,56 l'any 2012, 0 l'any 2013, 0,48 milions l'any 2014 i 0 l'any 2015. Val a dir que la concertació de finançament aliè té conseqüències sobre la càrrega financera municipal tota vegada que cal amortitzar l'endeutament contret més la despesa financera vinculada.

Les transferències de capital també s'han vist reduïdes durant els últims 5 anys, l'any 2011 van marcar el màxim de la sèrie en els 1,22 milions d'euros, l'any 2012 es van reduir un 51% fins als 0,60 milions, l'any 2013 es van reduir un 99,82% fins als 0,001 milions, van ser iguals a 0,04 milions l'any 2014 i l'any 2015 van ser de 0,26 milions.

La partida d'actius financers va oscil·lar prop dels 100.000 euros durant els anys 2011, 2012 i 2013, mentre que l'any 2014 va ser igual a 0 i l'any 2015 de més menys 51.000 euros. L'alienació d'inversions ha estat nul·la durant el quinquenni analitzat.

Composició ingrés de capital Ajuntament de Sitges (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes

La composició dels ingressos de capital per habitant reflexa la pèrdua d'ingressos provinents de la concertació de nou endeutament i de la reducció de les transferències corrents, modificada pel decrement demogràfic de Sitges.

Composició ingrés de capital per habitant a Sitges

€ habitant	2011	2012	2013	2014	2015	VAR 11-15
Alienació d'inversions per habitant	0	0	0	0	0	-
Transferències de capital per habitant	43	21	0	1	9	-78,38%
Actius financers per habitant	5	3	4	0	2	-63,82%
Passius financers per habitant	168	649	0	17	0	-100,00%
Ingrés de capital per habitant	216	673	4	19	11	-94,89%

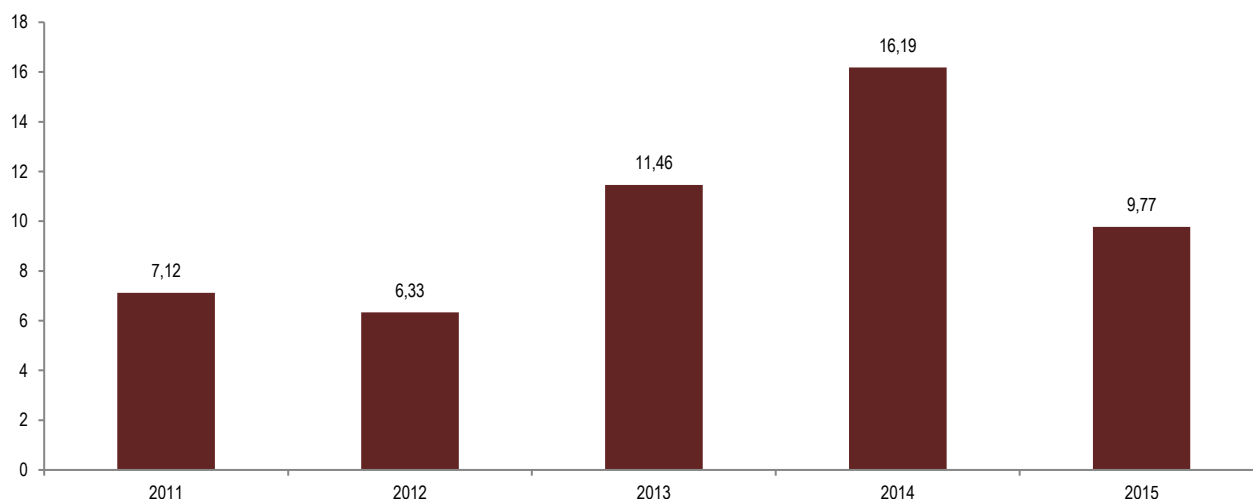
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura e Comptes i Idescat



2.4. La despesa de capital municipal

La despesa de capital (despesa corresponent a inversions reals, transferències de capital, actius financers i passius financers), ha manifestat un comportament creixent al llarg dels anys estudiats (33%), amb una lleugera caiguda l'any 2012 (-11%) i una altre l'any 2015 (-39%). En total, les despeses de capital han passat de 7,12 milions d'euros l'any 2011 a 9,77 milions l'any 2015, passant de representar el 18% del total de despeses de la hisenda municipal a representar-ne el 24%

Despesa de capital Ajuntament de Sitges (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes

En termes de despesa de capital per habitant, aquest augment es veu reforçat pel decrement demogràfic de Sitges.

Despesa de capital per habitant a Sitges

€/N	2011	2012	2013	2014	2015	VAR 11-15
Despesa de capital	7.116.092	6.332.487	11.458.627	16.187.715	9.772.275	37,33%
Habitants Sitges	28.617	29.039	29.140	28.171	28.269	-1,22%
Despesa capital per habitant	249	218	393	575	346	39,02%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

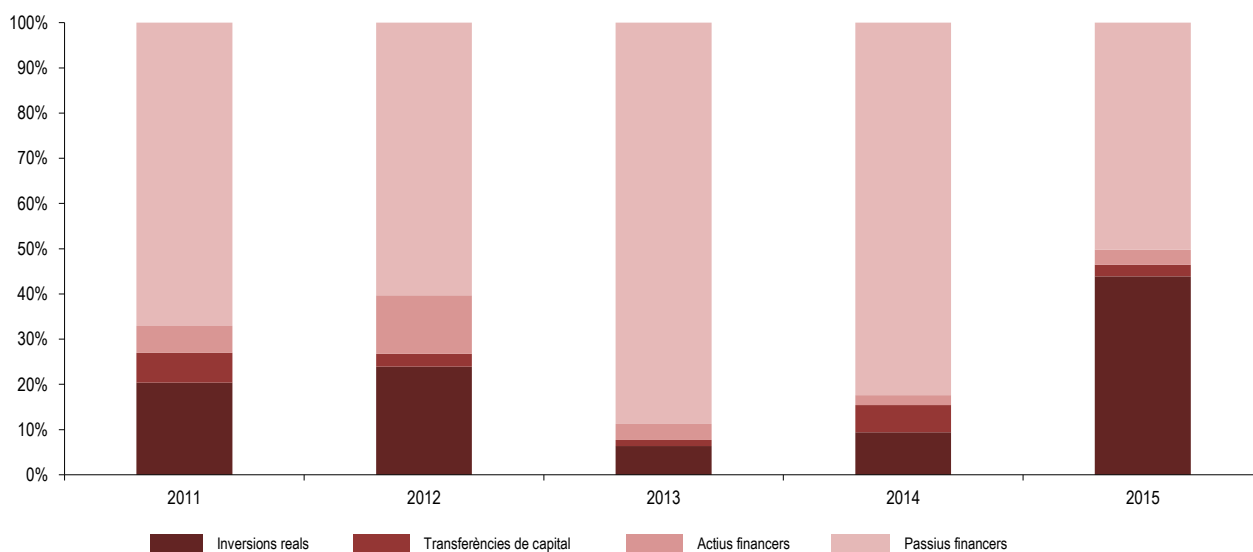
La despesa de capital municipal cal desgranar-la amb la finalitat de poder deduir quina és la despesa anual en inversió real que ha realitzat la hisenda municipal de Sitges. En termes absoluts, la despesa en inversió real s'ha mantingut força estable a l'entorn del 1,50 milions d'euros entre els anys 2011 i 2014, mentre que l'any 2015 aquesta augmenta fins a assolir els 4,28 milions d'euros.

Anant al detall, l'any 2011 destaquen les inversions en manteniment d'espai urbà (415.667 €), la inversió en sanejament d'aigua (309.734 €), la inversió en polítiques de joventut (232.863 €) i la inversió en activació econòmica (126.111 €). L'any 2012 destaquen les inversions en polítiques de via pública (906.040 €) i les inversions en ordenació del territori (330.991 €). L'any 2013 les inversions més importants van ser les corresponents a ordenació del territori (150.000 €), les inversions en telecomunicacions (119.857 €) i les inversions en manteniment i reposició de la via pública (110.147 €). L'any 2014 les inversions més importants van ser els realitzades a les platges (435.305 €), la inversió realitzada a la biblioteca (271.417 €) i la inversió en el túnel Port Ginesta (137.528 €). L'any 2015 les més importants van ser les inversions en terrenys (1.812.236 €), la inversió en el túnel Port Ginesta (669.028 €) i la inversió en la biblioteca pública (523.341 €).

L'amortització del deute, per la seva part, en valors absoluts oscil·la entre una forquilla que va dels 4,77 milions d'euros fins als 13,33 milions d'euros, augmentant un 3% del 2011 al 2015 (passa de 4,77 milions d'euros l'any 2011 a 4,91 milions al 2015), assolint una mitjana de 7,40 milions d'euros. En termes relatius aquesta partida oscil·la entre 50% i el 89% de la totalitat de despeses de capital. L'hegemonia d'aquestes dues partides queda constant al analitzar el pes relatiu conjunt de les dues respecte del total de despeses de capital, ja que de mitjana les dues sumen el 90% del total durant tot el període analitzat.

Les transferències de capital (3,88%) i els actius financers (5,59%) tenen un pes relatiu baix dins la totalitat de despeses de capital de la hisenda pública de Sitges.

Composició despesa de capital Ajuntament de Sitges (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

La composició de la despesa de capital per habitant reflexa els augments de les partides de inversions reals per habitant, que ha augmentat un 199% al llarg del període analitzat, i la de passius financers per habitant (4%), mentre que les partides de transferències de capital per habitant i els actius financers per habitant han patit reduccions del -45% i -22%, respectivament. La despesa de capital per habitant, en termes globals, ha augmentat un 39% durant l'últim quinquenni disponible.

Composició despesa de capital per habitant a Sitges

€ habitant	2011	2012	2013	2014	2015	VAR 11-15
Inversions reals per habitant	51	52	25	54	152	199,01%
Transferències de capital per habitant	16	6	5	35	9	-45,11%
Actius financers per habitant	15	28	14	13	11	-22,64%
Passius financers per habitant	167	131	349	473	174	4,11%
Despesa capital per habitant	249	218	393	575	346	39,02%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat



2.5. Ràtios Econòmics i financers

La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament, etc.) i, en definitiva, l'estat de les comptes municipals pel que fa a nivell d'equilibri pressupostari total. El compte financer i altres ràtios ens il·lustren l'estat econòmic i financer de la Hisenda Municipal i ens avancen els possibles efectes de l'execució de la MPOUM PPU - 5 La Granja II.

El compte financer

El compte financer aflora ràtios que ens permeten determinar les possibilitats d'assumir inversions futures, les possibles fonts de finançament de les que disposa l'administració local i el nivell d'equilibri i el seu grau de sanejament per afrontar els reptes urbans que li suposarà la nova ciutat construïda que proposa el Planejament.

Tal com mostra la taula següent, la capacitat d'autofinançament de la Hisenda Municipal és positiva en tots els anys i mostra una tendència al creixement. De mitjana l'autofinançament de la hisenda municipal de Sitges ha estat de 5,52 milions d'euros anuals.

D'altre banda, l'estalvi net corrent és positiu durant tots els anys considerats menys el 2011, on els passius financers van situar-se per sobre de l'estalvi brut corrent. Tanmateix, cal aclarir en aquest aspecte que l'estalvi net als efectes del que determina l'article 53 del RDL 2/2004¹ es calcula mitjançant la diferència entre els drets liquidats pels capítols u al cinc, tots dos inclusivament, de l'estat d'ingressos, i de les obligacions reconegudes pels capítols u, dos i quatre de l'estat de despeses, minorada en l'import d'una anualitat teòrica d'amortització de l'operació projectada i de cadascun dels préstecs i emprèstitos propis i avalats a tercers pendents de reembossament.

Els augments dels ingressos corrents i les reduccions de les despeses corrents ha permès a la hisenda municipal de Sitges incrementar el seu estalvi corrent, generant una capacitat d'Autofinançament sòlida, positiva i que fins i tot marca un màxim de 12,52 milions d'euros l'any 2015.

Aquesta capacitat d'autofinançament tant elevada ha de permetre a la hisenda municipal de Sitges afrontar les inversions que la ciutat reclami durant els pròxims anys sense haver de recórrer forçosament al finançament aliè, si no que gran part de la inversió podrà ser finançada mitjançant recursos propis.

¹ RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

**Compte financer**

€	2011	2012	2013	2014	2015	Var. 11 - 15
Ingrés corrent	37.105.001,70	47.353.672,20	46.769.463,57	44.829.479,77	48.559.096,80	31%
Despesa corrent	32.788.518,72	37.617.805,88	30.476.920,16	29.852.301,61	31.390.341,33	-4%
CE + QQUU	0,00	0,00	-375.691,82	0,00	0,00	0%
Estalvi brut corrent (Ingrés corrent – Despesa corrent – CE - QQUU)	4.316.482,98	9.735.866,32	16.668.235,23	14.977.178,16	17.168.755,47	298%
Passius financers (Capítol IX despeses)	4.775.228,41	3.816.892,40	10.167.568,60	13.336.466,32	4.911.155,56	3%
Estalvi net corrent (Estalvi brut – passius financers)	-458.745,43	5.918.973,92	6.500.666,63	1.640.711,84	12.257.599,91	-
Ingressos de capital no financers (alienació d'inversions + transferències capital + CE + QQUU)	1.221.217,67	601.510,57	-374.635,30	42.707,50	263.983,32	-78%
Autofinançament (Estalvi net corrent + Ingrés de capital no financer)	762.472,24	6.520.484,49	6.126.031,33	1.683.419,34	12.521.583,23	1.542%
Despeses de capital no financeres (Capítol VI + Capítol VII)	1.920.824,86	1.691.652,17	882.721,74	2.498.887,35	4.540.114,32	136%
Capacitat / necessitat finançament (Autofinançament – Despesa capital no financer)	-1.158.352,62	4.828.832,32	5.243.309,59	-815.468,01	7.981.468,91	-
Variació neta actius financers (Capítol VIII ingressos – Capítol VIII despeses)	-276.697,67	-723.884,25	-293.428,28	-352.361,07	-269.147,85	0%
Endeutament (Capítol IX ingressos)	4.818.731,63	18.568.726,92	0,00	488.552,33	0,00	-100%
Saldo financer (Variació neta actius financers + Endeutament)	4.542.033,96	17.844.842,67	-293.428,28	136.191,26	-269.147,85	-106%
Dèficit o superàvit públic (Capacitat / Necessitat finançament + Saldo financer)	3.383.681,34	22.673.674,99	4.949.881,31	-679.276,75	7.712.321,06	128%
Crèdits gastats finançats amb Romanent	0,00	0,00	5.392.055,55	8.581.983,96	4.197.671,53	-
Desviació de finançament negativa de l'exercici	2.032.012,00	412.657,27	101.606,85	1.983.736,23	2.013.577,96	-1%
Desviació de finançament positiva de l'exercici	1.844.654,09	934.500,16	294.712,88	1.205.611,56	484.838,71	-74%
Resultat pressupostari ajustat	3.571.039,25	22.151.832,10	10.148.832,83	8.680.831,88	13.438.731,84	276%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

La càrrega financera

La càrrega financera s'ha vist incrementada entre els anys 2011 i 2015. Aquest increment s'ha vist afavorit per la major amortització del deute que ha tingut la hisenda municipal de Sitges durant el període analitzat. Tanmateix, el deute viu consolidat pendent d'amortitzar ha anat decreixent gràcies a aquesta major amortització del deute, i l'any 2015 se situa en el 45% a partir de les dades publicades pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. En aquest sentit la hisenda municipal de Sitges ha aconseguit reduir de forma notable el seu deute viu consolidat, que juntament amb l'augment dels seus ingressos corrents li ha permès acabar el quinquenni en una posició que li garanteix l'estabilitat financera al curt i mitjà termini.



L'article 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004², determinava que el nou endeutament anual màxim contret, sumat al volum total de capital viu de les operacions de crèdit vigents a curt i a llarg termini, no podia generar en cap cas una ràtio d'endeutament municipal respecte a ingressos corrents liquidats l'any anterior major del 110%. S'ha de tenir en compte però, que la Ley 17/2012, de 27 de desembre, de Presupuestos Generales del Estado per a l'any 2013, estableix en la seva Disposició adicional septuagésima tercera el límit del 75% amb caràcter indefinit. La hisenda pública de Sitges, que l'any 2011 se situava per sobre a aquest llindar màxim (124%), gràcies a la reducció del deute viu consolidat i a l'augment dels ingressos corrents se situa avui en 45%, fet que li permet cert marge per acudir als mercats de capital a cercar recursos en cas de necessitar-los sense incomplir amb la normativa estatal.

Càrrega financera

€	2011	2012	2013	2014	2015	Var. 11 - 15
Despesa financera	770.625,41	1.482.937,59	1.272.078,47	1.226.932,23	1.178.258,73	53%
Passius financers	4.775.228,41	3.816.892,40	10.167.568,60	13.336.466,32	4.911.155,56	3%
Càrrega financera (CF)	5.545.854	5.299.830	11.439.647	14.563.399	6.089.414	10%
CF/ingressos corrents	15%	11%	24%	32%	13%	-16%
Deute Viu Consolidat (DVC)*	36.193.000	45.825.685	36.225.686	24.047.000	19.998.000	-45%
DVC / Ingressos Corrents		124%	77%	51%	45%	

* A 31 de desembre publicat pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Les fonts de finançament de la inversió

El finançament de la inversió es pot finançar o bé per mitjà del finançament propi (estalvi net corrent i ingressos de capital no financers) o bé via endeutament. En aquest sentit és important recalcar el canvi de tendència que es produeix a partir de l'any 2013, any en què el pes de l'estalvi net en el finançament de la inversió sobrepassa al nou endeutament com a vehicle de finançament de la inversió municipal.

Aquest canvi de paradigma en el finançament de la inversió municipal és quelcom usual en la gran majoria de municipis, doncs abans de l'esclat de la crisi el finançament de la inversió provenia de recursos aliens (bàsicament, endeutament i transferències de capital) mentre que l'etapa de restricció del crèdit que es va viure amb posterioritat a l'esclat de la bombolla, juntament amb unes lleis més restrictives cap a l'endeutament i unes menors transferències de capital, ha obligat a les hisendes municipals a dependre de la seva capacitat pròpia de generar recursos per a finançar les seves inversions.

Aquest fet té dues conseqüències clares, per un costat la racionalització de les inversions públiques i la seva disminució en volum i, per l'altre, la major estabilitat pressupostària que es deriva d'hisendes públiques que depenen d'elles mateixes per a fer front als pagaments que reclama la inversió.

També cal afegir que tots els anys, a partir de l'any 2013, l'estalvi net se situa per sobre del nou endeutament, fet que permet assolir una major autonomia financera a la hisenda municipal de Sitges per a fer front a les inversions que puntualment hagi d'assumir.

² Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.


Finançament de la inversió

€	2011	2012	2013	2014	2015	Var. 11 - 15
Inversió real	1.450.799	1.514.401	726.623	1.521.661	4.285.248	195%
Transferències de capital atorgades	470.026	177.251	156.099	977.226	254.866	0%
Despesa Inversió						
(Inversió real + Transferències de capital atorgades)	1.920.825	1.691.652	882.722	2.498.887	4.540.114	136%
Alienació inversions reals	0	0	0	0	0	0%
Variació neta actius financers	-276.698	-723.884	-293.428	-352.361	-269.148	0%
Transferències de capital rebudes	1.221.218	601.511	1.057	42.708	263.983	-78%
CCE + QQUU	0	0	-375.692	0	0	0%
Ingressos de capital no financer	944.520	-122.374	-668.064	-309.654	-5.165	-101%
Superàvit/Dèficit compte capital						
(Ingressos inversió – Despesa inversió)	-976.305	-1.814.026	-1.550.785	-2.808.541	-4.545.279	366%
Estalvi net corrent (- CE - QQUU)	-458.745	5.918.974	6.500.667	1.640.712	12.257.600	-2772%
Endeutament	4.818.732	18.568.727	0	488.552	0	-100%
Superàvit/Dèficit de finançament						
(Sup./Dèf. compte capital + ENC + endeutament)	3.383.681	22.673.675	4.949.881	-679.277	7.712.321	128%
Crèdits gastats finançats amb Romanent	0,00	0,00	5.392.055,55	8.581.983,96	4.197.671,53	-
Desviació de finançament negativa de l'exercici	2.032.012,00	412.657,27	101.606,85	1.983.736,23	2.013.577,96	-1%
Desviació de finançament positiva de l'exercici	1.844.654,09	934.500,16	294.712,88	1.205.611,56	484.838,71	-74%
Resultat pressupostari ajustat	3.571.039,25	22.151.832,10	10.148.832,83	8.680.831,88	13.438.731,84	276%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

2.6. Els ingressos urbanístics i immobiliaris

Un dels aspectes que en els darrers anys ha adquirit importància a l'hora d'avaluar la solvència i sostenibilitat econòmica de les Hisendes Municipals ha estat el grau de dependència dels pressupostos municipals vers els ingressos relacionats amb l'urbanisme i el sector de la construcció, doncs s'ha demostrat que la dependència de les hisendes públiques d'aquests ingressos va portar a una sobreexplotació d'aquest factor i a polítiques urbanes expansionistes amb la finalitat de millorar la situació econòmica municipal via tributs urbanístics.

En aquest sentit, veure el grau de dependència d'aquests ingressos per afrontar la despesa ordinària anual que genera la ciutat avui consolidada és un indicador útil per avaluar la sostenibilitat econòmica futura de les finances locals.

En la taula adjunta s'observen una bateria d'indicadors que ens indiquen el pes que els ingressos de caire urbanístic i immobiliari tenen en les finances locals de l'Ajuntament de Sitges³.

Durant els anys analitzats, es pot observar la poca dependència municipal vers els ingressos urbanístics (excloent l'IBI), cosa comprensible tenint en compte que estem en època de post-bombolla, tot i que s'observa un augment dels ratis degut a l'augment de la recaptació per l'IVTNU.

En efecte, si no tenim en compte l'ingrés provinent de l'Impost de Béns Immobles (ingrés més important i fonamental en la recaptació pública de les administracions locals del nostre país) els ingressos urbanístics representen el 19% dels ingressos corrents de l'any 2015.

Pel que fa als ingressos puntuals immobiliaris, aquests representen el 18% dels ingressos totals no financers de l'any 2015 i financen el 27% de la despesa corrent d'aquest mateix any.

³ Metodologia proposada per Puig Ventosa, Ignasi (coord.). *Sostenibilitat i finances municipals. Diagnòstic i propostes per als ens locals de Catalunya. Documents de Recerca. Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible i Generalitat de Catalunya, Departament de Vicepresidència, any 2009.*



Des d'aquest punt de vista, tenint en compte el poc pes d'aquests ingressos específics en el quinquenni analitzat, podem dir que les finances municipals de Sitges presenten avui alternatives d'ingrés suficients per garantir el superàvit corrent que ha mostrat en tots aquests últims cinc anys.

Indicadors de dependència dels ingressos urbanístics i puntuals immobiliaris Ajuntament de Sitges

	2011	2012	2013	2014	2015	VAR 11-15
Ingrés urbanístic (IBI inclòs)	16.781.272	17.255.422	22.929.911	23.449.693	26.373.347	57,16%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,45	0,36	0,49	0,52	0,54	20,09%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,44	0,36	0,49	0,52	0,54	23,37%
Ingrés urbanístic (sense incloure IBI)	3.088.293	2.017.030	4.643.858	5.659.734	9.440.521	205,69%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,08	0,04	0,10	0,13	0,19	133,58%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,08	0,04	0,10	0,13	0,19	139,97%
Ingrés immobiliar puntual	2.842.894	1.641.895	4.776.318	5.368.896	8.587.347	202,06%
Ingrés immobiliar puntual / Ingrés total no financer	0,07	0,03	0,10	0,12	0,18	137,12%
Ingrés Immobiliar puntual / Despesa corrent	0,09	0,04	0,16	0,18	0,27	215,52%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

2.7. Conclusions de la Hisenda Municipal de Sitges

- La Hisenda Municipal ha presentat una capacitat recaptadora d'ingrés corrent suficient com per finançar la seva despesa corrent anual i generar un estalvi net positiu. Efectivament, l'estalvi net corrent és sòlid, positiu i amb una tendència a augmentar en tots els anys analitzats degut als augments constants dels ingressos corrents i al decrement de la despesa corrent.
- La poca dependència de les finances locals vers els ingressos immobiliaris fa que l'estalvi net corrent s'hagi mantingut tot i la davallada dels ingressos puntuals provinents de l'Impost de Construccions i Obres com a conseqüència de l'aturada general del sector immobiliar i de la construcció, i altres ingressos municipals que puguin estar lligats a l'activitat urbanística i immobiliària. En aquest sentit, els ingressos immobiliaris puntuals només financen entre el 4% i 27% de les despeses corrents anuals entre els anys 2011 i 2015.
- Pel que fa a les despeses financeres, la ràtio de càrrega financera / ingressos corrents ha disminuït entre els anys 2011 i 2015, si bé és cert que la major amortització del deute que ha tingut la hisenda municipal de Sitges durant els anys 2013 i 2014 van fer augmentar aquesta ràtio, marcant un màxim de 32% l'any 2014. Tot i així l'any 2015 la ràtio se situava en el 13%. Aquesta disminució ha vingut acompanyada per una reducció notable del seu deute viu consolidat, que s'ha reduït un 45%, i també per l'augment dels seus ingressos corrents, que han crescut un 30%.

Així doncs, la hisenda pública de Sitges manifesta una ràtio de deute viu consolidat respecte ingressos corrents equivalent al 45% segons les darreres dades publicades pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, fet que li permet cert marge per acudir al finançament aliè en cas de necessitat.

- En aquest sentit, s'ha de recalcar que l'Ajuntament de Sitges, a partir de l'any 2013, inverteix la tendència al finançament de les inversions via finançament aliè (endeutament i transferències de capital) i es concentra en els recursos propis com a font principal de recursos per als pagaments de la inversió.
- Aquest canvi de paradigma en el finançament de la inversió municipal és quelcom usual en la gran majoria de municipis, doncs abans de l'esclat de la crisi el finançament de la inversió provenia de recursos aliens (bàsicament, endeutament i transferències de capital) mentre que l'etapa de restricció del crèdit que es va viure amb posterioritat a l'esclat de la bombolla, juntament amb unes lleis més restrictives cap a l'endeutament i unes menors transferències de capital, ha obligat a les hisendes municipals a dependre de la seva capacitat pròpia de generar recursos per a finançar les seves inversions.
- En termes absoluts, la xifra mitjana d'inversió real municipal al llarg dels últims cinc anys ha estat de 1,89 milions d'euros anuals aproximadament, mantenint-se molt estable a l'entorn dels 1,50 milions d'euros entre els anys 2011 i 2014, però que durant el 2015 augmenta i se situa al voltant dels 4,28 milions d'euros (representa un augment del 181% respecte de 2014).



- La hisenda municipal de Sitges mostra, doncs, una capacitat suficient com per afrontar les inversions que poguessin comportar l'execució urbanística de la MPOUM.

3. Impacte econòmic de la MPOUM PPU - 5 La Granja II en la hisenda municipal de Sitges

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament de la MPOUM PPU - 5 La Granja II es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic del sector que incorpora el pla en els ingressos corrents, la despesa corrent i l'ingrés i la despesa de capital en cadascun dels capítols pressupostaris que tenen una vinculació directa amb el desenvolupament de la nova ciutat proposada.

3.1. Impacte econòmic de la MPOUM PPU - 5 La Granja II en l'ingrés corrent

L'impost directe sobre béns immobles

Per tal de calcular l'ingrés potencial d'IBI derivat del desenvolupament de la MPOUM PPU – 5 La Granja II, el present treball l'estima a partir del rati €/habitatge que s'extreu de la totalitat dels ingressos rebuts per l'Ajuntament de Sitges per concepte de IBI urbà l'any 2015 i la totalitat del parc d'habitatges de Sitges l'últim any disponible (2011) que publica Idescat. Així doncs, podem estimar un augment de 190.304 euros anuals amb el sector completament executat i a ple rendiment. Aquesta xifra representa un 1% de l'IBI d'urbana liquidat per l'Ajuntament de Sitges l'any 2015.

Ingressos potencials Impost Béns Immobles urbana derivats de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015	
IBI urbana (€ totals)		16.876.257,45
Parc habitatges Sitges (any 2011*)		19.155
IBI urbana (€/habitatge)		881,04
	Nous habitatges	Total
	(ut)	(€)
Total €	216	190.304

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Idescat i Ministerio de Fomento

L'impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica

L'ingrés potencial per l'Impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica derivat del desenvolupament de la MPOUM PPU - 5 La Granja II s'ha calculat tenint en compte els ingressos recaptats per aquest impost l'any 2015, juntament amb el parc de vehicles del municipi de Sitges l'any 2015, l'Índex de motorització⁴ i la grandària mitjana de la llar al municipi de Sitges l'últim any disponible (2011). Com es pot veure a la taula següent, el municipi de Sitges compte amb un potencial ingrés de 24.183 € anuals per aquest concepte una vegada el La Granja II es trobi desenvolupat i a ple rendiment.

Ingressos potencials Impost vehicles tracció mecànica derivats de la MPOUM PPU -5 La Granja II

	2015			
IVTM (€ totals)				1.382.094,54
Parc de vehicles municipi de Sitges				17.864,00
IVTM (€/vehicle)				77
Índex de motorització				0,63
	Nous habitatges	Nous habitants	Nous vehicles	Total
	(N)	(N)	(N)	(€)
Total €	216	495	313	24.183

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Idescat i Sindicatura de Comptes

⁴ Nombre total de vehicles/habitants



L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat la MPOUM PPU - 5 La Granja II s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal corresponent a aquest impost indirecte (ordenança fiscal núm. 5) l'any 2017:

- La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra. S'entén per tal, a aquests efectes, el cost d'execució material d'aquella.
- En tot cas, forma part de la base imposable el cost de tots els elements necessaris per al desenvolupament de l'activitat objecte de la instal·lació o construcció, sempre que figurin en el projecte d'obres i no tinguin singularitat o identitat pròpia respecte de la construcció o instal·lació realitzades.
- No formen part de la base imposable; L'impost sobre el valor afegit, les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, en el seu cas, amb la construcció, instal·lació o obra. Els honoraris que facturis els professionals que hagin dut a terme l'elaboració del projecte i la direcció tècnica de la construcció, instal·lació o obra. El benefici empresarial del contractista, sempre que l'existència i quantia d'aquest concepte estiguin acreditades de manera suficient. Pel contrari, sí que forma part de la base imposable el benefici empresarial dels diferents industrials que intervinguin en la realització de la construcció, instal·lació o obra.
- La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, que com es diu a l'article 8, és del 4%.
- L'impost es merita en el moment d'iniciar-se la construcció, la instal·lació o l'obra, encara que no se n'hagi sol·licitat o obtingut la llicència o no s'hagi presentat la declaració responsable o comunicació prèvia corresponents.

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 1,35 milions d'euros amb la totalitat del sector desenvolupat i el 100% del nou sostre que proposa executat. Aquest import anirà aflorant en funció del calendari d'edificació.

Ingressos Potencials ICIO derivats del desenvolupament de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	Sostre			BI (€)	TI (%)	Total (€)
	total (m ² st)	PEM (m ² st)	Bonificació (%)			
Habitatge Lliure	19.653	1.035,18	0,00	20.344.599,58	4,00%	813.783,98
HPO	5.615	641,67	0,00	3.603.105,38	4,00%	144.124,22
HPC	2.808	641,67	0,00	1.801.552,69	4,00%	72.062,11
Comercial	400	1.035,18	0,00	414.072,00	4,00%	16.562,88
Hoteler	6.619	1.150,00	0,00	7.611.850,00	4,00%	304.474,00
TOTAL	35.095					1.351.007,19

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de l'Ordenança fiscal número 5 de Sitges

Ingressos potencials en Taxes i altres ingressos

A l'hora d'estimar l'ingrés potencial de les taxes i altres ingressos derivats de la MPOUM PPU - 5 La Granja II, tenim en compte l'import €/hab. com a ràtio de referència. Aquesta ràtio és igual a 245 €/hab. l'any 2015.

A partir d'aquesta ràtio, i tenint en compte l'augment de població estimat del desenvolupament de la MPOUM PPU - 5 La Granja II a Sitges, l'estimació d'ingressos potencials municipals destinats a finançar la prestació de serveis urbans es quantifiquen en 121.375 euros anuals amb el sector totalment desenvolupat i consolidat.


Ingressos potencials Taxes i prestació de serveis derivats de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015		
Taxes i altres ingressos (€ totals)			6.936.661,03
Habitants (N)			28.269
Taxes i altres ingressos (€ / habitant)			245
	Nous habitatges	Nous habitants	Total
	(N)	(N)	(€)
Total €	216	495	121.375

Font: Elaboració pròpia a partir dades Sindicatura de Comptes i Idescat

Ingressos potencials en transferències corrents

La variable més significativa per explicar aquest tipus d'ingrés permanent futur és el nombre de nous habitants que es deriven de la MPOUM PPU - 5 La Granja II. A partir d'una ràtio de 398 €/hab. s'estimen unes transferències corrents màximes anuals derivades del sector de 196.939 euros anuals.

Ingressos potencials Transferències corrents derivats de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015		
Transferències corrents (€ totals)			11.255.217
Habitants (N)			28.269
Transferències corrents (€ / habitant)			398
	Nous habitatges	Nous habitants	Total
	(N)	(N)	(€)
Total €	216	495	196.939

Font: Elaboració pròpia a partir dades Sindicatura de Comptes i Idescat

3.2. Impacte econòmic de la MPOUM PPU – 5 La Granja II en la despesa corrent

La despesa corrent futura vinculada directament a la MPOUM PPU - 5 La Granja II es concentra en la despesa anual municipal referent a la gestió i manteniment dels espais públics, vialitat, zones verdes i xarxes de serveis (despesa en béns corrents i serveis).

La Despesa de personal

El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament del sector s'estima a partir del cost d'aquest concepte en termes €/hab. l'any 2015 (486 €/hab.). Tal com mostra la taula, l'impacte de la MPOUM PPU - 5 La Granja II en la despesa de personal s'estima en 240.553 € anuals un cop aquest hagi estat plenament executat.

Despeses potencials Personal derivats de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015		
Despesa Personal (€ totals)			13.747.761
Habitants (N)			28.269
Despesa Personal (€/habitant)			486
	Nous habitatges	Nous habitants	Total
	(N)	(N)	(€)
Total €	216	495	240.553

Font: Elaboració pròpia a partir dades Sindicatura de Comptes i Idescat



La Despesa en béns corrents i serveis

A l'hora d'abordar l'impacte d'aquest capítol en la Hisenda Municipal, s'han tingut en compte aquelles despeses en béns i serveis directament vinculades al manteniment del Sector (despesa corrent anual en servei de manteniment i neteja viària, despesa corrent anual en servei d'enllumenat públic, despesa corrent anual en manteniment de la xarxa de clavegueram, i la despesa corrent anual vinculada recollida d'escombraries i residus domèstics) així com les despeses indirectes que l'augment de la població obligarà a tenir en compte al municipi de Sitges (cementiri, biblioteca pública, transport col·lectiu de viatgers, instal·lacions esportives d'ús públic i policia local)

Les despeses en manteniment de zones verdes es quantifiquen en un rati de 0,71 €/m² que s'obté al dividir la despesa en manteniment de zones verdes entre la superfície total de zones verdes en el municipi de Sitges. Amb la MPOUM PPU - 5 La Granja II completament executat i a ple rendiment s'estimen unes despeses de 16.709 € anuals per aquest concepte.

Despesa potencial corrent en manteniment de zones verdes derivats de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015		
Despesa en manteniment zones verdes			315.518
Superfície en m2 de zones verdes			447.000
Rati €/m2			0,71
	€/m2	m ² potencials	€
Sector la Granja II	0,71	23.671	16.709

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Pel que fa al manteniment de vials, es parteix de la despesa total pel concepte de neteja viari i de la superfície de viari en m² amb servei de neteja que afloren una ràtio de 3,45 €/m² de vials que, aplicada als nou viari previst en el sector, suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 28.405 €.

Despesa potencial corrent en neteja viari derivada de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015		
Despesa en neteja viari			1.660.482
Superfície de viari en metres quadrats amb servei de neteja			481.076
Rati €/m2			3,45
	€/m2	m ² potencials	€
Sector la Granja II	3,45	8.230	28.405

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

La despesa anual en clavegueram s'estima a partir de les despeses per aquest concepte de l'any 2015 i del nombre d'habitatges amb servei de clavegueram al municipi de Sitges per aquest mateix any i aflora un rati igual a 69,20 €/habitatge anual. A partir d'aquesta rati s'estima una potencial despesa per manteniment de la xarxa de clavegueram de 14.947 € anuals.

Despesa potencial corrent clavegueram derivada de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015	
Despesa en xarxa de clavegueram (€ totals)		1.137.370,23
Nombre d'habitatges amb servei de clavegueram		16.436,00
Rati €/Habitatge		69,20
	Nous habitatges	Total
	(N)	(€)
Total €	216	14.947

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas



La despesa anual en manteniment de l'enllumenat públic s'estima a partir de les despeses per aquest concepte de l'any 2015, del nombre de punts de llum al municipi (any 2015) i de la superfície de viari amb servei de neteja⁵. Aquests conceptes afloren un rati igual a 161,94 €/punt de llum anual i 92,29 m² de viari per punt de llum. A partir d'aquests dos ratis i de la superfície de nou viari que es preveu al sector s'estima una despesa potencial anual en manteniment de l'enllumenat públic de 22.151 € anuals amb el sector executat i a ple rendiment.

Despesa potencial corrent enllumenat derivada de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015		
Despesa enllumenat (€ totals)			1.294.861
Número Punts de llum			7.996
Despesa Enllumenat (€/p. Llum)			161,94
Superfície de viari en metres quadrats amb servei de neteja			481.076
m ² viari/ Punt de llum			60,16
	m2 viari potencials	Punts de Llum potencials	Potencial despesa Enllumenat
Total €	8.230	137	22.151

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Pel que fa a la neteja viària i recollida de residus, el municipi de Sitges assumeix una despesa equivalent a 0,13 €/kg de residus l'any 2015 que, aplicada als residus potencials que generaran els nous habitants provinents del desenvolupament de la MPOUM PPU - 5 La Granja II, suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 44.503 €.

Despesa potencial corrent recollida residus derivada de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015		
Despesa recollida residus (€ totals)			2.543.371
Producció de residus anual municipi Sitges (Kg)			19.074.000
Despesa €/kg de residus			0,13
Habitants Sitges			28.269
Kg residus/Habitant			674,73
	Nous habitants (N)	Increment Potencial Residus (Kg)	Total (€)
Total €	495	333.749	44.503

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

La Despesa en transferències corrents

Per a determinar l'augment potencial en transferència corrents que comportarà el desenvolupament de la MPOUM PPU - 5 La Granja II es parteix de la rati 88 €/ habitant que va assumir la hisenda municipal de Sitges l'any 2015. Així doncs, l'arribada de nous habitants al sector comportarà per a la hisenda municipal de Sitges assumir una despesa potencial de 43.352 € anuals.

Despeses potencials transferències corrents derivades de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	2015		
Transferències corrents (€ totals)			2.477.599
Habitants (N)			28.269
Transferències corrents (€ / habitant)			88
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Total (€)
Total €	216	495	43.352

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Sindicatura de comptes

⁵ S'entén que el viari amb servei de neteja és el viari que conté els punts de llum.



3.3. Impacte econòmic de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

L'Ingrés de capital futur vinculat directament al desenvolupament del sector es focalitza en els potencials ingressos de capital relatius a les alienacions d'inversions reals.

L'ingrés per alienació d'inversions

Com a conseqüència del desenvolupament del sector, l'administració actuant veurà incrementat el seu patrimoni municipal en concepte de la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic.

Els ingressos derivats d'aquesta cessió obligatòria es computen dins el capítol Alienació d'inversions, donat que es tracta d'una cessió d'actius materials que poden ser posteriorment alienats quedant el resultat d'aquesta operació vinculat a allò que permeti el marc legal referent al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.

Quan la cessió de sòl es substitueix pel seu equivalent econòmic, els ingressos derivats de la cessió obligatòria es computarien dins el capítol 5, Ingressos patrimonials, classificat dins el conjunt d'ingressos corrents.

En funció de les necessitats i estratègies municipals, la clau urbanística dels aprofitaments urbanístics i el resultat econòmic de les seves alienacions, es permetrà destinar a unes finalitats concretes definides en l'article 160 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i l'article 224 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Tenint en compte la multiplicitat d'escenaris possibles de recepció dels aprofitaments urbanístics, caldrà incorporar en cada cas específic, i en cada moment temporal (en fase de gestió urbanística) la qualitat d'aquest aprofitament urbanístic i vehicular, en la mesura del possible, aquests ingressos de capital cap al ventall de destins que permet el marc legal que regula el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Tanmateix, i a mode orientatiu per a aquesta anàlisi de sostenibilitat i a partir dels treballs de viabilitat econòmica i financera, estímem un valor de cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant equivalent a 2.494.484 euros.

Ingressos potencials alienació inversions derivada de la MPOUM PPU - 5 La Granja II

	VRSU Total (€)	% Cessió	Total (€)
MPOUM PPU - 5 La Granja II	24.944.843	10%	2.494.484

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Estudi de Viabilitat econòmica i financera de la MPOUM del PPU 5 La Granja II

3.4. Impacte econòmic de la MPOUM PPU - 5 la Granja II

Pel que fa a les despeses de capital vinculades al desenvolupament del pla, aquestes es concentren en les inversions reals que ha d'afrontar l'administració en el procés d'execució urbanística del sector.

Les inversions reals

Pel que fa a les despeses de capital relatives a les inversions reals, el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística va modificar l'article 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme establint que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

En aquest sentit, no s'esperen despeses per aquest concepte imputables a la hisenda municipal de Sitges. Ans al contrari, la MPOUM estableix que el sector assumirà el cost de la construcció d'un equipament públic cultural d'interès social vinculat a l'ermita del Vinyet i a l'àrea d'expectativa arqueològica assumint un cost màxim imputable al sector de 500.000 euros.



3.5. Balanç econòmic i financer de la MPOUM PPU – 5 La Granja II

Derivat dels apartats anteriors, es garanteix la sostenibilitat econòmica de la MPOUM PPU - 5 La Granja II en base a les següents conclusions:

- Pel que fa als ingressos corrents, assoleixen una xifra de 214.487 € amb la nova ciutat construïda que proposa el sector ja plenament executada i amb el 100% del sostre consolidat. Aquest ingrés corrent es pot considerar com l'ingrés ordinari anual derivat de l'IBI d'urbana i l'impost sobre els vehicles de tracció mecànica, amb unes xifres estimades de 190.304 € anuals i 24.183 € anuals, respectivament. Així mateix, les Taxes i Altres Ingressos s'estima que s'incrementin en 121.375 € anuals i les Transferències corrents en 196.939 € anuals.
- Els ingressos corrents puntuals s'estimen en un total de 1.351.007 € i responen a l'ingrés provinent de l'impost de Construccions, Instal·lacions i Obres derivats del procés d'edificació. Aquest import es distribuirà en funció del calendari final d'edificació del sostre que proposa la MPOUM PPU - 5 La Granja II.
- Pel que fa al manteniment futur de la nova ciutat construïda, s'estima un total anual de 410.619 €; composta per la despesa anual de manteniment i prestació de serveis com el de personal (240.553 €), la despesa en manteniment de zones verdes i parcs urbans (16.709 €), la despesa en manteniment de vials (28.405 €), la despesa en manteniment de clavegueram (14.947 €), la despesa en manteniment d'enllumenat públic (22.151 €), la despesa en el servei de recollida de residus (44.503 €) i les transferències corrents (43.352 €).
- Referent a les despeses de capital a càrrec de l'Ajuntament de Sitges, aquest no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats. En aquest sentit, la MPOUM estableix que el sector assumirà un cost addicional en la construcció d'un equipament públic cultural d'interès social vinculat a l'ermita del Vinyet i a l'àrea d'expectativa arqueològica assumint un cost màxim imputable al sector de 500.000 euros.
- Cal destacar que la capacitat d'autofinançament es veurà incrementada pels aprofitaments urbanístics que l'administració actuant rebrà en concepte de cessió obligatòria i gratuïta. A mode orientatiu, a partir dels resultats econòmics i financers dels treballs de viabilitat econòmica del sector, s'estima un valor econòmic de cessió d'aprofitament urbanístic total equivalent a 2.494.484 euros.

**BALANÇ CORRENT DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM PPU – 5 LA GRANJA II**

		Funcionament ordinari recurrent	Funcionament ordinari puntual
Impostos directes	214.487,28	214.487,28	0,00
Sobre el capital	214.487,28	214.487,28	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	190.303,92	190.303,92	0,00
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	24.183,35	24.183,35	0,00
Impostos indirectes	1.351.007,19	0,00	1.351.007,19
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	1.351.007,19	0,00	1.351.007,19
Taxes i Altres Ingressos	121.375,00	121.375,00	0,00
Transferències Corrents	196.939,43	196.939,43	0,00
INGRÉS CORRENT	1.686.869,47	532.801,71	1.351.007,19
Despesa de Personal	240.552,98	240.552,98	0,00
Despesa corrent béns i serveis	126.714,45	126.714,45	0,00
<i>Manteniment zones verdes</i>	16.708,64	16.708,64	0,00
<i>Manteniment viari</i>	28.405,11	28.405,11	0,00
<i>Servei d'enllumenat</i>	22.150,60	22.150,60	0,00
<i>Servei de clavegueram</i>	14.947,19	14.947,19	0,00
<i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i>	44.502,91	44.502,91	0,00
Transferències Corrents	43.352,07	43.352,07	0,00
DESPESA CORRENT	410.619,50	410.619,50	0,00
Estalvi brut corrent	1.276.249,97	122.182,21	1.351.007,19

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Agustí Jover i Armengol
 Economista, col·legiat núm. 2613

Miquel Morell i Deltell
 Economista, col·legiat núm. 9015

Barcelona, Febrer 2019