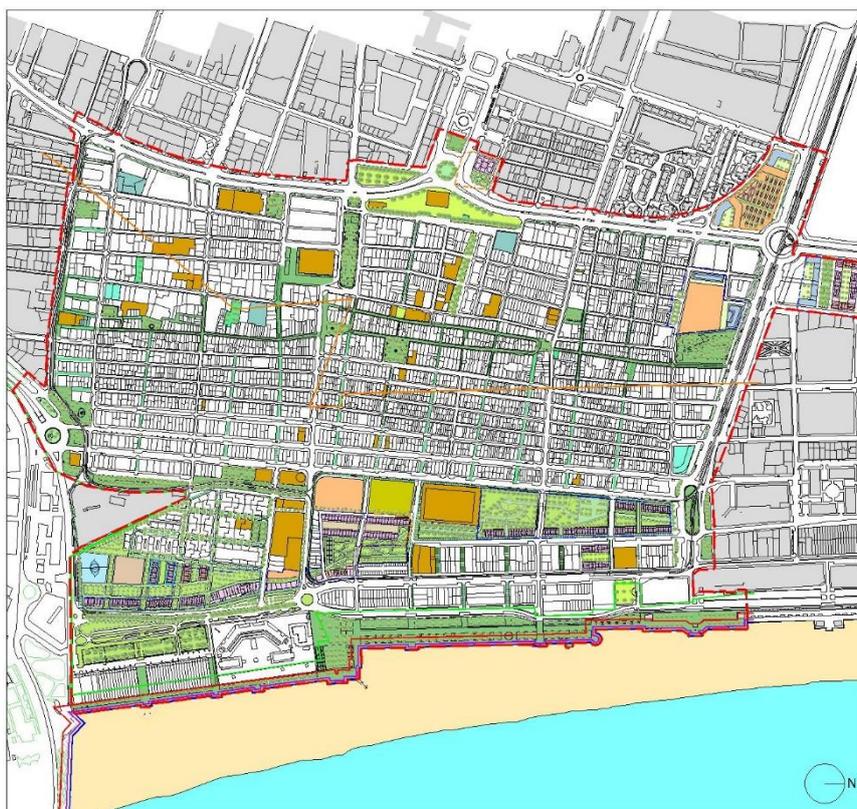


INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE) CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL- CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC).

DOCUMENTO DEFINITIVO.

INVIERNO DE 2020.



ÍNDICE

0. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.....	3
1. INTRODUCCIÓN GENERAL.....	4
2. FINALIDAD OBJETIVA Y VIRTUALIDADES URBANÍSTICAS QUE COMPORTA LA FORMULACIÓN DE LOS ISEs.....	6
3. JURISPRUDENCIA RELATIVA A LOS ISEs.....	8
4. APLICABILIDAD DE LOS ISEs A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTREN EN EJECUCIÓN.	9
5. METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICABLE AL DOCUMENTO DE DEL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL - CANYAMELAR.....	11
5.1. Consideraciones Generales Previas.....	11
5.2. Características Estadísticas y Socioeconómicas del Municipio de València.....	12
5.3. Los Presupuestos Municipales de València. Estructura de Gastos e Ingresos Corrientes.....	13
5.3.2. CLASIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS INGRESOS.	14
5.3.3. CLASIFICACIÓN DE LOS GASTOS.	15
5.4. Determinación de la Ratio de Gastos por Habitante.....	16
5.5. Determinación del Ratio de Ingresos por Habitante.....	20
5.6. Análisis de las Actuaciones Urbanizadoras propuestas en el PEC.	21
5.7. Análisis del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial previstas en el PEC.	27
5.7.1. GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL:	27
5.7.2. METODOLOGÍA EN LA PROYECCIÓN DE GASTOS.....	28
5.7.3. METODOLOGÍA EN LA PROYECCIÓN DE INGRESOS.....	29
5.7.4. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	30

5.8. Análisis de los resultados obtenidos.....	31
6. CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICADO AL PEC	33

0. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.

El presente Documento Definitivo correspondiente al Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante ISE) del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC) se reformula tras el sometimiento al segundo período de Información Pública del documento de Versión Preliminar del PEC.

Este segundo período trajo causa de la aceptación de algunas de las Alegaciones presentadas durante el primer período de Información Pública, lo que supuso la conformación de algunas modificaciones que o bien se consideraron Sustanciales, o bien se entendieron de suficiente relevancia social para que fueran expuestas y contrastadas con la ciudadanía una vez más.

El plazo establecido para este período de Información se culminó oficialmente el 15 de abril de 2019, aunque una gran parte de las Alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento se entregaron al Equipo Redactor a finales del mes de mayo e incluso algunos Informes Sectoriales lo fueron en fechas muy posteriores (varios en el mes de noviembre-diciembre).

Tras ello, diversas vicisitudes socioeconómicas vinieron a demorar extraordinariamente la culminación definitiva del presente documento, entre ellas y como más fundamental la aparición de la pandemia española y mundial por causa del coronavirus y la correspondiente declaración del Estado de Alarma a lo largo del 2020, lo que comportó el confinamiento de todas las actividades administrativas y productivas de carácter presencial.

Pues bien, afortunadamente tras producirse una cierta relajación en la gravedad de la pandemia, se ha podido proceder a formular definitivamente el presente Documento previo análisis sosegado de las numerosas Alegaciones presentadas y tras el contraste preceptivo llevado a cabo conjuntamente con los responsables de las Administraciones públicas afectadas por las determinaciones del PEC, en concreto con los genuinos Servicios Técnicos y Jurídicos municipales.

Consecuencia de los dos períodos de Información Pública y tras la aceptación de algunas Alegaciones presentadas durante ambos períodos, se genera **la alteración de algunas determinaciones jurídico-urbanísticas de contenido económico relativas al**

Documento de Versión Preliminar cuyo resultado, como es lógico y preceptivo, debe recogerse en este documento de ISE.

En concreto, dichas determinaciones afectan básicamente a las cuatro Unidades de Ejecución Urbanizadora, así como a la UE PIN “Entorno Piscinas”, aunque solo en lo que afecta a las condiciones de su Ordenación Pormenorizada (pues sus parámetros originarios del “PAI Piscinas” se mantienen), así como a las determinaciones Jurídico-urbanísticas de la Subzona de suelo Urbano sometido al régimen de las Actuaciones Aisladas localizada en suelos contiguos al “PIN Entorno Piscinas” (denominado “Entorno Piscinas”, ENP), entre otras determinaciones de menor relevancia económica.

Por otro lado, **el tiempo transcurrido desde la elaboración del originario ISE (2017) que se integraba en la Documento de Inicio requiere el análisis del último Presupuesto Liquidado Municipal (del 2019) que permita actualizar los datos de origen y, en consecuencia, los resultados del mismo.**

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

1.1. Entre las numerosas innovaciones que aportó la Ley 8/2007 de Suelo, de 28 de mayo, al derecho urbanístico español, destaca con fuerza el instrumento jurídico-urbanístico, de carácter básico, denominado Memoria, o mejor, **Informe de Sostenibilidad Económica** (en adelante **ISE**), que se regulaba en su artículo 15-4 y, tras las diferentes vicisitudes jurídicas derivadas de la formulación del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio, y la promulgación de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, de 26 de junio, se recoge definitivamente en el **artículo 22-4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS/15).**

El contenido concreto del artículo 22-4 establece lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Sin perjuicio del contenido literal de las determinaciones del transcrito artículo 22-4 TRLS/15, procede señalar, ya desde el comienzo de este Documento, una virtualidad adicional de gran relevancia jurídico-urbanística que presenta la aplicación de los ISEs y que trasciende ampliamente de su finalidad primaria relativa a la mera ponderación del impacto que puede generar cualquier Actuación de Transformación Urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructura y prestación de servicios públicos que aquella genera.

Esta virtualidad no es otra que la consecuencia que comporta el resultado aplicativo del ISE en la delimitación, dimensionado y capacidad productiva de las Unidades de Ejecución (ámbitos espaciales de ejecución urbanizadora), tanto en la eventual desagregación a hacer en los Sectores localizados en el suelo Urbanizable (las denominadas Actuaciones de Nueva Urbanización), como en aquellas otras denominadas Actuaciones de Renovación Urbana en el suelo Urbano, al tener que acomodar su delimitación a la potencialidad que presenta el mercado inmobiliario para poder absorber la cantidad de producto (de las edificaciones) susceptibles de ser construidas en los solares generados en el nuevo tejido urbanizado. Quede aquí apuntada esta virtualidad, pues sobre este trascendental tema, volveremos a lo largo de este Documento.

Por otro lado, la regulación establecida en **la LOTUP** para los ISEs a los efectos de este PEC se recoge en su **artículo 43**, a saber:

Artículo 43 Planes especiales

1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

2. Su documentación será la siguiente:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Documentación informativa gráfica y escrita.

- 2.º *Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.*
- 3.º *Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.*
- 4.º *Estudio de viabilidad económica y **memoria de sostenibilidad económica**, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.*

b) *Documentos con eficacia normativa:*

- 1.º *Ordenanzas.*
- 2.º *Catálogo, cuando sea preciso.*
- 3.º *Planos de ordenación.*

1.2. De lo expuesto en el apartado anterior, se deduce que tanto la Normativa Estatal como la Valenciana recogen de forma clara la obligatoriedad de realizar un Estudio Jurídico-Económico que refleje el impacto en las arcas públicas municipales de los desarrollos urbanísticos (tanto en el Suelo Urbanizable como en el Urbano), propuestos en los Planes Especiales, pero ninguna de estas Normativas regula la Metodología aplicable en el desarrollo de estos Estudios Económicos.

2. FINALIDAD OBJETIVA Y VIRTUALIDADES URBANÍSTICAS QUE COMPORTA LA FORMULACIÓN DE LOS ISEs.

2.1.- La preocupación expresada tanto por el legislador estatal originario creador de los ISEs como por el valenciano, se ha visto lamentablemente puesta de manifiesto con el escenario generado tras la **explosión de la burbuja inmobiliaria** alimentada durante la “década prodigiosa” 1998-2007. De hecho, se estima la existencia de unas **45.000 Has de suelo urbanizado** en España, (con capacidad para recibir un contingente de 2-3 millones de viviendas, que se encuentran vacantes de edificación o muy escasamente edificadas), constituyendo **auténticos “desiertos urbanizados” o “ciudades fantasmas”**, ejemplos lamentablemente patológicos del despilfarro financiero llevado a cabo en la época de la

burbuja, espacios transformados y depredadores del medio ambiente, así como activos absolutamente insostenibles en términos sociales y económicos.

Téngase en cuenta que, como regla general, los viales, jardines y demás suelos de uso y dominio públicos deberán ser conservados y mantenidos por la Administración Local. Obviamente, si esas Actuaciones de Transformación Urbanística no se encuentran edificadas, difícilmente los Ayuntamientos dispondrán de recursos económicos suficientes derivados de los ingresos tributarios que la producción de ciudad construida comporta para hacer frente, con la solvencia deseable, a los gastos que su mantenimiento conlleva.

De aquí la **finalidad primaria** que justifica la formulación de los ISEs: la **consecución del equilibrio entre ingresos y gastos municipales que permitan garantizar el equilibrio financiero deseado**.

2.2. Sin embargo, los ISEs plantean una importante virtualidad que comporta una consecuencia jurídico-urbanística de gran trascendencia para el desarrollo de las previsiones de crecimiento urbano establecidas en el planeamiento municipal.

De hecho, la única forma de garantizar razonablemente el deseado equilibrio ingresos-gastos, es la de **adecuar la dimensión de las Unidades de Ejecución que comporten, en su caso, la ejecución “faseada” de las Actuaciones de Transformación Urbanística, así como de sus previsiones edificatorias a la capacidad del mercado para absorber, a corto-medio plazo, los productos edificados que de ella se deriven.**

Se trata, al fin y al cabo, de **programar con la lucidez que el mercado nos ofrece, la dimensión de las Actuaciones de Transformación Urbanística**, lo que permitirá, por un lado, **racionalizar el proceso de “puesta en carga” de las previsiones** del planeamiento y, por otro **evitar la generación de insostenibles “ciudades fantasmas”**, tal como estamos sufriendo en el escenario post-crisis de la reciente burbuja inmobiliaria. Obviamente, tal dimensionado concreto de estas Unidades, procederá realizarlo en el momento de ejecución de las Actuaciones para “acomodarse” lúcidamente a las condiciones del mercado en ese momento, mediante la formulación actualizada y pormenorizada del ISE definitivo.

3. JURISPRUDENCIA RELATIVA A LOS ISEs.

Aunque la experiencia aplicativa de los ISEs es relativamente corta (dada su vigencia desde el verano del 2007, fecha de entrada en vigor de la primigenia Ley de Suelo 8/2007), ya se han producido algunas sentencias por parte de los Tribunales que vienen a clarificar y consolidar los criterios jurídico-conceptuales que los caracteriza.

Así, conviene señalar algunas Sentencias significativas¹:

a).- La **Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2015**, ante un recurso de casación con relación al Plan General de Logroño, que viene a aclarar el contenido preciso y específico de los ISEs como documentos inalienables de los Planes Generales, diferenciándolos expresamente de los correspondientes a las Memorias de Viabilidad y lo que es más importante, que la ausencia del mismo determinó la nulidad del Plan.

b).- La **Sentencia del TSJ de las Islas Baleares, de 17 de diciembre de 2013**, que viene a expresar la necesidad de que el planeamiento debe contemplar el ISE, si bien, en el caso que contempla la Sentencia considera que no sería de aplicación al resultar posterior la aprobación de la legislación aplicable a la aprobación del instrumento de planeamiento que lo desarrolla.

c).- Finalmente, y como más significativa, la **Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2015**, que viene a anular el **Plan General de Marbella** por la ausencia del ISE (entre otras causas) con el contenido preciso que le corresponde, entre las determinaciones normativas del Plan.

Como resumen de lo expuesto, queda puesto de manifiesto no sólo la trascendencia que comporta la formulación de los ISEs para mejorar las determinaciones económicas del planeamiento, sino también la necesidad de su **correcta redacción e incorporación como un nuevo documento jurídico-económico** al acervo de las presentes en el planeamiento, **a riesgo de que sean anulados en el caso de su incumplimiento.**

¹ A estos efectos, ver Artículo "Los Informes de Sostenibilidad Económica, escrito por Sergio Fernández Monedero y Blanca Marín Ferreiro, publicado en la "Revista Práctica Urbanística" N° 138 de enero-febrero de 2016.

4. APLICABILIDAD DE LOS ISEs A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTREN EN EJECUCIÓN.

Una vez puesta de manifiesto la preceptividad de la formulación de los ISEs a los diferentes instrumentos de planeamiento que conlleven cesiones de suelo dotacional o viarios a la Administración y las drásticas consecuencias jurisprudenciales que su falta de redacción y aprobación comportan, procede analizar su aplicabilidad a esos mismos instrumentos en función del estadio de ejecución y tramitación en que pudieran encontrarse.

4.1. Obviamente, la redacción de los ISEs, al tratarse de una determinación básica de la legislación Estatal, resuelta de obligado cumplimiento desde la entrada en vigor de la originaria Ley de Suelo de 2007, es decir, desde el mes de julio de ese año, y deberá ser aplicada a cualquier instrumento de planeamiento que, gozando de los requisitos señalados para requerir la formulación de un ISE, iniciará su redacción a partir del mes de julio del año 2007.

Sin embargo, como resulta obligado ante cualquier innovación legislativa y, más aún cuando se trata de una aportación instrumental de la trascendencia y complejidad técnica que caracteriza a los ISEs, se manifiesta, aún más necesario, desarrollar un explícito régimen transitorio para determinar su aplicabilidad a aquellos instrumentos de planeamiento que se encontraran en curso de ejecución en el momento de entrada en vigor del nuevo marco legislativo.

Ciertamente, como se ha señalado en el segundo párrafo anterior de este apartado, **al tratarse de una disposición básica estatal, su aplicabilidad es inmediata, tras su entrada en vigor (Disposición Final Cuarta de la LS 8/2007), a aquellos instrumentos cuya tramitación se inicia, ex novo, por lo que para analizar su aplicación a aquellos otros instrumentos que se encontraran en ejecución, habrá que acudir al Régimen Transitorio** previsto en, en este caso, en la **LOTUP**

En este sentido, resulta conveniente señalar previamente que la **tradicón española reguladora del régimen transitorio** en materia de innovaciones urbanísticas siempre se ha establecido sobre la base aplicativa del principio de prudencia y de seguridad jurídicas,

permitiéndose que **las sobrevenidas regulaciones que incorporaran los nuevos marcos legislativos o normativos no resultasen aplicables a aquellos instrumentos de planeamiento que ya se encontraran en proceso de tramitación** con el régimen vigente en su momento, identificándose como “punto de inflexión” **el sometimiento a información pública** tras haberse producido la aprobación administrativa inicial (o la primera aprobación) de dicho instrumento.

Así lo regula el punto 1, de **la Disposición Transitoria Primera (“Régimen transitorio de los procedimientos”) de la LOTUP**, cuando señala:

- 1. Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior. No obstante, su promotor podrá optar por reiniciar su tramitación acogiéndose a las disposiciones de la presente ley, o proseguirla conforme a ella cuando los trámites ya realizados sean compatibles con la misma.*

y **la Disposición Transitoria Tercera (“Ejecución de los planes”) de la LOTUP**, cuando señala

- 2. Los planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley o que, por aplicación de la disposición transitoria primera, se aprueben sin adaptarse a ella, se ejecutarán y aplicarán según sus propios contenidos, sin que la presente ley implique modificación de sus determinaciones físicas, ni del contenido de los derechos y aprovechamientos objetivos o tipo que de ellos se deriven.*

Así lo establece, también, la **Disposición Transitoria Segunda de la Ley 30/92**, de 26 de noviembre, de **Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común**, con carácter básico para todos los procedimientos que se encuentren ya iniciados.

La justificación de estas medidas resulta absolutamente lógica: la Administración ya se ha manifestado favorable y públicamente sobre el contenido jurídico-urbanístico de un determinado instrumento de planeamiento y los particulares afectados ya habrán asumido compromisos e inversiones económicas en la formulación de dichos instrumentos basados en la confianza legítima que la Administración ha puesto de manifiesto.

Consecuentemente, no tendría sentido ni justificación legítima alguna obligar a renunciar a todo lo valorado e invertido por causa de la promulgación de una nueva regulación sobrevinida que anulara o dificultara la continuación del expediente en curso. Por ello, **todos los regímenes transitorios establecen que, salvo desistimiento voluntario de los promotores de la Actuación, procede continuar la tramitación del expediente de acuerdo al régimen establecido en el momento de su inicio.**

Obviamente, no puede ocurrir cosa distinta en el caso de la aplicación de los ISEs. Cualquier instrumento de planeamiento que ya se encontrase en un estadio de tramitación administrativa como el señalado, podrá continuar su tramitación sin necesidad de formular un ISE ex novo. Es decir, **cualquier Actuación de Nueva urbanización en suelo Urbanizable o cualquier Actuación de Renovación Urbana en Suelo Urbano que ya se encontraran en tramitación en julio de 2007, no tendría la obligación de formular el ISE**, pudiendo continuar su tramitación ordinaria de acuerdo al régimen anteriormente establecido. Pero si aún no hubieran iniciado su tramitación o si por las causas que fueran, se hubiera declarado su tramitación caducada, entonces sí procedería iniciar el expediente con el nuevo régimen jurídico-urbanístico incluyendo, por lo tanto, la formulación del ISE.

5. METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICABLE AL DOCUMENTO DE DEL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL - CANYAMELAR

5.1. Consideraciones Generales Previas.

La Metodología aplicable a la formulación del ISE para el Plan Especial Cabanyal – Canyamelar (en adelante PEC), parte de la procedencia de determinar los resultados socio-urbanísticos acumulados provenientes del desarrollo de las Actuaciones de

Transformación Urbanística previstas en el Plan y que comportan cesiones de suelo dotacional a la Administración².

En este sentido, resulta necesario **definir los parámetros básicos** para poder determinar el **balance “Gastos de mantenimiento-Ingresos tributarios” que comporta el ISE correspondiente al PEC**, tal como es el caso que nos ocupa.

Consecuentemente, para los **ISEs aplicables a las 4 Unidades de Ejecución del PEC**, procede su formulación partiendo, para ello de los parámetros estructurales disponibles y establecidos en el Plan para las Actuaciones Urbanizadoras previstas en el mismo, actuando de la manera siguiente:

- 1). Para las **Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial** se deberá cuantificar tanto la **Edificabilidad Bruta** como el **número máximo de Habitantes** futuros que se generarán tras el desarrollo de la totalidad de las Actuaciones previstas en el Plan en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano (Actuaciones de Renovación Urbana).
- 2). Asimismo, para las **UEs de Uso Terciario**, procede también definir los parámetros básicos correspondientes a las mismas.

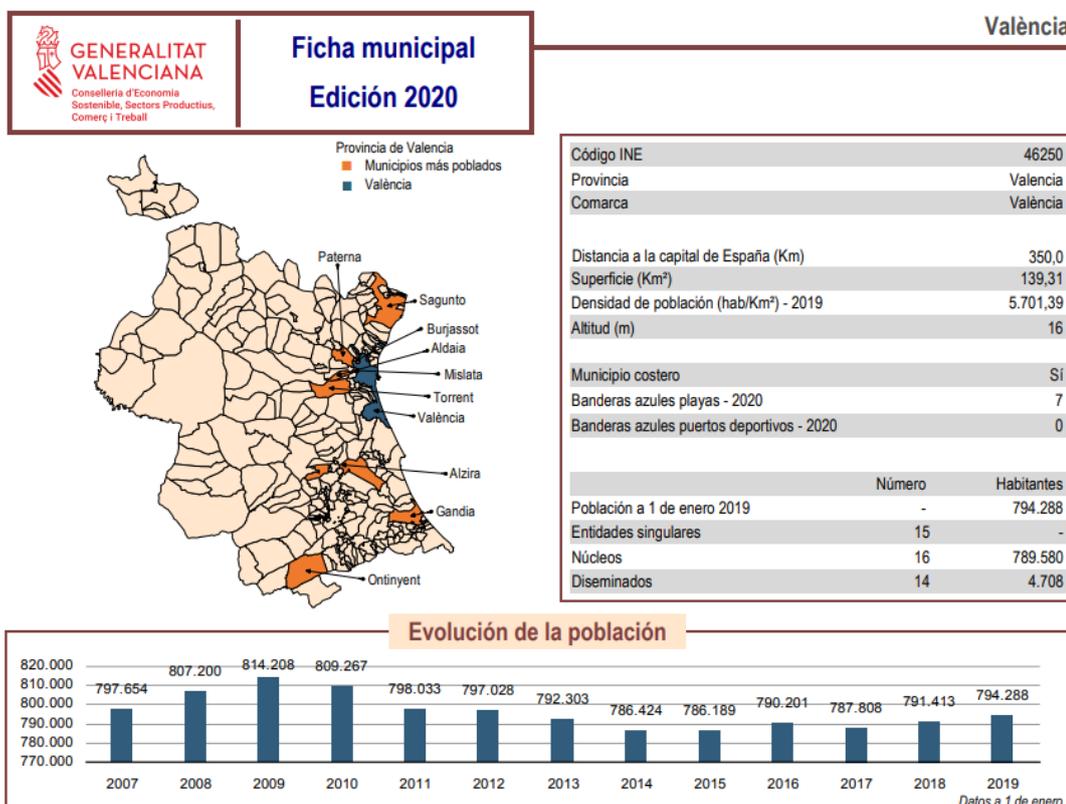
En este caso, los parámetros básicos consistirán, análogamente, en la cuantificación de la **Edificabilidad Bruta** atribuida, así como de los **“Usuarios y Empleos”** generados por el desarrollo de las instalaciones Terciario - Comerciales que eventualmente pudieran disponerse en función de las previsiones de la UE.

5.2. Características Estadísticas y Socioeconómicas del Municipio de València.

València es un Municipio de la Comunidad Valenciana, perteneciente a la Provincia de València y ubicado en la Comarca de Ciudad de València.

² Para un mayor conocimiento del procedimiento ver la “Guía Metodológica para la redacción de los Informes de Sostenibilidad Económica” de la Dirección General de Arquitectura y Suelo del Ministerio de Fomento (2012) y el libro “Modelos de Gestión en Suelo Urbano” escrito por Gerardo Roger Fernández Fernández y editado por Wolters Kluwer (2019).

Los datos estadísticos y socio-económicos que definen al Municipio de Valencia son los siguientes:



5.3. Los Presupuestos Municipales de València. Estructura de Gastos e Ingresos Corrientes.

5.3.1. Para realizar el ISE, procede analizar la estructura presupuestaria municipal tomando como referencia el **Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2019**.

La estructura de los Presupuestos municipales está definida en la **Orden EHA/3565/2008**, de 3 de diciembre, y diferencia entre:

- **Ingresos:** la previsión de los recursos que la entidad espera obtener en el año para financiar los Gastos que figuran en el Presupuesto de Gastos.
- **Gastos:** los Gastos que se pretenden acometer durante el ejercicio. Obviamente, os Gastos no deberán superar a los Ingresos.

El estado de los Ingresos y los Gastos se clasifica en:

- 1) Clasificación Orgánica: informa sobre quién ingresa o quién realiza el Gasto.
- 2) Clasificación Económica: informa sobre cómo se gasta, sobre la naturaleza económica del Gasto. Está definida por el Ministerio de Economía y Hacienda y es de obligado cumplimiento.
- 3) Clasificación por Programas o Funcional: informa sobre en qué se gasta, es decir, la finalidad del Gasto.

Hay que añadir a lo anterior que los Ingresos no tienen Clasificación Funcional, solo Económica y Orgánica.

5.3.2. CLASIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS INGRESOS.

Dentro de la Clasificación Económica de los Ingresos, se distingue entre:

- **Ingresos Corrientes:** son los Ingresos habituales y repetitivos de cada año (impuestos y tasas). Como ejemplo los procedentes de la recaudación del impuesto de circulación.
- **Ingresos de Capital:** son aquellos que aumentan el pasivo del Patrimonio Municipal, es decir, es dinero que debe devolverse y está sometido a una legislación que limita la capacidad de endeudamiento del organismo local. Como ejemplo, la suscripción de un préstamo.
- **Ingresos Financieros:** Ingresos producidos en la recaudación de depósitos inmovilizados o de créditos.

En la **Clasificación Económica**, el Presupuesto se divide en nueve Capítulos (del 1 al 9) a fin de unificar las cuentas del Sector Público Español y Europeo, tal como se muestra en la siguiente Imagen:

Ingresos corrientes	<p>Capítulo 1. Impuestos directos: gravan la fuente de la renta, frutos del patrimonio o de una actividad. Ejemplo el IBI, impuesto de circulación, etc.</p> <p>Capítulo 2. Impuestos indirectos: IVA, impuestos sobre bebidas alcohólicas o sobre construcciones, obras, etc.</p> <p>Capítulo 3. Tasas y otros ingresos: tasas, precios públicos y contribuciones especiales por la realización de una contraprestación municipal.</p> <p>Capítulo 4. Transferencias corrientes: transferencias del Estado y de la Comunidad Autónoma.</p> <p>Capítulo 5. Ingresos patrimoniales: rentas de patrimonio del Municipio</p>
Ingresos de capital	<p>Capítulo 6. Enajenación de inversiones reales: venta de solares y fincas rústicas.</p> <p>Capítulo 7. Transferencias de capital: ingresos de naturaleza no tributaria destinados a financiar gastos de capital. Ejemplo: fondos de la UE.</p>
Ingresos financieros	<p>Capítulo 8. Activos financieros: devolución de fianzas o depósitos inmovilizados.</p> <p>Capítulo 9. Pasivos financieros: créditos solicitados a entidades privadas.</p>

El Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2019 de Valencia, en aplicación de la Orden ECO, muestra la estructura de Ingresos con el desglose antes mencionado:

Cpt.	DENOMINACION
A OPERACIONES CORRIENTES	
1	Impuestos Directos
2	Impuestos Indirectos
3	Tasas, Precios Públicos y Otros In.
4	Transferencias Corrientes
5	Ingresos Patrimoniales
B OPERACIONES DE CAPITAL	
6	Enajenación Inversiones Reales
7	Transferencias de Capital
C OPERACIONES FINANCIERAS	
8	Activos Financieros
9	Pasivos Financieros
TOTAL INGRESOS	

De esta forma, se puede observar la total coincidencia o la Clasificación Económica de la Orden ECO.

5.3.3. CLASIFICACIÓN DE LOS GASTOS.

Tal como se ha señalado en el Apartado 5.3.1 anterior, para ordenar los Gastos se establecen tres clasificaciones: Funcional, Económica y Orgánica.

Pues bien, la clasificación de Gastos Funcional se presenta en tres niveles: el primero es el grupo de función, el segundo señala la función y el tercero la subfunción, organizándose en diez grupos numerados del 0 al 9:

0. Deuda pública
1. Servicios de carácter general
2. Protección civil y seguridad ciudadana
3. Seguridad, protección y promoción social
4. Producción de bienes públicos de carácter general
5. Producción de bienes públicos de carácter económico
6. Regulación económica de carácter general
7. Regulación económica de sectores productivos
8. Se deja abierto al objeto de recoger ajustes de consolidación
9. Transferencias a administraciones públicas

El Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2019 de València muestra la estructura de Ingresos con la Clasificación Funcional, por lo que no será necesario analizar la estructura Económica ni Orgánica de Gastos.

5.4. Determinación de la Ratio de Gastos por Habitante.

Procede determinar los derechos y las obligaciones reconocidas netas según los distintos Capítulos presupuestarios y la distribución presente en el Presupuesto Liquidado de 2019, así como la participación de cada uno de los Capítulos en los Gastos en el importe unitario correspondiente, ratio calculada sobre la base de la **Población Residente inscrita en el Padrón del 2020 (801.546 habitantes según datos del Ayuntamiento de Valencia).**

5.4.1. Pues bien, para realizar el ISE del PEC (y de cualquiera de cada una de las Unidades de Ejecución que se prevén en el mismo), resulta lógico y procedente utilizar la **ratio Gasto Corriente por habitante y usuarios estables (GC €/hab.) derivado de los costes de mantenimiento y conservación de los diferentes Servicios Urbanos que generan los**

nuevos tejidos urbanos recibidos (, Alumbrado público, mantenimiento de Parques y Jardines etc.). A este Gasto se le denomina **Gasto Fijo (GF)**, y representa la inversión necesaria para mantener las infraestructuras sin incorporar los Gastos que generan las necesidades propias de los habitantes del municipio (Seguridad, Salud, Educación, Cultura, etc....).

De esta forma, el denominado Gasto Fijo nos muestra la carga económica para las arcas municipales de los desarrollos urbanísticos independientemente de que se hubiera producido o no su “ocupación”, por ejemplo, los Gastos generados por una Unidad de uso Residencial urbanizada, se encontrara o no edificada.

Por otro lado, como se ha mencionado antes, existe otro tipo de **Gasto que proviene de las necesidades propias del incremento poblacional** originado por la ocupación de los nuevos desarrollos urbanísticos, como son la seguridad, la recogida de Basuras, la Educación, la Sanidad y todos aquellos servicios requeridos por la población de cualquier municipio, y que se denomina **Gasto de Servicios (GS)**.

Pues bien, de la estructura **Presupuestaria de Gastos de Valencia se ha diferenciado los Gastos Fijos, GF, de los Gastos de Servicios, GS**, de la siguiente forma:

132 SEGURIDAD Y ORDEN PUBLICO
133 ORDENACION DEL TRAFICO Y DEL ESTACIONAMIENTO
136 SERVICIO DE PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS
13 SEGURIDAD Y MOVILIDAD CIUDADANA
151 URBANISMO, PLAN GEST.EJEC.Y DISCIPLINA URB.
152 VIVIENDA
155 VIAS PUBLICAS
15 VIVIENDA Y URBANISMO
160 ALCANTARILLADO
161 SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION A AGUAS
162 RECOG.ELIMINAC.Y TRATAM.RESIDUOS
163 LIMPIEZA VIARIA
164 CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS
165 ALUMBRADO PUBLICO
16 BIENESTAR COMUNITARIO
171 PARQUES Y JARDINES
172 PROTECCION Y MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE
17 MEDIO AMBIENTE
211 PENSIONES
21 PENSIONES
231 ACCION SOCIAL
23 SERVICIOS SOCIALES Y PROMOCION SOCIAL
241 FOMENTO DEL EMPLEO
24 FOMENTO DEL EMPLEO
311 PROTECCION DE LA SALUBRIDAD PUBLICA
31 SANIDAD
321 CREACION C.DOCENTES ENSEÑANZA PREESCOLAR.PRIMARIA
323 PROMOCION EDUCATIVA
326 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE EDUCACION
32 EDUCACIÓN
330 ADMON.GRAL.DE CULTURA MUSICA
332 BIBLIOTECAS Y ARCHIVOS
334 PROMOCION CULTURAL
336 PROTECCION Y GESTION DEL PATRIMONIO HTCO-ARTISTICO
337 OCIO Y TIEMPO LIBRE
338 FIESTAS POPULARES Y FESTEJOS
33 CULTURA
341 PROMOCION Y FOMENTO DEL DEPORTE
34 DEPORTE
410 A.G.AGRICULTURA,GANADERIA Y PESCA
41 AGRICULTURA GANADERIA Y PESCA
431 COMERCIO
432 INFORMACION Y PROMOCION TURISTICA
43 COMERCIO, TURISMO Y PYME
441 TRANSPORTE DE VIAJEROS
44 TRANSPORTE PÚBLICO
491 SOCIEDAD DE LA INFORMACION
492 GESTION DEL CONOCIMIENTO
493 PROTECCION DE CONSUMIDORES Y USUARIOS
49 OTRAS ACTUACIONES DE CARACTER ECONOMICO
912 ORGANOS DE GOBIERNO
91 ORGANOS DE GOBIERNO
920 ADMINISTRACION GENERAL
923 INFORMACION BASICA Y ESTADISTICA
924 PARTICIPACION CIUDADANA
925 ATENCION A LOS CIUDADANOS
926 COMUNICACIONES INTERNAS
929 IMPREVIST.SIT.TRANSITORIAS Y CONTING.DE EJEC
92 SERVICIOS DE CARACTER GENERAL

Se señalan en amarillo las Partidas pertenecientes a los **Gastos Fijos, GF**, y en azul las partidas pertenecientes a los **Gastos de Servicios, GS**, obteniéndose los siguientes Totales (Ver Anexo de Presupuestos):

$$\text{Gasto Fijo (GF)} = 331.936.490,80 \text{ €}$$

$$\text{Gasto Servicios (GS)} = 349.831.866,40 \text{ €}$$

Si se divide cada una de las anteriores cantidades por la población de València (al Padrón de 2020), se obtiene la Ratios de Gasto Fijo y de Gasto de Servicios por habitante:

$$\text{Ratio GF €/hab} \equiv \frac{356.831.010,51 \text{ €}}{801.546 \text{ hab}} \equiv \mathbf{445,18 \text{ €/hab}}$$

$$\text{Ratio GS €/hab} \equiv \frac{392.528.752,70 \text{ €}}{801.546 \text{ hab}} \equiv \mathbf{489,71 \text{ €/hab}}$$

Estas ratios de Gastos se constituyen como el referente lógico y razonable constituyente del Coste Unitario que deberá asumir la Hacienda Local por el mantenimiento o Gasto Fijo generado por las infraestructuras de los desarrollos urbanísticos y del Gasto de Servicios por la acogida de la mayor población que se derive del desarrollo de las Actuaciones previstas en el Plan, una vez que vayan siendo edificadas, pudiendo constatarse, así, el impacto económico que estos Costes generarán en la Hacienda municipal por causa del mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano producido y el de los Servicios necesarios para atender el incremento de habitantes que se produce.

5.5. Determinación del Ratio de Ingresos por Habitante.

El siguiente parámetro necesario para el desarrollo del presente ISE es **la Ratio de Ingresos por habitante**, que determina el incremento recaudatorio en las arcas municipales producido por las UEs previstas en el PEC y como consecuencia el aumento de la población, y que proviene de diferentes Partidas presupuestarias, como son los Impuestos Directos e Indirectos, Tasas, etc....

De la misma forma que se procedió en el cómputo de la Ratio de Gastos por habitante, se realiza una selección de las Partidas presupuestarias de Ingresos que se ven afectadas por el desarrollo e implantación de las Actuaciones Urbanísticas propuestas en el planeamiento, y que abarcan desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo 4 de dicho Presupuesto, tal como se observa en la siguiente Tabla:

Cpt.	DENOMINACION
A	OPERACIONES CORRIENTES
1	Impuestos Directos
2	Impuestos Indirectos
3	Tasas, Precios Públicos y Otros In.
4	Transferencias Corrientes
5	Ingresos Patrimoniales
B	OPERACIONES DE CAPITAL
6	Enajenación Inversiones Reales
7	Transferencias de Capital
C	OPERACIONES FINANCIERAS
8	Activos Financieros
9	Pasivos Financieros

Se señalan **en amarillo** las Partidas pertenecientes a los Ingresos afectados por el proceso edificatorio de las Actuaciones previstas en el Plan y **los Ingresos provenientes del crecimiento poblacional** vinculado a este mismo proceso edificatorio, obteniéndose el siguiente Total (Ver Anexo de Presupuestos):

Total Ingresos = 811.152.954,80 €

Si se divide la anterior cantidad por la Población de València, se obtiene la Ratio de Ingresos por habitante:

$$\text{Ratio Ingresos } \text{€}/\text{hab} \equiv \frac{811.152.954 \text{ €}}{801.546 \text{ Hab}} \equiv 1.011,49 \text{ €}/\text{hab}$$

5.6. Análisis de las Actuaciones Urbanizadoras propuestas en el PEC.

En la Memoria Justificativa del PEC, se señalan las 4 Unidades de Ejecución propuestas, en la que se desglosa su Uso Característico, Superficie, Edificabilidad y número de Viviendas para el caso de una Actuación Residencial, resumiéndose dichas Actuaciones en las siguiente Tablas:

- UE.1 (“Dr. Lluch”).

Localización: entre las calles Dr. Lluch, Avda. de los Naranjos, C/ Astilleros y Campo de Fútbol en C/ Pescadores.

Superficie Bruta (SB):	33.260,71 m2s.
Edificabilidad Bruta (EB):	23.963,50 m2t.
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):	0,7205 m2t/m2s.
Edificabilidad Residencial (ER):	21.430,51m2t.
Nº. máx. Viviendas:	214 vivs.
Viviendas Renta Libre (VL):	85 vivs.
Viviendas Protegidas (VP) en régimen Alquiler:	129 vivs.
Edificabilidad Terciaria:	2.532,99 m2t.
Aprovechamiento Bruto (AB):	17.354,33 uas.
Aprovechamiento Objetivo (AO):	15.359,36 uas.
Aprovechamiento Tipo (AT):	0,90 uas/m2s.
Aprovechamiento Público (AP):	867,72 uas.

Aprovechamiento Adicional (AA):1.895,23 uas.

Aprovechamiento Subjetivo (AS):14.591,39 uas.



- UE.2 (“Mediterrani”).

Localización: entre las calles Mediterráneo, Eugenia Viñes, Dr. Lluch, Prolongación de Amparo Guillén y Bloque de Portuarios y ENP.

Superficie Bruta (SB):17.218,26 m2s.

(15.743,83 m2s en UE, más 777,16 m2s y 697,27 m2s en ENP).

Edificabilidad Bruta (EB):16.761,51 m2t.

Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):.....0,9735 m2t/m2s.

Edificabilidad Residencial (ER):15.276,51 m2t.

Nº. máx. Viviendas:153 vivs.

Viviendas Renta Libre (VL):61 vivs.

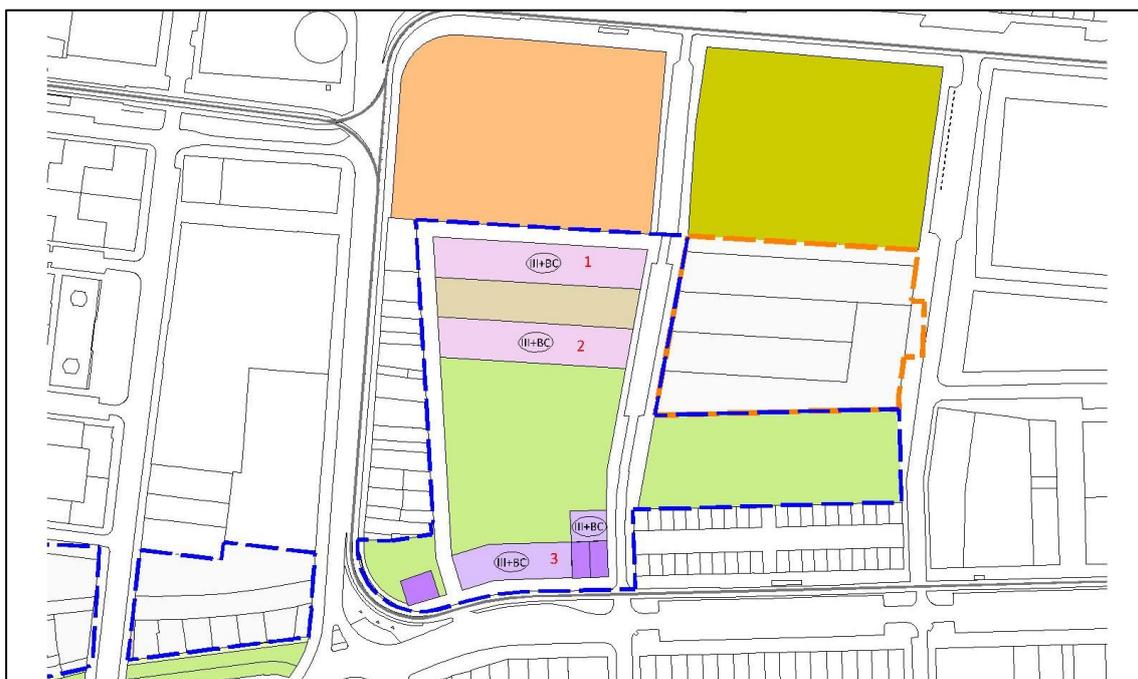
Viviendas Protegidas (VP) en régimen Alquiler.....	92 vivs.
Edificabilidad Terciaria:	1.485,00 m2t.
Aprovechamiento Bruto (AB):	12.124,92 uas.
Aprovechamiento Tipo (AT):.....	0,90 uas/m2s.
Aprovechamiento Objetivo (AO):	10.946,27 uas.
Aprovechamiento Público (AP):	606,25 uas.
Aprovechamiento Adicional (AA):	1.119,72 uas.
Aprovechamiento Subjetivo (AS):	10.398,95 uas.

Alojamientos Dotacionales (QR) (en Complejo Inmobiliario):

Debido a la baja altura de esta edificación, se dedicará a Uso Terciario-Comercial solamente la Planta Baja.

(740,97 m2t Terc. + 2.074,72 m2t Aloj. Dot.) ... 41 Uds. (50 m2t/Aloj.)

Nº. de Plantas (ver Ficha de Planeamiento): III + BC.



- UE.3 (“Remonta”).

Localización: entre las calles Luis Peixó, Avda. de los Naranjos, Conde Melito y colindante al Tanatorio y Jardín de la Remonta.

Superficie Bruta (SB):15.124,69 m2s.

Edificabilidad Bruta (EB):13.663,49 m2t.

Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):0,9584 m2t/m2s.

Edificabilidad Terciaria:13.663,49 m2t.

Aprovechamiento Bruto (AB):12.576,67 uas.

Aprovechamiento Tipo (AT):0,88 uas/m2s.

Aprovechamiento Objetivo (AO):12.576,67 uas.

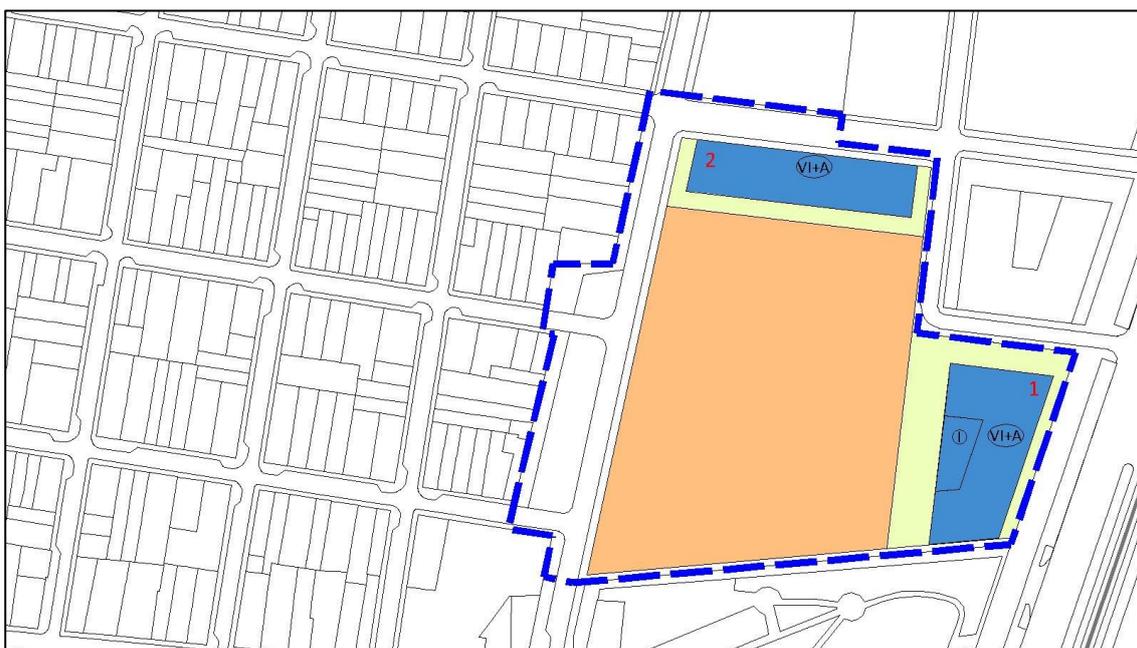
Aprovechamiento Público (AP):628,83 uas.

Aprovechamiento Adicional (AA): 0 uas.

Aprovechamiento Subjetivo (AS):11.947,83 uas.

Nº. de Plantas (ver Ficha de Planeamiento)

En TER-3 compatible con Residencial Comunitario.....VI+BC en Parcela 1 y 2.



- UE.4("Ingeniero Fausto Elio").

Localización: entre las calles Ingeniero Fausto Elio, S. Juan de Dios, y colindante al Hospital S. Juan de Dios.

Superficie Bruta (SB):14.076,82 m2s.

Edificabilidad Bruta (EB):14.775,44 m2t.

Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):1,05 m2t/m2s.

Edificabilidad Residencial (ER):5.631,35 m2t.

Nº. máx. Viviendas:56 vivs.

Viviendas Renta Libre (VRL):23 vivs.

Viviendas Protegidas(VPO) en régimen Alquiler:.....34vivs.

Edificabilidad Terciaria:9.144,09 m2t.

Aprovechamiento Bruto (AB):12.466,44 uas.

Aprovechamiento Tipo (AT):0,85 uas/m2s.

Aprovechamiento Objetivo (AO): 11.965,30 uas.

Aprovechamiento Público (AP):623,32 uas.

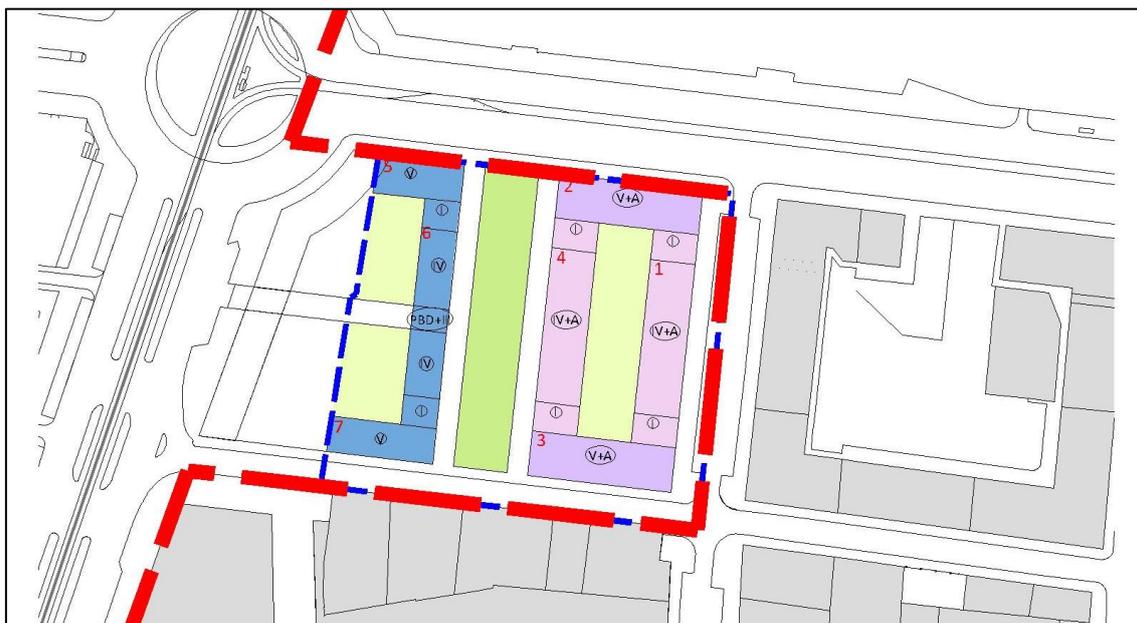
Aprovechamiento Adicional (AA):476,09 uas.

Aprovechamiento Subjetivo (AS):11.367,03 uas.

Alojamientos Dotacionales (QR) (en Complejo Inmobiliario):

(2.901,08 m2t Terc. + 5.512,05 m2t Aloj. Dot.)...110 Uds. (50 m2t/Aloj.)

Nº de Plantas (ver Ficha de Planeamiento): IV y V en Parcelas de Terciario y IV + BC y V + BC en Parcelas Residenciales.



Los datos expuestos en la anteriores Tablas son suficientes para el análisis que desarrolla el presente ISE, ya que se ha obtenido el **número de habitantes** que “generaría” cada Unidad de Ejecución a partir del número de Viviendas y la **ratio de habitantes por vivienda de 2,30 hab./viv.** (ver punto 4 de la Memoria Justificativa del PEC).

También se puede observar que solamente una de las Unidades propuesta no es de Uso Residencial, sino Terciario con finalidad preferente a la actividad universitaria. Para dicho Uso no se ha computado el número de habitantes al desconocerse el Uso final al que se destina.

Debido a la situación económica en la actualidad, **no parece procedente** someter el desarrollo del Sector Terciario Comercial ni el Hotelero al **análisis de la Sostenibilidad Económica**, ya que **los habitantes-empleos que se estiman para esta Actuación serán seguramente residentes en Valencia** (no generan nuevos Gastos ni Ingresos) y es indiscutible la importancia de la creación de nuevos puestos de trabajo que palíen esta situación de desempleo actual.

5.7. Análisis del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global Residencial previstas en el PEC.

5.7.1. GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE USO RESIDENCIAL:

Procede, ahora, estimar los Gastos e Ingresos Corrientes que conllevará la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios de las **Actuaciones de uso Global Residencial**, una vez hayan sido urbanizadas y edificadas.

Para estas Actuaciones de uso Global Residencial se deberá **realizar, en primer lugar, una proyección de los Gastos Corrientes** al nuevo escenario poblacional **y, a continuación, estimar la cuantía de los Ingresos Corrientes** derivados del nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos causados por el mayor tamaño poblacional.

Estimados los Gastos e Ingresos, **se comprobará la Sostenibilidad Económica** de la producción del nuevo tejido urbano y, en su caso, se propondrían las medidas correctoras o compensatorias que corresponderán.

En este sentido, **el resultado del Balance Gastos-Ingresos** correspondiente a cada Unidad de Ejecución, **permitirá acomodar el ritmo de desarrollo de las Actuaciones a la capacidad de absorción de producto por el mercado**, satisfaciendo, de esta forma, la finalidad objetiva de los ISEs.

En consecuencia, procede analizar el estado de desarrollo y ocupación que presenta el desarrollo urbanístico de cada una de las Unidades de Ejecución previstas en el PEC con la finalidad de **determinar el “momento-umbral” de ejecución edificatoria, en el cual, los ingresos tributarios producidos permitan compensar los Gastos ocasionados y, en consecuencia, dejen de generar, en su caso, un balance desequilibrado Gastos-Ingresos, situación que ya permitiría proceder a iniciar el desarrollo de la siguiente Actuación.**

Por otro lado, al desconocerse el orden en que se desarrollarán las Unidades de Ejecución, por lo que debido al mínimo impacto en el crecimiento poblacional de la Actuaciones previstas en el PEC sobre el total de población de todo el Municipio de Valencia, **se consideran todas la Actuaciones como si se trataran de un único desarrollo**, obteniendo así, la sostenibilidad de la totalidad de las nuevas actuaciones urbanizadoras del PEC.

Una vez obtenido el balance de Gastos e Ingresos, **se estima la “media de ocupación” necesaria para que dicho balance sea positivo, determinando así, el “ritmo óptimo” de ejecución** de las Actuaciones Urbanizadoras.

5.7.2. METODOLOGÍA EN LA PROYECCIÓN DE GASTOS.

Como se mencionó en el punto 5.3 anterior, se procede a determinar los Gastos generados por cada Unidad una vez se hayan finalizado las Obras de Urbanización y para el caso de que no hubieren sido totalmente edificadas (el Gasto Fijo -GF-). Este Gasto, como su propio nombre indica, es constante cada año.

Al Gasto anterior hay que incrementar el proveniente de los Gastos de Servicios generados por los “nuevos habitantes” que ocupan las edificaciones, una vez vayan siendo construidas (GS), obteniendo la siguiente progresión:

PROGRESIÓN DE GASTOS

$$\text{Año 0} = \text{N}^\circ \text{ Total hab. de la Actuación} \times \text{Ratio GF } \text{€/hab}$$

$$\text{Año 1} = (\text{N}^\circ \text{ Total hab. de la Actuación} \times \text{Ratio GF } \text{€/hab}) + (\text{Inc hab Año 1} \times \text{Ratio GS } \text{€/hab})$$

$$\text{Año 2} = (\text{N}^\circ \text{ Total hab. de la Actuación} \times \text{Ratio GF } \text{€/hab}) + (\text{Inc hab Año 2} \times \text{Ratio GS } \text{€/hab})$$

$$\text{Año n} = (\text{N}^\circ \text{ Total hab. de la Actuación} \times \text{Ratio GF } \text{€/hab}) + (\text{Inc hab Año n} \times \text{Ratio GS } \text{€/hab})$$

Para la determinación del cálculo expuesto, **resulta necesario la aplicación de un nuevo parámetro, el incremento de población previsto.**

para determinar ese dato procede recurrir a los datos de habitantes por vivienda expuestos en la **Memoria Justificativa de PEC** (2,3 hab/viv. en VPO/VRL y 2 hab/viv. en QR).

-En concreto, el Índice de Crecimiento anual de la Población a 15 años vista para la zona se estima en **1.423 hab.**, por lo que el crecimiento anual asciende a **95 hab./año**.

Nota.- Cabe destacar que el anterior dato de Incremento Poblacional no coincide con el expuesto en la Memoria Justificativa del PEC, ya que el que figura en dicha Memoria hace referencia al total de incremento de Población en el Ámbito del PEC (incluido las Actuaciones Urbanizadoras externas a las UEs), mientras que en el presente ISE se recoge el incremento derivado únicamente por la ejecución de las UEs.

5.7.3. METODOLOGÍA EN LA PROYECCIÓN DE INGRESOS.

Como se explicó con anterioridad, los Ingresos provenientes de los desarrollos urbanísticos propuestos en el Plan se generan en el momento en que se edifican dichos desarrollos y se ocupan por los nuevos contingentes de población.

Por lo tanto, la progresión de los Ingresos partiendo del momento en que se terminan las Obras de Urbanización (año 0), será de la siguiente forma:

PROGRESIÓN DE INGRESOS

$$\text{Año 0} = 0 \text{ €}$$

$$\text{Año 1} = (\text{Inc hab. Año 1} \times \text{Ratio Ingresos €/hab.})$$

$$\text{Año 2} = (\text{Inc hab. Año 2} \times \text{Ratio Ingresos €/hab.})$$

$$\text{Año n} = (\text{Inc hab. Año n} \times \text{Ratio Ingresos €/hab.})$$

5.7.4. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA PROPUESTA A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se procede ahora, a realizar el balance de Ingresos y Gastos para las 4 Unidades propuestas en el PEC.

RESUMEN UNIDADES DE EJECUCIÓN	
Nº DE U.E.s	4 Ues
SUPERFICIE TOTAL	79.680,48 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA	69.163,95 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	42.338,37 m ² t
EDIFICABILIDAD TER-TCO-THO	38.825,58 m ² t
Nº TOTAL DE VIVIENDAS VPO - VRL	424 Uds
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS QR	224 Uds

(*) no se ha considerado la superficie de Terciario con destino compatible con el Residencial Comunitario ya que se desconoce el Uso definitivo al que se destinará (Oficinas, Educación, Residencia de Estudiantes, etc..)

Aplicando las ratios de Ingresos y Gastos, el número de habitantes de las Actuaciones y las Progresiones antes expuestas, se obtiene la siguiente Tabla:

	Ingresos	Gastos	Saldo	Población
Año 0	0	633.491,14 €	- 633.491,14 €	-
Año 1	96.091,55 €	680.013,59 €	- 583.922,04 €	95
Año 2	192.183,10 €	726.536,04 €	- 534.352,94 €	190
Año 3	288.274,65 €	773.058,49 €	- 484.783,84 €	285
Año 4	384.366,20 €	819.580,94 €	- 435.214,74 €	380
Año 5	480.457,75 €	866.103,39 €	- 385.645,64 €	475
Año 6	576.549,30 €	912.625,84 €	- 336.076,54 €	570
Año 7	672.640,85 €	959.148,29 €	- 286.507,44 €	665
Año 8	768.732,40 €	1.005.670,74 €	- 236.938,34 €	760
Año 9	864.823,95 €	1.052.193,19 €	- 187.369,24 €	855
Año 10	960.915,50 €	1.098.715,64 €	- 137.800,14 €	950
Año 11	1.057.007,05 €	1.145.238,09 €	- 88.231,04 €	1.045
Año 12	1.153.098,60 €	1.191.760,54 €	- 38.661,94 €	1.140
Año 13	1.249.190,15 €	1.238.282,99 €	10.907,16 €	1.235

Se puede observar que, **aplicando el crecimiento poblacional previsto en la PEC, al décimo tercer año desaparece el balance desequilibrado.** Dicho dato no es de gran relevancia ya que se desconoce el crecimiento real de la población que se producirá en el

Municipio. Lo que sí es realmente relevante a los efectos de la formulación de este ISE es que cuando se edifique para dar cabida a una población de **1.214 habitantes**, las Actuaciones producirán un equilibrio en el Balance Ingresos-Gastos sin afectar negativamente, en consecuencia, a las arcas municipales (lo que supone un **85,31% de desarrollo** de estas Actuaciones)

5.8. Análisis de los resultados obtenidos.

5.8.1. De los resultados anteriores, se observa que aproximadamente **al 85,31% de la edificación y ocupación** de las Unidades de Ejecución, estas dejan de tener Balance desequilibrado en las cuentas municipales, independientemente del tiempo que tarde en producirse dicha ocupación.

De esta forma, el Consistorio puede **decidir el ritmo de aceptación y aprobación de los diferentes desarrollos urbanísticos planteados en el PEC o el grado de desarrollo exigible a cada una de ellas en un cierto periodo de tiempo** (por ejemplo, la edificación del **85,31% de su capacidad en 5 años**), sin que se produzcan desequilibrios económicos por el desarrollo simultáneo de diferentes Actuaciones.

Por último, cabe analizar que pudiera producirse la eventualidad de que una vez ejecutada la urbanización de una Actuación y siendo edificada total o parcialmente, dicha Urbanización no sea “habitada” en su totalidad, con lo que no se generarían algunos Ingresos que se han tomado en cuenta para el análisis realizado en el presente Documento (por ejemplo, el impuesto de circulación que pagarían estos “habitantes”). Esta situación no afectaría a los resultados obtenidos, ya que tampoco se tendrían que tener en cuenta los Gastos que dichos habitantes generarían, volviéndose a obtener un Balance positivo.

5.8.2. No obstante, **una alternativa plausible** para obviar el eventual desequilibrio temporal que se pudiera presentar en los Balances señalados hasta el momento de la consecución del equilibrio Ingresos-Gastos sería la constitución de una **Entidad de Conservación de carácter temporal** conformada por los titulares de suelo a partir de la recepción de las Obras de Urbanización por el Ayuntamiento (obviamente, hasta ese

momento la responsabilidad del mantenimiento de las mismas corresponde al Urbanizador).

Esta Entidad de carácter temporal dispone de la cobertura jurídica establecida en el **artículo 161.4 de la LOTUP** cuando regula la posibilidad de su constitución, siempre que se limite a un **plazo determinado** (no caben las Entidades por tiempo ilimitado). Consecuentemente, esta medida se manifiesta como idónea para satisfacer la finalidad que conlleva la formulación de los ISEs (equilibrio entre Ingresos-Gastos), así como la compaginación de los intereses públicos con los privados derivados de la urbanización de sus suelos.

6. CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICADO AL PEC

Tras los análisis expuestos en el desarrollo del presente ISE que integra la Documentación del PEC, **se puede concluir** que, de acuerdo a **las disposiciones planteadas en este Documento**, las **previsiones urbanizadoras establecidas en el PEC resultan admisibles y sostenibles económicamente para la Hacienda Municipal de València.**

No obstante, cabe destacar lo siguiente:

1. **La afección** que producen los **Costes de Mantenimiento** de las Unidades de Ejecución del PEC en los Presupuestos municipales **es mínima (inferior al 0,1%).**
2. Gran parte de los Costes de Mantenimiento del de las Unidades de Ejecución del PEC ya se encuentran **incluidos dentro de los Presupuestos** municipales actuales al tratarse de suelo Urbano Consolidado.
3. No obstante, serán los **Informes de Sostenibilidad Económica** a incluir en los Documentos que desarrollen cada una de las Actuaciones Urbanizadoras los que determinen de **forma precisa los parámetros y medidas necesarias** para la confirmación de dicha Sostenibilidad.

Valencia, Invierno de 2020.

Por el Equipo Redactor.



Gerardo Roger Fernández Fernández.



Luis Casado Martín.

ANEXO.

FICHA MUNICIPAL.

ANEXO.

PRESUPUESTOS MUNICIPALES 2019.