

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

27 FEB. 2017



ANEXO III: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

27 FEB. 2017

1..-INTRODUCCIÓN

1.1 Razón del presente estudio

Con fecha 16 de diciembre de 2016, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia emitió dictamen respecto del proyecto de "Modificación puntual del PRI Alquería de la Ponsa-Fuster", presentado por el Ayuntamiento de Valencia, en cumplimiento del acuerdo plenario municipal de 26 de agosto de 2015, que instaba su aprobación definitiva.

El acuerdo de la Comisión resuelve suspender la aprobación definitiva de dicha propuesta de planeamiento hasta que se complete la documentación y se incorporen a la misma los aspectos indicados en el informe emitido en fecha 2 de diciembre de 2016 por la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo. Con la finalidad de subsanar uno de los aspectos requeridos, se redacta la presente Memoria de sostenibilidad económica.

1.2 Objeto del informe

Los informes o memorias de sostenibilidad económica tienen la doble finalidad de analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos previsto en la planificación y de estimar cuál será el impacto de las actuaciones de transformación urbanística en las haciendas públicas afectadas.

No obstante, cuando se trata, como en el caso presente, de instrumentos de desarrollo, ha de tenerse en cuenta que las decisiones relativas a la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado vienen ya determinadas desde el planeamiento general, lo que exime de la necesidad de justificar este aspecto. En cuanto al impacto sobre la hacienda pública, al no incluirse determinaciones de impacto supramunicipal, únicamente procede analizar los efectos de la actuación sobre las haciendas locales.

La modificación puntual del Plan de Reforma Interior "Alquería de la Ponsa" pretende, por una parte, excluir del ámbito de su única unidad de ejecución los terrenos cuyo paso de suelo rural a suelo urbanizado puede llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas y, por otra, mantener en la misma aquellos otros para cuya urbanización es preciso utilizar el sistema de gestión de actuaciones integradas. En cualquier caso, la actuación pública urbanística está garantizada, puesto que, fuera de estos ámbitos, el suelo público se encuentra actualmente urbanizado y en uso.

En consecuencia, el objeto del presente estudio será analizar el **coste público** de ejecución, mantenimiento y conservación de la obra urbanizadora en el ámbito de ordenación, el coste derivado de la prestación de los servicios públicos correspondientes, los ingresos que, por contrapartida, dicha actuación generaría una vez ejecutadas las previsiones del Plan y, finalmente, el impacto previsible de gastos e ingresos en la hacienda pública local a medio y largo plazo aplicando criterios de sostenibilidad económica.

1.3 Normativa de aplicación

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre)
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).
- Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local
- Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Valencia

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

27 FEB. 2017

2.- METODOLOGÍA

El TRLS focaliza el análisis de sostenibilidad del Sector Público exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas, sin realizar mención alguna a los recursos privados que fueran necesarios para la ejecución urbanizadora. Se va seguir el esquema siguiente:



-Análisis de impacto en las haciendas públicas municipal

1.- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.

A) Inversión Pública

En particular se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por construcción de nuevas infraestructuras y mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora diferenciando los siguientes conceptos:

- a)- Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo en las que participe la Administración Municipal. (En general, no participa.)
- b)- Inversión pública en ejecución de obras de urbanización
- c)- Ejecución de espacios libres o infraestructuras a cargo del municipio. En el planeamiento de desarrollo sólo se tendrá en cuenta este coste cuando la inversión pública sea imprescindible para la puesta en servicio de la urbanización.
- d)- La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluidas en la actuación urbanizadora.

B) Incremento Patrimonial producido por:

- a) Recepción de parcelas destinadas a equipamientos
- b) Parcelas lucrativas adjudicadas al Ayuntamiento
- c) Obras de urbanización e infraestructura que recibe la Administración.

2.-Estimación de gastos de funcionamiento e ingresos corrientes municipales

- a) Estimación de gastos de funcionamiento: se distinguen tres escenarios que implican tres formas distintas de estimar los gastos corrientes:

- 1.- Cambio de modelo urbanístico: será necesario realizar una evaluación pormenorizada

27 FEB. 2017

2.-Modificación de servicios y/o forma de gestión: se hace necesario realizar un cálculo directo del coste.

3.-Ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión: se distinguirá entre los gastos dependientes del número de habitantes de los que no lo son.

- En el caso de gasto dependiente del número de habitantes se estimará el gasto municipal a partir del ratio de repercusión por habitante aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

-Por lo que se refiere a los servicios relacionados con el territorio, se ha calculado el gasto corriente por m2 de suelo público de gestión municipal y se ha estimado a partir del mismo el de la nueva actuación.

b) Estimación de ingresos corrientes: se distinguen dos formas de estimación:

1.- Ingresos puntuales relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: Se hará una estimación directa de las bases imponibles a partir de la valoración de los inmuebles y las Ordenanzas Fiscales de los siguientes tributos:

- Impuesto Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (ITNU)
- Impuesto de Instalaciones Construcciones y Obras (ICIO)
- tasa por licencia de obras

2.-Ingresos permanentes vinculados o no a la actividad inmobiliaria: la variable más significativa para el establecimiento de estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado, excepto para las transferencias corrientes que dependen fundamentalmente de la población residente.

- Impuesto de Bienes Inmuebles
- El Impuesto de Vehículos de tracción mecánica
- El Impuesto de Actividades Económicas
- Tasas y Otros Tributos y
- Transferencias corrientes



Desde el modelo existente de ciudad, los estados de gastos e ingresos pueden ser extrapolados a los nuevos desarrollos.

3.- INFORMACIÓN BÁSICA

3.1 Información general sobre el término municipal de Valencia. Datos estadísticos para la elaboración del informe.

Los datos fundamentales del municipio a considerar para realizar la estimación de los de ingresos y gastos a partir del presupuesto municipal se detallan en el cuadro siguiente:

MODIFICACION PUNTUAL PRI "ALQUERIA DE LA PONSA-FUSTER"



INFORMACIÓN ESTADÍSTICA VALENCIA 2016				
ACTUAL				
	Superficie edificada	Información catastral	71.352.865	m2t
	Espacio público	Cartografía Ayuntamiento Vale	25.871.450,84	
A	Número de Habitantes	Año 2016	791.632	Hab
B	Nº Habitantes	Censo Habitantes 2011	790.755	Hab
C	Nº de Viviendas	Censo Viviendas 2011	419.930	Uds
E	Tamaño medio vivienda	Artículo 22 LOTUP	2,50	Hab/Vivienda
NUEVO PLANEAMIENTO				
G	Nuevos Habitantes	G= H x E	136	Habitantes
H	Nuevas Viviendas	S/Planeamiento	54	uds

Suelo Público Ciudad de Valencia m2s			
Red Viaria		19.285.309,48	m2s
RV primaria	19.203.021,46		m2s
RV secundaria	82.288,02		m2s
Red Viaria de Titularidad no municipal		2.253.038,00	m2s
Red viaria gestión municipal*		17.032.271,48	m 2s
Zonas Verdes		6.586.141,36	m2s
Red Primaria	3.490.609,32		
Red Secundaria	3.095.532,04		
Zonas Verdes de Titularidad no municipal		901.280,00	m2s
Zonas Verdes de gestión municipal*		5.684.861,36	m2s

*Las de titularidad no municipal coinciden con las consideradas en la Memoria de Sostenibilidad Económica de la RSPGV

Servici Territorial d'Urbanisme
VALENCIA

27 FEB. 2017

3.2-Parámetros urbanísticos de la nueva actuación

PRI "ALQUERÍA DE LA PONSA-FUSTER"		
	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²t)
Espacio libre (S JL)	122,57	-
Servicio público (SAT)	721,69	-
Áreas peatonales (SPV)	1.138,79	-
Red viaria de tránsito (SRV)	1.992,36	-
Total suelo público	3.975,41	-
Calificación UFA-2	2.478,63	3.325,97
Calificación ENS-1	232,7	1.396,20
ALQUERÍA PROTEGIDA (UFA-1)	-	-
ALQUERÍA PROTEGIDA (TER-4)	358,8	703
Total suelo privado	3.070,13	5.425,17
TOTAL ÁMBITO PRI	7.045,54	5.425,17

4.- ANÁLISIS DE IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

4.1.- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.

A) Inversión Pública.

El Ayuntamiento solamente soporta como gasto de inversión de urbanismo correspondiente a la construcción del equipamiento. Las obras de urbanización de viarios, áreas peatonales y zonas verdes pendientes de urbanizar se ejecutan con cargo a la actuación urbanizadora.

La valoración de la inversión en equipamiento la podremos hacer cuando se defina su uso.

A) Incremento Patrimonial

Se produce incremento patrimonial como consecuencia de la recepción de los suelos dotacionales urbanizados y de las obras de urbanización de viarios, áreas peatonales y zonas verdes con cargo a la actuación urbanizadora y por la recepción del suelo destinado equipamientos según sintetiza el cuadro siguiente:

SUPERFICIES DOTACIONALES PÚBLICAS.		
EQUIPAMIENTOS	m ² s	721,69
ZONAS VERDES.	m ² s	122,57
AREAS PEATONALES	m ² s	1.138,79
VIARIO.	m ² s	1.992,36
DATOS RELATIVOS A LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.		
A) Módulo Coste Servicios por m ² s Vial. (€/m ²)(PEC)		150
B) Módulo Coste Urbanización de Zonas Verdes (€/m ²)(PEM)		120
C) Gastos de Gestión, Honorarios, Gastos Generales y Beneficio Urbanizador		0,22572
DATOS RELATIVOS A LA INVERSIÓN		
1.- Inversión en Urbanización	1,19 x 1,22 x (IEV+IEZV)	
IEV Ejecución viario	150,00 €	433.876,24 €
IEAP Ejecución AP	120,00 €	198.395,44 €
IEZV Ejecución ZV	120,00 €	21.353,66 €
TOTAL INVERSIÓN URBANIZACIÓN		653.625,33 €

Los viarios, áreas peatonales y zonas verdes se han valorado de conformidad con los módulos facilitados por la Sección Obras de Urbanización.

4.2.- Estimación de gastos de funcionamiento e ingresos corrientes

a) Estimación de gastos de funcionamiento:

La información del presupuesto municipal será la base para calcular el coste presupuestario de la nueva actuación, ya que la ordenación urbanística mantiene el modelo urbano preexistente.

Se ha tomado el Presupuesto inicial, y no el liquidado, por constituir un mejor indicador de la capacidad de financiación de las necesidades de gasto e inversión de la entidad local. De igual modo se toma el presupuesto del Ayuntamiento

y no el consolidado porque las aportaciones de OAAA y empresas municipales incluyen sus necesidades de financiación con ingresos municipales.

El presupuesto municipal de gastos del Ayuntamiento de Valencia para el año 2016 según la clasificación económica y la repercusión por habitante se presenta en la siguiente tabla:

PRESUPUESTO MUNICIPAL 2016			
GASTOS	753.681.069,34 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	233.034.144,21 €	30,92%	294,37 € /hab.
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	210.941.761,51 €	27,99%	266,46 € /hab.
CAP.3.- Gastos Financieros	26.101.500,00 €	3,46%	32,97 € /hab.
CAP.4.- Transferencias corrientes	139.570.284,93 €	18,52%	176,31 € /hab.
CAP.5 Fondos de contingencia y otros imprevistos	21.879.647,89 €	2,90%	27,64 € /hab.
Total Operaciones Corrientes	631.527.338,54 €	83,79%	797,75 € /hab.
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	64.717.512,95 €	8,59%	81,75 € /hab.
CAP.7.- Transferencias de Capital	1.696.100,00 €	0,23%	2,14 € /hab.
CAP.8.- Activos Financieros	10.420.117,85 €	1,38%	13,16 € /hab.
CAP.9.- Pasivos Financieros	45.320.000,00 €	6,01%	57,25 € /hab.
Total Operaciones de Capital	122.153.730,80 €	16,21%	154,31 € /hab.

A partir del Presupuesto de Gastos, según la clasificación por Programas, se han identificado los gastos dependientes de los habitantes y la repercusión de gasto por habitante de los capítulos 1 y 2. A continuación, respecto a los gastos dependientes, se ha estimado el gasto corriente municipal de la nueva actuación a partir del ratio de repercusión por habitante, aplicada al número estimado de nuevos habitantes.

Según la estadística municipal el tamaño medio familiar es de 1,88 habitantes por vivienda, pero por otra parte, el artículo 22 de la LOTUP dispone que en ausencia de previsión específica para el ámbito del plan o para los sectores de desarrollo, se considerará que el número total de habitantes será el resultante de aplicar 2,5 habitantes por el número de viviendas. La nueva urbanización prevé la construcción de 54 nuevas viviendas, por tanto el incremento de población previsible es de 136 habitantes.

Por lo que se refiere a los servicios relacionados con el territorio, se ha calculado el gasto corriente por m² de suelo público de gestión municipal y se ha estimado a partir del mismo el de la nueva actuación.

En resumen la proyección de gastos de funcionamiento presupuestarios de la nueva ordenación urbanística es:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO ACTUACIÓN INTEGRADA	€/hab	€/m ² suelo pub.	€
Administración general y promoción económica (24,41,43,49,91,92,93)	115,96		15.770,56
Servicios personales (21,23,31,32,33,34)	115,03		15.644,08
Servicios relacionados con el territorio (13,15,16,17,44)		11,49	45.677,46
			77.092,10



27 FEB. 2017

b) Ingresos corrientes

b.1.- Ingresos puntuales relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Los ingresos de carácter puntual que están relacionados con la actividad inmobiliaria se han estimado aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Valencia para el año 2016. Son:

-Impuesto Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).
Este impuesto grava en incremento de valor que se pone de manifiesto con ocasión de la venta de inmuebles y grava el valor de venta y no el valor catastral. Como se ha llevado a cabo una estimación de mercado para justificar la viabilidad económica de la actuación, va a ser éste el valor que se considere para calcular el importe del impuesto.

-Impuesto de Instalaciones Construcciones y Obras (ICIO)
La base imponible de este impuesto la constituye el importe real de las construcciones. Se considera que el coste real es el de ejecución material.(Informe de Viabilidad Económica)

-Tasa por Licencia de Obras. Calculada según la ordenanza municipal.

INGRESOS PUNTUALES				
FIGURAS FISCALES	Techo computable m2t	Venta/Coste ejecución	tipo medio	Toal Ingresos €
IVTNU	5.424,94	9.354.597,82		179.608,28
I.C.I.O.	5.424,94	3.683.428,69	4%	147.331,81
Licencia de Obras	5.424,94	3.683.428,69	1,70%	62.593,34
TOTAL				389.533,43

b.2.- Ingresos permanentes

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto de 2016. Se ha considerado como variable más significativa para el establecimiento de estándares de los ingresos permanentes el techo total edificado de catastro (71.352.865 m2t incluidos garajes), excepto para las transferencias corrientes, que dependen fundamentalmente de la población residente (791.632 habitantes 2016).

PRESUPUESTO MUNICIPAL 2016			
INGRESOS	753.681.469,34 €	€/m2c	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	318.594.470,00 €	4,47	402,45 € /hab.
CAP.2.- Impuestos Indirectos	19.409.130,00 €	0,27	24,52 € /hab.
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	80.495.220,00 €	1,13	101,68 € /hab.
CAP.4.- Transferencias corrientes	325.816.547,34 €	4,57	411,58 € /hab.
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	2.133.410,00 €	0,03	2,69 € /hab.
Total Operaciones Corrientes	746.448.777,34 €	0,99	942,92 € /hab.



OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	6.932.692,00 €	0,10	8,76 € /hab.
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00	0,00 € /hab.
CAP.8.- Activos Financieros	300.000,00 €	0,00	0,38 € /hab.
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00	0,00 € /hab.
Total Operaciones de Capital	7.232.692,00 €	0,01	9,14 € /hab.

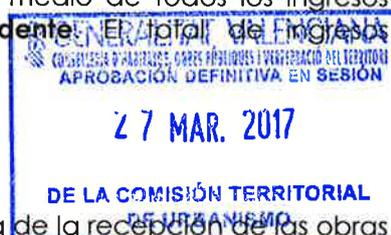
Desglose impuestos a repercutir por m ² suelo edificado		
Impuesto de Actividades Económicas	20.040.000,00 €	0,28 € €/m ² s
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica	36.700.000,00 €	0,51 € €/m ² s
Impuesto de Bienes Inmuebles	215.500.000,00 €	3,02 € €/m ² s
Cesión de Tributos	32.701.900,00 €	0,46 € €/m ² s
Ingresos patrimoniales	2.133.410,00 €	0,03 € €/m ² s

27 FEB. 2017

INGRESOS PERMANENTES POR ESTÁNDARES			
	€/m ² edif	€/hab.	€
IBI	3,02		17.860,99 €
IAE	0,28		1.660,95 €
IVTM	0,51		3.041,75 €
Cesión Tributos	0,46		2.710,39 €
Transferencias Corrientes		411,58	55.974,30 €
Otras tasas permanentes	1,13		6.671,57 €
Ingresos Patrimoniales	0,03		176,82 €
	5,43	411,58	88.096,77 €

Las dimensiones relevantes para los ingresos permanentes de la nueva actuación son los 5.158,30m² de la actuación incluyendo los aparcamientos en subterráneo y los 136 residentes potenciales, con la hipótesis de 2,5 habitantes por vivienda.

Según Presupuesto Municipal del año 2016 el estándar medio de todos los ingresos permanentes es de **5,43 €/m²**, más **411,58 € residente**. El total de ingresos permanentes se estima en **88.096,77€**



5.-SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN

-El incremento patrimonial estimado como consecuencia de la recepción de las obras de urbanización de viarios, áreas peatonales y zonas verdes con cargo a la actuación urbanizadora de **653.625,33€ y 3.975,41 m²s dotacional**.

- Se ha considerado que debido a la poca entidad de la actuación no resulta representativo su estudio en diferentes escenarios de dinámica inmobiliaria, por lo que nos hemos limitado a establecer la sostenibilidad de la actuación una vez completado el desarrollo. En sentido estricto, el "balance fiscal sostenible" debe ser la diferencia entre ingresos permanentes y gastos de funcionamiento, sin incluir los ingresos puntuales que por su naturaleza deberían considerarse como extraordinarios y ser destinados a inversión.

- La estimación de gastos de funcionamiento de la nueva actuación una vez completado el desarrollo urbanístico, asciende a **77.092,10€** y la de Ingresos permanentes a **88.096,77 €**

- Por otro lado el total de ingresos puntuales que el Ayuntamiento prevé obtener como resultado del desarrollo de la actuación **asciende a 389.533,43€**. Si consideramos un plazo de ocho años para completar la actuación supondrían unos ingresos medios de 48.691,68 € anuales, que podrían ser destinados, como inversión, a la ejecución de equipamientos junto con la diferencia entre ingresos y gastos corrientes.

Por tanto, se entiende que se cumplen las condiciones de sostenibilidad exigidas a la actuación.

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

27 FEB. 2017

