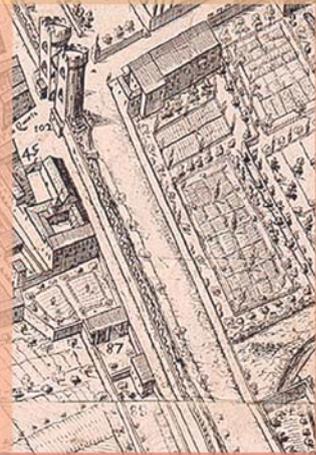


DOC 1 – DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA
DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
(versión en castellano)



VERSIÓN PRELIMINAR JUNIO 2018

PEP

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

CIUTAT
VELLA

CATÀLEG DE PROTECCIONS

ÀMBIT PERTAYENT A L'ÀREA CENTRAL
DEL CONJUNT HISTÒRIC DE VALÈNCIA



AUMSA

ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA

SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



**AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA**

Il·lustració: Zaida



PROMOTOR



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

1.5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

València, junio 2018

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA | 4 |
| 1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN..... | 5 |
| 2. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MAGNITUDES RELEVANTES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE PROPONE EL PEP..... | 7 |
| 2.1 La propuesta de nuevas unidades de ejecución del pep ciutat vella..... | 7 |
| 2.2 Conclusiones sobre la viabilidad de las unidades de ejecución previstas en el pep..... | 11 |
| 3. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN..... | 12 |
| 3.1 Determinación del valor en venta (vv):..... | 12 |
| 3.2 Determinación del valor de construcción (uso residencial):..... | 13 |
| 3.3. Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m ² techo:..... | 13 |
| 3.4 Estimación de las cargas de urbanización..... | 15 |
| MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | 17 |
| 1. ANTECEDENTES. LEGISLACIÓN..... | 18 |
| 2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO:..... | 19 |
| 2.1 Determinación del valor en venta (vv):..... | 19 |
| 2.2 Determinación del valor de construcción (uso residencial):..... | 20 |
| 2.3 Determinación del valor de repercusión del suelo sobre m ² techo:..... | 20 |
| 3. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE OBTENCIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y SUELOS DOTACIONALES AL MARGEN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA..... | 22 |
| 4. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE REQUALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y OBTENCIÓN DE ZONAS VERDES..... | 24 |
| 4.1 Zonas verdes pendientes de obtención..... | 24 |
| 4.2 Actuaciones de reurbanización singulares..... | 25 |
| 4.3 Valoración de estas actuaciones singulares..... | 30 |
| 4.4 Resumen del importe de inversiones en ejecución del pep ciutat vella:..... | 33 |
| 5. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO QUE AFECTAN A LA SOSTENIBILIDAD DE LA EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA..... | 33 |
| 5.1 Descripción general..... | 33 |
| 5.2. Gastos de funcionamiento:..... | 36 |
| 5.3. Gastos de personal..... | 37 |
| 6. RESUMEN DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO EN EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA:..... | 37 |
| 7. INGRESOS PÚBLICOS MUNICIPALES OBTENIDOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA..... | 38 |
| 7.1 Ingresos derivados de la monetización de la cesión del 5 % del aprovechamiento tipo (art. 77.1.c. lotup)..... | 38 |



| | |
|--|----|
| 7.2 Ingresos derivados de la monetización de la cesión a favor del ayuntamiento del 5 % del aprovechamiento tipo en actuaciones aisladas delimitadas por el pep ciutat vella (art. 77.1.d. lotup)..... | 38 |
| 7.3 Ingresos derivados de cambios de uso de equipamientos privados:..... | 39 |
| 7.4 Resumen de los ingresos obtenidos por la gestión urbanística del pep ciutat vella | 40 |
| 7.5 Evaluación de las disponibilidades presupuestarias necesarias para la ejecución del pep ciutat vella..... | 40 |
| 8. ESTUDIO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN..... | 43 |
| 8.1 Datos de la liquidación del presupuesto municipal de 2015. | 43 |
| 8.2 Datos de la liquidación del presupuesto municipal de 2016 | 46 |
| 8.3 Datos de la liquidación del presupuesto municipal de 2017 | 47 |
| 8.4 Resumen. | 49 |
| 9. CONCLUSIONES. | 51 |



PROMOTOR



ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN.

En la legislación urbanística actual no se entiende posible formular un Plan, sea éste del tipo que sea, sin evaluar la viabilidad de las actuaciones previstas en el mismo y sin que la atribución de usos y edificabilidades, cargas de dotaciones de Red Primaria o Red Secundaria u otras obligaciones de contenido económico no vengan fundamentadas en el valor final (residual) del suelo de forma que se pueda justificar el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas del propio Plan.

En esta línea la LOTUP en su art. 43.2 establece que dentro de los documentos sin eficacia normativa de todo Plan Especial debe haber:

*“un **Estudio de viabilidad económica** y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural”.*

Y con ello está queriendo expresar que resulta preciso acreditar que las actuaciones que se proponen en el Plan son capaces de generar las plusvalías suficientes para fomentar su ejecución y desarrollo permitiendo alcanzar los objetivos establecidos en el mismo.

En este sentido se estudiarán las distintas Unidades de Ejecución que se proponen en el PEP y su capacidad para obtener el suelo dotacional que está previsto obtener con cargo a las mismas.

El art. 7.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que,

“1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.”

En esencia esas actuaciones de urbanización en el contenido del PEP se identifican con la ejecución de las diversas Unidades de Ejecución que se plantean en el mismo, puesto que la totalidad del ámbito incluido en el Plan Especial se encuentra urbanizado en la actualidad y dotado de infraestructuras básicas, viales, espacios libre o zonas verdes.

El art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala que,

*“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del***

deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

d) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

e) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

A destacar que las distintas actuaciones de urbanización que se proponen en el PEP contemplan el desarrollo de las mismas íntegramente con financiación privada de las cargas de urbanización a cargo de los propietarios afectados, en ejercicio del deber de urbanizar que se contempla en la legislación estatal del suelo.

En algunas de estas Unidades de Ejecución se producen incrementos de edificabilidad que generarán a favor del Ayuntamiento los ingresos correspondientes previstos en el art. 77.1.c) LOTUP derivados de la cesión (o en este caso monetización, dada la imposibilidad justificada de cederlo de otro modo) **del 5 por ciento del aprovechamiento tipo que le corresponde a todos los propietarios.**

Por lo tanto el estudio de viabilidad económica que se realiza a continuación tiene como finalidad acreditar que las magnitudes establecidas por la ordenación que propone el PEP para estas Unidades de Ejecución, son asumibles por los propietarios obligados a su realización conforme a lo que establece el estatuto del propietario del suelo, en concreto, el art. 17.2 del

Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana según el cual,

“2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).”

Por su parte el art. 14.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre al que se remite el citado 17.2 señala que

“En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación”.

2. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MAGNITUDES RELEVANTES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE PROPONE EL PEP

2.1 LA PROPUESTA DE NUEVAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA

La ordenación de las distintas Unidades de Ejecución pendientes de ejecución conforme a lo establecido en los diferentes PEPRIs es la siguiente:

| Planeamiento vigente | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|---------------|----------------------|-----------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------|--------|
| AMBITO | UE | SUPERF. (m2s) | edificabilidad (m2t) | | equipamiento (m2s) | espacio libre (m2s) | red viaria (m2s) | (IEB) m2t/m2s | nº viv |
| | | | residencial (m2t) | terciaria (m2t) | | | | | |
| VELLUTERS | UE-10 | 1.149,00 | 2.468,00 | 0,00 | (-) | 357,00 | 150,00 | 2,15 | 25 |
| | UE-11 | 849,00 | 1.714,00 | 0,00 | 114,00 | 271,00 | 108,00 | 2,02 | 17 |
| CARMEN | UE-22 | 11.106,41 | 18.940,00 | 0,00 | 919,00 | 1.752,00 | 3.502,00 | 1,71 | 189 |
| | UE-6 | 825,68 | 1.504,07 | 0,00 | (-) | 537,00 | (-) | 1,82 | 15 |
| | UE-8 | 1793,23 | 1816,82 | 0,00 | (-) | 1321,86 | 35,92 | 1,01 | 18 |
| SEU-XEREA | UE-2 | 2669,00 | 6784,00 | 0,00 | (-) | 759,00 | 321,00 | 2,54 | 68 |
| Totales | | | | | | | | | 332 |

El PEP propone lo siguiente:

| PEP Ciutat Vella | | | | | | | | | |
|------------------|-------|---------------|----------------------|--------------------|------------------------|---------------------------|---------------------|------------------|--------|
| AMBITO | UE | SUPERF. (m2s) | edificabilidad (m2t) | | equipamien to (m2s) | espacio libre (m2s) | red viaria (m2s) | (IEB) m2t/m2s | nº viv |
| | | | residencial (m2t) | terciaria (m2t) | | | | | |
| VELLUTERS | UE-10 | 1.151,16 | 2.739,76 | 0,00 | 245,73 | 0,00 | 220,49 | 2,38 | 27 |
| | UE-11 | 1.211,83 | 2.702,61 | 0,00 | 113,91 | 526,34 | 19,65 | 2,23 | 27 |
| CARMEN | UE-22 | 11.005,89 | 17.228,12 | 2.523,87 | 0,00 | 4.221,57 | 0,00 | 1,79 | 172 |
| | UE-6 | 825,91 | 1.533,64 | 0,00 | 0,00 | 442,27 | 0,00 | 1,86 | 16 |
| | UE-8 | 2.478,77 | 4.532,24 | 0,00 | 0,00 | 1.328,26 | 18,06 | 1,83 | 45 |
| SEU-XEREA | UE-2 | 2.772,31 | 7.559,46 | 0,00 | 267,36 | 343,32 | 458,23 | 2,73 | 75 |
| Totales | | | 36295,83 | 2523,87 | | 6.861,76 | 716,43 | | 362 |

Siendo el aprovechamiento tipo del Área Urbana Homogénea de 2,11 m2t/m2s se comprueba que todas las Unidades, excepto la UE-2 (SEU-XEREA) cumplen con la regla establecida en el art. 75.3. LOTUP según el cual,

*“En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, **sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.** El valor del aprovechamiento tipo se calculará conforme al apartado 1 del artículo anterior.”*

La diferencia admitida conforme a la legislación urbanística vigente hace admisibles los Aprovechamientos Tipo comprendidos en el rango entre 1,79 m²t/m²s y 2,42 m²t/m²s.

En todo caso, la diferencia respecto del Aprovechamiento Tipo del área urbana homogénea de la UE-2 (SEU-XEREA) se compensará con la atribución a la misma de mayores cargas urbanísticas adicionales que, en términos económicos, vienen a situar a esta UE en un nivel homogéneo al resto.

Por lo que se refiere a la viabilidad económica cabe destacar las siguientes cuestiones:

Primera.- Las siguientes UE tienen las siguientes **cargas adicionales** (al margen de las obligaciones derivadas de la gestión urbanística, ex. art.18.1.a RDLegislativo 7/2015 de 30 de octubre)

- **Carmen UE-22:** Derecho de Realoho del edificio fuera de ordenación en C/ Gutemberg mientras se ejecuta el desarrollo de la UE (plazo estimado 24 meses) y que se cuantifica en 475.200 €.

Ya se ha indicado que en la ordenación propuesta se contemplan las siguientes cargas adicionales que han de considerarse como cargas urbanísticas a cargo de las respectivas actuaciones, al margen de las obligaciones derivadas de la gestión urbanística, ex. art.18.1.a RDLegislativo 7/2015 de 30 de octubre.

El art. 144.2.c) LOTUP señala que los gastos por realoho y retorno de ocupantes a los

que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, cuyo importe se ha de repercutir entre todos los propietarios en régimen de equidistribución.

En el caso concreto que nos ocupa el promotor de la actuación deberá garantizar a las personas residentes en el edificio una vivienda de sustitución en régimen de alquiler que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial, situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, en cuyo caso la vivienda deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada (art. 110.h. LOTUP).

Para hacer efectivo el derecho de retorno el promotor deberá proporcionar a quienes habiten legalmente en las viviendas del edificio fuera de ordenación una vivienda nueva cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga al menos noventa metros cuadrados o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado (art. 19.2 RDLeg. 7/2015 de 30 de octubre).

Estimando que el plazo de ejecución máximo de esta Unidad de Ejecución será de 24 meses y que en el edificio existen 22 viviendas **se ha estimado una carga urbanística adicional de 900 €/mes por vivienda, lo que arroja una cantidad de 475.200 €, a repercutir a todos los propietarios de la actuación.**

- **Seu-Xerea UE-2:** Adquisición del inmueble Refugio C/ Espada (actualmente de titularidad privada, siendo una previsión del PEP el adquirir ese inmueble que es BRL para el Patrimonio Municipal al margen de los derechos que le correspondan al propietario del mismo en la reparcelación de la UE como consecuencia de la titularidad del suelo que ocupa el mismo).

En relación a esta UE-2 de Seu-Xerea ya se ha indicado que la misma tiene un IEB superior al margen admitido respecto del Aprovechamiento Tipo del Área Homogénea.

Para compensar ese exceso de aprovechamiento se le ha atribuido como carga adicional la adquisición del Refugio que tiene la consideración de BRL para el Patrimonio Municipal al margen de los derechos que le correspondan al propietario del mismo en la reparcelación de la UE como consecuencia de la titularidad del suelo que ocupa el mismo. **Se estima que su edificabilidad es de 267,29 m²c.**

Siendo el valor de repercusión obtenido según los cálculos señalados en el apartado 3 de este informe de 2.181,35 €/m²t, pero considerando que en el caso del refugio nos encontramos ante una edificabilidad lógicamente distinta a un metro cuadrado de techo construido de una vivienda estándar (no equipamiento, etc...) se considera razonable aplicar un coeficiente de ponderación de dicho valor del 0,50% lo que arroja un resultado por metro cuadrado construido de **1.090,67 €/m²t** y por lo tanto una estimación de carga urbanística adicional a repercutir entre todos los propietarios de **291.526,52 €.**

En esta situación también se debería considerar como carga de urbanización a repercutir a todos los propietarios de la UE la obtención del **Equipamiento S-QR**

Resumen de cargas adicionales:

| PEP Ciutat Vella | | | | | |
|------------------|-------|---------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| AMBITO | UE | SUPERF. (m2s) | edificabilidad (m2t) | | cargas adicionales |
| | | | residencial (m2t) | terciaria (m2t) | |
| VELLUTERS | UE-10 | 1.151,16 | 2.739,76 | 0,00 | |
| | UE-11 | 1.211,83 | 2.702,61 | 0,00 | |
| CARMEN | UE-22 | 11.005,89 | 17.228,12 | 2.523,87 | 475.200,00 |
| | UE-6 | 825,91 | 1.533,64 | 0,00 | |
| | UE-8 | 2.478,77 | 4.532,24 | 0,00 | |
| SEU-XEREA | UE-2 | 2.772,31 | 7.559,46 | 0,00 | 291.526,00 |
| Totales | | | 36295,83 | 2523,87 | |

Segunda.- Por otro lado, todas estas Unidades de Ejecución conforme a lo dispuesto en el art. 77.1.C) LOTUP deben **ceder a favor del Ayuntamiento el 5 % del Aprovechamiento tipo** puesto que conforme a este precepto

“En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del cinco por cien del aprovechamiento tipo”

Ello significa que será obligatoria la cesión a favor del Ayuntamiento con cargo a todos los propietarios afectados de,

| PEP Ciutat Vella | | | | | |
|------------------|-------|---------------|----------------------|-----------------|-----------------------------|
| AMBITO | UE | SUPERF. (m2s) | edificabilidad (m2t) | | 5% AT a favor Ayto (en m2t) |
| | | | residencial (m2t) | terciaria (m2t) | |
| VELLUTERS | UE-10 | 1.151,16 | 2.739,76 | 0,00 | 136,988 |
| | UE-11 | 1.211,83 | 2.702,61 | 0,00 | 135,13 |
| CARMEN | UE-22 | 11.005,89 | 17.228,12 | 2.523,87 | 987,60 |
| | UE-6 | 825,91 | 1.533,64 | 0,00 | 76,68 |
| | UE-8 | 2.478,77 | 4.532,24 | 0,00 | 226,61 |
| SEU-XEREA | UE-2 | 2.772,31 | 7.559,46 | 0,00 | 377,97 |
| Totales | | | | | 1.940,99 |

Teniendo en cuenta que el art. 36.5 LOTUP señala que,

“5. En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente.”

Se ha considerado que esa cesión en el caso de las Unidades de Ejecución se **compensará económicamente, obteniendo con ello el Ayuntamiento un ingreso para el Patrimonio**

Municipal del Suelo que estará afecto al cumplimiento de los objetivos establecidos en este PEP.

Aunque el cálculo concreto se tendrá que realizar cuando se presente el Programa de Actuación Integrada que desarrolle las Unidades de Ejecución, considerando el Valor de Repercusión obtenido conforme a los cálculos que se expresan en el apartado 3 de este Informe, ello supondría una carga adicional para las Unidades de ejecución estimada UN MILLÓN QUINIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS CON TREINTA Y SIETE distribuidos del siguiente modo:

| PEP Ciutat Vella | | | | | | |
|------------------|-------|---------------|----------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|
| AMBITO | UE | SUPERF. (m2s) | edificabilidad (m2t) | | 5% AT a favor del Ayto. | Valor económico en Euros |
| | | | residencial (m2t) | terciaria (m2t) | | |
| VELLUTERS | UE-10 | 1.151,16 | 2.739,76 | 0,00 | 136,988 | 106.339,67 |
| | UE-11 | 1.211,83 | 2.702,61 | 0,00 | 135,13 | 104.897,75 |
| CARMEN | UE-22 | 11.005,89 | 17.228,12 | 2.523,87 | 987,60 | 766.643,86 |
| | UE-6 | 825,91 | 1.533,69 | 0,00 | 76,68 | 59.527,88 |
| | UE-8 | 2.478,77 | 4.532,24 | 0,00 | 226,61 | 175.912,10 |
| SEU-XEREA | UE-2 | 2.772,31 | 7.559,46 | 0,00 | 377,97 | 293.409,10 |
| Totales | | | | | 1.940,99 | 1.506.730,37 |

2.2 CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS EN EL PEP.

| AMBITO | | Coste urb.Espacios libres | Coste urb viario | cargas Adicionales | Ratio Cargas/m2t |
|-----------|-------|---------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| VELLUTERS | UE-10 | 0,00 | 37.278,24 | | 51,74 |
| | UE-11 | 88.988,30 | 3.322,23 | | 52,82 |
| CARMEN | UE-22 | 713.740,84 | | 475.200,00 | 58,39 |
| | UE-6 | 74.774,59 | | | 48,71 |
| | UE-8 | 224.568,92 | | | 50,67 |
| SEU-XEREA | UE-2 | 58.045,11 | 77.472,95 | 291.526,00 | 51,35 |
| | | 1.160.117,76 | 118.073,42 | 766.726,00 | 313,68 |

Se observa que la ratio media de cargas de urbanización por metro cuadrado de techo se situa en **52,28 €/m2t**.

Siendo el importe estimado de las cargas de urbanización de todas las UE el indicado es claro que con ello se demuestra la viabilidad económica de todas las actuaciones previstas por el PEP a cargo de la gestión urbanística por los propietarios afectados, ya que ese importe es el **6,73 %** respecto del Vr (Valor de Repercusión de suelo sobre metro cuadrado de techo construido), una cantidad perfectamente asumible por los propietarios de las distintas actuaciones.

Y ello teniendo en cuenta que nos encontramos en un ámbito complejo para la realización de las obras de urbanización de espacios libres y viario, razón por la cual se ha optado por considerar un coste de ejecución de los mismos en la banda alta del mismo, por lo que

probablemente se podrían conseguir economías licitando esas obras y promoviendo la concurrencia de ofertas.

3. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios: a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

3.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA (VV):

Para determinar el valor en venta del producto inmobiliario acabado se ha realizado un estudio de mercado cuyos datos son los siguientes:

| | Barrio | localización calle | sup (m ² c) | €/m ² c |
|------|-----------|--------------------|------------------------|--------------------|
| V-01 | Seu-Xerea | C/ Almodí | 166 | 2.530,00 |
| V-02 | Seu-Xerea | c/ juristes | 140 | 2.321,00 |
| V-03 | Seu-Xerea | Plaza Cisneros | 93 | 2.151,00 |
| V-04 | Seu-Xerea | C/Calatrava | 158 | 1.741,00 |

| | | | | |
|------|-----------|-----------------------|-----|----------|
| V-05 | Velluters | C/ Torn de l'Hospital | 65 | 2.305,00 |
| V-06 | Velluters | Guillem de Castro | 170 | 2.088,00 |
| V-07 | Velluters | C/ Roger de Flor | 97 | 2.990,00 |
| V-08 | Carme | C/ Padre Huérfanos | 128 | 2.305,00 |
| V-09 | Carme | C/ Roterós | 90 | 1.778,00 |
| V-10 | Carme | C/ Lliria | 109 | 2.064,00 |
| V-11 | Mercat | C/ San Vicente | 234 | 1.859,00 |
| V.12 | Mercat | Avenida del Oest | 126 | 1.984,00 |
| V-13 | Mercat | C/ Palafox | 151 | 1.523,00 |
| V-14 | Mercat | C/ Bolsería | 100 | 2.900,00 |

Se considera que es una muestra representativa del producto inmobiliario en los cuatro Barrios ordenados por el PEP Ciutat Vella pues se ha seleccionado viviendas de distinta tipología, estado de conservación, etc... por lo que se considera que el valor medio obtenido del metro cuadrado construido puede resultar un valor representativo correcto.

De acuerdo con estos datos el valor medio del precio de venta del metro cuadrado construido se cuantifica en **2.181,35 € metro cuadrado construido**.

3.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (USO RESIDENCIAL):

El valor de construcción se ha obtenido de acuerdo con los baremos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia para el año 2008 (valor que no se ha modificado desde entonces) siendo de 525 €/m² de presupuesto de ejecución material. Dicho valor se incrementará un **9,5 % en concepto de variación del Índice de Precios al Consumo General establecido por el I.N.E. para el periodo octubre 2008 – febrero 2018 (últimos datos publicados al momento de realizar esta Memoria)**.

3.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE M²TECHO:

Partiendo de los dos datos anteriores, es posible realizar el cálculo del Valor de Repercusión tal y como se muestra en la siguiente tabla:

| 1. Costes de Construcción: | €/m ² | m ² t | € |
|--|------------------|------------------|------------------|
| 1.1. Precio de ejecución material (PEM) | | | |
| Modulo oficial del COACV 2008 vivienda | 525,00 | 100,00 | |
| Factores | | | |
| Actualización IPC (mayo 2008-febrero 2018) | 1,095 | | |
| Módulo PEM Actualizado | 574,88 | | 57.487,50 |

| | | | |
|---|---------------|--|------------------|
| 1.2. Precio de Ejecución por Contrata (PEC) | | | |
| Gastos Generales (sobre PEM) | 0,13 | | 7.473,38 |
| Beneficio Industrial (sobre PEM) | 0,06 | | 3.449,25 |
| Total GG+BI | | | 10.922,63 |
| Precio de Ejecución por Contrata (PEM+GG+BI) | | | 68.410,13 |
| 2. Gastos de Construcción | | | |
| Honorarios Facultativos + Gastos fiscales promoción | | | |
| 2.1. Honorarios facultativos | | | |
| Honorarios Técnicos (sobre PEM) | 12% sobre PEM | | 6.898,50 |
| 2.2. Costes específicos Centro Histórico (Gestión de residuos, seguridad y salud, excavaciones, etc...) | 5 % sobre PEM | | 2.874,38 |
| 2.2. Gastos fiscales promoción.(impuestos, tasas) | | | |
| Tasas municipales | 1% sobre PEM | | 574,88 |
| ICIO | 4% sobre PEM | | 2.299,50 |
| Declaración de obra nueva | 1 % sobre PEM | | 574,88 |
| Total gastos fiscales de promoción | | | 3.449,25 |
| 2.3 Total Gastos | | | 9.772,88 |
| Valor de Construcción | 781,83 | | |

Por lo tanto, sustituyendo los valores calculados anteriormente en la formula el valor de repercusión del suelo es:

$$\begin{aligned}
 V_v &= 2.181,35 \\
 K &= 1,40 \\
 V_c &= 781,83 \text{ €/m}^2\text{t}
 \end{aligned}$$

| |
|----------------------|
| VRS= 776,27 € |
|----------------------|

Siendo pues este importe el que se tendrá que considerar a los efectos de la viabilidad económica de las actuaciones y de la sostenibilidad económica del PEP.

3.4 ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Aunque el cálculo concreto se tendrá que realizar cuando se presente el Programa de Actuación Integrada que desarrolle las Unidades de Ejecución, hemos establecido los siguientes valores a partir de los cuales realizamos la estimación de las cargas de urbanización:

a) Coste de urbanización de Espacios libres y viario:

Corresponderá al Proyecto de Urbanización la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de urbanización que el desarrollo previsto con lleva. No obstante, a los efectos de este Estudio hemos partido de **un módulo de coste de urbanización** extraído de la base de datos del Instituto valenciano de la Edificación que ha sido contrastado con el Servicio de Obras de Infraestructura del Ayuntamiento mediante la comparación con módulos de urbanización de urbanizaciones recientes en Centro Histórico.

Para los cálculos realizados se ha utilizado la aplicación "Módulo de urbanización de viales" del Instituto Valenciano de la Edificación que se nutre de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el Instituto.

El Módulo de urbanización de viales es un instrumento para determinar una aproximación del coste de ejecución de las dotaciones urbanas ejecutadas bajo unas condiciones de entorno, volumen y características habituales. Su objetivo es ofrecer un coste de ejecución con el que es posible realizar una intervención cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados.

En este caso se aplica el Módulo previsto para actuaciones singulares destinado a intervenciones en cascos históricos o Bienes de Interés Cultural que contempla soluciones de acabados por encima de las estrictamente necesarios y suficientes.

A continuación se relacionan los capítulos habituales de una obra de urbanización indicando cuáles están contemplados por el módulo y cuáles no.

- a) Capítulos cubiertos: Movimiento de tierras. (*); Firmes y pavimentos. Red de alcantarillado. Red de media y baja tensión. Abastecimiento de agua y riego. Alumbrado público. Telecomunicaciones. Semaforización. Distribución de gas. Mobiliario urbano. Jardinería. Gestión de residuos. Seguridad y salud.

(*). Exclusivamente, la excavación de las zanjas. Los desmontes y la formación de cajeados no están comprendidos por ser imprevisible.

- b) Capítulos no cubiertos: Demoliciones. Señalización. Estructuras. Dotaciones no habituales. Control de calidad.

Módulo de urbanización utilizado como referencia considerando que se trata de actuaciones singulares en centros históricos y en entorno de bienes de interés cultural.

(*) PLAZA PEATONAL = 131,00 €/m² (pavimento duro 75% superficie)

(*) PLAZA AJARDINADA = 88,00 €/m² (pavimento duro entre 25 y 75% superficie)

(*) ZONA VERDE = 44,00 €/m² (pavimento duro 25% superficie)

Además de los costes de las obras de urbanización se han considerado los siguientes:

- GESTIÓN DE RESIDUOS: 2,5% PEM de la Obra
- SEGURIDAD Y SALUD: 2% PEM de la Obra
- COSTE DEMOLICIONES: Base de precios IVE 2015, modulo 2,13 €/m²
- COSTE EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS: generados por la excavación arqueológica al tratarse de un perímetro con protección arqueológica Base de precios IVE 2015, módulo 77,48 €/M³ consideraremos una profundidad de 1,5 m.
- GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS % URBANIZACIÓN: costes de los proyectos técnicos necesarios para realizar las actuaciones. Para la estimación de estos costes nos hemos apoyado en los datos siguientes:

$[(S_{zv} + (2 \times S_{rv})) \times 54 \times (F_u/100)] = \text{Honorarios proyecto de urbanización.}$

S_{zv}: Superficie zona verde

S_{rv}: Superficie Red viaria

F_u: coeficiente en función de la superficie de 2 a 8

Para la estimación de costes de proyectos de nuevas infraestructuras se han considerado como referencia las tablas de baremos de referencia de Honorarios de los Arquitectos en trabajos de Edificación por encargos de la Administración Local, Autonómica y Estatal (COACV 2007).

De acuerdo con todos estos datos hemos obtenido **un módulo de coste de urbanización de Espacios Libres de 169,07 €/m² suelo.**

Por razones evidentes, tratándose de un entorno cualificado en el que resulta necesario realizar más tareas que las ordinarias en la ejecución del viario público en otras zonas de la ciudad hemos estimado que este mismo módulo se tendría que aplicar también en lo que se refiere a la urbanización del viario público de las diferentes unidades de ejecución.



PROMOTOR



ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA

SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES. LEGISLACIÓN.

La LOTUP en su art. 43.2 establece que dentro de los documentos sin eficacia normativa de todo Plan Especial debe haber una

*“...**memoria de sostenibilidad económica**, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural”.*

En el caso que nos ocupa el presente Plan Especial se incardina dentro del Sistema normativo urbanístico municipal como complemento y mejora del Plan General de Ordenación Urbana de 1989, razón por la cual no es posible partir de previsiones específicas en este Plan General respecto de la viabilidad económica de las actuaciones que se proyectan en este Plan Especial, lo que nos lleva a estudiarlas ex novo en este documento, aplicando analógicamente para su redacción lo previsto en el art. 30.2 LOTUP (Contenidos económicos del plan general estructural, apartado 2) según el cual,

*“2. El plan debe incluir **una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**”*

Como puede apreciarse el art. 30.2 LOTUP se remite a la legislación de suelo estatal, hoy comprendida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuyo art. 22, apartados 4 y 5 establecen que:

*“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.”*

Así pues en aplicación de esta normativa se procede en este Documento a evaluar la sostenibilidad económica de las actuaciones que sobre el medio urbano (reurbanización de espacios públicos, obtención de suelos dotacionales públicos) propone este Plan Especial **al margen de las actuaciones de urbanización propuestas.**

A destacar que las distintas actuaciones de urbanización que se proponen en el PEP contemplan el desarrollo de las mismas **íntegramente con financiación privada de las cargas de urbanización** a cargo de los propietarios afectados, en ejercicio del deber de urbanizar que se contempla en la legislación estatal del suelo.

Por lo tanto en este Memoria de Sostenibilidad Económica se analiza la viabilidad económica de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones que han de ejecutarse directamente con cargo a los Presupuestos Municipales, así como el coste de mantenimiento, la puesta en marcha de

los mismos y la prestación de los servicios resultantes, analizando la viabilidad de la conservación de las nuevas infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas. A los efectos de esta Memoria de Sostenibilidad definimos “sostenibilidad económica” del siguiente modo: un instrumento de planeamiento es sostenible “... cuando el Ayuntamiento tiene capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos”. Las actuaciones propuestas serán autosuficientes para su mantenimiento cuando los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, considerándose así que la estructura presupuestaria es equilibrada.

2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO:

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

2.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA (VV):

Para determinar el valor en venta del producto inmobiliario acabado se ha realizado un estudio de mercado cuyos datos son los siguientes:

| | Barrio | Localización calle | sup (m2c) | €/m2c |
|------|-----------|-----------------------|-----------|----------|
| V-01 | Seu-Xerea | C/ Almodí | 166 | 2.530,00 |
| V-02 | Seu-Xerea | c/ juristes | 140 | 2.321,00 |
| V-03 | Seu-Xerea | Plaza Cisneros | 93 | 2.151,00 |
| V-04 | Seu-Xerea | C/Calatrava | 158 | 1.741,00 |
| V-05 | Velluters | C/ Torn de l'Hospital | 65 | 2.305,00 |
| V-06 | Velluters | Guillem de Castro | 170 | 2.088,00 |
| V-07 | Velluters | C/ Roger de Flor | 97 | 2.990,00 |
| V-08 | Carme | C/ Padre Huérfanos | 128 | 2.305,00 |
| V-09 | Carme | C/ Roterros | 90 | 1.778,00 |
| V-10 | Carme | C/ Lliria | 109 | 2.064,00 |
| V-11 | Mercat | C/ San Vicente | 234 | 1.859,00 |
| V.12 | Mercat | Avenida del Oest | 126 | 1.984,00 |
| V-13 | Mercat | C/ Palafox | 151 | 1.523,00 |
| V-14 | Mercat | C/ Bolsería | 100 | 2.900,00 |

Se considera que es una muestra representativa del producto inmobiliario en los cuatro Barrios ordenados por el PEP Ciutat Vella pues se ha seleccionado viviendas de distinta tipología, estado de conservación, etc... por lo que se considera que el valor medio obtenido del metro cuadrado construido puede resultar un valor representativo correcto.

De acuerdo con estos datos el valor medio del precio de venta del metro cuadrado construido se cuantifica en **2.181,35 € metro cuadrado construido**.

2.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (USO RESIDENCIAL):

El valor de construcción se ha obtenido de acuerdo con los baremos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia para el año 2008 (valor que no se ha modificado desde entonces) siendo de 525 €/m2 de presupuesto de ejecución material.

Dicho valor se incrementará un **9,5 % en concepto de variación del Índice de Precios al Consumo General establecido por el I.N.E. para el periodo octubre 2008 – febrero 2018 (últimos datos publicados al momento de realizar esta Memoria)**

2.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE M²TECHO:

Partiendo de los dos datos anteriores, es posible realizar el cálculo del Valor de Repercusión tal y como se muestra en la siguiente tabla:

| 1. Costes de Construcción: | | | |
|---|---------------|--------|------------------|
| | €/m2 | m2t | € |
| 1.1. Precio de ejecución material (PEM) | | | |
| Modulo oficial del COACV 2008 vivienda | 525,00 | 100,00 | |
| Factores | | | |
| Actualización IPC (mayo 2008-febrero 2018) | 1,095 | | |
| Módulo PEM Actualizado | 574,88 | | 57.487,50 |
| 1.2. Precio de Ejecución por Contrata (PEC) | | | |
| Gastos Generales (sobre PEM) | 0,13 | | 7.473,38 |
| Beneficio Industrial (sobre PEM) | 0,06 | | 3.449,25 |
| Total GG+BI | | | 10.922,63 |
| Precio de Ejecución por Contrata (PEM+GG+BI) | | | 68.410,13 |
| 2. Gastos de Construcción | | | |
| Honorarios Facultativos + Gastos fiscales promoción | | | |
| 2.1. Honorarios facultativos | | | |
| Honorarios Técnicos (sobre PEM) | 12% sobre PEM | | 6.898,50 |
| 2.2. Costes específicos Centro Histórico (Gestión de residuos, seguridad y salud, excavaciones, etc...) | 5 % sobre PEM | | 2.874,38 |
| 2.2. Gastos fiscales promoción.(impuestos, tasas) | | | |
| Tasas municipales | 1% sobre PEM | | 574,88 |
| ICIO | 4% sobre PEM | | 2.299,50 |
| Declaración de obra nueva | 1 % sobre PEM | | 574,88 |
| Total gastos fiscales de promoción | | | 3.449,25 |
| 2.3 Total Gastos | | | 9.772,88 |
| Valor de Construcción | 781,83 | | |

Por lo tanto, sustituyendo los valores calculados anteriormente en la formula el valor de repercusión del suelo es:

$$\begin{aligned}
 V_v &= 2.181,35 \\
 K &= 1,40 \\
 V_c &= 781,83 \text{ €/m}^2\text{t}
 \end{aligned}$$



VRS= 776,27 €

Siendo pues este importe el que se tendrá que considerar a los efectos de la viabilidad económica de las actuaciones y de la sostenibilidad económica del PEP

3. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE OBTENCIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y SUELOS DOTACIONALES AL MARGEN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

Para calcular los costes de las distintas actuaciones de obtención de equipamientos a cargo del presupuesto municipal tomamos en consideración los siguientes valores:

- a) Como valor del suelo consideramos el Valor de repercusión de suelo de 776,27 €/m²s.
- b) Como valor de construcción el módulo actualizado e incrementado con los costes anteriormente indicados de 781,83 €/m²t.
- c) Como valor de rehabilitación, el módulo indicado multiplicado por el coeficiente 0,8.

Se trata de 18 actuaciones de obtención y edificación o rehabilitación de edificios para Equipamientos públicos que ascienden en su conjunto, aplicando esos importes y conceptos, a **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (9.895.556,84 €)** abarcando, según el desglose indicado en el cuadro anterior, tanto la obtención del suelo como la construcción y/o rehabilitación de los edificios correspondientes.

| | calificación | DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO | m ² suelo | m ² techo | valor del suelo | valor de construcción | observaciones |
|---------------------------|--------------|--|----------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|--|
| 1 | SQE | Educativo-cultural C/ Salinas 5-Baja 4 a 18 (ref. catastral 55321) Escolar ámbito Muralla islámica | 2.335,83 | 9343,32 | 1.813.234,75 | | a cargo GVA |
| 2 | SQM | Dotacional Múltiple C/ Linterna-Mallorquins (ref. catastral 55265-03). | 323,8 | 971,4 | 251.356,23 | 761.412,46 | |
| 3 | SQE | Educativo-cultural C/ Balmes 31,33,37 (ref. catastral 52273-03-05-06) Escolar-Centro de Infantil de primer ciclo. | 366,32 | 1098,96 | 284.363,23 | | A cargo GVA |
| 4 | SQE | Educativo-cultural C/ Recaredo-La Bocha (ref. catastral 52273-07-08-09-10-11-12-13-14) Centro de Formación de personas adultas o de enseñanzas especiales | 1019,03 | 4076,12 | 791.042,42 | | A cargo GVA |
| 5 | SQE | Educativo-cultural C/ Rey Don Jaime 1-Murillo 2-4-6 (ref. catastral 53302-09-10-11-12-13) Ámbito antiguo Convento de la Puridad. | 1484,77 | 4454,31 | 1.152.582,41 | 3.491.421,81 | prop. Ayto parcialmente |
| 6 | SQR | Residencial dotacional C/ Rey Don Jaime 1-Murillo 8 (ref. catastral 53302-14) Ámbito antiguo Convento de la Puridad. | 108,41 | 325,23 | 84.155,43 | 203.938,72 | Rehabilitación; protegido; propiedad Ayto. |
| 7 | SQM | Dotacional-múltiple Pl. Músico López Chavarri (ref. catastral 54312-01-03-04-05-06) | 341,85 | 1367,4 | | 1.071.809,14 | |
| 8 | SQM | Dotacional residencial C/ Quart (ref. catastral 53302-27) Ámbito antiguo Convento de la Puridad | 77,95 | 233,85 | | 183.298,65 | |
| 9 | SQM | Dotacional múltiple C/ Corona 27 (ref. catastral 52325-07-08) | 276,73 | 1106,92 | | 694.105,26 | Rehabilitación |
| 10 | SQR | Residencial-dotacional C/ Roger de Flor 19 | 114,08 | 456,32 | | 286.140,02 | Rehabilitación |
| 11 | SQS | Sanitario-asistencial C/ Guillem de Castro 38 (ref. catastral 52252-03). Centro Social Velluters | 1.090,02 | 1493,51 | | | prop. Ayto |
| 12 | SQM | Educativo-cultural C/ Juristas 8 (ref. catastral 58302-10) | 563,63 | 1690,89 | | 1.325.370,31 | prop. Ayto |
| 13 | SQE | Educativo-cultural C/ Miguelete 6 (ref. catastral 58301-01-02) | 275,42 | 826,26 | | | Segundo Plan Confianza de la G.V. 2018. |
| 14 | SQE | Educativo-Cultural Pl. Tavernes de Valldigna 4 (ref. catastral 52325-36) | 392,59 | 1570,36 | 304.755,84 | 1.594.596,20 | Datos Mod. Plan Especial |
| 15 | SQE | Educativo-Cultural C/ Ripalda 2 (ref. catastral 54334-01) | 361,64 | 361,64 | | 283.464,28 | prop. Ayto |
| 16 | PQE | Educativo-cultural C/ Guillem de Castro 118 (ref. catastral 5234201-02-03-04-05-06-07-08). Instituto Valenciano de Arte Moderno (IVAM). | 1.836,55 | 5509,65 | | | A cargo GVA |
| 17 | PQM | Dotacional Múltiple C/Salvador (ref. catastral 5932501-02-03) Edificio de Les Corts Valencianes | 266,90 | 800,7 | | | A cargo Cortes Valencianes |
| 18 | PQE | Educativo-cultural C/ Blanquerias Parcela 55359-05 (parcialmente), Centro del Carmen | 139,72 | 558,88 | | | A cargo GVA |
| TOTALES (EN EUROS) | | | | 36245,72 | 4.681.490,30 | 9.895.556,84 | |

4. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE REQUALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y OBTENCIÓN DE ZONAS VERDES.

4.1 ZONAS VERDES PENDIENTES DE OBTENCIÓN

| Nº | CALIF. | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE (m2) | PENDIENTE OBTENCIÓN (m2) | VALOR SUELO + URBANIZACIÓN | PREVISIÓN |
|----|--------|---|-----------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1 | SVJ | Jardín. pl. Del Ángel y pl. De los Navarros (ref. catastral 56339) | 1.144,77 | 1.232,57 | 1.150.353,57 | Plan Confianza |
| 2 | SVJ | Jardín. c/ Baja (ref. catastral 55321) | 769,68 | 769,68 | 727.509,79 | Ejecución PEP CIUTAT VELLA |
| 3 | SVJ | Jardín. (ref. catastral 53302) Ámbito antiguo Convento de la Puridad (Sup. Total ZV 2280,30). | 2.280,30 | 1.090,63 | 1.232.153,67 | Ejecución PEP CIUTAT VELLA |
| 4 | SVA | Área de juego. c/Pinzón (ref catastral 52325) | 839,10 | 597,52 | 605.703,48 | Ejecución PEP CIUTAT VELLA |
| 5 | SVJ | Jardín plaza de María Beneyto. (ref. catastral 50316) | 2.684,14 | 470,74 | 818.969,94 | Ejecución PEP CIUTAT VELLA |
| 6 | SVA | Área de juego plaza Tavernes de Valldigna | 466,85 | 79,84 | 140.907,73 | Ejecución PEP CIUTAT VELLA |

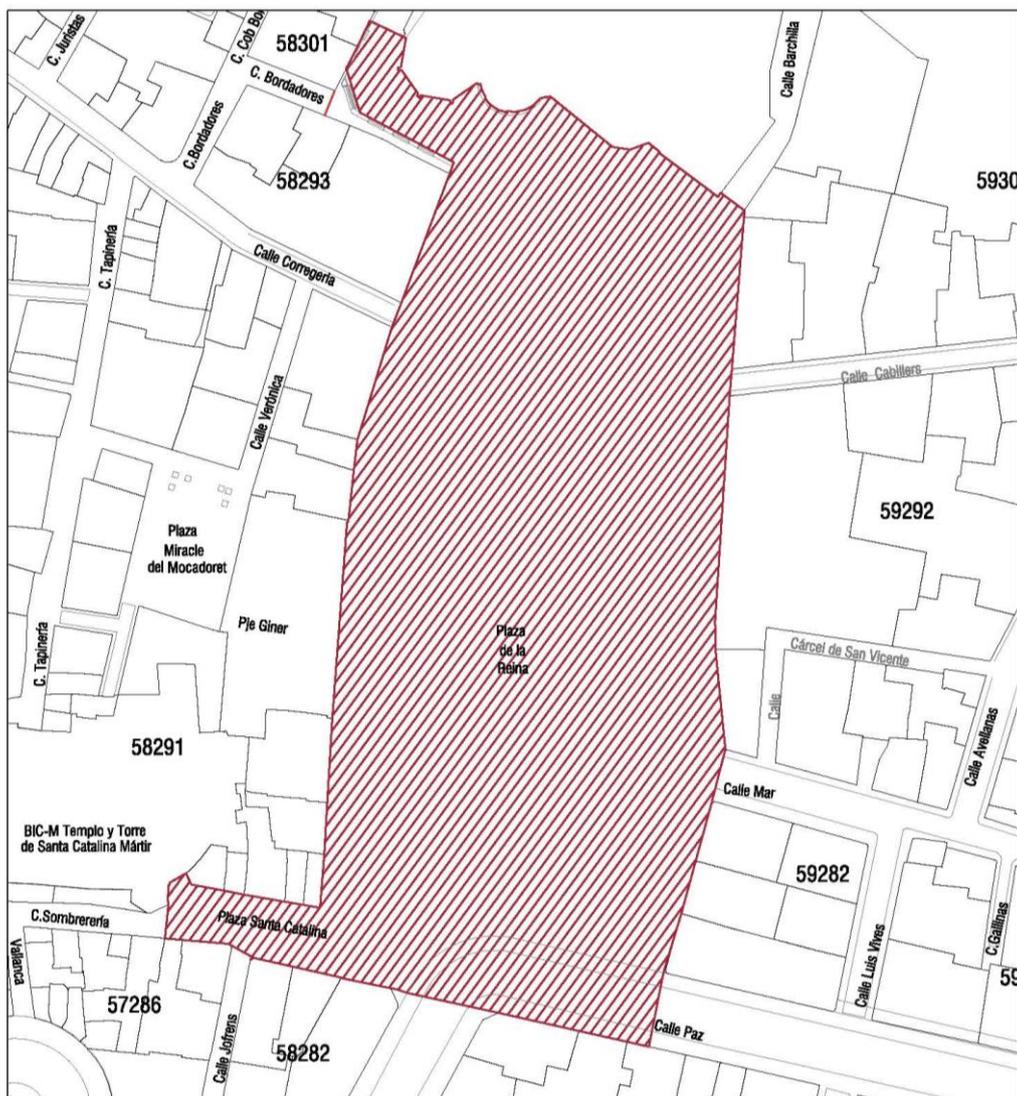
El coste reflejado en el cuadro se corresponde a lo siguiente:

- a) Valor de obtención del suelo pendiente de obtener: 776,27 € (Vrsuelo)
- b) Valor de ejecución de la urbanización: 169,07 € (Valor ejecución equipamientos y viario).

El importe total de ejecución de las Zonas Verdes indicadas, a cargo de la ejecución del PEP CIUTAT VELLA (es decir, descontando la zona verde pendiente de ejecución a cargo del Plan Confianza) asciende a **TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (3.525.244,61 €)**.

4.2 ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN SINGULARES.

| | |
|--|-----------------------|
| ACTUACIÓN 1. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE DE LA PLAZA DE LA REINA | |
| Superficie | 11.243 m ² |



 Àmbito plaza de la Reina

Superficie total : _____ 11.243 m²

Superficie peatonal y área estancial : _____ 10.898 m²

Superficie calzada: _____ 345 m²

| | |
|--|-----------------------|
| ACTUACIÓN 2. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, ENTORNO DE LA LONJA Y DE LOS SANTOS JUANES | |
| Superficie | 14.036 m ² |
| ACTUACIÓN 3. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE ENTORNO CIUDAD DE BRUJAS Y DON JUAN DE VILLARRASA | |
| Superficie | 9.906 m ² |



 **Ámbito plaza del Mercado**
 Superficie peatonal y área estancial: _____ 14.036 m²

 **Ámbito plaza ciudad de Brujas**
 Superficie peatonal y área estancial: _____ 5.185 m²

 **Ámbito plaza Don Juan de Villarrasa**
 Superficie total: _____ 4.711 m²
 Superficie peatonal y área estancial: _____ 2.807 m²
 Superficie ajardinada: _____ 2.104 m²

ACTUACIÓN 5. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DE SAN AGUSTÍN

| | |
|------------|----------|
| Superficie | 3.472 m2 |
|------------|----------|



 Àmbito Plaza San Agustín

Superficie total: 3.472 m²

ACTUACIÓN 7. RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO EXISTENTES

LOCALIZACIÓN DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO

- Estación de servicio en calle Xàtiva
- Estación de servicio en plaza Alfonso el Magnánimo (Parterre)
- Estación de servicio en calle Guillem de Castro

4.3 VALORACIÓN DE ESTAS ACTUACIONES SINGULARES.

Con carácter general resulta de aplicación aquí las consideraciones expresadas en el apartado 5 (Estimación de Cargas) del Informe de Viabilidad Económica, en el que hemos obtenido un valor medio o estándar de 169,07 Euros/m² que hemos aplicado a la ejecución de las obras de urbanización en espacios públicos y viario.

No obstante lo anterior, dada la singularidad de estas actuaciones y su relevancia desde el punto de vista económico para la sostenibilidad económica de la ejecución del PEP en relación a las mismas hemos ajustado más la valoración aplicando no el importe estándar o medio sino el importe específico obtenido de los datos señalados ("Módulo de urbanización de viales" del Instituto Valenciano de la Edificación), todo ello con la finalidad de ofrecer un dato más exacto que el que podría obtenerse con la aplicación del valor medio.

| ACTUACIÓN 1. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE DE LA PLAZA DE LA REINA | | |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| | Superficie | 11.243 m ² |
| CONCEPTO | SUPERFICIE m ² | PRECIO TOTAL |
| URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M ² | 10.898,00 | 1.427.638,00€ |
| URBANIZACIÓN CALZADA | 345,00 | 45.195,00 |
| GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 2,5% Y 2% | | 66.277,49€ |
| EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m ³ | 11.243,00 (profun. 1,20 m) | 1.045.329,17€ |
| DEMOLICIONES 2,13 €/m ² | 11.243,00 | 23.947,59€ |
| GG. Y BI. 19% | | 495.593,58€ |
| GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS | | 33.790,61€ |
| COSTE TOTAL ACTUACIÓN 1 | | 3.137.771,44€ |
| ACTUACIÓN 2. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, ENTORNO DE LA LONJA Y DE LOS SANTOS JUANES | | |
| | Superficie | 14.036 m ² |
| CONCEPTO | SUPERFICIE m ² | PRECIO TOTAL |
| URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M ² | 14.036,00 | 1.838.716,00 € |
| GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 2,5% Y 2% | | 201.640,22 € |
| EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m ³ | 14.036,00 (profun. 1,20 m) | 1.305.011,14 € |
| DEMOLICIONES 2,13 €/m ² | 14.036,00 | 29.896,68 € |
| GG. Y BI. 19% | | 641.300,17€ |
| GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS | | 40.928,98€ |

| | | |
|--|-------------------------------|---------------------|
| COSTE TOTAL ACTUACIÓN 2 | | 4.057.493,19€ |
| ACTUACIÓN 3. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE ENTORNO CIUDAD DE BRUJAS Y DON JUAN DE VILLARRASA | | |
| Superficie | | 9.906 m2 |
| CONCEPTO | SUPERFICIE m2 | PRECIO TOTAL |
| URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL PL. CIUDAD BRUJAS A 131,00 €/M2 | 5.195,00 | 680.545,00 € |
| GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 2,5% Y 2% | | 30.624,53 € |
| GG. Y BI. 19% | | 135.122,21 € |
| TOTAL PLAZA CIUDAD DE BRUJAS | | 846.291,74 € |
| URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL PL. DON JUAN DE VILLARRASA A 131,00 €/M2 | 2.607,00 | 341.517,00 € |
| JARDÍN PLAZA DON JUAN DE VILLARRASA A 44 €/m2 | 2.104,00 | 92.576,00 € |
| GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 2,5% Y 2% | | 19.534,19 € |
| DEMOLICIONES 2,13 €/m2 | 2.607,00 | 5.552,91 € |
| GG. Y BI. 19% | | 87.244,22 € |
| TOTAL PLAZA DON JUAN DE VILLARRASA | | 546.244,22 € |
| GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS | | 28.885,90€ |
| COSTE TOTAL ACTUACIÓN 3 | | 1.421.421,86€ |
| ACTUACIÓN 4. REURBANIZACIÓN Y REORDENACIÓN DE LA SECCIÓN VIARIA DE LA CALLE GUILLEM DE CASTRO (TRAMO DESDE CALLE CORONA A LA PLAZA DE LA ENCARNACIÓN). INCLUYE RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE ESTACIÓN DE SERVICIO. | | |
| Superficie | | 18.687,74 m2 |
| CONCEPTO | SUPERFICIE m2 | PRECIO TOTAL |
| URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2 | 18.687,74 | 2.448.093,94 € |
| GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4% | | 110.164,23 € |
| EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m3 | 18.687,74 (profun. 1,20 m) | 2.171.889,14 € |
| RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE EST. SERVICIO | 110 | 125.436,37 € |
| DEMOLICIONES 2,13 €/m2 | 18.687,74 | 39.804,89 € |
| GG. Y BI. 19% | | 488.200,76 € |
| GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS | | 86.026,29€ |
| COSTE TOTAL ACTUACIÓN 4 | | 1.041.873,93 € |

DETALLE COSTE ESTACIÓN DE SERVICIO

- Costes de demolición de la estación existente: las instalaciones existentes ocupan una superficie de 110 m2, lo que supone un coste estimado de 27.660 €
- Costes de nueva construcción de gasolinera: PEM estimado 97.776,37 €

| ACTUACIÓN 5. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DE SAN AGUSTÍN | | |
|---|----------------------------|----------------------|
| | Superficie | 3.472 m2 |
| CONCEPTO | SUPERFICIE m2 | PRECIO TOTAL |
| URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2 | 3.472 | 454.832,00 € |
| GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4% | | 18.193,28 € |
| EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m3 | 3.472 (profun. 1,20 m) | 322.812,67 € |
| DEMOLICIONES 2,13 €/m2 | 3.472 | 7.395,36 € |
| GG. Y BI. 19% | | 152.614,33 € |
| GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS | | 103.171,37€ |
| COSTE TOTAL ACTUACIÓN 5 | | 1.059.019,01€ |
| ACTUACIÓN 6. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DEL AYUNTAMIENTO Y AVENIDA MARQUÉS DE SOTELO | | |
| | Superficie | 32.729 m2 |
| CONCEPTO | SUPERFICIE m2 | PRECIO TOTAL |
| URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2 | 32.729 | 4.287.499,00 € |
| GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4% | | 171.499,96 € |
| EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m3 | 32.729 (profun. 1,20 m) | 3.043.011,50 € |
| DEMOLICIONES 2,13 €/m2 | 32.729 | 69.712,77 € |
| GG. Y BI. 19% | | 1.438.627,41 € |
| GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS | | 729.838,40€ |
| COSTE TOTAL ACTUACIÓN 6 | | 9.740.189,05€ |
| ACTUACIÓN 7. RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO EXISTENTES | | |

Respecto de la retirada y eliminación y/o traslado de las estaciones de servicio se prevé la gestión a través de Convenio. Los costes previstos para esta actuación se han calculado teniendo en cuenta el valor resultante en actuaciones de similares características.

Se han obtenido datos sobre presupuesto de nueva construcción facilitados por el Servicio de Gestión de Centro Histórico, en concreto, datos correspondientes a la estación situada en la calle Xàtiva y de la estación situada en el Parterre. Para el cálculo del coste del derribo de las estaciones de servicio existentes se han consultado presupuestos de proyectos similares (ejemplo demolición de gasolinera de similares características ubicada en el centro de Madrid, obteniéndose un presupuesto de 251,46 €/m2 26/12/2013)

- Módulo demolición estación de servicio: 251,45 €/m2
- Módulo construcción nueva estación: 888,87 €/m2

| CONCEPTO | SUPERFICIE m2 | PRECIO TOTAL |
|---|---------------|--------------------|
| ESTACIÓN DE SERVICIO EN CALLE XÀTIVA | 90 | 102.628,80 € |
| ESTACIÓN DE SERVICIO EN PLAZA ALFONSO EL MAGNÁNIMO (PARTERRE) | 50 | 57.016,00 € |
| ESTACIÓN DE SERVICIO EN CALLE GUILLEM DE CASTRO | | SE ASUME EN ACT. 4 |
| GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS | | 21.552,05 € |
| COSTE TOTAL ACTUACIÓN 7 | | 181.196,85€ |

4.4 RESUMEN DEL IMPORTE DE INVERSIONES EN EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA:

| resumen INVERSIONES ejecución PEP CIUTAT VELLA | |
|---|----------------------|
| Obtención de equipamientos dotacionales y edificación o rehabilitación de los mismos (18 equipamientos) | 9.895.556,84 |
| Obtención de zonas verdes y urbanización de las mismas (5 actuaciones) | 3.525.244,61 |
| Actuaciones de reurbanización singulares | |
| 1) Plaza de la Reina | 3.137.771,44 |
| 2) Espacio Libre Plaza del Mercado, entorno de la Lonja y de Los Santos Juanes | 4.057.493,19 |
| 3) Entorno Plaza Ciudad de Brujas y Juan de Vilarrasa | 1.421.421,86 |
| 4) Sección Viaria Guillem de Castro (tramo C/ Corona a Plaza Encarnación) | 1.041.873,93 |
| 5) Plaza de San Agustín | 1.059.019,01 |
| 6) Plaza del Ayuntamiento y C/ Marqués de Sotelo | 9.740.189,05 |
| 7) Retirada de Estaciones de Servicio | 181.196,85 |
| TOTAL | 34.059.766,78 |

5. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO QUE AFECTAN A LA SOSTENIBILIDAD DE LA EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA.

5.1 DESCRIPCIÓN GENERAL.

En el apartado 3 de esta Memoria de Sostenibilidad hemos identificado 18 nuevos equipamientos que la ejecución del PEP CIUTAT VELLA debería obtener y construir o rehabilitar.

En los apartados anteriores ya hemos considerado las inversiones para la adquisición del edificio y Rehabilitación y/o adecuación del edificio a las necesidades operativas.

El resto de actuaciones singulares al desarrollarse en el viario público no generan costes adicionales de conservación o mantenimiento a los que en estos momentos está soportando el Ayuntamiento, por tanto sólo es en relación a los anteriores equipamientos sobre los que hay que calcular una estimación de los gastos de Puesta en Funcionamiento para determinar su

incidencia sobre la sostenibilidad económica del PEP CIUTAT VELLA.

Consideramos como gastos de puesta en funcionamiento los siguientes:

- 1) Equipamiento (Mobiliario, equipos informáticos e infraestructuras de comunicación, etc...
- 2) Otros gastos (traslados, etc...).

Dada la diversidad de actuaciones que engloba este PEP Ciutat Vella, hemos considerado conveniente establecer estos gastos de puesta en funcionamiento en función de un ratio por metro cuadrado construido.

Para el cálculo de estos gastos de primer establecimiento, partiendo de los datos del informe del Servicio Económico Presupuestario del Ayuntamiento de Valencia emitido en relación a la modificación del PEPRI del Barrio del Carme para la calificación dotacional de la Plaza Tavernes de la Valldigna núm.4, se ha considerado conveniente establecer dos módulos aplicables en función de la tipología del equipamiento.

- A) Módulo A: 227,82 €/m²c para aquellos equipamientos con destino singular y por lo tanto que se considera que requieren un coste mayor de estos gastos de primer establecimiento.
- B) Módulo B: 136,69 €/m²c para aquellos equipamientos de uso múltiple y sin destino asignado específicamente donde el equipamiento se entiende que ha de ser más genérico y por lo tanto menos costoso.

Aplicando ese ratio estándar para el cálculo de los gastos de puesta en funcionamiento se obtiene este resultado.

| | calificación | DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO | m ² suelo | m ² techo | Gastos de puesta en funcionamiento |
|-------------------------|--------------|---|----------------------|----------------------|------------------------------------|
| 1 | SQE | Educativo-cultural C/ Salinas 5-Baja 4 a 18 (ref. catastral 55321) Escolar ámbito Muralla islámica | 2.335,83 | 9343,32 | |
| 2 | SQM | Dotacional Múltiple C/ Linterna-Mallorquins (ref. catastral 55265-03). | 323,8 | 971,4 | 132.780,67 |
| 3 | SQE | Educativo-cultural C/ Balmes 31,33,37 (ref. catastral 52273-03-05-06) Escolar-Centro de Infantil de primer ciclo. | 366,32 | 1098,96 | |
| 4 | SQE | Educativo-cultural C/ Recaredo-La Bocha (ref. catastral 52273-07-08-09-10-11-12-13-14) Centro de Formación de personas adultas o de enseñanzas especiales | 1019,03 | 4076,12 | |
| 5 | SQE | Educativo-cultural C/ Rey Don Jaime 1-Murillo 2-4-6 (ref. catastral 53302-09-10-11-12-13) Ámbito antiguo Convento de la Puridad. | 1484,77 | 4454,31 | 1.014.780,90 |
| 6 | SQR | Residencial dotacional C/ Rey Don Jaime 1-Murillo 8 (ref. catastral 53302-14) Ámbito antiguo Convento de la Puridad. | 108,41 | 325,23 | |
| 7 | SQM | Dotacional-múltiple Pl. Músico López Chavarri (ref. catastral 54312-01-03-04-05-06) | 341,85 | 1367,4 | 186.909,91 |
| 8 | SQM | Dotacional residencial C/ Quart (ref. catastral 53302-27) Ámbito antiguo Convento de la Puridad | 77,95 | 233,85 | 31.964,96 |
| 9 | SQM | Dotacional múltiple C/ Corona 27 (ref. catastral 52325-07-08) | 276,73 | 1106,92 | 151.304,89 |
| 10 | SQR | Residencial-dotacional C/ Roger de Flor 19 | 114,08 | 456,32 | |
| 11 | SQS | Sanitario-asistencial C/ Guillem de Castro 38 (ref. catastral 52252-03). Centro Social Velluters | 1.090,02 | 1493,51 | 340.251,45 |
| 12 | SQM | Educativo-cultural C/ Juristas 8 (ref. catastral 58302-10) | 563,63 | 1690,89 | 385.218,56 |
| 13 | SQE | Educativo-cultural C/ Miguelete 6 (ref. catastral 58301-01-02) | 275,42 | 826,26 | 188.238,55 |
| 14 | SQE | Educativo-Cultural Pl. Tavernes de Valldigna 4 (ref. catastral 52325-36) | 392,59 | 1570,36 | 357.771,00 |
| 15 | SQE | Educativo-Cultural C/ Ripalda 2 (ref. catastral 54334-01) | 361,64 | 361,64 | 82.388,82 |
| 16 | PQE | Educativo-cultural C/ Guillem de Castro 118 (ref. catastral 5234201-02-03-04-05-06-07-08). Instituto Valenciano de Arte Moderno (IVAM). | 1.836,55 | 5509,65 | |
| 17 | PQM | Dotacional Múltiple C/Salvador (ref. catastral 5932501-02-03) Edificio de Les Corts Valencianes | 266,90 | 800,7 | |
| 18 | PQM | Dotacional Múltiple C/Salvador (ref. catastral 5932501-02-03) Edificio de Les Corts Valencianes | 266,90 | 800,7 | |
| totales en Euros | | | | | 2.871.609,71 |

5.2. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO:

Como tales consideraremos:

- 1) Limpieza
- 2) Mantenimiento y conservación del edificio
- 3) Seguros
- 4) Suministros energéticos (electricidad y/o gas)
- 5) Mantenimiento del equipamiento informático.

El Ayuntamiento de Valencia tiene estudios estadísticos que le permiten establecer unos ratios medios de costes relacionados con el funcionamiento de equipamientos públicos.

En este sentido nos basamos en los datos del informe del Servicio Económico Presupuestario del Ayuntamiento de Valencia emitido en relación a la modificación del PEPRI del Barrio del Carme para la cualificación dotacional de la Plaza Tavernes de la Valldigna núm.4.

Gastos de funcionamiento anuales (IVA incluido) solicitados:

- Limpieza: 5,88 €/m²
- Mantenimiento y conservación edificio: 6,05 €/m²
- Electricidad: 5,27 €/ m².

Esto hace un total de 17,2 €/m²c, o lo que es lo mismo, una cantidad alzada de **623.414 €/año para el conjunto de todos los equipamientos previstos en el PEP Ciutat Vella.**

En todo caso se entiende que al estar ubicados los equipamientos públicos en zonas totalmente urbanizadas y con los servicios urbanísticos ya implantados no generarán **costes inducidos en los servicios públicos** (limpieza viaria y recogida de residuos sólidos, alcantarillado, mantenimiento y conservación de infraestructuras viarias, etc).

En cuanto a los costes de Seguros y mantenimiento informático, (d y f), se ha estimado en base a los datos del citado Informe del Servicio Económico Presupuestario del Ayuntamiento, puesto que los equipamientos a realizar suponen 36.245 m²techo, equivalente aproximadamente a un 6,4 % de la superficie construida que tiene en la actualidad el Ayuntamiento, un incremento neto de **320.000 €/año, (aplicando la proporción citada respecto a un monto de 5.000.000€ anuales para el total de instalaciones municipales).**

Esto significa que los importes reflejados (623.414 + 320.000 = 943.414,00 €) representan el 0,44 % de los gastos comprometidos en Capítulo II por el Ayuntamiento según refleja la Liquidación del Presupuesto de 2017.

5.3. GASTOS DE PERSONAL.

Los gastos de personal y por lo tanto la implicación de estos equipamientos y su puesta en funcionamiento en el Capítulo I del presupuesto de Gastos municipal resulta de extraordinaria complejidad preverlos con antelación.

No obstante y con el fin de aportar algún elemento cuantitativo, estimamos que podría considerarse como razonable un incremento neto de gasto en la plantilla municipal por importe de **250.000 Euros/año** por cada equipamiento que se ponga en funcionamiento, pues ese coste permitiría contratar seis personas por cada equipamiento con lo que estaría asegurado su funcionamiento operativo en una jornada laboral ordinaria.

Esto haría un total de 4.500.000 de euros/año (para un total de 108 nuevos puestos de trabajo para atender estos dotacionales $18 \times 6 = 108$).

Estos 4,5 millones de euros (con todos los equipamientos en funcionamiento) representan el **1,75 %** respecto de los Gastos de Capítulo I reconocidos por el Ayuntamiento tal y como refleja la Liquidación del Presupuesto de 2017.

6. RESUMEN DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO EN EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA:

| RESUMEN GASTOS FUNCIONAMIENTO EJECUCIÓN PEP CIUTAT VELLA | | |
|--|---------------------|---------------------|
| | Puntuales | recurrentes/anuales |
| Gastos primer establecimiento equipamientos (18 equipamientos) | 2.871.609,71 | |
| Gastos de funcionamiento de los equipamientos | | |
| 1) Limpieza, mantenimiento etc... | | 623.414,00 |
| 2) Seguros y mantenimiento informático | | 320.000,00 |
| 3) Gastos de Personal | | 4.500.000,00 |
| TOTAL | 2.871.609,71 | 5.443.414,00 |

Obviamente en este resumen se tiene en cuenta la situación de que los 18 equipamientos propuestos están todos en funcionamiento.

En este sentido se tendría que aplicar la periodificación correspondiente para determinar con exactitud el importe a considerar en los presupuestos municipales.

Por el contrario los gastos de primer establecimiento, aun a pesar de su periodificación conceptualmente tendrían que añadirse al importe de las inversiones a realizar en ejecución del PEP CIUTAT VELLA.

7. INGRESOS PÚBLICOS MUNICIPALES OBTENIDOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA

En definitiva, la ejecución del PEP CIUTAT VELLA comportará un coste de inversiones y gastos de primer establecimiento de 34.059.766,61 € + 2.871.609,71€ = **36.931.376,32 €**.

Y, cuando todos los equipamientos estén en funcionamiento ello supondrá para el Ayuntamiento un coste anual estimado de 5.443.414,00 €.

Para sufragar esos importes el Ayuntamiento contará con ingresos provenientes de la propia gestión urbanística del PEP CIUTAT VELLA.

A estos conceptos nos hemos referido en el Informe de Viabilidad Económica. Aunque se ha primado la viabilidad económica de las Unidades de Ejecución delimitadas, en tanto que se considera de marcado interés público que se desarrollen todas las previsiones de este PEP para poder cumplir todas sus finalidades, aunque sea a costa de reducir los importes a satisfacer por los propietarios afectados a favor del Ayuntamiento, siguen existiendo cantidades cuya obtención a favor del Ayuntamiento es preceptiva.

7.1 INGRESOS DERIVADOS DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN DEL 5 % DEL APROVECHAMIENTO TIPO (ART. 77.1.C. LOTUP)

En concreto nos referimos a UN MILLÓN QUINIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.506.730,37 €) derivados de la monetización de la cesión del 5 % del aprovechamiento tipo de las Unidades de Ejecución delimitadas en el PEP CIUTAT VELLA que conforme a lo previsto en el 77.1.C) LOTUP se debe ceder a favor del Ayuntamiento, en relación a lo cual se ha propuesto la monetización de dicha cesión.

7.2 INGRESOS DERIVADOS DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DEL 5 % DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN ACTUACIONES AISLADAS DELIMITADAS POR EL PEP CIUTAT VELLA (ART. 77.1.D. LOTUP)

A los efectos de determinar la monetización del 5 % del aprovechamiento tipo que corresponde al Ayuntamiento conforme señala el art. 77.1.d) LOTUP, se indican los siguientes ámbitos (parcelas) con incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior.

ACTUACIONES AISLADAS: Listado y cuadro resumen de aprovechamientos lucrativos

DATOS CUANTITATIVOS

| SUELO PRIVADO (RESIDENCIAL) | SUPERFICIE ANTERIOR | EDIFICABILIDAD ANTERIOR | SUPERFICIE PROPUESTA | EDIFICABILIDAD PROPUESTA |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| TOTAL DE LA UNIDAD | 878,13 m²s | 3512,52 m²t | 1774,69 m²s | 6332,60 m²t |
| PARCELA 6230405 | 0 m ² s | 0 m ² t | 48,24 m ² s | 192,96 m ² t |
| PARCELA 6230408 | 0 m ² s | 0 m ² t | 42,32 m ² s | 169,28 m ² t |
| PARCELA 6230409 | 93,55 m ² s | 374,2 m ² t | 151,06 m ² s | 604,24 m ² t |
| PARCELA 6230420 | 137,65 m ² s | 550,6 m ² t | 223,64 m ² s | 505,92 m ² t |
| PARCELA 6131111 | 12,53 m ² s | 50,12 m ² t | 103,78 m ² s | 290,00 m ² t |
| PARCELA 6131115 | 85,97 m ² s | 343,88 m ² t | 105,23 m ² s | 420,92 m ² t |
| PARCELA 6131116 | 79,43 m ² s | 317,72 m ² t | 91,87 m ² s | 363,00 m ² t |
| PARCELA 6131119 | 220,50 m ² s | 882,00 m ² t | 342,73 m ² s | 1123,00 m ² t |
| PARCELA 6131120 | 17,94 m ² s | 71,76 m ² t | 47,08 m ² s | 188,32 m ² t |
| PARCELA 5729106 | 0 m ² s | 0 m ² t | 12,83 m ² s | 51,32 m ² t |
| PARCELA 5729107 | 0 m ² s | 0 m ² t | 16,38 m ² s | 65,52 m ² t |
| PARCELA 5729108 | 0 m ² s | 0 m ² t | 118,68 m ² s | 474,72 m ² t |
| PARCELA 5729109 | 0 m ² s | 0 m ² t | 49,59 m ² s | 198,36 m ² t |
| PARCELA 5729110 | 20,46 m ² s | 81,84 m ² t | 46,59 m ² s | 186,36 m ² t |
| PARCELA 5432901 | 81,43 m ² s | 325,72 m ² t | 126,59 m ² s | 506,36 m ² t |
| PARCELA 5432905 | 128,67 m ² s | 514,68 m ² t | 248,08 m ² s | 992,32 m ² t |

El aprovechamiento incrementado en estas parcelas respecto del que tenía el planeamiento anterior asciende a 2820,08 m²t, por lo que el 5 % a favor del Ayuntamiento supone 141,00 m²t que multiplicado por el valor de repercusión obtenido con anterioridad (776,27 €/m²t) supone CIENTO NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (109.457,18€).

7.3 INGRESOS DERIVADOS DE CAMBIOS DE USO DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS:

CAMBIO DE USO DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

LISTADO Y CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

| PARCELA | DIRECCIÓN | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD |
|----------------|----------------------------|--|-------------------------|------------------------------|
| 57303-13-17-18 | C/Catalans 6 | Ítaca. Espacio Cultural | 429,00 m ² s | 1.614,00 m ² t |
| 59292-02 | C/Cabillers 6 | Cabillers, Centro de Formación Profesional | 218,44 m ² s | 1.045,00 m ² t |
| 58273-03 | C/Cardona 2, esquina-Vidal | Casa natalicia Luís Vives | 373,52 m ² s | 994,00 m ² t |
| 56345-15 | C/Garcilaso 13 | Sin uso (solo afecta a la PB) | 239,75 m ² s | 239,75 (PB) m ² t |
| 56306-04 | C/Purísima 14 | Conf. De Mujeres Católicas de España | 356,50 m ² s | 1.264,00 m ² t |
| 55334-14 | C/Santo Tomás 10 | Sin uso (sólo afecta PB) | 297,37 m ² s | 297,37 (PB) m ² t |

En relación a estos equipamientos las Normas Urbanísticas del PEP CIUTAT VELLA establecen que Cuando se solicite licencia para la adecuación del edificio al nuevo uso toda la edificabilidad del mismo se computará a los efectos del cálculo de la cesión a favor del Ayuntamiento del 5 por ciento de la misma conforme señala el art. 77.1.d) LOTUP.

Sin el cumplimiento de esta condición no se podrá otorgar la licencia correspondiente para el cambio de uso.

El aprovechamiento lucrativo total de estos seis cambios de uso asciende a 5.454,12 m2t, por lo que el 5 por ciento a favor del Ayuntamiento supone 272,70 m2t, que multiplicados por el Vr (Valor de repercusión) de 776,27 arroja la cifra de DOSCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (211.693,48 €).

7.4 RESUMEN DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA

| RESUMEN INGRESOS GESTIÓN URBANÍSTICA PEP CIUTAT VELLA | |
|---|-----------------------|
| Ingresos derivados de la monetización del 5% AT Unidades de Ejecución delimitadas (art. 77.1.c LOTUP) | 1.506.730,37 € |
| Ingresos derivados de la monetización del 5% AT Actuaciones Aisladas delimitadas (art. 77.1.d LOTUP) | 109.457,18€ |
| Ingresos derivados de la monetización del 5 % AT por cambios de uso de equipamientos privados | 211.693,48 € |
| TOTAL | 1.827.881,03 € |

7.5 EVALUACIÓN DE LAS DISPONIBILIDADES PRESUPUESTARIAS NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA.

Conforme a los datos anteriormente expresados resulta que el total importe de las inversiones a cargo del presupuesto municipal para la ejecución del PEP CIUTAT VELLA es de:

34.059.766,78 – 1.827.881,03 = 32.231.885,75 € (TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS).

Ese importe debemos proyectarlo durante los veinte años estimados de ejecución del PEP CIUTAT VELLA.

Para establecer una comparación adecuada hemos de considerar que según los datos que ofrece el Banco de España el Coste Medio de la Financiación de la deuda del Estado se situó en 2016 en el **0,56 % anual** (1,2 % en el caso de los fondos obtenidos mediante bonos y obligaciones y -0,2 % en el de las letras del Tesoro).

Por su parte, la Resolución de 5 de abril de 2017, de la Dirección General del Tesoro, por la que se actualiza el anexo 1 de la Resolución de 16 de septiembre de 2016, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales, establece que *“el coste total máximo de las operaciones de endeudamiento, incluyendo comisiones y otros gastos, salvo las comisiones citadas en el anexo 3, no podrá superar el coste de financiación del Estado al plazo medio de la operación, incrementado en el diferencial que corresponda según lo establecido en el anexo 3 de esta Resolución”*.

Aplicando los criterios del Anexo 1 de la Resolución de 5 de abril de 2017 como escenario más desfavorable resultaría que en una **financiación a 20 años el coste máximo debería de situarse en el 2,46 %**.

Así pues aplicando sobre el importe de la inversión a soportar con cargo al presupuesto municipal esa coste de financiación a 20 años resultaría que la previsión que tendría que contemplarse en los presupuestos municipales sería la que se señala en la gráfica en la columna IMPORTE ACUMULADO.

Por otro lado hemos partido del importe que para este ejercicio ha previsto el Ayuntamiento de Valencia en su Capítulo VI (Inversiones reales) que asciende a 69.336.676,06 €, y hemos establecido como hipótesis que el Ayuntamiento cada ejercicio dedique un 5 % de dicha cifra para ejecutar las previsiones del PEP CIUTAT VELLA.

Para homogeneizar estos valores también hemos previsto una actualización de dicha cifra (hipotética) que en consonancia con lo previsto en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (BOE 31.12.2015) no hemos relacionado con el incremento del IPC o similar, sino por el contrario, lo hemos referenciado a una tasa estimada del 0,56 % anual de incremento (similar, como se ha dicho al coste medio de la deuda del Estado).

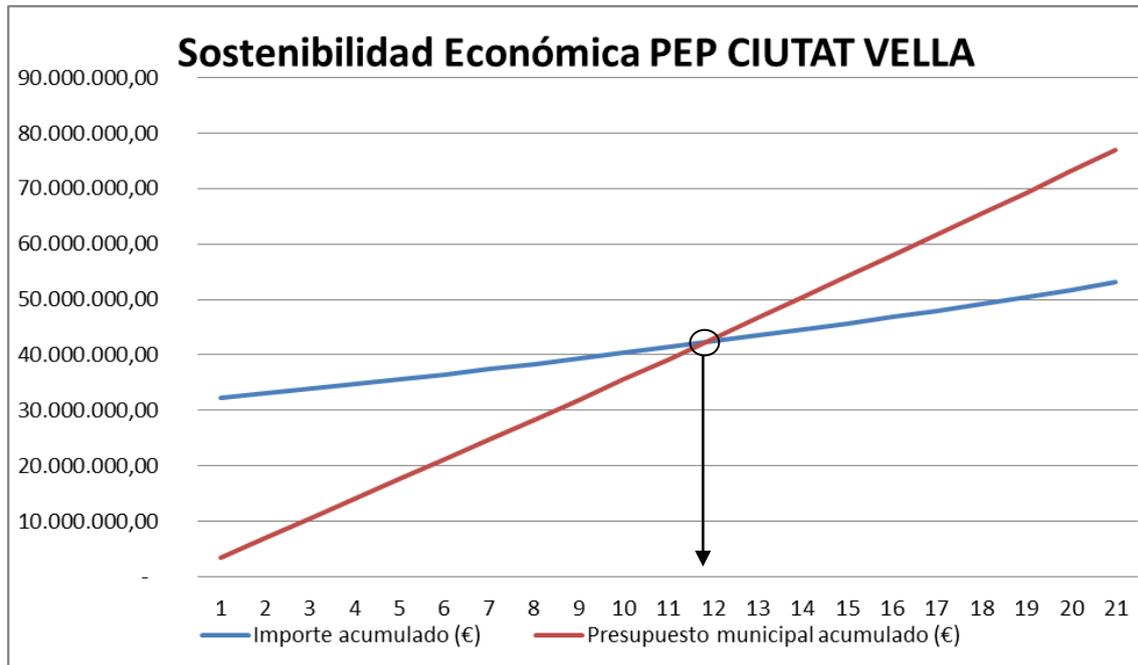
Con esos datos se han hecho las proyecciones que a continuación se reflejan donde se puede apreciar que dedicando el importe del 5 % anual (actualizado a la tasa de descuento indicada) en ONCE AÑOS podrían estar ejecutadas todas las inversiones previstas en ejecución del PEP CIUTAT VELLA.

A continuación reflejamos estos datos:

Premisas:

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Valor actual de la inversión. | 32.231.885,75 |
| Tasa de descuento 1 | 2,46% |
| Tasa de descuento 2 | 0,56% |
| Años (T) | 20 |
| Capítulo 6 Presupuesto AYTO 2018 | 69.336.676,06 |
| 5% Capítulo VI presupuesto 2018 | 3.466.833,80 |

| Años | Importe acumulado (€) | Presupuesto municipal acumulado (€) |
|-----------|-----------------------|-------------------------------------|
| 0 | 32.231.885,75 | 3.466.833,80 |
| 1 | 33.044.787,52 | 6.953.191,21 |
| 2 | 33.878.191,02 | 10.459.182,16 |
| 3 | 34.732.613,31 | 13.984.917,23 |
| 4 | 35.608.584,49 | 17.530.507,61 |
| 5 | 36.506.648,03 | 21.096.065,11 |
| 6 | 37.427.361,11 | 24.681.702,17 |
| 7 | 38.371.294,97 | 28.287.531,88 |
| 8 | 39.339.035,24 | 31.913.667,96 |
| 9 | 40.331.182,32 | 35.560.224,75 |
| 10 | 41.348.351,77 | 39.227.317,26 |
| 11 | 42.391.174,67 | 42.915.061,14 |
| 12 | 43.460.298,00 | 46.623.572,68 |
| 13 | 44.556.385,08 | 50.352.968,84 |
| 14 | 45.680.115,93 | 54.103.367,23 |
| 15 | 46.832.187,75 | 57.874.886,12 |
| 16 | 48.013.315,30 | 61.667.644,47 |
| 17 | 49.224.231,39 | 65.481.761,87 |
| 18 | 50.465.687,30 | 69.317.358,61 |
| 19 | 51.738.453,25 | 73.174.555,65 |
| 20 | 53.043.318,90 | 77.053.474,65 |



8. ESTUDIO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Para analizar la viabilidad económica de la actuación partimos del estudio de los **datos de la liquidación** del Presupuesto Municipal de los años 2015, 2016 y 2017 (últimos publicados al momento de preparar esta Memoria).

8.1 DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2015.

A) El Resultado Presupuestario del Ejercicio 2015:

El Presupuesto Municipal correspondiente al ejercicio 2015 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia por Acuerdo Plenario de fecha 21 de noviembre de 2014 por un importe de 738.139.268,74 €, equilibrado en Gastos e Ingresos y definitivamente en fecha 26 de diciembre de 2014, desestimando las reclamaciones presentadas contra el mismo.

La modificación al presupuesto de 2015 por incorporación de remanentes de crédito limitada a los remanentes incluidos en proyectos de gasto con financiación afectada al 100 % fue aprobada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo y de 31 de julio de 2015 por un importe de 19.821.936,45 €

En cuanto a las modificaciones de créditos por incorporación del Remanente Líquido de Tesorería para gastos generales, en ese ejercicio no se ha producido ya que dicho Remanente

fue negativo.

Con posterioridad y por modificación de créditos se incrementó tanto el presupuesto de gastos como el presupuesto de ingresos por un importe de 326.460.696,17 € resultando un presupuesto definitivo de 1.084.421.901,36 €

En base a la contabilidad municipal y de acuerdo con lo establecido en la Instrucción del modelo normal de contabilidad local aprobado por Orden HAP/1781/2013 de 20 de septiembre, resultan los siguientes estados de liquidación:

| RESULTADO PRESUPUESTARIO a 31/12/2015 | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | Derechos reconocidos netos | Obligaciones reconocidas netas | RESULTADO PRESUPUESTARIO |
| Derechos reconocidos netos | 1.063.195.176,31 € | | |
| Obligaciones reconocidas netas | | 999.407.225,13 € | 63.787.951,18 € |
| RESULTADO PRESUPUESTARIO | | | |
| Ajustes: | | | |
| Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+) | | | 12.891.620,83 € |
| Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-) | | | 15.721.569,05 € |
| Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales (Anexo II) (+) | | | 0,00 € |
| RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (Anexo VI) | | | 60.958.002,96 € |

B) El Remanente de Tesorería del Ejercicio 2015:

El remanente de Tesorería que incluye los derechos de difícil cobro calculados conforme a lo dispuesto en el art. 191. Bis del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo y que ha sido introducido por la Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local en el que se establecen los criterios determinantes de los derechos de difícil o imposible recaudación debiendo informar del resultado de la aplicación de los mismos al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y a su Pleno u órgano equivalente es el siguiente:

| REMANENTE DE TESORERIA a 31/12/2015 | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | | TOTAL |
| 1.- Fondos líquidos de Tesorería (Anexo I): | | 39.717.260,48 € |
| 2.- Derechos pendientes de cobro a fin de ejercicio: | | 307.043.345,33 € |
| Derechos pendientes de cobro de presupuesto corriente | 88.327.911,68 € | |
| Derechos pendientes de cobro de presupuestos cerrados | 204.316.685,02 € | |
| TOTAL DERECHOS PENDIENTES DE COBRO PRESUPUESTARIOS | 292.644.596,65 € | |
| Operaciones no presupuestarias (deudores Anexo III.1) | 14.398.748,68 € | |
| 3.- Obligaciones pendientes de pago a fin de ejercicio: | | 157.046.432,46 € |

| | | |
|---|------------------------|--------------------------|
| Obligaciones pendiente de pago presupuesto corriente | 42.245.382,50 € | |
| Obligaciones pendientes de pago presupuestos cerrados | 5.824.868,31 € | |
| TOTAL OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO PRESUPUESTARIAS | 48.070.250,81 € | |
| Obligaciones pendientes de pago de operaciones no presupuestarias (Anexo III.3) | 108.976.181,65 € | |
| 4.- Partidas pendientes de aplicación: | | - 29.871.375,38 € |
| Cobros realizados pendientes de aplicación definitiva | - 30.076.505,60 € | |
| Pagos realizados pendientes de aplicación definitiva | 205.130,22 € | |
| RESUMEN | | |
| Remanente de Tesorería Total (1 + 2 – 3 +4) | | 159.842.797,97 € |
| 1. Fondos Líquidos de Tesorería a fin de ejercicio | 39.717.260,48 € | |
| 1. Derechos pendientes de cobro a fin de ejercicio | 307.043.345,33 € | |
| 1. Obligaciones pendientes de pago a fin de ejercicio | 157.046.432,46 € | |
| 1. Partidas pendientes de aplicación | -29.871.375,38 € | |
| 1. I. Saldos de dudoso cobro (Anexo IV) | | 89.614.029,82 € |
| 1. II. Exceso de financiación afectada | | 49.408.528,58 € |
| 1. III. REMANENTE DE TESORERIA PARA GASTOS GENERALES (Anexo VII) | | 20.820.239,57 € |

8.2 DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2016

A) El Resultado Presupuestario del Ejercicio 2016:

El Presupuesto Municipal correspondiente al ejercicio 2016 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia por Acuerdo Plenario de fecha 20 de noviembre de 2015 por un importe de 753.681.469,34 €, equilibrado en Gastos e Ingresos y definitivamente en fecha 23 de diciembre de 2015, desestimando las reclamaciones presentadas contra el mismo.

La modificación al presupuesto de 2015 por incorporación de remanentes de fue aprobada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de abril y de 14 de octubre de 2016 por un importe de 29.853.817,44 €, financiadas por desviaciones acumuladas positivas (excesos de financiación) compromisos de ingresos pendientes de realizar y mayores ingresos (préstamo).

En cuanto a las modificaciones de créditos por incorporación del Remanente Líquido de Tesorería para gastos generales, en ese ejercicio no se ha producido ya que dicho Remanente fue negativo.

Con posterioridad y por modificación de créditos se incrementó tanto el presupuesto de gastos como el presupuesto de ingresos por un importe de 45.793.092,90 € resultando un presupuesto definitivo de 829.328.379,68 €

En base a la contabilidad municipal y de acuerdo con lo establecido en la Instrucción del modelo normal de contabilidad local aprobado por Orden HAP/1781/2013 de 20 de septiembre, resultan los siguientes estados de liquidación:

| CONCEPTOS | DERECHOS RECONOCIDOS NETOS | OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS | AJUSTES | RESULTADO PRESUPUESTARIO |
|---|----------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------|
| a. Operaciones corrientes | 783.853.502,20 | 586.582.846,33 | | 197.270.655,87 |
| b. Operaciones de capital | 15.575.589,85 | 92.254.807,59 | | -76.679.217,74 |
| 1. Total operaciones no financieras (a+b) | 799.429.092,05 | 678.837.653,92 | | 120.591.438,13 |
| c. Activos financieros | 456.759,92 | 11.436.359,81 | | -10.979.599,89 |
| b. Pasivos financieros | 6.420.605,78 | 53.554.399,60 | | -47.133.793,82 |
| 2. Total operaciones financieras (c+d) | 6.877.365,70 | 64.990.759,41 | | -58.113.393,71 |
| I. RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (I=1+2) | 806.306.457,75 | 743.828.413,33 | | 62.478.044,42 |
| AJUSTES: | | | | |
| 3. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería | | | | |
| para gastos generales | | | 20.520.346,30 | |
| 4. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio | | | 14.587.973,33 | |
| 5. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio | | | 21.491.401,46 | |
| II. TOTAL AJUSTES (II=3+4+5) | | | | 13.616.918,17 |
| RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (I+II) | | | | 76.094.962,59 |

B) El Remanente de Tesorería del Ejercicio 2016:

El remanente de Tesorería que incluye los derechos de difícil cobro calculados conforme a lo dispuesto en el art. 191. Bis del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo y que ha sido introducido por la Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local en el que se establecen los criterios determinantes de los derechos de difícil o imposible recaudación debiendo informar del resultado de la aplicación de los mismos al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y a su Pleno u órgano equivalente es el siguiente:

| | Importes | 2016 | Importes | 2015 |
|---|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. (+) Fondos liquidos | | 94.489.235,33 | | 39.717.260,48 |
| 2. (+) Derechos pendientes de cobro | | 275.789.425,86 | | 307.043.345,33 |
| (+) del Presupuesto corriente | 58.588.243,52 | | 88.327.911,63 | |
| (+) de Presupuestos cerrados | 202.099.306,60 | | 204.316.685,02 | |
| (+) de operaciones no presupuestarias | 15.101.875,74 | | 14.398.748,68 | |
| 3. (-) Obligaciones pendientes de pago | | 154.336.242,64 | | 157.046.432,46 |
| (+) del Presupuesto corriente | 48.315.035,26 | | 42.245.382,50 | |
| (+) de Presupuestos cerrados | 5.187.245,93 | | 5.824.868,31 | |
| (+) de operaciones no presupuestarias | 100.833.961,45 | | 108.976.181,65 | |
| 4. (+) Partidas pendientes de aplicación | | -13.185.002,47 | | -29.871.375,38 |
| (-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva | 13.411.085,16 | | 30.076.505,60 | |
| (+) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva | 226.082,69 | | 205.130,22 | |
| I.- Remanente de Tesorería total (1 + 2 - 3 + 4) | | 202.757.416,08 | | 159.842.797,97 |
| II.- Saldos de dudoso cobro | | 111.074.866,57 | | 89.614.029,82 |
| III.- Exceso de financiación afectada | | 50.094.439,68 | | 49.408.528,58 |
| IV.- Remanente de tesorería para gastos generales (I-II-III) | | 41.588.109,83 | | 20.820.239,57 |

8.3 DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2017

A) El Resultado Presupuestario del Ejercicio 2017:

El Presupuesto Municipal correspondiente al ejercicio 2017 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia por Acuerdo Plenario de fecha 17 de noviembre de 2016 por un importe de 786.771.269,73 €, equilibrado en Gastos e Ingresos y definitivamente en fecha 22 de diciembre de 2016, desestimando las reclamaciones presentadas contra el mismo.

Con posterioridad y por modificación de créditos se incrementó tanto el presupuesto de

gastos como el presupuesto de ingresos por un importe de 64.297.397,48 € resultando un presupuesto definitivo de 881.800.016,47€

En base a la contabilidad municipal y de acuerdo con lo establecido en la Instrucción del modelo normal de contabilidad local aprobado por Orden HAP/1781/2013 de 20 de septiembre, resultan los siguientes estados de liquidación:

| CONCEPTOS | DERECHOS RECONOCIDOS NETOS | OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS | AJUSTES | RESULTADO PRESUPUESTARIO |
|---|----------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------|
| a. Operaciones corrientes | 836.914.634,46 | 603.364.951,21 | | 233.549.683,25 |
| b. Operaciones de capital | 7.816.529,66 | 83.376.568,67 | | -75.560.039,01 |
| 1. Total operaciones no financieras (a+b) | 844.731.164,12 | 686.741.519,88 | | 157.989.644,24 |
| c. Activos financieros | 484.111,67 | 11.459.000,49 | | -10.974.888,82 |
| b. Pasivos financieros | 3.999.986,53 | 67.969.162,69 | | -63.969.176,16 |
| 2. Total operaciones financieras (c+d)..... | 4.484.098,20 | 79.428.163,18 | | -74.944.064,98 |
| | | | | |
| I. RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (I=1+2) | 849.215.262,32 | 766.169.683,06 | | 83.045.579,26 |
| AJUSTES: | | | | |
| 3. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales | | | 23.966.347,32 | |
| 4. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio | | | 8.276.921,97 | |
| 5. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio | | | 22.090.733,35 | |
| II. TOTAL AJUSTES (II=3+4-5) | | | | 10.152.535,94 |
| RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (I+II) | | | | 93.198.115,20 |

B) El Remanente de Tesorería del Ejercicio 2017:

El remanente de Tesorería que incluye los derechos de difícil cobro calculados conforme a lo dispuesto en el art. 191. Bis del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo y que ha sido introducido por la Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local en el que se establecen los criterios determinantes de los derechos de difícil o imposible recaudación debiendo informar del resultado de la aplicación de los mismos al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y a su Pleno u órgano equivalente es el siguiente:

| | Importes | 2017 | Importes | 2016 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1. (+) Fondos líquidos | | 121.638.898,14 | | 94.489.235,33 |
| 2. (+) Derechos pendientes de cobro | | 292.078.002,43 | | 275.789.425,86 |
| (+) del Presupuesto corriente | 77.164.807,43 | | 58.588.243,52 | |
| (+) de Presupuestos cerrados | 201.698.092,66 | | 202.099.306,60 | |
| (+) de operaciones no presupuestarias | 13.215.102,34 | | 15.101.875,74 | |
| 3. (-) Obligaciones pendientes de pago | | 125.804.943,32 | | 154.336.242,64 |
| (+) del Presupuesto corriente | 53.751.315,62 | | 48.315.035,26 | |
| (+) de Presupuestos cerrados | 6.189.266,18 | | 5.187.245,93 | |
| (+) de operaciones no presupuestarias | 65.864.361,52 | | 100.833.961,45 | |
| 4. (+) Partidas pendientes de aplicación | | -18.223.885,62 | | -13.185.002,47 |
| (-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva | 18.545.574,42 | | 13.411.085,16 | |
| (+) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva | 321.688,80 | | 226.082,69 | |
| I.- Remanente de Tesorería total (1 + 2 - 3 + 4) | | 269.688.071,63 | | 202.757.416,08 |
| II.- Saldos de dudoso cobro | | 133.295.910,39 | | 111.074.866,57 |
| III.- Exceso de financiación afectada | | 58.787.201,73 | | 50.094.439,68 |
| Exceso de financiación afectada a Inversiones Financieras Sostenibles (Disp. Adicional noagésima sexta Ley 3/2017) | | 15.403.920,50 | | |
| IV.- Remanente de tesorería para gastos generales (I-II-III) | | 62.201.039,01 | | 41.588.109,8 |

8.4 RESUMEN.

En definitiva, de los datos anteriores se desprende que el Ayuntamiento de Valencia durante los ejercicios 2015, 2016 y 2017 ha liquidado sus presupuestos municipales con superávit, incluso ha tenido la posibilidad de destinar Remanentes de Tesorería para Gastos Generales por importes de de **20.820.239,57 €**, **20.820.239,57 €** y **41.588.109,80 €** para financiar INVERSIONES FINANCIERAS SOSTENIBLES.

En relación a esto último hay que tener en consideración que la Ley Orgánica 9/2013 de 20 de diciembre, de Control de la Deuda Comercial del Sector Público ha añadido una Disposición Adicional Sexta a la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera regulando las reglas especiales de destino del superávit presupuestario, de tal forma que cuando concurren circunstancias de no superar los límites de autorización de operaciones de endeudamiento (es decir, deuda viva consolidada no superior al 110% de los ingresos corrientes consolidados) y la obtención de un superávit en términos de contabilidad nacional (estabilidad presupuestaria positiva en la liquidación del ejercicio anterior) y remanente de tesorería para gastos generales positivos, así como un periodo medio de pago a proveedores no superior a 30 días en relación con los datos del ejercicio anterior, se



podrá destinar este superavit en términos de contabilidad nacional o si este fuera menor, el Remanente Líquido de Tesorería para Gastos Generales en primer lugar para atender obligaciones por gastos devengados contabilizadas a 31 de diciembre del ejercicio anterior (saldo de la cuenta 413 a 31 de diciembre), en caso de que sean atendidas las obligaciones citadas anteriormente, el importe restante se deberá destinar a amortizar operaciones de endeudamiento que estén vigentes, por el importe necesario para que la Corporación Local no incurra en déficit en términos de contabilidad nacional en el ejercicio 2015 y cumplido lo previsto anteriormente el importe sobrante se podrá destinar a **FINANCIAR INVERSIONES FINANCIERAS SOSTENIBLES.**

9. CONCLUSIONES.

1. El gasto de inversión necesario debería hacerse compatible tanto con el Marco Presupuestario a medio plazo aprobado por el Ayuntamiento, como con las previsiones y objetivos establecidos en el plan de ajuste 2012-2022.
2. **A tal efecto se podría establecer un criterio en virtud del cual desarrollar el PEP Ciutat Vella dedicando a ello el 5 % del importe del Capítulo VI (Inversiones Reales del presupuesto municipal para 2018) es decir, 3.466.833,80 €, destinando a ello una parte del Remanente Positivo de Tesorería para Gastos Generales generado por el Ayuntamiento.**
3. Ese importe actualizado anualmente a una Tasa de Descuento del 0,56 % (coste medio de la Deuda del Estado) resultaría sostenible para el Ayuntamiento de Valencia.
4. Con esta periodificación el PEP Ciutat Vella podría ejecutarse en su integridad en el plazo de 11 años.
5. La superficie de todos los equipamientos previstos de 36.245 m²techo supone un aumento neto del 6,4 por ciento respecto a la actual superficie total de edificios municipales de 547.647,38 m²t según el informe del Servicio Económico Presupuestario del Ayuntamiento de Valencia emitido en relación a la modificación del PEPRI del Barrio del Carme para la cualificación dotacional de la Plaza Tavernes de la Valldigna. Esta magnitud se considera un indicador relevante para la estimación de los costes de funcionamiento directos e indirectos.
6. En cuanto a los gastos de personal se considera que:
 - a. Los gastos de funcionamiento operativo con los 18 equipamientos propuestos en funcionamiento representarían el **0,44 % de los gastos comprometidos en Capítulo II** por el Ayuntamiento según refleja la Liquidación del Presupuesto de 2017, lo que se considera una cantidad perfectamente asumible por el Ayuntamiento.
 - b. Y en cuanto a los gastos de personal, en la misma hipótesis representan el 1,75 % respecto de los Gastos de Capítulo I reconocidos por el Ayuntamiento tal y como refleja la Liquidación del Presupuesto de 2017, lo que se considera una cantidad igualmente asumible por el Ayuntamiento.
 - c. En estas condiciones los gastos de funcionamiento se consideran compatibles con el Marco Presupuestario a medio plazo aprobado por el Ayuntamiento.

El equipo redactor

Inés Esteve Sebastiá
Arquitecta