

Proposición Jurídico-económica del Texto Refundido del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Única delimitada en el Plan de Reforma Interior “Sector M-5 Atarazanas-Grao” del PGOU de Valencia

Documento aprobado según Acuerdo Pleno de 26 de septiembre de 2019

Índice

I. MEMORIA JURÍDICA

- I.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACION INTEGRADA Y DE SUS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESENCIALES.
- I.2.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.
- I.3.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS AL PROGRAMA.
- I.4.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.
- I.5.- PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

II. MEMORIA ECONÓMICA

- II.1.- MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.
- II.2.- VALORACIÓN DEL SUELO.
- II.3.- ESTIMACIÓN DE LOS CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN.

Anexos

- 1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- 2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 3. Tasación de los terrenos.
- 4. Plan de obra.

I. MEMORIA JURÍDICA

I.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA Y DE SUS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESENCIALES.

El ámbito objeto de desarrollo es, como se ha venido indicando, el correspondiente a la Unidad de Ejecución delimitada en el Plan de Reforma Interior con Homologación Sectorial Modificativa del Sector M-5 “Atarazanas-Grao”, aprobado definitivamente el 18 de enero de 2006 (BOP nº 155, de 1 de julio de 2006).

Tras la presentación de la documentación de la documentación correspondiente a la Alternativa Técnica en fecha 11 de diciembre de 2018, y la emisión de informes municipales a la documentación técnica. Se ha detectaron un error en las alineaciones de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior “Sector M-5 Atarazanas-Grao” inferior al 3 % de la superficie. Por lo que se ha procedido a su subsanación, en relación a la alineación de la calle Vicente Brull en la manzana B con la alineación del edificio existente colindante con dicha manzana del PRI.

De este modo, se regulariza la alineación en la calle Vicente Brull, evitando la medianera vista en fachada, resultando una edificabilidad de 14.241,26 m²t, inferior a los 14.335 m²t de edificabilidad del PRI, con el siguiente desglose:

	Superficie	Edificabilidad
Manzana A	1.729,45 m ² s	9.740,04 m ² t
Manzana B	491,67 m ² s	2.730,89 m ² t
Manzana C	324,12 m ² s	1.770,33 m ² t
		<hr/>
		14.241,26 m ² t

El ámbito se encuentra delimitado de la siguiente forma:

- linde Norte, por edificios no incluidos situados en las calles San Pascual y Museros;
- linde Sur por edificios recayentes a la calle Josep Aguirre;
- linde Este, por la calle Museros, parcela donde se encuentra el Instituto de Educación Secundaria “El Grao” y plaza Conde de Pestagua; y
- linde Oeste, por la calle Vicente Brull.



Tres urbanismo

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

*Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia*

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

Los principales parámetros urbanísticos, según la ficha urbanística del Sector, son los siguientes:

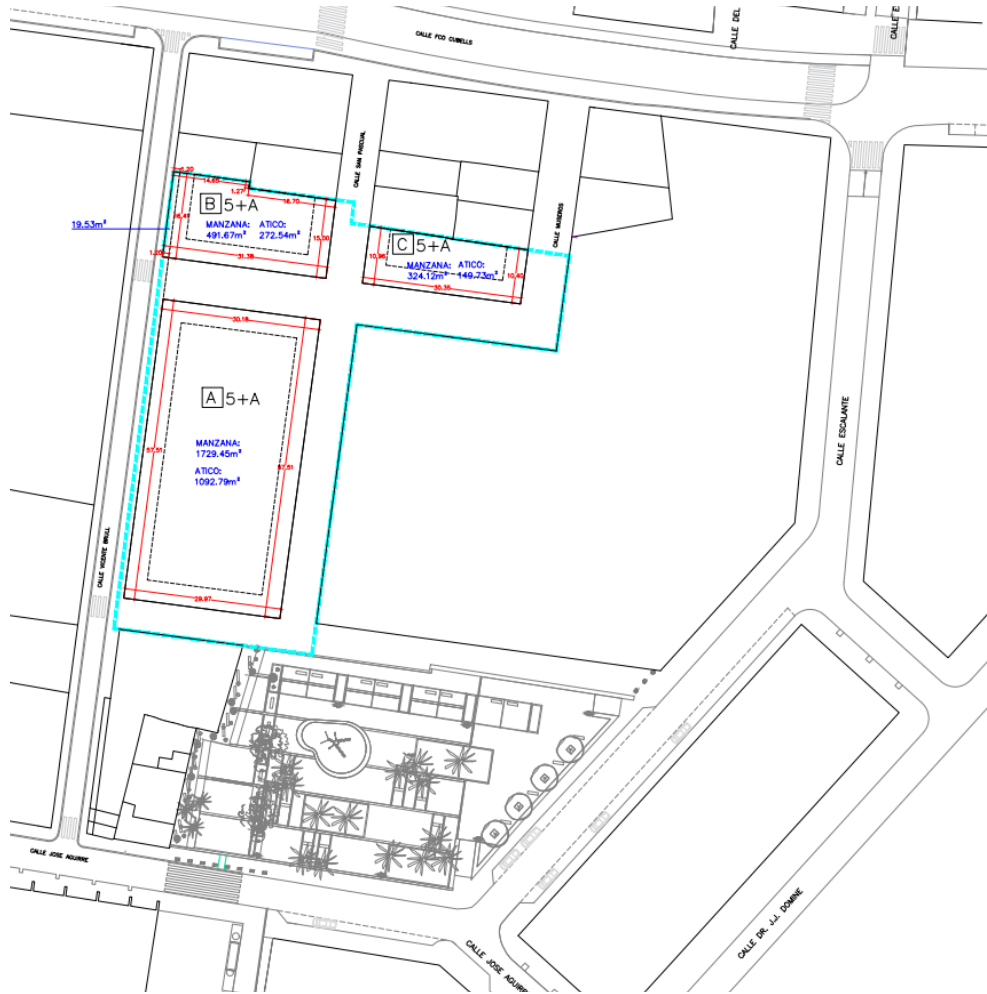
Superficie de la U.E.	4.047 m ²
Superficie de la U.E. (descontando el suelo dotacional afecto a su destino)	3.945,5 m ²
Aprovechamiento Tipo	3,6094 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima	14.241,26 m ² t
Índice de edificabilidad neta	5,5952 m ² t/m ² s
Aprovechamiento subjetivo	3,4290 m ² t/m ² s

Por otro lado, y en relación a las magnitudes a considerar para determinar el derecho a la adjudicación de parcela de resultado, encontramos los siguientes:

Parcela mínima edificable	100 m ² s
Superficie mínima de origen para resultar adjudicatario de parcela de resultado	163,17 m ² s
Superficie mínima de origen para resultar adjudicatario de cuota indivisa de parcela de resultado (15% de parcela adjudicada)	24,48 m ² s

Se refleja en la siguiente imagen la delimitación del ámbito y la ordenación prevista para éste en el planeamiento en vigor, incorporando la corrección citada, que es el que será objeto de la presente programación.

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "ATARAZANAS"



āa

3

Tres urbanismo

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia

I.2.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL URBANIZADOR.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 112 de la LOTUP, el urbanizador es el responsable de ejecutar una actuación urbanística sujeta a programa de actuación integrada.

En el presente caso, la Agrupación de Interés Urbanístico "ATARAZANAS" que se propone para actuar como tal, llevará a cabo en cumplimiento de sus funciones lo siguiente:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con lo previsto en la ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.
- f) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de los propietarios que se abstengan de participar en la reparcelación.
- g) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

Al Urbanizador le corresponde, como se ha indicado en sus funciones, la elaboración y promoción de los siguientes proyectos y documentos técnicos:

- a) El Proyecto de Urbanización y cualesquiera modificaciones técnicas que fueran necesarias para su adecuado desarrollo.
- b) El Proyecto de Reparcelación de las fincas afectadas en el ámbito de desarrollo, y cualesquiera modificaciones que sean necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En la ejecución de sus tareas como urbanizador tendrá derecho a ser retribuido por dichas labores, y recibirá en contraprestación a dicho ejercicio el beneficio propuesto en la presente proposición jurídico-económica.



Tres urbanismo



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

*Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia*

I.3.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS ADHERIDOS AL PROGRAMA.

Atendiendo a lo que se dispone en el artículo 139 de la LOTUP, el propietario tiene derecho:

- a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad.

Igualmente quedan establecidos los deberes en el apartado 2 del citado precepto, que serán:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

La AIU que ostentará la condición de Agente Urbanizador llevando a cabo la gestión por propietario del Programa en los términos del artículo 114 de la LOTUP, agrupa a la propiedad de la totalidad de los terrenos privativos del ámbito, quedando únicamente fuera de dicha agrupación los suelos dotaciones ya afectos a su destino.

Por lo tanto, y a salvo de que por error u omisión apareciese un tercer propietario no integrado en la AIU, la totalidad de la propiedad se encuentra adherida al Programa, habida cuenta de su condición. No resultará necesario, por tanto, llevar a cabo el trámite del emplazamiento previsto en la LOTUP en su artículo 141 para considerar si resultan interesados en participar en el PAI o no terceros propietarios.



Tres urbanismo

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

*Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia*

I.4.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

En su condición de Administración actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia tiene la facultad y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos técnicos que se hagan necesarios para la ejecución del Programa, con la diligencia necesaria para obtener su buen fin.

Asimismo, finalizada la obra de urbanización procederá a su recepción tras el ofrecimiento formal del Urbanizador y la comprobación por parte de los técnicos municipales, en los términos del artículo 160 de la LOTUP.

La administración actuante tiene derecho a recibir y obtener gratuitamente:

1. Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación o que estén adscritos a la misma en virtud del planeamiento.
2. Las parcelas que legalmente le correspondan, con destino a patrimonio público de suelo. En este sentido, recibirá libre de cargas, y a través del procedimiento reparcelatorio el excedente de aprovechamiento resultante, equivalente a un 5% del aprovechamiento tipo, habida cuenta de la condición del suelo del ámbito a desarrollar de urbano incluido en una unidad de ejecución. Todo ello, según lo dispuesto en el artículo 77.1c) de la LOTUP.

I.5.- PLAZOS QUE SE PROPONEN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

En lo que se refiere a la ejecución de la obra urbanizadora de la actuación que se propone desarrollar, se tiene previsto, que tenga una duración de doce meses (12 meses).

Además, por parte de la AIU se propone, el siguiente cronograma de los trabajos a desarrollar, sin computar los plazos de tramitación de los documentos:

FASE ADMINISTRATIVA:

1. **Presentación de Alternativa Técnica, Proposición Jurídico – Económica y Proyecto de Reparcelación Voluntaria.**

Plazo: Dos meses desde la notificación de la aprobación municipal de la solicitud de inicio.

2. Presentación de la documentación de los **textos refundidos** correspondientes a la **documentación técnica corregida** conforme a los informes municipales que se emitan a los presentes efectos.

Plazo: 30 días

3. **Firma de Convenio Urbanístico:**

Plazo: 15 días desde la de la aprobación municipal de la alternativa técnica.

4. **Elevación a escritura pública del Proyecto de Reparcelación.**

Plazo: 30 días

5. Presentación ante el Registro de la Propiedad para su **Inscripción registral de la reparcelación.**

Plazo: dos meses desde la firmeza de la aprobación municipal de la reparcelación.



Tres urbanismo

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

*Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia*

6. Cuenta de Liquidación Definitiva comprensiva de:

Redacción de la cuenta de liquidación definitiva

Plazo: 1 mes desde la finalización de la obra de urbanización.

Inscripción de la cuenta de liquidación definitiva

Plazo: 1 mes desde la firmeza de la aprobación municipal de la cuenta de liquidación definitiva

FASE DE EJECUCIÓN

1. Obra de Urbanización:

Acta de replanteo: en el plazo de 30 días desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación

Plazos parciales de la ejecución: Se adjunta Plan de Obra.

Plazo máximo para la finalización: 12 meses desde el acta de replanteo.

II. MEMORIA ECONÓMICA

II.1.- ESTIMACIÓN DE LOS CONCEPTOS ECONÓMICOS CONSTITUTIVOS DE LAS CARGAS DE LA ACTUACIÓN.

El importe de las magnitudes económicas a considerar que supondrá la ejecución de la obra de urbanización del presente ámbito:

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	587.508,44 €
<i>GASTOS GENERALES (13%)</i>	76.376,10 €
<i>BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)</i>	35.250,51 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	699.135,05 €
<i>IVA (21%)</i>	146.818,36 €
TOTAL PRESUPUESTO (IVA INC)	845.953,41 €

Al presupuesto indicado de Licitación, debe incluirse los siguientes conceptos:

1. Coste de redacción de proyectos y dirección de obras, que comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos, gastos de tramitación, elevación a público e inscripción en el Registro de la Propiedad; que se desglosan de la siguiente forma:

Coste de redacción de Proyectos	
Trabajos de topografía	630 €
Proyecto de Urbanización	10.000 €
Programa de Actuación Integrada	20.370 €
Proyecto de Reparcelación	10.000 €
Dirección Técnica de las obras	36.000 €
Coordinación de seguridad y salud	6.000 €
Control de calidad de obras	Incluido en PEM
Tasación de suelo	1.400 €
Costes de visados de Proyectos	Incluido en Proyecto
Gastos de tramitación (publicaciones)	500 €



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA



Tres urbanismo

Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

Gastos notariales del Proyecto de Reparcelación	3.000 €
Gastos registrales correspondientes a la anotación marginal de inicio	1.000 €
Gastos registrales de la inscripción del Proyecto de Reparcelación	2.500 €
TOTAL COSTES DE PROYECTOS TÉCNICOS	91.400 €

2. Los gastos de gestión del Urbanizador se calculan con arreglo a los dispuesto en la LOTUP en su artículo 144.1.c) según un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, que se establece en el presente caso en el equivalente a un 3 %.

Se incluyen dentro de este concepto los relativos a: (i) el mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; (ii) los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones; (iii) controles de calidad y peritajes.

Además de estos conceptos, y dentro de los expresados gastos de gestión se incluirá, en previsión de lo dispuesto por parte del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, un 2% que se aplica sobre el presupuesto de licitación, destinado a sufragar los posibles informes externos, técnicos y jurídicos que se puedan considerar necesarios para la adopción de los acuerdos de programación, planeamiento y gestión y ejecución de éstos. De no hacerse uso o no agotarse esta partida, la cuantía sobrante se descontará de los gastos de urbanización definitivos con motivo de la aprobación de la Cuenta de Liquidación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

GASTOS DE GESTIÓN	
3 % del importe del Presupuesto de licitación y costes de proyectos	23.716,05 €
Honorarios de posibles informes externos (2% Presupuesto de Licitación)	13.982,70 €
TOTAL GASTOS DE GESTIÓN	37.698,75 €



Tres urbanismo

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

*Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia*

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

3. Además de los citados conceptos, se aplicará el Beneficio Empresarial del Urbanizador calculado en un porcentaje de los tres conceptos anteriores, que en el presente caso ascenderá a 0 %, habida cuenta de las características indicadas de la propiedad y su adscripción en su totalidad a la AIU que actúa como Urbanizador.

El coste total de las cargas de urbanización de la actuación será la suma de todos los conceptos anteriores, así pues, el aquí previsto como Presupuesto de Licitación añadiéndose los correspondientes a los Gastos de proyectos técnicos, gastos de Gestión del urbanizador y el beneficio del urbanizador.

Será en todo caso:

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	699.135,05 €
<i>COSTES PROYECTOS</i>	91.400,00 €
<i>GASTOS GESTION</i>	37.698,75 €
<i>BENEFICIO DEL URBANIZADOR</i>	0 €
CARGAS TOTALES DE URBANIZACIÓN	828.233,80 €
IVA (21%)	173.929,10 €
CARGAS TOTALES DE URBANIZACIÓN (IVA INC)	1.002.162,90 €

Cargas variables.

Las cargas de urbanización anteriormente reflejadas no incluyen las indemnizaciones ni otras cargas de urbanización variables, dado que éstas no deben determinarse por la concurrencia de ofertas.



Tres urbanismo



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

Según se dispone en el artículo 144.2 de la LOTUP son cargas de urbanización en la categoría de variables las siguientes:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.*
- b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.*
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.*
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.*

Y además, continúa indicando el citado precepto la forma en la que tienen que hacerse efectivas dichas cargas:

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

En el presente caso, no existen en el ámbito objeto de gestión plantaciones o instalaciones o elementos constructivos susceptibles de ser demolidos, arrancados o destruidos, ni tampoco existen actividades, o derechos a extinguir sobre las fincas afectadas, por lo que no existen indemnizaciones a contemplar en dicho sentido.

Igualmente, no existen obras de urbanización que se hayan sufragado, gastos de realojo o retorno.



Tres urbanismo

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

*Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia*

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "ATARAZANAS"

En todo caso, únicamente existen en el presente caso, importes a considerar en esta categoría de gastos variables, como son los siguientes:

- Indemnización correspondiente a la pérdida del aprovechamiento urbanístico que supone la constitución de una servidumbre para la instalación de un Centro de Transformación, así como la valoración correspondiente a la construcción de éste.

Los citados importes, tal y como se ha expuesto, conforman las cargas variables del presente Programa, cuya previsión resulta de:

GASTOS VARIABLES	
INDEMNIZACIÓN por servidumbre para C.T.	21.647,52 €
INDEMNIZACIÓN por ejecución del C.T.	78.113,57 €
TOTAL GASTOS VARIABLES	99.761,09 €

Y el resumen total de las cargas de urbanización, incluyendo las variables, será de:

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	699.135,05 €
<i>COSTES PROYECTOS</i>	91.400,00 €
<i>GASTOS GESTION</i>	37.698,75 €
<i>BENEFICIO DEL URBANIZADOR</i>	0 €
<i>GASTOS VARIABLES</i>	99.761,09 €
CARGAS TOTALES DE URBANIZACION INCLUYENDO GASTOS VARIABLES	927.994,89 €
IVA (21%)	194.878,93 €
CARGAS TOTALES DE URBANIZACION INCLUYENDO GASTOS VARIABLES (IVA INC)	1.122.873,82 €



Tres urbanismo

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia

II.2.- VALORACIÓN DEL SUELO.

Se acompaña como anexo al presente documento la Tasación de los terrenos, certificado por Sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

En dicho sentido, y atendiendo al contenido de la citada tasación se han previsto los valores anteriormente citados de:

2.010,22 €/m²s

601,32 €/m²t



Tres urbanismo

āa

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

*Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia*

II.3.- MODALIDAD DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR.

En el presente caso, y atendiendo a que toda la propiedad del ámbito pertenece a los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico, actuando por tanto todos ellos como Agente Urbanizador, la modalidad de abono de cuotas prevista será de PAGO EN METÁLICO. Dentro de esta situación, por ello, no se tiene previsto el ejercicio de la notificación a los propietarios afectados para que manifiesten su voluntad de adherirse al Programa, así como que escojan cual será la forma de pago que prefieran, en cumplimiento de lo que se dispone en el artículo 141 de la LOTUP. En este sentido, y en atención a lo que se dispone en la LOTUP y al principio de libertad de pactos entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados, se prevé como garantía de retribución al Urbanizador la afección real de las fincas al cumplimiento de los deberes urbanísticos (artículo 155), que se dispondrá a los presentes efectos en el Proyecto de Reparcelación.

No obstante, lo anterior, y en atención al cumplimiento de las disposiciones y conceptos que debe contener una proposición jurídico-económica, así como a la remota posibilidad de que pudiera aparecer un tercer propietario no tenido en cuenta, se desarrolla a continuación la fórmula a aplicar para el caso de que existiera necesidad para el cálculo de la retribución en terrenos.

Para el caso de que resultara finalmente aplicable, como se indica, la fórmula de retribución en terrenos, ésta se calculará aplicando un coeficiente -denominado coeficiente de canje- a los terrenos iniciales afectados por la actuación, que se hará efectivo mediante la atribución del aprovechamiento correspondiente a favor del Agente Urbanizador en el documento de Reparcelación.

Según se indica en la LOTUP, en su artículo 143, *“La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre los interesados”*.

El valor del suelo, a los presentes efectos, y según se expresa en el apartado siguiente, se ha obtenido a partir de la tasación efectuada en el momento actual por parte de una empresa tasadora homologada por el Banco de España.



Tres urbanismo

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

*Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia*

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

Así pues, y con arreglo a estos valores, la fórmula de cálculo será la siguiente atendiendo a su cómputo respecto al suelo inicial o respecto a la edificabilidad:

Respecto al suelo inicial.

$$K_s = C_s / V_s + C_s = 229,30 \text{ €/m}^2\text{s} / (2.010,22 \text{ €/m}^2\text{s} + 229,30 \text{ €/m}^2\text{s}) = \mathbf{10,239\%}$$

Ks. coeficiente de canje

Cs. Coste de urbanización por metro cuadrado de suelo de origen.

Que se ha obtenido en relación con el coste total de urbanización y la superficie total de suelo del ámbito. Es decir $927.994,89 \text{ €} / 4.047,00 \text{ m}^2\text{s} = 229,30 \text{ €/m}^2\text{s}$

Vs. Valor de metro cuadrado de suelo de origen, en atención a la tasación que se adjunta.

Respecto a la edificabilidad.

$$K_t = C_t / V_t + C_t = 68,59 \text{ €/m}^2\text{t} / (601,32 \text{ €/m}^2\text{t} + 68,59 \text{ €/m}^2\text{t}) = \mathbf{10,239\%}$$

Kt. coeficiente de canje.

Ct. Costes de urbanización por metro cuadrado de techo.

Que se ha obtenido en relación con el coste total de urbanización y la edificabilidad total del ámbito. Es decir $927.994,89 \text{ €} / 13.529,20 \text{ m}^2\text{t} = 68,59 \text{ €/m}^2\text{t}$

Vt. Valor de metro cuadrado de techo sin urbanizar, en atención a la tasación que se adjunta.

Quedan incluidos, en cualquier caso, en el cálculo efectuado los gastos de urbanización variables, si bien las posibles variaciones que puedan sufrir serán abonadas en metálico por parte de los propietarios que hayan escogido la presente modalidad.



Tres urbanismo



PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

*Texto Refundido Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada
UE M-5 Atarazanas-Grao PGOU Valencia*

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO “ATARAZANAS”

Los parámetros Urbanísticos considerados que inciden en la determinación del derecho a la adjudicación de parcela de resultado son los siguientes:

Parcela mínima edificable	100 m ² s
Superficie mínima de origen para resultar adjudicatario de parcela de resultado	163,17 m ² s
Superficie mínima de origen para resultar adjudicatario de cuota indivisa de parcela de resultado (15% de parcela adjudicada)	24,48 m ² s
Aprovechamiento Tipo	3,6095 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima	14.241,26 m ² t
Índice de edificabilidad neta	5,5952 m ² t/m ² s
Aprovechamiento subjetivo	3,4290 m ² t/m ² s

Valencia a 28 de marzo de 2019.

Fdo. Rafael Calabuig París,

En su calidad de Secretario de la AIU ATARAZANAS

Anexo 1.

Memoria de viabilidad económica.

MEMORIA VIABILIDAD ECONOMICA U.E. "ATARAZANAS-GRAO".**Promotor:** AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO "ATARAZANAS".**INDICE**

1. INTRODUCCION. MARCO LEGAL.....	2
2. ESTUDIO COMPARATIVO PARAMETROS URBANISTICOS.....	3
2.1. Parámetros urbanísticos en la situación inicial.....	4
2.2. Parámetros urbanísticos de la actuación propuesta.	5
3. CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA.	5
3.1. Identificación del valor en venta previo a la actuación de transformación urbanística.....	6
3.2. Identificación del valor en venta de la actuación de transformación urbanística.....	6
3.3. Identificación de los costes de producción de una actuación de transformación urbanística.	7
4. CONDICIONES BASICAS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONOMICA DE UNA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANISTICA.....	8
4.1. Cumplimiento coherente de las previsiones originarias y propuestas de planeamiento.....	8
4.2. Condición. Establecimiento de un beneficio razonable.	8
4.3. Condición. Generación en la actuación urbanística de un excedente de valor suficiente y razonable como retribución a la propiedad.	9

1. INTRODUCCION. MARCO LEGAL.

La finalidad inicial de las memorias de viabilidad económica analiza la justificación de la rentabilidad económica, a manera de análisis coste-beneficio, que debe comportar cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés del propietario tal como prescribe el precepto legal, si bien, complementariamente permite desvelar las consecuencias económicas que produce al resto de operadores implicados en el desarrollo urbano.

La determinación de la viabilidad económica debe llevarse a cabo para las dos situaciones objeto de la transformación urbanística, para la situación original y para la propuesta definitiva, análisis económicos que deberán determinarse en función de los parámetros urbanísticos atribuidos (edificabilidad y uso urbanístico) y las cargas y deberes urbanísticos que se hubieran impuesto por el nuevo planeamiento respecto al anterior originario, como son las cesiones de suelo público para infraestructuras como el porcentaje de aprovechamiento público en función de las plusvalías generadas tras la alteración planteada.

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, se debe incluir un **Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**, en el que se pondere 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 de suelo destinado a usos productivos.

Asimismo, el artículo 22.5 del citado Real Decreto, establece también que 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, realizando 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 a modificar, de forma que se pueda llegar a un mayor acercamiento del equilibrio económico, rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber de conservación. El artículo expone:

*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 ¹:*

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 la 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 y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor

¹ Los apartados a, b, c, d y e has sido declarados inconstitucionales por sentencia de TC 143/2017. No obstante, se considera sus indicaciones en la justificación realizada en el presente documento.

acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la 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 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 e 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, se 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.

Por otra parte, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, concreta este requerimiento, al exigir la memoria de viabilidad económica tanto en las fases de planeamiento como programación.

El motivo principal por el que surge la necesidad de los citados documentos nace como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir con el objeto de evitar la ineficiencia económica por los elevados costes que implique la implantación y mantenimiento de las infraestructuras que generan las actuaciones urbanas, o por el aumento en la prestación de los servicios, así como para la adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de los misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En consecuencia, del tenor literal, tanto de la Ley Estatal, como de la Ley Autonómica (art. 34.2.d) y f) de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana) se desprende que la obligatoriedad de redactar un Informe de Viabilidad incorporado a la documentación técnica de los instrumentos de ordenación.

2. ESTUDIO COMPARATIVO PARAMETROS URBANISTICOS.

A los efectos de analizar la viabilidad de una actuación de transformación urbanística es necesario identificar las determinaciones urbanísticas básicas referidas a la edificabilidad, usos y tipologías edificatorias, en la situación previa a la actuación urbanística propuesta, así como la definida en el planeamiento previsto, de modo que

pueda analizarse los incrementos de edificabilidad o densidad, introducción de nuevos usos,

2.1. Parámetros urbanísticos en la situación inicial.

Las parcelas incluidas en la unidad de ejecución tienen la consideración de suelo urbanizable (urbano según la nomenclatura tradicional), presentando en la actualidad unas condiciones urbanas obsoletas, situación que estableció la necesidad del desarrollo de una actuación de regeneración y transformación urbana, para dotar a las parcelas y su entorno de óptimas ordenaciones urbanas.

Esta actuación de regeneración urbana, está definida en el documento de "Homologación Sectorial modificativa de las determinaciones del P.G.O.U. de Valencia Sector M5 Atarazanas-Grao", establece una ordenación del suelo y unos parámetros edificatorios para el ámbito de la homologación, parámetros que no estaban definidos en el Plan General de ordenación urbana vigente, situación de partida de la presente memoria de viabilidad.

La homologación establece los siguientes parámetros urbanísticos:

Identificación

Nombre del área	Atarazanas del Grao
Tipo de plan	Plan de Reforma Interior
Iniciativa	Pública
Distrito	Poblados Marítimos
Junta Municipal	Marítimo (Grao)

Régimen urbanístico

Superficie (m ²)	44.433 m ²
Edificabilidad máxima total	No se especifica
Zona dominante	ENS-1 y ENS-2 carácter vinculante
Uso dominante	Residencial/dotacional
Usos prohibidos y compatibles	Los de la zona dominante

Gestión

Tipo de gestión	Actuaciones aisladas/actuaciones integradas
Cesiones totales	No se especifican

El documento del Plan de Reforma Interior analiza en su memoria informativa la edificabilidad existente en el ámbito ordenado en el momento previo a la redacción del documento, tanto de carácter privado como dotacional público, según indica el siguiente cuadro:

Edificabilidad existente total	57.037 m²
Edificabilidad uso socio-cultural	3.487 m ²
Edificabilidad uso residencial y de oficinas	34.668 m ²
Edificabilidad uso comercial	9.607 m ²
Edificabilidad uso religioso (privado)	1.528 m ²
Edificabilidad uso industrial	3.331 m ²
Edificabilidad uso docente (privado)	2.434 m ²
Edificabilidad uso hotelero (hotel)	1.983 m ²

En base a la edificabilidad privada del ámbito ordenado, obtenemos un índice de edificabilidad bruta de 1,2053 m²t/m²s.

2.2. Parámetros urbanísticos de la actuación propuesta.

La propuesta de gestión urbanística desarrolla la Unidad de Ejecución única definida en el Plan de Reforma Interior "Sector M-5 Atarazanas Grao" del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente.

La ficha urbanística de la Unidad de Ejecución "Atarazanas-Grao" recoge los parámetros urbanísticos de la misma, y a efecto del actual estudio, incorpora los aprovechamientos privados correspondientes a la actuación:

Superficie de la U.E.	4.047,00 m ²
Superficie de la U.E. (descontando el suelo dotacional afecto a su destino)	3.945,50 m ²
Aprovechamiento Tipo	3,6094 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima	14.241,26 m ² t
Índice de edificabilidad neta	5,5952 m ² t/m ² s
Aprovechamiento subjetivo	3,4290 m ² t/m ² s

3. CONTENIDO DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA.

Como se ha indicado, la memoria de viabilidad económica atiende a la rentabilidad económica fundamentalmente privada, derivada de las operaciones de transformación urbanística proyectadas.

Como en todo el conjunto de actividades económicas productoras de un determinado bien, la Viabilidad Económica de la Actuación deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una económica de mercado, es decir, que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los costes de producción.

$$\text{Ingresos ventas} > \text{costes de producción}$$

Por lo tanto, el beneficio de la actuación urbanística, entendido como plusvalía urbanística para los titulares del suelo, y no como beneficio por la acción urbanizadora, identificado con el incremento del valor de los terrenos debe existir.

Por lo que se debe determinar el contenido específico de cada una de estas variantes económicas, ingresos y costes, para analizar la viabilidad de la actuación.

3.1. Identificación del valor en venta previo a la actuación de transformación urbanística.

De este modo, el valor del suelo original (V_{so}) en estado previo a la transformación urbanística propuesta será el resultado del producto entre la edificabilidad total del ámbito ordenado por el valor de repercusión del suelo.

Para determinar el valor de repercusión acudimos a la tasación incorporada en la proposición jurídico económica, donde se cifra en 601,32 €/m^{2t}.

Por lo tanto, el valor del suelo original es:

Ámbito de la unidad de ejecución x 1,2053 m^{2t}/m^{2s} x 601,32 €/m^{2t} = **2.933.148,22 euros.**

3.2. Identificación del valor en venta de la actuación de transformación urbanística.

Los ingresos procedentes de una actuación de transformación urbanística son los procedentes de la enajenación del aprovechamiento urbanístico resultante del proceso de equidistribución, materializado en solares edificables.

En este sentido, los ingresos, es decir, el valor en venta del aprovechamiento urbanístico, vendrá determinado por la identificación de los valores de repercusión del suelo para cada uno de los usos atribuidos.

La unidad de ejecución tiene asignado un aprovechamiento edificable privado de uso residencial de 14.241,26 m^{2t}, distribuidos en las siguientes manzanas:

	Superficie	Edificabilidad
Manzana A	1.729,45 m ^{2s}	9.740,04 m ^{2t}
Manzana B	491,67 m ^{2s}	2.730,89 m ^{2t}
Manzana C	324,12 m ^{2s}	1.770,33 m ^{2t}
		14.241,26 m ^{2t}

Como consecuencia de la actuación urbanística, la valoración de los productos en venta resultantes de la misma, vendrá definida por:

- Edificabilidad residencial: 14.241,26 m^{2t}.

En este momento procede el cálculo del valor en venta resultante en la unidad de Ejecución, es decir, el producto entre la edificabilidad asignada por el plan y el valor de repercusión actual.

Para determinar el valor de repercusión acudimos a la tasación incorporada en la proposición jurídico económica, donde se cifra en 601,32 €/m².

Aplicando el valor de repercusión del suelo a la edificabilidad residencial total de la unidad de ejecución, obtenemos un valor total de los bienes resultantes de 8.563.554,46 euros.

3.3. Identificación de los costes de producción de una actuación de transformación urbanística.

Los costes de producción de las actuaciones de transformación urbanística son aquellos que se derivan de la satisfacción de las cargas y deberes de la actuación, según establece la legislación estatal en su artículo 18 del TRLS, pormenorizados en las legislaciones autonómicas y en el planeamiento, costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución a desarrollar y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la actuación.

En este sentido, los costes de producción correspondientes a una actuación integrada, se identifican con las cargas de urbanización relativas a la ejecución de dotaciones e infraestructuras, así como las cesiones materializadas como participación pública en las plusvalías generadas por la actuación.

Estos costes se componen de:

1. Costes de ejecución de las obras.
2. Gastos técnicos, jurídicos, de promoción y gestión, financieros,...
3. Beneficio empresarial del promotor de la actuación.
4. Indemnizaciones.
5. Gastos de conservación de la urbanización hasta la recepción de las obras por la administración.

En nuestro caso,

Presupuesto de licitación	699.135,05 €
Costes proyectos	91.400,00 €
Gastos de gestión	37.698,75 €
Beneficio del urbanizador	0 €
Gastos variables	99.761,09 €
Cargas totales de urbanización	927.994,89 €
IVA (21%)	194.878,93 €
Cargas totales de urbanización (IVA Inc)	1.122.873,82 €

Las cargas totales de la obra urbanizadora ascienden (IVA no incluido) a 927.994,89 euros.

V_c, Coste de urbanización.

Este valor en nuestro supuesto será 110.127,00 euros.

4.3. Condición. Generación en la actuación urbanística de un excedente de valor suficiente y razonable como retribución a la propiedad.

En este momento tendremos que identificar el "Umbral mínimo de viabilidad", que responde al concepto de rentabilidad que garantice "el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares", tal como se establece en la letra c del artículo 22.5 del RD 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y que se determina como la diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva que venga a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

El "Umbral mínimo de viabilidad" (U_{mv}) que corresponde a la propiedad es el beneficio o retribución derivada del desarrollo de la actuación de transformación urbanística, se debe establecer como la suma del valor original del suelo derivado de su situación urbanizado inicial que se altera (V_{so}), incrementado en el denominado beneficio de la promoción (B_p) según se ha calculado en el apartado 4.2, y como último factor, los costes derivados de eventuales indemnizaciones que se tuvieran que asumir en la actuación por la supresión de edificaciones, actividades,...según la siguiente expresión:

$$U_{mv} = V_{so} + V_c + B_p + IDN$$

Donde; U_{mv}, Umbral mínimo de viabilidad

V_c, Coste de urbanización

V_{so}, Valor original del suelo

B_p = (TLR + PR) x V_c, Retribución a la promoción de la actuación

IDN, indemnizaciones.

No se consideran otros costes o beneficios de la actuación como puedan ser la cesión a la administración de derechos urbanísticos o la aportación de las empresas gestoras de servicios urbanos en la ejecución de la obra, dado que no se prevé en este momento ninguna de estas situaciones.

El umbral mínimo de rentabilidad viene a significar una rentabilidad mínima razonablemente adecuada para posibilitar la factibilidad del desarrollo de la propuesta final de la actuación, y en consecuencia, incentivar su ejecución por la iniciativa privada.

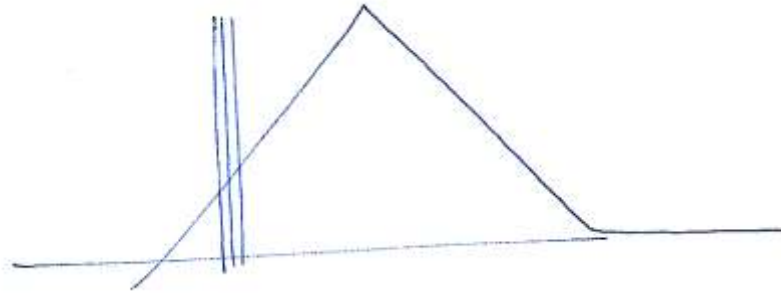
En nuestro caso, el umbral mínimo de rentabilidad, será:

$$U_{mv} = 2.933.148,22 + 927.994,89 + 110.127,00 = 3.971.270,11 \text{ euros.}$$

Por lo tanto, esta es la cifra inicial que posibilita la rentabilidad económica de la actuación.

Los ingresos previsibles por la actuación urbana son 8.563.554,46 euros, según se ha calculado en el apartado 3.2, por lo que se debe indicar que la actuación urbanística es viable económicamente.

Valencia, marzo de 2.019



Fdo. Jose Luis Pastor Bono.
Arquitecto.

Anexo 2.

Memoria de sostenibilidad económica.

MEMORIA de SOSTENIBILIDAD ECONOMICA U.E. "ATARAZANAS-GRAO".**Promotor:** AGRUPACIÓN DE INTERES URBANISTICO "ATARAZANAS".**ÍNDICE**

1.- INTRODUCCIÓN	2
2.- METODOLOGÍA A EMPLEAR	2
3. HIPÓTESIS DE TRABAJO	3
4.- ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y DE NECESIDADES DE VIVIENDA	3
5.- PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO.....	5
6.- ANÁLISIS PREVIO DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES	5
6.1.- PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE 2010 A 2017.....	5
6.2.- INGRESOS.....	7
6.3.- GASTOS	19
6.4.- BALANCE FISCAL MUNICIPAL	30
7.- ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS NUEVAS ACTUACIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	32
7.1.- ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL	32
7.2.- ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL NUEVO ESPACIO URBANO	33
7.2.1.- Estimación de gastos corrientes	33
7.2.2.- Estimación de ingresos corrientes	34
7.2.2.1.- Ingresos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria	34
7.2.2.1.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI	35
7.2.2.1.2.- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)	36
7.2.2.1.3.- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	37
7.2.2.2.- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria	38
7.2.2.2.1.- Impuesto de actividades económicas (IAE)	38
7.2.2.2.2.- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)	38
7.2.2.2.3.- Tasas, transferencias corrientes e ingresos patrimoniales.....	38
7.3.- RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES	38
8.- CONCLUSIONES.....	39

1.- INTRODUCCIÓN

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, se debe incluir un **Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**, en el que se pondere 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 de suelo destinado a usos productivos.

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.

2.- METODOLOGÍA A EMPLEAR

La "Memoria de Sostenibilidad Económica" tiene que evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública Local tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- El ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
- Las nuevas actuaciones serán autosuficientes para su mantenimiento, es decir, que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el "Balance Fiscal Municipal" o Ahorro Bruto tiene que ser positivo. Analizaremos pues, los gastos e ingresos corrientes.

Siempre que los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, se considera que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

Además, habrán de tenerse en cuenta la suficiencia y adecuación de suelos para usos productivos en función de la población que se prevé y que analizaremos a través de los objetivos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

3. HIPÓTESIS DE TRABAJO

Vamos a desarrollar este estudio a través de un análisis estático de los gastos e ingresos, en el horizonte de ejecución íntegra de la Actuación planteada.

El calendario de construcción de la unidad de ejecución se reduce a una única fase en la que al mismo tiempo se produce la urbanización, construcción, venta y ocupación de los inmuebles de forma que este crecimiento se realiza de acuerdo con las previsiones de aumento de habitantes que va a tener la ciudad de Valencia en el horizonte de ejecución íntegra de la actuación y, a través de métodos de evaluación y control presupuestario.

Es decir, no se ha tenido en cuenta la programación del suelo en relación con la demanda potencial en el momento temporal correspondiente; tampoco se ha tenido en cuenta la coherencia entre el ritmo de crecimiento de la ciudad y la construcción de viviendas, ni el ritmo de construcción de viviendas y su ocupación real.

El último ejercicio del presupuesto liquidado del que se disponen datos es el del año 2.017, en base al cual se realiza el análisis.

4.- ESTUDIO DEMOGRÁFICO Y DE NECESIDADES DE VIVIENDA

Se debe delimitar el efecto de la actuación urbanística en referencia a la población del municipio, para lo cual es necesario proceder a estudiar la demografía de la ciudad, para determinar su evolución, y por consiguiente las necesidades de nuevas viviendas.

La información con la que elaboraremos el estudio proviene de datos recogidos en el Ayuntamiento de Valencia y en los Institutos Valencianos y Nacional de Estadística, y se refieren a población empadronada, es decir, población de primera residencia, y en base a estos datos podremos obtener posibles previsiones de crecimientos de población empadronada, es decir, de primera residencia.

Cabe decir, que la población de segunda residencia en Valencia, y que no está incluida en los datos estadísticos que se manejan a continuación es muy elevada, de los últimos datos oficiales de los que disponemos a través del I.N.E., la relación de viviendas principales respecto a las que no lo son es de:

Clase de vivienda familiar (principal, no principal)		
TOTAL	419.994	
Principales	328.979	78%
No principales	90.950	22%

De acuerdo a los datos del INE y del Ayuntamiento relativos a los ejercicios 2010 y 2017, el crecimiento de los últimos años es el que se muestra en la tabla siguiente:

46250 Valencia	
Año	Habitantes
2010	809.267
2011	798.033
2012	797.028

2013	792.303
2014	786.424
2015	786.189
2016	790.201

2017	792.086
------	---------

Una previsión de crecimiento realista resultaría del siguiente análisis:

1. Si observamos los datos recogidos en la tabla del INE de los años 2010 a 2017, podemos diferenciar dos periodos. El primero de ellos desde el año 2010 hasta el año 2015, donde se produjo una reducción de los habitantes de la ciudad.

46250 Valencia		
Año	Habitantes	Diferencia
2010	809.267	
2011	798.033	-11.234
2012	797.028	-1.005
2013	792.303	-4.725
2014	786.424	-5.879
2015	786.189	-235

Esta tendencia se invierte en los dos últimos años analizados, en los que el incremento medio anual de población ha sido de 2.948 habitantes por año.

INCREMENTO DEPOBLACION	
Año 2016	786.189
Año 2017	792.086
Incremento	5.897
Incremento anual	2.948,5

2. Si se mantuviese lineal ese crecimiento, en un horizonte de 6 años, plazo que se considera necesario en principio para cumplir las previsiones del nuevo modelo territorial a partir de las previsiones propuestas, el número de habitantes actual se incrementaría en 17.691 habitantes.

3. Si estimamos un tamaño medio familiar de 2,1 habitantes por vivienda, serían necesarias unas 8.424 nuevas viviendas de primera residencia para satisfacer las necesidades residenciales surgidas por dicho incremento poblacional.

4. Para la segunda residencia la estimación si extrapolamos los datos conocidos de 2011 de relación del 22%, se necesitarían al menos 2.376 viviendas de segunda residencia.

Es decir, es una previsión ajustada, puesto que el crecimiento no es estrictamente lineal y además, el modelo de crecimiento debe adaptarse a los condicionantes del territorio del municipio, en concreto a la disponibilidad de suelo que puede ser reclasificado, que en el caso de Valencia ha sido particularmente escaso durante los últimos ejercicios, así como al modelo económico que se desea para la ciudad, en donde se ha primado un crecimiento muy moderado de la población, unido a unos elevados niveles de servicios públicos ofrecidos por el municipio.

5.- PARÁMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO

La ficha urbanística de la Unidad de Ejecución "Atarazanas-Grao" recoge los parámetros urbanísticos de la misma, y a efecto del actual estudio, incorpora los aprovechamientos privados correspondientes a la actuación:

Superficie de la U.E.	4.047,00 m ²
Superficie de la U.E. (descontando el suelo dotacional afecto a su destino)	3.945,50 m ²
Aprovechamiento Tipo	3,6094 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima	14.241,26 m ² t
Índice de edificabilidad neta	5,5952 m ² t/m ² s
Aprovechamiento subjetivo	3,4290 m ² t/m ² s

A los efectos de los cálculos realizados se considera una edificabilidad máxima de 14.241,26 m²t.

6.- ANÁLISIS PREVIO DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.

Procedemos a hacer un análisis de los presupuestos de los últimos años para ver su desarrollo y si se trata de unos presupuestos equilibrados.

6.1.- PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE 2010 A 2017

Según los datos proporcionados por el Ministerio de Economía y Hacienda, los presupuestos del período temporal que comprende desde el año 2010 hasta el presupuesto del año 2017 son los siguientes:

EVOLUCION PRESUPUESTOS		
Año	Ingresos	Gastos
2010	775.703.997,70	775.703.997,70
2011	699.384.332,41	699.384.332,41
2012	720.674.783,09	720.674.783,09
2013	736.109.729,74	736.109.729,74
2014	735.463.753,41	735.463.753,41
2015	742.674.773,67	742.674.773,67
2016	758.580.954,97	758.580.954,97
2017	791.751.702,17	791.751.702,17

Unidades monetarias: euros nominales

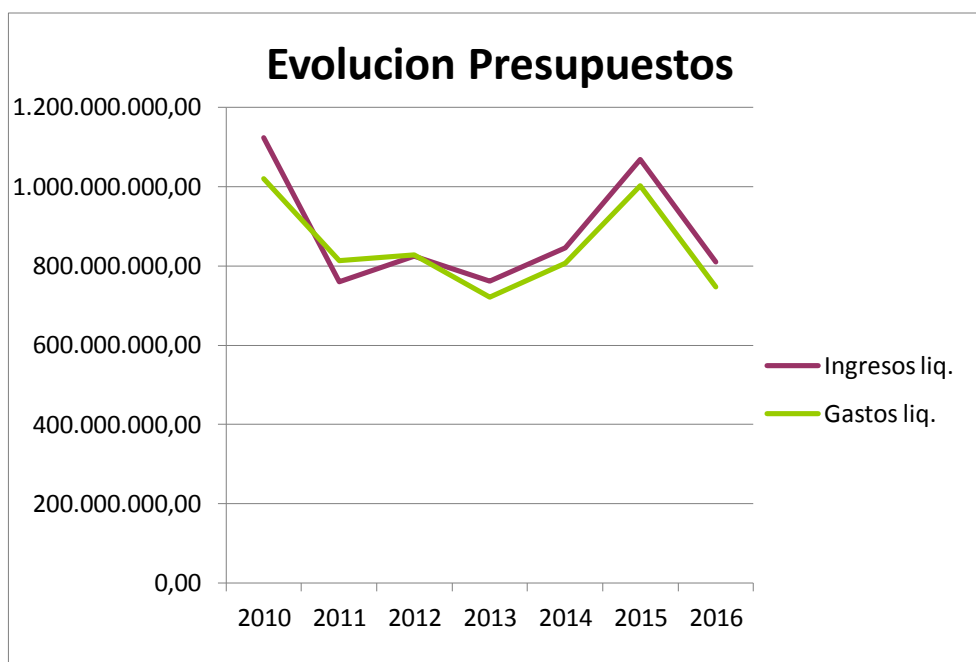
En el siguiente gráfico se puede observar la evolución de los presupuestos anteriormente detallada, de una manera gráfica:



Sin embargo, la información contenida en el gráfico anterior debe ser ampliada a partir de los datos de las liquidaciones, donde se refleja la situación real de las cuentas municipales, al incluirse los gastos e ingresos reales de la Corporación.

EVOLUCION PRESUPUESTOS		
Año	Ingresos liq.	Gastos liq.
2010	1.123.322.385,47	1.020.253.682,27
2011	760.338.179,53	813.409.990,35
2012	824.054.690,29	828.121.282,03
2013	760.755.638,41	720.960.259,69
2014	845.469.502,63	807.013.189,69
2015	1.068.012.210,74	1.001.956.983,60
2016	809.265.263,36	747.514.692,26

De igual forma, en el siguiente gráfico se puede observar la evolución de los presupuestos anteriormente detallada, de forma gráfica:



6.2.- INGRESOS

Analizamos detalladamente el estado de los ingresos en el período 2010-2016, utilizando los datos obtenidos de las liquidaciones de los presupuestos de los correspondientes años, organizados por columnas los nueve capítulos de ingresos y por filas los años.

Los datos obtenidos del Ministerio de Economía y Hacienda expresan las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre sí debido al efecto de la inflación.

Para poder compararlas entre sí, capitalizamos con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en el periodo de años analizado, es decir desde el año 2010 al 2016 lo que significa que pondremos todas las cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2016.

El dato de población para realizar este análisis lo hemos obtenido de los datos disponibles en el Ministerio de Economía y Hacienda.

Obtenemos del Instituto Nacional de Estadística el índice de precios al consumo de cada uno de los años del período analizado y aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2016 obtenemos las correspondientes cantidades económicas, en euros reales. De este modo, las cantidades ya son comparables entre sí.

Derechos reconocidos netos											
	Población	Impuestos directos	Impuestos indirectos	Tasas, precios públicos y otros ingresos	Transferencias corrientes	Ingresos patrimoniales	Enajenación inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total ingresos
2010	809.267	284.544.528,95	30.453.229,36	110.600.618,29	278.363.506,05	2.690.314,99	6.759.787,86	100.703.939,33	442.942,94	308.763.517,70	1.123.322.385,47
2011	798.033	281.949.754,10	24.830.249,68	112.180.573,72	289.847.095,50	3.423.339,39	7.017.118,35	9.135.649,65	443.490,07	31.510.909,07	760.338.179,53
2012	797.028	294.877.823,49	19.018.176,32	112.085.073,16	295.688.344,52	4.006.026,67	2.553.868,18	7.242.196,68	438.453,82	88.144.727,45	824.054.690,29
2013	792.303	297.471.431,08	21.286.285,30	112.728.471,58	316.503.146,19	3.366.261,75	3.050.827,97	5.881.750,24	467.464,30	0,00	760.755.638,41
2014	786.424	313.495.230,15	19.746.238,70	106.793.639,14	313.906.030,47	3.252.344,19	3.987.288,98	1.121.355,19	502.748,97	82.664.626,84	845.469.502,63
2015	786.189	312.938.277,69	20.899.608,67	100.573.768,13	316.525.756,40	3.273.415,55	10.187.627,31	974.445,76	2.203.197,78	300.436.113,45	1.068.012.210,74
2016	790.201	329.842.590,84	23.834.658,67	97.474.500,96	334.323.278,95	3.573.600,78	7.547.144,55	5.753.299,48	495.583,35	6.420.605,78	809.265.263,36

Derechos reconocidos netos (en euros reales por la capitalización del IPC)											
	Población	Impuestos directos	Impuestos indirectos	Tasas, precios públicos y otros ingresos	Transferencias corrientes	Ingresos patrimoniales	Enajenación inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total ingresos
2010	809.267	314.137.159,96	33.620.365,21	122.103.082,59	307.313.310,68	2.970.107,75	7.462.805,80	111.177.149,02	489.009,01	340.874.923,54	1.240.147.913,56
2011	798.033	299.994.538,36	26.419.385,66	119.360.130,44	308.397.309,61	3.642.433,11	7.466.213,92	9.720.331,23	471.873,43	33.527.607,25	808.999.823,02
2012	797.028	304.608.791,67	19.645.776,14	115.783.880,57	305.446.059,89	4.138.225,55	2.638.145,83	7.481.189,17	452.922,80	91.053.503,46	851.248.495,07
2013	792.303	300.148.673,96	21.477.861,87	113.743.027,82	319.351.674,51	3.396.558,11	3.078.285,42	5.934.685,99	471.671,48	0,00	767.602.439,16
2014	786.424	315.376.201,53	19.864.716,13	107.434.400,97	315.789.466,65	3.271.858,26	4.011.212,71	1.128.083,32	505.765,46	83.160.614,60	850.542.319,65
2015	786.189	317.945.290,13	21.234.002,41	102.182.948,42	321.590.168,50	3.325.790,20	10.350.629,35	990.036,89	2.238.448,94	305.243.091,27	1.085.100.406,11
2016	790.201	329.842.590,84	23.834.658,67	97.474.500,96	334.323.278,95	3.573.600,78	7.547.144,55	5.753.299,48	495.583,35	6.420.605,78	809.265.263,36

Para poder comparar completamente entre sí estas cifras económicas que corresponden a la totalidad de la población que tenía Valencia en cada uno de los años vamos a obtener las mismas cuantificaciones económicas por unidad de habitante.

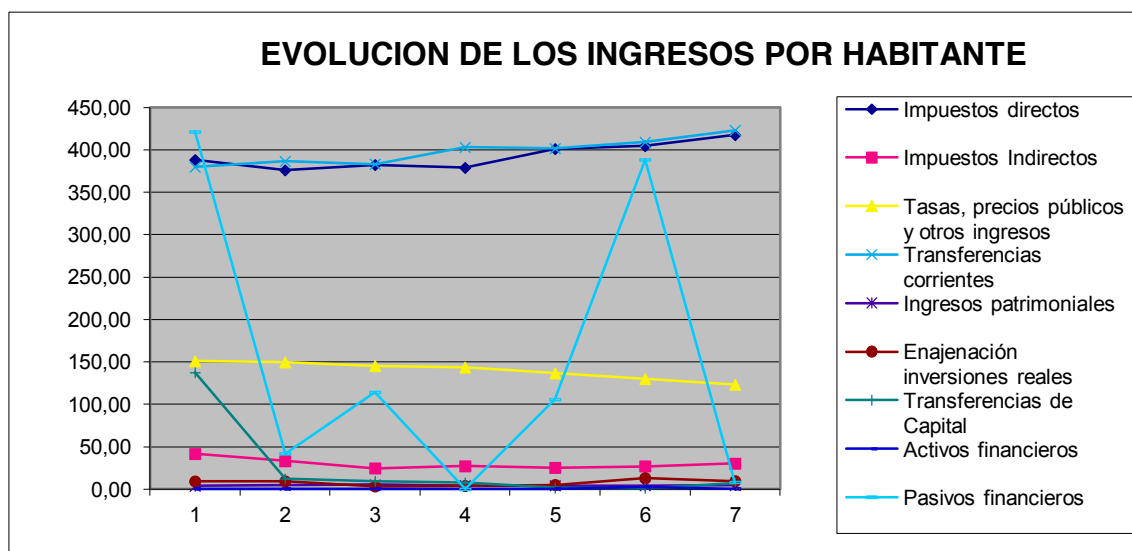
Los datos de población se han obtenido del Instituto Nacional de Estadística, y se encuentran en la tabla correspondiente al apartado 4 de esta memoria.

De este modo, dividiendo cada cifra monetaria por el número de habitantes que tenía Valencia en cada uno de los años, obtenemos la evolución del presupuesto, de los ingresos de la ciudad de Valencia en el período 2010 a 2016 por habitante, en unidades monetarias euros reales o constantes de 2016:

	Derechos reconocidos netos (por habitante)										
	Población	Impuestos directos	Impuestos Indirectos	Tasas, precios públicos y otros ingresos	Transferencias corrientes	Ingresos patrimoniales	Enajenación inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total ingresos
2010	809.267	388,17	41,54	150,88	379,74	3,67	9,22	137,38	0,60	421,21	1.532,43
2011	798.033	375,92	33,11	149,57	386,45	4,56	9,36	12,18	0,59	42,01	1.013,74
2012	797.028	382,18	24,65	145,27	383,23	5,19	3,31	9,39	0,57	114,24	1.068,03
2013	792.303	378,83	27,11	143,56	403,07	4,29	3,89	7,49	0,60	0,00	968,82
2014	786.424	401,03	25,26	136,61	401,55	4,16	5,10	1,43	0,64	105,75	1.081,53
2015	786.189	404,41	27,01	129,97	409,05	4,23	13,17	1,26	2,85	388,26	1.380,20
2016	790.201	417,42	30,16	123,35	423,09	4,52	9,55	7,28	0,63	8,13	1.024,13

Gráficamente, podemos analizar la evolución de los ingresos per capita, pudiendo observar la diferente evolución a lo largo del periodo de los diferentes tipos de ingresos.

Posteriormente procederemos a analizar de forma individualizada todos los ingresos del Ayuntamiento de Valencia a lo largo del periodo analizado.



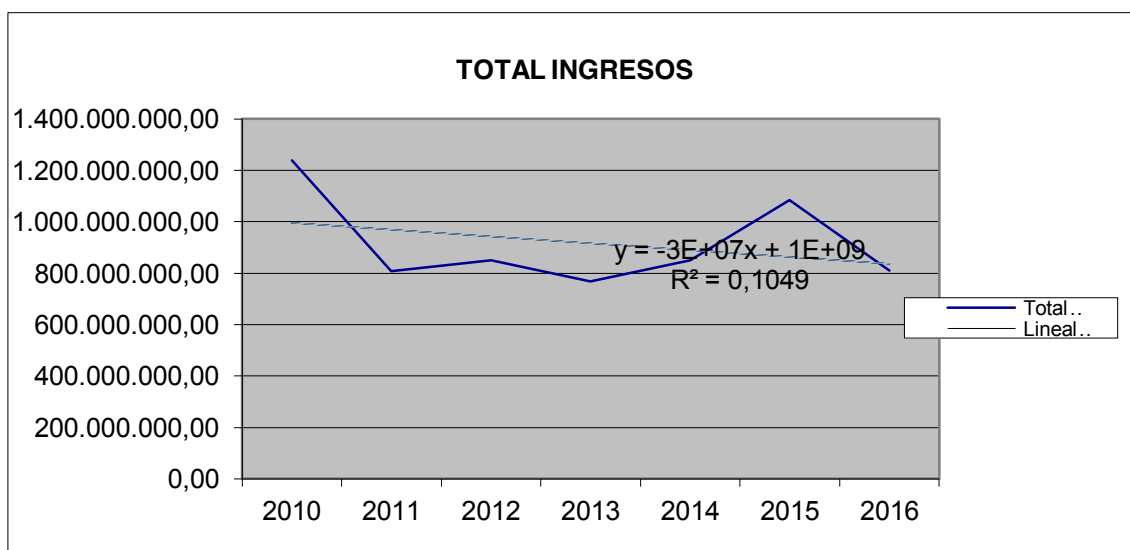
La proporción de cada capítulo de ingresos, en cada año analizado, y con respecto al total de los ingresos es la siguiente.

Porcentaje de Derechos reconocidos netos respecto al total de ingresos										
	Impuestos directos	Impuestos indirectos	Tasas, precios públicos y otros ingresos	Transferencias corrientes	Ingresos patrimoniales	Enajenación inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total ingresos
2010	25,33%	2,71%	9,85%	24,78%	0,24%	0,60%	8,96%	0,04%	27,49%	100,00%
2011	37,08%	3,27%	14,75%	38,12%	0,45%	0,92%	1,20%	0,06%	4,14%	100,00%
2012	35,78%	2,31%	13,60%	35,88%	0,49%	0,31%	0,88%	0,05%	10,70%	100,00%
2013	39,10%	2,80%	14,82%	41,60%	0,44%	0,40%	0,77%	0,06%	0,00%	100,00%
2014	37,08%	2,34%	12,63%	37,13%	0,38%	0,47%	0,13%	0,06%	9,78%	100,00%
2015	29,30%	1,96%	9,42%	29,64%	0,31%	0,95%	0,09%	0,21%	28,13%	100,00%
2016	40,76%	2,95%	12,04%	41,31%	0,44%	0,93%	0,71%	0,06%	0,79%	100,00%

A continuación, vamos a analizar la evolución temporal de cada uno de los capítulos del estado económico de los presupuestos (ingresos) de Valencia en el período objeto de análisis.

El primer gráfico recoge la evolución de los ingresos municipales durante los ejercicios 2010 a 2016. Como ya se ha expuesto anteriormente los datos son constantes para todo el periodo.

Durante el periodo los ingresos han tenido una tendencia negativa, incrementándose en el ejercicio 2015, volviendo a disminuir en el ejercicio 2016.



Sin embargo, los datos de ingresos deben ser analizados de forma más detallada, diferenciando entre ingresos corrientes, ingresos de capital y ingresos financieros.

- Los ingresos corrientes, son los ingresos habituales y repetitivos de cada año (impuestos y tasas), clasificados en los siguientes capítulos:

- Capítulo 1. Impuestos directos: gravan la fuente de la renta, frutos del patrimonio o de una actividad. Ejemplo el IBI, impuesto de circulación, etc
- Capítulo 2. Impuestos indirectos: IVA, impuesto sobre bebidas alcohólicas o sobre construcciones, obras, etc
- Capítulo 3. Tasas y otros ingresos: tasas, precios públicos y contribuciones especiales por la realización de una contraprestación municipal.
- Capítulo 4. Transferencias corrientes: transferencias del Estado y de la Comunidad Autónoma
- Capítulo 5. Ingresos Patrimoniales: rentas de patrimonio del Municipio

- Ingresos de capital: son aquellos que aumentan el pasivo del patrimonio municipal, es dinero que debe devolverse y está sometido a una legislación que limita la capacidad de endeudamiento del organismo local.

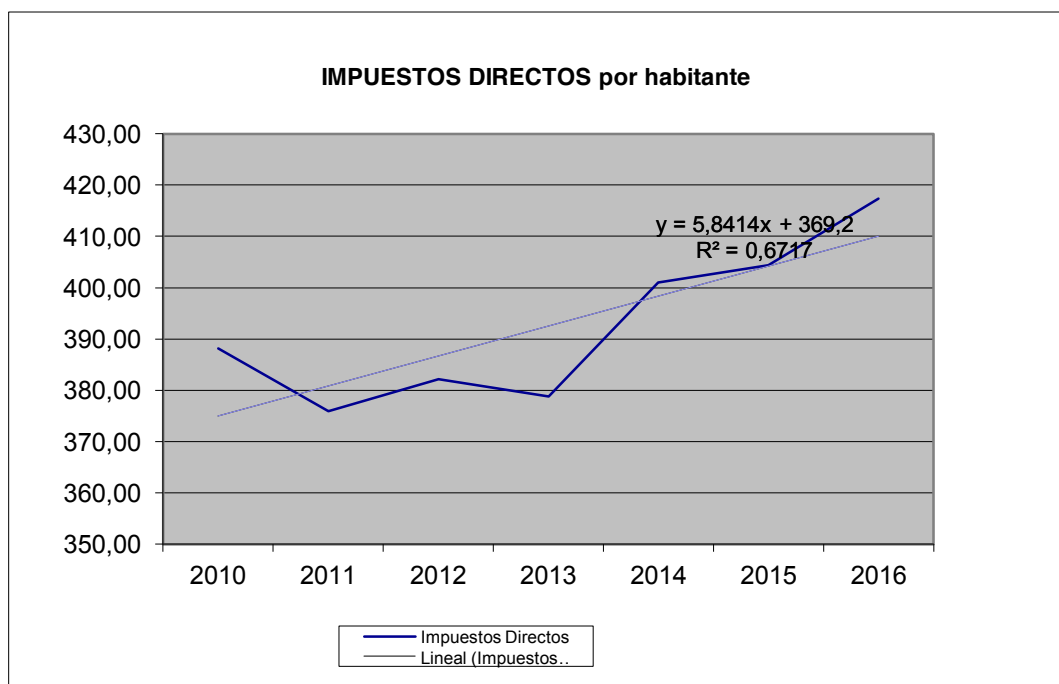
- Capítulo 6. Enajenación de inversiones reales: venta de solares y fincas rústicas.
- Capítulo 7. Transferencias de capital: ingresos de naturaleza no tributaria destinados a financiar gastos de capital.

- Ingresos financieros: ingresos en la recaudación de depósitos inmovilizados o de créditos.

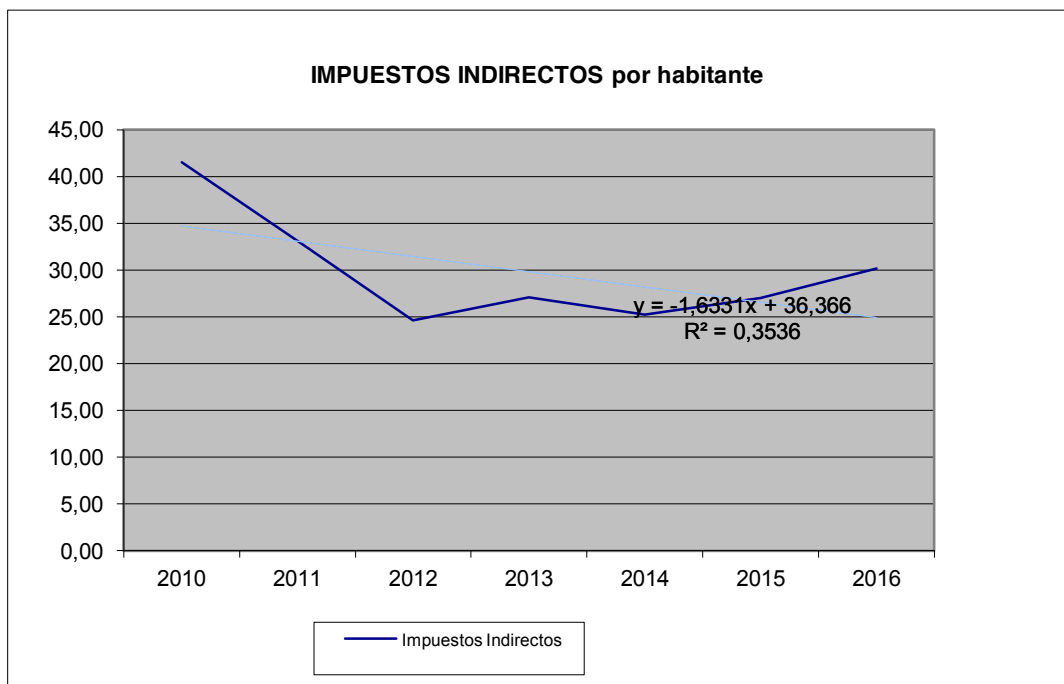
- Capítulo 8. Activos financieros: devolución de fianzas o depósitos inmovilizados.
- Capítulo 9. Pasivos financieros: créditos solicitados a entidades privadas.

A continuación, vamos a analizar la evolución temporal de cada uno de los capítulos del estado económico de los presupuestos de ingresos de Valencia en el período objeto de análisis.

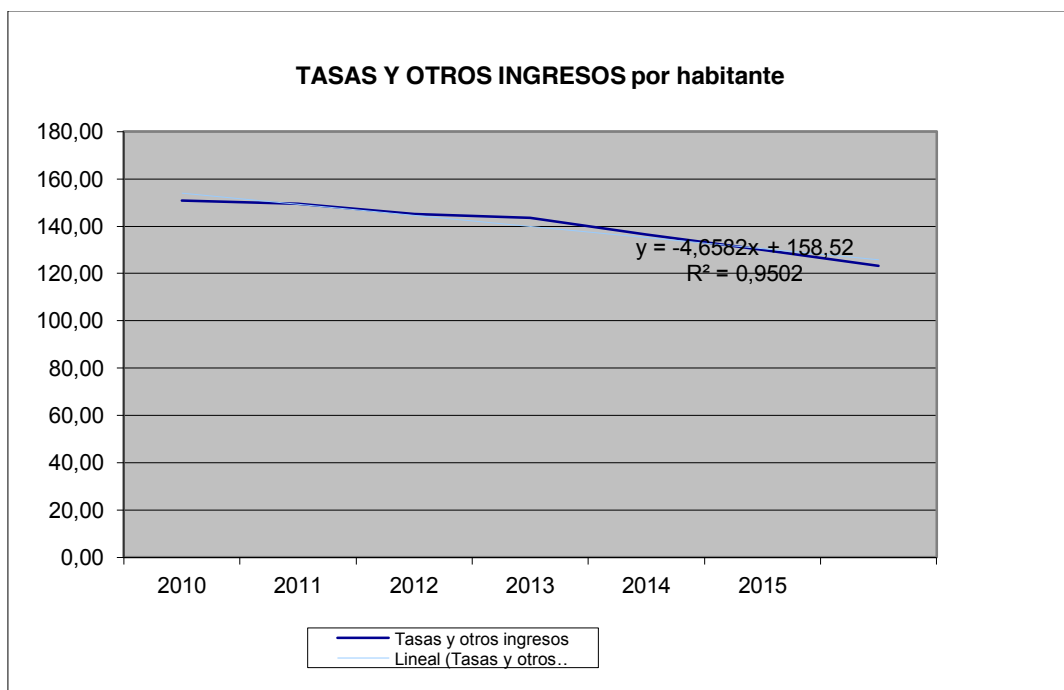
Los impuestos directos (IBI, IVTM, ...), oscilan respecto al presupuesto total de ingresos, entre el 25% y el 40%. Estos ingresos muestran un incremento importante a partir del año 2013. En cuanto al peso sobre el presupuesto total, la tendencia es al alza, pasando del 25% en el 2010 al 40% en el 2016.



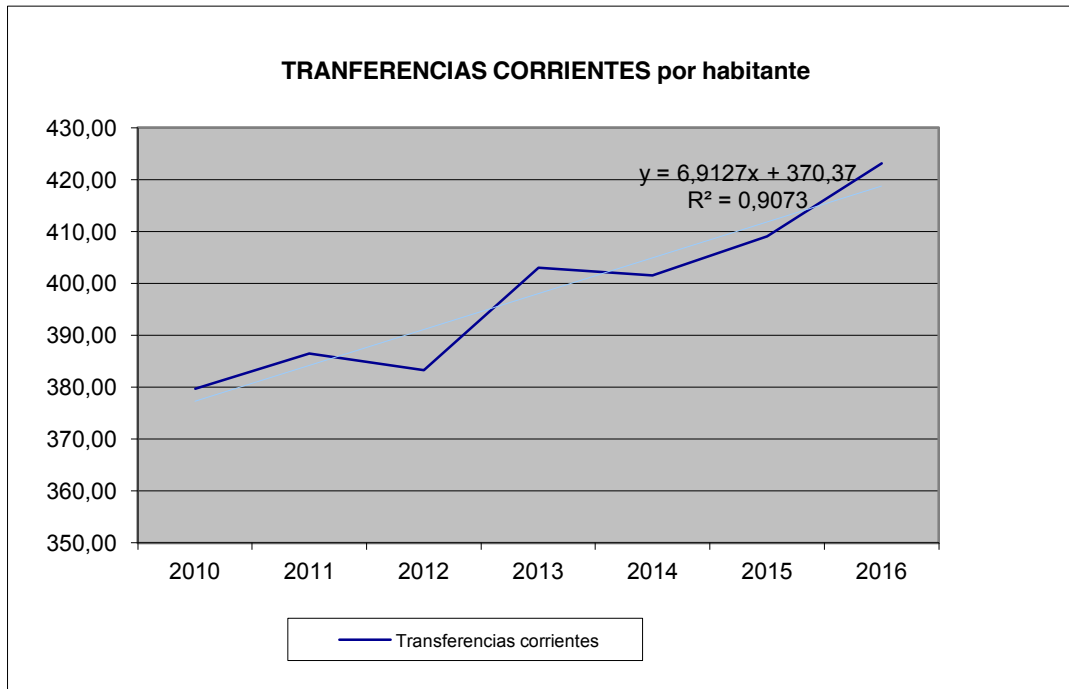
Los impuestos indirectos (impuestos sobre la producción y servicios), oscilan respecto al presupuesto total de ingresos, entre el 1,9% y el 3,2%. Estos ingresos han tenido una ligera tendencia descendente en el periodo estudiado.



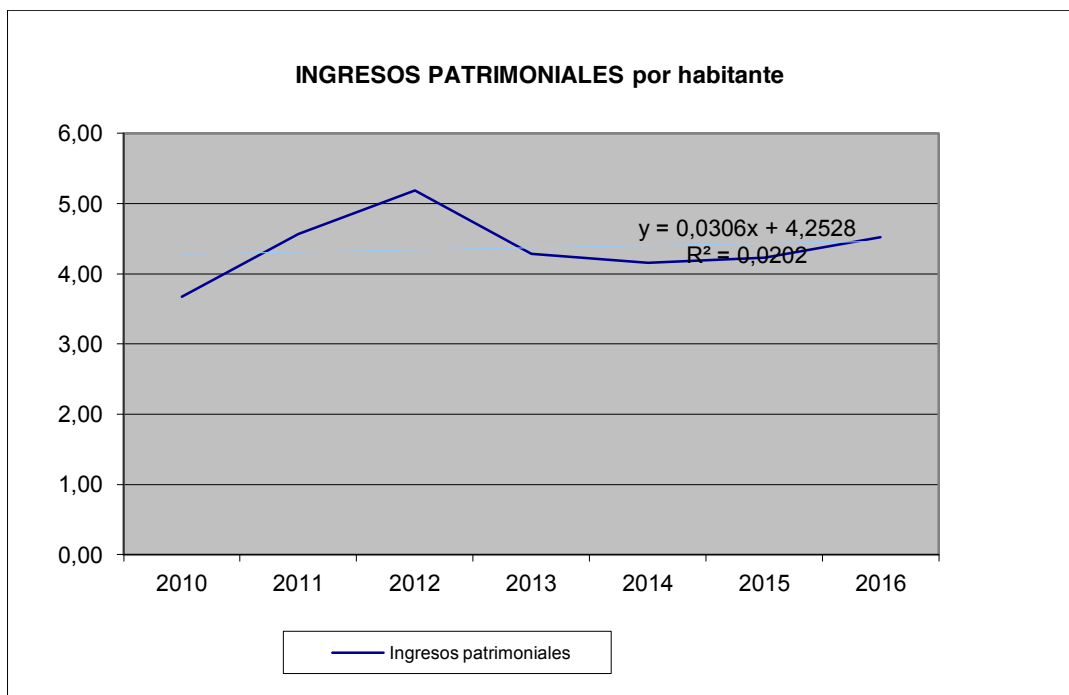
Las tasas y otros ingresos (prestación de servicios y actividades de competencia local), oscilan respecto al presupuesto de ingresos, entre el 9,4% y el 14,8%. Estos ingresos muestran una tendencia descendente durante el periodo.



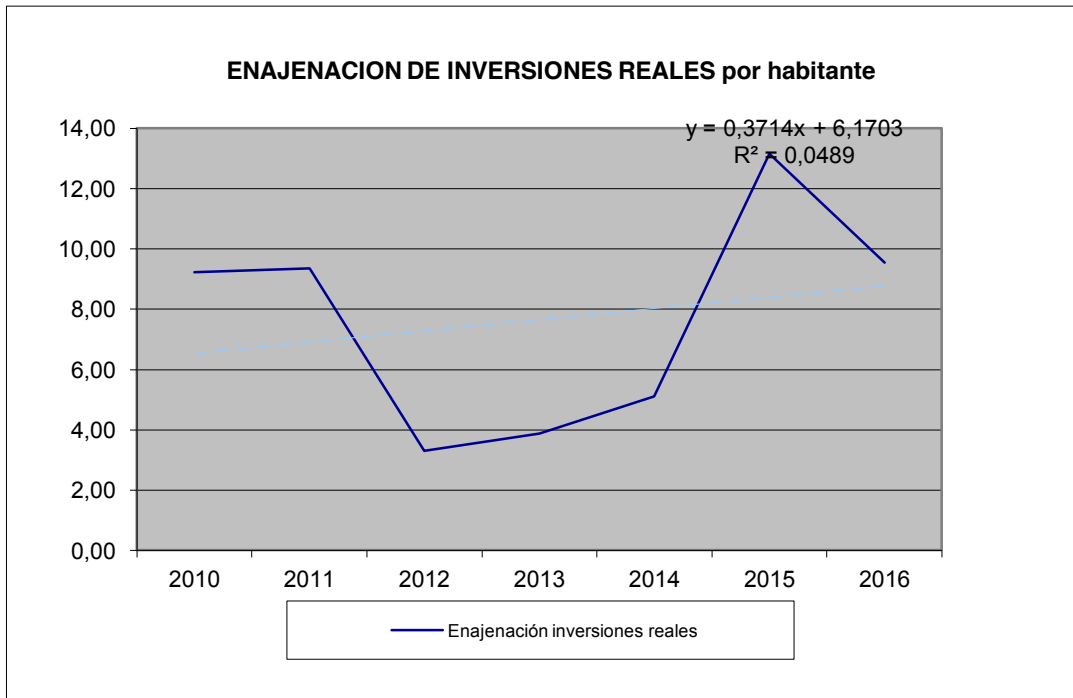
Las transferencias corrientes (ingresos de la Administración General del Estado y otras administraciones), oscilan respecto al presupuesto de ingresos, entre el 24% y el 41%. Estos ingresos se han incrementado durante el periodo estudiado.



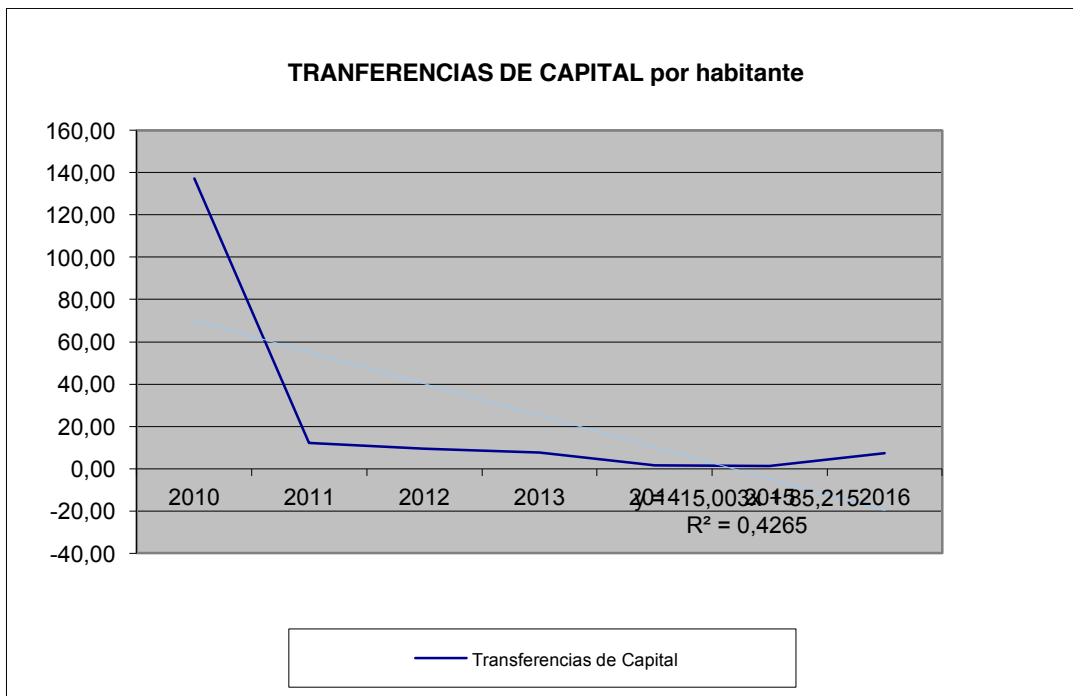
Los ingresos patrimoniales (intereses de depósito y análogos), oscilan respecto al presupuesto de ingresos, entre el 0,25% y el 0,49%. Muestran una línea de tendencia ligeramente creciente, aunque han sido muy constantes en el periodo estudiado.



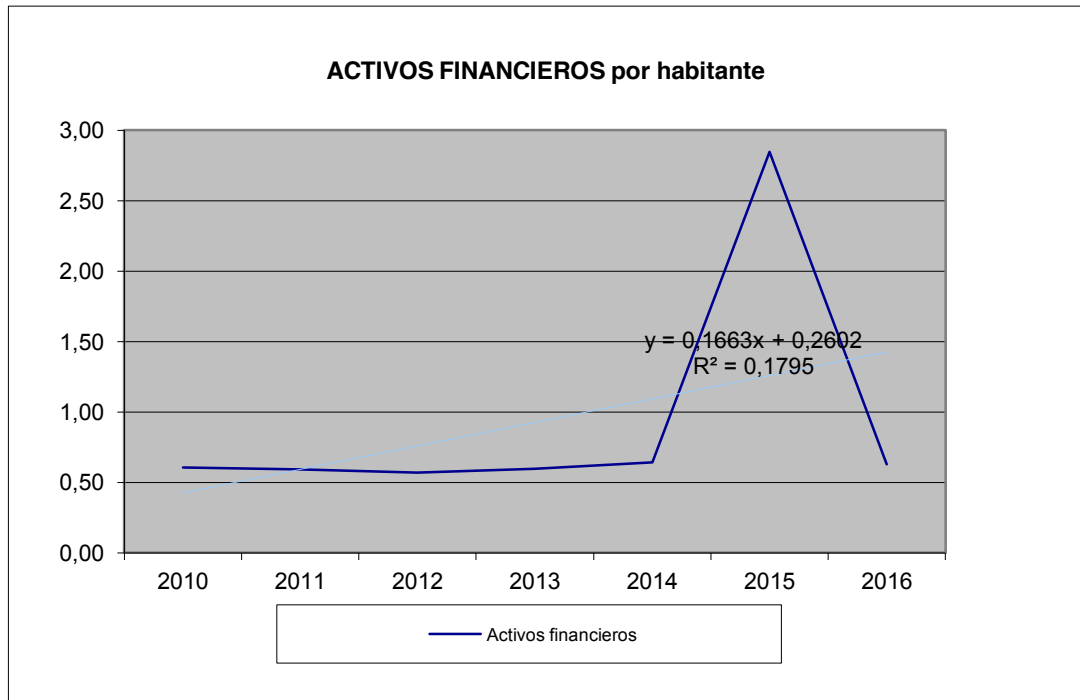
La enajenación por inversiones reales (venta de terrenos provenientes de las cesiones de aprovechamiento urbanístico), muestran unos valores entorno al 0,30% y 0,95%, siendo la tendencia creciente, aunque los valores son muy variables.



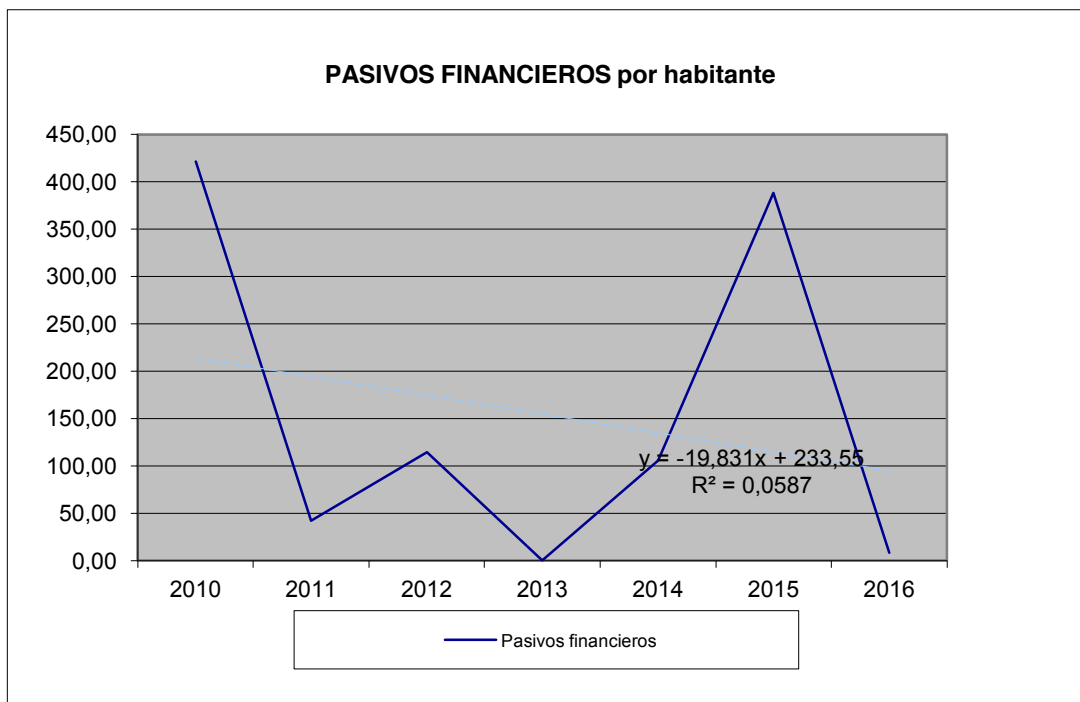
Las transferencias de capital (transferencias del Estado y otras administraciones), muestran unos valores desde el 0,09% al 8,9%, siendo la línea de tendencia decreciente, aunque se producen picos a lo largo del periodo.



Los activos financieros (reintegro de préstamos y anticipos), muestran unos valores desde el 0,04% al 0,21%. Estos ingresos muestran una línea de tendencia creciente.



Los pasivos financieros (préstamos recibidos), muestran unos valores muy fluctuantes con puntas en 2010 y 2015, el porcentaje sobre los presupuestos de ingresos es muy variable, aunque la línea de tendencia es decreciente.



6.3.- GASTOS

Al igual que hemos hecho con los ingresos, analizamos detalladamente el estado de los gastos en el período 2010-2016 organizados por columnas los ocho capítulos de gastos y por filas los años.

Los datos obtenidos del Ministerio de Economía y Hacienda expresan las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre sí debido al efecto de la inflación, por lo que actuamos de manera análoga a la obtención de los ingresos en euros reales o constantes del año 2016.

Es decir, con los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística del índice de precios al consumo de cada uno de los años del período analizado aplicamos a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2016 obteniendo las correspondientes cantidades económicas, en euros reales. De este modo, las cantidades ya son comparables entre sí.

		Obligaciones reconocidas netas								
	Población	Gastos de personal	Gastos corrientes en bienes y servicios	Gastos financieros	Transferencias corrientes	Inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total gastos
2010	809.267	282.279.366,22	217.460.253,06	17.739.880,34	96.795.132,15	138.802.841,26	7.107.042,56	11.351.703,00	248.717.463,68	1.020.253.682,27
2011	798.033	277.129.499,99	251.790.668,38	27.646.768,98	95.988.071,38	97.152.096,84	3.863.209,88	362.168,04	59.477.506,86	813.409.990,35
2012	797.028	271.640.959,58	275.273.025,59	34.337.713,72	86.442.709,79	59.899.975,74	336.254,70	303.782,00	99.886.860,91	828.121.282,03
2013	792.303	263.636.399,81	222.870.498,97	34.106.041,51	83.881.627,04	35.469.829,62	1.000.000,00	1.347.583,24	78.648.279,50	720.960.259,69
2014	786.424	259.564.054,76	212.787.465,50	31.065.425,86	83.798.506,91	54.341.571,90	3.180.662,50	5.422.367,36	156.853.134,90	807.013.189,69
2015	786.189	254.809.375,06	208.066.810,90	20.875.918,23	86.726.736,95	64.600.559,01	725.000,00	7.515.829,92	358.636.753,53	1.001.956.983,60
2016	790.201	258.880.714,15	208.186.687,14	17.666.189,25	104.307.396,04	90.840.915,28	2.609.408,06	11.468.982,74	53.554.399,60	747.514.692,26

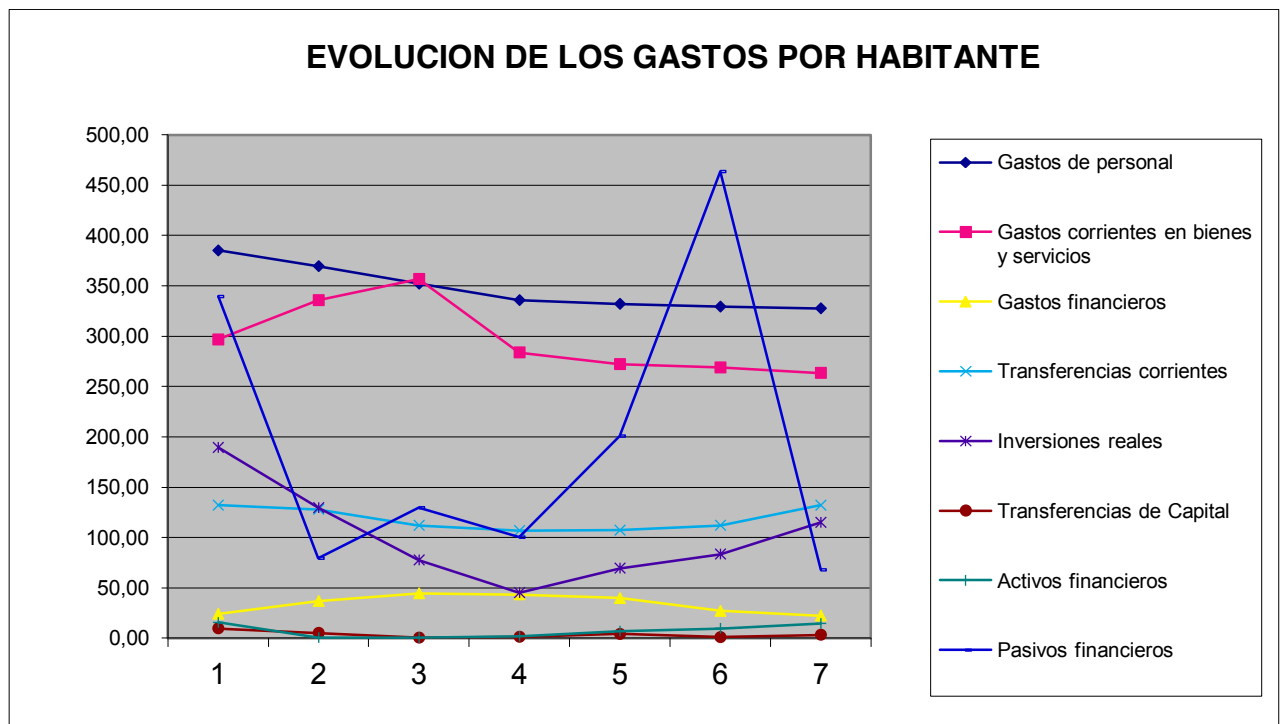
		Obligaciones reconocidas netas (en euros reales por la capitalización del IPC)								
	Población	Gastos de personal	Gastos corrientes en bienes y servicios	Gastos financieros	Transferencias corrientes	Inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total gastos
2010	809.267	311.636.420,31	240.076.119,38	19.584.827,90	106.861.825,89	153.238.336,75	7.846.174,99	12.532.280,11	274.584.079,90	1.126.360.065,23
2011	798.033	294.865.787,99	267.905.271,16	29.416.162,19	102.131.307,95	103.369.831,04	4.110.455,31	385.346,79	63.284.067,30	865.468.229,73
2012	797.028	280.605.111,25	284.357.035,43	35.470.858,27	89.295.319,21	61.876.674,94	347.351,11	313.806,81	103.183.127,32	855.449.284,34
2013	792.303	266.009.127,41	224.876.333,46	34.412.995,88	84.636.561,68	35.789.058,09	1.009.000,00	1.359.711,49	79.356.114,02	727.448.902,03
2014	786.424	261.121.439,09	214.064.190,29	31.251.818,42	84.301.297,95	54.667.621,33	3.199.746,48	5.454.901,56	157.794.253,71	811.855.268,83
2015	786.189	258.886.325,06	211.395.879,87	21.209.932,92	88.114.364,74	65.634.167,95	736.600,00	7.636.083,20	364.374.941,59	1.017.988.295,34
2016	790.201	258.880.714,15	208.186.687,14	17.666.189,25	104.307.396,04	90.840.915,28	2.609.408,06	11.468.982,74	53.554.399,60	747.514.692,26

Para poder comparar completamente entre sí estas cifras económicas que corresponden a la totalidad de la población que tenía Valencia en cada uno de los años vamos a obtener las mismas cuantificaciones económicas por unidad de habitante.

Los datos de población se han obtenido del Instituto Nacional de Estadística, y se encuentran en la tabla correspondiente al apartado 4 de esta memoria.

De este modo, dividiendo cada cifra monetaria por el número de habitantes que tenía Valencia en cada uno de los años, obtenemos la evolución del presupuesto, de los gastos de la ciudad de Valencia en el período 2010 a 2016 por habitante, en unidades monetarias euros reales o constantes de 2016:

	Obligaciones reconocidas netas (por habitante)									
	Población	Gastos de personal	Gastos corrientes en bienes y servicios	Gastos financieros	Transferencias corrientes	Inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total gastos
2010	809.267	385,08	296,66	24,20	132,05	189,35	9,70	15,49	339,30	1.391,83
2011	798.033	369,49	335,71	36,86	127,98	129,53	5,15	0,48	79,30	1.084,50
2012	797.028	352,06	356,77	44,50	112,04	77,63	0,44	0,39	129,46	1.073,30
2013	792.303	335,74	283,83	43,43	106,82	45,17	1,27	1,72	100,16	918,14
2014	786.424	332,04	272,20	39,74	107,20	69,51	4,07	6,94	200,65	1.032,34
2015	786.189	329,29	268,89	26,98	112,08	83,48	0,94	9,71	463,47	1.294,84
2016	790.201	327,61	263,46	22,36	132,00	114,96	3,30	14,51	67,77	945,98



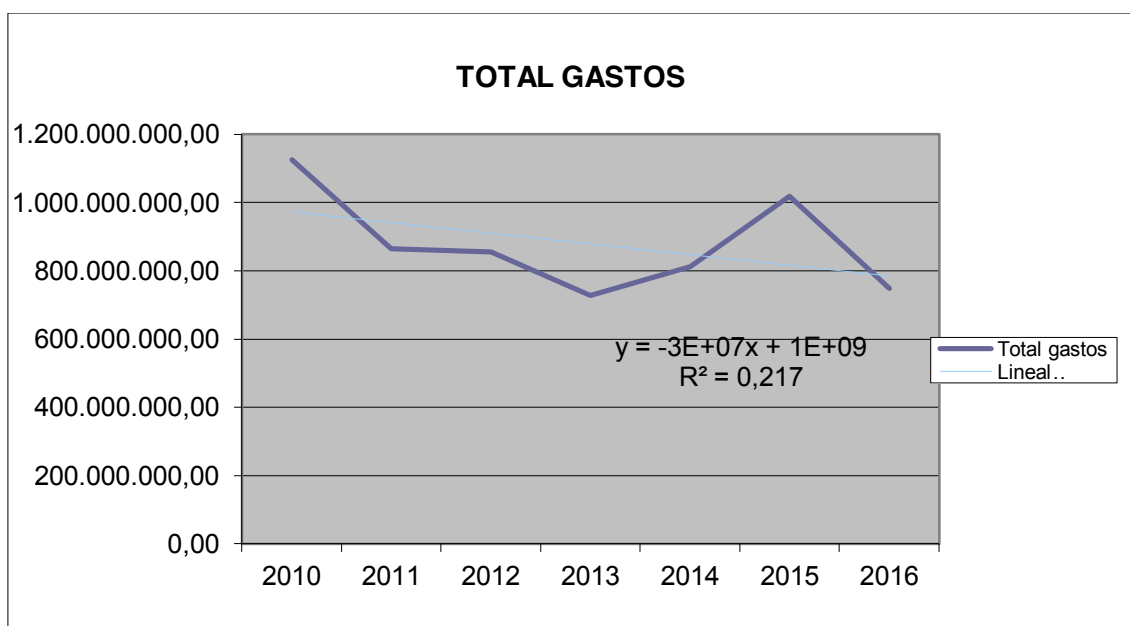
La proporción de cada capítulo de gastos, en cada año analizado, y con respecto al total de los gastos es la siguiente

	Obligaciones reconocidas netas respecto al total de gastos									
	Población	Gastos de personal	Gastos corrientes en bienes y servicios	Gastos financieros	Transferencias corrientes	Inversiones reales	Transferencias de Capital	Activos financieros	Pasivos financieros	Total gastos
2010	809.267	27,67%	21,31%	1,74%	9,49%	13,60%	0,70%	1,11%	24,38%	100,00%
2011	798.033	34,07%	30,95%	3,40%	11,80%	11,94%	0,47%	0,04%	7,31%	100,00%
2012	797.028	32,80%	33,24%	4,15%	10,44%	7,23%	0,04%	0,04%	12,06%	100,00%
2013	792.303	36,57%	30,91%	4,73%	11,63%	4,92%	0,14%	0,19%	10,91%	100,00%
2014	786.424	32,16%	26,37%	3,85%	10,38%	6,73%	0,39%	0,67%	19,44%	100,00%
2015	786.189	25,43%	20,77%	2,08%	8,66%	6,45%	0,07%	0,75%	35,79%	100,00%
2016	790.201	34,63%	27,85%	2,36%	13,95%	12,15%	0,35%	1,53%	7,16%	100,00%

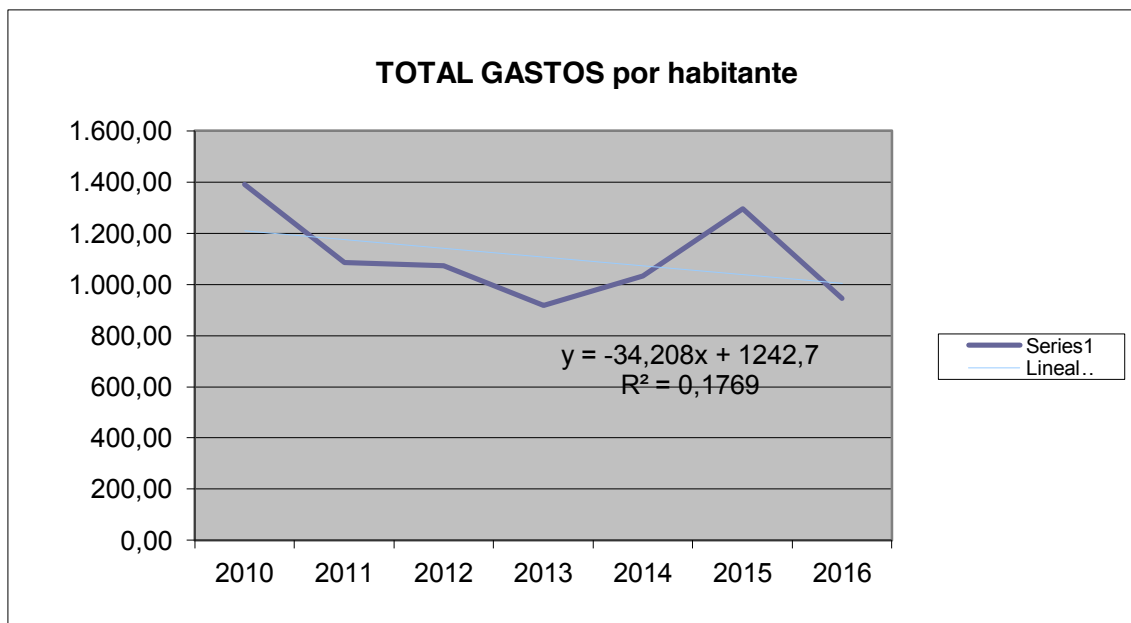
Con carácter general, puede decirse que una administración local tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el presupuesto de gastos define como "gastos corrientes", y otra serie de gastos, definidos como "gastos de capital", que engloba entre otras, a la capacidad inversora (Capítulo VI del presupuesto de gastos) de la administración local.

Es decir, en principio solo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (Capítulo I al V del presupuesto de gastos).

En el primer grafico se muestra los gastos liquidados totales de Valencia, mostrando una ligera tendencia descendiente en el episodio.

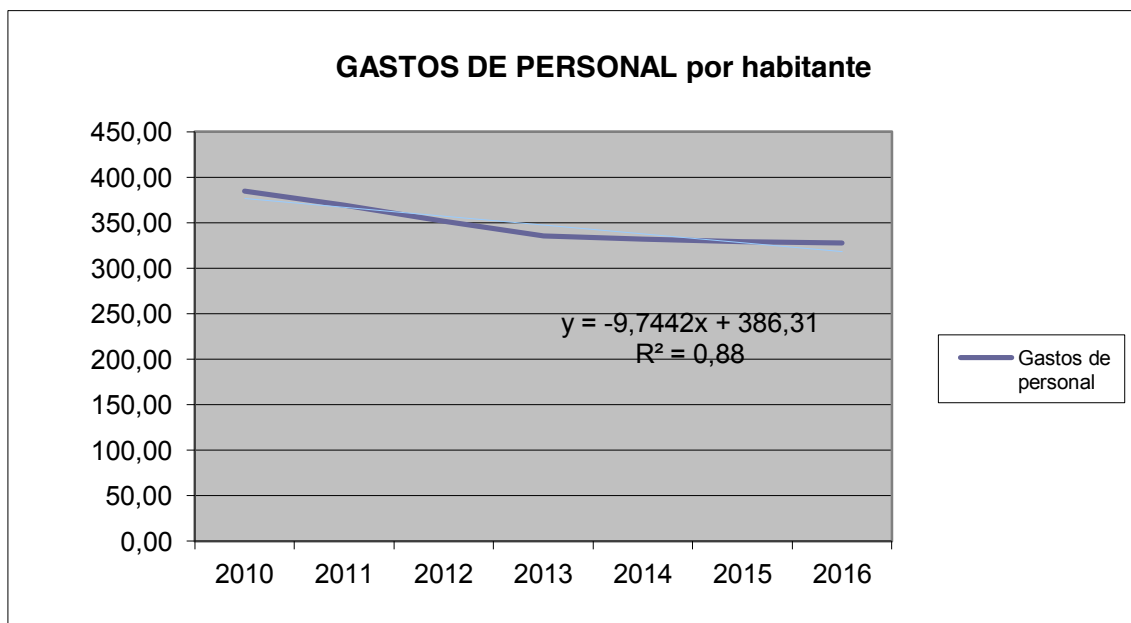


Como podemos observar, de igual forma, los gastos por unidad de habitante han tenido un descenso en todo el periodo analizado, aunque no ha sido de forma constante al haber variaciones importantes en los diferentes ejercicios.

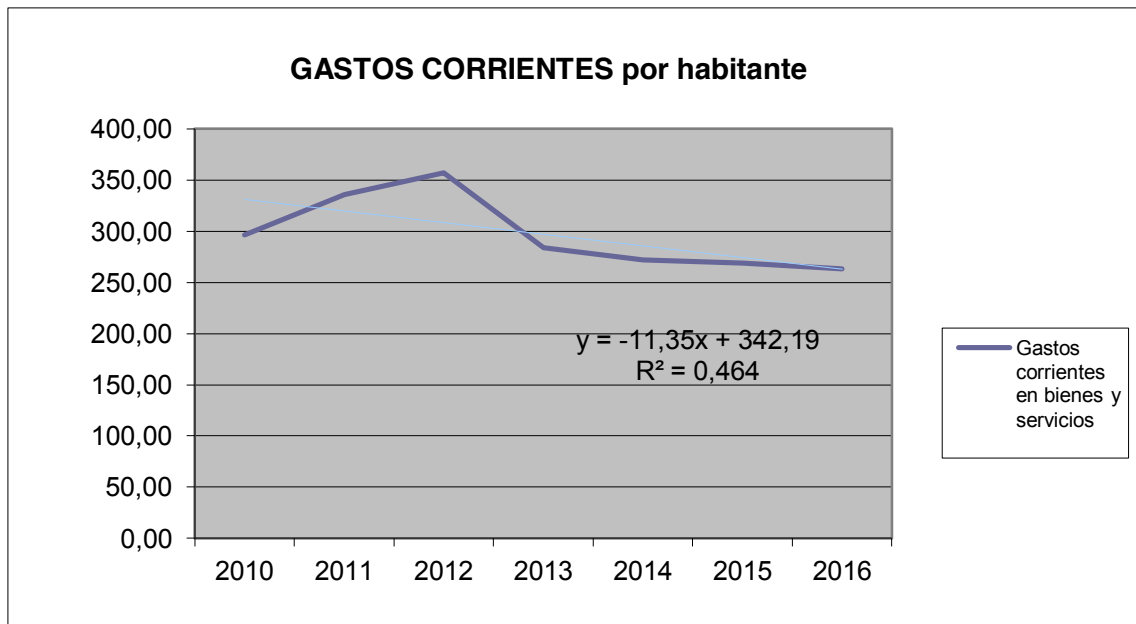


A continuación, vamos a analizar la evolución temporal de cada uno de los capítulos del estado económico de los presupuestos de gastos de Valencia en el período objeto de análisis.

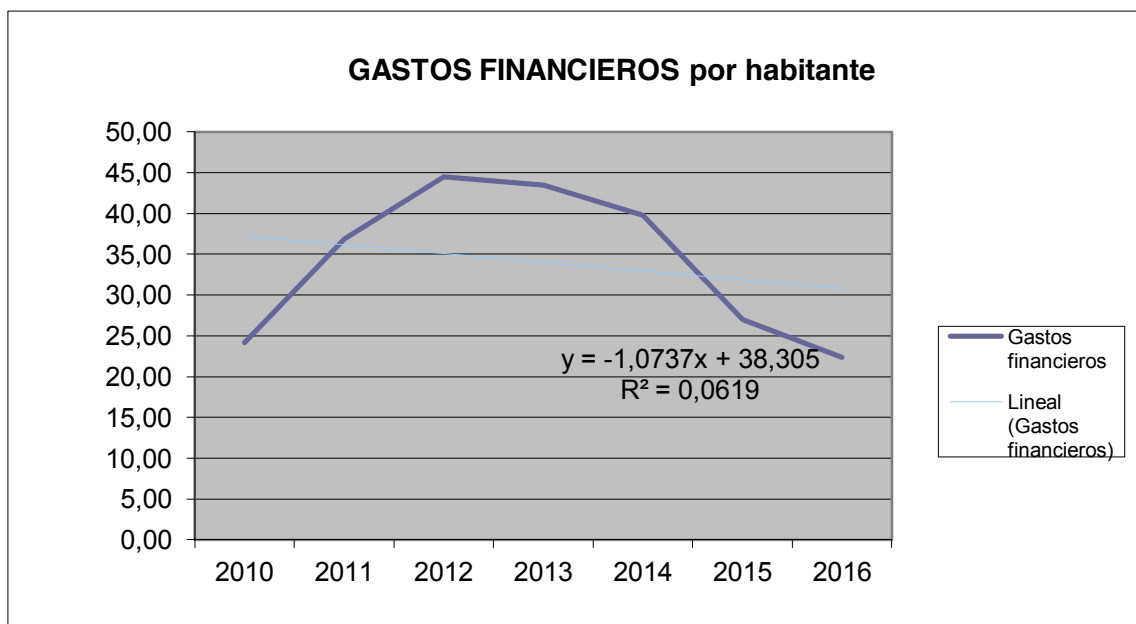
Los gastos de personal (funcionario, laboral, prestaciones y gastos sociales), oscilan respecto al presupuesto de gastos, entre el 25,4% y el 36%. Estos gastos se mantienen un ligero descenso a lo largo del periodo analizado.



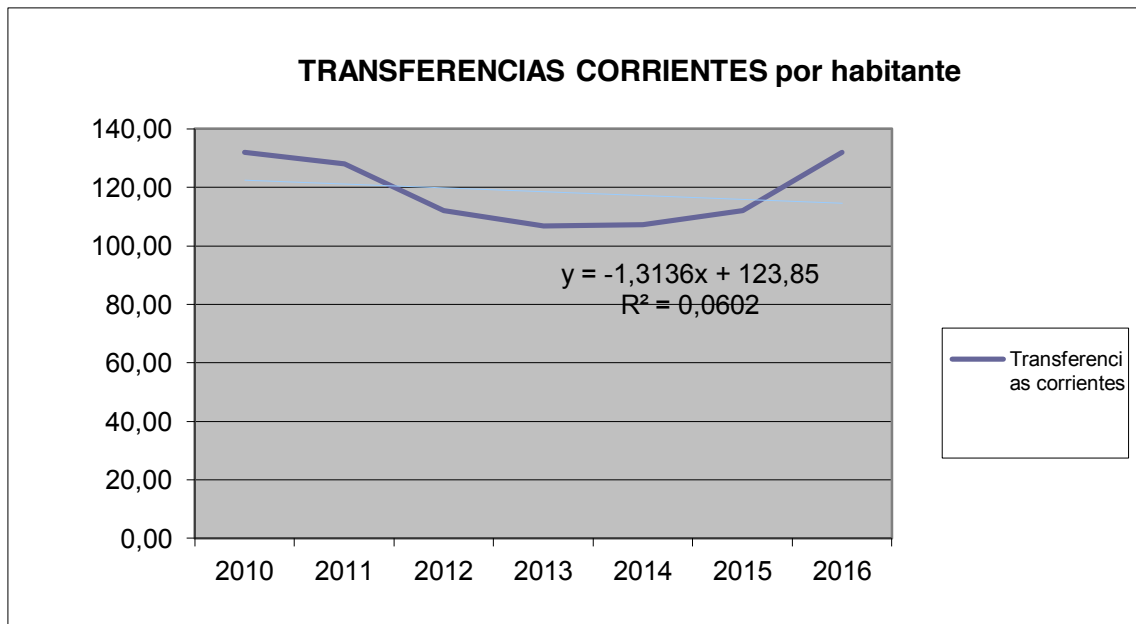
Los gastos en bienes corrientes y servicios (material, suministros, mantenimiento y conservación) suponen unos porcentajes entre el 20 y el 33% del presupuesto de gastos. Su tendencia es decreciente.



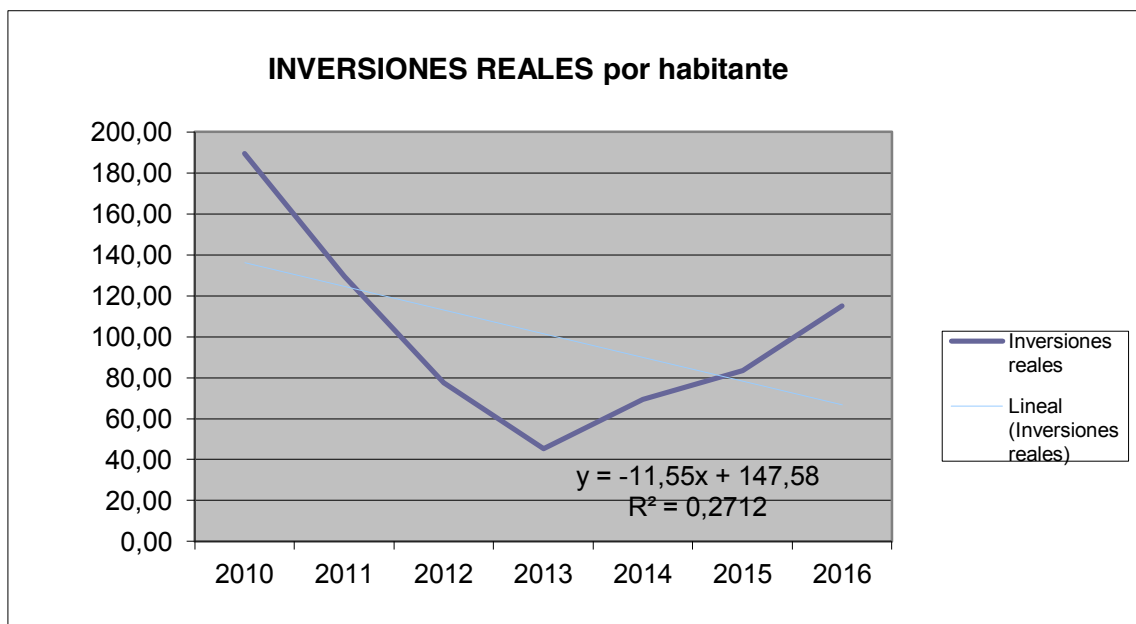
Los gastos financieros (préstamos de interior) suponen unos porcentajes entre el 1,7% y el 4,7% del presupuesto de gastos. Su tendencia es decreciente, aunque durante los ejercicios 2015 y 2016 mostraron una disminución importante.



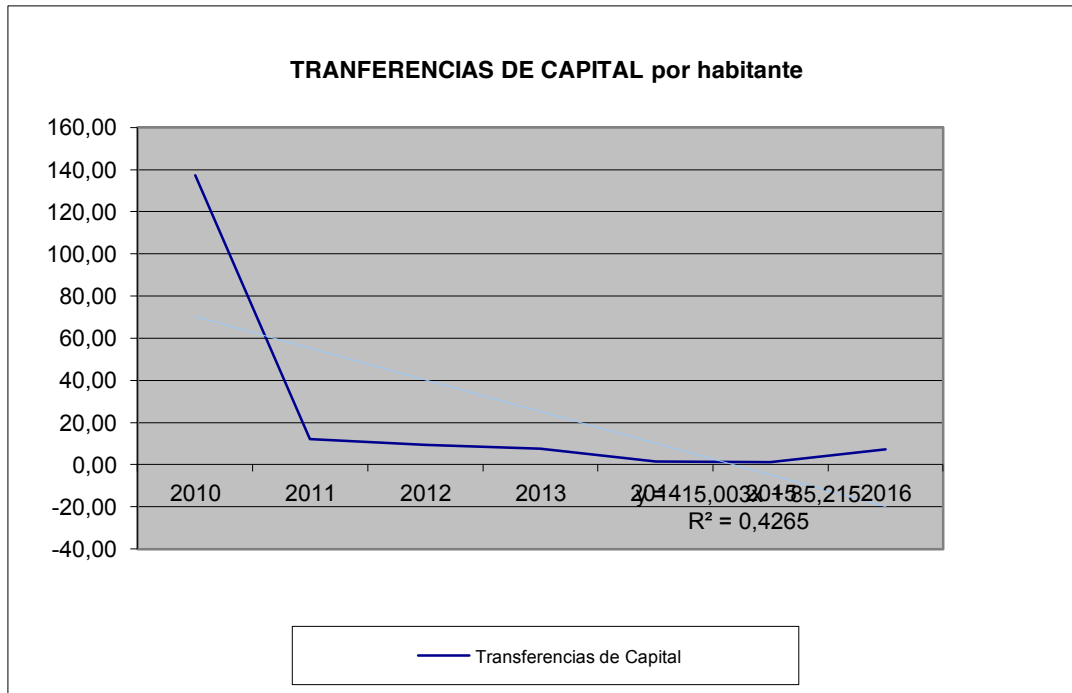
Los gastos por transferencias corrientes (transferencias a empresas de la entidad local e instituciones sin ánimo de lucro) suponen unos porcentajes entre el 8,6 y el 13,9% del presupuesto de gastos. Su tendencia es a la baja.



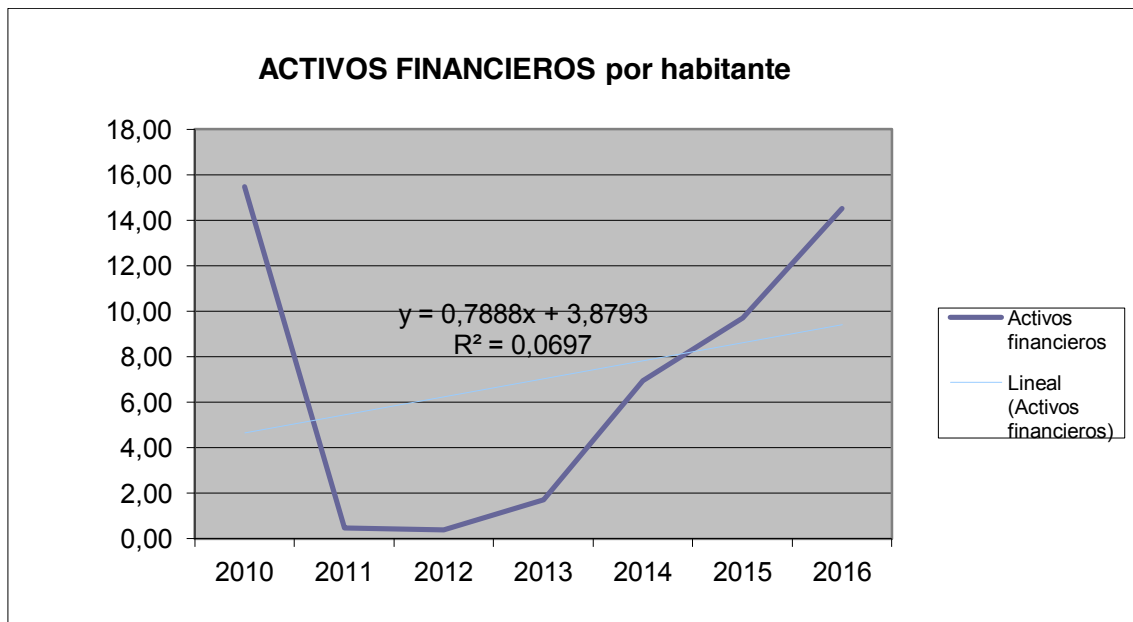
Los gastos por inversiones reales (nuevas infraestructuras y bienes de uso general, nueva puesta en funcionamiento y reposición de operaciones de servicio) suponen unos porcentajes entre el 4,9 y el 13,6% del presupuesto de gastos. Su tendencia también decreciente, se produciéndose una fuerte bajada en el año 2013.



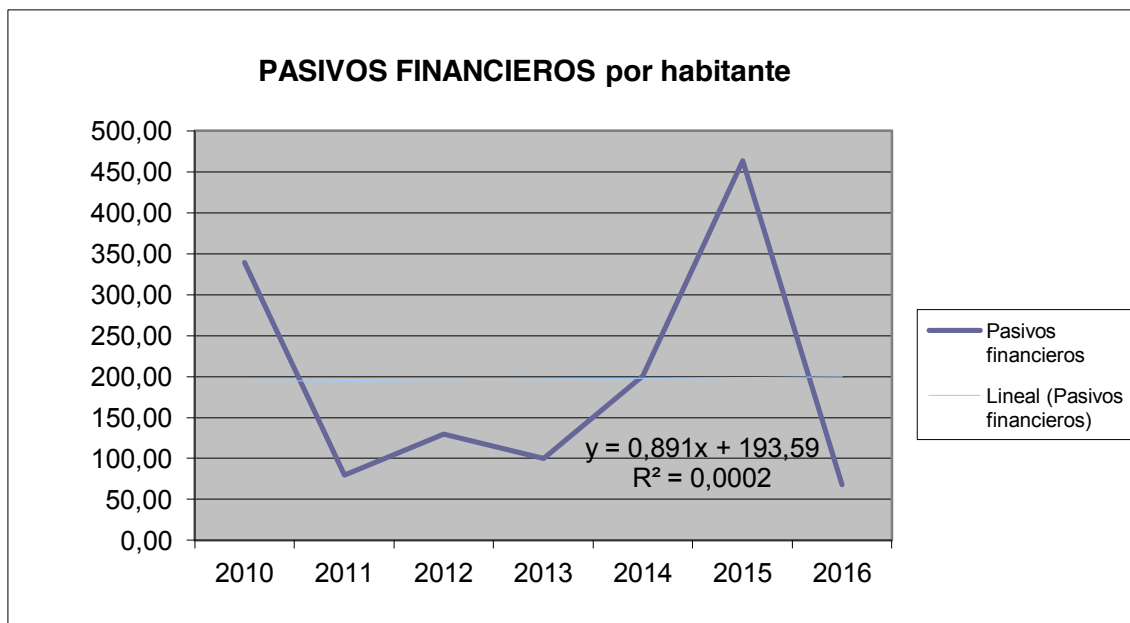
Los gastos por transferencias de capital (transferencias a empresas de entidad local) suponen unos porcentajes del 0,07% a 0,47% del presupuesto de gastos.



Los activos financieros (préstamos fuera del sector público) suponen unos porcentajes muy bajos, entre el 0,04% y el 1,5% del presupuesto de gastos. Su tendencia es creciente, aunque aparecen picos de flauta significativos sobretudo el del año 2.016.



Los pasivos financieros (amortización de préstamos de interior) suponen unos porcentajes muy variables- desde el 7,1% hasta el 35,7% del presupuesto de gastos. Su tendencia también es constante, aunque los datos son muy variables a lo largo del periodo.



6.4.- BALANCE FISCAL MUNICIPAL

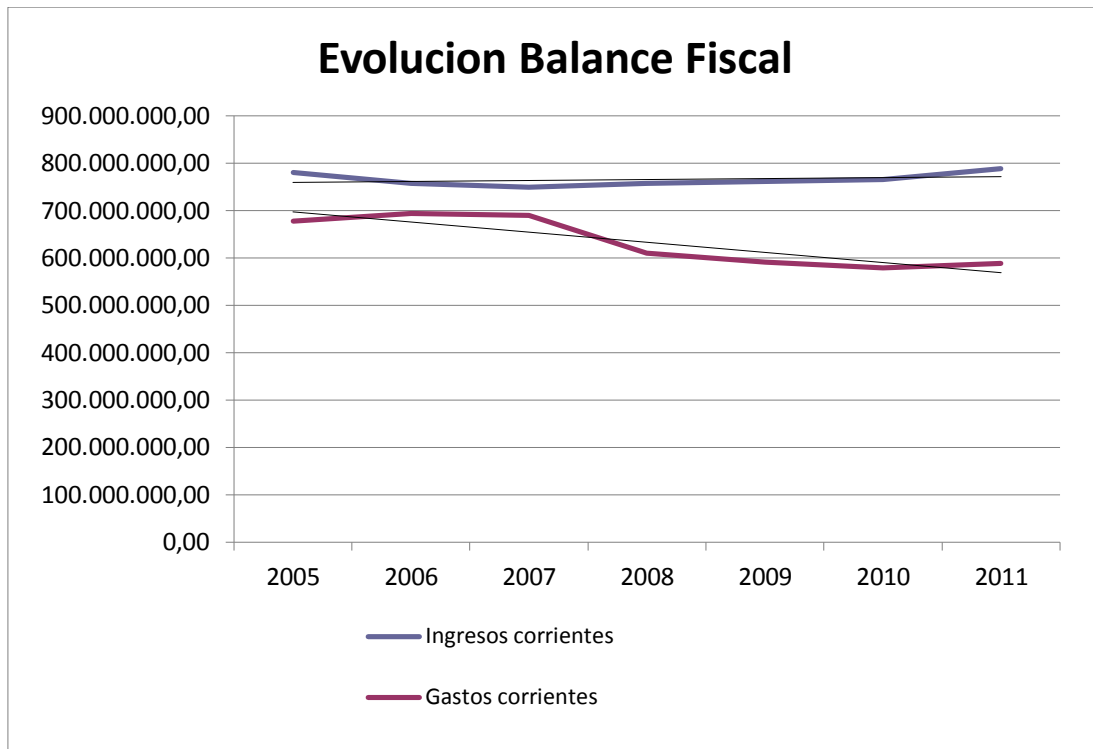
El Balance Fiscal Municipal positivo, es decir, el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes es el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que la administración local requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas (a excepción de las transferencias corrientes).

No obstante, hay que indicar que el Balance Fiscal Municipal es sólo una fuente mediante las cuales la administración local puede financiar sus inversiones reales.

En general, las inversiones de las administraciones locales pueden ser financiadas, de las siguientes formas mediante el Ahorro Neto, las Transferencias de capital, la deuda y el patrimonio municipales.

En el siguiente cuadro quedan reflejados en euros reales del año 2016 los ingresos y gastos corrientes y el Balance Fiscal municipal, del periodo analizado de 2010 a 2016.

EVOLUCION BALANCE FISCAL			
Año	Ingresos corrientes	Gastos corrientes	Balance Fiscal Municipal
2010	780.144.026,19	678.159.193,47	101.984.832,72
2011	757.813.797,18	694.318.529,29	63.495.267,89
2012	749.622.733,82	689.728.324,17	59.894.409,65
2013	758.117.796,26	609.935.018,44	148.182.777,83
2014	761.736.643,55	590.738.745,75	170.997.897,80
2015	766.278.199,66	579.606.502,60	186.671.697,06
2016	789.048.630,20	589.040.986,58	200.007.643,62



Como podemos observar en la tabla y gráficos anteriores, el Balance Fiscal municipal ha sido positivo en todo el periodo analizado. Es decir, ha habido un ahorro Bruto positivo, obtenido de una ejecución presupuestaria equilibrada, al ser mayores los ingresos liquidados, que los gastos reconocidos.

7.- ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS NUEVAS ACTUACIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

7.1.- ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Como se ha mencionado anteriormente, el último año del que se disponen datos del presupuesto municipal liquidado es el 2016.

Según la clasificación económica, la repercusión de los gastos e ingresos corrientes por habitante es la siguiente:

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL 2016			
GASTOS	744.905.284,20		
OPERACIONES CORRIENTES		%	€/habitante
CAP 1.- Gastos de Personal	258.880.714,15	34,75%	327,61
CAP 2.- Gastos en Bienes Corrientes y Servicios	208.186.687,14	27,95%	263,46
CAP 3.- Gastos Financieros	17.666.189,25	2,37%	22,36
CAP 4.- Transferencias Corrientes	104.307.396,04	14,00%	132,00
Total operaciones corrientes	589.040.986,58	79,08%	745,43
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP 6.- Inversiones Reales	90.840.915,28	12,19%	114,96
CAP 7.- Transferencias de Capital	-	0,00%	-
CAP 8.- Activos Financieros	11.468.982,74	1,54%	14,51
CAP 9.- Pasivos Financieros	53.554.399,60	7,19%	67,77
Total operaciones de capital	155.864.297,62	20,92%	197,25

INGRESOS	805.691.662,58		
OPERACIONES CORRIENTES		%	€/habitante
CAP 1.- Impuestos Directos	329.842.590,84	40,94%	417,42
CAP 2.- Impuestos Indirectos	23.834.658,67	2,96%	30,16
CAP 3.- Tasas y Otros Ingresos	97.474.500,96	12,10%	123,35
CAP 4.- Transferencias Corrientes	334.323.278,95	41,50%	423,09
CAP 5.- Ingresos Patrimoniales	3.573.600,78	0,44%	4,52
Total operaciones corrientes	785.475.029,42	97,49%	994,02
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP 6.- Enajenación de Inversiones	7.547.144,55	0,94%	9,55

Reales			
CAP 7.- Transferencias de Capital	5.753.299,48	0,71%	7,28
CAP 8.- Activos Financieros	495.583,35	0,06%	0,63
CAP 9.- Pasivos Financieros	6.420.605,78	0,80%	8,13
Total operaciones de capital	20.216.633,16	2,51%	25,58

7.2.- ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL NUEVO ESPACIO URBANO

7.2.1.- Estimación de gastos corrientes

El desarrollo que se propone en el nuevo planeamiento para Valencia supone, como ya se ha analizado, un aumento de población de 294 habitantes. Los gastos que generarán estos habitantes se pueden equiparar con los actuales puesto que los nuevos desarrollos se integran perfectamente en la actual trama urbana, ya que el desarrollo previsto sigue los criterios de la ciudad compacta, por tanto, no se prevén costes de seguridad o gestión mayores que los actuales, por lo que se considera un buen indicador del coste municipal, el gasto presupuestario por habitante.

Antes de realizar el análisis, se ha realizado una comprobación de los gastos de personal y gastos corrientes per cápita del Ayuntamiento, en comparación con la media de la Provincia de Valencia según los datos de las liquidaciones del ejercicio 2016, para asegurarnos que no existe ninguna circunstancia que pudiera alterar los resultados.

Los resultados obtenidos nos dan el siguiente resultado:

	Gastos Provincia de Valencia	Habitantes Provincia de Valencia	Gasto/habitante de la provincia	Gasto/habitante de Valencia
Gastos de personal	832.130.439,71 €	2.544.264	327,06 €	327,61 €
Gastos en Bienes Corrientes y Servicios	764.418.713,00 €		300,45 €	263,46 €

Como conclusión podemos resumir que la estructura de gastos del Ayuntamiento de Valencia esta muy próxima a la estructura de gastos del la Provincia, pudiendo justificar la pequeña diferencia en lo relativo a los gastos corrientes en el tamaño del municipio, que permite obtener economías de escala en sus gastos corrientes frente a los municipios de menor tamaño.

Sobre los gastos de personal, el impacto de la actuación no debería conllevar modificaciones significativas de la plantilla, por ello hemos tomado como gasto medio por habitante, los correspondientes a la Provincia de Valencia resultantes de la liquidaciones del ejercicio 2016. De igual forma hemos actuado con referencia a los gastos corrientes en bienes y servicios.

Con referencia a las transferencias corrientes, de los datos disponibles de la liquidación del ejercicio 2016 del Ayuntamiento de Valencia, se desprende que las transferencias a "Familias e Instituciones sin fines de lucro" ascienden a 132€/hab, siendo este importe

superior a la media provincial que es de 90€/hab, por lo tanto, hemos tomado el gasto por habitante del Ayuntamiento de Valencia como referencia.

De esta forma, la proyección de gastos corrientes para el incremento poblacional previsto es la siguiente:

ESTIMACION DE GASTOS DEL NUEVO ESPACIO URBANO	
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP 1.- Gastos de Personal	96.318,44€
CAP 2.- Gastos en Bienes Corrientes y Servicios	77.457,36€
CAP 4.- Transferencias Corrientes	38.808,32€
Total operaciones corrientes	212.584,128

Los gastos financieros, quedan excluidos, puesto que no dependen del incremento poblacional.

7.2.2.- Estimación de ingresos corrientes

En la obtención de los ingresos corrientes vamos a distinguir entre los ingresos por tributos relacionados directamente con la actividad inmobiliaria;

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras
- El impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) y aquellos no vinculados a la actividad inmobiliaria;
- Impuesto de actividades económicas (IAE)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- Tasas, transferencias corrientes e ingresos patrimoniales

7.2.2.1.- Ingresos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se considerará la información de Valores Catastrales del Barrio la Creu del Grao, que obtenemos del Ayuntamiento de Valencia, siendo su fuente Catastro de Bienes Inmuebles.

Valores catastrales medios (suelo, construcción y total) para las viviendas posteriores a 1800 5.4.

Padrón a 01/01/2017. Barrio 12.3. la Creu del Grau

Valor del suelo	Valor de la construcción	Valor total	Valor por m ²
6.112,82€	13.983,33€	20.096,30€	235,36€

Fuente: Catastro de Bienes Inmuebles

7.2.2.1.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

Se prevé que el horizonte de ejecución del plan es el año 2017 y se considera un coeficiente de actualización de valor catastral constante del 1,02 anual, tal como queda fijado por las leyes de Presupuestos.

Además, suponemos que no se aplican reducciones a la Base Imponible y, por tanto, coincide con la Base Líquida.

La Base Imponible (BI) del IBI, es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, y, en la actualidad la referencia de mercado (RM) es el 50%

BI= VC, donde

Valor catastral= RM x Valor de Venta

Valor de Venta= 1,4 x (Valor Suelo+Valor de Construcción) x FI

Siendo el Factor de Localización (FI) que se aplica la unidad.

La **Base Liquidable** (BL) se obtiene aplicando la Reducción anual (R)

$$BL=BI-R$$

En este caso la reducción aplicable es nula, con lo cual obtenemos que la Base Liquidable es igual a la Íntegra:

$$BL=BI$$

La Cuota Íntegra (CI) es el producto de la base liquidable por el tipo impositivo

$$CI= BL \times ti$$

La Cuota Liquidable (CL) se obtiene aplicando las bonificaciones correspondientes a la Cuota Liquidable

$$CL=CI-B$$

Base Imponible

La base Imponible del IBI se constituye por el Valor Catastral, por lo que los valores catastrales o bases imponibles de cada tipología quedará como sigue:

Usos y Tipológicas Edificatorias	Base imponible (BI): Valor Catastral (VC)	
		Aprovechamiento objetivo
Residencial		
V. libre plurifamiliar	14.241,26 m ²	3.351.822,95

Como se ha comentado al principio del capítulo la reducción aplicable es nula, con lo cual obtenemos que la Base Liquidable es igual a la Imponible: $BL=BI$

La Base Líquida asciende entonces a 3.351.822,95€.

Cuota Líquida

Por último, una vez obtenida la Base Imponible, se aplica directamente el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que, según las ordenanzas del municipio de Valencia es de 0.745%. De este modo obtenemos los ingresos previstos en concepto de IBI para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el Plan General que resumimos a continuación:

Es decir, la Cuota Líquida Total del Impuesto de Bienes Inmuebles asciende a 24.971,08 €.

7.2.2.1.2.- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

El hecho imponible de este impuesto lo constituye el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad.

Las normas para determinar este valor según la ordenanza fiscal reguladora del Ayuntamiento de Valencia y el tipo impositivo son las siguientes:

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	$VT \cdot IVa \cdot Na$
Na	Número de Años
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo

Dado que las estimaciones tanto de la evolución del valor del suelo como del número de transacciones de terrenos que se realizarán en los años siguientes, son de difícil estimación, suponemos una transmisión del 40% de los terrenos en 5 años, por lo que tenemos un Incremento de valor a 5 años del 15,5% según la ordenanza municipal. Teniendo en cuenta que el valor catastral es el que se ha de emplear a efectos de

cálculo de la cuota líquida obtenemos un ingreso por Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de 18.778,26 €:

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)		
<i>Cuota Tributaria</i>	<i>Tipo Impositivo</i>	<i>Estimación</i>
	29,7%	40% del Valor estimado
<i>Valor Terreno</i>	1.018.653,38 €	
<i>40% valor terreno</i>	407.461,35 €	
<i>Porcentaje de incremento</i>	15,5%	
<i>Base imponible</i>	63.156,50 €	
CT	18.757,48 €	

7.2.2.1.3.- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

La base imponible de este impuesto es el coste real y efectivo de las construcciones, es decir, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), de la construcción.

Se calculará el PEM a partir del Valor de la construcción que hemos obtenido en el cálculo del IBI, considerando que el valor catastral supone un 50% del valor de mercado, y detrayendo el importe correspondiente a los gastos generales y al beneficio industrial, que se estiman en un 15%.

Según las ordenanzas fiscales del ayuntamiento de Valencia, el tipo impositivo aplicable es del 3%.

La cuota de este impuesto será, por tanto, la base imponible por el tipo impositivo.

$$\text{Cuota ICIO} = \text{BI} \times \text{ti}$$

Así, tomando como base los datos anteriores obtenemos la cuota líquida siguiente:

Usos y Tipológicas Edificatorias	Base Imponible: PEM	Tipo Impositivo	Cuota
	BI	ti	C=BI*ti
V. libre plurifamiliar	3.965.748,03 €	3%	118.972,44 €

Es decir, los ingresos relativos al Impuesto de Construcciones y Obras ascenderán a 118.972,44 €. Sin embargo, al ser imposible determinar el impacto que este tributo tendrá a lo largo del tiempo de desarrollo del plan, se opta por imputar los ingresos per cápita del Ayuntamiento, que aunque es una cifra inferior, por un principio de

prudencia se considera que es mejor tenerla en cuenta, así los ingresos anuales por este tributo serían de 8.867,85€.

7.2.2.2.- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

La estimación de la cuantía de estos ingresos se obtiene a partir del ratio ingresos por habitante. Teniendo en cuenta que viviendas estimadas serían de aproximadamente 140 viviendas, y que hemos estimado 2,1 habitantes por vivienda. La población a tener en cuenta sería de 294 personas.

7.2.2.2.1.- Impuesto de actividades económicas (IAE)

Al considerar que en la actuación solo se existirán usos residenciales, no consideramos ningún ingreso por este tributo.

7.2.2.2.2.- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

La ratio de los ingresos por habitante del IVTM en el presupuesto municipal liquidado es la siguiente:

Desglose Impuestos a repercutir por habitante 2016

Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica, partiendo de los derechos reconocidos de este tributo de la liquidación del ejercicio 2016 que ascienden a 36.922.263,14 euros, resulta unos ingresos por habitante de 46,72 € /habitante

Por tanto, los nuevos ingresos serán: 13.737€.

7.2.2.2.3.- Tasas, transferencias corrientes e ingresos patrimoniales

En el apartado del análisis de presupuesto liquidado hemos visto los ratios correspondientes a los ingresos por los capítulos 3, 4 y 5. Los nuevos ingresos correspondientes a los capítulos 3, 4 y 5 son:

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
Tasas, precios públicos y otros ingresos	36.266,09€
Transferencias corrientes	124.387,39€
Ingresos patrimoniales	1.329,58€

Es decir, obtenemos un total de ingresos no relacionados con la actividad inmobiliaria para el aumento de población y actividades económicas prevista de **161.983,07€**.

7.3.- RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirá la Actuación planteada, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización y la edificación previstas.

ESTIMACION DE GASTOS DEL NUEVO ESPACIO URBANO	
OPERACIONES CORRIENTES DE GASTOS	

CAP 1.- Gastos de Personal	96.318,44€
CAP 2.- Gastos en Bienes Corrientes y Servicios	77.457,36€
CAP 4.- Transferencias Corrientes	38.808,32€
Total operaciones corrientes	212.584,12€
OPERACIONES CORRIENTES DE INGRESOS	
CAP 1.- Impuestos Directos	43.706,72€
CAP 2.- Impuestos Indirectos	8.867,85€
CAP 3.- Tasas y Otros Ingresos	36.266,09€
CAP 4.- Transferencias Corrientes	124.387,39€
CAP 5.- Ingresos Patrimoniales	1.329,58€
Total operaciones corrientes	214.557,63€

En este resultado se ha desagregado los ingresos obtenidos por el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, así como los derivados del impuesto de Instalaciones y construcciones estimados para la actuación, puesto que son ingresos puntuales y no periódicos.

Como se puede observar, el saldo presupuestario de las nuevas actuaciones del Plan General es positivo.

8.- CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la UE "ATARAZANAS-GRAO" de Valencia es favorable; ya que el Balance Fiscal Municipal es positivo porque los ingresos corrientes superan a los gastos corrientes, y por lo tanto el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, es decir, este excedente de ingresos permitiría al Ayuntamiento abordar solventemente las inversiones en equipamientos que fueran necesarias para la prestación de servicios a la mayor población.

Por lo tanto, la actuación es "económicamente viable, competitivo y sostenible" con las hipótesis considerada en esta memoria.

Valencia, marzo de 2.019.

Fdo. José Luis Pastor Bono.
Arquitecto.

Anexo 3.

Tasación del valor de los terrenos.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CERTIFICA

Que con fecha 02-12-2018 ha emitido el informe de tasación realizado por CARLOS MARTINEZ MARTINEZ, ARQUITECTO colegiado con el número 3442 en el Colegio C.O.A. de VALENCIA como técnico facultativo, solicitado por PARTICULAR PERSONA JURIDICA a instancias de NOVA ATICA S.A., referenciado con nº 2018-000044-05-12 ha sido efectuada en base a los criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, pero sin atender estrictamente a sus exigencias y por tanto no podrá ser utilizada para finalidad hipotecaria ni de garantía. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007. El Valor de tasación del terreno Suelo Urbano situado en Calle Museros, Nº 10 de Valencia, ha sido obtenido como resultado de aplicar el método residual estático establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como DETERMINAR SU VALOR DE MERCADO, correspondiendo los datos registrales a los siguientes:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscrip.
VALENCIA	-	-	-	-	-
VALENCIA	-	-	-	-	-

El titular registral en el momento de la tasación es

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B-98943459

Propietario: ATILIUS INVEST S.L.U. Para las fincas registrales identificadas 89-464/B-9367-3069-5486-12454 (100% pleno dominio) ; Para la finca 1703173,57% en pleno dominio)

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: A-86602158

Propietario: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A. Para las fincas registrales 8103-13881-340/B (100% pleno dominio) ; Para la finca 17031 (26,43% en pleno dominio) , todo ello según la documentación registral de la que se ha dispuesto para realizar la valoración.

Visitado el terreno por CARLOS MARTÍNEZ MARTÍNEZ - ARQUITECTO SUPERIOR por última vez el día 2 de Diciembre de 2018, se encuentra actualmente en desuso, y que a la fecha que se indica en el informe tiene un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

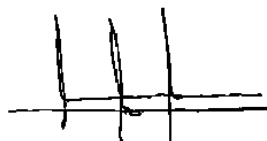
8.187.700,40 €(OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS EUROS CON CUARENTA CENT.)

Fecha de visita:
2 de Diciembre de 2018

Fecha de emisión:
2 de Diciembre de 2018

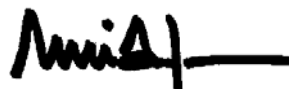
Fecha límite de validez:
2 de Junio de 2019

Tasador



Fdo. Carlos Martinez

Controlador



Fdo. Nuria Maria Moreno

El Consejero Delegado



Fdo. Octavio Claro Izaguirre

CERTIFICADO DE TASACIÓN

FINCA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	V. TOTAL (€)
	RESIDENCIAL	4.039	
	Suelo. Residencial Piso		
	Piso	11.699,72	6.995.122,97
	Suelo. Residencial Ático		
	Ático	1.918,53	1.192.577,43
TOTAL			8.187.700,40€

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	R. ESTÁTICO
	Piso	8.187.700,40

OBSERVACIONES REGISTRALES

Las notas simples que se adjuntan a este informe son las que forman parte del documento

PROYECTO DE REPARCELACION VOLUNTARIA QUE ACOMPAÑA LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE PROGRAMA DE ACTUACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DELIMITADA EN EL PRI " SECTOR M-5 ATARAZANAS GRAO " DEL PGOU DE VALENCIA

Los datos correspondientes a la identificación registral y catastral de cada finca se pueden obtener del documento adjunto:

"Documento de Inicio de Procedimiento para presentación inc anexo firmado".

DATOS REGISTRALES DE LAS FINCAS:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD VALENCIA 3

FINCA 12454 de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR
CRU 46025000424979
Referencia Catastral: 9517508YJ2791F0001PA
Inscripción 9, tomo 1399, libro 222, folio 205

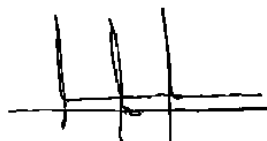
FINCA 13881 de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR
CRU
Referencia Catastral: 9517501YJ2791F0001HA
, tomo 1399, libro 222, folio 213

Fecha de visita:
2 de Diciembre de 2018

Fecha de emisión:
2 de Diciembre de 2018

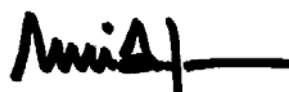
Fecha límite de validez:
2 de Junio de 2019

Tasador



Fdo. Carlos Martinez

Controlador



Fdo. Nuria Maria Moreno

El Consejero Delegado



Fdo. Octavio Claro Izaguirre

CERTIFICADO DE TASACIÓN

OBSERVACIONES REGISTRALES

FINCA 340 de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR
CRU

Referencia Catastral 9517520YJ2791F0001KA
tomo 1669, libro 322, folio 22

FINCA 89 SUBF: B de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR

CRU 46025000532643

Referencia Catastral: 9517529YJ2791F0001UA y 9517529YJ2791F0001KA
Inscripción 5, tomo 1449, libro 239, folio 55

FINCA 464-B de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR

CRU 46025000471799

Referencia Catastral: 9517535YJ2791F0001AA y 9517515YJ2791F0001AA
Inscripción 11, tomo 1379, libro 215, folio 216

FINCA 17031 de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR

CRU 46025000467266

Referencia Catastral: 9517533YJ2791F0001HA
Inscripción 12, tomo 1879, libro 395, folio 109

FINCA 3069 de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR

CRU 46025000329922

Referencia Catastral: 9517502YJ2791F0001WA
Inscripción 12, tomo 2027, libro 450, folio 126

FINCA 5486 de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR

CRU 46025000541010

Referencias Catastrales: 9517509YJ2791F0001LA y 9517509YJ2791F0002BS
Inscripción 13, tomo 2027, libro 450, folio 130

FINCA 9367 de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR

CRU 46025000393145

Referencia Catastral: 9517521YJ2791F0001RA
Inscripción 10, tomo 2135, libro 484, folio 46

FINCA 8103 de la Sección de PUEBLO NUEVO DEL MAR

CRU

Referencia Catastral: 9517514YJ2791F0001FA
, tomo 1879, libro 395, folio 72

Fecha de visita:
2 de Diciembre de 2018

Fecha de emisión:
2 de Diciembre de 2018

Fecha límite de validez:
2 de Junio de 2019

Tasador

Fdo. Carlos Martinez

Controlador

Fdo. Nuria Maria Moreno

El Consejero Delegado

Fdo. Octavio Claro Izaguirre

CERTIFICADO DE TASACIÓN

CONDICIONANTES

La presenta tasación quedará **CONDICIONADA** a la aprobación del Proyecto Urbanización y a su vez inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, pudiendo sufrir alteraciones en tasación si varían dichos datos.

TASALIA, no se hace responsable de los datos facilitados por la propiedad.

Así mismo indicar que el método de **VALORACIÓN** empleado para el desarrollo de este informe obedece al **RESIDUAL ESTÁTICO**, a instancia del requerimiento emitido por el Ayuntamiento de Valencia, según documento que se anexiona a este expediente.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se **ADVIERTE** que la finalidad es el asesoramiento del valor de mercado del activo inmobiliario en su situación actual a partir de los datos aportados, el informe no se ajusta en su realización a la Orden ECO 805/2003, de fecha 27 de marzo (BOE nº 85, del 09-04-2003) y modificada por la EHA/3011/2007, de fecha 04 de Octubre y EHA/564/2008, de fecha 28 de febrero, por ser su finalidad distinta a las dispuestas en el art. 2, de la misma.

Se **ADVIERTE** que esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 3011/2007.

Se **ADVIERTE** que en la documentación registral utilizada para la redacción del presente informe de tasación, se reflejan cargas que gravan las fincas valoradas.

Se **ADVIERTE** que los parámetros económicos utilizados en el presente informe corresponden a los publicados por ATASA con fecha noviembre de 2018

Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de Cédula urbanística o Certificación Municipal para determinar la clasificación y el aprovechamiento urbanístico que corresponde al suelo tasado aunque, no obstante, se ha dispuesto de otra documentación que tiene la misma fiabilidad.

Se **ADVIERTE** que los costes de urbanización han sido estimados por el técnico que realiza el informe, teniendo en cuenta que son las cifras que figuran en el Documento de la **PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA**, cuyo documento se anexiona.

Fecha de visita:
2 de Diciembre de 2018

Fecha de emisión:
2 de Diciembre de 2018

Fecha límite de validez:
2 de Junio de 2019

Tasador

Fdo. Carlos Martinez

Controlador

Fdo. Nuria Maria Moreno

El Consejero Delegado

Fdo. Octavio Claro Izaguirre

CERTIFICADO DE TASACIÓN

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que tras las comprobaciones realizadas el inmueble valorado no incurre en la declaración de incumplimientos de plazos marcados por la administración conforme a lo especificado en la O. M. ECO/805/2003 y su modificación puntual mediante la EHA/564/2008.

Se ADVIERTE que la referencia catastral del inmueble valorado así como, la información Catastral descriptiva y gráfica del mismo se han obtenido de la Sede Electrónica del Catastro por la dirección del inmueble.

Se ADVIERTE De la documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizar esta valoración, se considera fidedigna, no obstante TASALIA no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus datos y las consecuencias que se dimanen de esta.

Se ADVIERTE que el uso de este informe se halla restringido única y exclusivamente para uso del solicitante, sus representantes o terceros interesados, (supuesto que la finalidad sea garantía hipotecaria de créditos o préstamos, respecto de las entidades a las que se dirija) y para la finalidad indicada en el informe, no pudiendo ser objeto total o parcial de reproducción, transmisión, otro uso o tratamiento sin la autorización de TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Se ADVIERTE que este informe de tasación ANULA y SUSTITUYE al expediente de fecha 02/12/2018 y nº 2018 000044 05 08, con motivo de cambio de método de valoración a petición del solicitante.

Se ADVIERTE que el método de cálculo utilizado se aplica a petición del cliente, el Ayuntamiento considera este suelo como un suelo urbanizado en proceso de renovación de la urbanización, por lo que considera que le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 37.3 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, por lo que considera debe realizarse una tasación por el método residual estático. por ello remite un documento, que se anexiona a este informe.

Certificado emitido por TASALIA S.A., inscrita en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el Nº 4.383 en fecha 18 de Abril de 1990, asociada a TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) y miembro de ATASA (Asociación Profesional de sociedades de Valoración Españolas).

Fecha de visita:
2 de Diciembre de 2018

Fecha de emisión:
2 de Diciembre de 2018

Fecha límite de validez:
2 de Junio de 2019

Tasador

Fdo. Carlos Martinez

Controlador

Fdo. Nuria Maria Moreno

El Consejero Delegado

Fdo. Octavio Claro Izaguirre

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Este certificado consta de 6 páginas y debe presentarse conjuntamente para que tenga validez

VALENCIA a 2 de Diciembre de 2018.

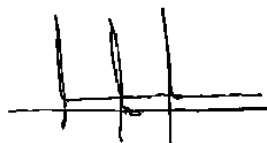
(La validez de este certificado expira el 2 de Junio de 2019)

Fecha de visita:
2 de Diciembre de 2018

Fecha de emisión:
2 de Diciembre de 2018

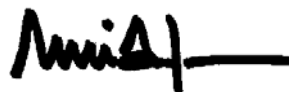
Fecha límite de validez:
2 de Junio de 2019

Tasador



Fdo. Carlos Martinez

Controlador



Fdo. Nuria Maria Moreno

El Consejero Delegado



Fdo. Octavio Claro Izaguirre

Anexo 4.

Plan de obra.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA “ ATARAZANAS-GRAO”
PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ANEXO DE PLAN DE OBRA

	CAPITULOS	MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	ACTUACIONES PREVIAS													
2	INTERVENCION ARQUEOLOGICA													
3	RED DE SANEAMIENTO													
4	FIRMES Y PAVIMENTOS													
5	RED ABAST. AGUA													
6	RED DE GAS													
7	RED DE TELEFONICA													
8	RED DE CABLE ONO													
9	RED TELECOM. MUNICIPAL													
10	CENTRO DE TRANSFORMACION													
11	RED MEDIA TENSION													
12	RED BAJA TENSION													
13	SEÑALIZACION Y EQUIPAMIENTO													
14	INSTALACION ALUMBRADO													
15	CONTROL DE CALIDAD													
16	SEGURIDAD Y SALUD													
17	GESTION DE RESIDUOS													