

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DE LA UE 07.2b DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE L' ALCÚDIA (VALENCIA)
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.
ANEXO II: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

TEXTO REFUNDIDO. ENERO DE 2022

PROMOTOR:

**AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO DE LA UE07.2B DEL
PGOU DE L'ALCÚDIA**

Av. de Guadassuar, nº 1-2º
46250 L'Alcúdia (Valencia)
Tlf. 96 299 60 39

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO DAYHE 
DEVELOPMENT & INVESTMENT

Coordinador del programa

C/ En Sanç, nº 3 - puerta 1.

46001 València

Telf. 96 368 55 53 / 663 394 757.

<https://grupodayhe.es/>
info@grupodayhe.com

 **ORTIZ AGUADO**
INGENIERÍA Y GESTIÓN, S.L.

José Ramón Ortiz González
Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos.
Colegiado nº 6.343

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA ANEXO II: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

UE-07.2b DEL PGOU DE L'ALCÚDIA L'ALCÚDIA (VALENCIA) ÍNDICE GENERAL

1.	INTRODUCCIÓN.....	2
1.1.	NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	2
1.2.	ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	2
2.	ANÁLISIS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	3
2.1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD	3
2.1.1.	ENCUADRE COMARCAL	3
2.1.2.	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN	4
2.1.3.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA POBLACIÓN.....	4
2.1.4.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON POSIBLE INCIDENCIA EN EL MEDIO	6
2.2.	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS. PLANEAMIENTO VIGENTE	6
2.2.1.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	6
2.2.2.	IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN. ORDENACIÓN VIGENTE	7
2.3.	ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS	8
3.	DATOS ECONÓMICOS BÁSICOS. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN	8
3.1.	INTRODUCCIÓN. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN	8
3.2.	VARIABLES ECONÓMICAS A CONSIDERAR.....	9
3.3.	NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO	9
3.4.	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	9
3.4.1.	CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA TOTAL VV.....	9
3.4.2.	CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN VC	9
3.4.3.	CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS	10
3.4.4.	VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES ..	11
3.4.5.	VALOR INICIAL DEL SUELO EN SU SITUACIÓN ACTUAL	11
3.4.6.	VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN.....	12
4.	HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN	13
5.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS	13
5.1.	IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	13
5.2.	MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	14
5.2.1.	LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CONCEPTOS	14
5.2.2.	ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES.....	15
5.2.3.	ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DEBIDOS A LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA	16
5.2.4.	TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES	23
5.2.5.	PROYECCIÓN DE GASTOS EN EL NUEVO ESCENARIO	24
5.2.6.	IMPACTO DEL PLAN SOBRE LA HACIENDA LOCAL	26

1. INTRODUCCIÓN

1.1. NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), regula las condiciones básicas que garantizan, en primer lugar, la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y, en segundo lugar, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Su artículo 22.5 establece 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, 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.”*

Por su parte, también el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), exige la Memoria de Viabilidad Económica entre la documentación de la Proposición Jurídico-Económica del programa de actuación integrada, en concreto, en su artículo 117.4.d), detallando el contenido de este informe en su anexo XIII.

1.2. ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Atendiendo a lo anterior, se redacta la presente memoria de viabilidad económica del programa de actuación integrada, cuyo contenido mínimo, atendiendo al citado artículo 22.5 TRLSRU, será:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

Junto al sector primario, en la segunda mitad del siglo XX se ha dado un fuerte incremento de la industria y del sector servicios en detrimento del sector agrario. Estas poblaciones se encuentran en un nivel de desarrollo urbano y económico en constante crecimiento, tratándose de una de las comarcas con el índice demográfico más alto de la Comunitat Valenciana.

2.1.2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La Unidad de Ejecución 07.2b se sitúa al noreste del casco urbano de L'Alcúdia, junto al polígono industrial que conforman Istobal y el resto de naves situadas en la entrada norte de la población, colindando con la urbanización Ismael Tomás, con la que limita en la calle Joaquim Sanchis Nadal. Se trata de suelo urbanizable residencial, con ordenación estructural y pormenorizada aprobada.



Figura 2. De izquierda a derecha, vista general del estado actual de la UE 07.2b y su entorno; zonificación urbana vigente; y delimitación de unidades de ejecución.

De esta manera, la delimitación de la Unidad de Ejecución 07.2b viene dada por:

- Al norte y este la nueva gran zona verde prevista por el Plan General en el entorno de la urbanización Ismael Tomás, conformando un amplio espacio de esparcimiento de esta zona de la localidad que, a su vez, desarrolle un espacio de transición entre los usos residenciales y los industriales presentes al norte, así como con las infraestructuras viarias presentes al este.
- Al sur la propia urbanización residencial Ismael Tomás, con la que limita a partir de la calle Joaquim Sanchis Nadal, actual límite norte de la misma.
- Al oeste la calle Bollene, que se configura como el límite este del polígono industrial norte de la localidad, donde se prevén nuevos espacios ajardinados, además de la gran zona verde antes descrita, que completen la transición entre los diferentes usos de esta zona.

2.1.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA POBLACIÓN

Las fichas municipales elaboradas por la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo arrojan una población total de 12.009 habitantes en L'Alcúdia el año 2019, un 6,78% más que en el año 2010, cuando la localidad contaba con un total de 11.246 habitantes, lo que demuestra el importante dinamismo de L'Alcúdia en los últimos años, configurándose como un importante foco poblacional en la comarca. Teniendo en cuenta su superficie total de 23,67 km², estas cifras arrojan una densidad de población de 507 hab/km².

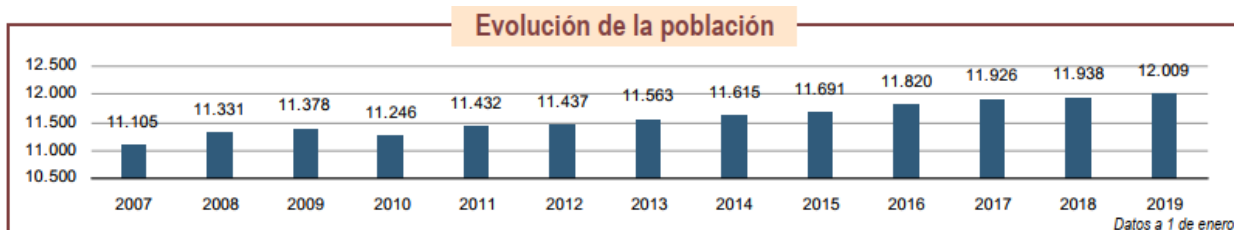


Figura 3. Evolución de la población en L'Alcúdia (Fuente: fichas municipales GVA).

El crecimiento poblacional experimentado en los últimos 60 años ha sido notable. No obstante, este crecimiento ha venido determinado fundamentalmente por la evolución notoria de la segunda mitad del s.XX (periodo 1960-1980), con un aumento mucho más gradual a partir del citado año 1980.

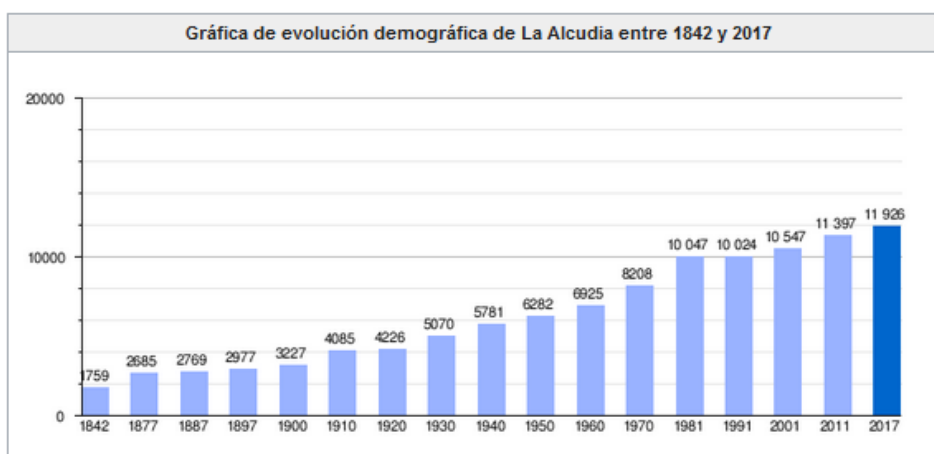


Figura 4. Evolución de la población en los últimos 2 siglos.

Por edad, el grupo más representativo es el que se sitúa en edades comprendidas entre 35 y 54 años, que representa en torno al 35% del total. La población con edad de trabajar entre 16 y 64 años representa un 64,56% del total de población, 7.753 de los 12.009 habitantes de la localidad.

Por origen, el 80,94% de la población tiene su origen en el ámbito general de la Comunitat Valenciana, el 9,28% en el resto de España y el 9,78% son extranjeros, principalmente de África (4%), aunque destacan los procedentes del resto de Europa (3,8%).

Características censales de 2011			
	Municipio	Comarca	Provincia
Residentes en viviendas principales (personas)	11.395	222.500	2.553.410
Analfabetos y sin estudios (%)	--	--	9,91
Estudios primarios (Grado 1) (%)	--	--	14,82
Estudios medios (Grado 2) (%)	--	--	55,39
Estudios superiores (Grado 3) (%)	--	--	19,88

Figura 5. Nivel formativo (Fuente: Portal de información ARGOS).

Respecto al nivel formativo, no existe información específica para la localidad según datos censales de 2011, aunque se pueden extrapolar los disponibles para toda la provincia de Valencia, que reflejan que gran parte de la población tenía nivel de formación de segundo o tercer grado:

La tasa de paro en el municipio se sitúa en el entorno del 9%, con un total de 704 personas, afectando más significativamente a las mujeres. Por sectores las cifras de desempleo son más acusadas en el sector servicios, sector principal al que se dedica la población activa, seguido de agricultura e industria:

Paro registrado		Municipio
Paro registrado - 31/01/2021 (personas)		704
Paro registrado en menores de 25 años - 31/01/2021 (%)		17,05
Paro registrado en Mujeres - 31/01/2021 (%)		65,48
Tasa - 31/01/2021 (%)		9,01
Contratación registrada - 31/01/2021 (Contratos)		898
Índice de rotación contractual - 31/01/2021 (contratos/personas)		1,28

Figura 6. Paro registrado en el municipio (Fuente: Portal de información ARGOS).

En general y como conclusión, se trata de un municipio con unos sectores industrial y agrícola muy importantes dentro de la comarca, con una población fundamentalmente de origen autonómico, un nivel económico bajo-medio en el que la mayor parte de la población tiene una edad entre 35 y 54 años, de nivel formativo medio-superior y un nivel de desempleo bajo-medio.

2.1.4. ACTIVIDADES ECONÓMICAS CON POSIBLE INCIDENCIA EN EL MEDIO

Las actividades económicas principales que se desarrollan en L'Alcúdia son las siguientes:

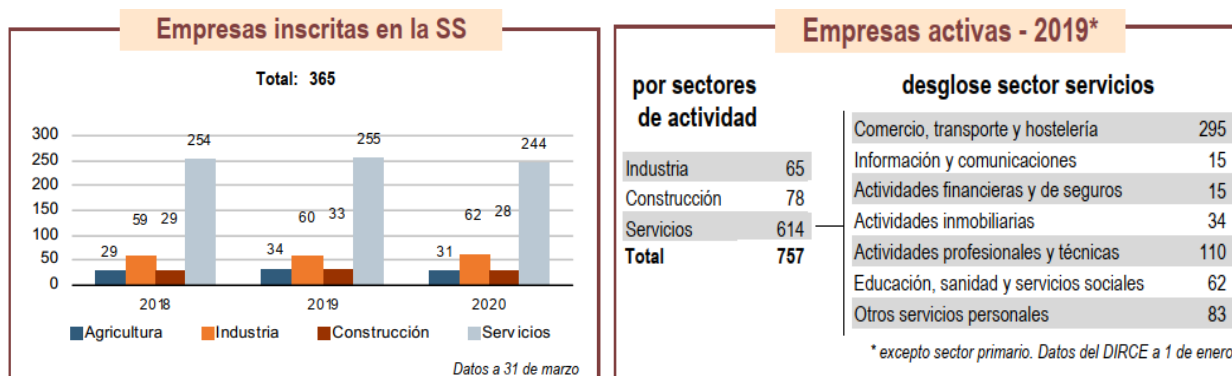


Figura 7. Distribución de la actividad económica en L'Alcúdia (Fuente: fichas municipales GVA).

2.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS. PLANEAMIENTO VIGENTE

2.2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El municipio de L'Alcúdia cuenta como figura de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 31 de julio de 2002, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 6 de noviembre de 2002.

En particular, los terrenos objeto de programación se encuentran dentro de la Unidad de Ejecución UE 07.2b del suelo urbanizable residencial de dicha localidad, según la modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia, aprobada por el Ayuntamiento de L'Alcúdia, en sesión de Pleno de fecha 7 de julio de 2009, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 27 de octubre de 2010.

2.2.2. IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN. ORDENACIÓN VIGENTE

La Unidad de Ejecución 07.2b se sitúa al noreste del casco urbano de L'Alcúdia, junto al polígono industrial que conforman Istobal y el resto de naveas situadas en la entrada norte de la población, colindando con la urbanización Ismael Tomás, con la que limita en la calle Joaquim Sanchis Nadal. Se trata de suelo urbanizable residencial, con ordenación estructural y pormenorizada aprobada.

FICHA DE GESTIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			
UNIDAD	U.E 07.2b	SECTOR 07	SUELO URBANIZABLE ÁREA DE REPARTO 1
ORDENACIÓN PORMENORIZADA:		DEFINIDA EN PGOU 2002. MODIFICADA POR MODIFICACIÓN nº8 (junio 2009)	
SUPERFICIE		13.728	m2 de suelo
USO y TIPOLOGÍA		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
EDIFICABILIDAD			
RESIDENCIAL Zona AIS-1		4.460	m2t
RESIDENCIAL Zona AIS-2		0	m2t
TERCIARIO Zona TER		0	m2t
coeficientes de PONDERACIÓN por Uso y Tipología *			
RESIDENCIAL Zona AIS-1		2,75	uda/m2t
RESIDENCIAL Zona AIS-2		2,40	uda/m2t
TERCIARIO Zona TER		1,60	uda/m2t
Aprovechamiento TIPO **		0,9531	uda/m2s
APROVECHAMIENTO			
Aprovechamiento Zona AIS-1		12.265	u.d.a.
Aprovechamiento Zona AIS-2		0	u.d.a.
Aprovechamiento Zona TER		0	uda/m2s
Aprovechamiento OBJETIVO		12.265	u.d.a.
10% para la Administración libre de cargas		1.227	u.d.a.
Aprovechamiento SUBJETIVO		11.776	u.d.a.
Excedente***		-737	u.d.a.
Suelo exterior para compensar el Excedente		-859	m2s
* El proyecto de Reparcelacion podrá modificar estos coeficientes de forma justificada, según lo dispuesto en el artículo 119 del R.O.G.T.U. en relación artículos 34.c), 56, 58.5 y 169.3.e) de la Ley Urbanística Valenciana			
** Aprovechamiento Tipo para el Área de Reparto 1, definido por el PGOU			
*** Aprovechamiento transferible a otra unidad, de la misma área de reparto, para equilibrar el aprovechamiento entre Unidades de Ejecución.			
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA			
SECUENCIA LÓGICA: ESTA UNIDAD AL ESTAR RODEADA DE SUELO URBANIZADO SE PUEDE DESARROLLAR INMEDIATAMENTE			

Figura 8. Ficha de gestión de la UE 07.2b (Fuente: modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia).

Identificación de la actuación urbanística:

- Clasificación y zonificación del suelo: Suelo urbanizable residencial.
- Gestión de la actuación: Programa de actuación integrada.
- Superficie de la actuación: 13.728 m², de los que 2.209 m² son suelo dotacional para equipamiento y otros 2.509 m² suelo dotacional de la red viaria.
- Usos residenciales: Zona de uso residencial unifamiliar, tipología AIS-1, con dos manzanas de 3.293 y 5.627 m² de superficie y una edificabilidad neta de 0,50 m²t/m²s.

Atendiendo a la Ficha de Gestión de la UE 07.2b, su ámbito delimita una superficie bruta total de 13.278 m², resumiéndose sus magnitudes fundamentales en la siguiente tabla:

SUPERFICIE BRUTA				13.728,00 m²
TOTAL CESIONES				4.808,00 m²
EQUIPAMIENTOS				2.299,00 m ²
RED VIARIA				2.509,00 m ²
ZONAS VERDES				0,00 m ²
SUELO LUCRATIVO				8.920,00 m²
SUPERFICIE USO RESIDENCIAL				8.920,00 m ²
		m ² solar	IEN	m ² t
AIS-1 S07.2b-01		3.293,00 m ² s	0,5000 m ² t/m ² s	1.646,50 m ² t
AIS-1 S07.2b-02		5.627,00 m ² s	0,5000 m ² t/m ² s	2.813,50 m ² t
		8.920,00 m²s	0,5000 m²t/m²s	4.460,00 m²t

Figura 9. Ordenación pormenorizada de la UE 07.2b, parámetros fundamentales (Fuente: elaboración propia a partir de la modificación núm. 8 del PGOU).

2.3. ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La modificación nº 8 del PGOU de L'Alcúdia ya cuenta con el estudio requerido de comparación de parámetros urbanísticos y la justificación de la ordenación finalmente aprobada respecto a la vigente anteriormente, remitiéndonos aquí a lo allí descrito. En consecuencia, para la presente fase de programación de la actuación urbanística no se considera preciso realizar ningún estudio adicional de comparación de parámetros urbanísticos.

3. DATOS ECONÓMICOS BÁSICOS. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

3.1. INTRODUCCIÓN. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN

Una actuación urbanística se considera viable económicamente, si es capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de los terrenos a un mayor aprovechamiento:

$$\text{Beneficio producción solares} > 0$$

El beneficio será positivo si los ingresos derivados de la venta del producto final (solar edificable o, en su caso, producto final construido) son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización y, en su caso, costes de promoción) y el valor inicial del suelo.

$$\text{Beneficio producción solares} =$$

$$\text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas de Urbanización} - \text{Valor inicial del suelo}$$

En terminología de valoración inmobiliaria, el beneficio de la producción de solares edificables es la diferencia entre el valor residual de los terrenos y el valor inicial de los mismos.

$$\text{Beneficio producción solares} = \text{Valor residual del suelo} - \text{Valor inicial suelo}$$

Así, la condición genérica de viabilidad económica de la producción de solares edificables se puede expresar según la siguiente expresión:

$$\text{Valor residual del suelo} > \text{Valor inicial suelo}$$

Siendo:

$$\text{Valor residual suelo} = \text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas de Urbanización}$$

3.2. VARIABLES ECONÓMICAS A CONSIDERAR

Ingresos previsibles por la venta de solares:

La estimación de los ingresos por la venta de los solares resultantes se realiza, por metodología residual, a partir de la información del mercado inmobiliario de los productos finales (viviendas plurifamiliares, locales comerciales, naves industriales y plazas de aparcamiento).

Costes urbanísticos:

Se presentan dos tipos de costes en los que incurre el proceso de producción de solares:

- a) El de producción: conjunto de gastos que se deben asumir para transformar los solares:
 - o Cargas de urbanización: importe de las obras de ejecución de la urbanización, demoliciones, indemnizaciones, gastos de honorarios técnicos, gastos de gestión, generales, beneficio del urbanizador, etc.
 - o Coste del suelo necesario para realizar la actuación.
- b) El derivado de las obligaciones impuestas por la administración, en concepto de dotaciones y responsabilidad de los diferentes urbanizadores.

3.3. NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

En suelos urbanizados, el valor del suelo se calcula inicialmente en función de los derechos edificables que permita materializar y del uso permitido. Así, el mercado inmobiliario considera el valor del suelo como un elemento integrado en el valor del producto inmobiliario del que forma parte. Por tanto, para calcular su valor es necesario descontar del precio del producto inmobiliario final, el coste del resto de factores productivos diferentes al suelo, como son los costes de promoción, las cargas de urbanización y otros costes impuestos por la administración. A este proceso se le conoce como metodología residual.

Para el caso analizado, tal y como se justifica en el Anexo I a la Proposición Jurídico-Económica, la metodología utilizada para la valoración del suelo será la establecida en el artículo 22 TRLSRU.

3.4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

3.4.1. CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA TOTAL Vv

Tal y como se justifica en el citado Anexo I, el valor en venta total Vv de la actuación es el siguiente:

	Edificabilidad total (m ² t)	Precio medio (€/m ² t)	Valor en venta Vv (€)
Vivienda unifamiliar AIS-1	4.460,00	1.718,73	7.665.538,26
TOTAL VALOR EN VENTA Vv			7.665.538,26

Figura 10. Valor en venta total Vv de la actuación.

3.4.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN VC

Tal y como se justifica en el citado Anexo I, siguiendo la metodología de valoración catastral el valor de la construcción Vc por usos en la actuación es el siguiente:

	AIS-1
Ejecución material de las obras (CUE)	802,62 €
GG + BI (19% s/CUE)	152,50 €
Ejecución por contrata obras	955,12 €
Otros gastos construcción (10% s/CUE)	80,26 €
Valor de construcción Vc	1.035,38 €

Figura 11. Valores de construcción Vc por uso.

Aplicados sobre la edificabilidad total de cada uso, se calcula el Coste total de promoción de los inmuebles de la actuación:

	Edificabilidad total (m ² t)	Valor construc. Vc (€/m ² t)	Valor construc. Vc (€)
Vivienda unifamiliar AIS-1	4.460,00	1.035,38	4.617.793,91
TOTAL VALOR CONTRUCCIÓN Vc			4.617.793,91

Figura 12. Coste total de promoción de los inmuebles de la actuación.

3.4.3. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS

Con todo lo anterior, el valor del suelo se obtendrá a partir de los valores de repercusión de los usos considerados y de la edificabilidad correspondiente a cada uno de ellos, según la siguiente tabla:

$V_s = (V_v/k) - V_c$	AIS-1		
Vv Valor en venta	1.718,73 €		
Vc Valor de la construcción	1.035,38 €		
K Coeficiente gastos y beneficio	1,30		
Valor del suelo Vs	286,72 €		
	Edificabilidad total (m ² t)	Valor del suelo Vs (€/m ² t)	Valor del suelo Vs (€)
Vivienda unifamiliar AIS-1	4.460,00	286,72	1.278.773,99
TOTAL VALOR DEL SUELO Vs			1.278.773,99

Figura 13. Valores del suelo por uso y valor total del suelo Vs.

Continuando con la valoración del suelo, por último y tal y como prevé el apartado 3 del artículo 22 RVLS, "en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión":

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

A continuación, se procede a calcular el valor del suelo Vso, descontados los deberes y cargas todavía pendientes de cuantificar.

G. COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

Tal y como se justifica en el citado Anexo I, el total de cargas de urbanización, incluyendo las cargas variables (sin las indemnizaciones y compensaciones) es de **670.403,31 EUROS**, IVA NO INCLUIDO:

⊗ TLR. TASA LIBRE DE RIESGO

La TRL es -0,343%, correspondiente al tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años, para el mes de diciembre de 2021, último dato disponible (BOE núm. 4, de 5 de enero de 2022).

⊗ PR. PRIMA DE RIESGO

La prima de riesgo se fijará en función de los usos y tipologías principales atribuidos por el plan para los diferentes desarrollos urbanísticos, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble, según se resume seguidamente:

	PR parcial	% s/total	PR
Vivienda unifamiliar AIS-1	8,00%	100,00%	8,00%
PRIMA DE RIESGO			8,00%

Figura 14. Prima de riesgo fijada para los diferentes usos y general.

3.4.4. VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

El valor del suelo V_{so} , una vez descontados los deberes y cargas pendientes, será:

	V_{so}
Valor del suelo V_s	1.278.773,99 €
Cargas de urbanización G	670.403,31 €
Tasa libre de riesgo TRL	-0,343%
Prima de riesgo PR	8,000%
VALOR TOTAL DEL SUELO V_{so}	557.037,90 €

Figura 15. Valor de repercusión del suelo V_{so} , descontados los deberes y cargas pendientes.

Lo que equivale a una repercusión de (considerando el 90% del aprovechamiento lucrativo):

Repercusión Valor total suelo / m² bruto	40,58 €/m²
Repercusión Valor total suelo / u.a.	50,46 €/uda

3.4.5. VALOR INICIAL DEL SUELO EN SU SITUACIÓN ACTUAL

El valor anterior residual del suelo hay que compararlo con el valor inicial en su actual situación rural. Para ello, como aproximación apta para el presente estudio se ha empleado el valor agrícola en la localidad de L'Alcúdia, estimada según el portal tasagronomos.com en su Información agraria (unidad mínima cultivo, rendimientos PAC y comarcas). Para el año 2021 es de 3,2421 €/m², según se deduce de la tabla obtenida de este lugar:

Provincia:
Valencia

Municipio:
L Alcudia

INFORMACIÓN AGRARIA MUNICIPAL
Comarca: LA COSTERA DE JATIVA

	Secano	Regadío
Rend. PAC (kg/ha)	2.000	7.500
Unidad Mínima Cultivo (ha)	2.50	0.50

Secano Regadío

Superficie en hectáreas:
1 (1.00 ha = 10.000 m²)

calcular Valor finca: **32.421 €**

Considerando que la superficie total de la actuación de unas 1,3728 Ha, el valor inicial del suelo es:

$$1,3728 \text{ Ha} * 32.421 \text{ €/Ha} = 44.507,55 \text{ €}$$

Es decir, muy inferior al valor residual del suelo V_{so} , una vez descontados los deberes y cargas, en caso de llevarse a cabo el desarrollo urbanístico previsto.

En línea con lo anterior, la Encuesta de precios de la tierra de 2019 del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, último año publicado, cifra el valor medio de los cultivos herbáceos en la Comunitat Valenciana en 3,1594 €/m² (cuadro 9). Esta misma encuesta, en su desglose de datos por tipo de cultivo referido a cultivos de regadío, muestra unos valores algo superiores para los frutales cítricos, en este caso cercanos ya a 4 €/m² (cuadro 11).

Las parcelas sobre las que se proponen los crecimientos son inmediatas al casco urbano consolidado, por lo que su precio de mercado podría reflejar un aumento provocado por la razonable expectativa de poder entrar en el proceso de urbanización.

Por último, los parámetros empleados en los cálculos de este informe parten de datos estadísticos y la posibilidad de variaciones en el momento de su concreción sobre los terrenos estudiados puede producir resultados muy distintos de los obtenidos.

3.4.6. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN

Considerando los valores calculados en apartados anteriores se tiene:

$$\text{Valor residual del suelo} = 557.037,90 \text{ €}$$

$$\text{Valor inicial del suelo} = 44.507,55 \text{ €}$$

$$\text{Beneficio producción solares} = 557.037,90 \text{ €} - 44.507,55 \text{ €} = \mathbf{512.530,35 \text{ €}}$$

Por tanto, la rentabilidad total por la producción de los solares es la siguiente:

- Valor residual del suelo > Valor inicial suelo 557.037,90 € > 44.507,55 €.

- Beneficio producción solares urbanos 512.530,35 € > 0 €.
- Rentabilidad total 1.051,56%.

En resumen, de los resultados del estudio de viabilidad se deduce un amplio margen de beneficios capaz de asumir las diferencias, inherentes al método de cálculo, entre la realidad particular del ámbito valorado en el mercado libre de bienes inmobiliarios y los parámetros estadísticos empleados, tales como el posible mayor coste del suelo agrario, las indemnizaciones u otras circunstancias sobrevenidas durante las obras de urbanización o edificación.

En todo caso, a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo bruto aportado, hay que concluir que la ejecución y promoción de los crecimientos urbanísticos asociados al programa de actuación integrada resultan viables económicamente.

4. HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN

La Proposición Jurídico-Económica a la que se anexa el presente documento, detalla los plazos propuestos para las fases de ejecución pormenorizadas de la actuación urbanística, a saber:

- **Fase preliminar:** Corresponde a la redacción del Proyecto de Reparcelación, forzosa o voluntaria, así como de aquellos que sean necesarios, que deberán presentarse ante el Ajuntament de L'Alcúdia dentro del plazo de **12 meses** contado desde la firma del convenio urbanístico.
- **Fase de ejecución del Proyecto de Urbanización:** Las obras se iniciarán una vez se produzca la inscripción registral de la reparcelación.

Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas en el plazo máximo de **9 meses**, contados desde la firma y aprobación del Acta de Comprobación del Replanteo de las obras.

- **Plazo total de ejecución de la actuación:** El plazo inicial estimado para el desarrollo del programa de actuación integrada es de 3 años. Este plazo será susceptible de prórrogas expresas (por causa justificada) otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 TRLOTUP (máximo de 5 años).

5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

5.1. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local causado por la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto debe señalarse, en cualquier caso, que el programa de actuación integrada prevé la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización, incluyendo éstas todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanos del ámbito, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios privados.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras, pues **su financiación está garantizada con las técnicas de programación y gestión urbanística.**

5.2. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La Hacienda Pública analizada en el presente documento es el Ajuntament de L'Alcúdia. Antes de valorar el impacto del desarrollo del programa de actuación integrada en las cuentas municipales, se va a analizar el presupuesto municipal para obtener un diagnóstico actual de la localidad.

5.2.1. LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CONCEPTOS

Los recursos o ingresos del Ayuntamiento de L'Alcúdia proceden de los siguientes capítulos.

- 1) Impuestos directos: gravan al contribuyente y son satisfechos directa o personalmente.
- 2) Impuestos indirectos: aquellos que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
- 3) Tasas y otros ingresos: tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por las compañías de servicios (electricidad, telefonía, gas, etc.).
- 4) Transferencias corrientes: aquellos que el municipio recibe de otras administraciones (participación en tributos del Estado, convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios), así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
- 5) Ingresos patrimoniales: procedentes de la gestión del patrimonio público municipal (concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, etc.).
- 6) Enajenación de inversiones reales: por venta de bienes patrimoniales.
- 7) Transferencias de capital: equivalentes a las corrientes, pero referido a ingresos de capital que el Ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, obras de infraestructura, etc.
- 8) Activos financieros: remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
- 9) Pasivos financieros: aquellos que se espera ingresar por operaciones de crédito.

Por su parte, los gastos municipales se pueden distribuir entre los siguientes capítulos:

- 1) Gastos de personal.
- 2) Gastos corrientes: gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
- 3) Gastos financieros: intereses por préstamos y gastos bancarios.
- 4) Transferencias corrientes: subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
- 5) Fondo de contingencia y otros imprevistos.

- 6) Inversiones reales: adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
- 7) Transferencias de capital: Aportaciones del Ayuntamiento a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
- 8) Activos financieros: Préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
- 9) Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

5.2.2. ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Local se comienza por estudiar los presupuestos municipales de L'Alcúdia y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el presupuesto del ejercicio 2021. Los derechos y las obligaciones, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan en el presupuesto de ese año la descomposición que se expone seguidamente, según información obtenida del propio Ayuntamiento de L'Alcúdia:

Capítulo	Descripción	Previsión inicial	€/hab	%
1	Impuestos directos	5.331.600,00 €	440,37 €	52,82%
2	Impuestos indirectos	170.000,00 €	14,04 €	1,68%
3	Tasas y otros ingresos	1.176.000,00 €	97,13 €	11,65%
4	Transferencias corrientes	3.343.195,36 €	276,14 €	33,12%
5	Ingresos patrimoniales	74.000,00 €	6,11 €	0,73%
6	Enajenación de inversiones reales	0,00 €	0,00 €	0,00%
7	Transferencias de capital	4,00 €	0,00 €	0,00%
8	Activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00%
9	Pasivos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00%
Total	TOTAL INGRESOS	10.094.799,36 €	833,80 €	100,00%
Capítulo	Descripción	Previsión inicial	€/hab	%
1	Gastos de personal	4.885.149,20 €	403,50 €	48,39%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	3.337.295,00 €	275,65 €	33,06%
3	Gastos financieros	18.500,00 €	1,53 €	0,18%
4	Transferencias corrientes	811.320,00 €	67,01 €	8,04%
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	0,00 €	0,00 €	0,00%
6	Inversiones reales	485.607,00 €	40,11 €	4,81%
7	Transferencias de capital	0,00 €	0,00 €	0,00%
8	Activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00%
9	Pasivos financieros	556.928,16 €	46,00 €	5,52%
Total	TOTAL GASTOS	10.094.799,36 €	833,80 €	100,00%

Figura 16. Presupuesto municipal del año 2021 (Fuente: Ayuntamiento de L'Alcúdia).

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante, de manera global y por capítulos, se realiza sobre la población del Padrón de 2020 cifrada en 12.107 habitantes.

En dicha tabla se puede observar que la mayor parte de los ingresos proceden de los impuestos directos, mientras que en los gastos la mayor parte corresponde a gastos de personal y gastos en bienes corrientes y servicios. A continuación, se muestra la evolución del gasto del presupuesto municipal de 2016-2020, así como la distribución por grupos en el año 2020:

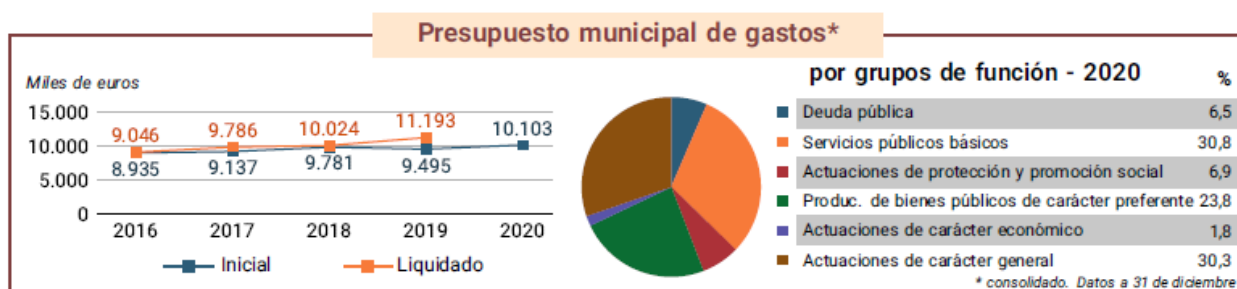


Figura 17. Evolución de los gastos municipales de L'Alcúdia. Distribución de gastos en 2020.

Como se aprecia en el gráfico anterior el presupuesto municipal se ha mantenido sensiblemente constante en los últimos años, acorde con la población. A la vista de estas tendencias, se estima conveniente centrar el análisis del impacto de las determinaciones del programa de actuación integrada en los datos del año 2021. Para dicho año la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales de gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario por habitante, es:

No obstante, para lograr el objetivo de este documento, que no es otro que mostrar el impacto de las actuaciones previstas por el programa en la Hacienda Local, estas ratios no pueden dejar de considerar el peso que sobre ellos supone la existencia actual y previsión futura de suelo residencial en el municipio. Determinar con exactitud qué parte de cada capítulo, o incluso partida, de gastos e ingresos de los presupuestos va destinado a la población en general o específicamente a las áreas residenciales es imposible. La mayoría de las tareas, acciones y previsiones del presupuesto, por su carácter, se aplican al conjunto del municipio y no se puede precisar, por ejemplo, la parte de las labores ejercidas por el personal del Ayuntamiento a cada una de ellas, representando el capítulo de Gastos de personal cerca del 5% de los gastos corrientes. Se deduce, en consecuencia, que cualquier intento de intentar hallar con exactitud la cifra concreta es estéril.

Por ello, y para obtener herramientas prácticas para este estudio, se estimará en cada apartado la proporción que en él supone la actividad residencial y en qué se basa la estimación adoptada.

5.2.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DEBIDOS A LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA

En este apartado se realiza una estimación de los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de L'Alcúdia recaudará con la ejecución del programa de actuación integrada. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función básicamente de los nuevos bienes inmuebles y la nueva población que albergará, que repercutirán directamente en los siguientes conceptos.

- a) Impuesto de bienes inmuebles: viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales.
- b) Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- c) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
- d) Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- e) Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- f) Tasas y otros Ingresos.

Se omite el Impuesto de actividades económicas, en primer lugar, por su difícil estimación, debido a la complejidad de las variables para la determinación de la cuantía a pagar y a la importancia de las exenciones fiscales existentes y, en segundo lugar, por el carácter eminentemente residencial de la actuación, con lo que no se prevé una importante actividad económica en la Unidad de Ejecución 07.2b, al menos, respecto a la totalidad del municipio. En cualquier caso, se trata de una hipótesis conservadora que supone un margen de seguridad en el análisis.

De esta manera se obtendrán los valores a aplicar a las magnitudes generales de desarrollo previsto. Será en una fase siguiente donde, según el modelo temporal previsible de ejecución de la actuación, se sumarán de modo acumulativo las cantidades obtenidas, dando como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes en fase de crecimiento.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del municipio obtenida de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, donde consta como año de ponencia 2003. Según la Ponencia de Valores Catastrales, el Municipio de L'Alcúdia se integra en el Área Económica Homogénea definida por los Módulos Básicos MBC-3 y MBR-2. Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son: MBR-2: 420 €/m²t y MBC-3: 600 €/m²t

🌐 IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

En el Ayuntamiento de L'Alcúdia este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal del impuesto sobre bienes inmuebles, aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 8 de noviembre de 2005.

La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%. De este modo:

$$\text{Valor Catastral: RM x Valor en Venta.}$$

Y según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (\text{Valor de Suelo} + \text{Valor de Construcción}) \times \text{FL}$$

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización (FL) que se aplicará es la unidad.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO

El Valor del Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del Área Homogénea 2, atendiendo a la Ponencia de Valores vigente, sin aplicar ningún factor corrector por usos diferentes, acorde a la visión generalista del estudio sobre la totalidad del término municipal. Como se ha dicho, el Módulo MBR-2 es de 420 €/m²t que se aplicará para todos los usos, con una única excepción: según la Normativa Catastral, el valor del suelo destinado a Vivienda Protegida ha de ser corregido mediante la

aplicación de un coeficiente corrector, el coeficiente G, regulado en el Anexo del Real Decreto 1020/1993 de Normas Técnicas de Valoración.

“Coeficiente G). Afeción a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70”

De esta manera, a efectos de determinación del Valor Catastral de las Viviendas Protegidas, el valor de repercusión del suelo será el 70% del Valor Básico de Repercusión de la Zona de Valor en que está incluido el inmueble:

$$VR_{VPP} = 0,7 \times 420 \text{ €/m}^2\text{t} = 294 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. El valor del suelo destinado a Vivienda Protegida o Valor en Venta de este tipo de Viviendas no tiene por qué coincidir con los precios máximos establecidos en la normativa sectorial de Viviendas con Protección Pública. Aquél es un valor estimado con una finalidad fiscal y éste tiene por finalidad limitar el precio de venta de las viviendas para favorecer el acceso de las personas y las familias.

Del mismo modo, los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. Tampoco, por ejemplo, los coeficientes de homogeneización empleados por el Plan General a efectos de gestión del suelo coinciden con los obtenidos de las Normas Técnicas de Valoración Catastral. Es conveniente remarcar que no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que, en este caso, son las que se han de aplicar.

Como consecuencia de lo anterior, el siguiente Cuadro muestra los valores de Repercusión para cada uno de los usos previstos en el programa de actuación integrada:

Coeficiente	Uso	Valor de repercusión
1,00	Vivienda libre	420 €/m ² t

Figura 18. Valores de repercusión por uso.

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN VC

En relación con el valor de construcción Vc, el Módulo Básico aplicable en el municipio hace referencia a la tipología recogida en el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones, identificada con los dígitos 1.2.1, construcción de uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada.

En el caso de L'Alcúdia, el planeamiento urbanístico prevé el uso residencial en tipología de edificación abierta, aunque previendo también el uso terciario en los bajos de las nuevas promociones, por lo que no pueden ser englobadas en un único coeficiente. A efectos de la valoración de las construcciones, y en la misma tabla antes mencionada, se adoptan para el cálculo diferentes valores según las tipologías constructivas previstas, que dependerán de las diferentes zonas de ordenación establecidas:

Tipología dominante	Categoría	Coef.
Vivienda unifamiliar zona AIS-1	1.2.1	1,25

Figura 19. Coeficientes Usos edificatorios previstos.

Por lo tanto, para obtener el valor de la construcción de cada tipo estudiado, se multiplicará el MBC-3 por el coeficiente correspondiente.

CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE

De este modo, conocido el método de obtención del Valor del suelo y el de la construcción, mediante la aplicación de la expresión antes mencionada y contenida en la Norma 16, se puede calcular el Valor de Mercado o Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario correspondiente. Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado (RM) antes descrito se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles:

Tipología	Valor catastral VC (€/m ² t)	Referencia del mercado RM	Valor en venta Vv (€/m ² t)	Valor del suelo Vs (€/m ² t)	Valor constr. Vc (€/m ² t)
Vivienda AIS-1	819,00	0,50	1.638,00	420,00	750,00

Figura 20. Cálculo de la base imponible del IBI.

ESTIMACIÓN DE LA CUOTA LÍQUIDA

Por último, obtenida la Base Imponible y atendiendo al artículo 4º de la ordenanza fiscal se aplica directamente a esta cantidad, en primer lugar, el total de edificabilidad prevista para cada tipología y, en segundo lugar, el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana.

Respecto a lo primero, tal y como se ha adelantado en apartados anteriores el total de edificabilidad de la actuación, destinada íntegramente a viviendas unifamiliares de renta libre, tipología AIS-1, es de 4.460 m², según el vigente planeamiento municipal.

En cuanto a lo segundo, en general el tipo de gravamen es del 0,78%. Aclarar que, por simplicidad, no se aplican las bonificaciones previstas en el artículo 5º.

Tipología	Valor catastral VC (€/m ² t)	Edificabilidad total (m ² t)	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Vivienda AIS-1	819,00	4.460	0,7800%	28.491,37 €
TOTAL IMPUESTO BIENES INMUEBLES (€)				28.491,37 €

Figura 21. Ingreso por el impuesto IBI.



IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

El hecho imponible de este impuesto (IIVTNU) está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la ordenanza fiscal aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 2 de noviembre de 2004.

El artículo 7º de dicha ordenanza indica el modo de calcular este incremento, multiplicando los índices concretos establecidos en la ordenanza por el número de años en que se ha producido el aumento del

valor. Los valores de los índices de incremento anual de la ordenanza, según la antigüedad del bien transmitido son los siguientes:

Periodo impositivo:	Porcentaje de incremento anual
1 a 5 años	3,00% anual
6 a 10 años	2,80% anual
11 a 15 años	2,60% anual
16 a 20 años	2,40% anual

Figura 22. Porcentaje anual a aplicar según el período impositivo.

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno. Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 21%, según queda regulado en el artículo 13º de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez se fije la cantidad de bienes transmitidos cada año y según la edad de estos. El valor de cada inmueble a adoptar para este caso es, según el artículo 9º de la ordenanza, el mismo que tenga fijado a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, su valor catastral.

Sin embargo, para realizar un cálculo razonable de este impuesto se estima que no es lo más conveniente aventurar cuántas transmisiones de propiedad se realizarán en los plazos objeto de estudio. Además, vista la irregularidad general que puede mostrar este impuesto en diferentes ejercicios, como hipótesis se ha considerado el valor previsto en el presupuesto municipal del año 2021 que, para el total de población de 12.107 habitantes, fue de 325.000 €, equivalente al 6,10% del capítulo 1 de ingresos por impuestos directos y a una ratio de 26,84 €/hab·año.

Para obtener el impacto sobre la recaudación de este impuesto debido a las actuaciones propuestas se aplicará la ratio anterior a los nuevos habitantes previstos (40 habitantes en total¹) y en los momentos en los que, según la programación supuesta, se produzcan, es decir, según se desarrollen las promociones residenciales y se establezca la población.

Ppto 2021	Población	Ratio	
325.000 €	12.107	26,84	€/hab*año
Total IIVTNU	40	1.073,76 €	L'Alcúdia

Sería lógico suponer, asimismo, que los nuevos suelos previstos van a ser más atractivos en lo que se refiere a su posible transmisión, lo que implicaría una mayor cuantía en los ingresos por el IIVTNU. Este probable efecto se considera mediante un coeficiente de 1,25, no muy elevado para adoptar unos criterios intencionadamente conservadores:

Ppto 2021	Población	Ratio	1,25
325.000 €	12.107	26,84	€/hab*año
Total IIVTNU	40	1.342,20 €	UE-07.2b

Figura 23. Ingreso por el impuesto IIVTNU.

¹ Se estima un máximo de 16 viviendas, con una media de 2,5 habitantes por viviendas según lo dispuesto en el artículo 22.1 TRLOTUP.

 IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al municipio de L'Alcúdia. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la ordenanza fiscal aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 2 de noviembre de 2004.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra. Para la redacción de este informe, ante la obvia ausencia de proyectos concretos que contemplen las nuevas edificaciones, se establecen unos coeficientes según las tipologías y usos de construcción, que se multiplicarán por un valor estándar de coste de ejecución material por metro cuadrado construido. Este valor al que aplicar los coeficientes será el previsto en el artículo 2º del anexo I de la ordenanza (Tipología D: 440 €/m²), con un coeficiente corrector del 1,20 por preverse viviendas superiores a 250 m².

A continuación, se expone el cuadro de coeficientes empleado al que se ha añadido la correspondencia de los coeficientes que se utilizan en este informe por asimilación, como en casos anteriores, a las zonas y usos generales contemplados en el programa de actuación integrada y, finalmente el módulo de PEM/m² resultante por tipología y uso.

Tipología y uso	Coeficiente	PEM €/m ²
Residencial unifamiliar AIS-1	1,20	440,00

Figura 24. Base imponible del ICIO.

Establecidas las bases de cálculo de la base imponible del impuesto, hay que tener en cuenta que el artículo 6º de la ordenanza contempla una serie de bonificaciones aplicables a distintos supuestos, la mayor parte de ellos referidos a aspectos específicos cercanos a obras sobre edificaciones existentes (edificios catalogados, adecuaciones de accesibilidad, rehabilitaciones), o a obras de interés general (especial interés o utilidad municipal, índole social, utilidad pública, etc.). Los casos estudiados en este informe, que se centra en la obra nueva en desarrollo del programa, no están, salvo raras excepciones, enmarcados en estos tipos de actuaciones.

Por último, una vez calculada la base imponible con los condicionantes expuestos se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 5º cifra en un 3,0%.

Tipología	Bonificación	% Tipo gravamen	Módulo 2019 (€/m ² t)	Edificabilidad (m ² t)	Cuota €
Vivienda AIS-1	0%	3,00%	528,00 €	4.460,00	70.646,40 €
CUOTA TOTAL					70.646,40 €

Figura 25. Ingreso por el impuesto ICIO.

 IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

El Ayuntamiento de L'Alcúdia, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de

Vehículos de Tracción Mecánica mediante la ordenanza aprobada por el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 2 de noviembre de 2004.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el ayuntamiento por este concepto con el desarrollo del programa, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turismos, y por la mayor actividad económica previsible. En este sentido, se consideran tres variables para estimar el crecimiento del parque de vehículos, comprimidas fundamentalmente en las 2 últimas.

- Por los datos que aportan las estadísticas generales de L'Alcúdia del año 2020, se obtiene que corresponden 788,20 vehículos por cada mil habitantes, relación que será extrapolada a los nuevos datos de población del programa.
- De modo similar, sobre los datos de vehículos no industriales se obtiene que corresponden 658,8 vehículos por cada mil habitantes.
- Por su parte, sobre los datos de vehículos industriales se obtiene que corresponden 128,7 vehículos por cada mil habitantes.

Vehículos por tipo y carburante - 2020					
	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
Total	9.534	5.478	3.878	22	156
Turismos	6.353	3.945	2.394	7	7
Motocicletas	724	0	723	0	1
Furgonetas y camiones	1.490	1.395	95	0	0
Autobuses	2	2	0	0	0
Tractores industriales	68	68	0	0	0
Ciclomotores	660	23	637	0	0
Otros	237	45	29	15	148

Datos a 31 de diciembre

Figura 26. Vehículos por tipo y carburante, año 2020 (Fuente: Fichas municipales GVA).

La Ordenanza establece las cuotas del impuesto en euros aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal, de acuerdo con la tabla recogida en su artículo 3º. Para el cálculo del ingreso anual se aplicará una tarifa media para turismos de 118,00 € (la aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 CV fiscales) y para los vehículos industriales de 194,57 € (la aplicable a camiones de 2.999 hasta 9.999 kg de carga útil). Se entiende que quedan así representados los tipos de vehículos mayoritarios en cada una de las dos clases propuestas, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

Tipología	Habitantes	Tarifa	Veh/1.000 hab	Cuota €
Residencial	40	118,00	658,8	3.109,50 €
Económico	40	194,57	128,7	1.001,54 €
Cuota Total				4.111,04 €

Figura 27. Ingreso por el impuesto IVTM.

TRANSFERENCIAS CORRIENTES

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias recibidas de otras administraciones públicas y, en algún caso, de Familias e Instituciones sin fines de lucro. En el caso del presupuesto del año de referencia, 2021, estas últimas representan el 33,12% de los ingresos, equivalente a 276,14 €/hab·año.

La cantidad concreta de esta transferencia mayoritaria, la del Estado, se obtiene aplicando las fórmulas contenidas en el Título II, Capítulo IV "Participación de los municipios en los tributos del Estado" del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL). En su articulado se determinan diversas fórmulas cuyo fin es concretar la cifra global y que para ello utilizan índices diversos sobre la participación del municipio en los impuestos del Estado, la evolución del comportamiento en años anteriores, etc.

No es objeto de este documento realizar un cálculo exhaustivo de estas cantidades basado en este cuerpo matemático, ni es posible hacerlo con suficiente precisión. Pero sí resulta útil observar que en el artículo 124 de este Real Decreto se establecen los criterios de distribución de la participación correspondiente a cada municipio, que permiten indicar qué parte de esta cantidad, en principio, se corresponde con la población censada (75%), mientras que, a grandes rasgos, el 25% restante se calcula en función del esfuerzo fiscal medio del municipio (12,5%) y del inverso de la capacidad tributaria (12,5%), valores que se obtienen de los Presupuestos Generales del Estado y que, en una proyección a futuro, no es posible conocer. A efectos prácticos, el cuarto restante del total depende de la capacidad fiscal del municipio que, en el caso de L'Alcúdia, no es especialmente representativa.

El presupuesto de 2021 adoptado como punto de partida cifra el capítulo 4 de "Ingresos por transferencias corrientes" en la cantidad total de 3.343.195,36 €. El 75% aplicado al censo de 2020 representa unos ingresos por habitante de 207,10 €/hab, mientras que el 25% restante aplicado al suelo productivo del ámbito equivale a 69,03 €/hab.

Tipología	Habitantes	Ratio	Cuota €
Residencial	40	207,10	8.284,12 €
Económico	40	69,03	2.761,37 €
Cuota total			11.045,50 €

Figura 28. Cuota total por transferencias corrientes.

Por ello, la estimación de la cuantía por este concepto a los efectos de este informe se realiza a partir de estas ratios de euros de ingreso por habitante respecto a los usos residenciales y productivos.

5.2.4. TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES

Esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional, de la misma manera que en apartados anteriores, pero aplicada al capítulo 5 de ingresos de los presupuestos. La ratio €/hab sale de 103,25 €/hab:

Hab 2020	Ingreso patrimonio	Tasas y otros ingresos	ratio	población futura	Cuota total
12.107	74.000 €	1.176.000 €	103,25	40	4.129,84 €

Figura 29. Cuota total de tasas y otros ingresos e ingresos patrimoniales.

5.2.5. PROYECCIÓN DE GASTOS EN EL NUEVO ESCENARIO

GASTOS CORRIENTES

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del desarrollo del programa de actuación integrada se estimará a partir de las ratios de gasto corriente por habitante y por unidad de nuevo suelo residencial, extrapoladas al incremento respectivo de cada magnitud producto de la nueva unidad urbana. Para ello, se tendrá en cuenta el desarrollo previsible del programa según las unidades concretas que recoge y, a medida que se contabilicen estos crecimientos de ciudad y población que cada fase conlleve, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Como ya se comentó al inicio de este informe dedicado al impacto sobre la Hacienda Local, determinar con exactitud qué parte de cada capítulo o partida de gasto de los presupuestos va destinado a la población en general o específicamente a las áreas residenciales es imposible, ya que la mayoría de sus previsiones se aplican al conjunto del municipio.

En los gastos totales y corrientes destacan especialmente los de personal y en bienes corrientes y servicios, con más de un 80% sobre el total que, en principio, se suponen destinados de manera preferente a la población del municipio. Restan los gastos financieros y transferencias corrientes más fácilmente asociados a las cantidades globales que maneja el presupuesto, con cierta independencia del destino concreto de cada partida, y que se han previsto inicialmente destinados al resto de áreas productivas de la localidad. Por ello, se estima que el reparto de las ratios de estos conceptos de gasto corriente es del 90% para la población en general.

Así, se obtienen las ratios que se utilizan en el estudio, al dividir las proporciones indicadas del monto total de gastos corrientes entre la población del censo de 2020.

El total de gastos en operaciones corrientes (capítulos 1 a 5) alcanza 9.052.264,20 €, es decir, casi el 90%. El 90% de esta cifra aplicado al censo de 2020 representa unos gastos corrientes anuales por habitante de 672,92 €/hab.

Tipología	Ratio	Habitantes	Cuota €
Residencial	672,92	40	26.916,78 €
Cuota total			26.916,78 €

Figura 30. Estimación de gastos totales con la implantación prevista.

INVERSIONES REALES

Aparte de la proyección de los gastos corrientes calculados anteriormente, en el apartado 6 “Inversiones reales” del presupuesto local se aprecian varios capítulos que resultan de interés en el impacto el programa de actuación integrada sobre la Hacienda Local.

6	Inversiones reales		485.407,00 €
60	Invers nueva en infraestructuras y bienes dest al uso gal	0,00 €	
61	Invers de reposición de infraes y bienes dest al uso gal	217.000,00 €	
62	Inversión nueva asociada al funcionam operat de los serv.	167.007,00 €	
63	Inv de repos asociada al funcionamiento operat de los serv	55.000,00 €	
64	Gastos en inversiones de carácter inmaterial.	46.400,00 €	

Figura 31. Resumen Inversiones Reales 2021.

Al exponer por qué el impacto sobre la Hacienda Local se ceñía al previsible sobre las operaciones corrientes, quedaban excluidas del estudio las operaciones de capital por estimarse que su incidencia era coyuntural y ajena, o al menos, no directamente relacionada a la evolución económica de carácter más lineal que presentan las primeras. Sin embargo, el desarrollo del programa de actuación integrada es precisamente la coyuntura en la que es necesario prever nuevas inversiones reales. Es decir, cuando se está estudiando el impacto producido por el desarrollo del programa algunas inversiones en principio coyunturales pueden ser asimiladas a operaciones corrientes, ya que se consideran necesarias de manera cuasi permanente a lo largo del proceso de desarrollo del plan.

Ya se indicó en este documento que la implantación y coste de las infraestructuras en el programa corren a cargo de los propietarios involucrados en éste, merced a su gestión en régimen de actuación integrada, pero las demás inversiones contempladas deben ser tomadas en consideración: la nueva inversión asociada al funcionamiento operativo de los servicios una vez aceptadas las nuevas infraestructuras por parte del Ayuntamiento y las inversiones de reposición, tanto de infraestructuras y bienes como las asociadas a su funcionamiento operativo.

Por su naturaleza ya expuesta, la consideración de la inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios tendrá lugar únicamente en el momento supuesto de recepción de las obras de urbanización, y no se verá acumulada en el transcurso de los ejercicios con que se realiza el cálculo. Las inversiones de reposición de las nuevas infraestructuras y su funcionamiento serán consideradas una primera vez con un desfase de 5 años desde su recepción, estimación muy conservadora ya que se propone un plazo de necesidad de inicio de las reposiciones reducido en relación al propio de las calidades que actualmente se emplean en este tipo de obras.

Las dos ratios necesarias para estimar los dos tipos expuestos de inversiones reales, se calculan aplicando las cifras consignadas en el presupuesto de 2021 sobre el suelo urbanizado existente en este instante de partida, independientemente de su uso dominante, y se irá aplicando al de nueva ejecución a medida que el desarrollo del plan lo implemente. Con estas premisas, para los aproximadamente 2.722.708 m² de suelo urbanizado de partida (como hipótesis, se adopta el total del suelo urbano y la superficie total de los sectores urbanizables 4, 6, 8, 9, 10, 13 y 15 previstos en el PGOU de L'Alcúdia y ya urbanizados), se tiene que los 0 € de inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios se traducen en una ratio anual de 0 €/m² urbanizado, mientras que los 167.007 € restantes de las inversiones en reposiciones resultan en una ratio de 0,061339 €/m² urbanizado. Ambas serán aplicadas con los criterios ya indicados.

Tipología	Ratios inversión nueva	Ratio reposición	m ² suelo previsto	Cuota
Residencial	0,061339	0,116942	13.728,00	2.447,44 €
Total				2.447,44 €

Figura 32. Inversiones totales reales a realizar.

5.2.6. IMPACTO DEL PLAN SOBRE LA HACIENDA LOCAL

Una vez estimados los ingresos y gastos previstos con el desarrollo del programa sería también necesario aplicarlos a un previsible escenario temporal. Sin embargo, prever una distribución temporal no es segura por la cambiante situación socioeconómica, en particular, en las últimas 2 décadas, primero con la crisis financiera e inmobiliaria de los años 2007-2012 y ahora con la reciente crisis sanitaria de 2020. Los tiempos previsibles de implantación de la actuación urbanística son en esta fase imposibles de fijar (o, al menos, prever con precisión) por las múltiples, y en muchos casos impredecibles, variables de las que depende. Por ello, el análisis de sostenibilidad económica del programa se va a realizar sin tener en cuenta la variable temporal, estudiando únicamente el caso de su desarrollo total final.

Como resultado del análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el apartado anterior, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación de los diferentes solares previstos. Respecto a los ingresos:

Concepto	€	
IBI	28.491,37 €	Anual
IIVTNU	1.342,20 €	Anual
ICIO	70.646,40 €	Puntual
IVTM	4.111,04 €	Anual
Transferencias corrientes	11.045,50 €	Anual
Tasas y otros ingresos	4.129,84 €	Anual
TOTAL Ingresos		119.766,35 €

Figura 33. Tabla de estimación de los ingresos generados por el desarrollo previsto.

Del resultado anterior se han de extraer los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIO y el excedente de aprovechamiento, no considerado en el presente informe. Según esto, los ingresos corrientes anuales del Ayuntamiento de L'Alcúdia con el total desarrollo y edificación del programa son:

Concepto	€	
IBI	28.491,37 €	Anual
IIVTNU	1.342,20 €	Anual
IVTM	4.111,04 €	Anual
Transferencias corrientes	11.045,50 €	Anual
Tasas y otros ingresos	4.129,84 €	Anual
TOTAL Ingresos		49.119,95 €

Figura 34. Tabla de estimación de los ingresos anuales de L'Alcúdia.

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, **el saldo presupuestario anual del desarrollo completo del programa resulta inicialmente positivo, con un superávit de 19.456,64 €/año**. Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados del programa (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras y el excedente de aprovechamiento) realizar las inversiones necesarias en equipamientos que tuviera que realizar el ayuntamiento para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

Concepto	€	
IBI	28.491,37 €	Anual
IIVTNU	1.342,20 €	Anual
IVTM	4.111,04 €	Anual
Transferencias corrientes	11.045,50 €	Anual
Tasas y otros ingresos	4.129,84 €	Anual
TOTAL Ingresos		49.119,95 €
Gastos Corrientes	27.215,86 €	
Inversiones en Reales	2.447,44 €	
Total de Gastos		29.663,30 €
DIFERENCIA	19.456,64 €	

Figura 35. Tabla de estimación de la diferencia entre los ingresos y los gastos anuales con el desarrollo total del programa de actuación integrada.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos, junto con los ingresos patrimoniales que pudiera obtener el ayuntamiento por la enajenación o producción inmobiliaria del aprovechamiento urbanístico municipal (10% del aprovechamiento total en suelo urbanizable), permite abordar solventemente las inversiones en otros nuevos equipamientos que tuviera que realizar el ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento de la ciudad previsto por el programa de actuación integrada es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación de los nuevos espacios urbanos.



En L'Alcúdia, enero de 2022:

Por el equipo redactor:

Por la AIU:

José Ramón Ortiz González
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 6.343.

Silvia Ortiz Aguado
Presidenta AIU UE-07.2b
C.I.F. V-053111030