

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
“PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES 29, 292
Y 294” Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
“CALLES 535, 536, 561 Y 563”, EN LA CAÑADA
(PATERNA)



ALEJANDRO ESCRIBANO, S.L.P.
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. INTRODUCCIÓN | 3 |
| 2. ANTECEDENTES | 4 |
| 2.1. Actuación urbanística..... | 4 |
| 3. ESTIMACIÓN DE LA CREACIÓN DE EMPLEO | 9 |
| 4. INVERSIÓN PREVISTA..... | 9 |
| 5. PRESUPUESTO MUNICIPAL..... | 14 |
| 5.1. Evolución de los presupuestos municipales 2001-2012..... | 14 |
| 5.2. Estructura de los gastos e ingresos corrientes ejercicio 2013 | 32 |
| 6. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL..... | 37 |
| 6.1. Determinación de las Administraciones públicas afectadas | 37 |
| 6.2. Servicios públicos resultantes de la actuación | 38 |
| 6.3. Estimación de los gastos de mantenimiento de viales públicos, zonas verdes y mobiliario urbano | 38 |
| 6.4. Determinación de los ingresos que proceden del Impuesto de Bienes Inmuebles | 41 |
| 6.5. Determinación de los ingresos que proceden del Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIO)..... | 44 |
| 6.6. Balance de Ingresos-Gastos asociados a la ejecución de la actuación..... | 46 |
| 7. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL | 47 |
| 8. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS..... | 48 |
| 9. CONCLUSIONES..... | 49 |

EQUIPO REDACTOR

Alejandro Escribano Beltrán
Francisco J. Aibar Teruel
Rosa Company Daudén

Arquitectos

Julia Pizcueta Sales

Abogada

1. INTRODUCCIÓN

El presente Informe de Sostenibilidad Económica se redacta formando parte de la Modificación Puntual de Plan General "Parcela situada entre las Calles 29, 292 y 294" y del Plan de Reforma Interior "Calles 535, 561 y 563" en La Cañada (Paterna), junto con los estudios complementarios exigidos por la legislación urbanística vigente, que en este caso son el Estudio de Integración Paisajística, el Estudio Acústico y el Estudio de Movilidad.

En la actualidad, dicho análisis resulta de obligado cumplimiento en todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se planteen, en virtud de lo establecido en el artículo 15.4 de la vigente Ley 8/2007 de Suelo (ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), debiendo incorporarse como documento específico denominado "Informe de Sostenibilidad Económica".

A tenor de lo establecido en el artículo 15.4 de la Ley del Suelo, el análisis del impacto en las Haciendas Públicas afectadas por las Actuaciones de Urbanización debe efectuarse en relación con lo sucedido en la fase de implantación de la infraestructura y puesta en marcha de los servicios. En lo que se refiere al contenido, en el Informe de Sostenibilidad Económica *"se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"*.

Así pues, conforme a lo establecido por la Ley, el Informe de Sostenibilidad Económica se estructurará en dos grandes bloques:

1. Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o la prestación de servicios resultantes.
2. Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es decir, el estudio de si la ordenación contempla una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para actividades generadoras de empleo, en aras a favorecer la sostenibilidad social y ambiental del modelo urbano.

En el presente documento se describen las características básicas de la actuación, haciendo especial referencia a las infraestructuras y servicios asociados. Así mismo, se lleva a cabo un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación sobre dicho presupuesto haciéndose un estudio del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos desarrollos una vez urbanizados y recibidos por la administración local.

2. ANTECEDENTES

La Modificación Puntual de Plan General "Parcela situada entre las calles 29, 292 y 294" y del Plan de Reforma Interior de Mejora "Calles 535, 536, 561 y 563" (en adelante, MPG+PRI), en la Cañada (Paterna), junto con los estudios complementarios y el presente Informe de Sostenibilidad Económica, se redactan en cumplimiento del "*Texto Refundido del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Paterna y la mercantil Comercial La Cañada de Levante, S.L. para el desarrollo de la parcela sita entre la calle 29 y la calle 294 de la Cañada (Paterna)*", aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 26 de marzo de 2014.

2.1. Actuación urbanística

El objeto de la Modificación de planeamiento es doble: por un lado, se plantea la reordenación urbanística de la totalidad de la parcela dotacional de uso público y titularidad privada U-IV-36-173 y de sus dotaciones públicas adyacentes, la cual, pasa a calificarse como terciario comercial. Por otra parte, con el objetivo de compensar la minoración de superficie dotacional privada que se opera en la denominada Unidad de Ejecución 1 (parcela objeto del Convenio aprobado con referencia catastral 7290707YJ 1779S0001 XM), se califica como dotación privada (uso a definir), otra parcela de superficie equivalente a la parcela recalificada (en concreto, 4.940,05 m²), en la misma zona de La Cañada.

La Modificación establece los siguientes usos pormenorizados:

- Uso dominante: Grandes superficies comerciales.
- Usos compatibles: Local comercial, agrupaciones comerciales, taller en categorías primera a cuarta, almacenes no calificados, oficinas, aparcamiento, seguridad, espacios libres y zonas verdes, viario e infraestructuras básicas.
- Usos incompatibles: Todos los demás.
- Uso exclusivo: No se determina.

Con el objetivo de garantizar la gestión urbanística de los suelos dotacionales públicos, así como la urbanización de los viales públicos previstos en la nueva ordenación, el Ámbito A₁ se ha dividido en dos Unidades de Ejecución (en adelante, UE). La denominada UE 1, engloba los terrenos objeto del Convenio aprobado que son propiedad de la mercantil promotora del mismo. La UE-2, incluye el resto de terrenos pendientes de gestionar en la parcela objeto de la Modificación.

A continuación, se recogen en el siguiente cuadro los parámetros relevantes de la propuesta:

| Parámetros urbanísticos de la nueva zona Comercial | UNIDAD | U.E.-1 | U.E.-2 |
|--|-----------------------------------|---|----------|
| Superficie Total | m ² s | 5.603,39 | 4.466,58 |
| Aprovechamiento Tipo | m ² t/m ² s | 0,40 | 0,40 |
| Edificabilidad Total | m ² t | 2.241,36 | 1.786,63 |
| Porcentaje de la edificabilidad respecto al ámbito total | % | 55,645% | 44,355% |
| Superficie de parcela Terciaria Comercial Neta | m ² p | 4.940,05 | 2.795,13 |
| Índice de Edificabilidad Neta Terciaria | m ² t/m ² p | 0,4537 | 0,6392 |
| Ocupación máxima de parcela | % | 65,00% | 65,00% |
| Separación a viario (sin perjuicio de lo previsto en las normas urbanísticas complementarias respecto a las instalaciones) | m | 5,00 | 5,00 |
| Separación a lindes de parcela (sin perjuicio de lo previsto en el convenio respecto del retén policial) | m | 3,00 | 3,00 |
| Altura | m | Una planta, con una altura de cornisa (hasta la cara inferior de la cercha o viga estructural) de 5 metros. | |
| Parcela mínima | m ² s | 2.000,00 | 2.000,00 |

Dentro del ámbito de la UE 1, y haciendo especial referencia a las infraestructuras y servicios asociados, está prevista la calificación de una superficie de 640,86 m²s con destino a suelo dotacional público de Equipamiento Administrativo, con el objetivo de permitir la construcción de un retén para la policía local, con cargo a la totalidad de terrenos incluidos en la Modificación. Así mismo, se ha previsto la re-urbanización de la totalidad de suelos perimetrales necesarios para llevar a cabo la remodelación viaria de accesos propuesta con cargo a los propietarios integrados en la misma. Concretamente se implanta una rotonda de nueva creación en la confluencia entre las calles 29 y 294 y se adecua la calle 29 en el sentido de salida desde La Cañada. En el diseño del frente de la nueva parcela terciaria a la calle 29 se ha intentado mantener, en la medida de lo posible, tanto el diseño originario (zonas ajardinadas longitudinales, disposición del aparcamiento, parada del autobús, etc.), como el arbolado existente.

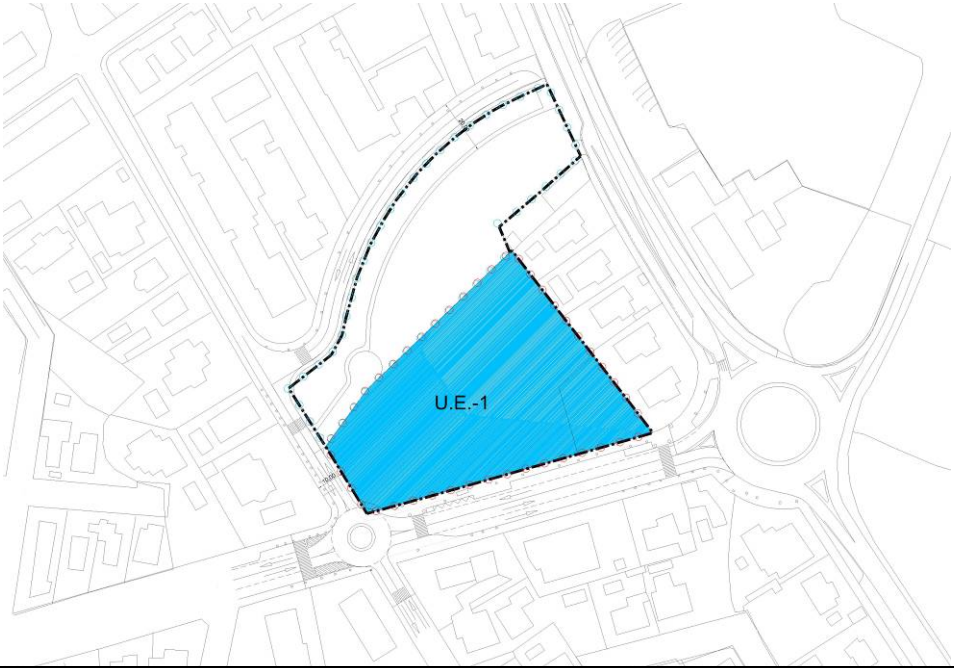
En el balance global de suelos públicos, en la UE-1 resulta un incremento a favor de la administración de 22,72 m²s (diferencia entre los 4.962,77 m² anteriormente calificados con clave 36 en la UE-1 y los 4.940,05 m²s de superficie terciaria propuesta).


En relación a la UE-2, cabe señalar como principal característica la redistribución completa de la calle 292. En concreto, se reduce el ancho destinado a calzada efectiva para los vehículos de motor, y se propone la creación de una franja verde. En definitiva, la nueva sección mejora la transición con el entorno y todo ello, sin minoración de la superficie de suelo dotacional público. Igualmente, transversal a la calle 294 se crea un pequeño vial peatonal con compatibilidad de tráfico rodado, con el objetivo de permitir el acceso ocasional de vehículos a la parcela comercial ubicada en la UE-2.

La superficie de suelo incluida en la UE 2 que ahora se califica como terciario comercial, es inferior en 45,72 m²s a la anteriormente calificada con la clave 36. En consecuencia, resulta un balance a favor de los suelos públicos frente a los privados en la nueva ordenación propuesta en el ámbito de dicha Unidad de Ejecución, en relación a la actualmente vigente.

De igual modo que en el caso de la UE 1, se ha previsto un ámbito exterior a la UE 2 para ser re-urbanizado con cargo a los propietarios integrados en la misma. En este caso, dicho ámbito únicamente incorpora la franja necesaria para la ejecución de las nuevas aceras previstas, así como de la superficie destinada a jardín, puesto que el resto del vial se halla completamente urbanizado y en condiciones de uso.

En la página siguiente se recogen las Fichas de Gestión de la UE-1 y la UE-2.

| UE-1 | |
|---|--|
|  | |
| Datos generales | |
| Superficie Unidad de Ejecución | 5.603,39 m ² |
| Superficie de equipamiento comercial | 4.940,05 m ² |
| Superficie suelo público | 663,34 m ² |
| Aprovechamiento tipo | 0,40 m ² t/m ² s |
| Edificabilidad total | 2.241,36 m ² t |
| Gestión | |
| Tipo de gestión | Actuación integrada |
| Condiciones de conexión | |
| La unidad de ejecución 1 deberá ejecutar a su cargo: <ul style="list-style-type: none"> - Reurbanización del Ámbito de urbanización exterior adscrito (plano B.4 de la Modificación Puntual de Plan General "Parcela situada entre las Calles 29, 292 y 294" y del PRI "Calles 535,536, 561 y 563"). | |
| Otros condicionantes | |
| En el caso en el que no se gestionen los suelos integrados en la UE-1 según el mecanismo previsto en el art.4.2, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el art.4.3, ambos de la Normas Urbanísticas Complementarias de la MPG+PRI. | |

| | |
|--|--|
| UE-2 | |
|  | |
| Datos generales | |
| Superficie Unidad de Ejecución | 4.466,58 m ² |
| Superficie de equipamiento comercial | 2.795,13 m ² |
| Superficie suelo público | 1.671,45 m ² |
| Aprovechamiento tipo | 0,40 m ² t/m ² s |
| Edificabilidad total | 1.786,63 m ² t |
| Gestión | |
| Tipo de gestión | Actuación integrada |
| Condiciones de conexión | |
| <p>La unidad de ejecución 2 deberá ejecutar a su cargo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - el Ámbito de urbanización exterior adscrito (plano B.4 de la Modificación Puntual de Plan General "Parcela situada entre las Calles 29, 292 y 294" y del PRI "Calles 535,536, 561 y 563"). | |
| Otros condicionantes | |
| <p>En el caso en el que no se gestionen los suelos integrados en la UE2 según el mecanismo previsto en el art.4.2, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el art.4.3, ambos de la Normas Urbanísticas Complementarias de la MPG+PRI.</p> | |

3. ESTIMACIÓN DE LA CREACIÓN DE EMPLEO

A efectos de la determinación de los empleos que se generaran por la actuación, se ha procedido a su cuantificación a partir de la experiencia y de los resultados generados en centros de características similares ejecutados con anterioridad.

En este sentido es necesario indicar que los puestos estimados son aquellos que se generan de forma directa por la actividad, si bien, será necesario tener en cuenta que el desarrollo de una actuación de estas características supondrá la generación de empleos indirectos no relacionados con el desarrollo de la actividad prevista, e inducidos en otras áreas dentro del área de influencia de la actuación.

En relación a la clase de empleo generado, se prevé que la creación de empleos sea de tipo medio y medio-bajo. Se prevé que un 20% de los puestos correspondan a mandos intermedios o gerencia y el resto a personal base. Así mismo, se prevé que un 70% sea ocupado por mujeres.

A efectos de la determinación del número de trabajadores se ha realizado un estudio que arroja una suma aproximada de 39 empleos directos totales del uso comercial.

Repartidos los empleos directos entre las dos Unidades de Ejecución, resulta:

| UE | Uso | Trabajadores por cada 100 m ² | Superficie construida | Nº de trabajadores |
|-------|-----------|--|-------------------------|--------------------|
| UE-1 | Comercial | 1 | 2.241,36 m ² | 22 |
| UE-2 | Comercial | 1 | 1.786,63 m ² | 17 |
| TOTAL | | | | 39 |

4. INVERSIÓN PREVISTA

En el presente apartado se realiza una estimación preliminar de los costes totales de la actuación a asumir por los propietarios integrados en el ámbito A₁, que responden a las obligaciones y compromisos económicos que vienen recogidos en las estipulaciones segunda y tercera del Convenio aprobado.

Así, entre los compromisos a asumir por parte de la totalidad de propietarios integrados en el ámbito, se incluye el de financiar y ejecutar a su costa el retén policial a realizar en la nueva parcela de suelo dotacional calificada como equipamiento administrativo; todo ello con los límites y características del edificio, señalados en dicho Convenio.

En la estipulación segunda, apartado 2, se establece que los propietarios de la UE 1, en la cual se ubica físicamente el citado retén, serán los encargados de presentar el Proyecto edificatorio del mismo para su previa aprobación municipal. Entre las obras que deberán preverse se incluyen también la adecuación y pavimentación de la parcela libre de edificación, así como el vallado perimetral. Así pues, la propiedad de dicha UE anticipará la ejecución de las obras del retén municipal o, en su defecto, avalará los costes que le correspondan, según el criterio de reparto que más adelante se pormenorizará.

En cuanto a la estimación del coste de ejecución del edificio, en el presente documento se realiza una primera aproximación basada en el Presupuesto de Ejecución por Contrata mínimo verificado por la aplicación informática empleada por la aseguradora ASEMAS para el cálculo del seguro de responsabilidad civil de un edificio de similares características. También se realiza una estimación preliminar del coste de adecuación y vallado de la parcela, aplicando los módulos extraídos de la página web del colegio de arquitectos y de la experiencia del equipo redactor. Junto al coste de ejecución de las obras también hay que tener en cuenta el importe de los honorarios profesionales de los técnicos redactores del proyecto edificatorio y de la dirección de la obra y del resto de proyectos complementarios. Por último, también se considera el Impuesto del Valor Añadido (IVA) aplicable actualmente (21,00 %).

A continuación, se reflejan en los siguientes cuadros el cálculo preliminar de la estimación del coste total asociado al compromiso de ejecución del futuro edificio para retén policial con cargo a la actuación, que asciende a 393.288,22 € (IVA incluido).

| Coste de ejecución del edificio para retén policial | % | COSTE (€) |
|--|----------|-------------------|
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | - | 246.245,38 |
| Gastos Generales (% sobre el PEM) | 13,00% | 32.011,90 |
| Beneficio Industrial (% sobre el PEM) | 6,00% | 14.774,72 |
| Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC) | - | 293.032,00 |
| Impuesto del Valor Añadido (% sobre el PEC) | 21,00% | 61.536,72 |
| Presupuesto de Contrata Total (IVA Incluido) | - | 354.568,72 |

| Coste de ejecución urbanización interior parcela retén policial | % | COSTE (€) |
|--|----------|------------------|
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | - | 7.685,55 |
| Gastos Generales (% sobre el PEM) | 13,00% | 999,12 |
| Beneficio Industrial (% sobre el PEM) | 6,00% | 461,13 |
| Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC) | - | 9.145,80 |
| Impuesto del Valor Añadido (% sobre el PEC) | 21,00% | 1.920,62 |
| Presupuesto de Contrata Total (IVA Incluido) | - | 11.066,42 |

| Coste total de ejecución retén policial (incluye urbanización parcela) | - | COSTE (€) |
|---|----------|-------------------|
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | - | 253.930,92 |
| Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC) | - | 302.177,80 |
| Presupuesto de Contrata Total (IVA Incluido) | - | 365.635,14 |

| Estimación de Honorarios Profesionales - Proyecto de retén policial, urbanización interior de parcela y vallado | % | COSTE (€) |
|--|----------|-------------------|
| Redacción de Proyectos y Dirección Obra (% sobre el PEM) | 6,00% | 15.235,86 |
| Estudios Complementarios (% sobre el PEM) | 3,00% | 7.617,93 |
| Total Honorarios Profesionales | | 22.853,78 |
| Impuesto del Valor Añadido | 21,00% | 4.799,29 |
| Total Honorarios Profesionales retén policial (IVA incluido) | - | 27.653,08 |
| Total Coste asociado al retén policial (IVA incluido) | - | 393.288,22 |

Otra de las obligaciones que se asignan como condición previa para la implantación de actividades en la UE 1, es la ejecución completa de las obras de demolición del edificio en estado de ruina existente en la UE 2, incluida la elaboración y tramitación del Proyecto de Derribo correspondiente. Dicha condición quedará supeditada, obviamente, al visto bueno por parte de la propiedad del suelo en la que se implanta dicha edificación. En caso contrario, la propiedad de la UE 1 avalará el coste estimado del mismo. En cuanto a la estimación del coste de la demolición, en el presente documento se realiza una primera aproximación basada en la experiencia del equipo redactor en proyectos similares.

El importe total estimado (en términos de PEC) asciende a 10.115 € que, aplicando el IVA del 21% vigente en la actualidad, resulta una cantidad total de 12.239,15 €, tal y como se aprecia en el siguiente cuadro resumen:

| Estimación del coste del derribo de la estructura preexistente (incluye honorarios detécnicos redactores del proyecto y directores de obra) | % | COSTE (€) |
|--|----------|------------------|
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | - | 8.500,00 |
| Gastos Generales (% sobre el PEM) | 13,00% | 1.105,00 |
| Beneficio Industrial (% sobre el PEM) | 6,00% | 510,00 |
| Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC) | | 10.115,00 |
| Impuesto del Valor Añadido (% sobre el PEC) | 21,00% | 2.124,15 |
| Presupuesto de Contrata Total (IVA Incluido) | - | 12.239,15 |

Por último, en cuanto a los costes a asumir por la actuación, se encuentran los correspondientes a las obras de urbanización de los viales perimetrales del ámbito, tanto los que se ubican en el interior de cada una de las Unidades de Ejecución, como los que se incluyen en los ámbitos de urbanización exteriores adscritos a cada una de ellas. En particular, por lo que respecta a la UE 1, se incluye a su cargo el coste de ejecución de la nueva rotonda prevista en la confluencia de las calles 29 y 294 y la adecuación de la calle 29 en el sentido de salida. Al respecto, cabe señalar que el diseño de la solución viaria es orientativo y no vinculante, debiendo concretarse en un proyecto ordinario de obras que aprobará con carácter previo el Ayuntamiento.

Con el objetivo de realizar una primera estimación lo más realista posible del coste exclusivamente de las obras de urbanización que corresponde asumir a la UE-1, se ha elaborado una pequeña memoria valorada de título "Estudio y Valoración Económica de las obras de Urbanización y Accesos a parcela para uso comercial en La Cañada (Paterna)" (se adjunta como Anexo del presente informe), que define las actuaciones que se consideran necesarias así como su valoración económica. Como resultado de dicho Estudio se obtiene un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) que asciende a 152.634,26 €, que una vez aplicados los Gastos Generales (13,00%), el Beneficio de la Contrata (6,00%) y el IVA vigente (21,00%), se transforma en un Presupuesto de Contrata Total de 219.778,07 €. El citado desglose, se puede observar en el cuadro resumen siguiente, en la columna correspondiente a la Unidad de Ejecución 1:

| Ámbitos de Urbanización | UNIDAD | U.E.-1 | U.E.-2 |
|-------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| Ámbito exterior a reurbanizar | m²s | 3.375,41 | 543,74 |
| Ámbito interior a urbanizar | m²s | 22,48 | 1.671,45 |
| Totales | m²s | 3.397,89 | 2.215,19 |

| Costes de ejecución obras de urbanización | UNIDAD | U.E.-1 | U.E.-2 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| PEM de las obras de urbanización (Viales y zonas verdes) | € | 152.634,26 | 195.457,94 |
| Gastos Generales (% sobre el PEM) | 13,00% | 19.842,45 | 25.409,53 |
| Beneficio Industrial (% sobre el PEM) | 6,00% | 9.158,06 | 11.727,48 |
| Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC) | € | 181.634,77 | 232.594,95 |
| Impuesto del Valor Añadido (% sobre el PEC) | 21,00% | 38.143,30 | 48.844,94 |
| Presupuesto de Contrata Total (IVA incluido) | | 219.778,07 | 281.439,89 |

Al coste de la obra de urbanización asociado a la UE-1, cabría añadir el importe de los honorarios facultativos necesarios para la redacción de los Proyectos de Urbanización y complementarios así como de la Dirección de las obras, los cuales se estiman según el cuadro siguiente:

| Estimación de Honorarios Profesionales - Proyecto de urbanización UE-1 | | U.E.-1 |
|---|--------|-------------------|
| Redacción de Proyectos y Dirección Obra | | 12.210,74 |
| Estudios Complementarios | | 9.158,06 |
| Total Honorarios Profesionales | | 21.368,80 |
| Impuesto del Valor Añadido | 21,00% | 4.487,45 |
| Total Honorarios Profesionales PRU (UE-1) (IVA incluido) | - | 25.856,25 |
| Total Coste asociado a las obras de urbanización de la UE-1 (IVA inc.) | - | 245.634,32 |

En definitiva, el importe total asociado a las obras de urbanización que corresponde a la UE-1 asciende a 245.634,31 € (IVA incluido).

En cuanto a la estimación del coste de las obras de urbanización que corresponde asumir a la UE-2, en el presente documento se realiza una primera aproximación basada en los módulos de coste unitario habituales en obras de este tipo y envergadura, basados en la experiencia del equipo redactor, que incluye la totalidad de costes necesarios para realizar las obras (incluidos honorarios

profesionales y dirección de obra). En concreto, se aplica un módulo de coste de urbanización por m²s, en términos de PEC, de 105 €/m²s (IVA no incluido). El importe total que corresponde asumir a la UE-2 asciende a 281.439,89 € (IVA incluido), (ver cuadro anterior).

Una vez realizada la estimación económica de los compromisos que deben asumir los propietarios según se establece en el Convenio aprobado (además de la obligación de cesión al Ayuntamiento gratuita y libre de cargas de las parcelas dotacionales públicas y de la compensación con suelos dotacionales privados equivalentes al suelo recalificado), se procede al reparto de dichas cargas entre los terrenos incluidos en cada Unidad de Ejecución.

El criterio de reparto se establece en la estipulación tercera, apartado 6, en la que textualmente se dice lo siguiente:

"En ningún caso los costes atribuidos a la Unidad de Ejecución nº 2, repercutidos por metro cuadrado de edificabilidad, podrán ser superiores a los correspondientes a la Unidad de Ejecución nº 1".

De la lectura de dicho criterio, se deduce que los terrenos integrados en cada una de las Unidades de Ejecución, tendrán un tratamiento igualitario, asumiendo un coste unitario por metro cuadrado de edificabilidad idéntico. A continuación se realiza un primer cálculo del reparto de cargas, tomando en consideración los importes anteriormente estimados y el criterio señalado:

| Reparto inicial de los costes de ejecución totales estimados | UNIDAD | U.E.-1 | U.E.-2 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Estimación Importe total de construcción del retén municipal imputable a cada Unidad de Ejecución | € | 261.068,53 | 132.219,69 |
| Estimación Importe total de demolición del edificio existente (anticipado por la U.E.-1) | € | 12.239,15 | 0,00 |
| Urbanización de viales y zonas verdes | € | 245.634,32 | 281.439,89 |
| Sub-total | € | 518.942,00 | 413.659,58 |

| Repercusión de costes totales por m²t | UNIDAD | U.E.-1 | U.E.-2 |
|--|--------------------|---------------|---------------|
| Repercusión de costes totales por m ² t de edificabilidad | €/m ² t | 231,53 | 231,53 |
| Porcentaje de participación en los costes totales | % | 55,64% | 44,36% |

Como puede observarse en el cuadro anterior, la repercusión por m²t es idéntica y asciende a 231,53 €/m²t. En consecuencia, ambas Unidades de Ejecución disponen de un porcentaje de participación en los costes totales idéntico al porcentaje de edificabilidad respecto al ámbito total, tal y como establece el Convenio en el cuadro de parámetros urbanísticos aplicables a la nueva zona comercial.

Tal y como puede observarse en el cuadro precedente, el importe que corresponde asumir a la UE-1 en relación a la ejecución del retén municipal es sustancialmente superior al que le corresponde a la UE-2, prácticamente le

corresponde asumir dos terceras partes del coste total, tal y como se aprecia en el siguiente cuadro.

| Reparto de costes del retén municipal | UNIDAD | U.E.-1 | U.E.-2 |
|---|--------------------|---------------|---------------|
| Repercusión de costes del retén por m ² t | €/m ² t | 116,48 | 74,00 |
| Porcentaje de participación en los costes totales del retén | % | 66,38% | 33,62% |

Por último, al respecto de los cálculos anteriores, cabe señalar que se trata de una primera estimación, la cual, deberá ser actualizada con los importes reales que se determinen en los correspondientes proyectos de ejecución de cada una de las obras a realizar con cargo al ámbito, redactados, firmados y visados por técnicos competente en la materia; en particular, en el Proyecto de Derribo de la estructura existente, en el Proyecto de Ejecución del retén municipal y en los Proyectos Ordinarios de Obras que definan las obras de urbanización de cada Unidad de Ejecución, los cuales, deberán ser objeto de aprobación municipal previa al inicio de las obras. Por tanto, el presente apartado, establece los criterios y fija el modo en el que debe realizarse el futuro reparto de cargas definitivo, sirviendo de plantilla. No obstante lo anterior, la estimación del reparto de costes propuesta será tomada en consideración para el establecimiento de los posibles avales recogidos en la estipulación segunda del Convenio.

5. PRESUPUESTO MUNICIPAL

5.1. Evolución de los presupuestos municipales 2001-2012

La situación actual presupuestaria puede ser contemplada desde un contexto estático, como la continuidad del resultado obtenido en la liquidación del último ejercicio, o bien, desde una perspectiva dinámica en la que se examina esta última como resultado de la evolución de una serie de ejercicios. El análisis evolutivo permite adquirir una información añadida que, básicamente, consiste en obtener una explicación de las causas que han originado el resultado final que conformará la base numérica de la estimación.

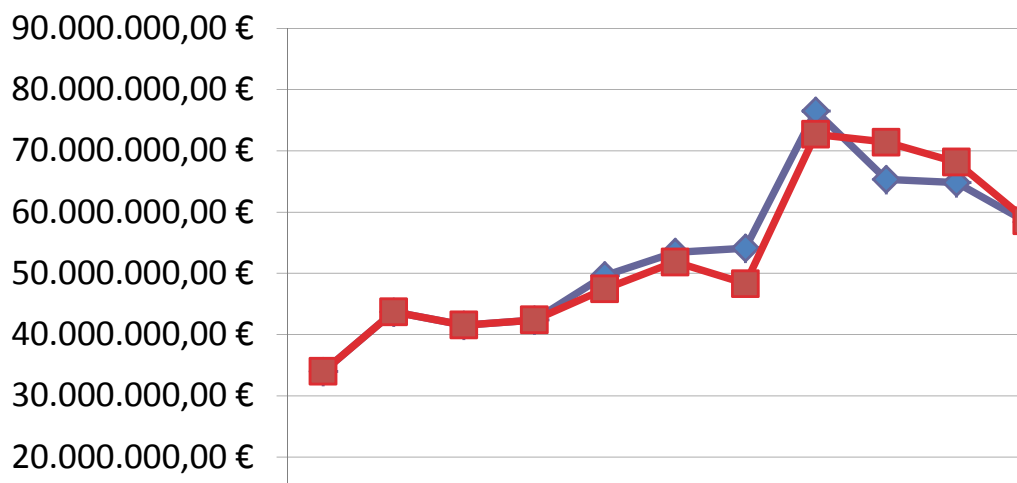
Por esta razón, y aunque el ejercicio inicial que se tome para la elaboración del modelo sea el último ejercicio liquidado, se considera oportuno obtener previamente una serie comprendida en un intervalo de entre 5 y 10 Presupuestos Municipales, al objeto de examinar la evolución de las principales magnitudes del presupuesto durante ese periodo que en este caso se concreta en el periodo comprendido entre 2001 y 2012.

Los datos relativos a los Presupuestos Municipales han sido obtenidos de la página web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

| Evolución Presupuesto 2001-2012 | | | | |
|---------------------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
| Año | Total Ingresos | % Var | Total Gastos | % Var |
| 2012 | 81.582.609,20 € | 39.81% | 58.997.547,72 € | 0.72% |
| 2011 | 58.350.758,27 € | -9.99% | 58.577.479,80 € | -14.06% |
| 2010 | 64.826.407,30 € | -0.77% | 68.160.363,21 € | -4.55% |
| 2009 | 65.326.658,38 € | -14.61% | 71.408.642,64 € | -1.76% |
| 2008 | 76.505.364,26 € | 41.34% | 72.689.687,97 € | 50.48% |
| 2007 | 54.129.090,20 € | 1.28% | 48.304.940,26 € | -6.84% |
| 2006 | 53.442.710,00 € | 7.72% | 51.852.200,00 € | 9.28% |
| 2005 | 49.614.895,00 € | 17.08% | 47.450.000,00 € | 11.97% |
| 2004 | 42.378.000,00 € | 1.99% | 42.378.000,00 € | 1.99% |
| 2003 | 41.550.000,00 € | -4.95% | 41.550.000,00 € | -4.95% |
| 2002 | 43.712.100,00 € | 28.61% | 43.712.100,00 € | 28.61% |
| 2001 | 33.987.234,51 € | -12.59% | 33.987.234,50 € | -12.59% |

Figura 1: Evolución Presupuestos 2001-2012

En el siguiente gráfico se puede observar la evolución de los presupuestos anteriormente detallada:



Como podemos observar, la evolución de los ingresos y gastos en el período analizado ha sido pareja, siendo, en términos generales, ligeramente superiores los ingresos a los gastos municipales.

Este resultado conlleva que haya sido posible consolidar un ahorro bruto positivo y aplicarlo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Pues bien, con este análisis puede realizarse una previsión de la evolución de los presupuestos municipales en los años futuros, estimando que la evolución va a seguir el mismo estándar hasta el momento actual.

Una vez realizado este análisis, es interesante realizar un análisis pormenorizado para saber cuál ha sido la tendencia seguida en cada uno de los capítulos en los que se desglosa el presupuesto municipal.

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES POR CAPÍTULO

Capítulo 1. Impuestos directos

| Evolución Cap. 1: Impuestos Directos 2001-2012 | | |
|---|--------------------------|--------------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 32.981.808,91 € | 7.65% |
| 2011 | 30.637.856,56 € | 9.05% |
| 2010 | 28.094.220,10 € | 1.75% |
| 2009 | 27.610.369,37 € | -0.76% |
| 2008 | 27.822.989,67 € | 26.97% |
| 2007 | 21.912.743,72 € | -1.05% |
| 2006 | 22.145.000,00 € | 0.45% |
| 2005 | 22.045.000,00 € | 20.58% |
| 2004 | 18.283.000,00 € | 8.31% |
| 2003 | 16.880.100,00 € | 9.40% |
| 2002 | 15.430.100,00 € | 13.85% |
| 2001 | 13.552.822,95 € | 6.64% |

Figura 2: Evolución Impuestos Directos 2001-2012

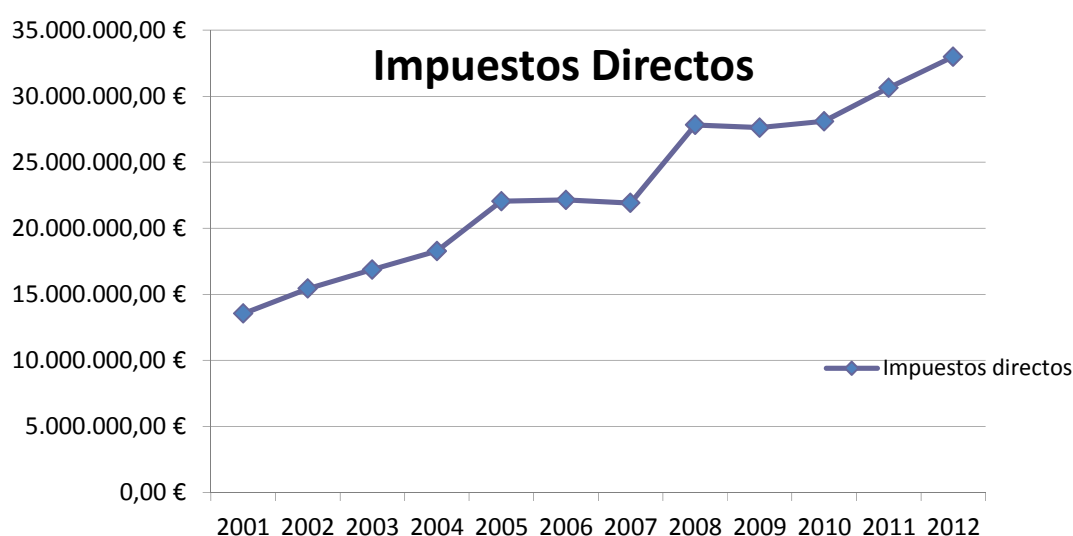


Gráfico 2: Evolución Impuestos Directos 2001-2012

Como podemos observar, la evolución de los Impuestos Directos ha sido creciente desde principios del año 2001 hasta el año 2012, por lo que se prevé que continúe esta tendencia al alza en los años venideros.

Capítulo 2. Impuestos indirectos

| Evolución Cap. 2: Impuestos Indirectos 2001-2012 | | |
|--|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 590.641,85 € | -68.96% |
| 2011 | 1.902.663,00 € | 14.20% |
| 2010 | 1.666.035,33 € | -30.33% |
| 2009 | 2.391.430,20 € | -63.97% |
| 2008 | 6.636.859,85 € | 73.24% |
| 2007 | 3.830.955,48 € | -14.87% |
| 2006 | 4.500.000,00 € | 0.00% |
| 2005 | 4.500.000,00 € | 12.50% |
| 2004 | 4.000.000,00 € | 37.93% |
| 2003 | 2.900.000,00 € | 0.00% |
| 2002 | 2.900.000,00 € | 0.52% |
| 2001 | 2.884.858,10 € | 50.00% |

Figura 3: Evolución Impuestos Indirectos 2001-2012

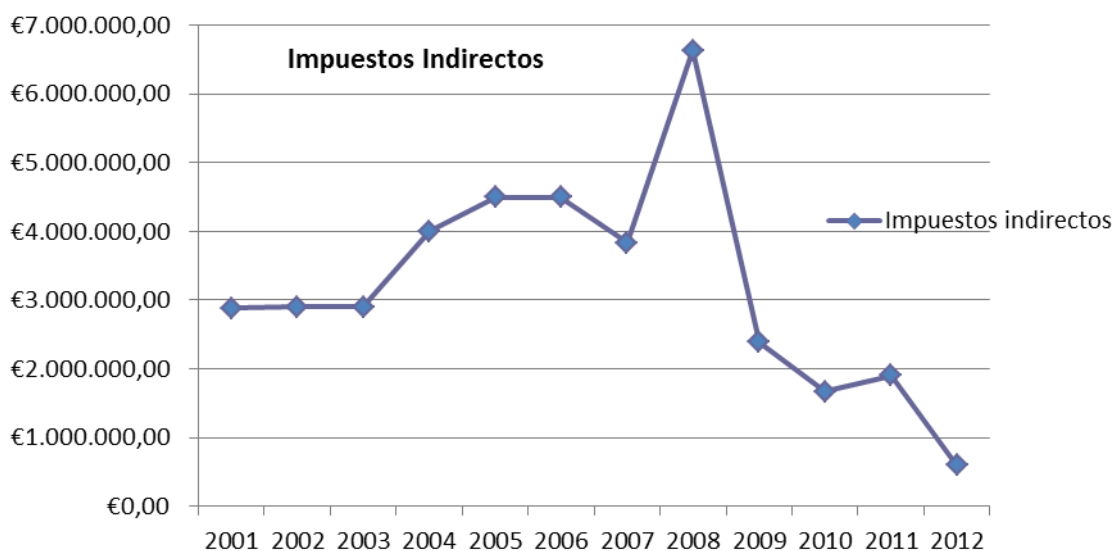


Gráfico 3: Evolución Impuestos Indirectos 2001-2012

En cuanto a los impuestos indirectos, podemos decir que si bien la tendencia entre 2003-2005 fue creciente, tras un periodo de estabilización, a partir de mediados de 2006 éstos han seguido una tendencia decreciente, a excepción del año 2008 donde podemos observar la existencia de un pico.

Capítulo 3. Tasas y otros ingresos

| Evolución Cap. 3:Tasas y Otros Ingresos 2001-2012 | | |
|---|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 4.948.020,01 € | -13.75% |
| 2011 | 5.736.852,74 € | -10.33% |
| 2010 | 6.398.037,37 € | 14.02% |
| 2009 | 5.611.409,35 € | -6.46% |
| 2008 | 5.998.659,48 € | -26.24% |
| 2007 | 8.132.759,17 € | -17.00% |
| 2006 | 9.798.734,00 € | 50.65% |
| 2005 | 6.504.100,00 € | 27.87% |
| 2004 | 5.086.583,84 € | 25.39% |
| 2003 | 4.056.600,00 € | 16.28% |
| 2002 | 3.488.600,00 € | 16.56% |
| 2001 | 2.993.040,28 € | 3.64% |

Figura 4: Evolución Tasas y Otros Ingresos 2001-2012

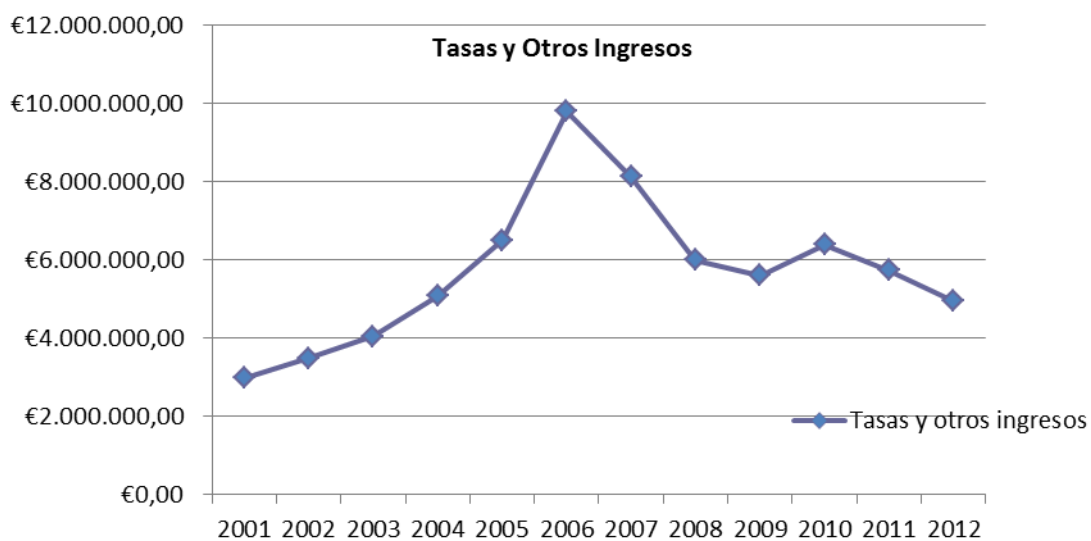


Gráfico 4: Evolución Tasas y Otros Ingresos 2001-2012

En cuanto a las tasas y otros ingresos, vemos como desde el año 2006 la tendencia ha sido decreciente.

Capítulo 4. Transferencias corrientes

| Evolución Cap. 4: Transferencias Corrientes. 2001-2012 | | |
|--|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 13.787.433,88 € | -16.40% |
| 2011 | 16.491.883,48 € | 9.84% |
| 2010 | 15.013.875,12 € | -10.70% |
| 2009 | 16.813.433,12 € | 8.95% |
| 2008 | 15.432.908,75 € | 0.57% |
| 2007 | 15.345.185,45 € | 46.51% |
| 2006 | 10.473.800,00 € | 5.03% |
| 2005 | 9.972.495,00 € | 18.76% |
| 2004 | 8.397.401,00 € | 4.18% |
| 2003 | 8.060.698,64 € | 2.80% |
| 2002 | 7.841.100,00 € | 6.91% |
| 2001 | 7.334.451,22 € | 6.27% |

Figura 5: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

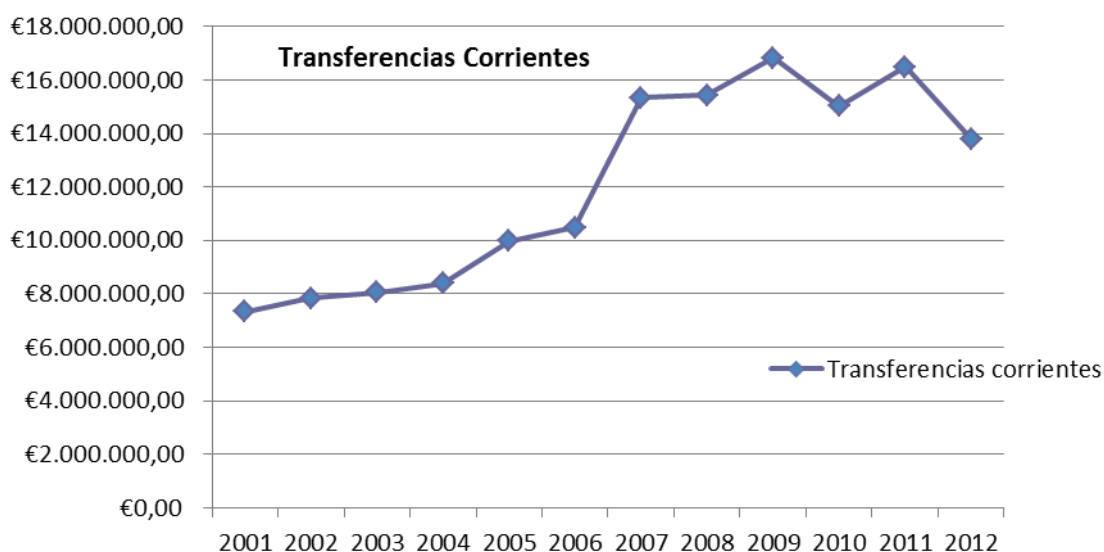


Gráfico 5: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

En este caso, podemos observar como desde el año 2007 la tendencia se ha mantenido constante en torno a los 15.000.000,00€.

Capítulo 5. Ingresos patrimoniales

| Evolución Capítulo 5: Ingresos Patrimoniales. 2001-2012 | | |
|---|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 447.499,63 € | 1.64% |
| 2011 | 440.293,84 € | -5.35% |
| 2010 | 465.162,46 € | -36.23% |
| 2009 | 729.486,85 € | -37.42% |
| 2008 | 1.165.599,63 € | 50.24% |
| 2007 | 775.835,34 € | 39.82% |
| 2006 | 554.900,00 € | 16.85% |
| 2005 | 474.900,00 € | -49.47% |
| 2004 | 939.900,00 € | 173.86% |
| 2003 | 343.203,63 € | -49.08% |
| 2002 | 673.963,00 € | 145.65% |
| 2001 | 274.362,03 € | 9.74% |

Figura 6: Evolución Ingresos Patrimoniales 2001-2012

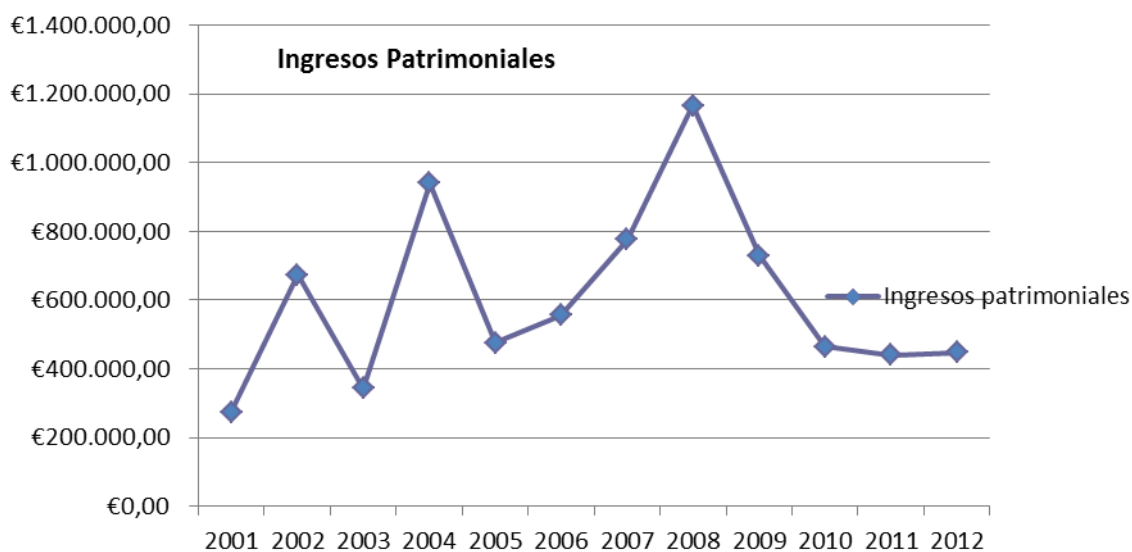


Gráfico 6: Evolución Ingresos Patrimoniales 2001-2012

Como puede observarse en el gráfico, los ingresos patrimoniales se mantienen más o menos constantes desde el año 2010.

Capítulo 6. Enajenación inversiones reales

| Evolución Cap. 6: Enajenación Inversiones Reales 2001-2012 | | |
|--|-------------------|-----------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 1.828.588,65 € | 645.81% |
| 2011 | 245.181,18 € | -46.95% |
| 2010 | 462.145,38 € | -61.33% |
| 2009 | 1.194.959,00 € | -69.42% |
| 2008 | 3.908.059,56 € | 327.04% |
| 2007 | 915.147,97 € | -83.96% |
| 2006 | 5.703.800,00 € | 1.071.92% |
| 2005 | 486.704,23 € | -89.41% |
| 2004 | 4.594.967,84 € | |
| 2003 | 0,00 € | |
| 2002 | 0,00 € | |
| 2001 | 0,00 € | -100.00% |

Figura 7: Evolución Enajenación Inversiones Reales 2001-2012

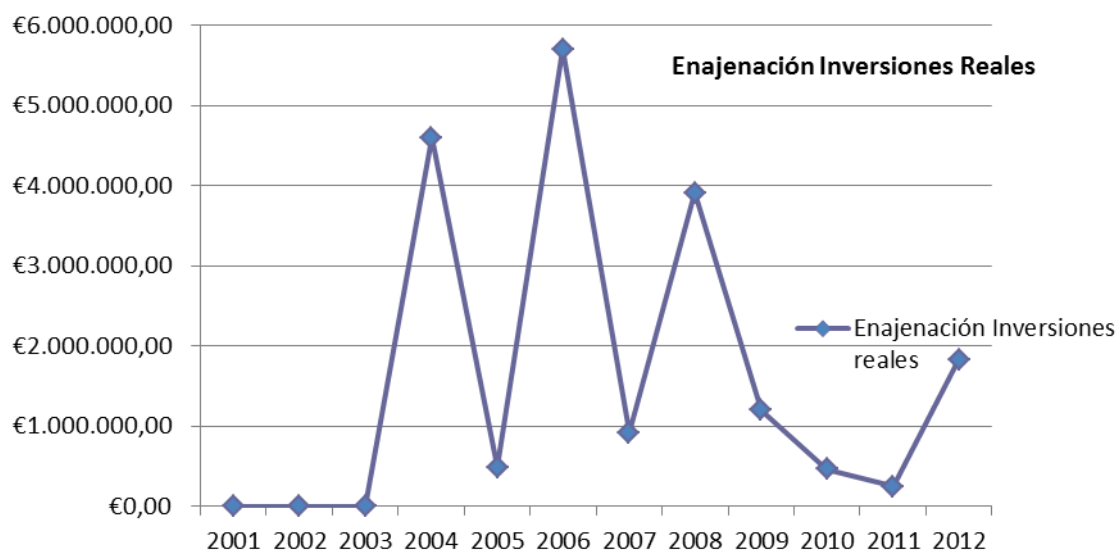


Gráfico 7: Evolución Enajenación Inversiones Reales 2001-2012

Tal y como podemos observar en el gráfico, las oscilaciones en esta partida han sido constantes existiendo tres pico considerables en el año 2004, 2006 y 2008.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

| Evolución Cap. 7: Transferencias de Capital. 2001-2012 | | |
|--|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 237.724,08 € | -19.56% |
| 2011 | 295.516,25 € | -97.62% |
| 2010 | 12.416.979,36 € | 85.42% |
| 2009 | 6.696.641,77 € | 694.81% |
| 2008 | 842.549,03 € | 51.85% |
| 2007 | 554.867,50 € | 180.13% |
| 2006 | 198.076,00 € | -96.44% |
| 2005 | 5.563.295,77 € | 539.64% |
| 2004 | 869.752,71 € | 258.81% |
| 2003 | 242.397,73 € | -95.20% |
| 2002 | 5.049.337,00 € | -26.63% |
| 2001 | 6.881.588,60 € | 59.87% |

Figura 8: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

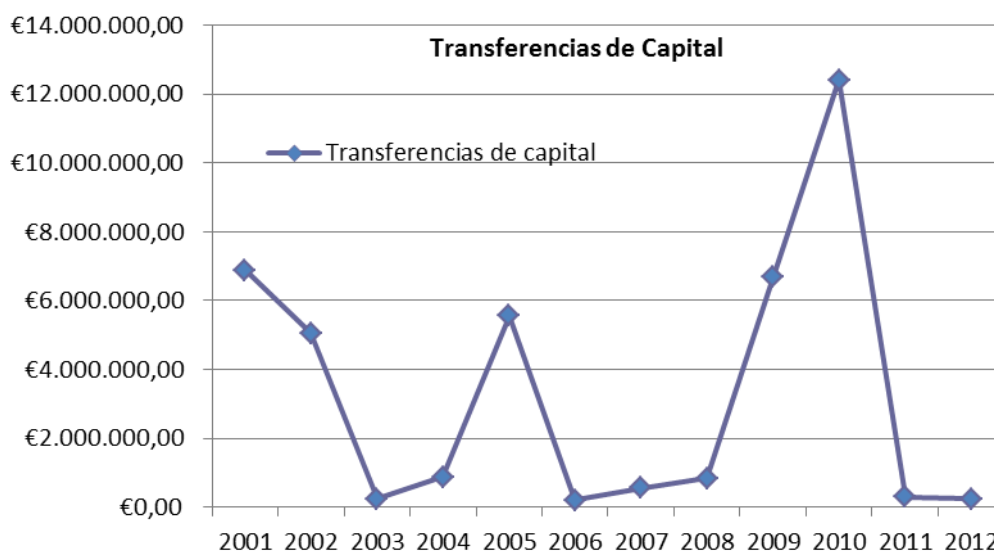


Gráfico 8: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

En este caso, puede observarse cómo a partir del año 2010 empiezan a descender las transferencias de capital.

Capítulo 8. Activos financieros.

| Evolución Cap. 8: Activos Financieros. 2001-2012 | | |
|--|-------------------|----------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 0,00 € | -100.00% |
| 2011 | 1.750,12 € | -99.35% |
| 2010 | 268.760,00 € | -2.70% |
| 2009 | 276.214,06 € | -40.59% |
| 2008 | 464.912,00 € | 454.71% |
| 2007 | 83.812,00 € | 22.53% |
| 2006 | 68.400,00 € | 0.00% |
| 2005 | 68.400,00 € | 0.00% |
| 2004 | 68.400,00 € | 2.09% |
| 2003 | 67.000,00 € | 0.00% |
| 2002 | 67.000,00 € | 1.34% |
| 2001 | 66.111,33 € | 0.00% |

Figura 9: Evolución Activos Financieros 2001-2012

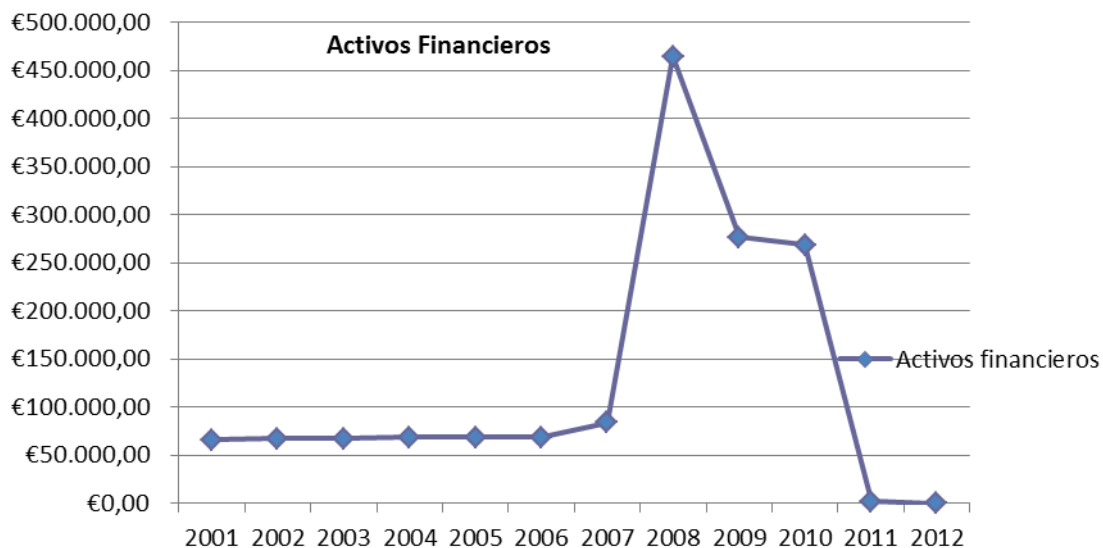


Gráfico 9: Evolución Activos Financieros 2001-2012

En este caso, puede observarse cómo, tras una tendencia creciente, se inicia, a partir de mediados de 2008 un acuciante descenso de los ingresos derivados de los activos financieros.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

| Evolución Cap. 9: Pasivos Financieros. 2001-2012 | | |
|--|-------------------|-----------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 26.760.892,19 € | 929.76% |
| 2011 | 2.598.761,10 € | 6,208.87% |
| 2010 | 41.192,18 € | -98.97% |
| 2009 | 4.002.714,66 € | -71.88% |
| 2008 | 14.232.826,29 € | 452.13% |
| 2007 | 2.577.783,57 € | |
| 2006 | 0,00 € | |
| 2005 | 0,00 € | -100.00% |
| 2004 | 137.994,61 € | -98.47% |
| 2003 | 9.000.000,00 € | 8.93% |
| 2002 | 8.262.000,00 € | |
| 2001 | 0,00 € | -100.00% |

Figura 10: Evolución Pasivos Financieros 2001-2012

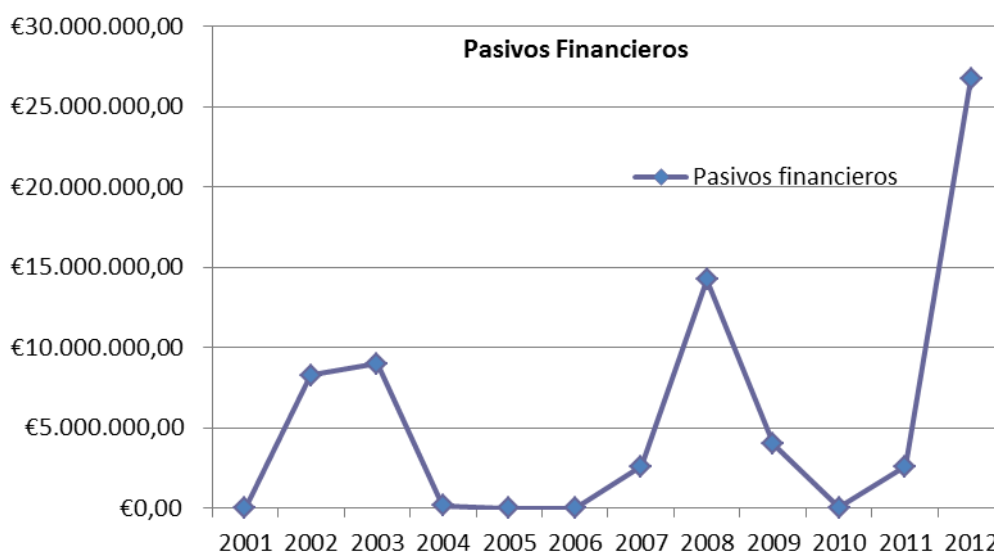


Gráfico 10: Evolución Pasivos Financieros 2001-2012

Por último, y según los datos recabados, aunque la tendencia no ha sido contante, puede constatar con el gráfico que a partir de mediados del año 2010 existe una tendencia creciente de los ingresos obtenidos por esta partida.

EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES POR CAPÍTULOS.

Capítulo 1. Gastos de personal.

| Evolución Cap. 1: Gastos de Personal. 2001-2012 | | |
|--|--------------------------|--------------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 15.201.076,51 € | -17.24% |
| 2011 | 18.368.614,50 € | -11.50% |
| 2010 | 20.756.552,03 € | -1.83% |
| 2009 | 21.144.174,11 € | 10.07% |
| 2008 | 19.209.862,98 € | 22.11% |
| 2007 | 15.731.743,93 € | 5.75% |
| 2006 | 14.876.800,00 € | 4.61% |
| 2005 | 14.220.987,15 € | 4.75% |
| 2004 | 13.576.742,31 € | 8.51% |
| 2003 | 12.511.882,63 € | 3.51% |
| 2002 | 12.088.035,00 € | 13.71% |
| 2001 | 10.630.333,04 € | 8.51% |

Figura 11: Evolución Gastos de Personal 2001-2012

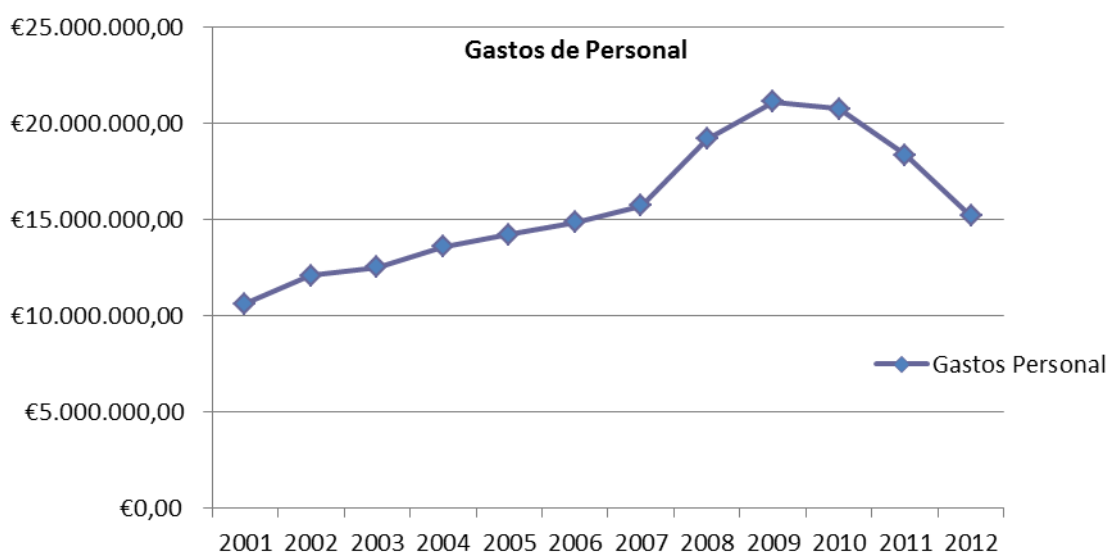


Gráfico 11: Evolución Gastos de Personal 2001-2012

Por lo que respecta a los gastos del personal, puede observarse como a partir del año 2009 estos inician una tendencia decreciente hasta la actualidad.

Capítulo 2. Gastos bienes y servicios.

| Evolución Cap. 2: Gastos Bienes y Servicios. 2001-2012 | | |
|--|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 26.492.053,18 € | 2.25% |
| 2011 | 25.909.631,75 € | -13.28% |
| 2010 | 29.875.829,54 € | 1.05% |
| 2009 | 29.566.066,69 € | 27.16% |
| 2008 | 23.250.290,88 € | 16.92% |
| 2007 | 19.885.799,95 € | -9.56% |
| 2006 | 21.988.000,00 € | 7.68% |
| 2005 | 20.420.647,25 € | 12.41% |
| 2004 | 18.165.610,58 € | 17.87% |
| 2003 | 15.411.074,17 € | 11.69% |
| 2002 | 13.797.865,00 € | 13.69% |
| 2001 | 12.136.392,98 € | 14.03% |

Figura 12: Evolución Gastos Bienes y Servicios 2001-2012

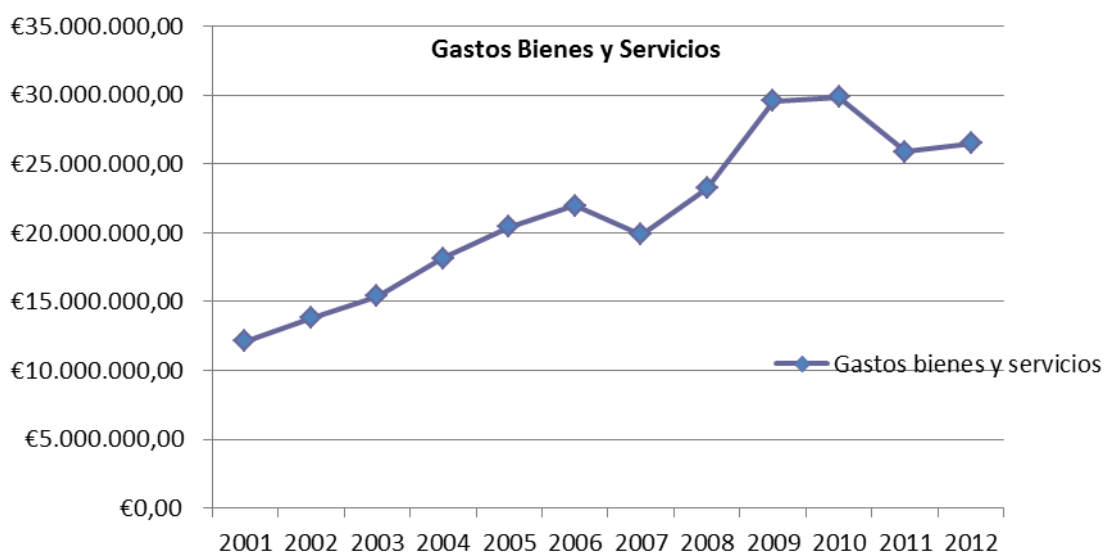


Gráfico 12: Evolución Gastos Bienes y Servicios 2001-2012

En cuanto al capítulo 2 de los gastos municipales, se observa cómo la tendencia, en términos generales, ha sido creciente. Sin embargo, desde mediados de 2010 puede observarse un ligero descenso de estos gastos en bienes y servicios.

Capítulo 3. Gastos financieros.

| Evolución Cap. 3: Gastos Financieros. 2001-2012 | | |
|---|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 1.943.219,53 € | 88.06% |
| 2011 | 1.033.272,14 € | -3.09% |
| 2010 | 1.066.165,77 € | -68.14% |
| 2009 | 3.346.750,83 € | 83.35% |
| 2008 | 1.825.371,33 € | 2.13% |
| 2007 | 1.787.234,81 € | 14.20% |
| 2006 | 1.565.000,00 € | 3.33% |
| 2005 | 1.514.596,96 € | 18.88% |
| 2004 | 1.274.100,00 € | -13.16% |
| 2003 | 1.467.100,00 € | 75.05% |
| 2002 | 838.100,00 € | -14.19% |
| 2001 | 976.656,69 € | 22.61% |

Figura 13: Evolución Gastos Financieros 2001-2012

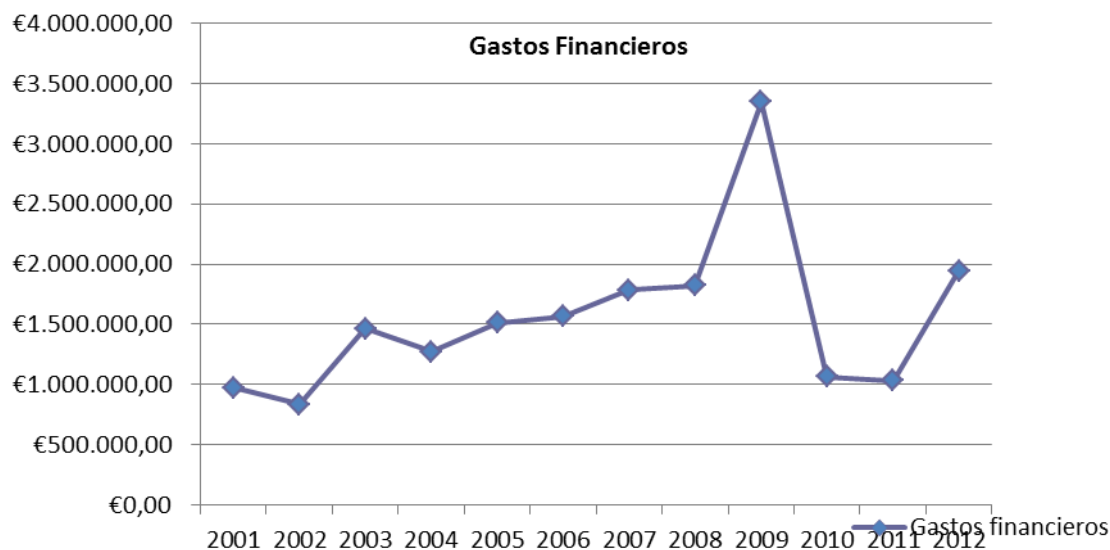


Gráfico 13: Evolución Gastos Financieros 2001-2012

En relación con este capítulo presupuestario, puede observarse en el gráfico que después de una caída en el año 2010 y 2011, la tendencia vuelve a ser creciente.

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

| Evolución Cap. 4: Transferencias Corrientes. 2001-2012 | | |
|--|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 2.633.368,72 € | -34.01% |
| 2011 | 3.990.660,73 € | -4.23% |
| 2010 | 4.167.069,82 € | 1.83% |
| 2009 | 4.092.005,20 € | -9.55% |
| 2008 | 4.523.906,08 € | 23.83% |
| 2007 | 3.653.301,89 € | -4.95% |
| 2006 | 3.843.450,00 € | 11.50% |
| 2005 | 3.447.024,55 € | 9.91% |
| 2004 | 3.136.269,20 € | 60.80% |
| 2003 | 1.950.390,75 € | 15.25% |
| 2002 | 1.692.300,00 € | -1.04% |
| 2001 | 1.710.124,35 € | 10.43% |

Figura 14: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

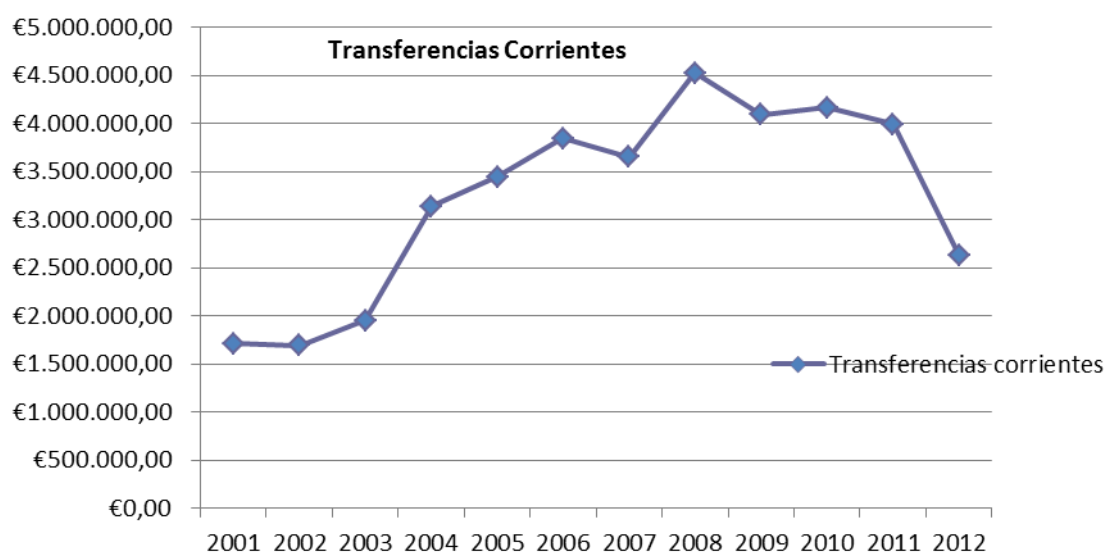


Gráfico 14: Evolución Transferencias Corrientes 2001-2012

En términos generales, puede observarse que la tendencia general de las transferencias corrientes ha sido creciente hasta mediados de 2008, año en que la misma se invierte.

Capítulo 6. Inversiones reales.

| Evolución Cap. 6: Inversiones Reales. 2001-2012 | | |
|---|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 2.654.337,38 € | -59.19% |
| 2011 | 6.503.545,23 € | -36.25% |
| 2010 | 10.201.756,56 € | -8.36% |
| 2009 | 11.132.286,36 € | 73.77% |
| 2008 | 6.406.358,58 € | 63.94% |
| 2007 | 3.907.650,67 € | -41.11% |
| 2006 | 6.636.000,00 € | 9.69% |
| 2005 | 6.050.000,00 € | 14.77% |
| 2004 | 5.271.377,91 € | -44.25% |
| 2003 | 9.454.786,45 € | -31.60% |
| 2002 | 13.822.400,00 € | 80.91% |
| 2001 | 7.640.322,95 € | -50.13% |

Figura 15: Evolución Inversiones Reales 2001-2012

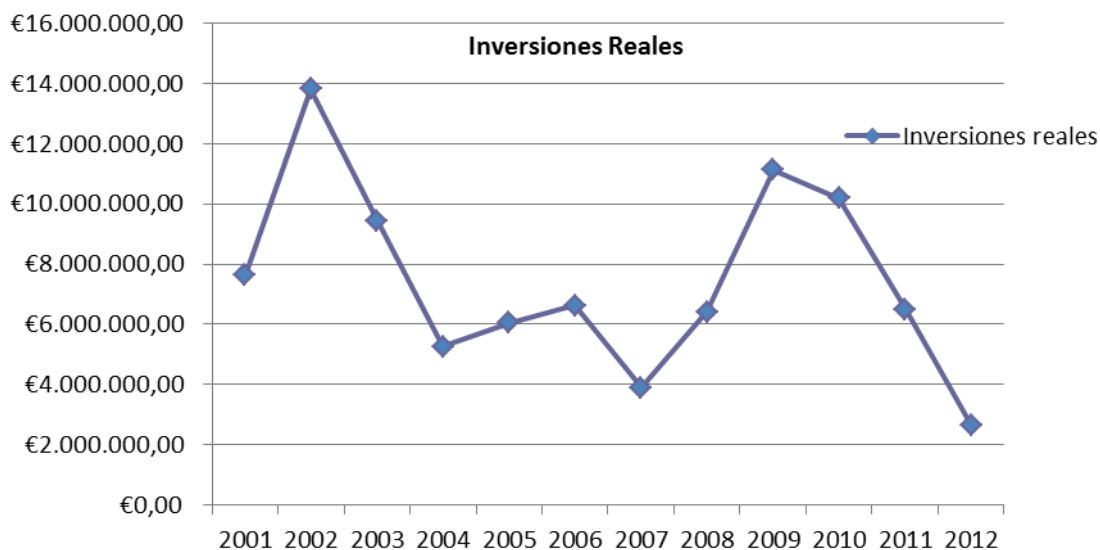


Gráfico 15: Evolución Inversiones Reales 2001-2012

En cuanto a las inversiones reales, puede observarse como éstas decrecen a partir del año 2009.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

| Evolución Cap. 7: Transferencias de Capital. 2001-2012 | | |
|--|-------------------|----------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 0,00 € | |
| 2011 | 0,00 € | |
| 2010 | 0,00 € | |
| 2009 | 0,00 € | -100.00% |
| 2008 | 100.000,00 € | |
| 2007 | 0,00 € | |
| 2006 | 0,00 € | |
| 2005 | 0,00 € | |
| 2004 | 0,00 € | |
| 2003 | 0,00 € | |
| 2002 | 0,00 € | |
| 2001 | 0,00 € | |

Figura 16: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

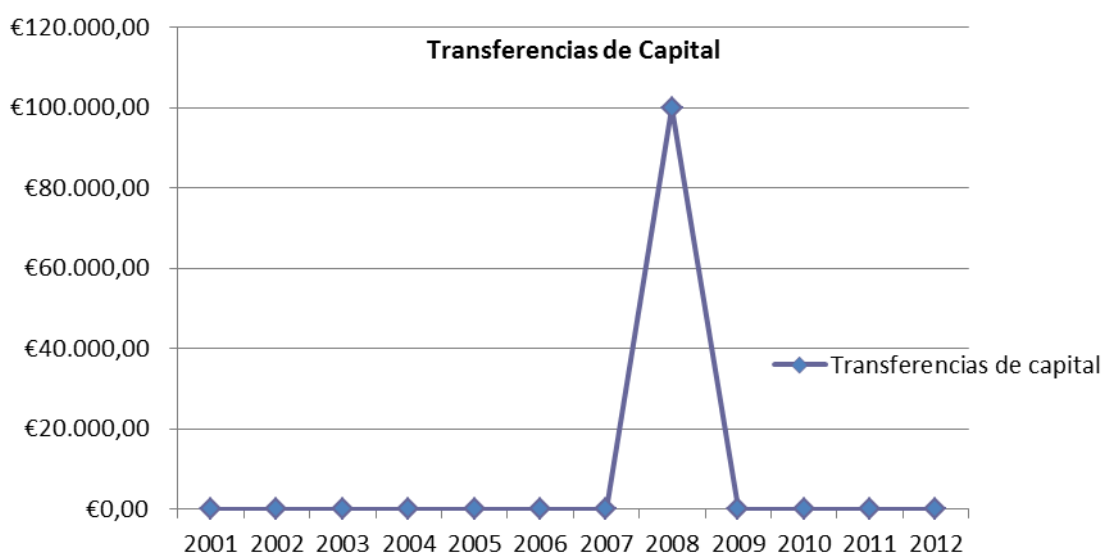


Gráfico 16: Evolución Transferencias de Capital 2001-2012

En cuanto al capítulo 7 de los gastos municipales, sólo se observa la existencia de transferencias de capital en el año 2008 por valor de 100.000 €.

Capítulo 8. Activos financieros.

| Evolución Cap. 8: Activos Financieros. 2001-2012 | | |
|--|-------------------|----------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 6.332.172,80 € | |
| 2011 | 0,00 € | -100.00% |
| 2010 | 268.760,00 € | 1.72% |
| 2009 | 264.214,00 € | -44.60% |
| 2008 | 476.912,00 € | 469.00% |
| 2007 | 83.816,00 € | 22.54% |
| 2006 | 68.400,00 € | 0.00% |
| 2005 | 68.400,00 € | 0.00% |
| 2004 | 68.400,00 € | 0.00% |
| 2003 | 68.400,00 € | 0.00% |
| 2002 | 68.400,00 € | 3.46% |
| 2001 | 66.111,33 € | 0.00% |

Figura 17: Evolución Activos Financieros 2001-2012

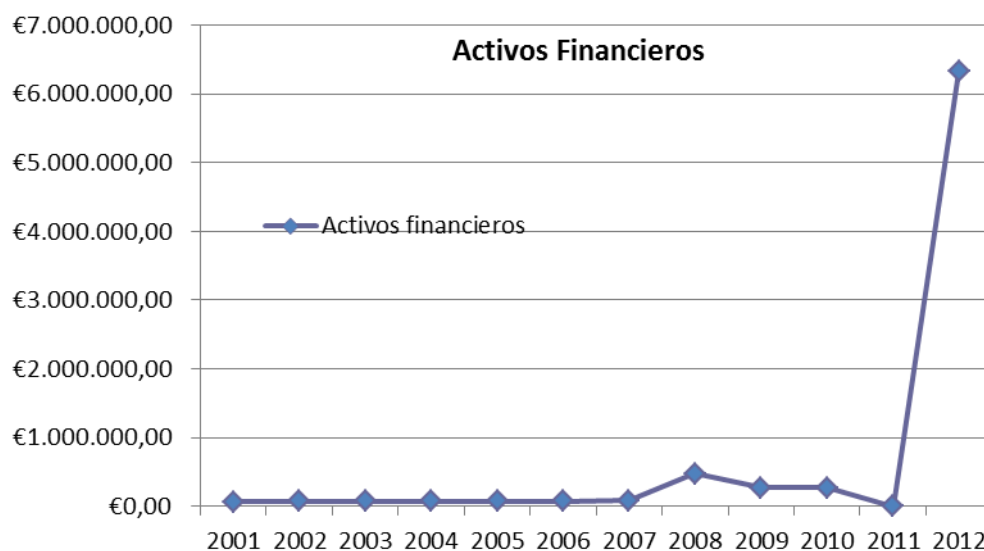


Gráfico 17: Evolución Activos Financieros 2001-2012

En este capítulo, la tendencia es más o menos estable, exceptuando el pico del año 2012.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

| Evolución Cap. 9: Pasivos Financieros. 2001-2012 | | |
|--|-------------------|---------|
| Año | Total Presupuesto | % Var |
| 2012 | 3.741.319,60 € | 34.98% |
| 2011 | 2.771.755,45 € | 51.94% |
| 2010 | 1.824.229,49 € | -2.09% |
| 2009 | 1.863.145,45 € | -88.97% |
| 2008 | 16.896.986,12 € | 419.05% |
| 2007 | 3.255.393,01 € | 13.25% |
| 2006 | 2.874.550,00 € | 66.32% |
| 2005 | 1.728.344,09 € | 95.18% |
| 2004 | 885.500,00 € | 29.01% |
| 2003 | 686.366,00 € | -51.15% |
| 2002 | 1.405.000,00 € | 69.83% |
| 2001 | 827.293,16 € | 16.65% |

Figura 18: Evolución Pasivos Financieros 2001-2012

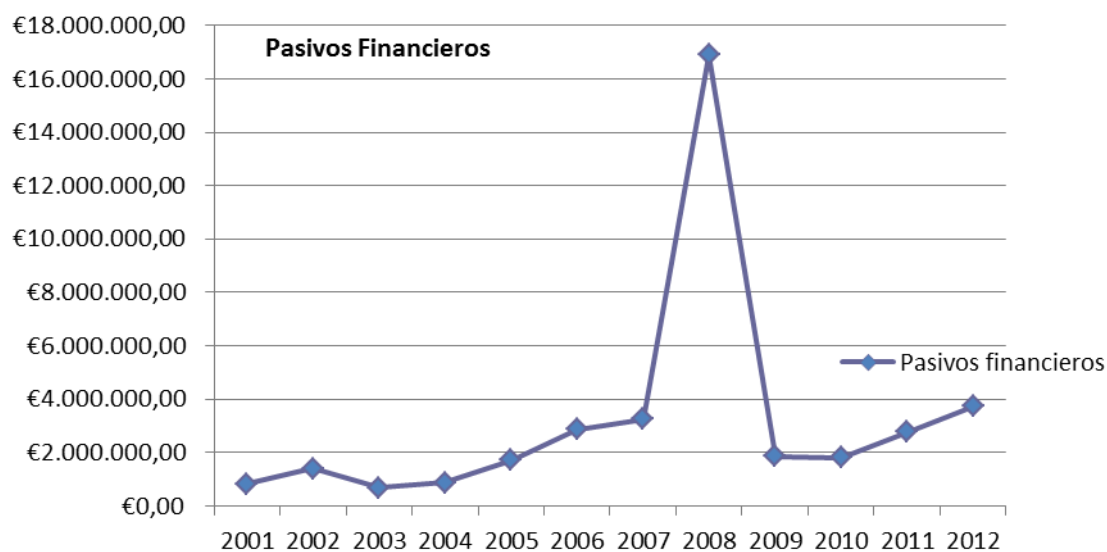


Gráfico 18: Evolución Pasivos Financieros 2001-2012

Por último, puede observarse en el gráfico referente a los Pasivos Financieros una tendencia estable, a excepción del año 2008, donde se observa un fuerte pico.

5.2. Estructura de los gastos e ingresos corrientes ejercicio 2013

Una vez analizada la evolución de los presupuestos municipales desde el año 2001 hasta el año 2012, y a efectos de analizar el impacto económico del

desarrollo de la actuación planteada sobre la Hacienda Local, es necesario estudiar el último Presupuesto Municipal liquidado, que en este caso corresponde al Presupuesto Municipal liquidado en 2013.

La razón por la que se utiliza como referencia el último presupuesto liquidado reside en la fiabilidad de esta información en la que se reflejan todos los gastos que han sido aplicados a las finalidades a las que realmente responden. Es decir, el hecho de basarnos en la liquidación de presupuesto permite que en la información a analizar se reflejen no solo las previsiones sino los ingresos y gastos finalmente realizados.

De este modo, podemos desglosar la información relativa a la liquidación de los Presupuestos Municipales de 2013 en los siguientes capítulos:

| INGRESOS | | | |
|-----------------|-----------------------------|----------------------|----------------|
| Capítulo | | Importe | % |
| 1) | Impuestos directos | 41.569.250,73 | 62,97% |
| 2) | Impuestos indirectos | 467.934,56 | 0,71% |
| 3) | Tasas, precios públicos | 5.175.929,44 | 7,84% |
| 4) | Transferencias Corrientes | 17.793.133,23 | 26,95% |
| 5) | Ingresos patrimoniales | 628.655,54 | 0,95% |
| 6) | Enajenaciones e Inversiones | 173.036,53 | 0,26% |
| 7) | Transferencias de capital | 206.901,67 | 0,31% |
| 8) | Activos financieros | 0 | 0,00% |
| 9) | Pasivos financieros | 0 | 0,00% |
| Total | | 66.014.841,70 | 100,00% |

Figura 19.1: Liquidación del Presupuesto Municipal de 2013.Ingresos

| GASTOS | | | |
|-----------------|----------------------------|----------------------|----------------|
| Capítulo | | Importe | % |
| 1) | Gastos de personal | 15.006.421,85 | 30,30% |
| 2) | Compra bienes y servicios. | 20.135.640,98 | 40,65% |
| 3) | Gastos financieros | 2.884.370,40 | 5,82% |
| 4) | Transferencias Corrientes | 4.481.509,60 | 9,05% |
| 5) | | | 0,00% |
| 6) | Inversiones Reales | 3.528.760,61 | 7,12% |
| 7) | Transferencias de capital | 0 | 0,00% |
| 8) | Activos financieros | 0 | 0,00% |
| 9) | Pasivos financieros | 3.493.215,21 | 7,05% |
| Total | | 49.529.918,65 | 100,00% |

Figura 19.2: Liquidación del Presupuesto Municipal de 2013.Gastos.

Como puede observarse en la Figuras 19.1 y 19.2, la mayor parte de los ingresos y de los gastos proceden de las operaciones corrientes (capítulos 1 a 5), que se corresponden prácticamente con el total de los ingresos y gastos municipales.

Por ello, es importante tener en cuenta la tendencia de los ingresos y gastos corrientes y de capital, centrandó el análisis de la actuación en los capítulos del presupuesto que se ocupan de las operaciones corrientes. Y es que 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 ajena (a excepción de las transferencias corrientes).

Por otra parte, para poder comparar completamente entre sí las cifras económicas que corresponden a la totalidad de la población que tiene Paterna, se obtendrán las mismas cuantificaciones económicas por unidad de habitante.

De esta manera, se observa que el importe unitario por habitante de cada uno de los capítulos de gastos o ingresos corrientes en el municipio de Paterna es:

| INGRESOS | | | |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| Capítulo | | Importe | €/hab. |
| 1) | Impuestos directos | 41.569.250,73 | 618,97 |
| 2) | Impuestos indirectos | 467.934,56 | 6,97 |
| 3) | Tasas, precios públicos | 5.175.929,44 | 77,07 |
| 4) | Transferencias corrientes | 17.793.133,23 | 264,94 |
| 5) | Ingresos patrimoniales | 628.655,54 | 9,36 |
| Total Ingresos Corrientes | | 65.634.903,50 | 977,31 |

Figura 20.1: Ratio ingresos y gastos corrientes por habitante.

| GASTOS | | | |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------|
| Capítulo | | Importe | €/hab. |
| 1) | Gastos de personal | 15.006.421,85 | 223,45 |
| 2) | Compra bienes y servicios. | 20.135.640,98 | 299,82 |
| 3) | Gastos financieros | 2.884.370,40 | 42,95 |
| 4) | Transferencias Corrientes | 4.481.509,60 | 66,73 |
| Total Gastos Corrientes | | 42.507.942,83 | 632,94 |

Figura 20.2: Ratio ingresos y gastos corrientes por habitante.

El cálculo del gasto o ingreso por habitante se realiza sobre la población referida al año 2013 (último dato obtenido del Instituto Nacional de Estadística), es decir, 67.159 habitantes.

Así mismo, los gastos son susceptibles de ser divididos en función de su dependencia o independencia de los servicios respecto de los usuarios o habitantes, de tal forma que el mantenimiento del servicio, en el caso de los gastos independientes, se producirá sin que para ello afecte el número de usuarios que finalmente lo utilicen. En tanto que los gastos dependientes fluctuarán en función del número de habitantes que los demanden. En este sentido se procede a analizar el presupuesto de gastos del Ayuntamiento, en su clasificación económica, diferenciando entre aquellos gastos que dependen directamente del número de habitantes y aquellos que son independientes del mismo.

| CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS DE LOS GASTOS FINANCIEROS | | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|---------------|--------------------|
| Área de gasto | Política de gasto | Denominación | D/I de Uso por Habitante | € | €/Habitante |
| 1 | SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS | | | | |
| | 13 | Seguridad y movilidad ciudadana | D | 3.853.149,97 | 57,37 |
| | 15 | Vivienda y urbanismo | I | 5.369.124,85 | 79,95 |
| | 16 | Bienestar comunitario | D | 10.575.536,95 | 157,47 |
| | 17 | Medio ambiente | I | 1.675.703,79 | 24,95 |
| 2 | ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL | | | | |
| | 21 | Pensiones | | 0 | 0,00 |
| | 22 | Otras prestaciones económicas a favor de los empleados | | 3.332.329,03 | 49,62 |
| | 23 | Servicios Sociales y promoción social | D | 2.854.955,11 | 42,51 |
| | 24 | Fomento del Empleo | D | 1.844.442,04 | 27,46 |
| 3 | PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS | | | | |
| | 31 | Sanidad | D | 357.691,67 | 5,33 |
| | 32 | Educación | D | 1.680.614,63 | 25,02 |
| | 33 | Cultura | D | 1.784.286,19 | 26,57 |
| | 34 | Deporte | D | 1.852.241,81 | 27,58 |
| 4 | ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO | | | | |
| | 41 | Agricultura, Ganadería y Pesca | I | 0 | 0,00 |
| | 42 | Industria y Energía | I | 0 | 0,00 |
| | 43 | Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas | I | 465.600,90 | 6,93 |

VILATA DARDER HOLDING, S.L.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL "PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES 29, 292 Y 294" Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "CALLES 535, 536, 561 Y 563", EN LA CAÑADA (PATERNA) - Julio de 2014

| | | | | | |
|---|---------------------------------|---|---|--------------|-------|
| | 44 | Transporte público | I | 918.396,99 | 13,67 |
| | 45 | Infraestructuras | I | 0 | 0,00 |
| | 46 | Investigación, desarrollo e innovación | I | 0 | 0,00 |
| | 49 | Otras actuaciones de carácter económico | I | 12.240,00 | 0,18 |
| 9 | ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL | | | 0 | 0,00 |
| | 91 | Órganos de gobierno | I | 865.977,27 | 12,89 |
| | 92 | Servicios de carácter general | I | 4.220.621,61 | 62,85 |
| | 93 | Administración financiera y tributaria | I | 1.472.443,89 | 21,92 |
| | 94 | Transferencia a otras Administraciones Públicas | I | 16.976,34 | 0,25 |
| 0 | DEUDA PÚBLICA | | | 6.377.585,61 | 94,96 |

A efectos del análisis de la estabilidad presupuestaria, endeudamiento, etc. se recogen los siguientes indicadores presupuestarios.

| SITUACIÓN ECONÓMICA | 2013 |
|--|---------------|
| Total Ingresos | 66.014.841,70 |
| Total Gastos | 49.529.918,65 |
| Diferencia | 16.484.923,05 |
| Ahorro neto RDL 5/2009 (I(1 a 5)-G(1 a 4 +9)) | 23.126.960,67 |
| ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA | |
| Suma 1 a 7 Ingresos | 66.014.841,70 |
| Suma 1 a 7 Gastos | 46.036.703,44 |
| Diferencia | 19.978.138,26 |
| Ajustes | |
| ESTABILIDAD | 19.978.138,26 |
| AHORRO | |
| Ingresos corrientes ejercicio | 66.014.841,70 |
| Gastos corrientes ejercicio | 49.529.918,65 |
| Diferencia | 16.484.923,05 |
| Ajustes | 54.862,90 |
| Ahorro (sobre liquidación ejercicio anterior) | 11.783.181,54 |

6. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL

6.1. Determinación de las Administraciones públicas afectadas

La principal Administración Pública afectada por el desarrollo de la presente actuación, dada la escala puntual y muy localizada de la misma, es la Administración Local; en consecuencia, en el presente apartado se efectuará el análisis del impacto económico que implica el desarrollo de la actuación urbanística propuesta en la Hacienda Pública Local.

El objetivo perseguido es el de comprobar si el desarrollo de la citada actuación supondría previsiblemente una mejora económica de las arcas municipales o, por el contrario, supondría un quebranto económico. Para ello se procederá a realizar una estimación de los costes de mantenimiento de las futuras infraestructuras municipales (no costeadas a través de impuestos directos o cánones) y su comparación con los ingresos previstos según la estimación del Impuesto de Bienes Inmuebles y del Impuesto de Construcciones (ICIO).

No obstante lo anterior, el desarrollo de la actuación también implicará una serie de ingresos de carácter público derivados de la realización de las actividades urbanizadoras, que revertirán en las Haciendas Públicas supramunicipales (Estado y Comunidad Valenciana); en concreto, las inversiones previstas tendrán una serie de impactos sobre la actividad, el empleo (número de empleos creados) y, en última instancia, en los ingresos públicos derivados de, entre otros impuestos, los siguientes:

- IRPF
- IVA
- Impuestos Especiales
- Impuesto de Sociedades
- Cotizaciones a la Seguridad Social y, en su caso, reducciones de las prestaciones por desempleo.
- Impuestos Autonómicos
 - Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
 - Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
 - Actos Jurídicos Documentados
 - Otros impuestos autonómicos

6.2. Servicios públicos resultantes de la actuación

En relación a los servicios públicos que resultan de la actuación, se consideran aquellos que implicará la puesta en funcionamiento de la actuación, desde la perspectiva del Ayuntamiento de Torreblanca, tales como:

- Servicio de agua potable: una vez realizada la conexión, por parte de la compañía de Aguas de Paterna, será ésta la encargada de su mantenimiento tras su recepción, siendo recompensada mediante la facturación del servicio.
- Servicio de saneamiento (tanto aguas sanitarias como pluviales): una vez efectuada la conexión a la red municipal con capacidad suficiente y abonado el coste de implementación de las infraestructuras de depuración, el mantenimiento de los mismos se costeará por la compañía concesionaria del mantenimiento (Aguas de Paterna), siendo compensada mediante los recibos de agua potable.
- Servicio de suministro eléctrico: en este caso corresponderá a una de las compañías de distribución eléctrica (Hidrocantábrico Distribución Eléctrica, S.A.U. o Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U.) la recepción de la instalación y la explotación de la misma. Una vez realizada la conexión y abonados posibles costes de implementación, el mantenimiento corresponderá a la misma.
- Servicio de telefonía y telecomunicaciones: será la compañía Telefónica, u otra, la encargada de recibir esta instalación y de llevar a cabo su mantenimiento y conservación, como agente explotador.
- Servicio de recogida de residuos: este servicio será costeadado por las empresas que se instalen en el sector mediante impuestos directos recaudados por el Ayuntamiento de Paterna.
- Servicio de mantenimiento de viales públicos, zonas verdes y mobiliario urbano: este servicio será proporcionado directamente por el Ayuntamiento de Paterna, no existiendo una recaudación directa para costearlo. Será, por lo tanto, el concepto en el que se centra el presente informe.

6.3. Estimación de los gastos de mantenimiento de viales públicos, zonas verdes y mobiliario urbano

Con carácter previo conviene señalar que en el presente apartado únicamente se tomará en consideración, a los efectos de establecer los gastos de mantenimiento a cargo del municipio con origen en la actuación, las superficies de suelo dotacional público que serán objeto de nueva urbanización en virtud de la misma. Por tanto, las superficies exteriores al ámbito de la modificación, incluidas

dentro de los denominados "Ámbitos de re-urbanización exteriores", se consideran ya integradas en la red de dotaciones públicas a cargo del Ayuntamiento y, en consecuencia, no generan nuevos gastos a las arcas públicas municipales respecto a los que ya tienen asumidos en el momento presente.

En concreto, respecto a la denominada Unidad de Ejecución 1, las calles 29 y 294, se encuentran, a día de hoy, urbanizadas y abiertas al tráfico, siendo objeto de mantenimiento municipal. Respecto a la UE-2, la superficie total interior a la misma objeto de urbanización asciende a 1.671,45 m², destinándose 1.132,30 m²s a nuevas zonas verdes y el resto (539,15 m²s) a nueva red viaria.

a) Coste anual estimado de mantenimiento del viario.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcenes, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.), señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Existen varios ratios para valorar el coste de mantenimiento. El ratio utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras, ACEX, estima que, para una correcta conservación de las infraestructuras viarias habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión.

Tomando en consideración las superficies señaladas y aplicando el ratio de 105,00 €/m²s de precio unitario de ejecución por contrata (PEC, IVA no incluido) tomado en consideración en la Modificación de planeamiento, se obtiene:

Mantenimiento Ordinario Viario

| Unidad de Ejecución | Red viaria nueva (m ² s) | Importe € (PEC) | Coste anual conservación (2% PEC) |
|---|-------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| UE-1 | 22,48 | 2.360,40 | 47,21 |
| UE-2 | 539,15 | 56.610,75 | 1.132,22 |
| TOTAL COSTES CONSERVACIÓN VIARIO | 561,63 | 58.971,15 | 1.179,42 |

b) Coste anual de limpieza del viario.

En relación a la limpieza de viario, se establece un ratio anual de 1,00 €/m², resultando las siguientes cantidades:

| Superficie | Superficie Total (m ² s) | Coste unitario (€/m ² s) | Coste anual total (€) |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| UE-1 | 22,48 | 1,00 | 22,48 |
| UE-2 | 539,15 | 1,00 | 539,15 |
| TOTAL COSTES LIMPIEZA VIARIO | 561,63 | | 561,63 |

c) Coste del consumo eléctrico anual del alumbrado público.

A continuación analizaremos el coste del consumo de electricidad anual de la red de alumbrado público. Los parámetros estimados tomados en consideración son los siguientes:

Nº total de farolas estimado =11 unidades adicionales.

Farola con lámpara de potencia =75 W.

Horas diaria en funcionamiento = 10 horas.

Días de funcionamiento al año = 365 días.

Coste unitario del Kwh = 0,17 €/Kwh

Aplicando estos parámetros, el coste anual de consumo eléctrico por farola resulta del siguiente cálculo:

Coste unitario anual = 0,075 kw x 10 h x 365 días x 0,17 € = 46,54 €/año.

Así pues, el coste total anual para el conjunto de farolas se recoge en el cuadro siguiente:

| Concepto | Puntos de luz Estimados | Coste anual unitario (€/ud) | Coste anual total (€) |
|--|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Coste electricidad de los puntos de luz estimados | 11,00 | 46,54 | 511,94 |

d) Coste del mantenimiento anual de las zonas verdes públicas.

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 4,00 €/m², lo que da un valor de:

| Zonas Verdes Públicas | Superficie Total (m ² s) | Coste anual unitario (€/m ² s) | Coste anual total (€) |
|-----------------------|-------------------------------------|---|-----------------------|
| Zonas Verdes Públicas | 1.132,30 | 4,00 | 4.529,20 |

e) Coste anual labores de vigilancia del ámbito.

Respecto al capítulo de vigilancia se considera que no será necesario incrementar la dotación de funcionarios públicos con misión de policía local, para dotar de servicio a la presente actuación.

f) Costes anual de reparación y sustitución del mobiliario urbano.

También se considera necesario prever una sustitución completa de mobiliario urbano cada 10 años. En la presente estimación se consideran 6 bancos de madera y 3 papeleras de fundición de hierro, estimándose un coste anual de reparación y reposición de 400 euros/año.

Por último cabe señalar que a partir de la recepción municipal de la obra y tras el año de garantía a cargo del Urbanizador, corresponde al Ayuntamiento hacerse cargo de la totalidad de costes de mantenimiento recogidos en el presente apartado.

6.4. Determinación de los ingresos que proceden del Impuesto de Bienes Inmuebles

El Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana es la principal fuente de ingresos de los ayuntamientos, siendo su recurso más estable. Los ingresos municipales por este concepto dependen del valor de los inmuebles urbanos.

La estimación de los ingresos municipales se realizará a partir de dos variables: la base imponible y el tipo de gravamen.

$$\text{Cuota Integra} = \text{Base Liquidable} \times \text{Tipo Impositivo}$$

El tipo de gravamen establecido por el Ayuntamiento de Paterna para el año 2014 es de 0,538 %. La base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana es el valor catastral del inmueble.

$$\text{Base Imponible} = \text{Valor Catastral}$$

La Ponencia de Valores Catastrales de Paterna fue aprobada en el año 2006.

VILATA DARDER HOLDING, S.L.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL "PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES 29, 292 Y 294" Y DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "CALLES 535, 536, 561 Y 563", EN LA CAÑADA (PATERNA) - Julio de 2014

Se considera un coeficiente de actualización del valor catastral constante de 1,02 anual, fijado por las Leyes de Presupuestos. Se supone que no se aplican reducciones a la Base Imponible para simplificar el cálculo:

Base Liquidable = Base Imponible.

RELACIÓN DE POLÍGONOS

| Pol. | Denominación | MBC | Importe MBC | MBR | Importe MBR | G+B | G+B/UNI | VUB | Importe VUB | VRB | Importe VRB |
|------|---------------------------|-----|-------------|-----|-------------|------|---------|-----|-------------|------|-------------|
| C01 | CASCO URBANO | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.40 | 1.40 | | | R35A | 526.00 |
| C02 | CASCO CAMPAMENTO | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.40 | 1.40 | | | R38 | 420.00 |
| DOT | DOTACIONALES PISCINA | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.00 | 1.00 | U35 | 230.00 | R38 | 420.00 |
| E01 | EDUCATIVO ADEMUZ SUR | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.00 | 1.00 | U35 | 230.00 | R38 | 420.00 |
| EA1 | UR. TERRAMELAR | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.40 | 1.40 | | | R31A | 726.00 |
| EA2 | STA GEMMA- S4 Y S5 | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.40 | 1.40 | | | R35A | 526.00 |
| EA3 | UR. LLOMA LLARGA | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.40 | 1.40 | | | R35A | 526.00 |
| EA4 | LA COMA - MAS DEL ROSARI | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.40 | 1.40 | | | R50 | 135.00 |
| IN1 | PG. FUENTE DEL JARRO Y S1 | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.20 | 1.20 | U31 | 319.00 | R40 | 361.00 |
| IN2 | PARQUE TECNOLÓGICO | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.20 | 1.20 | U29 | 378.00 | R40 | 361.00 |
| IN3 | INDUSTRIAL ADEMUZ Y S9 | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.20 | 1.20 | U31 | 319.00 | R40 | 361.00 |
| IN4 | INDUSTRIAL S14 | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.20 | 1.20 | U28 | 411.00 | R38 | 420.00 |
| T01 | TERCIARIO HERON CITY | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.20 | 1.20 | | | R33A | 622.00 |
| T02 | TERCIARIO CARREFOUR | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.20 | 1.20 | U28 | 411.00 | R38 | 420.00 |
| UA1 | UR. LA CAÑADA | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.40 | 1.40 | U30 | 341.00 | R33A | 622.00 |
| UA2 | UR. CRUZ DE GRACIA- S7 | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.40 | 1.40 | U30 | 341.00 | R33A | 622.00 |
| UA3 | UR. PLA DEL POU | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.20 | 1.20 | U39 | 156.00 | R42 | 304.50 |
| UA4 | UR. LA PINAETA | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.20 | 1.20 | U39 | 156.00 | R42 | 304.50 |
| UH2 | SECTOR 6 | 2 | 600.00 | 2 | 420.00 | 1.40 | 1.40 | | | R33A | 622.00 |

VALORES DE REPERCUSIÓN - PATERNA

| Z.Val. | Vivienda | Comercial | Oficinas | Industri. | Turístico | Garajes | Otros2 | Otros3 | Z.Verde | Equipam. | VALOR UNITARIO Inicial |
|--------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|---------|--------|--------|---------|----------|------------------------|
| PR38 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 90.00 | 90.00 | | 315.00 | 315.00 | 330.00 |
| R26 | 995.00 | 995.00 | 995.00 | 630.00 | 995.00 | 110.00 | 110.00 | | 746.25 | 746.25 | |
| R31A | 726.00 | 726.00 | 726.00 | 630.00 | 726.00 | 110.00 | 110.00 | | 544.50 | 544.50 | |
| R31B | 726.00 | 1075.00 | 726.00 | 630.00 | 726.00 | 110.00 | 110.00 | | 544.50 | 544.50 | |
| R33A | 622.00 | 622.00 | 622.00 | 622.00 | 622.00 | 90.00 | 90.00 | | 466.50 | 466.50 | |
| R33B | 622.00 | 940.00 | 622.00 | 622.00 | 622.00 | 90.00 | 90.00 | | 466.50 | 466.50 | |
| R35A | 526.00 | 526.00 | 526.00 | 526.00 | 526.00 | 90.00 | 90.00 | | 394.50 | 394.50 | |
| R35B | 526.00 | 780.00 | 526.00 | 526.00 | 526.00 | 90.00 | 90.00 | | 394.50 | 394.50 | |
| R38 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 90.00 | 90.00 | 135.00 | 315.00 | 315.00 | |
| R40 | 361.00 | 361.00 | 361.00 | 361.00 | 361.00 | 50.00 | 50.00 | | 270.75 | 270.75 | |
| R42 | 304.50 | 304.50 | 304.50 | 304.50 | 304.50 | 50.00 | 50.00 | 420.00 | 228.38 | 228.38 | |
| R50 | 135.00 | 135.00 | 135.00 | 135.00 | 135.00 | 50.00 | 50.00 | | 101.25 | 101.25 | |

El ámbito en el que se ubica la actuación se identifica con la zona de valor de repercusión R33A, siendo los valores de repercusión en función de los diversos usos, los recogidos en la tabla precedente, obtenida de la página web del Catastro. Básicamente, tal y como se observa en dicha tabla, para la zona R33A se establece un valor de repercusión para uso comercial de 622 €/m²t.

Se considera que las obras de urbanización se desarrollarán completamente durante el año 2015, así pues, el primer año en el que se cobraría el IBI correspondiente a los solares urbanizados correspondería al ejercicio 2016. De igual modo, se considera que las obras de edificación de la UE-1 se completarán durante el 2016, por lo que el IBI que le corresponde a dicha edificación comenzaría a cobrarse en el 2017. Se considera que la edificación a implantar en la UE-2, se completará durante dicho año, cobrándose el IBI por la edificación en el ejercicio siguiente.

A continuación se calcula el valor catastral correspondiente al solar urbanizado para el ejercicio 2016, según la siguiente expresión:

$$VC \text{ solares} = 0,5 \times \text{Valor Repercusión} \times (1,02)^{\text{Años desde Ponencia}} = 379,11 \text{ €/m}^2\text{t.}$$

| | Coef. De relación al mercado (RM) | Valor Repercusión comercial (€/m ² t) | Coef. Actualiz. | Años desde Ponencia | Valor Catastral solares (€/m ² t) |
|--------------------|-----------------------------------|--|-----------------|---------------------|--|
| VC Solares: | 0,5 | 622,00 | 1,02 | 10 | 379,11 |

El cálculo del valor catastral correspondiente al inmueble edificado se realizará con un procedimiento análogo, aunque teniendo en cuenta que el valor de la construcción se obtendrá por aplicación al Módulo Básico de la Construcción obtenido de la Ponencia de Valores (en este caso, MBC-2 = 600 €/m²t) del coeficiente correspondiente de uso y tipología edificatoria de la Norma 20 del RD 1020/93 (para uso comercial en edificio exclusivo se aplica el coeficiente 1,40); por lo que resulta un valor de construcción corregido de:

$$V \text{ construcción} = 600 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,40 = 840,00 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$VC \text{ construcción} = 0,5 \times 840,00 \text{ €/m}^2\text{t} \times (1,02)^{11} = 522,22 \text{ €/m}^2\text{t.}$$

| | Coef. De relación al mercado (RM) | Construcción corregido (MBC-2 y uso comercial) | Coef. Actualiz. | Años desde Ponencia | Valor Catastral solares |
|----------------------|-----------------------------------|--|-----------------|---------------------|-------------------------|
| VC Edificios: | 0,5 | 840,00 | 1,02 | 11 | 522,22 |

A continuación se incorpora un cuadro resumen en el que se desglosa la edificabilidad por Unidades de Ejecución.

| | Unidad Ejec. | Comercial |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| EDIFIC. (m²t) | UE1 | 2.241,36 |
| | UE2 | 1.786,63 |
| | TOT. | 4.027,99 |

Aplicando los diversos valores unitarios calculados se obtienen los siguientes valores totales por los conceptos de suelo sin edificar (solares) y de edificios terminados.

VALOR ECONÓMICO DE SOLARES

| | Unidad Ejec. | Comercial |
|--------------------------|--------------|---------------------|
| Valor Solares (€) | UE1 | 849.715,86 |
| | UE2 | 677.324,41 |
| | TOT. | 1.527.040,27 |

VALOR ECONÓMICO DE EDIFICIOS

| | Unidad Ejec. | Comercial |
|----------------------------|--------------|---------------------|
| Valor Edificios (€) | UE1 | 1.170.476,76 |
| | UE2 | 933.008,93 |
| | TOT. | 2.103.485,70 |

Aplicando sobre los valores totales el tipo de gravamen municipal para el año actual, se obtiene el importe total del IBI anual.

| | Unidad Ejecución | Tipo de Gravamen (%) | IBI Total (€) | |
|------------------|------------------|----------------------|---------------|-----------|
| Solares | UE1 | 0,538 | 4.571,47 | 8.215,48 |
| | UE2 | 0,538 | 3.644,01 | |
| Edificios | UE1 | 0,538 | 6.297,16 | 11.316,75 |
| | UE2 | 0,538 | 5.019,59 | |

6.5. Determinación de los ingresos que proceden del Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística.

Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Paterna, vigente desde el año 1991.

Según su artículo 3, la Base Imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el presupuesto de ejecución material (PEM) de aquella, el cual, se calculará a partir del valor de la construcción obtenido en el cálculo del IBI al que se detrae el importe correspondiente a los gastos generales y al beneficio industrial (GG+BI), que se estiman en un 15% del PEM.

$$BI = PEM = \frac{Vc}{1,15}$$

Así pues, partiendo del módulo del valor de la construcción estimado para el cálculo del IBI (840 €/m²t), y descontando el porcentaje señalado (15%), se obtiene un módulo para el cálculo de la base imponible de 730,43 €/m²t, debiendo indicarse que ésta es una cifra aproximada, que sólo podrá concretarse una vez se desarrollen los correspondientes proyectos de edificación y construcción.

Por último, una vez calculada la Base Imponible se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su art. 3 cifra en un 4%. Se realizan los cálculos sin considerar las posibles bonificaciones a las que podría optar el promotor en el momento en que se produzca el hecho imponible puesto que se desconocen en este momento las que estarán en vigor.

De esta forma, atendándose al módulo fijado, se obtiene la cantidad de ingresos previstos en concepto de ICIO para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida por el Plan y en cada una de las Unidades de Ejecución del ámbito:

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

| Unidad de Ejecución | Edificabilidad (€m ² t) | Módulo Valor Construcc. (€m ² t) | Tipo de Gravamen (%) | Cuota Líquida (€) |
|---------------------|------------------------------------|---|----------------------|-------------------|
| UE-1 | 2.241,36 | 730,43 | 4,00% | 65.486,26 |
| UE-2 | 1.786,63 | 730,43 | 4,00% | 52.200,33 |
| TOTALES | 4.027,99 | 730,43 | 4,00% | 117.686,59 |

6.6. Balance de Ingresos-Gastos asociados a la ejecución de la actuación.

El escenario de análisis considerado en el presente apartado, corresponde a la evaluación de los ingresos que proceden del Impuesto de Bienes Inmuebles según el escenario temporal señalado anteriormente.

En primer lugar, cabe señalar que tras la recepción municipal de las obras de urbanización, se considera que actúa el periodo de garantía de un año a cargo del propietario. Por tanto, no se consideran durante el primer año los costes de mantenimiento ordinario de infraestructuras viarias y zonas verdes, así como la reparación y sustitución del mobiliario urbano.

Puesto que el pago del IBI se realiza un año después de la finalización de las obras, se considera que empezará a recaudarse en concepto de IBI por edificaciones a partir del segundo año desde la entrega de la urbanización (2017). Hasta ese momento únicamente se recaudará IBI en concepto de solares urbanizados (el 100% de lo recaudado) y a partir de ahí irá disminuyendo en proporción a la ejecución de las edificaciones e incrementándose proporcionalmente en concepto de edificios terminados.

A todo ello, cabría descontar la Tasa de mora estructural en el ingreso del IBI, la cual, se estima prudentemente en un mínimo del 10%, lo que reduciría, en parte, los ingresos municipales por dicho concepto.

Tomando en consideración la totalidad de gastos de mantenimiento estimados año por año, así como los ingresos procedentes por el Impuesto de Bienes Inmuebles, tanto de solares como de edificios, se obtiene la tabla de la página siguiente, desglosada a lo largo de los próximos 5 años. Dicha tabla refleja el balance anual estimado para las arcas municipales.

Tal y como puede observarse en la tabla siguiente, el balance entre ingresos y gastos repercutibles a la administración, resulta claramente positivo. Ello se debe fundamentalmente, a la escasa superficie objeto de nueva urbanización, lo que implica bajos costes de mantenimiento adicionales a cargo del Ayuntamiento. Al respecto cabe recordar que, en relación a la ordenación actualmente vigente en el Plan General en la que la totalidad de la superficie dotacional se destina a red viaria, la propuesta de modificación desglosa dicha superficie entre nuevas zonas verdes, red viaria y una nueva parcela de 640,48 m²s para ser destinada a retén de la policía municipal y que, por tanto, no se toma en consideración en cuanto al análisis de costes de mantenimiento realizado.

En conclusión, se estima que, desde el punto de vista económico resulta rentable para la Hacienda Local el desarrollo urbanístico propuesto.

Ayuntamiento de Paterna - Análisis de Sostenibilidad Económica "MPG Parcela calle 29"

Hipótesis contemplada: Se urbaniza durante el año 2015 y se edifica durante los dos años siguientes.

| Estimación Gastos | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | TOTALES | % / TOTAL |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | | |
| Mantenimiento ordinario infraestructuras viarias | | 1.179,42 | 1.179,42 | 1.179,42 | 1.179,42 | 4.717,69 | 15,83% |
| Limpieza de viario | 561,63 | 561,63 | 561,63 | 561,63 | 561,63 | 2.808,15 | 9,42% |
| Consumo eléctrico anual de la Red de Alumbrado público | 511,94 | 511,94 | 511,94 | 511,94 | 511,94 | 2.559,70 | 8,59% |
| Mantenimiento de zonas verdes | | 4.529,20 | 4.529,20 | 4.529,20 | 4.529,20 | 18.116,80 | 60,79% |
| Coste de vigilancia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% |
| Reparación y sustitución mobiliario urbano | | 400,00 | 400,00 | 400,00 | 400,00 | 1.600,00 | 5,37% |
| TOTAL GASTOS | 1.073,57 | 7.182,19 | 7.182,19 | 7.182,19 | 7.182,19 | 29.802,34 | 100,00% |

| Estimación Ingresos | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | TOTALES | % / TOTAL |
|--|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | | |
| Impuesto Bienes Inmuebles Solares (Descontando mora 10%) | 7.393,93 | 3.279,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.673,53 | 6,49% |
| Impuesto Bienes Inmuebles Edificios (Descontando mora 10%) | 0,00 | 5.667,45 | 10.185,08 | 10.185,08 | 10.185,08 | 36.222,68 | 22,01% |
| Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) | 0,00 | 65.486,26 | 52.200,33 | 0,00 | 0,00 | 117.686,59 | 71,51% |
| TOTAL INGRESOS (Descontando Mora) | 7.393,93 | 74.433,32 | 62.385,40 | 10.185,08 | 10.185,08 | 164.582,80 | 100,00% |

| | | | | | | | |
|---|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|--|--|
| BALANCE ANUAL MUNICIPAL DE INGRESOS-GASTOS | 6.320,36 | 67.251,12 | 55.203,21 | 3.002,88 | 3.002,88 | | |
|---|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|--|--|

7. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE LA HACIENDA SUPRAMUNICIPAL

La ejecución de la actuación y el inicio de la actividad en la zona con la consecuente generación de empleo supondrán, en relación con la Administración Autonómica y la Central, un incremento de ingresos anuales derivados fundamentalmente de los siguientes impuestos: Impuesto sobre la renta de las personas física (IRPF), Impuesto de Sociedades (IS), Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), Impuesto sobre el Patrimonio, así como los generados por el Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), Impuestos especiales, etc.

El desarrollo de la actuación completa supondrá la creación de una cantidad de puestos de trabajo cuyo efecto directo será un aumento en el poder adquisitivo de las familias generándose con ello un aumento en el consumo y en consecuencia el desarrollo y aumento de la demanda en otros sectores de la economía. Se trata del efecto inducido de la actuación que se unirá a los derivados de la propia ejecución.

8. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El TRLS establece en su artículo 10, como criterio básico de utilización del suelo, la necesidad de destinar el suelo adecuado y suficiente para usos productivos. Este aspecto, introducido por el legislador en la Ley 8/2007, se entiende vinculado al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, recogido en el artículo 2 de la misma.

Se puede entender como una exigencia que los futuros desarrollos se conciban y ejecuten conforme al modelo territorial previsto, adaptándose a las peculiaridades del territorio e integrándose en el mismo a la vez que preservan los valores del paisaje y del entorno, por medio de un uso racional y adecuado acorde a las características intrínsecas de la zona, y garantizándose con una ocupación eficiente del territorio. Como recoge la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana los nuevos desarrollos de suelo para actividades económicas siempre que el tipo de actividad y su integración paisajística lo permitan, tenderán a ubicarse próximos a los tejidos urbanos residenciales para facilitar la movilidad y el acceso mediante medios de transporte no motorizado. En este sentido la actuación planteada se ubica en un entorno urbano dentro del término de Paterna y más concretamente en el núcleo de La Cañada. No se trata de una actuación de ubicación caprichosa, sino que por el contrario, es acorde a la finalidad de la actuación planteada, el uso terciario comercial.

Desde un punto de vista económico, la actuación no sólo es sostenible a efectos del equilibrio entre los ingresos y gastos derivados de la ejecución de la misma sino que su ejecución contribuirá al desarrollo de otras actividades ubicadas en el entorno ya que actúa como un foco de atracción beneficiándose con ello los habitantes de su entorno.

En relación a criterios ambientales y de paisaje, la actuación ha sido concebida de forma que el impacto en el paisaje sea mínimo. Se trata de una actuación que supone la puesta en marcha de un suelo vacante con la eliminación de los elementos distorsionantes en el paisaje urbano, y su sustitución por una pieza bien integrada en la trama urbana, tanto en lo que se refiere al uso terciario como a las correspondientes dotaciones públicas.

Finalmente, desde un punto de vista económico, la actuación genera unos 39 puestos de trabajo lo que supone un efecto positivo a escala municipal.

9. CONCLUSIONES

Del estudio realizado en relación a la evolución de los ingresos y gastos aparejados al desarrollo de la actuación se concluye que los ingresos que se derivan de la misma para el Ayuntamiento de Paterna exceden con mucho a los gastos que se generan de su mantenimiento. Por tanto, el desarrollo de la actuación, no sólo no supone un perjuicio económico para la Administración Municipal de Paterna sino que éste se verá beneficiado puesto que el incremento de los gastos corrientes se verá saldado con el incremento de los ingresos corrientes.

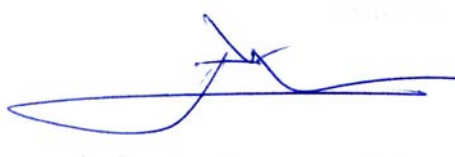
Al Ayuntamiento únicamente le corresponde afrontar los gastos fijos derivados del mantenimiento de los viales, espacios libres y los derivados de la prestación de los distintos servicios municipales, que quedan cubiertos suficientemente con los ingresos que se generan con la actuación, en concepto de impuesto directos.

En relación a las obras de dotaciones públicas, es la actuación la que las proyectará y ejecutará, asumiendo su coste y cediéndoselas a la administración a quien corresponderá la titularidad de las mismas. Se verán por tanto mejorados los accesos y las conexiones del ámbito de actuación y beneficiado el conjunto del núcleo urbano, todo ello sin coste alguno para el municipio.

Se trata de una actuación que generará puestos de trabajo y de la que se deriva un beneficio de conjunto tanto para actuaciones colindantes existentes como para el resto del término municipal.

De la ejecución de la actuación se derivará una mejora de la imagen de la ciudad a escala local.

Valencia, julio de 2014



Alejandro Escribano Beltrán
Arquitecto