

INFORME DE SOSTENIBILIDAD DE MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CULLERA

INDICE

- 1.- INTRODUCCIÓN.**
- 2.- FINALIDAD OBJETIVO Y VIRTUALIDADES URBANÍSTICAS QUE COMPORTA LA FORMULACIÓN DE LOS ISEs,**
- 3.- JURISPRUDENCIA RELATIVA A LOS ISEs.**
- 4.- METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICABLES AL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**
 - 4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS.**
 - 4.2.- CARACTERÍSTICAS ESTADÍSTICAS Y SOCIOECONÓMICAS DE CULLERA.**
 - 4.3.- LOS PRESUPUESTAS MUNICIPALES DE CULLERA. ESTRUCTURA DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES.**
 - 4.4.- DETERMINACION DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERADOS POR EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
 - 4.4.1.- DETERMINACIÓN DEL COSTE UNITARIO POR PARTIDAS PRESUPUESTARIAS DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS PUBLICOS.**
 - 4.5.- DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
 - 4.5.1.- DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO ANUAL PREVISIBLE DE LAS RECAUDACIÓN.**
 - 4.5.2.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PROVENIENTES DEL IBI.**
 - 4.5.3.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PROVENIENTES DE ICIO.**
- 5.- CALCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.**
- 6.- CALCULO DE POSIBLE VALOR DE EXPROPIACIÓN O INDEMNIZACIÓN.**
- 7.- DETERMINACIÓN DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA NUEVA ACTUACIÓN.**
- 8.- CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICADO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL,**



1.- INTRODUCCIÓN GENERAL.

1.1.- Entre las numerosas innovaciones que aportó la Ley 8/2007 de Suelo, de 28 de mayo, al derecho urbanístico español, destaca con fuerza el instrumento jurídico-urbanístico, de carácter básico, denominado Memoria, o mejor, Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante ISE), que se regulaba en su artículo 15-4 y, tras las diferentes vicisitudes jurídicas derivadas de la formulación del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio, y la promulgación de la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, de 26 de junio, (en adelante L3-R) se recoge definitivamente en el artículo 22-4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS/15).

El contenido concreto del artículo 22-4 establece lo siguiente:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Sin perjuicio del contenido literal de las determinaciones del transcrito artículo 22-4 TRLS/15, procede señalar, ya desde el comienzo de este Documento, una virtualidad adicional de gran relevancia jurídico-urbanística que presenta la aplicación de los ISEs y que trasciende ampliamente de su finalidad primaria relativa a la mera ponderación del impacto que puede generar cualquier Actuación de Transformación Urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructura y prestación de servicios públicos que aquella genera.

Esta virtualidad no es otra que la consecuencia que comporta el resultado aplicativo del ISE en la delimitación, dimensionado y capacidad productiva de las Unidades de Ejecución (ámbitos espaciales de ejecución urbanizadora), tanto en la eventual desagregación a hacer en los Sectores localizados en el suelo Urbanizable (las denominadas, en la legislación estatal, Actuaciones de Nueva Urbanización), como en aquellas otras denominadas Actuaciones de Renovación Urbana en el suelo Urbano, (en la citada ley estatal), al tener que acomodar su delimitación a la potencialidad que presenta el mercado inmobiliario para poder absorber la cantidad de producto (de las edificaciones) susceptibles de ser construidas en los solares generados en el nuevo tejido urbanizado.

Por otro lado, La Disposición Transitoria Séptima de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje en su texto refundido (en adelante



TRLOTUP), exige la formulación de los ISE para poder llevar a cabo la subdivisión de un Sector en Unidades de Ejecución.

1.2.- De lo expuesto en el apartado anterior, se deduce que tanto la Normativa Estatal como la Valenciana recogen de forma clara la obligatoriedad de realizar un Estudio Económico que refleje el impacto en las arcas públicas municipales de los desarrollos urbanísticos propuestos en el planeamiento urbanístico, pero ninguna de estas normativas regula la Metodología aplicable en el desarrollo de estos Estudios Económicos.

2.- FINALIDAD OBJETIVO Y VIRTUALIDADES URBANÍSTICAS QUE COMPORTA LA FORMULACIÓN DE LOS ISEs.

2.1.- La preocupación expresada tanto por el legislador estatal originario creador de los ISEs como por el Valenciano, se ha visto lamentablemente puesta de manifiesto con el escenario generado tras la explosión de la burbuja inmobiliaria alimentada durante la “década prodigiosa” 1998-2007. En estos momentos, se estima la existencia de unas 45.000 Has de suelo urbanizado en España, (con capacidad para recibir un contingente de 2-3 millones de viviendas, que se encuentran vacantes de edificación o muy escasamente edificadas), constituyendo auténticos “desiertos urbanizados” o “ciudades fantasmas”, ejemplos lamentablemente patológicos del despilfarro financiero llevado a cabo en la época de la burbuja, espacios transformados depredadores del medio ambiente y activos absolutamente insostenibles en términos sociales y económicos.

Téngase en cuenta que, como regla general, los viales, jardines y demás suelos de uso y dominio públicos deberán ser conservados y mantenidos por la Administración Local. Obviamente, si esas Actuaciones de Transformación Urbanística no se encuentran edificadas, difícilmente los Ayuntamientos dispondrán de recursos económicos suficientes derivados de los ingresos tributarios que la producción de ciudad construida comporta para hacer frente, con la solvencia deseable, a los gastos que su mantenimiento conlleva

De aquí la finalidad primaria que justifica la formulación de los ISEs: la consecución del equilibrio entre ingresos y gastos municipales que permitan garantizar el equilibrio financiero deseado.

2.2.- Sin embargo, los ISEs plantean una importante virtualidad que comporta una consecuencia jurídico-urbanística de gran trascendencia para el desarrollo de las previsiones de crecimiento urbano establecidas en el planeamiento municipal.

De hecho, la única forma de garantizar razonablemente el deseado equilibrio ingresos-gastos, es la de adecuar la dimensión de las Unidades de Actuación que comporten la ejecución “faseada” de las Actuaciones de Transformación Urbanística, así como de sus previsiones edificatorias, a la



capacidad del mercado para absorber, a corto-medio plazo, los productos edificados que de ella se deriven.

En otras palabras, el Ayuntamiento podrá prever, por ejemplo, un desarrollo de “X” viviendas integradas en un Sector de suelo Urbanizable, pero si tras un riguroso Estudio de Mercado se constatará que las perspectivas razonables de venta de viviendas no superase, por ejemplo las “X/3” unidades por año, nada legal deberá impedir la ordenación del Sector completo para las “X” viviendas, pero el resultado del Estudio de Mercado sí requerirá su desagregación en tres Unidades de Ejecución (obviamente coordinadas en diseño y disposición de sus servicios urbanísticos), procediéndose a ejecutar la primera Unidad de Ejecución y cuando se encontrara ya urbanizada y edificada en, por ejemplo, un 60%, se procedería a ejecutar la segunda y, tras ella, la tercera Unidad.

Se trata, al fin y al cabo, de programar con la lucidez que el mercado nos ofrece, la dimensión de las Actuaciones de Transformación Urbanística, lo que permitirá, por un lado, racionalizar el proceso de “puesta en carga” de las previsiones del planeamiento y, por otro, evitar la generación de insostenibles “ciudades fantasmas”, tal como estamos sufriendo en el escenario post-crisis de la reciente burbuja inmobiliaria. Obviamente, tal dimensionado concreto de estas Unidades, procederá realizarlo en el momento de ejecución de las Actuaciones. Para “acomodarse” lúcidamente a las condiciones del mercado en ese momento, mediante la formulación actualizada y pormenorizada del ISE definitivo.

Sin embargo, es importante señalar que en el caso que nos ocupa, la capacidad Residencial de la Modificación Puntual que nos ocupa es 58.122,52 m²t, calculando una media de m²t por vivienda, resulta un total de 484 viviendas y un espacio público a mantener de 31.032 m²t dimensión muy acotada que ya anuncia su escaso o nulo impacto negativo en la hacienda municipal de Cullera.

3.- JURISPRUDENCIA RELATIVA A LOS ISEs.

Aunque la experiencia aplicativa de los ISEs es relativamente corta (dada su vigencia desde el verano del 2007, fecha de entrada en vigor de la primigenia Ley de Suelo 8/2007), ya se han producido algunas sentencias por parte de los Tribunales que vienen a clarificar y consolidar los criterios jurídico-conceptuales que los caracteriza.

Así, conviene señalar algunas Sentencias significativas¹.

1.- La Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2015, ante un recurso de casación con relación al Plan General de Logroño, que viene a aclarar el contenido preciso y específico de los ISEs como documentos inalienables de los Planes Generales, diferenciándolos expresamente de los correspondientes a las Memorias de Viabilidad y lo que es más importante, que la ausencia del mismo determinó la nulidad del Plan.



2.- La Sentencia del TSJ de las Islas Baleares, de 17 de diciembre de 2013, que viene a expresar la necesidad de que el planeamiento debe contemplar el ISE, si bien, en el caso que contempla la Sentencia considera que no sería de aplicación al resultar posterior la aprobación de la legislación aplicable a la aprobación del instrumento de planeamiento que lo desarrolla.

3.- Finalmente, y como más significativa, la Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2015, que viene a anular el Plan General de Marbella por la ausencia del ISE (entre otras causas) con el contenido preciso que le corresponde, entre las determinaciones normativas del Plan.

Como resumen de lo expuesto, queda puesto de manifiesto no sólo la trascendencia que comporta la formulación de los ISEs para mejorar las determinaciones económicas del planeamiento, sino también la necesidad de su correcta redacción e incorporación como un nuevo documento jurídico-económico al acervo de las presentes en el planeamiento, a riesgo de que sean anulados en el caso de su incumplimiento.

4.- METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICABLES AL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS.

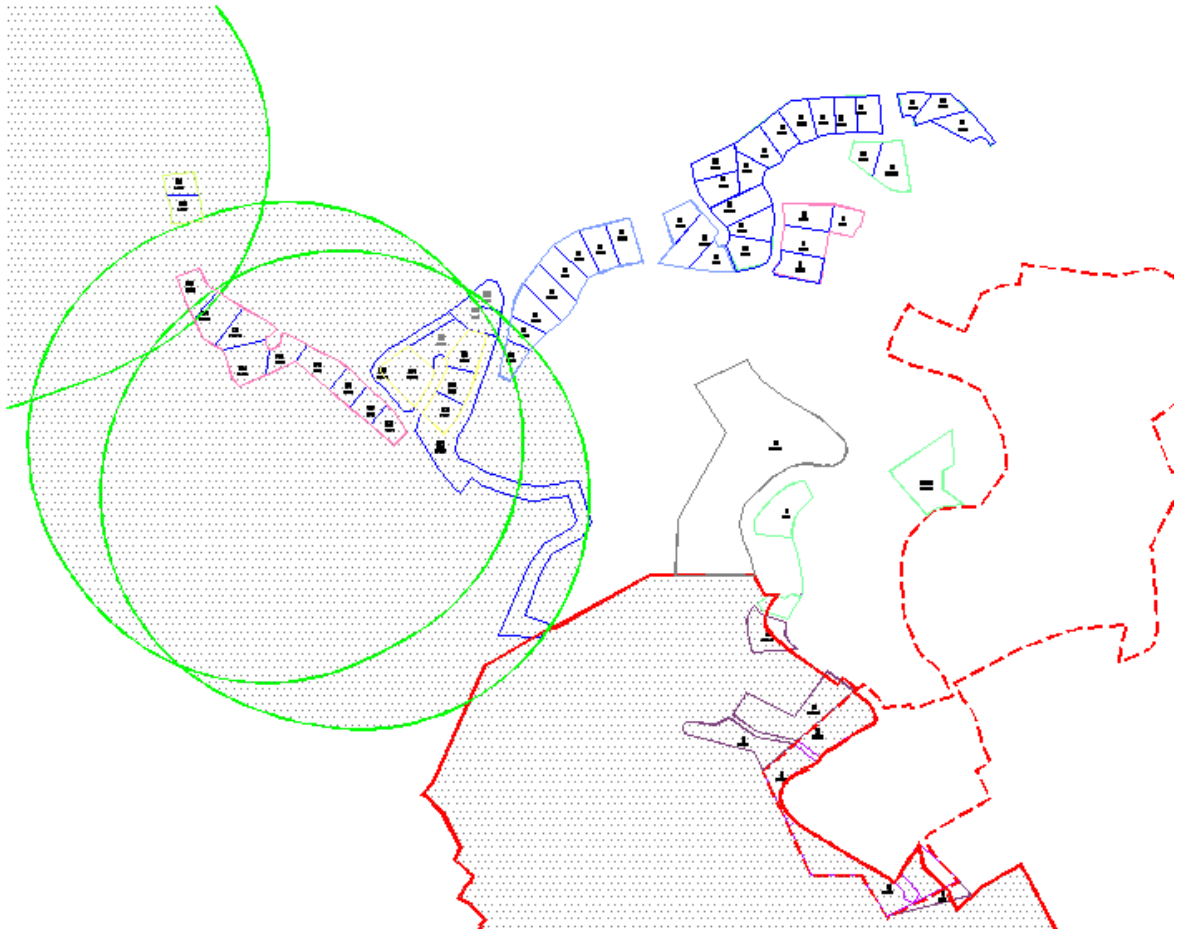
Como ya hemos expuesto en los documentos que se acompañan, se trata de una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Cullera de 1995, en ejecución de Sentencia firme de TSTCV.

El espacio público que en una nueva actuación se crearía, aquí ya existe, aunque con la necesidad de un conjunto de actuación de mejora y mantenimiento que deberá definir un Proyecto de Reurbanización.

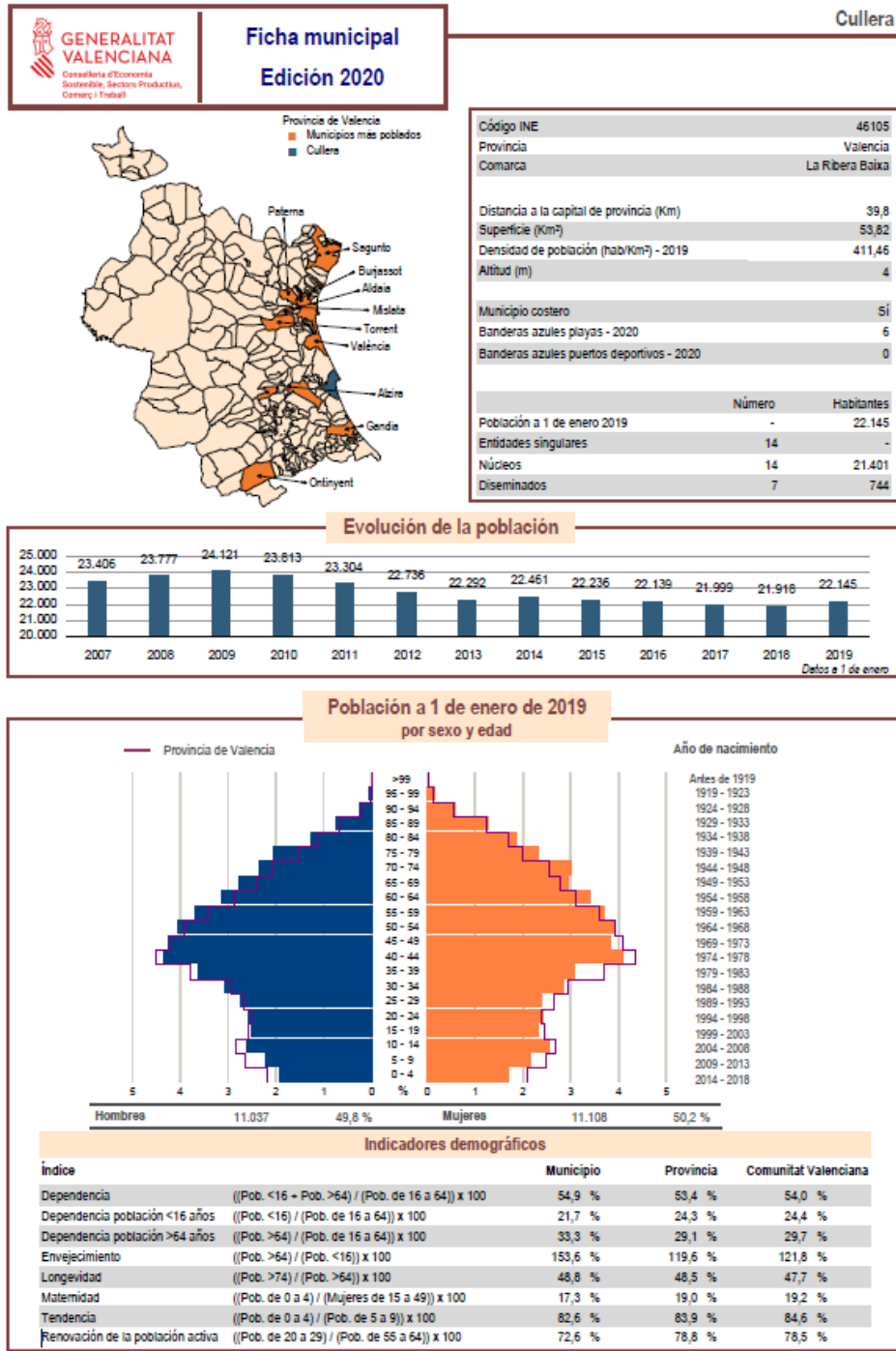
Al tratarse de un espacio público ya existentes, consistente en un conjunto de viarios ya ejecutados, aunque en evidente mal estado, con una superficie de 31.032 m²s, podríamos inferir que no es necesaria el Informe de Sostenibilidad ya que se trata de un espacio público existente.

Sin embargo, continuaremos con la realización del presente Informe de Sostenibilidad en la medida que el costo del mantenimiento de los viales en su actual estado no será el mismo que una vez mejorados.





4.2.- CARACTERÍSTICAS ESTADÍSTICAS Y SOCIOECONÓMICAS DE CULLERA.

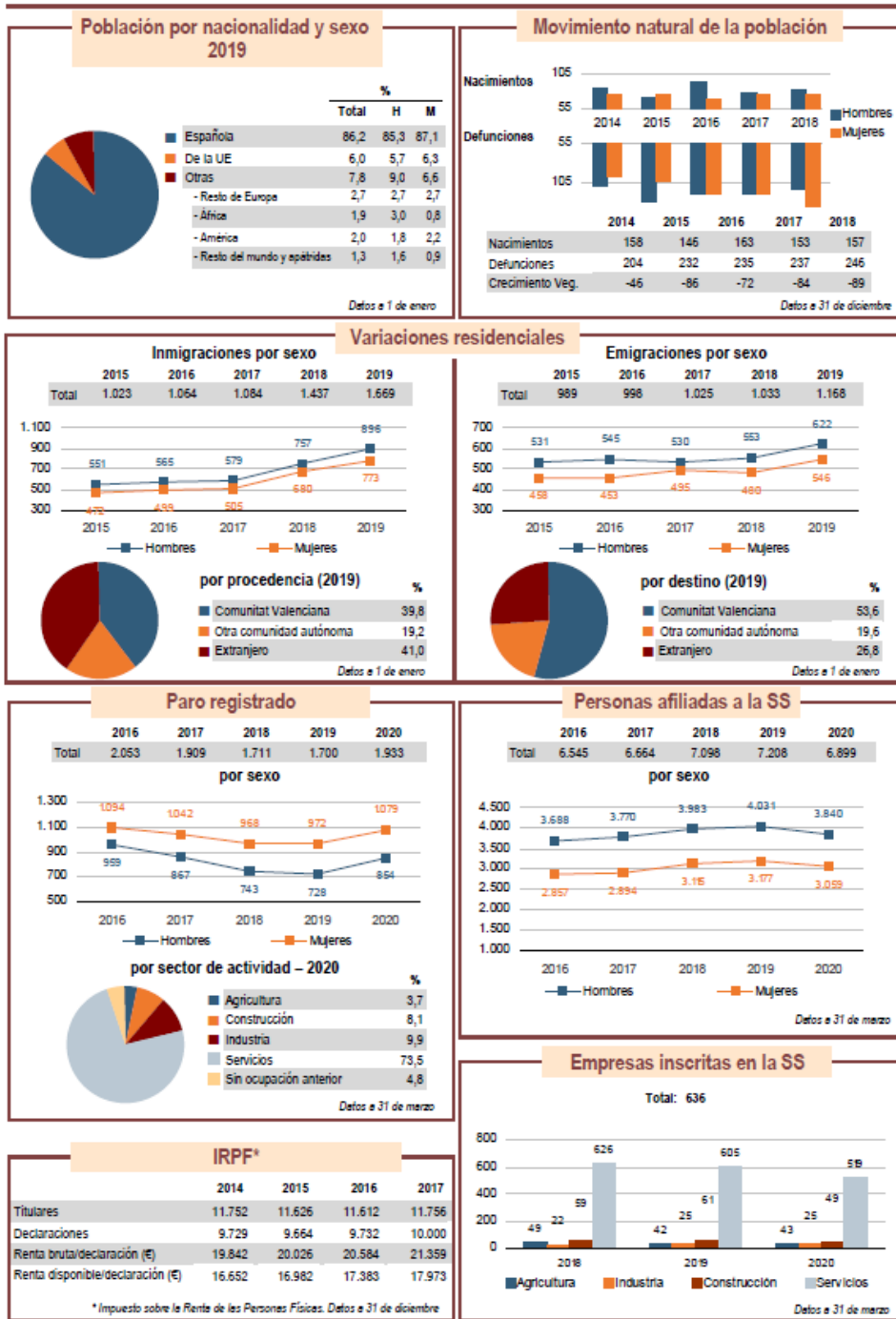


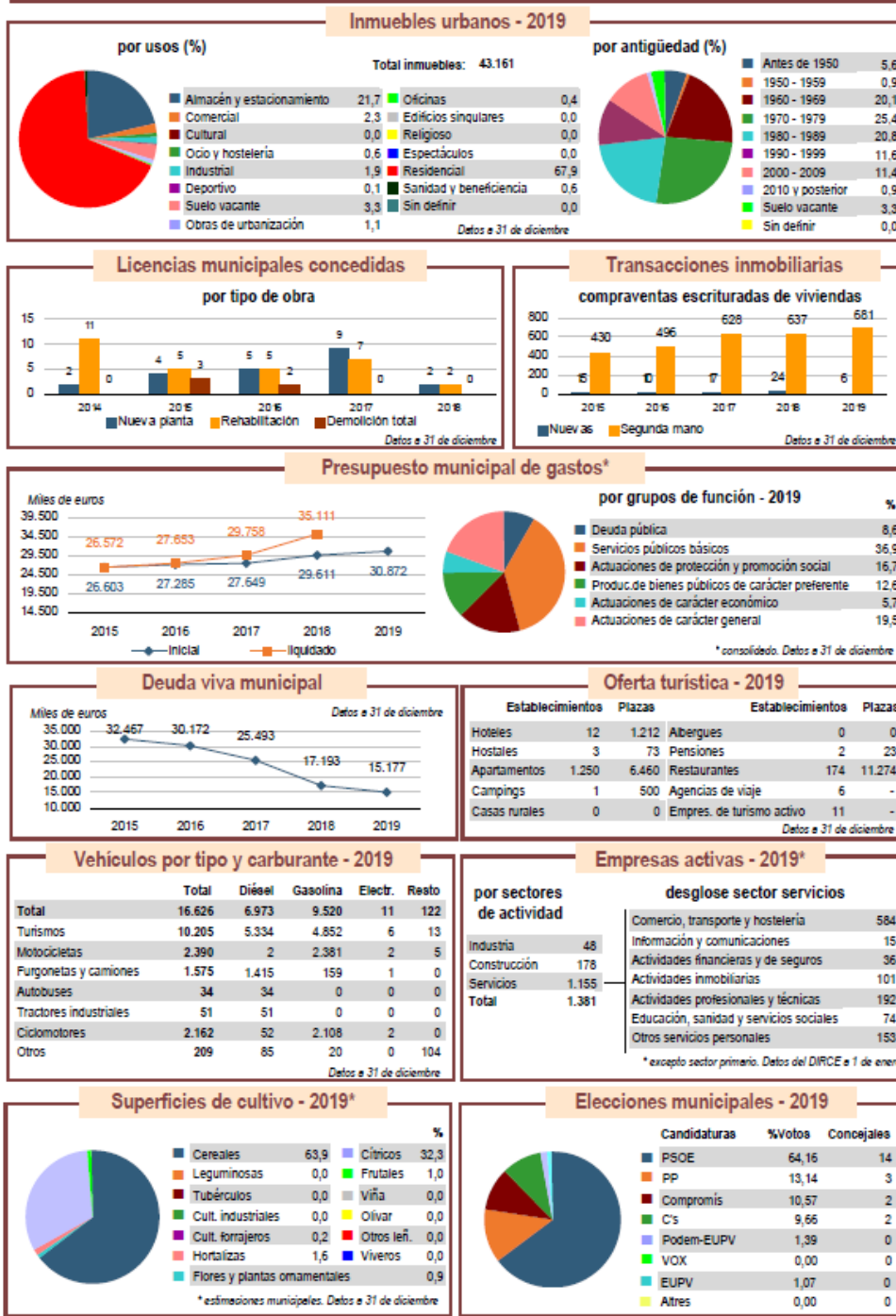
Página 1 de 3

Cullera



Cullera





4.3.- LOS PRESUPUESTAS MUNICIPALES DE CULLERA. ESTRUCTURA DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES.

4.3.1.- Para realizar el ISE procede analizar la estructura presupuestaria municipal tomando como referencia el Presupuesto Liquidado del Ejercicio del anterior año 2019.

La estructura de los Presupuestos municipales está definida en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, y diferencia entre:

- Ingresos: la previsión de los recursos que la entidad espera obtener en el año para financiar los Gastos que figuran en el Presupuesto de Gastos.
- Gastos: los Gastos que se pretenden acometer durante el ejercicio. Obviamente, los Gastos no deberán superar a los Ingresos.

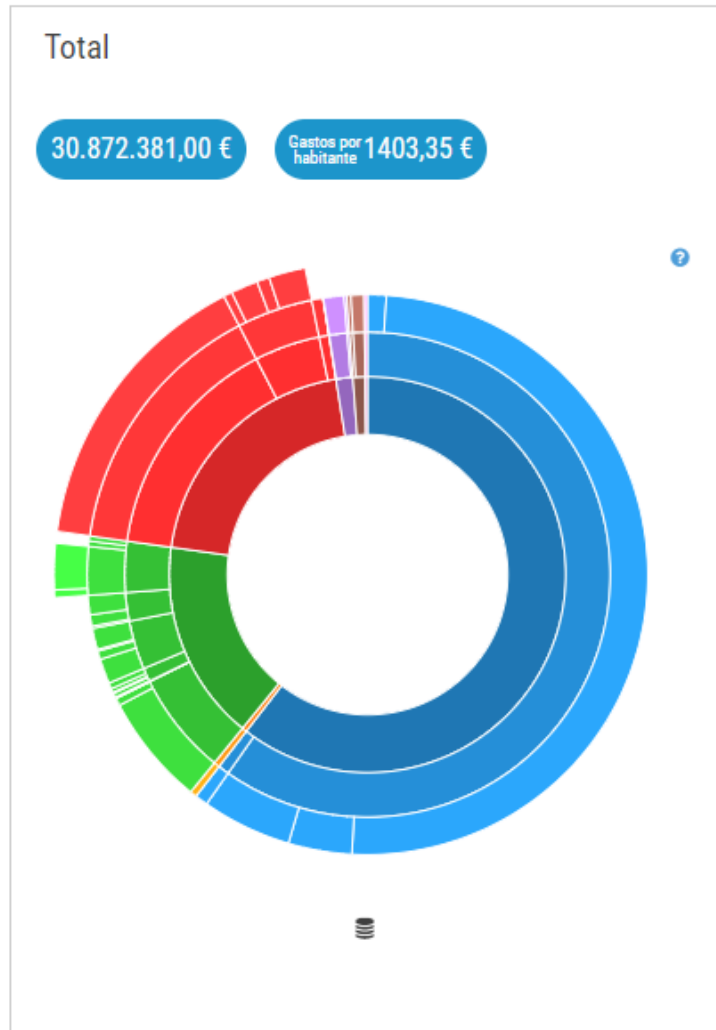
4.3.2.- CLASIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS INGRESOS.

Dentro de la Clasificación Económica de los Ingresos, se distingue entre:

- Ingresos Corrientes: son los Ingresos habituales y repetitivos de cada año (impuestos y tasas). Como ejemplo los procedentes de la recaudación del impuesto de circulación.
- Ingresos de Capital: son aquellos que aumentan el pasivo del Patrimonio Municipal, es decir, es dinero que debe devolverse y está sometido a una legislación que limita la capacidad de endeudamiento del organismo local, como ejemplo, la suscripción de un préstamo.
- Ingresos Financieros: Ingresos producidos en la recaudación de depósitos inmovilizados o de créditos.

En cualquier caso, para poder acometer las previsiones de reurbanización de algunas infraestructuras y financiarlas con cargo al Ayuntamiento, prioritariamente se destinarán las distintas subvenciones que se reciben anualmente por parte de la Diputación de Valencia (Planes de Inversiones-PI.- de la Diputación, etc.), así como también se desatinarán parte de los remanentes anuales de tesorería que se producen en la Tesorería Municipal, como los propios Ingresos de Tasas e Impuestos que se recauden de las licencias que se otorguen en la zona y que se destinarán para acometer las obras de reurbanización en el ámbito de esta modificación puntual.





INGRESOS 2019



Programas ?

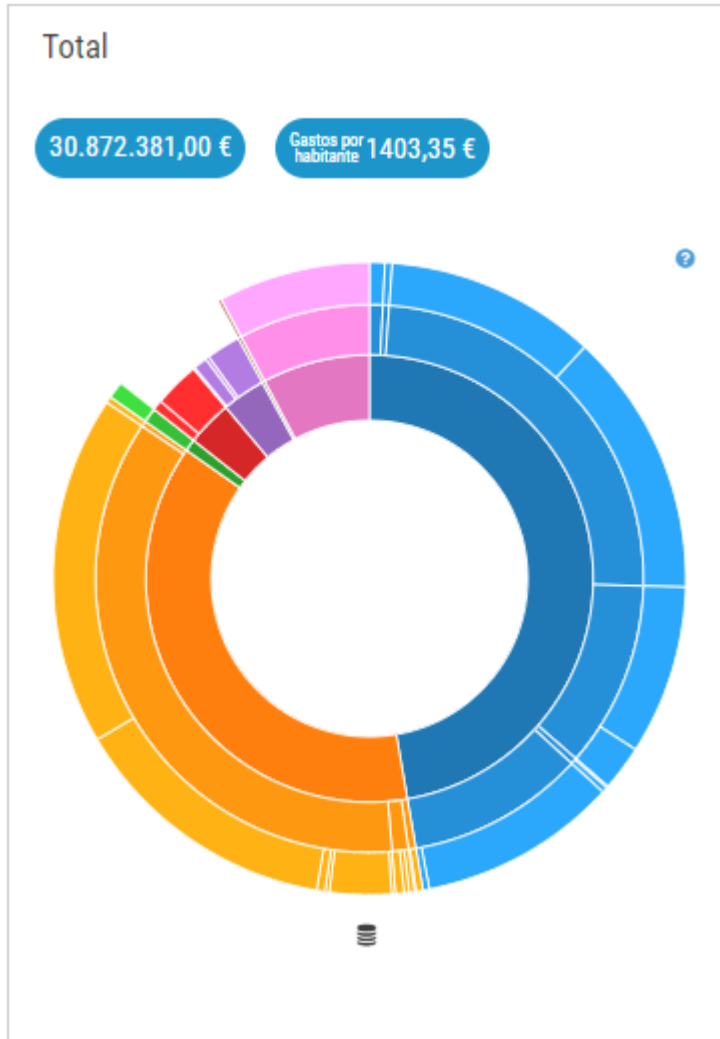
Desglose de la información en forma de tabla. Pinchar para más información

	CLASIFICACIÓN POR CÓDIGO	CRÉDITOS
+	DEUDA PÚBLICA	2.661.000,00 €
-	SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	11.390.699,14 €
+	Seguridad y movilidad ciudadana	3.856.597,97 €
+	Viviendas y urbanismo	1.812.160,00 €
+	Bienestar comunitario	3.658.677,49 €
+	Medio ambiente	2.063.263,68 €
+	ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	5.152.234,39 €
+	PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE	3.894.463,43 €
-	ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONOMICO	1.753.669,60 €
+	Agricultura, Ganadería y Pesca	66.000,00 €
+	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	1.077.669,60 €
+	Infraestructuras.	570.000,00 €
+	Otras actuaciones de carácter económico	40.000,00 €
-	ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	6.020.314,44 €
+	Órganos de gobierno	475.675,66 €
+	Servicios de carácter general	4.116.494,43 €
+	Administración financiera y tributaria	1.428.144,35 €

INGRESOS 2019



4.3.3.- CLASIFICACIÓN DE LOS GASTOS.



GASTOS 2020



Económico

Desglose de la información en forma de tabla. Pinchar para más información

	CLASIFICACIÓN POR CÓDIGO	CRÉDITOS
[-]	GASTOS DE PERSONAL	14.614.000,00 €
[+]	Altos cargos	241.069,14 €
[+]	Personal eventual	114.606,52 €
[+]	Funcionarios	7.488.952,72 €
[+]	Personal Laboral	3.390.770,21 €
[+]	Incentivos al rendimiento	115.000,62 €
[+]	Cuotas, prestaciones y gastos sociales a cargo del empleador	3.263.600,79 €
[+]	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	11.549.948,91 €
[+]	GASTOS FINANCIEROS	268.000,00 €
[-]	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.016.000,00 €
	A Entidades Locales	187.000,00 €
	A familias e instituciones sin fines de lucro	829.000,00 €
[+]	INVERSIONES REALES	971.432,09 €
[+]	ACTIVOS FINANCIEROS	60.000,00 €
[-]	PASIVOS FINANCIEROS	2.393.000,00 €
[+]	Amortización de préstamos en moneda nacional	2.393.000,00 €

GASTOS 2020



4.4.- DETERMINACION DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERADOS POR EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Procede ahora, determinar el incremento de Costes para las Arcas Municipales derivados del mantenimiento de los espacios públicos mencionados.

Como se mencionó con anterioridad, las únicas superficies públicas dentro de la Actuación que se deben considerar como generadoras de incremento de Costes para los Presupuestos Municipales son los Viarios (31.032 m²s), por lo que será necesario determinar el Coste del mantenimiento y de los suministros necesarios (p.e. suministro eléctrico del alumbrado del viario) que generarán estas superficies públicas dentro del Presupuesto Municipal.

Para la obtención de los Costes antes mencionados dentro de los Presupuestos Municipales de Cullera, será necesario un análisis del Presupuesto Municipal liquidado aislando las partidas presupuestarias que inciden de forma directa en el mantenimiento de los espacios públicos de la Actuación, transcribiendo a continuación dicha selección de partidas presupuestarias:

Cod Econ	Cod.Fun	Denominación	obligación Rec.
1200	1721	RETRIBUCIONES BASICAS JRBAN, ELECTRIC, PARQUES Y JARDINES	249.216,51
1210	1721	RETRIBUCIONES COMPLEMENT URBANISMO ELECTRI, PARQ Y JARDINES	304.674,20
1300	1721	PERSONAL LABORAL BRIGADILLA PARQUES	987.581,51
1310	1721	GASTOS PERSONAL TALLER EMPLEO JARDINES 2015	83.749,70
2100	4500	CONSERVACION VIAS PUBLICAS Y SERVICIOS EXTERIORES	130.000,00
2140	3420	RENTING MAQUINA SEGADORA CORTACESPED	6.000,00
2210	9200	SUMINISTRO ENERGIA ELECTRICA	624.235,43
2260	1721	GASTOS DIVERSOS JARDINES	94.790,26
2261	1721	GASTOS DIVERSOS TALLER AJARDINAMIENTO MODULO B	13.597,91
2262	1300	GASTOS DIVERSOS TRAFICO	52.181,32
2270	1622	LIMPIEZA VIARIA	1.413.212,27
			3.959.239,11



4.4.1.- DETERMINACIÓN DEL COSTE UNITARIO POR PARTIDAS PRESUPUESTARIAS DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS PUBLICOS.

Procede, a continuación, determinar el Coste Unitario del mantenimiento de los espacios públicos de la U.E.1, pudiéndose obtener a partir de dos parámetros diferentes:

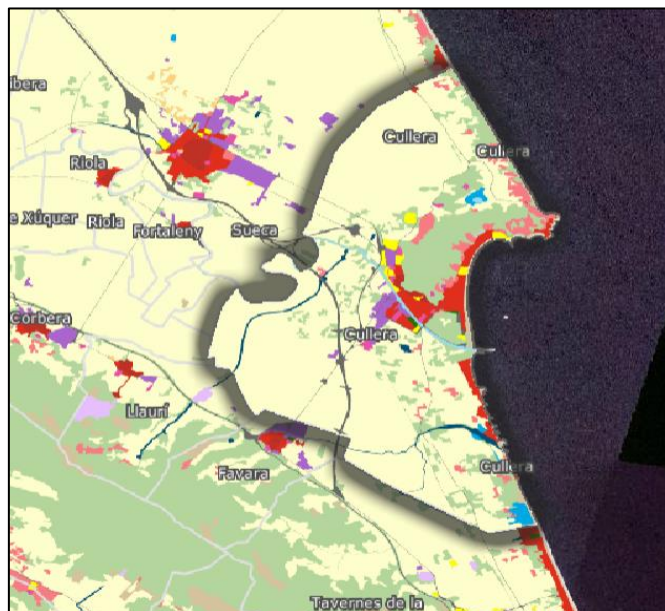
-Coste Unitario por Superficie (€/m²s).

-Coste Unitario por Habitante (€/Hab).

Una vez determinados ambos Costes Unitarios, se utilizará por el principio de prudencia, la media de ambos datos.

4.4.1.1.- DETERMINACIÓN DEL COSTE UNITARIO POR PARTIDAS PRESUPUESTARIAS DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS PUBLICOS.

Para poder determinar el Coste Unitario por superficie, será necesario conocer las superficies de Zonas Verdes y Viarios del Municipio de Cullera. Como es prácticamente imposible obtener dichos parámetros, se recurre al Sistema de Ocupación del Suelo SIOSE, que proporciona los datos de las “Coberturas Artificiales” del Suelo en el municipio. Es decir, nos permite conocer la superficie de las mallas urbanas causantes de los Costes de mantenimiento de Viario y Zonas Verdes, descartando el suelo natural o destinado a la agricultura, resultando una superficie de suelo con características de “malla urbana” de 3.058.065,14 m²s.



A partir del dato anterior, se determina el Coste Unitario del Mantenimiento de los Espacios Públicos por unidad de superficie, con la siguiente fórmula:

$$\text{Coste Unitario} = \text{Coste Total} / \text{Superficie Malla Urbana}$$

$$\text{Coste Unitario} = 3.959.239,11 \text{ €} / 3.058.065,14 \text{ m}^2\text{s} = 1,2947 \text{ €/m}^2\text{s}$$

como la superficie de la Actuación asciende a 31.032 m²s, el Coste del Mantenimiento anual de los Viarios será:

$$1,2947 \text{ €/m}^2\text{s} \times 31.032 \text{ m}^2\text{s} = 40.177,13 \text{ €}$$

4.4.1.2- DETERMINACIÓN DEL COSTE UNITARIO DEL MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE LA ACTUACIÓN POR HABITANTE.

Como hemos visto en el Presupuesto de Gastos de 2.020, el gasto por habitante asciende a 1.403,35 euros/habitante.

Si la superficie total construible es de 72,107,56 m²t. y consideramos una media de 120 m²t./vivienda, resulta un total aproximado de 600 viviendas

Según las estimaciones oficiales el dato de habitantes por vivienda en la Comunidad Valenciana es de 2,2 Hab/viv.

Se deduce por lo tanto que el nº de habitantes de la Actuación es de 1.320 habitantes.

Procede, ahora, determinar el Coste Unitario del Mantenimiento de los Espacios Públicos por habitante en Cullera, con la siguiente fórmula:

$$\text{Coste Unitario} = \text{Coste Total} / \text{núm. Habitantes (Padrón 2019)}$$

$$\text{Coste Unitario} = 3.959.239,11 \text{ €} / 22.145 \text{ hab.} = 178,79 \text{ €/hab.}$$

, como el número de habitantes generado asciende a 1.320, el Coste del Mantenimiento anual de los Espacios Públicos interiores a la U.E.1 será:

$$178,79 \text{ €/hab} \times 1.320 \text{ hab} = 235.998,90 \text{ €}$$

Como se mencionó con anterioridad y por el Principio de Prudencia, se determinará como Coste de Mantenimiento Anual de los Espacios Públicos de la U.E.1 a la media de los dos datos de Costes antes obtenidos, resultando lo siguiente:

$$\text{Costes de Mantenimiento Anual} = (42.740,64 \text{ €} + 235.998,90 \text{ €}) / 2 = 139.369,77 \text{ €}$$



4.5.- DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Procede determinar los Ingresos que se incrementan en el Presupuesto Municipal originados por el Desarrollo de la Actuación, y que se listan a continuación:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI): Al ejecutar la Actuación urbanizadora, los suelos que afecta incrementan su valor en el cómputo de la Base Liquidable al ser “transformados” de Suelo Urbanizable a Suelo Urbano. Además, la implantación de las nuevas edificaciones previstas en el desarrollo de la Actuación, generan nuevos ingresos recaudatorios vinculados al Valor de la Construcción dentro de la Base Liquidable para la Obtención del IBI.
2. Impuesto Sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO): El ICIO es un Tributo Indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, por lo tanto, las nuevas edificaciones previstas en el desarrollo de la Actuación estarán gravadas por dicho Impuesto.
3. El Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE): Este Impuesto grava de forma directa la realización de cualquier tipo de actividad económica, tanto personas físicas como jurídicas y su importe es constante e independiente del balance de la actividad, por lo tanto, las nuevas Actividades previstas en el suelo Terciario de la Actuación estarán gravadas por dicho Impuesto.
4. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica: Comúnmente llamado Impuesto de Circulación, es un tributo directo que deben pagar los propietarios de la mayoría de los vehículos por el mero hecho de poseerlo y de poder este circular, por lo tanto, los nuevos habitantes generados por el desarrollo de la U.E.1 que posean vehículos de tracción mecánica incrementarán la recaudación de dicho Impuesto.



Cabe destacar que existen más fuentes de recaudación que las antes expuestas, como por ejemplo la Tasa por recogida de Basura, el incremento recaudatorio por infracciones de tráfico, etc., pero que no se tomarán en cuenta en el presente Informe Económico.

4.5.1.- DETERMINACIÓN DEL INCREMENTO ANUAL PREVISIBLE DE LAS RECAUDACIONES.

Para determinar cuál es el incremento anual de recaudación por la culminación de las obras de la Actuación y de las obras de ejecución de las edificaciones previstas, procede obtener el crecimiento previsible de implantación de dichas edificaciones, ya que este incremento recaudatorio vendrá determinado por la siguiente progresión:

-Recaudación año nº0 (recepción de Urbanización y primeras construcciones edificatorias) = Incremento de IBI por el Valor del Suelo de Parcela Neta de toda la Actuación + Incremento del IBI por el Valor del Nuevo Techo edificado en año nº 0 + ICIO del Nuevo Techo Edificado en año nº 0 + Previsión IAE del año nº0 + Previsión del Impuesto de Circulación del año nº 0

-Recaudación año nº1 (incremento de la edificación en el año posterior a la recepción de la Urbanización) = Recaudación año nº0 - ICIO del Nuevo Techo Edificado en año nº 0 + Incremento del IBI por el Valor del Nuevo Techo edificado en año nº 1+ ICIO del Nuevo Techo Edificado en año nº 1 + Previsión IAE del año nº1 + Previsión del Impuesto de Circulación del año nº 1

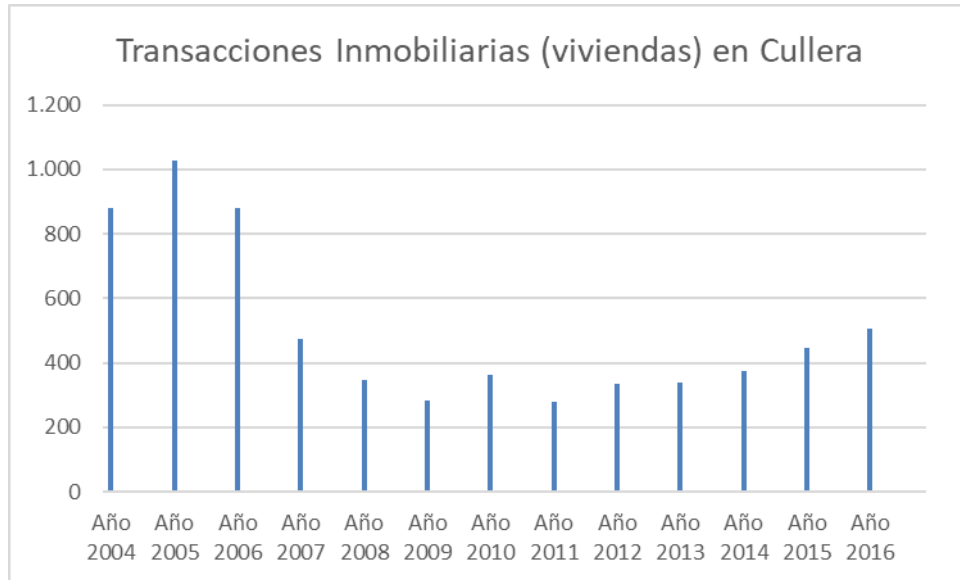
-Recaudación año nº N (incremento de la edificación en el año N posterior a la recepción de la Urbanización) = Recaudación año nº (N-1) - ICIO del Nuevo Techo Edificado en año nº (N-1) + Incremento del IBI por el Valor del Nuevo Techo edificado en año nº N + ICIO del Nuevo Techo Edificado en año nº N + Previsión IAE del año nº N + Previsión del Impuesto de Circulación del año nº N

Se entiende como año N, al año en que se construye la última edificación posible dentro de la Actuación, siendo a partir de ese momento la recaudación previsiblemente constante.

Como se mencionó con anterioridad, debido al previsible bajo impacto de Costes derivados de la implantación de la Actuación en los Presupuestos Municipales, se realiza un primer “tanteo” de Sostenibilidad Económica tomando en cuenta únicamente los ingresos derivados del IBI del Valor de Suelo como el IBI del Valor de las Construcciones que se vayan implantando, además del ICIO correspondiente a estas edificaciones. Por ello, es necesario prever el “ritmo” anual de construcciones dentro de la Actuación Urbanizadora analizada.



Para determinar el Incremento de edificación antes mencionado, se recurre a las estadísticas expuestas por el Ministerio de Fomento y que recogen el número de transacciones inmobiliarias (ventas de viviendas por año) para el Municipio de Cullera y cuya gráfica se refleja a continuación:



Como se puede observar, el Mercado Inmobiliario se recupera tras la “Explosión de la Burbuja Inmobiliaria” del año 2008. Con los datos ofrecidos por el Ministerio de Fomento, se puede determinar que desde 2013 se incrementa anualmente un 10% en número de transacciones inmobiliarias, por lo que partiendo del dato del año 2016 (506 ventas) y realizando una progresión hasta el año 2019 (previsión de recepción de urbanización o año 0 de la progresión expuesta en el punto 4.5.1) se estiman en 612 transacciones inmobiliarias para el antes mencionado año nº0.

Del número de transacciones previstas, procede diferenciar las pertenecientes a ventas de viviendas de segunda mano y las de ventas de vivienda nueva. Del análisis de estado actual y futuro próximo del mercado inmobiliario para las áreas turístico – costeras de la Comunidad Valenciana, se estima que el 80% de la venta de viviendas pertenece a las viviendas de Segunda Ocupación, pudiendo determinar que el número de viviendas nuevas construidas en Cullera en el año 2019 es de:

612 transacciones de viviendas X 0,20 = 122 viviendas
 , del dato anterior se estima que un 20 % pertenecerá a las edificaciones de la Actuación, debido a la actividad urbanística actual en el Municipio, obteniendo lo siguiente:

Nº viviendas de la Actuación (año 0) = 484 viv / 5 = 97 viviendas



4.5.2.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PROVENIENTES DEL IBI.

Como se menciona con anterioridad, la "reclasificación" del Suelo (sobre la base de lo expuesto en Catastro), de Urbanizable Residencial a Urbano, y el aumento de la edificabilidad por las edificaciones previstas en la Actuación, generan un aumento de recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles de los suelos de la Actuación. El valor de dicho incremento se estima de la siguiente forma:

- a) Computo de la Base Imponible del nuevo valor de Suelo de la Actuación: Sobre la base de la Normativa Catastral vigente y a la Ordenanza Reguladora Fiscal de Cullera, el Valor de la Base Imponible del Suelo se computa según la siguiente fórmula:

$$VS = RM \times Vt \times AO \times Caa$$

, donde:

RM = Coeficiente de Referencia a Mercado = 0,5.

Vt = Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral.

El Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral se obtiene de la Ponencia de Valores de Cullera, resultando:

VRS residencial de la Zona de Valor R01 = 170,086426 €/m²t

AO = Aprovechamiento Objetivo = 14.855 m²t

Caa = Coeficiente de actualización anual.

Según lo expuesto la Ley de Presupuestos del Estado Caa=

1,834885

Aplicando lo anterior se obtiene que:

$$VS = 0,5 \times 170,086426 \text{ €/m}^2\text{t} \times 58.122,52 \text{ m}^2\text{t} \times 1,834885 = 9.069.700,5 \text{ €}$$

Si al dato anterior se le aplica el tipo de gravamen aplicable a los Bienes de Naturaleza Urbana expuesto en la Ordenanza Fiscal de Cullera (0,93%), se obtiene que la Cuota Íntegra por el nuevo Valor del Suelo es de:

Cuota Íntegra por edificación = 9.069.700,5 € X 0,93% = 84.384,21 €

- b) Computo de la Base Imponible del nuevo valor de la edificación (año 0) de la U.E.1:

Sobre la base de la Normativa Catastral vigente y a la Ordenanza Reguladora Fiscal de Cullera, el Valor de la Base Imponible de la Construcción se computa según la siguiente fórmula:

$$VS = RM \times VC \times AO \times Caa$$

, donde:

RM = Coeficiente de Referencia a Mercado = 0,5.

VC = Valor de la construcción en Zona de Valor Catastral.

El Valor de la Construcción (MBC) en Zona de Valor Catastral se obtiene de la Ponencia de Valores de Cullera, resultando:

MBC= 279,4706290 €/m²t



AO = Aprovechamiento Objetivo, determinado por el Núm. viviendas año 0 (122 viv) por la edificabilidad de cada vivienda (120 m²t) = 14.640 m²t

Caa = Coeficiente de actualización anual.

Según lo expuesto la Ley de Presupuestos del Estado Caa= 1,834885

Aplicando lo anterior se obtiene que:

VS = 0,5 X 279,4706290 €/m²t X 14.640 m²t X 1,834885 = **3.753.670,12 €**

Si al dato anterior se le aplica el tipo de gravamen aplicable a los Bienes de Naturaleza Urbana expuesto en la Ordenanza Fiscal de Cullera (0,93%), se obtiene que la Cuota Íntegra por el nuevo Valor de la Construcción es de:

Cuota Íntegra por suelo = 3.753.670,12 € X 0,93% = 34.909,13 €

4.5.3.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PROVENIENTES DE ICIO.

El último Ingreso que se va a tomar en cuenta en este primer" tanteo" de la Viabilidad Económica de la Actuación, es el Impuesto que grava a la ejecución de las construcciones previstas en la Actuación o ICIO. Cabe destacar que este impuesto solo se tramita una vez, usando como base imponible el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción a la que se le aplica el gravamen y multiplicándolo por un tipo impositivo, que para el caso de Cullera es del 4% (ver Ordenanzas Fiscales), por lo tanto, el Ingreso previsto por esta recaudación para el Año 0, es de

ICIO (año 0) = PEM X 4%

PEM = edificabilidad prevista el año 0 x Coste Unitario de Ejecución

Coste Unitario de Ejecución: Según el Instituto Valenciano de la Edificación el cómputo parametrizado de Coste Unitario de Ejecución para viviendas unifamiliares es el siguiente:



RESIDENCIAL -

Fecha de cálculo: Septiembre 2017 MBE 09/2017 = 586 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 597,06 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input checked="" type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p> <p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas > 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> 20 < nº de viviendas < 80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas < 3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas < 8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas > 8</p> <p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> S viviendas > 70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < S viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> S viviendas < 45m²</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Si</p> <p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>
---	---	---

Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

, por lo que:

$$\text{PEM } 14.640 \text{ m}^2 \times 597,06 \text{ €/m}^2 = 8.740.958,40 \text{ €}$$

$$\text{ICIO (año 0)} = 8.740.958,40 \text{ €} \times 4\% = \mathbf{349.638,34 \text{ €}}$$

5.- CALCULO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Aunque las parcelas así como los viales a los que recaen y que les dan servicio, tengan la consideración de suelo urbano consolidado, sin embargo bien porque en su momento no fueron ejecutados en su totalidad, bien por el deterioro debido al tiempo transcurrido, bien porque las exigencias técnicas de las redes y servicios han sido modificadas en el sentido de ser en la actualidad más rigurosas y exigentes, es necesario la redacción de un Proyecto de Reurbanización para dotar de los servicios necesarios para que las parcelas puedan adquirir la condición de solar y puedan solicitar licencia de edificación.

Se ha realizado un estudio por parte de los Servicios Municipales de las obras necesarias y su coste estimado para su ejecución por parte del Ayuntamiento.

El estudio de las cargas por parte de los Servicios Municipales se incluye en el **ANEXO1** del presente Documento.

Consecuencia de los estudios mencionados las cargas de urbanización son las siguientes:

1.- Saneamiento y suministro de agua.



1.1.- Saneamiento

El presupuesto de ejecución material de la ampliación de la red de saneamiento asciende a **317.939,53 €**

1.2.- Suministro de agua potables.

El presupuesto de ejecución material de la ampliación de la red de agua potable asciende a **100.531,71 €**

2.- Alumbrado público.

La implantación luminarias y tendido del alumbrado público asciende su presupuesto de ejecución material a **319.198,88 €**

3.- Obra civil.

El Presupuesto de Ejecución Material de la obra civil, correspondiente a revisión y mejora de firme, así como encintado de aceras asciende a **214.543,71 €**

El Presupuesto de Ejecución Material de la totalidad de las obras necesarias para que las parcelas adquieran la condición de solar asciende a 952.213,83euros.

6.- CALCULO DE POSIBLE VALOR DE EXPROPIACIÓN O INDEMNIZACIÓN.

Aunque en la Modificación Puntual en Ejecución de Sentencia del PGOU de Cullera, en su Epígrafe 5. Implicaciones de Carácter Patrimonial, **se justifica con rotundidad la posibilidad de construir edificaciones de nueva planta en las parcelas dentro de las zonas de afección de los BICs**, se adjunta como **ANEXO 2** el cálculo del valor de una posible expropiación o indemnización de las parcelas con su edificabilidad correspondiente que resulta el siguiente:

$$V.E. = 21.969,88 \text{ m}^2 \times 224,28 \text{ €/ m}^2 = 4.927.404,69 \text{ €}$$

7.- DETERMINACIÓN DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA NUEVA ACTUACIÓN.

En Este punto ya se disponen de los datos necesarios para realizar el primer "tanteo" de Viabilidad Económica. Dicha comprobación se realiza comparando los Gastos que genera la Actuación en de los Presupuestos Municipales, con los Ingresos obtenidos por los Impuestos derivados del desarrollo de la misma. Esta comprobación se realiza desde al año 0, hasta el año de máxima ocupación edificatoria.

$$\text{AÑO 0} = \text{Ingresos Año 0} - \text{Gastos Año 0} \geq 0$$

$$\begin{aligned} \text{Año 0} &= (84.384,21 \text{ €} + 34.909,13 \text{ €} \\ &+ 349.638,34 \text{ €}) - 139.369,77 \text{ €} = 329.561,91 \text{ €} > 0 \end{aligned}$$



Si se analiza la progresión en el tiempo expuesta en el punto 5.4.1 anterior, se puede observar que el resultado obtenido en el Año 0 se va incrementando en los años posteriores, hasta llegar al máximo recaudatorio que se produce el año en que es ocupada completamente la Actuación de edificaciones y, además, este máximo recaudatorio es superior a los gastos por mantenimiento de los espacios públicos de la Actuación.

El cálculo está realizado en el Año 0 y con una hipótesis de construcción de 122 viviendas. En cualquier caso, dado que el Impuesto sobre Construcciones se paga por una sola vez, se puede afirmar que, una vez finalizada la construcción de la totalidad de las viviendas de la Actuación, los ingresos anuales fijos como es el IBI, son siempre superiores a los gastos.

Cabe destacar, además, que en este análisis no se han tomado en cuenta los Ingresos de varios impuestos como el de Circulación o el IAE, lo que “asegura” aún más la Viabilidad Económica de la Actuación, es más, si se planteara un escenario recesivo (no es el caso actual del Mercado Inmobiliario de Cullera) en el cual se aplicara una reducción del 50% de la estimación de implantación de construcciones en la Actuación, dicho desarrollo urbanístico seguiría siendo viable.

En cualquier caso, se podrán destinarse tanto para las obras de reurbanización, como para el mantenimiento de las mismas, recursos de otras subvenciones que se otorgan al Ayuntamiento de Cullera por parte de otras Administraciones.

8.- CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN DEL ISE APLICADO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

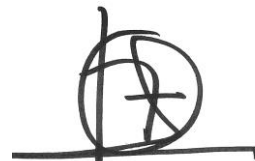
Tras los análisis expuestos en el desarrollo del presente ISE que integra la Documentación de la Modificación, se puede concluir que, de acuerdo a las disposiciones planteadas en este Documento, las previsiones urbanizadoras establecidas, resultan admisibles y sostenibles económicamente para la Hacienda Municipal de Cullera.

Valencia, mayo de 2022.

Pau.sl



Luis Casado



Gerardo Roger

