



# AJUNTAMENT DE CANALS

MODIFICACIÓN Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

Equipo Técnico:

ALEJANDRO NAVARRO MAEZTU  
ISABEL FERRANDIS CASTILLEJO

Equipo Jurídico:

DE JUAN&OLAVARRIETA, S.L.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA



Diciembre 2015

# **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1/2015 DEL PGOU DE CANALS** **ENTORNO CALLE INNOVADORA**

## **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO.....</b>	<b>1</b>
<b>2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO. ....</b>	<b>2</b>
<b>2.1. Información general sobre el término de Canals.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2. Información sobre el planeamiento propuesto.....</b>	<b>5</b>
2.2.1. Evolución prevista de desarrollo de la Unidad de Ejecución. ....	7
<b>3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....</b>	<b>8</b>
<b>4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....</b>	<b>9</b>
<b>5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE CANALS: MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....</b>	<b>10</b>
<b>5.1. Los presupuestos municipales: estructura de los gastos e ingresos corrientes..</b>	<b>10</b>
<b>5.2. Criterios de estimación de las fuentes de ingresos corrientes debidos a los crecimientos urbanos .....</b>	<b>12</b>
5.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).....	13
5.2.2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).....	16
5.2.3. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). ....	17
5.2.4. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica. (IVTM) .....	18
5.2.5. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).....	20
5.2.6. Transferencias corrientes (TC) .....	22
5.2.7. Tasas y precios públicos e Ingresos Patrimoniales (Otros).....	24
<b>5.3. Criterios de estimación de los gastos corrientes debidos a los crecimientos urbanos. ....</b>	<b>27</b>
5.3.1. Gastos corrientes (GC) .....	27
5.3.2. Inversiones reales (IR).....	28
<b>6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN .....</b>	<b>29</b>
<b>6.1. Desarrollo de la edificación de la unidad de ejecución .....</b>	<b>30</b>
6.1.1. Escenario normalizado .....	30
6.1.2. Escenario recesivo.....	32
6.1.3. Escenario expansivo .....	33
<b>6.2. Proyección de ingresos y gastos en el nuevo escenario. ....</b>	<b>34</b>
6.2.1. Ingresos y gastos en el año 0 .....	35
6.2.2. Ingresos y gastos en el escenario recesivo .....	36
6.2.3. Ingresos y gastos en el escenario normalizado.....	37
6.2.4. Ingresos y gastos en el escenario expansivo .....	38
<b>7. CONCLUSIONES .....</b>	<b>38</b>

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1/2015 DEL PGOU DE CANALS** **ENTORNO CALLE INNOVADORA**

## **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO.**

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22 las condiciones de evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, regulando, entre otras cuestiones, su sostenibilidad económica. Para ello, determina en su punto cuarto la obligación de que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica en que se pondere, en particular, el impacto de dichas actuaciones sobre las Haciendas Públicas a las que afecte por la implantación y 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.

A tal efecto, se elabora el presente documento denominado “Informe de Sostenibilidad Económica” que, además de lo contemplado por los antiguos Estudios Económico-Financieros del planeamiento dedicados a analizar la suficiencia de recursos para la financiación de las infraestructuras y servicios necesarios para los nuevos crecimientos urbanos, y a diferencia de ellos, tiene una perspectiva temporal superior, pues su análisis trasciende la fase de ejecución urbanizadora y pondera el coste público del mantenimiento y conservación del área delimitada por la unidad de ejecución una vez urbanizada.

Por tanto, en atención al artículo antes mencionado, el presente Informe de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista para el eventual desarrollo de la Unidad de Ejecución “Entorno Calle Innovadora” del Municipio de Canals, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes que surgirán del incremento de población que el desarrollo de la unidad

pueda suponer. Igualmente, toma en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

## 2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO

Para analizar el impacto previsible por el desarrollo de la Unidad de Ejecución es imprescindible concretar un marco de estudio en dos partes diferenciadas. En una primera hay que establecer un estado concreto del municipio que será considerado como origen, y sobre el que se preverá la influencia del nuevo instrumento de planeamiento. A continuación se expondrán las principales magnitudes de dicho instrumento, que permitan cuantificar su efecto.

### 2.1. Información general sobre el término de Canals

Canals, municipio situado en la Comarca de La Costera, tiene una población de 13.360 habitantes censados a 1 de enero de 2014. Para la redacción de este informe, se han utilizado los últimos datos consignados en el momento de su redacción, considerándose que se obtiene un grado muy elevado de certidumbre de los mismos, ya recogidos y reflejados por las diferentes fuentes de las que se nutren las informaciones estadísticas consultadas. Los datos estadísticos básicos empleados para la elaboración de este informe son los siguientes:

- El número de habitantes, ya expuesto, según el Padrón Municipal de fecha 01 de enero de 2014 es de 13.360.
- El número de viviendas totales del municipio de Canals, según datos del Censo de Población y Viviendas de 2011 –último publicado– del Instituto Nacional de Estadística (INE), es el siguiente:

Viviendas principales.	5.068
Viviendas no principales.	1.701
<b>Total</b>	<b>6.769</b>

- El número de vehículos en el año 2012, según la Ficha Municipal de Canals del Anuario de Caja España es de 8.917. En todo caso, las variaciones de esta magnitud en los años anteriores al tomado como referencia son escasas, por lo

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

que se considera que el número adoptado finalmente puede cumplir esta función de punto de partida.

<b>Año</b>	<b>2012</b>
Automóviles	6.461
Furgonetas y camiones	1.481
Otros vehículos de motor	160
Motocicletas	791
Autobuses	0
Tractores	24
<b>TOTAL</b>	<b>8.917</b>

Según los datos del Anuario Económico de España, 2012, editado por la entidad financiera La Caixa y la ficha del municipio del Anuario de Caja España, a grandes rasgos, la actividad económica local ha gravitado históricamente en torno al sector industrial, en especial en el sector textil y, tradicionalmente, el curtido de pieles, si bien la mayor parte de la población activa queda adscrita al sector de servicios dada la crisis que sufre en la actualidad esta actividad histórica.

El índice de actividad industrial, con valor 17, es ligeramente superior al valor medio característico de la provincia. Se apoya en la existencia de polígonos industriales complementarios de la actividad agrícola que también tiene importancia. Los cultivos principales son patatas, cacahuete, cebollas, melones y fresas, además de los cítricos que son los que ocupan mayor extensión. En cuanto al índice de actividad económica, que también incluye otras actividades además de la industrial, su valor es 15, también medio alto en relación al valor medio característico de la provincia de Valencia.

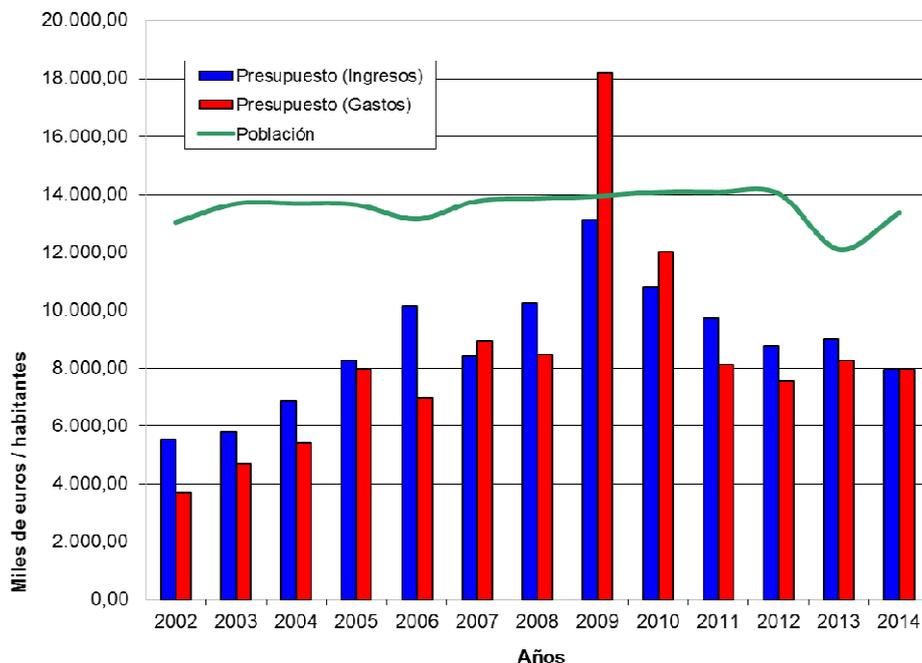
Según la información obtenida del catastro, la extensión del total de suelo en fincas urbanas alcanza 165 Ha, mientras que las rústicas llegan a 1.954 Ha.

La población de Canals ha permanecido en torno a los 14.000 habitantes durante los últimos doce años, con una baja sensible en el año 2013. Durante este periodo se produjo una mejora económica generalizada que se vio truncada con el estallido de la fuerte crisis de finales de la primera década del siglo XXI. Este hecho queda reflejado en el siguiente gráfico que muestra la evolución entre los años 2002 y 2014 de la población y, paralelamente, del presupuesto municipal. Se significa que el dato

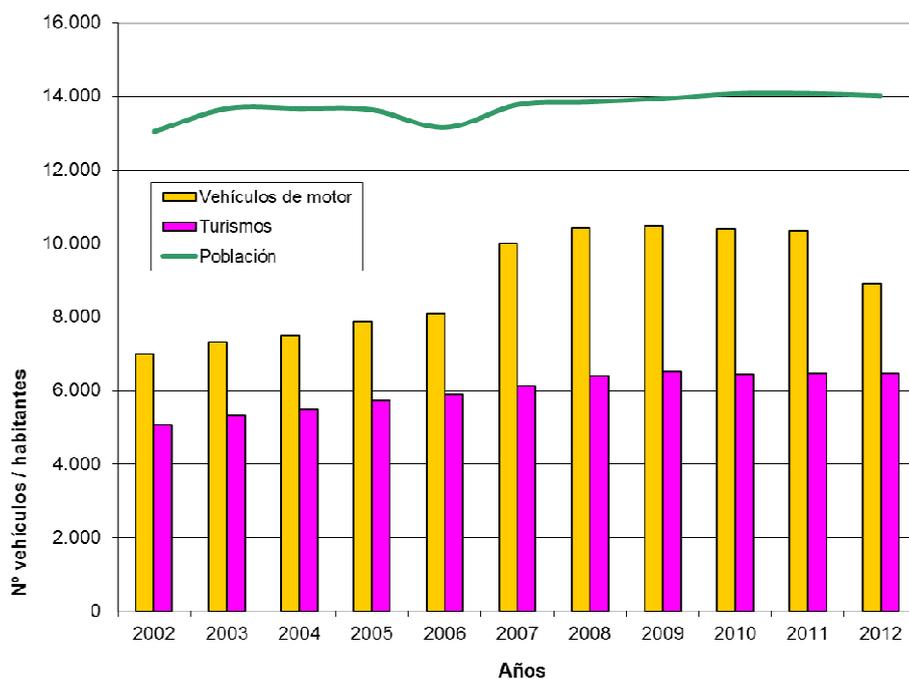
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

presupuestario del año 2014 corresponde al presupuesto no liquidado y de ahí su equilibrio.



Al igual que la evolución económica del municipio mostrada por sus presupuestos que han seguido el ciclo económico, aunque no de modo tan acentuado, la evolución del parque de vehículos en el Municipio ha tendido también a seguir la misma inflexión al producirse un estancamiento a partir del año 2008.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Mientras el número de turismos experimenta un crecimiento más atemperado, pese a que la población tiende a permanecer estable, la cantidad global muestra un escalón de crecimiento mayor entre los años 2006 y 2007, protagonizado por otro tipo de vehículos, y coincidente con el punto álgido de la anterior etapa de crecimiento económico. Desde este ascenso puntual, el número total de vehículos ha permanecido casi estable, con una ligera tendencia a la baja. Queda así patente la mejora económica general experimentada por la población de Canals, en el contexto de bonanza económica de la etapa pasada.

## **2.2. Información sobre el planeamiento propuesto**

El planeamiento que ahora se pretende acometer afecta a un suelo clasificado como urbano, zona de Ensanche, ubicado al norte del casco urbano, en continuidad con el borde sur del casco urbano del término municipal de l'Alcúdia de Crespins, y cuyos límites son los siguientes:

- Calle l'Amistat, cuyo eje supone el límite con el término de l'Alcúdia de Crespins, al norte.
- Calles Innovadora y dels Horts, al sur.
- Calle l'Estació, al este.
- Calles del Mestre Serrano y Germanies, al oeste.

El Informe de Sostenibilidad Económica se realiza en el marco de la modificación puntual de la ordenación del PGOU que se propone, y que tiene por objeto el ajuste a la realidad física de la ordenación, establecida en el planeamiento vigente, del ámbito de actuación, la regularización de términos municipales entre Canals y l'Alcúdia de Crespins, aprobada en 2012 y la delimitación de una Unidad de Ejecución "Entorno Calle Innovadora", y de un Área de Reparto parcialmente coincidente con ella, que asegure la asignación de un aprovechamiento unitario a todos los propietarios afectados y la posible programación futura para la gestión y urbanización de la Unidad de Ejecución, y analiza el crecimiento que supondrá su desarrollo y si este es susceptible de producir un impacto sobre la Hacienda Local.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Así mismo, la modificación puntual prevé la definición de una zona verde en un espacio actualmente calificado como viario, conservando e integrando el arbolado y la chimenea existentes.

En este sentido, lo primero que quiere significarse es que debido a la entidad de la actuación que se propone, resulta evidente que está no producirá un impacto significativo en la Hacienda Local.

La Unidad de Ejecución mantiene la estructura urbana residencial existente en su entorno y se basa en el modelo urbano actual y consolidado, que ya ha demostrado su validez y por tanto, su éxito.

Esta voluntaria continuidad en el modelo de implantación de la ciudad implica la ausencia de distorsiones en los presupuestos por efecto de crecimientos dispersos, alejados o aislados de la ciudad existente que supondrían mayores inversiones a la hora de implementar los servicios urbanos, rompiendo así el modelo económico en uso.

Las superficies de suelo y edificabilidades que se incorporarán al parque inmobiliario con la Unidad de Ejecución y que sirven de bases de cálculo a los efectos de este informe, se exponen a continuación:

**Unidad de Ejecución “Entorno Calle Innovadora”**

---

Superficie	14.127,42 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Total	30.129,09 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad Residencial	22.540,67 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad Terciaria	7.588,42 m <sup>2</sup> t
Número de viviendas	164
Número de habitantes	410
Superficie de solares privados	7.588,42 m <sup>2</sup>
Superficie urbanizada	14.127,42 m <sup>2</sup>

---

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El número de viviendas se estima en 164 nuevas unidades residenciales, considerando un modelo de implantación racional y con suficiente holgura respecto a la superficie de solares disponible.

Así, la superficie media de techo de una vivienda de las tipologías permitidas en el ámbito de la unidad de ejecución es de 137,50 m<sup>2</sup>t –metros de techo que se corresponden con una vivienda de 110 m<sup>2</sup> útiles– que divide a la edificabilidad residencial de la unidad de ejecución por el número especificado.

Para el cálculo del número de nuevos habitantes, se utiliza la cifra de 2,5 habitantes por el número de nuevas viviendas previstas, según lo regulado en el artículo 22 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), relativo a los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.

#### 2.2.1. Evolución prevista de desarrollo de la Unidad de Ejecución

Para calcular el impacto en los presupuestos municipales de la implantación de la nueva pieza de ciudad, es necesario establecer, aunque sea como mera suposición plausible, unos escenarios de desarrollo temporal de la actuación urbanizadora y de la edificación de los solares resultantes.

Las diferencias temporales en la edificación de los solares resultantes influyen en el impacto en la Hacienda Local de manera significativa. Supuesto, como es práctica habitual en el desarrollo urbano mediante actuaciones integradas, que las obras de urbanización se realizan en su totalidad de una sola vez, se deduce que, al finalizar éstas y ser recibidas por el Ayuntamiento, ya se han generado nuevos solares susceptibles de acoger nuevas edificaciones. Sin embargo, pese a la obligatoriedad por ley de cumplir plazos para erigir las edificaciones, su ejecución real depende en gran medida de la demanda concreta de los bienes inmuebles que se generen, por tanto de la situación de la económica en general. Por ejemplo, en los actuales tiempos de recesión económica, no es raro ver solares urbanizados y con todos sus servicios disponibles, fruto de la pasada pujanza del mercado inmobiliario, pero sin que sus edificaciones hayan sido ejecutadas. Respecto al efecto sobre las arcas públicas, tendremos, al menos, una merma en los impuestos y tasas derivados de la fase de

construcción, menores ingresos por impuestos dependientes del valor de los inmuebles y de los derivados del posible aumento de población consecuencia de las nuevas residencias.

Para poder estimar estas variaciones se evaluará el impacto sobre la Hacienda Local en tres escenarios distintos en lo que respecta al ritmo de ejecución de las edificaciones tras la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, a saber, escenario normalizado, escenario recesivo y escenario expansivo. Las características de estos escenarios se exponen más adelante en este documento.

Partiendo de estas hipótesis se podrá evaluar de forma dinámica la incidencia anual de la actuación urbana en la Hacienda Local. Esta suposición de desarrollo temporal es imprescindible por analizarse ingresos que varían en el tiempo: algunos sólo se podrán contabilizar una sola vez, mientras otros tienen un efecto acumulativo que se va incrementando año tras año.

Cuando posteriormente se proceda al cálculo acumulativo por anualidades las cifras empleadas en cada tramo son acordes a los principios especificados en cuanto a superficie de las viviendas y su ocupación. No se ha utilizado ningún otro estudio estadístico sobre tendencias de población.

### **3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

Como se ha citado en los primeros apartados, el Informe de Sostenibilidad Económica debe incluir el estudio de la “*suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*”.

A falta de mayor detalle, se entiende que la Ley pretende que la propuesta de ordenación urbanística incorpore la previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el municipio que favorezca una relación de cercanía entre las residencias y los puestos de trabajo. El cumplimiento de esta premisa supone la utilización más racional de recursos, en especial el territorio, al reducir

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

desplazamientos, necesidad de infraestructuras que alcancen dimensiones excesivas, tiempo, consumo de energía y un largo etcétera de efectos negativos económicos y ambientales, que además revierta en una sustancial mejora en la calidad de vida de los ciudadanos.

En este sentido, la Unidad de Ejecución “Entorno Calle Innovadora”, propone un crecimiento residencial, compatible con otras actividades de escaso impacto que pudieran establecerse relacionadas con usos terciarios (pequeños comercios, oficinas, hostelería, etc...) o incluso pequeños talleres artesanales. Dado el escaso crecimiento de población que podría generar el desarrollo de la actuación, se considera innecesario prever de manera paralela el desarrollo de nuevos suelos destinados específicamente a usos productivos. Canals ya cuenta con suficientes reservas de este suelo y se considera que pueden absorber con creces el posible incremento de población debido a la nueva actuación.

#### **4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Canals de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo urbano previstos por la Unidad de Ejecución, el eventual Programa de Actuación Integrada que deba prever el desarrollo urbanístico de la unidad ha de prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de Infraestructuras, pues su financiación está garantizada con las técnicas de programación y gestión urbanística. En todo caso, la repercusión de otras inversiones necesarias para el correcto funcionamiento de las nuevas infraestructuras implantadas es tratada en otros apartados posteriores de este informe.

## 5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE CANALS: MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### 5.1. Los presupuestos municipales: estructura de los gastos e ingresos corrientes

A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Local, comenzamos por estudiar los presupuestos Municipales de Canals y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el **Presupuesto Liquidado de Canals del año 2014**, con las cifras en euros.

#### GASTOS

##### Operaciones Corrientes

CAP 1	Gastos de personal	3.418.701,09
CAP 2	Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	2.436.427,60
CAP 3	Gastos Financieros	4.003,08
CAP 4	Transferencias corrientes	342.580,84
<b>TOTAL operaciones corrientes</b>		<b>6.201.712,61</b>

##### Operaciones de Capital

CAP 6	Inversiones Reales	1.332.493,21
CAP 7	Transferencias de Capital	0,00
CAP 8	Activos Financieros	16.527,83
CAP 9	Pasivos Financieros	74.781,53
<b>TOTAL operaciones de capital</b>		<b>1.423.802,57</b>

#### INGRESOS

##### Operaciones Corrientes

CAP 1	Impuestos directos	3.211.450,05
CAP 2	Impuestos indirectos	13.999,70
CAP 3	Tasas y precios públicos	810.849,48
CAP 4	Transferencias corrientes	2.443.756,27
CAP 5	Ingresos patrimoniales	54.251,04
<b>TOTAL operaciones corrientes</b>		<b>6.534.306,54</b>

##### Operaciones de Capital

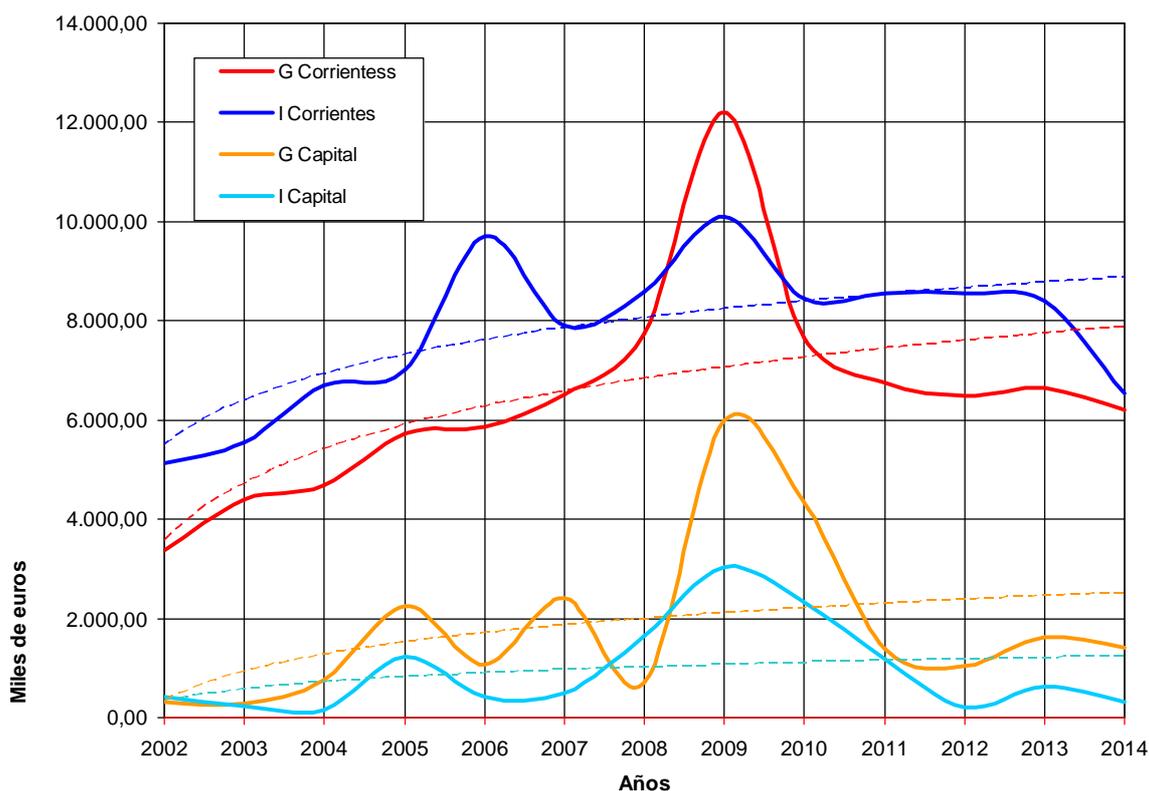
CAP 6	Enajenación de inversiones	0,00
CAP 7	Transferencias de Capital	310.316,46
CAP 8	Activos Financieros	4.292,80
CAP 9	Pasivos Financieros	0,00
<b>TOTAL operaciones de capital</b>		<b>314.609,26</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>TOTAL Gastos</b>	<b>7.625.515,18</b>
<b>TOTAL Ingresos</b>	<b>6.848.915,80</b>
<b>BALANCE FINAL</b>	<b>-776.599,38</b>

La diferencia entre las operaciones corrientes y de capital, queda plasmada en el siguiente gráfico donde se muestra su evolución en los presupuestos municipales de los últimos años. Se aprecia que las primeras mantienen un crecimiento más acorde con la evolución económica de la sociedad, como queda reflejado en las líneas de tendencia que acompañan a cada variable mostrada, mientras las segundas muestran un comportamiento asociado a variaciones relativas más destacables.



A la vista de estas tendencias, se estima conveniente centrar el análisis del impacto de las determinaciones de la Modificación Puntual Nº 1/2015 del PGOU de Canals en el entorno de la calle Innovadora en los capítulos del presupuesto que se ocupan de operaciones corrientes. De este modo, se observa que la participación de cada uno de

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario, por habitante en el año 2014, es:

<b>GASTOS: Operaciones Corrientes</b>		%	€/Habitante
CAP 1	Gastos de personal	55,13%	255,89
CAP 2	Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	39,29%	182,37
CAP 3	Gastos Financieros	0,06%	0,30
CAP 4	Transferencias corrientes	5,52%	25,64
<b>Total Gastos Operaciones Corrientes</b>		<b>100,00%</b>	<b>464,20</b>

<b>INGRESOS: Operaciones Corrientes</b>		%	€/Habitante
CAP 1	Impuestos directos	49,15%	240,38
CAP 2	Impuestos indirectos	0,21%	1,05
CAP 3	Tasas y otros ingresos	12,41%	60,69
CAP 4	Transferencias corrientes	37,40%	182,92
Cap 5	Ingresos patrimoniales	0,83%	4,06
<b>Total Ingresos Operaciones Corrientes</b>		<b>100,00%</b>	<b>485,03</b>

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del Padrón de 1 de enero de 2014, 13.360 habitantes, para mantener una coherencia temporal con el ejercicio presupuestario al que está referido.

## **5.2. Criterios de estimación de las fuentes de ingresos corrientes debidos a los crecimientos urbanos**

En este apartado se exponen los criterios que se adoptan para estimar los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Canals obtendrá con la ejecución, recepción y utilización de la nueva unidad urbana. A estos ingresos se les dará posteriormente un valor de cálculo en función, básicamente, de los nuevos bienes inmuebles producidos y la nueva población que sean capaces de alojar. Estos parámetros de cálculo observados repercutirán directamente en los siguientes conceptos:

- Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias: viviendas y plazas de aparcamiento.
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Impuesto de Vehículos de tracción Mecánica.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- e) Transferencias corrientes por participación en los Tributos del Estado.
- f) Tasas y Otros Ingresos.

Al tratarse de un crecimiento residencial y reducido en la escala del municipio, no se considera que se produzcan efectos significativos sobre los ingresos previstos en razón al Impuesto de Actividades Económicas.

De este modo, para los casos contemplados, se expondrán los criterios a aplicar a las magnitudes generales de la unidad urbana objeto de desarrollo según el plan parcial. Será en una fase siguiente donde, según el ciclo económico previsto como hipótesis para la ejecución de la unidad, se sumarán las cantidades obtenidas aplicando esos criterios, lo que dará como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio, donde consta que surte efectos a partir del 1 de enero de 2003. Según la Ponencia de Valores Catastrales, el Municipio de Canals se integra en el Área Económica Homogénea definida por los Módulos Básicos MBC-6 y MBR-5. Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son: MBR-5: 94 €/m<sup>2</sup>t y MBC-6: 365 €/m<sup>2</sup>t. La ponencia especifica que Canals es un municipio con dinámica de mercado inmobiliario media-baja.

#### 5.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

En el Ayuntamiento de Canals, este impuesto viene regulado por la Ordenanza Fiscal nº 1.4, reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles, aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de 28 de octubre de 2013, y elevada a definitiva en fecha 12 de diciembre de 2013, (BOP nº 301 de fecha 19/12/13) y de aplicación en su actual contenido desde el 1 de enero de 2014.

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

**Valor Catastral: RM x Valor en Venta**

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

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

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

Los valores obtenidos mediante técnicas de valoración catastral deben corregirse mediante la aplicación de coeficientes que las normas indican. En este caso, la tipología prevista en la unidad de ejecución es la manzana cerrada compacta, con sus plantas bajas destinadas a otros usos de carácter primordialmente terciarios. Suponiendo que se implantarán construcciones de calidades normales, serán de aplicación los coeficientes de estos dos usos principales:

<i>1.1.2.4 Viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada:</i>	<b>1,0</b>
<i>4.1.1.4. Comercios en edificio mixto. Locales comerciales y talleres:</i>	<b>1,2</b>

La única excepción en cuanto a diferencias de valores por usos dentro de la categoría residencial según la Normativa Catastral es el valor del suelo destinado a Vivienda Protegida, caso que no se produce en esta actuación.

Por último, debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. Los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. Tampoco, por ejemplo, los coeficientes de homogeneización que pudieran ser empleados por el Plan General a efectos de gestión del suelo tienen por qué coincidir con los obtenidos de las Normas Técnicas de Valoración Catastral. Es conveniente remarcar que no se trata de un error ni de una técnica que altere los resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que, en este caso, son las que se han de aplicar.

a) Estimación del Valor del Suelo:

A efectos de valoración catastral del suelo en la actuación, la ponencia de valores de Canals contempla los dos principales métodos, el de repercusión y el unitario. El Valor de Repercusión Básico, VRB-6, tiene un valor de 75 €/m<sup>2</sup> que se aplicará a la edificabilidad posible en un solar para cualquier uso. En cuanto al Valor Unitario Básico (VUB) alcanza 135 €/m<sup>2</sup> útil para obtener el valor del suelo aplicándolo a la superficie del solar.

La Norma 9 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, dice en su punto 1, obviando que se exprese aún en pesetas:

*“1. Como norma general el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por el valor de repercusión definido en pesetas por metro cuadrado de construcción real o potencial, salvo en los casos siguientes, en que se podrá valorar por unitario, definido en pesetas por metro cuadrado de suelo: [...]”*

Visto que el caso de la presente actuación se adapta a la norma general, para el cálculo del valor del suelo se aplicará en módulo VRB-6.

Por lo tanto, según la Norma 9 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor del suelo se calculará aplicando directamente el módulo VRB-6 a la edificabilidad de cada solar.

b) Estimación del Valor de la Construcción:

En relación con el Valor de la Construcción, el Módulo Básico de Construcción (MBC) se aplicará corregido por los coeficientes según tipologías antes mencionados: del Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones, identificadas con los dígitos “1.1.2.4. Viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada” y “4.1.1.4. Comercios en edificio mixto. Locales comerciales y talleres”, que ya se han mencionado antes.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Por lo tanto, y a efectos prácticos, para obtener el valor de la construcción en cada caso, se multiplicará el MBC general indicado por la ponencia con un valor de 346,81 euros por cada metro cuadrado construido (asimilados a m<sup>2</sup>t de edificabilidad) por cada uno de los coeficientes. En resumen, el valor corregido a aplicar a las superficies construidas será:

**Para uso residencial:**  $364,81 \times 1,00 = 364,81 \text{ €/m}^2$

**Para uso terciario en planta baja:**  $364,81 \times 1,20 = 437,77 \text{ €/m}^2$

c) Cálculo de la Base Imponible:

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

d) Estimación de la Cuota Líquida:

Por último, obtenida la Base Imponible, y atendiendo al artículo 3 de la ordenanza, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana, que es 0,75%.

5.2.2. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

La actuación que posibilita la Modificación nº 1-2015 del PGOU de Canals solo contempla la implantación de usos residenciales en el ámbito de ordenación, sin menoscabo de otros usos compatibles dotacionales, terciarios o incluso, en cierto grado, industriales. En cualquier caso, por la reducida entidad posible de las actividades que pudieran entrar en estos usos compatibles, se estima que en ningún caso alcanzarán la dimensión suficiente para adquirir el grado de actividad sujeta al IAE. Por ello, no se considera el efecto que la actuación urbana amparada por el plan parcial pudiera tener sobre los ingresos por este impuesto.

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

En el Ayuntamiento de Canals, este impuesto viene regulado por la Ordenanza Fiscal nº 1.3, reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de 30 de octubre de 2007, elevándose a definitiva en fecha 20 de diciembre de 2007 (BOP nº 308 de fecha 28/12/2007) y de aplicación en su actual contenido desde el 1 de enero de 2008.

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

El artículo 5 de la ordenanza indica el modo de calcular dicho incremento, multiplicando los índices concretos establecidos en ella por el número de años en que se ha producido el aumento del valor. Los valores de los índices de incremento anual de la ordenanza, según la antigüedad del bien transmitido son los siguientes:

<b><u>Periodo impositivo:</u></b>	<b><u>Porcentaje de incremento anual</u></b>
1 a 5 años	2,7 % anual
6 a 10 años	2,6 % anual
11 a 15 años	2,5 % anual
16 a 20 años	2,4 % anual

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno. Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 27% según queda regulado en el artículo 6 de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez fijemos la cantidad de bienes transmitidos cada año, y según la edad de éstos.

El valor de cada inmueble a adoptar para este caso es, según el artículo 5 de la ordenanza, el mismo que tenga fijado a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, su valor catastral.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Sin embargo, para realizar un cálculo razonable, no es lo más conveniente aventurar cuántas transmisiones de propiedad se podrán realizar en el ámbito objeto de estudio, ni en qué plazos se podrán llevar a cabo. Vistas las cantidades contabilizadas como ingresos por este impuesto durante los últimos ejercicios, durante los cuales la cantidad de suelo urbano se ha mantenido estable, se ha estimado mejor criterio establecer una razón numérica que relacione estos dos datos. Así tenemos:

**Ingresos en presupuesto debidos al IIVTNU (euros)**

2010	2011	2012	2013	2014
82.273,33	14.272,45	87.928,40	129.675,06	39.139,11

El valor medio anual que se obtiene asciende a 70.658 euros anuales. Desde un punto de vista funcional se toma para el cálculo este valor que, aplicado sobre las 165 Ha de suelo urbano de Canals, nos dan como resultado una ratio de 0,0428 €/m<sup>2</sup> de suelo urbano, de recaudación anual en concepto de IIVTNU.

Para obtener el impacto sobre la recaudación de este impuesto debido a la actuación estudiada, se aplicará esta ratio al nuevo suelo urbano que se genere por el desarrollo del sector desde el momento en que se produzca, es decir, desde la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

Sería lógico suponer que el nuevo suelo desarrollado pudiera ser más atractivo en lo que se refiere a su posible transmisión, lo que implicaría una mayor cuantía en los ingresos por el IIVTNU. Este probable efecto positivo no será tenido en cuenta por adoptar unos criterios intencionadamente conservadores.

**5.2.4. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)**

El Ayuntamiento de Canals, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Fiscal nº 1.1 reguladora del Impuesto sobre circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, aprobada inicialmente en su última modificación por el Pleno del

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Ayuntamiento de 12 de noviembre de 2014, y elevada a definitiva en fecha (BOP nº 31 de diciembre de 2014), y de aplicación en su actual contenido desde el 1 de enero de 2015.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo del sector, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turismos. Por los datos que aportan las estadísticas generales de Canals del año 2012, se obtiene que corresponden 635,84 vehículos por cada mil habitantes, relación que será extrapolada a los nuevos datos de población que se obtengan del desarrollo de la actuación.

Al tratarse de una actuación de uso residencial, no se considera el crecimiento de vehículos industriales que pudiera producirse por la futura implantación de otros usos. Se considera que la parte proporcional de estos otros tipos de vehículos queda englobada en la estimación antes referida.

La Ordenanza establece las cuotas del impuesto en euros aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal de acuerdo con la siguiente tabla:

**Turismos**

De menos de 8 caballos fiscales	20,82
De 8 hasta 11.99 caballos fiscales	56,23
De 12 hasta 15.99 caballos fiscales	118,70
De 16 hasta 19.99 caballos fiscales	147,86
De 20 caballos fiscales en adelante	184,80

**Autobuses**

De menos de 21 plazas	137,45
De 21 a 50 plazas	195,76
De más de 50 plazas	244,70

**Camiones**

De menos de 1.000 Kg de carga útil	69,76
De 1.000 a 2.999 Kg de carga útil	137,45
De más de 2.999 Kg a 9.999 Kg de carga útil	195,76
De más de 9.999 Kg de carga útil	244,70

**Tractores**

De menos de 16 caballos fiscales	29,16
De 16 a 25 caballos fiscales	45,82
De más de 25 caballos fiscales	137,45

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**Remolques y semirremolques arrastrados por vehículos de tracción mecánica:**

De menos de 1.000 de carga útil	29,16
De 1.000 a 2.999 Kg de carga útil	45,82
De más de 2.999 Kg de carga útil	137,45

**Otros vehículos**

Ciclomotores	8,40
Motocicletas hasta 125 c.c.	8,40
Motocicletas de más de 125 hasta 250 c.c.	12,49
Motocicletas de más de 250 hasta 500 c.c.	25,00
Motocicletas de más de 500 hasta 1.000 c.c.	49,98
Motocicletas de más de 1.000 c.c.	99,96

Para el cálculo del ingreso anual, se aplicará una tarifa media para turismos de 118,70 € (la aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 caballos fiscales). Se entiende que queda así representados el tipo de vehículo mayoritario, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

Al igual que se ha propuesto en anteriores capítulos de ingresos, se irá calculando de manera acumulativa la cuota que represente este ingreso en la Hacienda Local, al ir sumando paulatinamente a la población según el desarrollo previsto en cada caso.

**5.2.5. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Municipio de Canals. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal nº 1.2 reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, de aplicación desde el 1 de enero de 2010. Fue aprobada inicialmente en su última modificación por el Pleno del Ayuntamiento de 30 de octubre de 2007, elevada a definitiva en fecha 20 de diciembre de 2007 (BOP nº 308 de 28/12/2007), y de aplicación en su actual contenido desde el 1 de enero de 2008.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal a estos efectos su Presupuesto

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

de Ejecución Material (PEM). Para la redacción de este informe, ante la obvia ausencia de proyectos concretos que contemplen las nuevas edificaciones, se adoptan los mínimos a efectos de liquidación que fija la mencionada ordenanza, es decir, el Módulo mínimo unitario establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos. A día de hoy, el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia tiene establecido como mínimo el Modulo Base de 525 €/m<sup>2</sup>, vigente desde el 15 de febrero de 2008.

Establecidas las bases de cálculo de la base imponible del impuesto, hay que tener en cuenta que el artículo 7 de la ordenanza contempla posibles exenciones (a la compañía telefónica de España) y varias bonificaciones:

- 90% aplicables a construcciones, instalaciones u obras declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración,
- 80% a la parte correspondiente a sistemas de aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar para autoconsumo, y las construcciones, instalaciones u obras destinadas a incorporar sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar.
- 50% para las construcciones instalaciones u obras de nueva planta referentes a viviendas de protección oficial.
- 90% para las construcciones, instalaciones u obras que estén encaminadas a favorecer las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados.

Los casos estudiados en este informe, que se centra en la obra nueva en tipología de edificio plurifamiliar entre medianeras en manzana cerrada no están enmarcados en estos tipos de actuaciones, así como tampoco se contemple el caso de la vivienda protegida. Podría darse el caso de que estas nuevas viviendas contaran con algún sistema de aprovechamiento energético de los referidos en el segundo de los apartados, pero al tratarse de bonificaciones parciales, no serán consideradas en el cálculo.

Por último, una vez calculada la base imponible se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 6 cifra en un 4%.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.2.6. Transferencias corrientes (TC)

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las trasferencias corrientes recibidas de otras administraciones públicas, de Familias e Instituciones sin fines de lucro y de empresas privadas. Como se observa en la siguiente tabla que muestra los principales apartados de este capítulo de ingresos en los seis últimos años con presupuestos liquidados, este concepto no muestra una regularidad anual que permita obtener una ratio fiable considerando solo el último ejercicio.

	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
42	2.664.674,76	2.180.133,03	2.320.374,36
45	805.787,36	831.453,74	302.972,49
46	32.827,29	144.436,75	204.208,65
47	17.376,00	41.316,00	22.878,00
48	104.050,00	0,00	0,00
<b>4</b>	<b>3.624.715,41</b>	<b>3.197.339,52</b>	<b>2.850.433,50</b>

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
42	2.539.431,16	2.691.039,00	2.351.933,33
45	220.116,96	-2.183,83	-511,04
46	49.341,84	18.587,63	28.500,00
47	47.870,00	40.648,00	63.833,98
48	0,00	0,00	0,00
<b>4</b>	<b>2.856.759,96</b>	<b>2.748.090,80</b>	<b>2.443.756,27</b>

Los códigos numéricos de la primera columna se corresponden con los siguientes conceptos, por tipos de entidades de las que proceden las transferencias:

<b>4</b>	<b>CAP. IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>
42	De la Administración del Estado
45	De Comunidades Autónomas
46	De Entidades Locales
47	De Empresas Privadas
48	De Familias e Instituciones sin fines de lucro

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Sumadas las cantidades de estos seis ejercicios según su código, se obtienen de manera mejor ponderada las proporciones en que cada una de las entidades contribuye a los ingresos:

42	14.747.585,64	83,22%
45	2.157.635,68	12,17%
46	477.902,16	2,70%
47	233.921,98	1,32%
48	104.050,00	0,59%
<b>4</b>	<b>17.721.095,46</b>	<b>100%</b>

Se observa que la mayor proporción corresponde a la Administración del Estado, mientras el resto queda repartido, aunque con mayor preponderancia de la Administración Autonómica. Queda patente que las cantidades transferidas por el Estado son las más significativas y por ello, se tomarán como más representativas a la hora de obtener la ratio de ingreso de este capítulo por habitante.

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

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

de Canals, recae principalmente en las personas físicas frente a una, relativamente, menor actividad empresarial. Por ello, la ratio de este capítulo se aplicará directamente sobre la variable de la población.

Por lo visto en los presupuestos estudiados, se adopta como punto de partida, para el Capítulo 4 de “Ingresos por transferencias corrientes” el valor medio de la cantidad liquidada en los últimos seis años, que alcanza 2.953.515,91 euros. La consideración de este valor medio implica dar menor peso a los factores coyunturales que, sin duda, han influido en el último ejercicio liquidado.

Esta cifra aplicada al censo de 2014 representa unos ingresos por habitante de 221,07 euros. Por ello, la estimación de la cuantía por este concepto a los efectos de este informe se realizará a partir de esta ratio de euros de ingreso por habitante, aplicada al incremento población tras la actuación urbanizadora y edificatoria según los escenarios temporales previstos.

5.2.7. Tasas y precios públicos e Ingresos Patrimoniales (Otros)

Por último, queda por recoger los ingresos corrientes correspondientes a los capítulos 3 y 5 del presupuesto: Tasas y otros ingresos e Ingresos Patrimoniales, respectivamente. Estos apartados incluyen a su vez diversos subcapítulos. Para su consideración emplearemos el mismo método que en el apartado anterior dedicado a las transferencias. Así tendremos para el Capítulo III Tasas y otros ingresos:

	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
30	0,00	406.452,44	417.112,89
31	434.277,37	0,00	0,00
32	188.308,46	38.099,27	38.256,99
33	0,00	99.932,21	248.430,67
34	96.038,65	99.932,21	154.164,20
38	40.277,42	61.006,77	0,00
39	904.692,86	340.845,73	493.204,06
<b>3</b>	<b>1.663.594,76</b>	<b>1.046.268,63</b>	<b>1.351.168,81</b>

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
30	420.671,08	158.525,99	152.793,16
31	0,00	0,00	0,00
32	21.664,17	26.092,57	23.164,37
33	208.132,33	213.838,92	230.054,38
34	202.222,79	181.901,86	183.423,67
38	0,00	1.965,24	0,00
39	204.171,24	135.824,79	221.413,90
<b>3</b>	<b>1.056.861,61</b>	<b>718.149,37</b>	<b>810.849,48</b>

Los códigos numéricos de la primera columna se corresponden con los siguientes conceptos:

**3 CAP. III TASAS Y OTROS INGRESOS**

30	Tasas por la prestación de servicios públicos básicos
31	Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente
32	Tasas por la realización de actividades de competencia local
33	Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local
34	Precios públicos
38	Reintegros de operaciones corrientes
39	Otros ingresos

En cuanto al Capítulo V Ingresos patrimoniales, las cantidades reflejadas en las liquidaciones de los presupuestos son las siguientes:

	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
52	32.833,21	16.787,95	4.019,47
55	99.579,67	85.080,36	76.970,13
59	600,00	0,00	0,00
<b>5</b>	<b>133.012,88</b>	<b>101.868,31</b>	<b>80.989,60</b>

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
52	595,88	184,65	4.951,59
55	583.332,20	133.020,08	49.299,45
59	0,00	0,00	0,00
<b>5</b>	<b>583.928,08</b>	<b>133.204,73</b>	<b>54.251,04</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Los códigos numéricos de la primera columna se corresponden con los siguientes conceptos:

**5 CAP. V INGRESOS PATRIMONIALES**

52	Intereses de depósitos
55	Productos de concesiones y aprovechamientos especiales
59	Otros ingresos patrimoniales

Sumadas las cantidades de estos seis ejercicios según su código, se obtienen para cada capítulo las proporciones en que cada apartado contribuye a los ingresos:

30	1.555.555,56	23,40%
31	434.277,37	6,53%
32	335.585,83	5,05%
33	1.000.388,51	15,05%
34	917.683,38	13,81%
38	103.249,43	1,55%
39	2.300.152,58	34,60%
<b>3</b>	<b>6.646.892,66</b>	<b>100%</b>
52	59.372,75	5,46%
55	1.027.281,89	94,48%
59	600,00	0,06%
<b>5</b>	<b>1.087.254,64</b>	<b>100%</b>

Por lo visto en los presupuestos estudiados, se adopta como punto de partida, para el Capítulo 4 de "Ingresos por transferencias corrientes" el valor medio de la cantidad liquidada en los últimos cinco años, que alcanza 2.953.515,91 euros. La consideración de este valor medio implica dar menor peso a los factores coyunturales que, sin duda, han influido en el último ejercicio liquidado.

Con idéntica mecánica a la antes expuesta para las transferencias corrientes, se calcula en este caso el valor medio de la cantidad liquidada en los últimos seis años para la suma de ambos capítulos III y V, que alcanza 1.289.024,55 euros, que aplicada al censo de 2014 representa unos ingresos por habitante de 96,48 euros/hab.

### 5.3. Criterios de estimación de los gastos corrientes debidos a los crecimientos urbanos

#### 5.3.1. Gastos corrientes (GC)

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del crecimiento urbano previsto por el Plan Parcial se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolada a su incremento producto del desarrollo previsto según el escenario económico considerado.

Ello quiere decir, que se tendrá en cuenta el desarrollo previsible de las actuaciones derivadas del desarrollo del plan en las situaciones recesiva, normal y expansiva, según las unidades concretas que vaya posibilitando y, a medida que se contabilicen estos crecimientos de población, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Los gastos corrientes en el presupuesto municipal del año 2014 se distribuyen como sigue:

<b>CAP. I Gastos de personal</b>	<b>3.418.701,09</b>	<b>55,13%</b>
Órganos de gobierno y personal directivo	110.372,73	1,78%
Personal eventual	52.446,02	0,85%
Personal Funcionario	1.499.859,56	24,18%
Personal Laboral	647.152,45	10,44%
Otro personal	257.718,30	4,16%
Incentivos al rendimiento	50.643,21	0,82%
Cuotas, prestaciones y gastos sociales	800.508,82	12,91%
<b>CAP. II Gastos en bienes corrientes y servicios</b>	<b>2.436.427,60</b>	<b>39,29%</b>
Arrendamientos	29.710,97	0,48%
Reparaciones, mantenimiento y conservación	281.672,32	4,54%
Material, suministros y otros	2.070.302,79	33,38%
Indemnizaciones por razón del servicio	18.819,99	0,30%
Gastos de publicaciones	35.921,53	0,58%
<b>CAP. III Gastos financieros</b>	<b>4.003,08</b>	<b>0,06%</b>
De préstamos y otras operaciones financieras en euros	2.777,04	0,04%
Intereses de demora y otros gastos financieros	1.226,04	0,02%

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>CAP. IV Transferencias corrientes</b>	<b>342.580,84</b>	<b>5,52%</b>
A Empresas Privadas	3.375,00	0,05%
A Familias e Instituciones sin fines de lucro	339.205,84	5,47%
<b>TOTAL Operaciones Corrientes</b>	<b>6.201.712,61</b>	<b>100,00%</b>

En estos gastos corrientes destacan especialmente los de personal y en bienes corrientes y servicios con más del 94% sobre el total que, en principio, se suponen destinados de manera preferente a la población del municipio. Restan los gastos financieros y transferencias corrientes más fácilmente asociados a las cantidades globales que maneja el presupuesto con cierta independencia del destino concreto de cada partida, es decir, en alguna proporción puede pesar la actividad económica de industrias y otros sectores.

Por tanto, a los efectos de obtener los ratios que se utilizan en el estudio, se divide la cantidad total de gastos corrientes entre la población del censo de 2014. El total de gastos en operaciones corrientes alcanza 6.201.712,61 euros, que aplicados al censo de 2011 representa unos gastos corrientes anuales por habitante de 464,20 €/hab.

### 5.3.2. Inversiones reales (IR)

Sin embargo, aparte de los gastos corrientes, en el Capítulo VI “Inversiones reales” se aprecian un subcapítulo que resulta de interés en el impacto del plan parcial sobre la Hacienda Local. Se trata del concepto “Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios”. Bajo esta denominación se detallan epígrafes que contemplan los gastos futuros que derivarán del funcionamiento de los nuevos servicios que entrarán en uso en la nueva unidad urbana una vez recibidas las obras e instalaciones por el Ayuntamiento. Pese a que, como ya se ha indicado, la implantación de estos nuevos servicios corre a cargo de los propietarios siguiendo las técnicas de gestión del suelo urbanizable, su mantenimiento futuro entrará en esta bolsa global que atiende al mantenimiento del conjunto de servicios urbanos del municipio. La cantidad liquidada de este subcapítulo, 557.730,89 €, se corresponde con el 41,86% del total del capítulo 6 de gastos.

La ratio necesaria para estimar este tipo de inversiones reales se calcula aplicando las cifras consignadas en el presupuesto de 2014 sobre el suelo urbanizado existente en este instante de partida, independientemente de su uso dominante, y se aplicará al de nueva ejecución una vez que el desarrollo del plan lo implemente. Según los últimos datos disponibles, de 2010, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Dirección General de Catastro, la superficie urbana de Canals es de 165 Ha.

Con estas premisas, para los 1.650.000 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado de partida tendremos que los 557.730,89 euros de inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios se traducen en una ratio anual de 0,3380 €/m<sup>2</sup> urbanizado, que será aplicada con los criterios ya indicados.

## **6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

Una vez establecidas las bases de cálculo de cada apartado, y considerando los datos reflejados de la actuación y del municipio, se procederá a su aplicación en los tres escenarios económicos propuestos para el desarrollo de la actuación. La mecánica del cálculo será la siguiente:

- a) El año de partida, año 0, será el de la recepción de las obras de urbanización del sector por parte del Ayuntamiento de Canals. Este momento posibilita el inicio del desarrollo de la edificación al ritmo de cada escenario económico. En este instante de arranque, ya se contará con la totalidad de los solares, a efectos de IBI, y con la incorporación de nuevo suelo urbano, a efectos del IIVTNU, valores que serán constantes a lo largo del desarrollo.
- b) El desarrollo de la edificación del sector siguiendo el ritmo de cada escenario económico permitirá establecer una secuencia plurianual consecutiva del saldo fiscal de la Hacienda Local, en función de cuantas viviendas nuevas se edifiquen, cuantos nuevos habitantes entren en el censo asociados a dichas viviendas, y cuantos nuevos vehículos se matriculen asociados a su vez a estos nuevos habitantes.

- c) El conocimiento de estas variables permitirá calcular la totalidad de los resultados parciales necesarios para obtener la cuenta de ingresos y gastos que establecen la posible sostenibilidad económica de la Unidad de Ejecución Entorno del a calle Innovadora.

### **6.1. Desarrollo de la edificación de la Unidad de Ejecución**

Al estimar la velocidad de desarrollo edificatorio del sector fijamos las cantidades que van alcanzando con el paso del tiempo las magnitudes que afectan al saldo fiscal del municipio, según las diferentes hipótesis de escenarios económicos a considerar.

#### **6.1.1. Escenario normalizado**

Según datos obtenidos de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, publicada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento, como media de los municipios españoles se establece que en un escenario económico normalizado la demanda de vivienda nueva se sitúa entre 8 y 10 viviendas por cada 1.000 habitantes al año. En el caso de Canals, que según su ponencia catastral cuenta con una dinámica de mercado media-baja, se adopta el valor normal en su tramo más bajo, es decir, 8 viviendas al año por cada 1.000 habitantes.

Por otra parte, existen varios ámbitos posibles donde satisfacer esa demanda de nueva vivienda en el municipio, ya que se encuentran en tramitación el Plan Parcial Residencial Ciudad Jardín, iniciado en 2002, Unidad de Ejecución 12 (2008) y Unidad de Ejecución 1 (2009). Como puede deducirse de las fechas de inicio de su tramitación, ésta está resultando relativamente prolongada, lo que añadido al momento económico actual hace pensar en la dificultad en que estas figuras de planeamiento puedan responder a corto plazo a esta demanda de nueva vivienda supuesta. En cualquier caso, a efectos de cálculo, no parece correcto considerar que la presente unidad de ejecución vaya a ser el único ámbito que permita satisfacer esta demanda por lo que, considerando también su extensión, se estima desde un punto de vista

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

conservador, que tan solo podrá servir de salida al 35% de la demanda anual prevista de nueva vivienda.

Así tendremos que para los 13.360 habitantes censados en Canals corresponde una demanda de 107 viviendas nuevas al año, de las que a la Unidad de Ejecución “Entorno Calle Innovadora” le corresponden a su vez 37, sin tener en cuenta los decimales. Por lo tanto, se deduce que las 164 viviendas de la unidad necesitarán un plazo de algo más de 4 años para su desarrollo completo. El desarrollo del sector en estos cuatro años en cifras es el siguiente.

**ESCENARIO NORMALIZADO:**

<b>Constante</b>	<b>Suelo urbanizado</b> nuevo (m <sup>2</sup> )	14.127,42
Durante todos los años	<b>Solares</b> nuevo (m <sup>2</sup> )	7.588,42

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>Construcción Residencial (m<sup>2</sup>t)</b>					
Nueva	5.143,60	5.143,60	5.143,60	5.143,60	1.966,27
Acumulada	5.143,60	10.287,20	15.430,80	20.574,40	22.540,67
<b>Construcción Terciaria (m<sup>2</sup>t)</b>					
Nueva	1.731,62	1.731,62	1.731,62	1.731,62	661,95
Acumulada	1.731,62	3.463,23	5.194,85	6.926,47	7.588,42
<b>Viviendas (ud)</b>					
Nueva	37	37	37	37	14
Acumulada	37,41	75	112	150	164
<b>Habitantes (ud)</b>					
Nueva	94	94	94	94	36
Acumulada	94	187	281	374	410
<b>Vehículos (ud)</b>					
Nueva	59	59	59	59	23
Acumulada	59	119	178	238	261

Como ya se mencionaba, las superficies de solares y de suelo urbanizado permanecen constantes desde el año 0, de recepción de las obras de urbanización. Las demás cifras van variando según los criterios expuestos en el cuerpo del informe.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se muestra la acumulación de valores que se va produciendo a medida que pasan los años. Estas cifras servirán para el cálculo posterior de gastos e ingresos.

6.1.2. Escenario recesivo

Siguiendo también las indicaciones de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, se considera un escenario recesivo el que alcanza la mitad de demanda anual del escenario normalizado. Para el caso de Canals la demanda alcanza 4 viviendas al año por cada 1.000 habitantes. Aplicado a la Unidad de Ejecución “Entorno Calle Innovadora”, siguiendo los criterios antes expuestos, tendremos 19 viviendas al año. Con estas premisas el desarrollo de la edificación queda como sigue, considerando que necesitará casi 9 años para completarse:

**ESCENARIO RECESIVO:**

<b>Constante</b>	<b>Suelo urbanizado</b> nuevo (m <sup>2</sup> )	14.127,42
Durante todos los años	<b>Solares</b> nuevo (m <sup>2</sup> )	7.588,42

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>Construcción Residencial (m<sup>2</sup>t)</b>					
Nueva	2.571,80	2.571,80	2.571,80	2.571,80	2.571,80
Acumulada	2.571,80	5.143,60	7.715,40	10.287,20	12.859,00
<b>Construcción Terciaria (m<sup>2</sup>t)</b>					
Nueva	865,81	865,81	865,81	865,81	865,81
Acumulada	865,81	1.731,62	2.597,42	3.463,23	4.329,04
<b>Viviendas (ud)</b>					
Nueva	19	19	19	19	19
Acumulada	19	37	56	75	94
<b>Habitantes (ud)</b>					
Nueva	47	47	47	47	47
Acumulada	47	94	140	187	234
<b>Vehículos (ud)</b>					
Nueva	30	30	30	30	30
Acumulada	30	59	89	119	149

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**ESCENARIO RECESIVO** (continuación):

	<b>Año 6</b>	<b>Año 7</b>	<b>Año 8</b>	<b>Año 9</b>
<b>Construcción Residencial (m<sup>2</sup>t)</b>				
Nueva	2.571,80	2.571,80	2.571,80	1.966,27
Acumulada	15.430,80	18.002,60	20.574,40	22.540,67
<b>Construcción Terciaria (m<sup>2</sup>t)</b>				
Nueva	865,81	865,81	865,81	661,95
Acumulada	5.194,85	6.060,66	6.926,47	7.588,42
<b>Viviendas (ud)</b>				
Nueva	19	19	19	14
Acumulada	112	131	150	164
<b>Habitantes (ud)</b>				
Nueva	47	47	47	36
Acumulada	281	327	374	410
<b>Vehículos (ud)</b>				
Nueva	30	30	30	23
Acumulada	178	208	238	261

6.1.3. Escenario expansivo

Por último y según la misma Guía, las cifras de desarrollo en un escenario expansivo se calculan para una demanda que dobla la normalizada, es decir, 16 viviendas al año por cada 1.000 habitantes, a completarse en un poco más de 2 años. La relación es la siguiente, empleando idéntico método.

**ESCENARIO EXPANSIVO:**

<b>Constante</b>	<b>Suelo urbanizado</b> nuevo (m <sup>2</sup> )	14.127,42
Durante todos los años	<b>Solares</b> nuevo (m <sup>2</sup> )	7.588,42

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 5</b>
<b>Construcción Residencial (m<sup>2</sup>t)</b>			
Nueva	10.287,20	10.287,20	1.966,27
Acumulada	10.287,20	20.574,40	22.540,67
<b>Construcción Terciaria (m<sup>2</sup>t)</b>			
Nueva	3.463,23	3.463,23	661,95
Acumulada	3.463,23	6.926,47	7.588,42
<b>Viviendas (ud)</b>			
Nueva	75	75	14
Acumulada	75	150	164
<b>Habitantes (ud)</b>			
Nueva	187	187	36
Acumulada	187	374	410
<b>Vehículos (ud)</b>			
Nueva	119	119	23
Acumulada	119	238	261

## 6.2. Proyección de ingresos y gastos en el nuevo escenario

Una vez obtenidas las cifras anteriores, se procede a calcular el valor de las diferentes partidas consideradas en gastos e ingresos, según la mecánica expuesta en el cuerpo del informe.

Para ello se estima la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional, y se realiza una proyección de los gastos corrientes al nuevo escenario poblacional y de inversiones necesarias en el nuevo suelo urbano generado, todo ello en los escenarios de desarrollo propuestos según las tablas anteriores.

Estimados los gastos e ingresos, se puede analizar la Sostenibilidad Económica del Plan Parcial y, en su caso, se propondrían las medidas correctoras o compensatorias.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6.2.1. Ingresos y gastos en el año 0

Una de las premisas de partida de los cálculos de este informe es que el desarrollo del sector en diferentes escenarios siempre parte del momento de la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Canals. Esto significa que en ese primer momento, que denominamos año 0, los solares ya existen físicamente como tales, lo que permite la recaudación de su IBI, pero no cuentan con viviendas -en ningún régimen- ni población, lo que disminuye la capacidad de generar ingresos y gastos asociados a estas variables.

Por otro lado, la urbanización ejecutada sí genera los primeros gastos destinados a su mantenimiento, que hemos considerado en el apartado de inversiones de reposición. En estas condiciones, el balance fiscal de este año 0, previo y común a todos los escenarios económicos considerados, contaría con dos cifras a tener en cuenta:

<b>Año Recepción 0</b>	
<b>INGRESOS</b>	
IBI	1.415,74
IIVTNU	0,00
IVTM	0,00
ICIO	0,00
TC	0,00
Otros	0,00
<b>Total</b>	<b>1.415,74</b>
<b>GASTOS</b>	
GC	0,00
IR	4.775,33
<b>Total</b>	<b>4.775,33</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>-3.359,59</b>

Siguiendo el modelo teórico propuesto en este informe, se podría obtener alguna conclusión. Una vez concluidas sus obras de urbanización y recibidas por el Ayuntamiento de Canals, que es el momento en que éste se hará cargo del mantenimiento de las mismas, mientras no se vaya edificando en la unidad de ejecución no se podrán generar los ingresos suficientes para costear dicho mantenimiento.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Frente a este hecho conviene considerar las circunstancias en que se podría dar. Por una parte, al tratarse de una actuación de nueva planta con las calidades a día de hoy empleadas sería muy poco probable que durante esta fase inicial fueran necesarios trabajos de mantenimiento de la urbanización. No hay que olvidar que, por la pura metodología de este documento, esta cifra es un indicador estadístico.

Por otra parte, la mera programación de la unidad de ejecución por parte de los propietarios supondría, por pura lógica, su intención de edificar sobre los solares resultantes a corto plazo, lo que reduciría, si no haría desaparecer, este periodo de balance fiscal negativo. En el posible caso de gestión directa de la unidad por parte del Ayuntamiento de Canals, si no existiese un compromiso firme de edificar por parte de los beneficiarios de la actuación, debería asumirse este pequeño riesgo. Si bien se trata de una cifra muy reducida en proporción a las cantidades globales que maneja el presupuesto municipal, este efecto no debe ser olvidado.

6.2.2. Ingresos y gastos en el escenario recesivo

Para mostrar la evolución de ingresos y gastos en las hipótesis consideradas, comenzaremos por el escenario recesivo, siguiendo un orden lógico de las situaciones estudiadas. Para los cálculos en este escenario, se han tomado las cifras de cada periodo a las que se han aplicado directamente las diferentes ratios obtenidas en los apartados 5.2. “*Criterios de estimación de las fuentes de ingresos corrientes debidos a los crecimientos urbanos*”, y 5.3. “*Criterios de estimación de los gastos corrientes debidos a los crecimientos urbanos*”.

<b>INGRESOS</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
IBI	5.906,50	11.812,99	17.719,49	23.625,98	29.532,48
IIVTNU	324,96	324,96	324,96	324,96	324,96
IVTM	3.529,17	7.058,33	10.587,50	14.116,66	17.645,83
ICIO	72.189,77	72.189,77	72.189,77	72.189,77	72.189,77
TC	10.337,31	20.674,61	31.011,92	41.349,22	51.686,53
Otros	4.511,59	9.023,17	13.534,76	18.046,34	22.557,93
<b>Total</b>	<b>96.799,28</b>	<b>121.083,84</b>	<b>145.368,39</b>	<b>169.652,95</b>	<b>193.937,50</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>GASTOS</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
GC	21.705,99	43.411,99	65.117,98	86.823,98	108.529,97
IR	4.775,33	4.775,33	4.775,33	4.775,33	4.775,33
<b>Total</b>	<b>26.481,33</b>	<b>48.187,32</b>	<b>69.893,31</b>	<b>91.599,31</b>	<b>113.305,30</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>70.317,96</b>	<b>72.896,52</b>	<b>75.475,08</b>	<b>78.053,64</b>	<b>80.632,20</b>

<b>INGRESOS</b>	<b>Año 6</b>	<b>Año 7</b>	<b>Año 8</b>	<b>Año 9</b>
IBI	35.438,98	41.345,47	47.251,97	51.767,78
IIVTNU	324,96	324,96	324,96	324,96
IVTM	21.175,00	24.704,16	28.233,33	30.931,55
ICIO	72.189,77	72.189,77	72.189,77	55.192,70
TC	62.023,83	72.361,14	82.698,45	90.601,83
Otros	27.069,52	31.581,10	36.092,69	39.542,02
<b>Total</b>	<b>218.222,05</b>	<b>242.506,61</b>	<b>266.791,16</b>	<b>268.360,84</b>

<b>GASTOS</b>	<b>Año 6</b>	<b>Año 7</b>	<b>Año 8</b>	<b>Año 9</b>
GC	130.235,96	151.941,96	173.647,95	190.243,27
IR	4.775,33	4.775,33	4.775,33	4.775,33
<b>Total</b>	<b>135.011,30</b>	<b>156.717,29</b>	<b>178.423,28</b>	<b>195.018,61</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>83.210,76</b>	<b>85.789,32</b>	<b>88.367,88</b>	<b>73.342,24</b>

6.2.3. Ingresos y gastos en el escenario normalizado

Utilizando la misma mecánica de cálculo, en los cuatros años de desarrollo del escenario económico normalizado, la evolución de ingresos y gastos es la siguiente:

<b>INGRESOS</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
IBI	11.812,99	23.625,98	35.438,98	47.251,97	51.767,78
IIVTNU	324,96	324,96	324,96	324,96	324,96
IVTM	7.058,33	14.116,66	21.175,00	28.233,33	30.931,55
ICIO	144.379,55	144.379,55	144.379,55	144.379,55	55.192,70
TC	20.674,61	41.349,22	62.023,83	82.698,45	90.601,83
Otros	9.023,17	18.046,34	27.069,52	36.092,69	39.542,02
<b>Total</b>	<b>193.273,61</b>	<b>241.842,72</b>	<b>290.411,83</b>	<b>338.980,93</b>	<b>268.360,84</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>GASTOS</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
GC	43.411,99	86.823,98	130.235,96	173.647,95	190.243,27
IR	4.775,33	4.775,33	4.775,33	4.775,33	4.775,33
<b>Total</b>	<b>48.187,32</b>	<b>91.599,31</b>	<b>135.011,30</b>	<b>178.423,28</b>	<b>195.018,61</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>145.086,29</b>	<b>150.243,41</b>	<b>155.400,53</b>	<b>160.557,65</b>	<b>73.342,24</b>

6.2.4. Ingresos y gastos en el escenario expansivo

Por último, se muestra la evolución fiscal en el escenario expansivo:

<b>INGRESOS</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
IBI	23.625,98	47.251,97	51.767,78
IIVTNU	324,96	324,96	324,96
IVTM	14.116,66	28.233,33	30.931,55
ICIO	288.759,09	288.759,09	55.192,70
TC	41.349,22	82.698,45	90.601,83
Otros	18.046,34	36.092,69	39.542,02
<b>Total</b>	<b>386.222,27</b>	<b>483.360,48</b>	<b>268.360,84</b>

<b>GASTOS</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>
GC	86.823,98	173.647,95	190.243,27
IR	4.775,33	4.775,33	4.775,33
<b>Total</b>	<b>91.599,31</b>	<b>178.423,28</b>	<b>195.018,61</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>294.622,96</b>	<b>304.937,20</b>	<b>73.342,24</b>

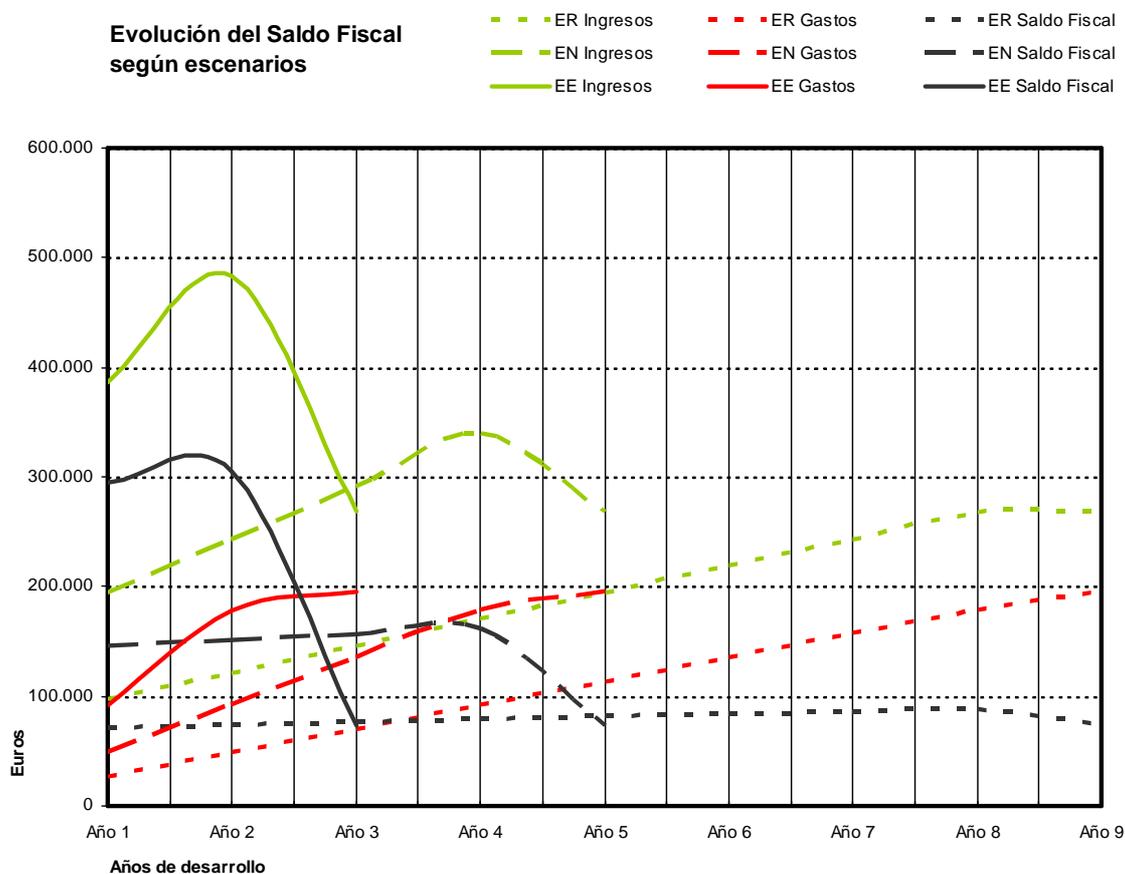
## 7. CONCLUSIONES

Como puede apreciarse en las últimas filas de cada tabla, el saldo entre ingresos y gastos resulta positivo en todos los periodos previstos. Las distintas evoluciones comparadas se aprecian en el gráfico de la página siguiente.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
 ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**Evolución del Saldo Fiscal según escenarios**



La principal diferencia entre la evolución de los distintos escenarios se observa en la pendiente de crecimiento de las curvas de ingresos, gastos y saldo fiscal, pero no tanto en la evolución particular de ellas consideradas en cada escenario. Es decir, el crecimiento, especialmente de la población asociada al desarrollo, es el que marca la evolución, en tanto que es la población, obviamente, la mayor generadora de gastos, mientras que los ingresos vienen también acompañados por la fiscalidad asociada al nuevo parque inmobiliario. En los tres escenarios aprecia un descenso significativo del saldo fiscal en la última etapa del desarrollo, siendo menos pronunciado en el escenario recesivo. Al contrario, en escenarios de evolución más rápida, la simultaneidad de la suma de inmuebles y habitantes, unida a la aplicación del ICIO, que solo se recauda en el momento de ejecución de las obras de edificación, motiva la aparición de pendientes de crecimiento más acentuadas.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>Año final</b>	
<b>INGRESOS</b>	
IBI	51.767,78
IIVTNU	324,96
IVTM	30.931,55
ICIO	0,00
TC	90.601,83
Otros	39.542,02
<b>Total</b>	<b>213.168,14</b>
<b>GASTOS</b>	
GC	190.243,27
IR	4.775,33
<b>Total</b>	<b>195.018,61</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>18.149,54</b>

Se observa que en esta última fase se estabilizada el saldo fiscal que aunque comedido sigue siendo positivo. Como puede observarse, la acción urbanizadora supone en todo momento –salvo antes de empezar la edificación– mayores ingresos que gastos, incluso finalizada su etapa de implantación.

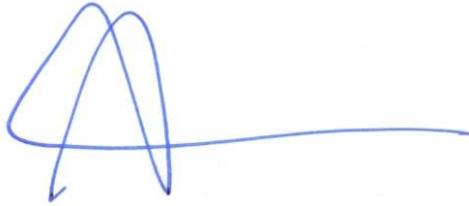
Se constata, en definitiva, que el crecimiento urbano previsto por la Modificación Puntual nº 1/2015 del PGOU de Canals en el entorno de la Calle Innovadora es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

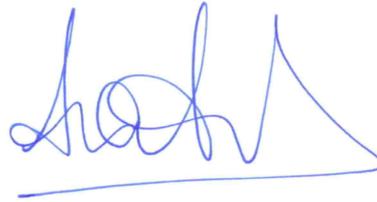
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Canals, diciembre de 2015

Por el equipo redactor:



Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto



Isabel Ferrandis Castillejo  
Arquitecta

Equipo jurídico:

De Juan&Olavarrieta, S.L.

Colaborador:

Alfonso González López de Aspe. Estudiante de Arquitectura.

# **INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS**  
**ENTORNO CALLE INNOVADORA**

**INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

**ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO.....</b>	<b>1</b>
1.1. Criterios generales .....	2
<b>2. MÉTODO DE ESTUDIO.....</b>	<b>3</b>
2.1. Actuación urbana estudiada.....	3
<b>3. MÉTODO DE CÁLCULO .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1. Gastos .....</b>	<b>5</b>
3.1.1. Costes de urbanización .....	5
3.1.2. Otras cargas de urbanización .....	6
3.1.3. Costes de edificación .....	8
<b>3.2. Ingresos: valor en venta del producto inmobiliario. ....</b>	<b>9</b>
<b>4. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>10</b>

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS** **ENTORNO CALLE INNOVADORA**

## **INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

### **1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO**

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece, en el apartado 5º de su artículo 22, que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, que contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Con objeto de dar cumplimiento al precitado artículo, el presente Informe de Viabilidad Económica procede a la evaluación económica de los costes y cargas de el eventual desarrollo de la Unidad de Ejecución “Entorno Calle Innovadora” delimitada por la Modificación Puntual nº1/2015 del PGOU de Canals y verifica la viabilidad, en términos económicos, de la propuesta urbanística de desarrollo urbano que representa, atendiendo a las determinaciones establecidas en la LOTUP.

Así, este estudio del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la presente Unidad de Ejecución.

### **1.1. Criterios generales**

Puede considerarse que los mecanismos de gestión de suelo que se aplican a la actividad urbanística se ajustan a dos tendencias principales: La equidistribución de beneficios y cargas de las actuaciones de urbanización y la expropiación a cargo del erario público dependiente de diversas administraciones. La mayoría del planeamiento aprobado opta generalmente por favorecer la primera de las alternativas, en la que los costes primeros de obtención de las dotaciones públicas y la participación en las plusvalías generadas por cada actuación corren a cargo de los propietarios del suelo incluido en los diversos ámbitos de actuación que se derivan de la aplicación del planeamiento general. De este modo, las administraciones evitan afrontar gastos, incluida su financiación, permitiendo así un menor riesgo económico en las cuentas públicas, especialmente en las administraciones locales. En cualquier caso, ello no es óbice para que el sistema de expropiación se aplique en situaciones concretas en las que se observe como más adecuado.

En el caso de la unidad de ejecución propuesta en el entorno de la calle Innovadora, la obtención y desarrollo de suelo y dotaciones se propone fundamentalmente por el método de equidistribución, aunque con la posibilidad abierta de que sea la iniciativa pública municipal quien promueva la actuación urbanística. Por ello, la viabilidad económica de la ejecución de la Unidad que se pretende estudiar en este informe, trata de mostrar si la actuación urbanística que se propone es capaz de generar las plusvalías suficientes como para incentivar su ejecución y desarrollo, permitiendo lograr así sus objetivos.

En ese sentido, los costes e ingresos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

## **2. MÉTODO DE ESTUDIO**

Para la estimación de estas plusvalías, el método empleado consiste en estudiar los costes que supondrán el desarrollo y ejecución de la actuación y valorar si, una vez obtenido el producto inmobiliario previsto, su puesta en el mercado es capaz de soportar estos gastos y generar un beneficio razonable para sus promotores.

### **2.1. Actuación urbana estudiada**

Para valorar la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución posibilitada por la Modificación Puntual nº 1/2015 del PGOU de Canals en el entorno de la calle Innovadora del municipio de Canals, se estudia el desarrollo del suelo urbano incluido en el citado ámbito de gestión. En la página siguiente se indican las magnitudes principales de dicha actuación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

	Superficie (m <sup>2</sup> s)	% sobre superficie del Ámbito de Actuación	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)
<b>Suelo Lucrativo Residencial</b>			
Manzana A	1.785,45		7.136,98
Manzana B	1.289,76		5.577,24
Manzana C	1.526,38		5.340,67
Manzana D	2.986,74		12.074,19
<b>Subtotal</b>	<b>7.588,33</b>	<b>53,71%</b>	<b>30.129,09</b>
<b>Zona Verde</b>	<b>1.096,50</b>	<b>7,76%</b>	—
<b>Viaro</b>	<b>5.442,59</b>	<b>38,53%</b>	—
<b>Total Ámbito de Actuación</b>	<b>14.127,42</b>	<b>100,00%</b>	<b>30.129,09</b>

Se trata de una Unidad de Ejecución en suelo urbano, y su representación gráfica es la siguiente:



### 3. MÉTODO DE CÁLCULO

A continuación se procederá a efectuar los cálculos necesarios para determinar la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución que se propone. Para efectuar los cálculos que permitan conseguir el objetivo de este informe se estimarán los conceptos que se exponen a continuación.

### 3.1. Gastos

#### 3.1.1. Costes de urbanización

A falta de un estudio estadístico de costes de urbanización para el municipio de Canals, o la provincia de Valencia o la Comunidad Autónoma Valenciana, para calcular el coste de las obras de urbanización se adopta como referencia un valor estándar por metro cuadrado urbanizado distinguiendo los dos tipos básicos de urbanización: los viales y las áreas ajardinadas.

Los viales urbanizados además de contar con el acabado pavimentado de calzadas y aceras sobre el terreno preparado para tal fin, y el alumbrado público, sirven para el alojamiento en su subsuelo de las instalaciones de servicios urbanos: red de suministro de agua potable, redes de suministro eléctrico en baja y media tensión, red eléctrica de alumbrado, red de saneamiento de aguas pluviales y residuales, y red de telecomunicaciones.

Basado en la experiencia en la elaboración de proyectos de urbanización en actuaciones integradas, se estima un valor de ejecución de **175 € por cada metro cuadrado de vial**, entendido como precio de contrata, es decir, incluyendo gastos de gestión y beneficio industrial del contratista. En cuanto a las áreas ajardinadas, por el mismo criterio se estima su precio de contrata unitario en **75 € por metro cuadrado de jardín urbanizado acabado**.

<b>Dotación</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Precio unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coste urbanización (€)</b>
<b>Zonas verdes</b>	1.096,50	75,00	82.237,50
<b>Viales</b>	5.442,59	175,00	952.453,25
<b>TOTAL</b>	<b>6.539.09</b>	-	<b>1.034.690,75</b>

En este caso y a falta de un proyecto de urbanización concreto que pueda especificarlo, no hay otras superficies externas a la unidad de ejecución que deban ser consideradas.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1.2. Otras cargas de urbanización

Además de los costes de las obras de urbanización, existen otros gastos que deben sufragarse para el desarrollo de una actuación urbanística. Por regla general, estas cargas suelen comprender las indicadas a continuación. Para estimarlas se han tomado como referencias otros casos unidades de ejecución de características similares en cuanto a edificabilidad, superficie y grado de complejidad de la estructura de propiedad. Se aplicará -de estos ejemplos- una ratio de cada gasto por unidad de edificabilidad, con las correcciones de estimar unos costes mínimos en alguno de los apartados estudiados a partir de los cuales el tamaño de la actuación no es de especial importancia.

Estos gastos incluyen los honorarios de técnicos para la redacción de documentos urbanísticos (gestión y urbanización), diversos valores intermedios referidos al proyecto de reparcelación (valoraciones, investigaciones registrales), otros asociados al proyecto de urbanización y las obras (estudio geotécnico, dirección de obras), y otros derivados de la tramitación del expediente administrativo.

<b>Concepto</b>	<b>Precio estimado (€)</b>	<b>Ratio (€/m<sup>2</sup>)</b>
Estudio de la situación registral de las fincas	500,00	0,017
Registro de la Propiedad: información	500,00	0,017
Valoración de elementos edificados y actividades	500,00	0,017
Estudio geológico-geotécnico	2.500,00	0,083
Programa de Actuación Integrada	4.500,00	0,149
Valoración edificaciones y actividades a indemnizar	2.500,00	0,083
Proyecto de Reparcelación / Expropiación:	25.000,00	0,830
Proyecto de Urbanización	28.000,00	0,929
Dirección de las obras de urbanización:	15.000,00	0,498
Registro de la Propiedad: inscripción	2.500,00	0,083
Publicación de anuncios preceptivos:	1.500,00	0,050
<b>TOTAL</b>	<b>83.000,00</b>	<b>2,755</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En cuanto a los gasto de promoción y gestión de la urbanización, se estima un tanto alzado que alcanza el 1,5% aproximadamente del coste de ejecución de las obras contemplado, es decir:

<b>Concepto</b>	<b>Precio estimado (€)</b>	<b>Ratio (€/m<sup>2</sup>t)</b>
<b>Gastos de promoción y gestión de la urbanización</b>	<b>15.000</b>	<b>0,498</b>

Por último dentro de este apartado de otras cargas, hay que considerar que, generalmente, en el ámbito de cualquier sector que se desarrolle pueden existir bienes cuya permanencia resulte incompatible con la nueva urbanización a ejecutar: edificaciones fuera de ordenación, instalaciones, plantaciones, etc. La eliminación de estos bienes debe ser objeto de indemnización a cargo de la actuación.

Las edificaciones existentes además pueden constituir el soporte de viviendas, en propiedad o alquiler, o actividades económicas, que han de ser objeto de la debida atención desde el punto de vista de las indemnizaciones correspondientes a sus respectivos titulares y/u ocupantes legales.

No es posible, en estos momentos, el cálculo preciso de la cuantía correspondiente al conjunto de dichos conceptos en el ámbito estudiado, que se concretará en su caso en las posteriores fases de gestión y ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada. Por ello, se estima que esta cantidad para el ámbito de ejemplo asciende a 45.000 euros, lo que equivale a una ratio de 4,746 €/m<sup>2</sup>t.

<b>Concepto</b>	<b>Precio estimado (€)</b>	<b>Ratio (€/m<sup>2</sup>t)</b>
<b>Indemnizaciones UE “Entorno Calle Innovadora”</b>	<b>45.000</b>	<b>1,493</b>

En suma, se obtienen los siguientes valores para el concepto de otras cargas en esta unidad de ejecución.

<b>Honorarios</b>	<b>Promoción y gestión</b>	<b>Indemnizaciones</b>	<b>TOTAL</b>
83.000 €	15.000 €	45.000 €	<b>143.000 €</b>
2,755 €/m <sup>2</sup> t	0,498 €/m <sup>2</sup> t	1,493 €/m <sup>2</sup> t	<b>4,746 €/m<sup>2</sup>t</b>

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

3.1.3. Costes de edificación

Siguiendo con el método de calcular los costes de producción de la promoción inmobiliaria previsible en la unidad de ejecución, es necesario ahora conocer los costes de ejecutar las edificaciones que podrán ser puestas en venta. Para ello calculamos los valores unitarios de coste en euros por cada metro cuadrado construido dependiendo del uso y tipología previstos.

Como ya se ha indicado, el uso principal de la actuación será el residencial, a implantar en manzana compacta cerrada de ensanche entre medianeras. El uso previsible complementario será el terciario en locales de planta baja de los mismos edificios residenciales, solución propia de este tipo de trama urbana.

El módulo de Coste Unitario de Ejecución Edificación Residencial fijado por el Instituto Valenciano de Edificación (IVE) en la fecha de este informe asciende a 603 €/m<sup>2</sup>, que se corrige mediante los coeficientes indicados por el mismo IVE según la siguiente fórmula:

$$CUE = MBE \times Ct \times Ch \times Cu \times Cv \times Cs \times Cc$$

Para el uso residencial dominante, según sus características ya expuestas, los valores, coeficientes y cálculos se exponen de manera resumida en esta tabla:

**Costes unitarios de edificación residencial:**

Tipología	Factores IVE	Edificación abierta
entre medianeras	1,0000	1,0000
abierta	1,0500	
en hilera	1,1000	
unifamiliar aislada	1,1500	
Plantas sobre rasante		
< 3	0,9750	
entre 3 y 8	1,0000	1,0000
> 8	1,0250	
Ubicación en centro histórico		
No	1,0000	1,0000
Sí	1,2500	
Número de viviendas		
> 80	0,9000	0,9000
entre 20 y 80	1,0000	
< 20	1,1000	

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Superficie útil de vivienda		
> 70 m <sup>2</sup>	0,9500	0,9500
entre 45 m <sup>2</sup> y 70 m <sup>2</sup>	1,0000	
< 45 m <sup>2</sup>	1,0500	
Nivel de calidad de los acabados		
Básico	0,8000	
Medio	1,0000	1,0000
Alto	1,2000	
<b>Factor resultante</b>		<b>0,8550</b>
<b>Módulo ajustado</b>		<b>521,55 €/m<sup>2</sup></b>

Los valores a obtener aplicando este módulo ajustado son el denominado Presupuesto de Ejecución Material (PEM), valor intermedio al que hay que aplicar un incremento del 13% en concepto de Beneficio Industrial y el 6% de Gastos Generales, ambos del contratista encargado de ejecutar las obras. También al PEM antes obtenido añadiremos un 3,5% en concepto de honorarios para la elaboración de los distintos documentos técnicos y dirección de las obras, y obtención de licencias.

Operando con el módulo obtenido sobre la edificabilidad de la unidad de ejecución se obtienen los costes de edificación.

Costes de Edificación		€
PEM Edificación		15.713.826,89
BI	13%	2.042.797,50
GG	6%	942.829,61
Honorarios y gestión	3,5%	549.983,94
<b>Total Costes de Edificación</b>		<b>19.249.437,94</b>

### 3.2. Ingresos: valor en venta del producto inmobiliario.

Una vez obtenidos los costes necesarios para el desarrollo completo de la unidad de ejecución, incluida su edificación, se debe calcular el precio de venta en el mercado de los productos inmobiliarios (viviendas) que se pueden edificar en el ámbito estudiado.

Para determinar el precio de las viviendas, se ha efectuado un muestreo, mediante diversas herramientas informáticas, de la oferta inmobiliaria del municipio de Canals

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

que puede indicarnos por un método simplificado de comparación, de manera muy fiable, un valor estimado de venta asumible para el presente estudio.

En total se han analizado 50 ofertas de venta de producto inmobiliario de diversas características, estado de conservación y emplazamientos en el municipio y se ha obtenido una media de 571 €/m<sup>2</sup>.

A este precio obtenido se le ha aplicado un factor corrector de 1,25 entendiendo que las nuevas promociones cuya viabilidad se valora en este documento son de obra nueva, por lo que les corresponde un mayor valor, obteniendo, en consecuencia, un valor de venta a efectos de este estudio, que consideramos aplicado a metros cuadrados de techo.

$$V_v = 713,75 \text{ €/m}^2$$

#### 4. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Una vez conocidos los costes del desarrollo posible y los ingresos que es capaz de generar, incluidos los beneficios de la actividad económica que supone su promoción, se puede obtener su diferencia que será el remanente destinado a la obtención del suelo, es decir, el valor de este último. Por lo tanto, se toma como criterio para entender la viabilidad del desarrollo de la unidad de ejecución que, obtenido un valor del suelo máximo para el cual la actuación urbanística sea económicamente viables, este valor del suelo sea razonable en cuanto a que pueda ser adquirido para llevar a cabo la actuación urbanística propuesta. Eso significa que, en caso de obtenerse el suelo a menor precio, se incrementaría el beneficio de la promoción supuesta.

Recopilando las cifras calculadas se obtienen los siguientes resultados expresados en euros:

UE "Entorno Calle Innovadora"	€
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>21.504.637,99</b>
Costes Urbanización	1.034.690,75
Costes Edificación	19.249.437,94
<b>TOTAL COSTES</b>	<b>20.427.128,69</b>
<b>DIFERENCIA</b>	<b>1.077.509,30</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2015 DEL PGOU DE CANALS  
ENTORNO CALLE INNOVADORA

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Una vez obtenida la diferencia, considerando que se trata del valor total del suelo de la actuación, se puede calcular el valor de repercusión del suelo dividiendo este valor entre la edificabilidad total del ámbito. También se puede calcular el valor del metro cuadrado de suelo bruto aportado dividiendo el valor total del suelo entre la superficie bruta de la actuación. Los citados valores se muestran en la tabla siguiente:

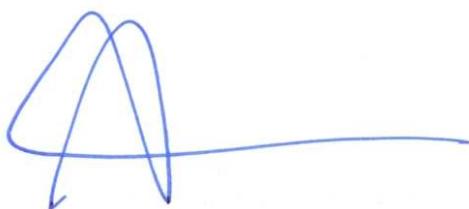
Valor de repercusión (€/m <sup>2</sup> t)	Valor del suelo aportado (€/m <sup>2</sup> s)
35,76	76,27

Como se puede observar los valores obtenidos resultan muy razonables incluso en la coyuntura económica actual.

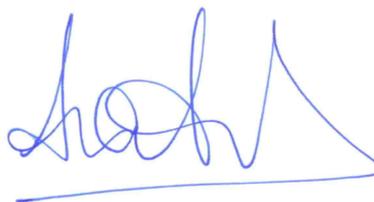
En consecuencia, y a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo bruto aportado, **hay que concluir que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico asociado a la actuación a desarrollar en la Unidad de Ejecución posibilitada por la Modificación Puntual nº 1/2015 del PGOU de Canals en el entorno de la calle Innovadora, resulta viable económicamente.**

Canals, diciembre de 2015

Por el equipo redactor:



Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto



Isabel Ferrandis Castillejo  
Arquitecta

Equipo jurídico:

De Juan&Olavarrieta, S.L.

Colaborador:

Alfonso González López de Aspe. Estudiante de Arquitectura.