

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Programa para el desarrollo del Sector ARI 93 Polígono Industrial Carretera de Albalat en régimen de gestión directa ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en fecha 13 de Noviembre de 2023.



PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA POLIGONO INDUSTRIAL CARRETERA DE ALBALAT, ARI-93

Proposición jurídico-económica



Identificador: info666.6D6Bh5tkH 6CDhj+TVMW/ dR6EX NISM+

URL: <https://sedrelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDoces.jsip>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Programa para el desarrollo del Sector ARI 93 Polígono Industrial Carretera de Albalat en régimen de gestión directa ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en fecha 13 de Noviembre de 2023.



Ajuntament d'Alzira

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 21/11/2024 15:10:54 CET

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

PAI-ARI93

INDICE:

PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA.

- 1.- MEMORIA.
- 2.- NORMAS DE ACTUACION
- 3.- INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA



Identificador: info666.6D6Bh3tkH 6CDjh+7VMW/ dR6EX N5M4=

URL: <https://seu.dilelectronica.alzira.es/PortalCuidadanos/verifyDocs.jsp>



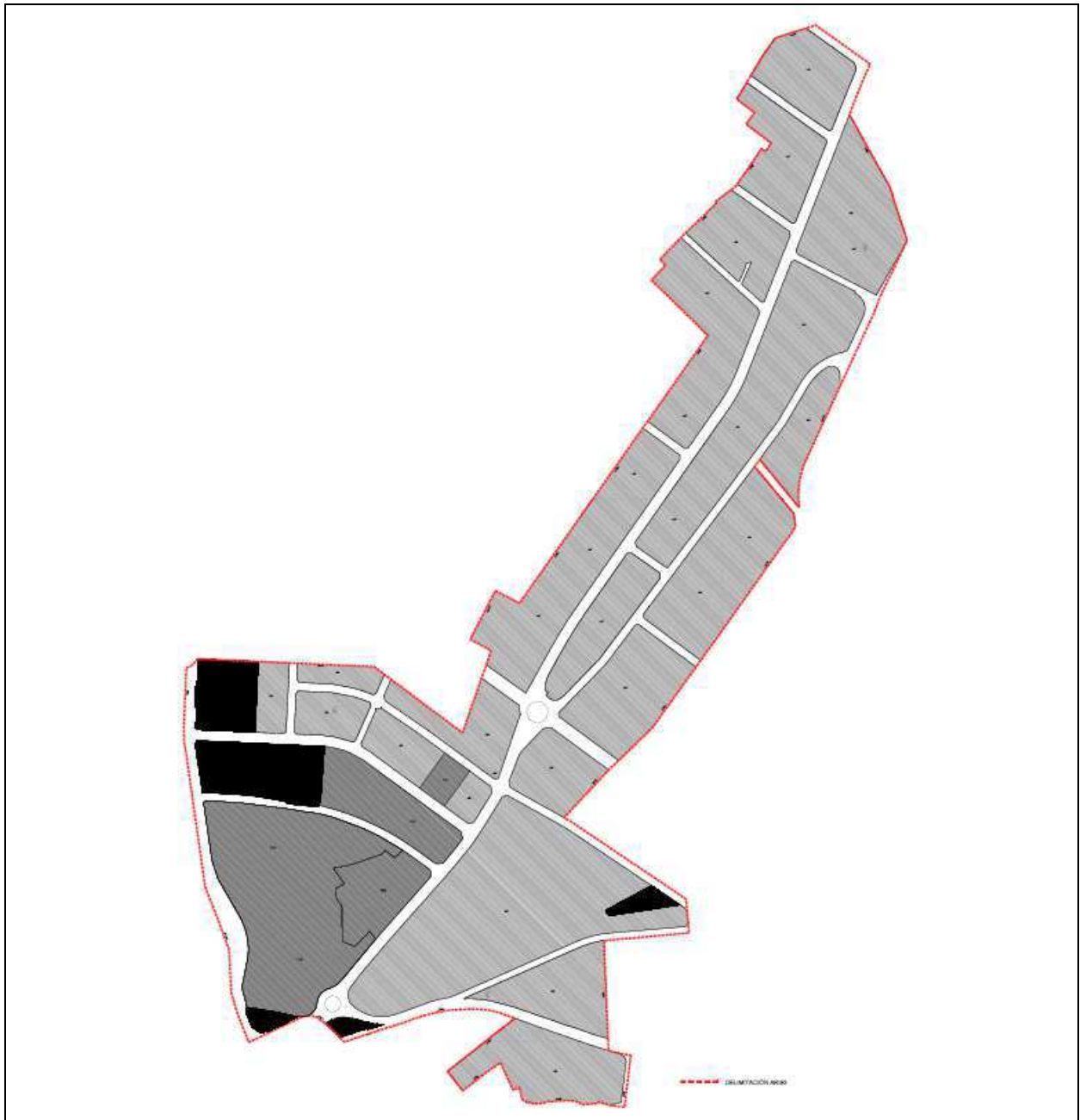
1.- MEMORIA.

1.1.-Identificación de la actuación integrada.

El ámbito de la actuación es “Unidad de Ejecución del Polígono Industrial Carretera de Albalat”, delimitado por la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira aprobada mediante acuerdo plenario de 29 de junio de 2022, cuyos datos principales, según la ordenación pormenorizada aprobada en la Modificación Puntual enunciada anteriormente son los siguientes:

FICHA DE GESTION	CARRETERA DE ALBALAT-ARI93
CLASIFICACION Y CALIFICACION	
ZONA DE ORDENACION	SI-93
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	a) Tco. Uso Terciario Comercial en todas las categorías definidas en el Título 6. b) Tof.- Locales de oficina. c) Tre.- Actividades recreativas. Uso Terciario Recreativo en todas las categorías definidas en el Título 6. d) D.- Dotacionales. e) Par.1, Par.2, y Par.3.- Aparcamientos de uso privado o público. g) Tho.
USOS INCOMPATIBLES	a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar los 120 m2 construidos. b) Dotacionales: - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), y Educativo (Ded), Religioso (Dre) y Sanitario (Dsa), excepto mutuas laborales o centros de alto rendimiento.
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y AREA DE REPARTO	El aprovechamiento tipo será el que resulta de la aplicación de los coeficientes de homogeneización definidos en el vigente PGOU/2002, a la edificabilidad de los diferentes usos definidos. El área de reparto está constituida por el ámbito definido en el plano de ordenación.
PLANO DE DELIMITACION DEL SECTOR	

Identificador: 1n4666.6D6B9B.93h.6CDJH+7VMAU/09E04.NEAM=
URL: https://seoelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp



PARAMETROS URBANISTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	930.293	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0'59
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	112.877	IER (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	74.996	IET (m ² techo/m ² suelo)	0
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0'59
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	37.881	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² techo)	0
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	0	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² techo)	0
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0	PORCENTAJE RESERVA DE VPP	0



Identificador info666.6D6Bh3tkh 6CDjh+TVMW/ dR6EX NISM=

URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocx.jsp>



SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0	Nº DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0	Nº DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² suelo)	112.877	Nº DE VIVIENDAS POR HECTAREA	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	730.293		
CONDICIONES DE ORDENACION. La ordenación es la que resulta de la propia modificación, cuyas alineaciones se ajustaran a los viales circundantes existentes en el entorno.			
CONDICIONES DE GESTION			
Figura de planeamiento		Gestión directa	
CONDICIONES DE EJECUCIÓN: para el desarrollo del sector se deberán tener en cuenta los condicionantes de borde, dando acceso a los caminos existentes, así como dotar de continuidad a las infraestructuras existentes fuera del ámbito. Para la construcción de infraestructuras viarias será necesario dimensionar las obras de drenaje de los cauces que se vean afectados para periodos de retorno de 500 años. La unidad de ejecución deberá urbanizar la conexión del sector con la rotonda en la parte norte del polígono a la salida de la VV-1101 Alzira-Albalat, y garantizar la canalización del barranco de la Murta a su paso por este tramo.			

Limita al norte con la unidad de ejecución UEI -016; al sur consuelo urbano residencial; al este con el polígono industrial de carretera de Albalat (sector urbanizado PPI-02) y al oeste con el suelo industrial sector PPI01 urbanizado parcialmente.

Se compone de parcelas catastrales que se encuentran consolidadas por la edificación en su mayoría.

1.2.- Obligaciones y derechos de los propietarios adheridos al PAI.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 145.2, D. Leg. 1/2021, de 18 de junio, (TRLOTUP), las personas propietarias adheridas al programa de actuación tienen los deberes legales de:

- Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización.
- Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 TRLOTUP.
- Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria par ejecutar el programa de actuación.

De conformidad con el apartado primero de dicho artículo 145, la persona propietaria adherida ostenta los derechos siguientes:

- A obtener de la Administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.



- A participar en la actuación, en los términos del TRLOTUP, obteniendo el aprovechamiento correspondiente en justa distribución de beneficios y cargas.

1.3.- Plazos para la ejecución del PAI.

Según se dispone en el artículo 123.2 TRLOTUP, los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa, cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y al TRLOTUP, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 del propio TRLOTUP, resultando los siguientes trámites:

- Información pública durante un período mínimo de 45 días.
- Durante dicho plazo, consulta a organismos afectados con petición de informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectados.
- Si como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales, se comunicará a las partes interesadas y se someterán a información pública por el plazo de 20 días.
- Aprobación definitiva.

Tras la aprobación del PAI y transcurridos los plazos de adhesión por los propietarios, se procederá a la contratación de las obras de urbanización conforme al procedimiento previsto en la normativa de contratación del sector público.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización se establece en 18 meses, no obstante, dicho plazo se podrá alterar con motivo de la ejecución por fases.

1.4.- Modalidad de retribución al urbanizador.

De conformidad con el artículo 149.4 en la gestión directa la administración determinará en la aprobación del programa de actuación si las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora abonarán los gastos de urbanización en metálico o en terrenos. Se establece el pago de las cargas urbanísticas en metálico, ya que se trata de un ámbito consolidado por la edificación.

1.5- Valoración del suelo afectado.

Dado que la finalidad es la obtención del valor unitario por metro cuadrado de techo y suelo para la obtención de los terrenos necesarios para poder realizar las obras de urbanización, se considera que el suelo se encuentra en régimen de equidistribución de beneficios y cargas y por tanto será de aplicación lo

dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, modificado por el Real Decreto Legislativo de fecha 25/05/2023, así como lo establecido en el real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS).

Procede, ahora, determinar el VRS del uso del suelo a implantar en la Unidad de Ejecución, realizando para ello un Estudio de Mercado, obteniéndose los siguientes resultados:

Testigo	Situación	Precio euros/m² †
1	Ctra. Albalat	467
2	Ctra. Albalat	517
3	Ctra. Albalat	207
4	Ctra. Albalat	253
5	Ctra. Albalat	321
6	Ctra. Albalat	583

Valor medio: 391'70 euros/m²†

Obtención de los costes de construcción: Vc Valor de construcción en euros/m²techo del uso considerado:

Presupuesto ejecución material: 151'26 euros/m²techo
Presupuesto ejecución contrata (+19% PEM): 28'74 euros/m²techo
Impuestos no recuperables (+4% PEM): 6'05 euros/m²techo
Honorarios técnicos (+8% PEM): 12'10 euros/m²techo
Tasas licencias (+4% PEM): 6'05 euros/m²techo
Gastos administración (+3% PEM): 4'54 euros/m²techo

Total coste de construcción: 208'74 euros/m²†

Por aplicación de la fórmula de método residual estático se obtiene un valor de:

$$VRS = V_v/K - V_c = (391'70/1'2) - 208'74 = 116'54 \text{ euros/m}^2\text{†.}$$

El valor unitario del suelo inicial, se calcula descontando del valor del suelo urbanizado los deberes y cargas pendientes.

Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución aplicables a las Obras de Urbanización. El coste por metro cuadrado de Vial inclusivo de los servicios



Identificador: info666.6D6B9.6a1k1 6CDd1+7VMAU/ dR67X N5M4=

URL: https://seu.electronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDoces.jsp

urbanos municipales que discurren por el subsuelo (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado etc.), además de los de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y alumbrado público: 31'52 euros/m² techo.

La **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al **rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años**.

De acuerdo a ello, la **TLR** aplicable en la actualidad asciende a 2'345 %.

2935 *Resolución de 2 de febrero de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Enero de 2023

Tipo de referencia ⁽¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾ .	2,345

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Madrid, 2 de febrero de 2023.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

La **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el uso Característico constatable y adoptado en el ámbito es el de industrial, la **PR** aplicable resulta ser 8%.

Los gastos de urbanización resultan: $G \times (1+TLR+PR) = 34'79$ euros/m^{2t}

Por tanto el valor unitario del suelo inicial por techo es $116'54 - 34'79 = 81'75$ euros/m²techo.

Siendo el aprovechamiento de 0'7332 m^{2t}/m^{2s} resulta un valor de suelo inicial de 60'62 euros/m^{2s}.

1.6.- Cargas de urbanización.

Las cargas son las siguientes:

CONCEPTO	Importe euros
Costes de las obras de urbanización	16.932.913,80
Gastos de gestión.	42.798,89
TOTAL (sin IVA)	16.975.712,69

Repercusión de cargas de urbanización por m ² de suelo originario	Repercusión de cargas de urbanización por unidad de aprovechamiento
20'17 euros/m²s	19'44 euros/ua

2.- NORMAS DE ACTUACIÓN

PRIMERA: URBANIZADOR

1. El Pleno del Ayuntamiento, mediante acuerdo de fecha 29 de junio de 2022 acordó la modalidad de gestión directa del programa de actuación integrada polígono industrial carretera de Albalat, ARI-93, en consecuencia, la condición de agente urbanizador es asumido por el Ayuntamiento de Alzira, en ejercicio directo de sus competencias.
2. En su doble condición de agente urbanizador y Administración actuante, al Ayuntamiento de Alzira corresponden las siguientes funciones:
 - a. Promover, gestionar y financiar la actuación programada.
 - b. Promover, tramitar y aprobar la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
 - c. Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este texto refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
 - d. Elaborar y aprobar la reparcelación.
 - e. Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de las personas propietarias adheridas.
 - f. Ejercer la potestad expropiatoria respecto de las personas propietarias no adheridas al programa de actuación integrada.

SEGUNDA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS





PAI-ARI93

1. Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.
2. El propietario tiene derecho:
 - a. A que el agente urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
 - b. A obtener del agente urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
 - c. A participar en la actuación, en los términos del presente texto refundido, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los términos establecido en este texto refundido y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.
3. Las personas propietarias afectadas por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:
 - a. Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al agente urbanizador por su tarea, asumiendo para ello las cargas fijas, variables e individuales que con arreglo a la Ley y al presente Programa queden fijadas.
 - b. Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 del TRLOTUP.
 - c. Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

TERCERA: RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

3ª-1. Retribución al urbanizador.

Dado que se trata de un ámbito consolidado por la edificación, la retribución prevista es la retribución en metálico.

3ª-2. Cargas de urbanización.

1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, las siguientes:

a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 TRLOTUP.

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado, cuyo coste resulta cero para los propietarios por haber sido redactado por los técnicos municipales.

c) Gastos de gestión: Registro Propiedad, publicaciones.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.

b) Las indemnizaciones a las personas propietarias por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.

c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 152 de este texto refundido.

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

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.

4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público.



5. Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.

b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.

c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.

3ª-3. Coste de las obras de urbanización.

El coste de las cargas previstas, se resumen en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	Importe euros
Costes de las obras de urbanización	16.932.913,80
Gastos de gestión.	42.798,89
TOTAL (sin IVA)	16.975.712,69

3ª-4. Causas de retasación de cargas y revisión de precios.

Conforme a lo establecido en el artículo 153 TRLOTUP, la retasación de cargas y revisión de precios se regirá por las siguientes reglas:

1. La retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada solo procede por causas imprevisibles y no imputables al agente urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

2. La tramitación de la retasación de cargas podrá iniciarse de oficio o a instancia del agente urbanizador, exige audiencia de las personas afectadas, por el plazo de un mes, y aprobación por el órgano que aprobó el programa de actuación integrada en el plazo de tres meses desde su inicio. No se podrá solicitar la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

3. La retasación de cargas, salvo fuerza mayor, tiene un límite del veinte por cien del valor de las cargas ciertas totales, según el importe del programa de actuación integrada aprobado. Si lo supera, excediendo lo repercutible a las



QUINTA: PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PAI

La aprobación del PAI comportará la aprobación simultánea de los proyectos de reparcelación y urbanización. A partir de dicho momento, dentro del plazo máximo previsto en el artículo 115.5 TRLOTUP que es de 5 años, los plazos parciales previstos para la ejecución del PAI son los siguientes:

1. Presentación del proyecto de reparcelación para su inscripción, ante el Registro de la Propiedad.

Plazo: Un (1) mes desde que sea definitivo, en vía administrativa, el acto de aprobación de la reparcelación.

2. Obra de urbanización.

2.a) Contratación de la obra de urbanización: 6 meses desde la presentación del proyecto de reparcelación para su inscripción ante el Registro de la Propiedad.

2.b) Acta de comprobación del replanteo de la obra: 1 mes desde la formalización del contrato.

2.c) Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 18 meses desde la fecha del acta de comprobación del replanteo no obstante, dicho plazo se podrá alterar con motivo de la ejecución por fases.

3. Aprobación de la cuenta de liquidación definitiva: 2 meses desde la recepción de la obra de urbanización.

4. Inscripción de la cuenta de liquidación definitiva: 1 mes desde la aprobación de la misma.

La concurrencia de circunstancias excepcionales justificará la prórroga del plazo máximo de 5 años, sin que pueda acordarse por un plazo total adicional superior de 5 años.

SEXTA: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 164 TRLOTUP, la contratación de empresa constructora por la administración en los supuestos de gestión directa se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

Podrá estipularse, como modalidad de pago, que la administración ceda los créditos y garantías de retribución en metálico, hasta cubrir el importe del contrato.

El contrato podrá ser de obra y servicios, para encomendar también a la empresa constructora las tareas auxiliares de gestión de la reparcelación. No podrá facultarse al o a la contratista para ser retribuida en terrenos.



SÉPTIMA: MODIFICACIONES DEL PROGRAMA.

Podrán llevarse a cabo modificaciones del programa cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 141.2 TRLOTUP y con las limitaciones previstas en el apartado 3 del mismo artículo.

El acuerdo de modificación del programa exigirá previa audiencia al contratista por plazo no inferior a 10 días e informe de los servicios jurídicos y técnicos municipales. Se requerirá, asimismo, informe de fiscalización de la intervención municipal si la modificación comporta algún compromiso adicional para el Ayuntamiento.

Si la cuantía de la modificación supera el 20% del precio inicial del contrato, IVA excluido, y su precio sea igual o superior a 6.000.000 € se requerirá, además, informe del Cosell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

Las modificaciones del programa de actuación integrada deberán formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

OCTAVA: FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA.

8.1. Finalización normal del Programa.

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización (artículo 167 TRLOTUP)

8.2. Recepción de las obras de urbanización.

Puesto que se trata de una gestión directa, donde el agente urbanizador es el propio Ayuntamiento, y dado que en este tipo de gestión, la contratación de la empresa constructora se regula por las normas de la legislación de contratos del sector público, la recepción de las obras de urbanización sigue la regulación contenida en el artículo 243 y siguientes de la Ley 9/2017 (LCSP).

8.3. Cuenta definitiva de liquidación.

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 96 TRLOTUP.

La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de las partes afectadas antes de su aprobación administrativa.

8.4. Finalización anormal del Programa.

1. La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.
2. La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por renuncia de la administración a la programación.
3. Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada por:
 - a. Causa de fuerza mayor.
 - b. Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en este texto refundido.

El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», previa comunicación al registro de programas de actuación.

La caducidad o resolución del programa conllevará las consecuencias previstas en los artículos 172 y 173 TRLOTUP.

3.- INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La finalidad última del informe de viabilidad y de sostenibilidad económica es evitar la ejecución de urbanizaciones vacías por no ser rentables desde el punto de la vista de la propiedad, por estar sobre dimensionadas o por tener unos costes de mantenimiento que la Administración no puede soportar.

En nuestro régimen urbanístico, la conservación de la urbanización es competencia y responsabilidad de la Administración, tal y como dispone el artículo 160 de la LOTUP, que, por tanto, asumirá el coste de la referida conservación. En las actuaciones de transformación, como la presente, los ingresos para sustentar deben provenir de la recaudación de Impuestos, tasas etc... que se generen como consecuencia de la edificación de los nuevos solares edificables que resulten de la actuación.

Por ello se hace preciso analizar, antes de ejecutar el planeamiento que se pretende aprobar, que existe un equilibrio financiero entre los ingresos y gastos de la actuación que no comprometen, a su vez, el equilibrio presupuestario local.

Pero además, el ISE debe, en aras al pretendido equilibrio económico, analizar el dimensionamiento y faseado de las Unidades de Ejecución, en relación con la eventual absorción en el mercado del producto finalista. Solo teniendo en cuenta el desfase temporal entre ingresos y gastos se podrá conseguir garantizar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras.

3.1.- INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA.

La estimación económica se realiza a fecha actual y con los datos disponibles en este momento, siendo preciso que en el momento de la ejecución, en su caso, se revisen los cálculos y se incorporen con mayor precisión, toda vez que hay decisiones de carácter técnico y administrativo que no se han tomado en la actualidad y que podrán alterar sustancialmente los resultados económicos de la operación.

Por lo tanto, siendo el objetivo de este estudio el de suministrar a la administración municipal información económica básica, que le permita prever acciones presupuestarias y de gestión necesarias para la ejecución de las actuaciones urbanísticas, en este caso se procederá a estimar los costes de urbanización y estimar el valor teórico de mercado de la parcela con destino a uso industrial, para el supuesto de la enajenación de dichas parcelas.

La **Viabilidad Económica de una Actuación** deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que **los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final** (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m²t, derivado del desarrollo de Actuaciones Urbanizadoras) **resulten ser superiores a los Costes de Producción**.

Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

$$\text{Ingresos} > \text{Costes.}$$

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

Identificación de los Ingresos en una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).

Los Ingresos correspondientes a una Unidad de Ejecución, son los procedentes de la enajenación de los productos finales resultantes del proceso de equidistribución pertinente, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (artículo 7-1-a) del TRLS/15) determinados mediante la aplicación de la Metodología Residual a los valores en venta de los productos finales edificados (es decir, naves industriales).

En este sentido, los Ingresos generados por la Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS), medidos en €/m²t, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un Estudio de Mercado.





CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 21/11/2024 15:10:54 CET

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

PAI-ARI93

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso "i" presente en la Actuación (VRS_i, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VS, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, E_i (en m²t), de acuerdo a la

$$VS (\text{€}) = \sum VRS_i (\text{€/m}^2\text{t}) \times E_i (\text{m}^2\text{t/m}^2\text{s})$$

Siendo:

VS: Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros/m²suelo

E_i: Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m²t/m²suelo.

VRS_i: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados en euros se determinará por el método residual estático en euros/m²t.

En el presente caso al tratarse de un uso dominante de industrial en el que se permite como uso compatible el terciario, y existir una mayor oferta de naves industriales en venta el estudio de mercado se realiza sobre el uso industrial.

Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística (Unidad de Ejecución).

Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria establecidos en la legislación estatal (artículos 18 del TRLS/15) y en la LOTUP (artículo 144) y pormenorizados por el planeamiento, costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los Costes de Producción correspondientes a la Unidad de Ejecución bajo la denominación tradicional de Cargas (o Gastos) de Urbanización, se constituyen, en parte, como cesiones a la Administración de suelo Urbanizado en el que pueda materializarse el porcentaje de Aprovechamiento Público, AP, que le corresponde al Ayuntamiento como participación pública en las plusvalías generadas por la Actuación, y por otra parte, del suelo con destino al uso Dotacional público, que también debe entregarse totalmente urbanizado.

En el presente caso se trata únicamente del suelo dotacional: viarios.

Estudio de Mercado y Obtención del Valor de Repercusión de Suelo (VRS).

Procede, ahora, determinar el VRS del uso del suelo a implantar en la Unidad de Ejecución objeto de esta MVE, realizando para ello un Estudio de Mercado, obteniéndose los siguientes resultados:

Testigo	Situación	Precio euros/m ² †
1	Ctra. Albalat	467
2	Ctra. Albalat	517
3	Ctra. Albalat	207
4	Ctra. Albalat	253
5	Ctra. Albalat	321
6	Ctra. Albalat	583

Valor medio: 391'70 euros/m²t

Obtención de los costes de construcción: Vc Valor de construcción en euros/m²techo del uso considerado:

Presupuesto ejecución material: 151'26 euros/m²techo
Presupuesto ejecución contrata (+19% PEM): 28'74 euros/m²techo
Impuestos no recuperables (+4% PEM): 6'05 euros/m²techo
Honorarios técnicos (+8% PEM): 12'10 euros/m²techo
Tasas licencias (+4% PEM): 6'05 euros/m²techo
Gastos administración (+3% PEM): 4'54 euros/m²techo

Total coste de construcción: 208'74 euros/m²t

Por aplicación de la fórmula de método residual estático se obtiene un valor de:

$$VRS = V_v/K - V_c = (391'70/1'2) - 208'74 = 116'54 \text{ euros/m}^2\text{t.}$$

El valor unitario del suelo inicial, se calcula descontando del valor del suelo urbanizado los deberes y cargas pendientes.

Estimación de los Costes Unitarios de Ejecución aplicables a las Obras de Urbanización.

El por metro cuadrado de Vial inclusivo de los servicios urbanos municipales que discurren por el subsuelo (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado etc.), además de los de pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y alumbrado público: 31'52 euros/m² techo.

Balance entre los ingresos y costes obtenidos.

Del resultado de los ingresos derivados del valor de venta de los solares Vv y de los costes de producción Cp, obtenidos resulta el siguiente balance, cuyo resultado deberá ser contrastado con el umbral mínimo de viabilidad para constatar la viabilidad definitiva de la propuesta.

Ingresos: 116'54 euros/m²
Costes: 31'52 euros/m²

Umbral mínimo de viabilidad.

El "Umbral mínimo de Viabilidad", UmV, que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de la unidad de ejecución se establece en la suma del Valor Residual del Suelo que se altera, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio Empresarial de la promoción (BE), Beneficio determinado mediante la aplicación de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y de la Prima de Riesgo (PR) a los Costes de Producción de la misma (PC).

En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo "neto" que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo de La unidad de ejecución y que viene a significar el "Umbral mínimo de Viabilidad", se determina según la siguiente expresión:

$$\text{UmV} = \text{VS} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC}.$$

Umbral que, para garantizar la Viabilidad Económica de la Unidad de Ejecución, obviamente deberá ser superior al Diferencial obtenido en el Balance de Ingresos-Costes

1).- la **Tasa Libre de Riesgo** (TLR), así definida en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al **rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años**.

De acuerdo a ello, la **TLR** aplicable en la actualidad asciende a **2'345 %**.





2935 Resolución de 2 de febrero de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Enero de 2023

Tipo de referencia ⁽¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾ .	2,345

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Madrid, 2 de febrero de 2023.-El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

2).- La **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

De acuerdo a ello, teniendo en cuenta que el uso Característico constatable y adoptado en el ámbito es el de industrial, la **PR** aplicable resulta ser **8%**.

Por tanto, el UmV correspondiente a la unidad de ejecución resulta:

$$\text{UmV} = \text{VS} + (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{PC} = 119'80$$

Por tanto, el UmV= 119'80 es mayor que el diferencial entre ingresos y gastos= 85'02

Por otro lado, se deben considerar los convenios existentes entre el ayuntamiento y alguno de los propietarios de las parcelas incluidas en la unidad de ejecución y que son los que a continuación se relaciona, según los cuales el ayuntamiento debe asumir las cargas de urbanización correspondiente a dichas parcelas. En consecuencia, el ayuntamiento debe consignar crédito en el presupuesto para asumir dichas cargas urbanísticas.

3.2- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El análisis tiene por objeto determinar el impacto fiscal que producirá la nueva actuación urbana en las arcas públicas.





En rasgos generales se tratan los datos estadísticos de población, número de empresas dedicadas al sector industrial, número de trabajadores por empresas, tamaño medio de la empresa etc, del municipio y se analiza que repercusión tiene sobre los mismos indicadores la nueva actuación de urbanización. Para ello analizaremos el número de las empresas que se instalaran, el número de nuevo trabajadores y habitantes generados y el gasto / ingreso que el ayuntamiento le supone ese incremento poblacional. El cálculo final será un balance de gasto e ingresos en la hacienda local.

Se considera como aumento poblacional el nº de trabajadores que trae la ordenación, sin considerar el incremento asociado a otros sectores, como consecuencia indirecta del movimiento económico.

Datos urbanísticos.

Superficie total ámbito (m ²)	932.160
Superficie suelo industrial (m ²)	601.771
Superficie suelo terciario TCO-2 (m ²)	48.148
Superficie suelo terciario TCO-3 (m ²)	82.602
Superficie dotacional (m ²)	199.639

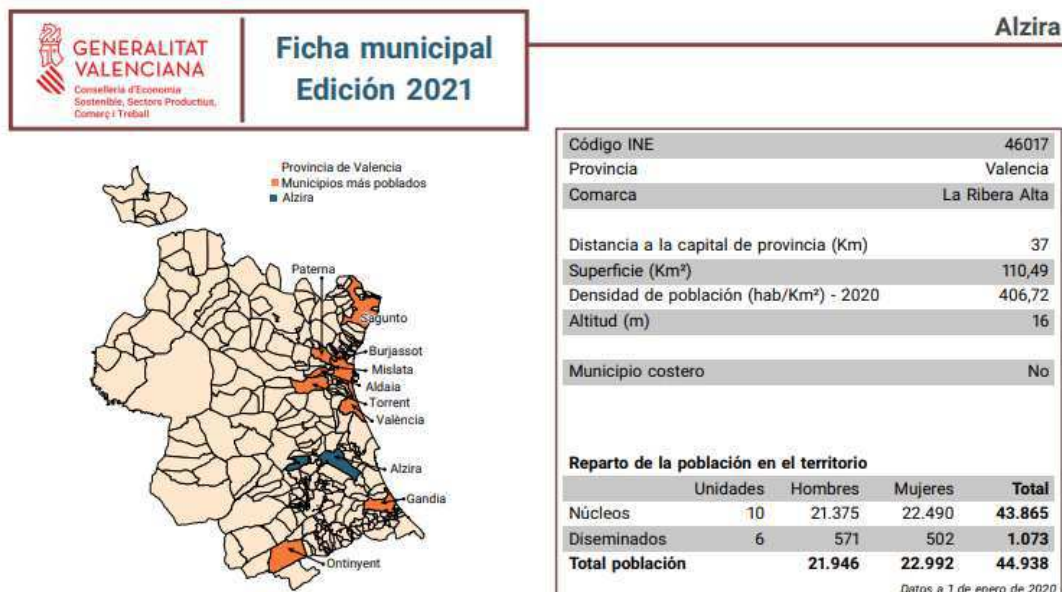
Aprovechamiento industrial (m ² t)	481.417
Aprovechamiento TCO-2 (m ² t)	31.296
Aprovechamiento TCO-3 (m ² t)	41.301
Total Aprovechamiento lucrativo (m ² t)	554.014

Características Estadísticas y Socioeconómicas del Municipio de Alzira.

Alzira es un Municipio de la Comunidad Valenciana, perteneciente a la Provincia de Valencia y ubicado en la Comarca de la Ribera.

Los datos estadísticos y socio-económicos que definen al Municipio de Valencia son los siguientes:





Los Presupuestos Municipales de Alzira. Estructura de Gastos e Ingresos Corrientes.

Para realizar el ISE, procede analizar la estructura presupuestaria municipal tomando como referencia el **Presupuesto del Ejercicio del año 2021**.

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

- **Ingresos:** Es la previsión de ingresos esperados para hacer frente a las partidas que figuran en el capítulo de Gastos
- **Gastos:** Son los gastos a los que se deberá hacer frente en el ejercicio y deberán ser inferiores a los Ingresos.

El estado de los Ingresos y los Gastos se clasifica en:

- 1) Clasificación Orgánica: Esta clasificación atiende al órgano que ingresa o que realiza el gasto.
- 2) Clasificación Económica: Esta clasificación atiende a la naturaleza económica del gasto.

3) Clasificación por Programas o Funcional: Este criterio estudia las partidas desde un punto de vista teleológico, es decir, revela información sobre a qué se destina la partida que constituye el gasto.

Clasificación económica de los ingresos.

Los ingresos se pueden dividir:

- Ingresos Corrientes: son los que tienen un carácter periódico y recurrente. Un ejemplo claro de ingreso corriente son aquellos que proceden de la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles.

- Capacidad de endeudamiento del organismo local. Cómo ejemplo, la suscripción de un préstamo.

- Ingresos Financieros: Ingresos producidos en la recaudación de depósitos inmovilizados o de créditos.

El Presupuesto Liquidado del Ejercicio del año 2020 de Alzira, en aplicación de la Orden ECO, muestra la estructura de Ingresos con el siguiente desglose:

CAPITULO	DESCRIPCIÓN	PREVISIONES PRESUPUESTARIAS		DERECHOS RECONOCIDOS	DERECHOS ANULADOS/CANCEL.	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	RECAUDACIÓN NETA	DERECHOS PENDIENTES DE COBRO	EXCESO/ DEFECTO PREVISION
		INICIALES/MODIF	DEFINITIVAS						
1	IMPUESTOS DIRECTOS	18.963.000,00 0,00	18.963.000,00	18.940.628,87	240.874,22 2.109,30	18.697.645,35	16.569.468,82	2.128.176,53	-265.354,65
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	270.000,00 0,00	270.000,00	146.652,39	2.244,45 0,00	144.407,94	144.407,94	0,00	-125.592,06
3	TARAS, PRECIOS PÚBLICOS	4.228.228,01 460.190,95	4.688.418,96	3.970.986,19	143.116,52 0,00	3.827.869,67	3.479.546,23	348.323,44	-860.549,29
4	TRANSFERENCIA CORRIENTES	15.204.605,33 4.300.074,22	19.504.679,55	19.046.642,14	510.933,81 0,00	18.535.707,33	18.526.407,33	9.300,00	-968.972,22
5	INGRESOS PATRIMONIALES	674.400,00 0,00	674.400,00	516.476,23	4.001,59 0,00	532.474,63	425.930,12	106.544,51	-141.925,37
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONE	500.199,00 0,00	500.199,00	192.500,30	136.107,18 0,00	56.393,12	56.393,12	0,00	-443.805,88
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	389.880,00 214.407,94	604.287,94	568.570,35	20.064,50 0,00	548.505,85	548.505,85	0,00	-55.782,09
8	ACTIVOS FINANCIEROS	42.070,00 1.468.622,17	1.510.692,17	9.100,00	0,00 0,00	9.100,00	2.955,00	6.145,00	-1.501.592,17
	TOTAL GENERAL :	40.272.382,34 6.443.295,28	46.715.677,62	43.411.555,46	1.057.342,27 2.109,30	42.352.103,89	39.753.614,41	2.598.489,48	-4.363.573,73

Clasificación de los gastos.

Por su parte los gastos se distribuyen de conformidad con las siguientes partidas:





- 0.- Deuda Pública
- 1.-Servicios Públicos Básicos
- 2.- Actuación Protección y Promoción Social.
- 3.- Prod, Bienes Públicos de Carácter Preferente.
- 4.-Actuaciones de Carácter Económico
- 5.- Actuaciones de Carácter General

El Presupuesto del Ejercicio Liquidado del año 2020 de Alzira muestra la estructura de Ingresos con la Clasificación Funcional, por lo que no será necesario analizar la estructura Económica ni Orgánica de Gastos.

Determinación de la Ratio de Gastos por Habitante.

Para analizar este apartado se debe tener en cuenta los derechos y obligaciones netas que aparecen reflejadas en el Presupuesto Liquidado de 2020, teniendo en cuenta la población que consta en el padrón municipal que según la ficha municipal asciende a 1 uno de enero del 2021 a 44.938 habitantes residentes.

Pues bien, para realizar el ISE del polígono industrial de carretera de Albalat se debe obtener el coste unitario por habitante que resulta de dividir el gasto corriente por el número de residentes (**GC €/hab**) lo que determinará el coste por habitante en el mantenimiento y conservación de los servicios urbanos, lo que deberá ser proyectado a los nuevos desarrollos urbanos. A este Gasto se le denomina **Gasto Fijo (GF)**, y representa la inversión necesaria para mantener las infraestructuras sin incorporar los Gastos que generan las necesidades propias de los habitantes del municipio (Seguridad, Salud, Educación, Cultura, etc....).

Y el cálculo de esta carga de sostenimiento del Gasto Fijo debe calcularse con independencia de los ingresos, con la previsión de la hipótesis más desfavorable que se produciría en el caso en el que los solares quedasen yermos de edificación.

Adicionalmente, el incremento de población derivado de la actuación proyectada supone un incremento de gasto de servicios públicos. Este gasto se denomina Gasto de Servicios (GS)

En el presupuesto liquidado del año 2020 se han distinguido los Gastos Fijos, GF, de los Gastos de Servicios, GS, de la siguiente forma:



AYUNTAMIENTO DE ALZIRA
CONTABILIDAD MUNICIPAL 2020

N015

LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS. RESUMEN GENERAL POR CAPÍTULOS
I.- LIQUIDACIÓN DEL ESTADO DE GASTOS.

Página 1
Fecha 31/12/2020

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	CRÉDITOS PRESUPUESTARIOS			GASTOS COMPROMETIDOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS METAS	PAGOS	OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO	REMANENTES DE CRÉDITO	
		INICIALES	MODIFICACIONES	DEFINITIVOS					COMPROMETIDO	NO COMPROMETIDO
1	GASTOS DE PERSONAL	19.938.085,80	2.590.355,42	22.528.441,22	19.165.828,61	19.163.797,66	2.030,95	0,00	3.362.612,61	
2	GASTOS CORRIENTES EN BIEN	14.768.614,00	1.342.162,70	16.110.776,70	13.407.912,96	13.120.416,27	287.496,69	0,00	2.702.863,74	
3	GASTOS FINANCIEROS	73.501,00	-1.000,00	72.501,00	26.053,26	26.053,26	21.825,74	4.227,52	46.447,74	
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	2.609.114,51	1.002.644,64	3.611.759,15	2.814.660,46	2.765.660,40	2.458.048,68	307.611,72	49.000,06	
5	FONDO PARA CONTINGENCIAS	161.500,00	-144.212,18	17.287,82	0,00	0,00	0,00	0,00	17.287,82	
6	INVERSIONES REALES	1.648.095,28	1.653.344,70	3.301.439,98	1.888.097,50	1.888.097,50	1.551.775,70	336.321,80	1.413.342,48	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	42.070,00	0,00	42.070,00	9.100,00	9.100,00	0,00	0,00	32.970,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	1.031.401,75	0,00	1.031.401,75	1.031.401,62	1.031.401,62	0,00	0,00	0,13	
	TOTAL	40.272.382,34	6.443.295,28	46.715.677,62	38.343.054,41	38.294.054,35	37.356.365,67	937.688,68	49.000,06	8.372.623,21

Activar Windows
Ve a Configuración para activar

Los Gastos Fijos y Gastos de Servicios son los siguientes:

$$\text{Gasto Fijo (GF)} = 13.407.912,96 \text{ €}$$

$$\text{Gasto Servicios (GS)} = 21.931.489,01 \text{ €}$$

Si se divide cada una de las anteriores cantidades por la población de Alzira, se obtiene la Ratios de Gasto Fijo y de Gasto de Servicios por habitante:

$$\text{Gasto Fijo por Habitante (euros/hab)} = 13.407.912/44.938 = 301'99$$

$$\text{Gasto de Servicios (euros/hab)} = 21.931.489'01/ 44.938 = 488'04$$

Este coste unitario por habitante es la referencia que deberá tener en cuenta la Administración Local a la hora de evaluar el coste de mantenimiento y conservación que deberá soportar una vez estén ejecutadas las infraestructuras proyectadas en el Sector.

Determinación del Ratio de Ingresos por Habitante.

Una vez analizado el coste por habitante, procede obtener la ratio de ingresos que el incremento poblacional del sector supondrá en el erario público. Para ello, se procede a realizar la misma operación que se ha efectuado con los gastos, esto es, debe obtener el valor unitario expresado en euros/Habitante.

Estos ingresos vienen dados por las partidas correspondientes a Impuestos Directos, Impuestos Indirectos, Tasas Precios Públicos y Otros y las transferencias



Identificador info@616D6Bf3dH 6CDdH+TVMU/ dR5C4 N5M4=

URL: https://seid.electronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp

corrientes incluidas en el capítulo de ingresos de Presupuesto Liquidado del ejercicio 2020.

Estos conceptos aparecen en la siguiente tabla

AYUNTAMIENTO DE ALZIRA CONTABILIDAD MUNICIPAL 2020		LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS. RESUMEN GENERAL POR CAPÍTULOS II.- LIQUIDACIÓN DEL ESTADO DE INGRESOS							N060
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	PREVISIONES PRESUPUESTARIAS		DERECHOS RECONOCIDOS	DERECHOS ANULADOS/CANCEL.	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	RECAUDACIÓN META	DERECHOS PENDIENTES DE COBRO	EXCESO/ DEFECTO PREVISIÓN
		INICIALES/MODIF	DEFINITIVAS						
1	IMPUESTOS DIRECTOS	18.963.000,00 0,00	18.963.000,00	18.940.628,87	240.874,22 2.109,30	18.697.645,35	16.569.468,82	2.128.176,53	-265.354,65
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	270.000,00 0,00	270.000,00	148.652,39	2.144,45 0,00	144.407,94	144.407,94	0,00	-125.592,04
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS	4.228.228,01 460.190,95	4.688.418,95	3.970.886,19	143.116,52 0,00	3.827.869,67	3.479.546,23	348.323,44	-860.549,29
4	TRANSFERENCIA CORRIENTES	15.204.605,33 4.590.074,22	19.504.679,55	19.046.641,14	510.933,81 0,00	18.535.707,33	18.526.407,33	9.300,00	-968.972,22
5	INGRESOS PATRIMONIALES	674.400,00 0,00	674.400,00	536.476,22	4.001,59 0,00	532.474,63	425.930,12	106.544,51	-141.935,37
6	INAJERACION DE INVERSIONE	500.199,00 0,00	500.199,00	192.500,30	136.107,18 0,00	56.393,12	56.393,12	0,00	-443.805,88
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	389.880,00 214.407,94	604.287,94	588.570,35	20.064,90 0,00	548.505,85	548.505,85	0,00	-55.782,09
8	ACTIVOS FINANCIEROS	42.070,00 1.468.622,17	1.510.692,17	9.100,00	0,00 0,00	9.100,00	2.955,00	6.145,00	-1.501.592,17
TOTAL GENERAL :		40.272.382,34 6.443.295,28	46.718.677,62	43.451.886,46	1.057.342,27 2.109,30	42.352.103,89	39.763.614,41	2.599.489,48	-4.363.873,73

Si se divide la anterior cantidad por la población de Alzira, se obtiene la Ratio de Ingresos por habitante:

$$\text{Ingreso por Habitante (euros/hab)} = 41.205.630'29 / 44.938 = 916'94$$

Los principales datos de la Unidad de Ejecución son los siguientes:

Superficie unidad de ejecución 932.160 m².

Superficie Dotacional Prevista en la nueva Ordenación a Urbanizar ex novo:

Viarío:199.639 m².

Zona Verde 0 m².

Edificabilidad Bruta (EB):

Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): 0'59 m²/m².

Edificabilidad industrial (EI): 481.417 m²t.

Edificabilidad Terciaria: 72.597 m²t.

En base a estas premisas se analizan los gastos e ingresos por habitante estimados después de la actuación urbanística y se comparan con los ya expuestos con anterioridad en base a los presupuestos del ejercicio 2020.

Para el calculo del incremento poblacional se proponen las siguientes variables:

Construcción 481.417 m²t para naves industriales
Media de un empleado cada 100 m²t de nueva empresa instalada.
Incremento poblacional asociado a la actuación del 30%

Media de 3 personas por unidad familiar instalada en el municipio.

Con las variables expuestas tendríamos un incremento poblacional de:

Superficie edificable	Empleados	Total empleados	Subtotal empleados ya residentes	Subtotal incremento empleados	Incremento poblacional
	1 empleado/100 m ² t		70%	30%	
69.299 m ² t	693	693	485	208	624

En el cálculo solamente se han considerado las parcelas que se encuentran sin edificación, puesto que el resto de la parcelas con edificación se encuentran con actividad y por tanto no suponen un incremento en el balance de gastos e ingresos.

Análisis del Impacto Económico-Público Producido por el Desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Uso Global industrial.

Gastos e ingresos corrientes derivados del desarrollo de las actuaciones de uso industrial:

Llegados a este punto, se debe estimar los gastos e ingresos recurrentes o Corrientes que la implantación y mantenimiento de las nuevas infraestructuras tendrán en las arcas públicas para dilucidar si la actuación es sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Alzira.

El primer ejercicio que se ha de llevar a cabo es proyectar los gastos corrientes sobre el incremento poblacional que supone la actuación, para posteriormente calcular los ingresos corrientes que se obtendrían por la construcción de las naves industriales.



Esta diferencia entre ingresos y gastos nos permitirá concluir si la actuación es económicamente sostenible y aplicar, en su caso, medidas correctoras.

Los ingresos se han calculado teniendo en cuenta la secuencia y ritmo lógico del desarrollo de la Unidad de Ejecución, teniendo en cuenta la absorción por el mercado del producto final resultante.

Metodología en la proyección de gastos.

Una vez acabada la urbanización y para el caso de que no se hubiesen edificado todas las parcelas, a los gastos corrientes se les añade los gastos de servicios, que como se ha dicho anteriormente, y puesto que los nuevos habitantes requieren de la prestación de servicios, se debe establecer la progresión de los gastos.

Progresión de gastos

Año 0 = N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab

Año 1 = (N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 1 x Ratio GS €/hab)

Año 2 = (N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 2 x Ratio GS €/hab)

Año n = (N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año n x Ratio GS €/hab)

Metodología en la proyección de ingresos.

Tal y como se ha expuesto, los ingresos se generarán una vez se edifiquen los solares resultantes de la actuación, una vez finalizada la urbanización.

PROGRESIÓN DE INGRESOS

Año 0 = 0 €

Año 1 = (Inc hab Año 1 x Ratio Ingresos €/hab)

Año 2 = (Inc hab Año 2 x Ratio Ingresos €/hab)

Año n = (Inc hab Año n x Ratio Ingresos €/hab)

Aplicación de la metodología propuesta

Se procede ahora, a realizar el balance de Ingresos y Gastos. Aplicando las ratios de Ingresos y Gastos, el número de habitantes de las Actuaciones y las Progresiones antes expuestas, se obtiene la siguiente Tabla:





año	población	gastos	ingresos	saldo
0	0	188.293,73	0,00	-188.293,73
1	125	249.298,73	114.617,50	-134.681,23
2	250	310.303,73	229.235,00	-81.068,73
3	375	371.308,73	343.852,50	-27.456,23
4	500	432.313,73	458.470,00	26.156,27
5	624	493.318,73	573.087,50	79.768,77

Con el crecimiento poblacional propuesto a partir del año 4 los ingresos son superiores a los gastos, llegándose a un superávit de 26.156'27 € una vez la población total prevista, esto es, los 555 habitantes.

CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN DEL ISE

Como conclusión de lo desarrollado en el presente informe es que el desarrollo del polígono industrial de Ctra. de Albalat con la ordenación prevista en la Modificación del Plan propuesta por el Ayuntamiento es sostenible económicamente para la Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Alzira.

Jefa del Servicio de Urbanismo

Jefa del Servicio de Gestión del Territorio

Rosana Fontana Moreno

Cristina Martínez Algarra

ROSA ANA FONTANA MORENO

Fecha firma: 03/10/2023 8:16:33 CEST

CAP DEL SERVEI D'URBANISME

AJUNTAMENT D'ALZIRA

MARIA CRISTINA MARTÍNEZ ALGARRA

Fecha firma: 02/10/2023 14:29:22 CEST

CAP DE SERVEI DE GESTIÓ DEL TERRITORI

AJUNTAMENT D'ALZIRA

