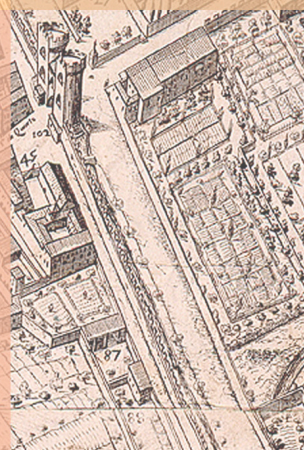


DOC 1 – DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (versión en castellano)



VERSION PRELIMINAR
JUN. 2018 (MOD. ENE.2020)
(Adaptado CE ad. CTU 15.05.2024)

PEP

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

CIUTATAT VELLA

CATÀLEG DE PROTECCIONS

ÀMBIT PERTANYENT A L'ÀREA CENTRAL
DEL CONJUNT HISTÒRIC DE VALÈNCIA



ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA

SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

Il·lustració: Zaidia

PROMOTOR

CONTRATISTA

EQUIPO REDACTOR



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

UTE Equip tècnic Pla Especial Ciutat Vella. C/ Francisco Almarche nº12, 46910 Benetusser. NIF: U98847791

COORDINACIÓN

ÁREAS URBANISMO Y PATRIMONIO - HISTORIA Y ARQUEOLOGÍA - JURÍDICA Y ECONÓMICA

INÉS ESTEVE SEBASTIÀ, arquitecta especialista en Urbanismo y Patrimonio

NÚRIA MOYA LLORENS, arquitecta especialista en Patrimonio

ÁREA PAISAJE, MEDIOAMBIENTE Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA:

IGNACIO DÍEZ TORRIJOS, ingeniero Agrónomo, máster en paisaje

CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura

EQUIPO TÉCNICO

ÁREA URBANISMO Y PATRIMONIO

VICENT CALABUIG MONTESINOS, arquitecto especialista en Patrimonio

LUÍS ALMENA GIL, arquitecto especialista en Patrimonio

CRISTINA ALCALDE BLANQUER, arquitecta

AIDA FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecta

ÁREA HISTORIA Y ARQUEOLOGÍA

AGUSTINA HERREROS HERNÁNDEZ, licenciada en Geografía e Historia. Especialidad Arqueología

ÁREA JURÍDICA Y ECONÓMICA

GARRIGUES Abogados

JOSÉ VICENTE BELENGUER MULA, abogado especialista en Derecho Urbanístico

ARANTXA FORN BAGÓ, abogada especialista en Derecho Urbanístico

JAVIER SANCHO SEBASTIÁN, economista

CLAUDIA GIMENO FERNÁNDEZ, abogada especialista en Derecho Urbanístico

ÁREA PAISAJE, MEDIOAMBIENTE Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura

ANNA BONET ASENSI, arquitecta, máster en paisaje

PATRICIA SÁNCHEZ GIMÉNEZ, ingeniera en Geodesia y Cartografía. Topógrafa

MARÍA AMPARO JIMÉNEZ DOLZ, licenciada en Ciencias Ambientales, máster en paisaje

ANDREA ARIZA HERNÁNDEZ, arquitecta, máster en Antropología urbana

VANESSA CALABUIG TORMO, ingeniera agrónoma, máster en paisaje

COLABORADORES:

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA, geógrafo

EMANUELE CALARESU, planificación territorial

CÉSAR MÁRQUEZ PRETEL, arquitecto

VICENTE FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecto

BRUNO ALMELA EJIDO, fotógrafo

COORDINACIÓN AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO

MERCEDES CASANOVA LLORENS, Jefa Servicio Gestión Centro Histórico

AMELIA MAICAS MARCO, Jefa Sección Información Urbanística

CONCEPCIÓN AGUSTÍ GOLFE, Jefa Sección Planeamiento y Gestión

CARLOS VILLARINO TAMAME, Jefe Sección técnica





PROMOTOR



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

1.5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

València, junio 2018 (mod enero 2020)

(Adaptado a Corrección de Errores ad. de la Comisión Territorial Urbanismo 15.05.2024)

ÍNDICE

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	4
1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN	5
2. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MAGNITUDES RELEVANTES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE PROPONE EL PEP.....	7
2.1. LA PROPUESTA DE NUEVAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA	7
2.2. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS EN EL PEP. 11	11
3. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	12
3.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN DE LA MUESTRA ESTUDIADA:.....	12
3.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE m ² TECHO:.....	13
3.3. CÁLCULO DEL VALOR CONJUNTO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EXISTENTE:	14
4. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.....	15
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	17
1. ANTECEDENTES - LEGISLACIÓN	18
2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO:.....	19
2.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA (VV):	19
2.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN DE LA MUESTRA ESTUDIADA:.....	20
2.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE m ² TECHO:.....	21
2.4. CÁLCULO DEL VALOR CONJUNTO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EXISTENTE:	21
2.5. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA Y DE REHABILITACIÓN:	22
3. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE OBTENCIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y SUELOS DOTACIONALES AL MARGEN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.....	23
4. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE RECUALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y OBTENCIÓN DE ZONAS VERDES.	26
4.1. ZONAS VERDES PENDIENTES DE OBTENCIÓN.....	26
4.2. ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN SINGULARES	27
4.3. VALORACIÓN DE ESTAS ACTUACIONES SINGULARES.....	32
4.4. RESUMEN DEL IMPORTE DE INVERSIONES EN EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA:.....	35



5. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE PROGRAMAS DE PAISAJE	35
6. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO QUE AFECTAN A LA SOSTENIBILIDAD DE LA EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA.	36
6.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.....	36
6.2. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO:.....	39
6.3. GASTOS DE PERSONAL.	40
7. RESUMEN DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO EN EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA:.....	40
8. INGRESOS PÚBLICOS MUNICIPALES OBTENIDOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA.....	41
8.1. INGRESOS DERIVADOS DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (ART. 77.1.b. LOTUP).....	41
8.2. INGRESOS DERIVADOS DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DEL 10 % DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN ACTUACIONES AISLADAS DELIMITADAS POR EL PEP CIUTAT VELLA (ART. 77.1.b. LOTUP).....	42
8.3. INGRESOS DERIVADOS DE CAMBIOS DE USO DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS:.....	43
8.4. RESUMEN DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA	46
8.5. EVALUACIÓN DE LAS DISPONIBILIDADES PRESUPUESTARIAS NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA.	47
9. ESTUDIO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	49
9.1. DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2015.....	49
9.2. DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2016.....	53
9.3. DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2017.....	54
9.4. RESUMEN.	56
10. CONCLUSIONES.....	58



PROMOTOR



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES-LEGISLACIÓN

En la legislación urbanística actual no se entiende posible formular un Plan, sea éste del tipo que sea, sin evaluar la viabilidad de las actuaciones previstas en el mismo y sin que la atribución de usos y edificabilidades, cargas de dotaciones de Red Primaria o Red Secundaria u otras obligaciones de contenido económico no vengan fundamentadas en el valor final (residual) del suelo de forma que se pueda justificar el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas del propio Plan.

En esta línea la LOTUP en su art. 43.2 establece que dentro de los documentos sin eficacia normativa de todo Plan Especial debe haber:

*“un **Estudio de viabilidad económica** y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural”.*

Y con ello está queriendo expresar que resulta preciso acreditar que las actuaciones que se proponen en el Plan son capaces de generar las plusvalías suficientes para fomentar su ejecución y desarrollo permitiendo alcanzar los objetivos establecidos en el mismo.

En este sentido se estudiarán las distintas Unidades de Ejecución que se proponen en el PEP y su capacidad para obtener el suelo dotacional que está previsto obtener con cargo a las mismas.

El art. 7.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que,

“1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.”

En esencia esas actuaciones de urbanización en el contenido del PEP se identifican con la ejecución de las diversas Unidades de Ejecución que se plantean en el mismo, puesto que la totalidad del ámbito incluido en el Plan Especial se encuentra urbanizado en la actualidad y dotado de infraestructuras básicas, viales, espacios libre o zonas verdes.

El art. 22.5 del 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, señala que,

“5. 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, y 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. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

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.”*

A destacar que las distintas actuaciones de urbanización que se proponen en el PEP contemplan el desarrollo de las mismas íntegramente con financiación privada de las cargas de urbanización a cargo de los propietarios afectados, en ejercicio del deber de urbanizar que se contempla en la legislación estatal del suelo.

En algunas de estas Unidades de Ejecución se producen incrementos de edificabilidad que generarán a favor del Ayuntamiento los ingresos correspondientes previstos en la normativa urbanística (76.bis (Ley 1/2019 que modifica la LOTUP o el que lo sustituya) De acuerdo con este artículo, para los suelos sujetos a actuaciones aisladas **o integradas** ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en subzonas de ordenación pormenorizada en suelo urbano a los que el planeamiento, en virtud del resultado de la memoria de viabilidad económica, atribuya un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 36 de esta ley, el plan establecerá el porcentaje público de aprovechamiento determinado en función del resultado de la memoria de viabilidad económica, en los términos establecidos en los apartados 1.b y 3 del artículo 77 de esta ley.

Por lo tanto el estudio de viabilidad económica que se realiza a continuación tiene como finalidad acreditar que las magnitudes establecidas por la ordenación que propone el PEP para estas Unidades

de Ejecución, son asumibles por los propietarios obligados a su realización conforme a lo que establece el estatuto del propietario del suelo, en concreto, el art. 17.2 del 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 según el cual,

“2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).”

Por su parte el art. 14.1.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre al que se remite el citado 17.2 señala que

“En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación”.

2. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MAGNITUDES RELEVANTES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN QUE PROPONE EL PEP

2.1. LA PROPUESTA DE NUEVAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA

La ordenación de las distintas Unidades de Ejecución pendientes de ejecución conforme a lo establecido en los diferentes PEPRIs es la siguiente:

Planeamiento vigente										
AMBITO	UE	SUPERF. (m2s)	edificabilidad (m2t)		equipamiento (m2s)	espacio libre (m2s)	red viaria (m2s)	IER (bruto) m2t/m2s	Aprov. tipo del Área de reparto ua/m2s	nº viv
			residencial (m2t)	terciaria (m2t)						
VELLUTERS	UE-10	1.149,00	2.468,00	0	(-)	357,00	150,00	2,15	2,15	24,68
	UE-11	849,00	1.714,00	0	114,00	271,00	108,00	2,02	2,02	17,14
CARMEN	UE-22	11.106,41	18.940,00	0	919,00	1.752,00	3.502,00	1,71	1,71	189,40
	UE-6	825,68	1.504,07	0	(-)	537,00	(-)	1,82	1,82	15,04
	UE-8	1.793,23	1.816,82	0	(-)	1.321,86	35,92	1,01	1,01	18,17
SEU-XEREA	UE-2	2.669,00	6.784,00	0	(-)	759,00	321,00	2,54	2,54	67,84
Totales										332,27

El PEP propone lo siguiente:

PEP Ciutat Vella												
AMBITO	UE	SUPERF. (m2s)	privado		edificabilidad (m2t)		equipamiento (m2s)	espacio libre (m2s)	red viaria (m2s)	IER (bruto) m2t/m2s	Aprov. tipo del Área de reparto ua/m2s	nº viv
			m2s residencial	m2 terciario	residencial (m2t)	terciaria (m2t)						
VELLUTERS	UE-10	1.151,16	684,94	0,00	2.739,76	0,00	245,73	0,00	220,49	2,38	2,38	27,40
	UE-11	1.211,83	551,93	0,00	2.702,61	0,00	113,91	526,34	19,65	2,23	2,23	27,03
CARMEN	UE-22	11.008,87	5.123,10	1.665,77	17.232,49	3.245,24	0,00	4.220,00	0,00	1,57	2,15	172,32
	UE-6-8	2.908,51	1.558,25	0,00	5.841,84	0,00	0,00	1.323,29	26,97	2,01	2,01	58,42
SEU-XEREA	UE-2	2.772,31	1.703,40	0,00	7.559,46	0,00	267,36	343,32	458,23	2,73	2,73	75,59
TOTALES		19.052,68	9.621,62	1.665,77	36.076,16	3.245,24	627,00	6.412,95	725,34			360,76

Todas las Unidades de Ejecución propuesta por el PEP Ciutat Vella están dentro de la misma Área Urbana Homogénea THC (Trama Histórica)

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de ejecución que se delimiten en el área urbana homogénea en que se hallen incluidos.

El valor del aprovechamiento tipo se calcula conforme al apartado 1 del artículo 74 de la LOTUP.

Aprovechamiento urbanístico medio de las Unidades de Ejecución: 2,274 ua/m2s

El 15% del aprovechamiento medio: $\pm 0,3411$

Los valores de aprovechamiento de las distintas unidades debe oscilar entre 1,9329 y 2,6151 ua/m2s

El valor de aprovechamiento de todas las unidades está dentro del rango establecido, a excepción de la UE-2, la cual presenta un aprovechamiento de 2,73 ua/m2s. En todo caso, la diferencia del Aprovechamiento de la UE-2 (SEU-XEREA) se compensará con la atribución a la misma de mayores cargas urbanísticas adicionales que, en términos económicos, vienen a situar a esta UE en un nivel homogéneo al resto.

Por lo que se refiere a la viabilidad económica cabe destacar las siguientes cuestiones:

Primera.- Las siguientes UE tienen las siguientes **cargas adicionales** (al margen de las obligaciones derivadas de la gestión urbanística, ex. art.18.1.a RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre)

- **Carmen UE-22:** Derecho de Reallojo del edificio fuera de ordenación en C/ Gutenberg mientras se ejecuta el desarrollo de la UE (plazo estimado 24 meses) y que se cuantifica en 475.200 €.

Ya se ha indicado que en la ordenación propuesta se contemplan las siguientes cargas adicionales que han de considerarse como cargas urbanísticas a cargo de las respectivas actuaciones, al margen de las obligaciones derivadas de la gestión urbanística, ex. art.18.1.a RD Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

El art. 144.2.c) LOTUP señala que los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, cuyo importe se ha de repercutir entre todos los propietarios en régimen de equidistribución.

En el caso concreto que nos ocupa, el promotor de la actuación deberá garantizar a las personas residentes en el edificio una vivienda de sustitución en régimen de alquiler que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial, situada preferentemente en el mismo barrio, excepto acuerdo explícito entre la persona afectada y el promotor o justificación de la imposibilidad de cumplir este requisito, en cuyo caso la vivienda deberá estar situada en el lugar más próximo posible a la residencia afectada (art. 110.h. LOTUP).

Para hacer efectivo el derecho de retorno el promotor deberá proporcionar a quienes habiten legalmente en las viviendas del edificio fuera de ordenación una vivienda nueva cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga al menos noventa metros cuadrados o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado (art. 19.2 RDLeg. 7/2015 de 30 de octubre).

Estimando que el plazo de ejecución máximo de esta Unidad de Ejecución será de 24 meses y que en el edificio existen 18 viviendas y 2 bajos, **se ha estimado una carga urbanística adicional de 900 €/mes por vivienda o bajo, lo que arroja una cantidad de 432.000 €, a repercutir a todos los propietarios de la actuación.**

- **Seu-Xerea UE-2: Adquisición del inmueble Refugio C/ Espada (actualmente de titularidad privada, siendo una previsión del PEP el adquirir ese inmueble que es BRL para el Patrimonio Municipal al margen de los derechos que le correspondan al propietario del mismo en la reparcelación de la UE como consecuencia de la titularidad del suelo que ocupa el mismo).**

En relación a esta UE-2 de Seu-Xerea ya se ha indicado que la misma tiene un aprovechamiento superior al margen admitido respecto del Aprovechamiento Tipo del Área Homogenea.

Para compensar ese exceso de aprovechamiento se le ha atribuido como carga adicional la adquisición del Refugio que tiene la consideración de BRL para el Patrimonio Municipal al margen de los derechos que le correspondan al propietario del mismo en la reparcelación de la UE como consecuencia de la titularidad del suelo que ocupa el mismo. **Se estima que su edificabilidad es de 267,36 m²t.**

La previsión de la obtención del refugio como equipamiento público está prevista como una adscripción al amparo del artículo 110 de la LOTUP. Para la valoración de la construcción partimos del Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación del inmueble, según los cálculos señalados en el apartado 3 de este documento, de 1.112,48 €/m²t. Si repercutimos el porcentaje que corresponde al valor de la construcción, teniendo en cuenta que, tal y como se justifica en el apartado 3 de este documento, ello supone el 53% del valor en venta (teniendo en cuenta el análisis de las muestras de mercado), el valor de la carga urbanística adicional a repercutir entre todos los propietarios de 589,61 €/m²t, lo que para la edificabilidad indicada del refugio supone un **valor de 157.638,13 €.**

Resumen de cargas adicionales:

Unidades de Ejecución definidas por el PEP Ciutat Vella:

AMBITO	UE	Cargas adicionales
VELLUTERS	UE-10	
	UE-11	
CARMEN	UE-22	432.000,00 €
	UE-6-8	
SEU-XEREA	UE-2	157.638,13 €

Segunda.- Por otro lado, todas estas Unidades de Ejecución conforme a lo dispuesto en la normativa urbanística (art. 77.1.b LOTUP o el que lo sustituya) deben **ceder a favor del Ayuntamiento el 10 % del incremento del Aprovechamiento** respecto del otorgado por el planeamiento anterior, puesto que conforme a este precepto:

“En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento ...”

Teniendo en cuenta que el art. 36.5 LOTUP señala que,

En las unidades de ejecución en suelo urbano, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

Se ha considerado que esa cesión en el caso de las Unidades de Ejecución se **compensará económicamente**.

Aunque el cálculo concreto se tendrá que realizar cuando se presente el Programa de Actuación Integrada que desarrolle las Unidades de Ejecución, considerando el Valor de Repercusión obtenido conforme a los cálculos que se expresan en el apartado 3 de este Informe (VRS:720,31), ello supondría una carga adicional para las Unidades de ejecución estimada SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN euros CON CINCUENTA Y TRES (672.751,53 €) distribuidos del siguiente modo:

Unidades de Ejecución definidas por el PEP Ciutat Vella:

ÀMBITO	UE	SUPERF. (m2s)	privado		edificabilidad (m2t)		IER (bruto) m2t/m2s	Aprov. tipo del Área de reparto ua/m2s	10% incremento aprov. a favor del Ayto.	Valor económico en euros (VRS: 720,31 €)
			m2s residencial	m2 terciario	residencial (m2t)	terciaria (m2t)				
VELLUTERS	UE-10	1.151,16	684,94	0,00	2.739,76	0,00	2,38	2,38	27,18	19.575,14 €
	UE-11	1.211,83	551,93	0,00	2.702,61	0,00	2,23	2,23	98,86	71.210,57 €
CARMEN	UE-22	11.008,87	5.123,10	1.665,77	17.232,49	3.245,24	1,57	2,15	478,30	344.522,11 €
	UE-6-8	2.908,51	1.558,25	0,00	5.841,84	0,00	2,01	2,01	252,10	181.586,55 €
SEU-XEREA	UE-2	2.772,31	1.703,40	0,00	7.559,46	0,00	2,73	2,73	77,55	55.857,16 €
TOTALES		19.052,68	9.621,62	1.665,77	36.076,16	3.245,24			933,97 m2	672.751,53 €

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento en el ámbito de las Unidades de Ejecución respecto del planeamiento anterior era de 33.226,89 m2 y en el PEP Ciutat Vella es de 42.566,64 m2, existe un incremento de aprovechamiento de 9.339,75 m2.

Partiendo de estos datos, el aprovechamiento resultante que corresponde al Ayuntamiento es del 10% del incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior: $9.339,75 \times 0,10 = 933,97 \text{ m2}$

2.2. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS EN EL PEP.

Para el cálculo de coste de urbanización de espacios libres y viarios se adopta el valor calculado en el apartado 4 del presente documento: Estimación de las cargas de urbanización (**169,07 €/m2 suelo**)

AMBITO	UE	Coste urb. Espacios libres	Coste urb. Viario	Cargas adicionales	Ratio cargas/m2t
VELLUTERS	UE-10	- €	37.278,24 €		13,61 €
	UE-11	88.988,30 €	3.322,23 €		34,16 €
CARMEN	UE-22	713.475,40 €	- €	432.000,00 €	55,93 €
	UE-6-8	223.728,64 €	4.559,82 €		39,08 €
SEU-XEREA	UE-2	58.045,11 €	77.472,95 €	157.638,13 €	38,78 €

Se observa que la ratio media de cargas de urbanización por metro cuadrado de techo se situa en **36,31 €/m2t**, y que la ratio máxima asciende a 55,93€/m2t

Siendo el importe estimado de las cargas de urbanización de todas las UE el indicado es claro que con ello se demuestra la viabilidad económica de todas las actuaciones previstas por el PEP a cargo de la gestión

urbanística por los propietarios afectados, ya que el importe de la ratio media de cargas representa el **5,04 %** respecto del VRS (Valor de Repercusión de suelo sobre metro cuadrado de techo construido), y la máxima detectada en las Unidades de Ejecución supone el 7,76 del VRS, una cantidad perfectamente asumible por los propietarios de las distintas actuaciones.

Y ello teniendo en cuenta que nos encontramos en un ámbito complejo para la realización de las obras de urbanización de espacios libres y viario, razón por la cual se ha optado por considerar un coste de ejecución de los mismos en la banda alta del mismo, por lo que probablemente se podrían conseguir economías licitando esas obras y promoviendo la concurrencia de ofertas.

3. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios: a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

3.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN DE LA MUESTRA ESTUDIADA:

El valor de construcción se ha obtenido en base a los valores del Instituto Valenciano de la Edificación para edificación residencial de características similares a las integrantes de la muestra empleada para el cálculo del Valor de venta (V_v) en el año 2019, adoptando a estos efectos el MBE de 590 €/m², de presupuesto de ejecución material.

El Valor de la Construcción (V_c), según el artículo 22 del Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, es el resultado

de sumar los costes de ejecución material de la obra (MBE), los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Para el cálculo del Vc:

1. Costes de Construcción:	
	€/m2
1.1. Precio de ejecución material (PEM)	
MBE IVE 2019	590,00
1.2. Precio de Ejecución por Contrata (PEC)	
Gastos Generales (sobre PEM)	13% PEM (76,70)
Beneficio Industrial (sobre PEM)	6% PEM (35,40)
Total GG+BI	19% PEM (112,10)
Precio de Ejecución por Contrata (PEM+GG+BI)	702,10
2. Gastos de Construcción	
Honorarios Facultativos + Gastos fiscales promoción	
2.1. Honorarios facultativos	
Honorarios Técnicos (sobre PEM)	12% PEM (70,80)
2.2. Costes específicos Centro Histórico (Gestión de residuos, seguridad y salud, excavaciones, etc...)	5 % PEM (29,50)
2.2. Gastos fiscales promoción.(impuestos, tasas)	
Tasas municipales	1% PEM (5,90)
ICIO	4% PEM (23,60)
Declaración de obra nueva	1 % PEM (5,90)
Total gastos fiscales de promoción	
2.3 Total Gastos	135,70
Valor de Construcción	837,80

3.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE m²TECHO:

Partiendo de los dos datos anteriores es posible realizar el cálculo del Valor de Repercusión de acuerdo con la muestra del Decreto 1492 / 2011:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Por lo tanto, sustituyendo los valores calculados anteriormente en la formula el valor de repercusión del suelo

es:

$$V_v = 2.181,35 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$K = 1,40$$

$$V_c = 837,80 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$VRS = 720,31 \text{ €/m}^2\text{t}$

3.3. CÁLCULO DEL VALOR CONJUNTO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EXISTENTE:

De acuerdo con el art.24 del Decreto 1492 / 2011, para abordar la tasación conjunta del suelo y la edificación, en los casos en que sea necesaria la obtención de una edificación para su derribo y obra nueva, o rehabilitación:

En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_v' = V_v \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

V_v' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

V_v = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II.

Partimos de los siguientes datos:

$$V_v: 2.181,35 \text{ €/m}^2\text{t}$$

β : teniendo en cuenta la antigüedad de los inmuebles objeto de valoración y su estado de

conservación deficiente se aplica $\beta = 0,95$

β_i : teniendo en cuenta la antigüedad de las muestras analizadas y su estado de conservación normal se aplica $\beta = 0,1062$

Teniendo en cuenta las muestras analizadas y la relación del precio de la construcción de las mismas, se considera que $F = 0,53$

$$Vv' = Vv \cdot 1 - 0,95 \cdot 0,53 / 1 - 0,062 \cdot 0,53 = 1.112,48 \text{ €/ m}^2\text{t}$$

Así pues la valoración de inmuebles donde exista una construcción, atendiendo a que los inmuebles objeto de valoración presentan estados de conservación similares, se realizará en base al valor $Vv' = 1.112,48 \text{ €/m}^2\text{t}$

4. ESTIMACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Aunque el cálculo concreto se tendrá que realizar cuando se presente el Programa de Actuación Integrada que desarrolle las Unidades de Ejecución, hemos establecido los siguientes valores a partir de los cuales realizamos la estimación de las cargas de urbanización:

a) Coste de urbanización de Espacios libres y viario:

Corresponderá al Proyecto de Urbanización la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de urbanización que el desarrollo previsto con lleva. No obstante, a los efectos de este Estudio hemos partido de **un módulo de coste de urbanización** extraído de la base de datos del Instituto valenciano de la Edificación que ha sido contrastado con el Servicio de Obras de Infraestructura del Ayuntamiento mediante la comparación con módulos de urbanización de urbanizaciones recientes en Centro Histórico.

Para los cálculos realizados se ha utilizado la aplicación "Módulo de urbanización de viales" del Instituto Valenciano de la Edificación que se nutre de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el Instituto.

El Módulo de urbanización de viales es un instrumento para determinar una aproximación del coste de ejecución de las dotaciones urbanas ejecutadas bajo unas condiciones de entorno, volumen y características habituales. Su objetivo es ofrecer un coste de ejecución con el que es posible realizar una intervención cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados.

En este caso se aplica el Módulo previsto para actuaciones singulares destinado a intervenciones en cascos históricos o Bienes de Interés Cultural que contempla soluciones de acabados por encima de las estrictamente necesarios y suficientes.

A continuación se relacionan los capítulos habituales de una obra de urbanización indicando cuáles están contemplados por el módulo y cuáles no.

- a) Capítulos cubiertos: Movimiento de tierras. (*); Firmes y pavimentos. Red de alcantarillado. Red de media y baja tensión. Abastecimiento de agua y riego. Alumbrado público. Telecomunicaciones. Semaforización. Distribución de gas. Mobiliario urbano. Jardinería. Gestión de residuos. Seguridad y salud.

(*) Exclusivamente, la excavación de las zanjas. Los desmontes y la formación de cajeados no están comprendidos por ser imprevisible.

- b) Capítulos no cubiertos: Demoliciones. Señalización. Estructuras. Dotaciones no habituales. Control de calidad.

Módulo de urbanización utilizado como referencia considerando que se trata de actuaciones singulares en centros históricos y en entorno de bienes de interés cultural.

(*) PLAZA PEATONAL = 131,00 €/m² (pavimento duro 75% superficie)

(*) PLAZA AJARDINADA = 88,00 €/m² (pavimento duro entre 25 y 75% superficie)

(*) ZONA VERDE = 44,00 €/m² (pavimento duro 25% superficie)

Además de los costes de las obras de urbanización se han considerado los siguientes:

- GESTIÓN DE RESIDUOS: 2,5% PEM de la Obra
- SEGURIDAD Y SALUD: 2% PEM de la Obra
- COSTE DEMOLICIONES: Base de precios IVE 2015, modulo 2,13 €/m²
- COSTE EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS: generados por la excavación arqueológica al tratarse de un perímetro con protección arqueológica Base de precios IVE 2015, módulo 77,48 €/M³ consideraremos una profundidad de 1,5 m.
- GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS % URBANIZACIÓN: costes de los proyectos técnicos necesarios para realizar las actuaciones. Para la estimación de estos costes nos hemos apoyado en los datos siguientes:

$[(S_{zv} + (2 \times S_{rv})) \times 54 \times (F_u/100)] = \text{Honorarios proyecto de urbanización.}$

S_{zv}: Superficie zona verde

S_{rv}: Superficie Red viaria

F_u: coeficiente en función de la superficie de 2 a 8

Para la estimación de costes de proyectos de nuevas infraestructuras se han considerado como referencia las tablas de baremos de referencia de Honorarios de los Arquitectos en trabajos de Edificación por encargos de la Administración Local, Autonómica y Estatal (COACV 2007).

De acuerdo con todos estos datos hemos obtenido **un módulo de coste de urbanización de Espacios Libres de 169,07 €/m² suelo.**

Por razones evidentes, tratándose de un entorno cualificado en el que resulta necesario realizar más tareas que las ordinarias en la ejecución del viario público en otras zonas de la ciudad hemos estimado que este mismo módulo se tendría que aplicar también en lo que se refiere a la urbanización del viario público de las diferentes unidades de ejecución.



PROMOTOR



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES - LEGISLACIÓN

La LOTUP en su art. 43.2 establece que dentro de los documentos sin eficacia normativa de todo Plan Especial debe haber una

*“...**memoria de sostenibilidad económica**, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural”.*

En el caso que nos ocupa el presente Plan Especial se incardina dentro del Sistema normativo urbanístico municipal como complemento y mejora del Plan General de Ordenación Urbana de 1989, razón por la cual no es posible partir de previsiones específicas en este Plan General respecto de la viabilidad económica de las actuaciones que se proyectan en este Plan Especial, lo que nos lleva a estudiarlas ex novo en este documento, aplicando análogamente para su redacción lo previsto en el art. 30.2 LOTUP (Contenidos económicos del plan general estructural, apartado 2) según el cual,

*“2. El plan debe incluir **una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**”*

Como puede apreciarse el art. 30.2 LOTUP se remite a la legislación de suelo estatal, hoy comprendida en 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, cuyo art. 22, apartados 4 y 5 establecen que:

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

Así pues en aplicación de esta normativa se procede en este Documento a evaluar la sostenibilidad económica de las actuaciones que sobre el medio urbano (reurbanización de espacios públicos, obtención de suelos dotacionales públicos) propone este Plan Especial **al margen de las actuaciones de urbanización propuestas.**

A destacar que las distintas actuaciones de urbanización que se proponen en el PEP contemplan el desarrollo de las mismas **íntegramente con financiación privada de las cargas de urbanización** a cargo de los propietarios afectados, en ejercicio del deber de urbanizar que se contempla en la legislación estatal del suelo.

Por lo tanto en esta Memoria de Sostenibilidad Económica se analiza la viabilidad económica de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones que han de ejecutarse directamente con cargo a los Presupuestos Municipales, así como el coste de mantenimiento, la puesta en marcha de los mismos y la prestación de los servicios resultantes, analizando la viabilidad de la conservación de las nuevas infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas.

A los efectos de esta Memoria de Sostenibilidad definimos “sostenibilidad económica” del siguiente modo: un instrumento de planeamiento es sostenible “... *cuando el Ayuntamiento tiene capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos*”. Las actuaciones propuestas serán

autosuficientes para su mantenimiento cuando los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, considerándose así que la estructura presupuestaria es equilibrada.

2. CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO:

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

2.1. DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA (VV):

Para determinar el valor en venta del producto inmobiliario acabado se ha realizado un estudio de mercado cuyos datos son los siguientes:

	Barrio	Localización calle	sup (m2c)	€/m2c
V-01	Seu-Xerea	C/ Almodí	166	2.530,00
V-02	Seu-Xerea	c/ juristes	140	2.321,00
V-03	Seu-Xerea	Plaza Cisneros	93	2.151,00
V-04	Seu-Xerea	C/Calatrava	158	1.741,00
V-05	Velluters	C/ Torn de l'Hospital	65	2.305,00
V-06	Velluters	Guillem de Castro	170	2.088,00

V-07	Velluters	C/ Roger de Flor	97	2.990,00
V-08	Carme	C/ Padre Huérfanos	128	2.305,00
V-09	Carme	C/ Roterós	90	1.778,00
V-10	Carme	C/ Lliria	109	2.064,00
V-11	Mercat	C/ San Vicente	234	1.859,00
V-12	Mercat	Avenida del Oest	126	1.984,00
V-13	Mercat	C/ Palafox	151	1.523,00
V-14	Mercat	C/ Bolseria	100	2.900,00

Se considera que es una muestra representativa del producto inmobiliario en los cuatro Barrios ordenados por el PEP Ciutat Vella pues se ha seleccionado viviendas de distinta tipología, estado de conservación, etc... por lo que se considera que el valor medio obtenido del metro cuadrado construido puede resultar un valor representativo correcto.

De acuerdo con estos datos el valor medio del precio de venta del metro cuadrado construido se cuantifica en **2.181,35 € metro cuadrado construido**.

2.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN DE LA MUESTRA ESTUDIADA:

El valor de construcción se ha obtenido en base a los valores del Instituto Valenciano de la Edificación para edificación residencial de características similares a las integrantes de la muestra empleada para el cálculo del Valor de venta (Vv) en el año 2019, adoptando a estos efectos el MBE de 590 €/m², de presupuesto de ejecución material.

El Valor de la Construcción (Vc), según el artículo 22 del Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, es el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra (MBE), los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Para el cálculo del Vc:

1. Costes de Construcción:	
	€/m ²
1.1. Precio de ejecución material (PEM)	
MBE IVE 2019	590,00

1.2. Precio de Ejecución por Contrata (PEC)	
Gastos Generales (sobre PEM)	13% PEM (76,70)
Beneficio Industrial (sobre PEM)	6% PEM (35,40)
Total GG+BI	19% PEM (112,10)
Precio de Ejecución por Contrata (PEM+GG+BI)	702,10
2. Gastos de Construcción	
Honorarios Facultativos + Gastos fiscales	

promoción	
2.1. Honorarios facultativos	
Honorarios Técnicos (sobre PEM)	12% PEM (70,80)
2.2. Costes específicos Centro Histórico	
(Gestión de residuos, seguridad y salud, excavaciones, etc...)	5 % PEM (29,50)
2.2. Gastos fiscales promoción.(impuestos, tasas)	
Tasas municipales	1% PEM (5,90)
ICIO	4% PEM (23,60)
Declaración de obra nueva	1 % PEM (5,90)
Total gastos fiscales de promoción	
2.3 Total Gastos	135,70
Valor de Construcción	837,80

2.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO SOBRE m²TECHO:

Partiendo de los dos datos anteriores es posible realizar el cálculo del Valor de Repercusión de acuerdo con la muestra del Decreto 1492 / 2011:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Por lo tanto, sustituyendo los valores calculados anteriormente en la formula el valor de repercusión del suelo es:

$$Vv = 2.181,35 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$K = 1,40$$

$$Vc = 837,80 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$VRS = 720,31 \text{ €/m}^2\text{t}$$

2.4. CÁLCULO DEL VALOR CONJUNTO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EXISTENTE:

De acuerdo con el art.24 del Decreto 1492 / 2011, para abordar la tasación conjunta del suelo y la edificación, en los casos en que sea necesaria la obtención de una edificación para su derribo y obra nueva, o rehabilitación:

En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II.

Partimos de los siguientes datos:

Vv: 2.181,35 €/m²t

β : teniendo en cuenta la antigüedad de los inmuebles objeto de valoración y su estado de conservación deficiente se aplica $\beta = 0,95$

β_i : teniendo en cuenta la antigüedad de las muestras analizadas y su estado de conservación normal se aplica $\beta = 0,1062$

Teniendo en cuenta las muestras analizadas y la relación del precio de la construcción de las mismas, se considera que $F = 0,53$

Vv' = Vv · 1-0,95·0,53 / 1-0,062·0,53 = 1.112,48 €/ m²t

Así pues la valoración de inmuebles donde exista una construcción, atendiendo a que los inmuebles objeto de valoración presentan estados de conservación similares, se realizará en base al valor $Vv' = 1.112,48 €/m²t$

2.5. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA Y DE REHABILITACIÓN:

En el punto 2.2 de esta memoria se ha calculado el valor de la construcción (Vc) en base a los datos del IVE

2019, el cual será aplicable a la valoración para construcciones nuevas **Vc=837,80 €/m²t**

Para valorar el módulo de rehabilitación se ha partido del valor de la construcción Vc=837,80. Este módulo se minorará en un 70% del mismo considerando el porcentaje de repercusión que corresponde habitualmente a la cimentación, estructura, fachada y cubiertas, por lo que el módulo de rehabilitación es 586,46 €/m²t

3. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE OBTENCIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y SUELOS DOTACIONALES AL MARGEN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

Para calcular los costes de las distintas actuaciones de obtención de equipamientos a cargo del presupuesto municipal tomamos en consideración los siguientes valores:

- Como valor del suelo para solares sin edificar destinados a equipamientos consideramos el Valor de repercusión de suelo de 720,31 €/m²t. tomando como edificabilidad la determinada por las alturas propias de su entorno próximo. (4 plantas).
- Como valor de inmuebles con edificación existente tomamos el valor Vv'= 1.112,48 €/ m²t contabilizando la edificabilidad existente
- Como valor de construcción el módulo actualizado e incrementado con los costes anteriormente indicados de 837,80 €/m²t
- Como valor de rehabilitación se adopta el módulo de rehabilitación 586,46 €/m²t

Se trata de 29 actuaciones de obtención y obra nueva o rehabilitación de edificios para Equipamientos públicos que ascienden en su conjunto, aplicando esos importes y conceptos, a **CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS OCHO EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (44.281.308,11 €)** abarcando, según el desglose indicado en el cuadro anterior, tanto la obtención del suelo como la construcción y/o rehabilitación de los edificios correspondientes.

La siguiente valoración se realiza a los efectos de cuantificación de las cargas procedentes de la ordenación urbanística del Plan Especial, sin perjuicio de la valoración que corresponda al expediente de gestión que se realice para su definitiva obtención y puesta en uso.

Nº	calificación	DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO	m² suelo	m² techo a construir o rehabilitar	OBTENCIÓN		REHABILITACIÓN U OBRA NUEVA (€)	OBSERVACIONES
					VALOR DEL SOLAR (€)	VALOR DEL INMUEBLE CON EDIFICACIÓN (€)		
1	SQE-DOC 1	Educativo-cultural C/ Salinas-Baja parcelas (55321-06-08-09-10 (parcialmente)-25-26 (parcialmente)-27-28-29-30-31-32-36) Escolar ámbito Muralla islámica	2.335,83	6.073,16	6.730.086,83 €			Construcción a cargo de la GVA
2	SQE-DOC 2	Educativo-cultural C/ Balmes 31, 33, 37 (parcelas 52273-03-05-06) Escolar-Centro de Infantil de primer ciclo.	366,32	1.098,96	1.055.455,84 €			Construcción a cargo de la GVA

3	SQE-DOC 2	Educativo-cultural C/ Recaredo-La Bocha (parcelas 52273-07-08-09-10-11-12-13-14) Centro de Formación de personas adultas o de enseñanzas especiales	1.019,03	4.076,12	2.936.070,00 €			Construcción a cargo de la GVA
4	SQE	Educativo-cultural C/ Rey Don Jaime 1-Murillo 2-4-6 (parcelas 53302-09-10-11-12-13) Ámbito antiguo Convento de la Puridad.	1484,77 (419,41 pendiente)	4.454,31	1.208.420,87 €		3.731.820,92 €	Parcialmente es propiedad ayuntamiento. Obra nueva
5	SQR	Residencial dotacional C/ Rey Don Jaime 1-Murillo 8 (parcela 53302-14) Ámbito antiguo Conv. Puridad.	108,41	325,23	-		190.734,39 €	Propiedad del Ayuntamiento. Rehabilitar
6	SQM	Dotacional-múltiple Pl. Músico López Chavarri (parcelas 54312-01-03-04-05-06)	341,85 (329,17 pendiente)	1.367,40	-		1.145.607,72 €	Parcialmente es propiedad ayuntamiento. Obra nueva
7	SQM	Dotacional residencial C/ Quart (parcela 53302-27) Ámbito antiguo Convento de la Puridad	77,95	233,85	224.592,66 €		195.919,53 €	Obra nueva
8	SQM	Dotacional múltiple C/ Corona 27 (parcelas 52325-07-08)	276,73	1.106,92	-		649.164,30 €	Suelo obtenido convenio urb. Rehabilitar
9	SQR	Residencial-dotacional C/ Roger de Flor 19	114,08	456,32	-		267.613,43 €	Suelo obtenido gestión UE11. Rehabilitar
10	SQE-CUL	Educativo-cultural C/ Espada 22 (parcela 62304-07)	267,36	267,36	-		156.795,95 €	Suelo obtenido gestión UE2. Rehabilitar
11	SQM	Educativo-cultural C/ Juristas 8 (parcelas 58302-10)	563,63	1.690,89	-		1.416.627,64 €	Propiedad del Ayuntamiento. Obra nueva
12	SQE	Educativo-cultural C/ Miguelete 6 (parcelas 58301-01-02)	275,42	826,26	-		-	Propiedad del Ayuntamiento. Obra a cargo P. Confianza
13	SQE	Educativo-Cultural Pl. Tavernes de Valldigna 4 (parcelas 52325-36)	392,59	1.629,88	-		1.086.274,72 €	Rehabilitar 1111 m2t O.N518,88 m2t
14	SQE	Educativo-Cultural C/ Ripalda 2 (parcelas 54334-01)	361,64	361,64	-		212.087,39 €	Propiedad del Ayuntamiento. Rehabilitación
15	PQE	Educativo-cultural C/ Guillem de Castro 118 (parcelas 5234201-02-03-04-05-06-07-08). Instituto Valenciano Arte Moderno (IVAM).	1.836,55	5.509,65	-		-	Obtención y ejecución a cargo de GVA
16	PQM	Dotacional Múltiple C/Salvador (parcelas 5932501-02-03) Edificio de Les Corts Valencianes	266,90	800,70	-		-	Obtención y ejecución a cargo de CORTES VALENCIANAS
17	PQE	Educativo-cultural C/ Blanquerias Parcela 55359-05 (parcialmente), Centro del Carmen	186,31	558,88	-		-	Obtención y ejecución a cargo de GVA

18	SQM	Dotacional múltiple C/ Ximénez Sandoval (parcela 64285-13). Previsión equipamiento sanitario Centro de Salud	1.819,39	3.386,00	-	-	-	Obtención y ejecución a cargo de GVA
19	SQM	Antigua Sede de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (parcela 54237-01) C/G.de Castro 4	2.205,76	10.795,00	-	12.009.221,60 €	6.330.835,70 €	Obtener y rehabilitar
20	SQM	Dotacional Múltiple en calle Mallorquins 8, Poeta Llorbarts 12 (parcela 55265-07) C/Mallorquins 8	323,80	971,40	-	-	813.838,92 €	Propiedad del Ayuntamiento. Obra nueva
21	SQE-CUL	Molino islámico en calle Salvador Giner (parcela 54353-10). C/Salvador Giner 3-7	81,78	81,78	-	-	-	Obtención y ejecución a cargo promotor Salvador Giner 3-7
22	SQR	Equipamiento residencial en muralla islámica (parcela 5633912) en C/En Borrás	78,33	313,32	-	-	262.499,50 €	Propiedad del Ayuntamiento. Obra nueva
23	SQM	Edificio en C/Sangre 2-4 (parcelas 5624902 -03) futuras oficinas municipales	421,59	1.546,00	-	-	969.632,86 €	Propiedad del Ayuntamiento. ON 250,52 m2 rehabilitar 1295,48 m2
24	SQM	Edificio en Plaza Doctor Collado 2 calle Pere Comte 3 (parcelas 5628401 -02) equipamiento educativo cultural	121,00	512,00	-	-	-	Ejecutado
25	SQS	Sanitario-asistencial C/ Guillem de Castro 38 (parcela 52252- 03). Centro Social Velluters	1.090,02	1.493,51	-	-	-	Ejecutado
26	SQM	Dotacional múltiple en C/Beata y C/Vinatea (parcelas 5426901-06-04)	292,90	1.171,60	-	-	981.566,48 €	Obtención del suelo UE10. Obra nueva
27	SQM	Dotacional múltiple antiguo edificio CC.OO. (parcela 6130314) Plaza Nápoles y Sicilia 5 (PB)	1.253,00	937,54	-	1.042.994,50 €	549.829,71 €	Obtención y rehabilitación
28	SQM	Dotacional múltiple Antigua Casa de los Caramelos (parcela 5933901) C/ Muro de Santa Ana 6	448,19	2.240,95	-	-	-	Obtención y rehabilitación Cortes Valenc.
29	SQE-CUL	Antiguo kiosko en calle Martín Mengod	30,55	30,55	88.021,88 €	-	25.594,79	Obtención y construcción
				TOTAL	12.242.648,07 €	13.052.216,10 €	18.986.443,94 €	

4. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE RECUALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y OBTENCIÓN DE ZONAS VERDES.

4.1. ZONAS VERDES PENDIENTES DE OBTENCIÓN

El coste reflejado en el siguiente cuadro se corresponde a lo siguiente:

a) Como valor del suelo para zonas verdes consideramos el Valor de repercusión de suelo de **720,31€/m²t.** tomando como edificabilidad la determinada por las alturas propias de su entorno próximo: 4 plantas.

b) Valor de ejecución de la urbanización:

De acuerdo el valor obtenido en el punto 4 del estudio de Viabilidad Económica se toma un módulo de coste de urbanización de Espacios Libres de 169,07 €/m² suelo.

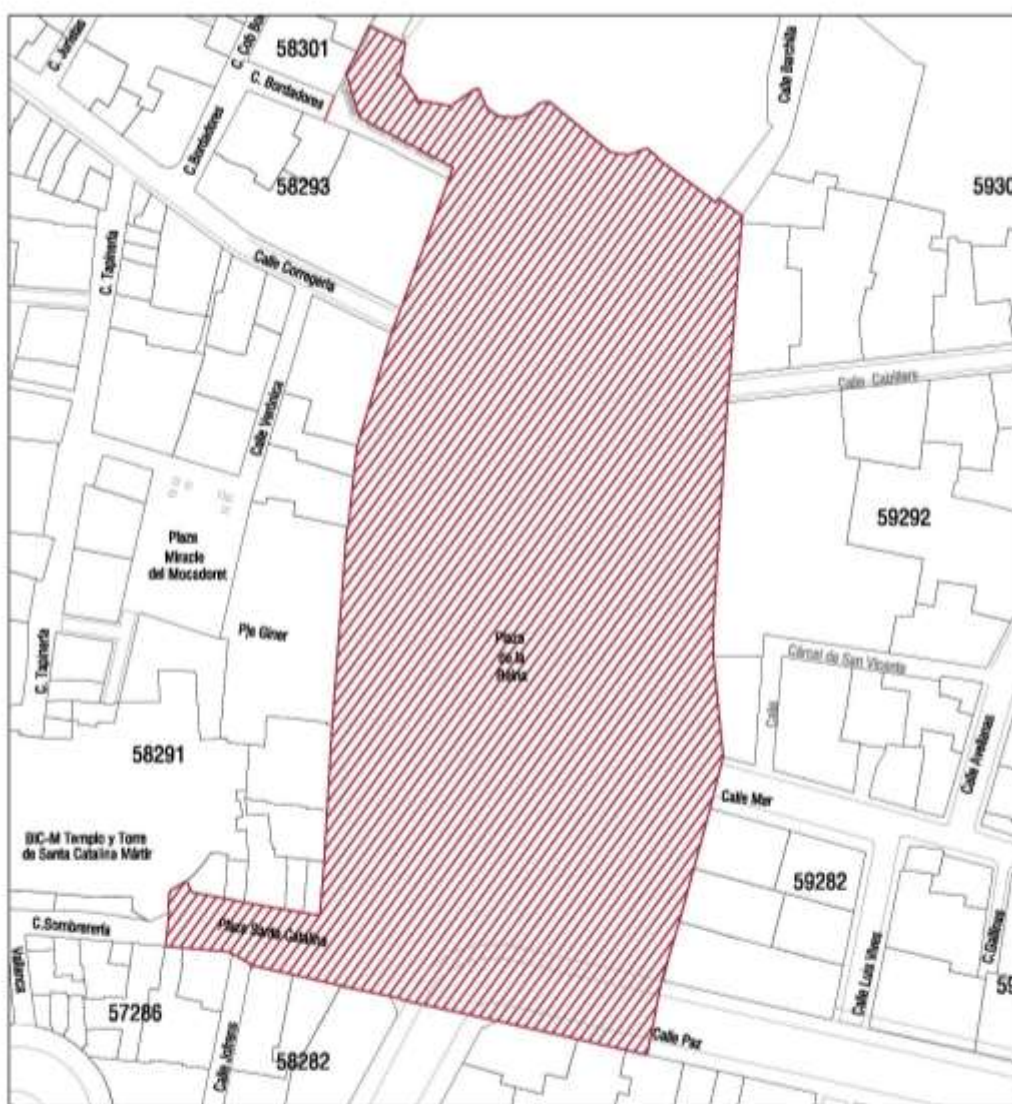
La siguiente valoración se realiza a los efectos de cuantificación de las cargas procedentes de la ordenación urbanística del Plan Especial, sin perjuicio de la valoración que corresponda al expediente de gestión que se realice para su definitiva obtención y urbanización.

Nº	CALIF.	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	PENDIENTE OBTENCIÓN (m2)	OBTENCIÓN	URBANIZACIÓN	OBSERVACIONES
1	SVJ	Jardín. pl. Del Ángel y pl. De los Navarros (manzana 56339)	1.065,27	1.017,94			Obtención y urbanización a cargo del Plan Confianza
2	SVJ	Jardín. c/ Baja (manzana 55321)	769,68	769,68	2.217.632,80 €	130.129,80 €	
3	SVJ	Jardín. (ref. catastral 53302) Ámbito antiguo Convento de la Puridad (Sup. Total ZV 2280,30).	2.280,30	1.090,63	3.142.366,78 €	385.530,32 €	
4	SVJ	Jardín plaza de María Beneyto. (ref. catastral 50316)	2.684,14	470,74	1.356.314,92 €	453.807,55 €	
5	SVA	Área de juego plaza Tavernes de Valldigna	466,85	79,84	230.038,20 €	78.930,33 €	
				TOTAL	6.946.352,70 €	1.048.398,00 €	

El importe total de ejecución de las Zonas Verdes indicadas, a cargo de la ejecución del PEP CIUTAT VELLA (es decir, descontando la zona verde pendiente de ejecución a cargo del Plan Confianza) asciende a **SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (7.994.750,70 €).**

ACTUACIÓN 1. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE DE LA PLAZA DE LA REINA

Superficie	11.243 m2
------------	-----------



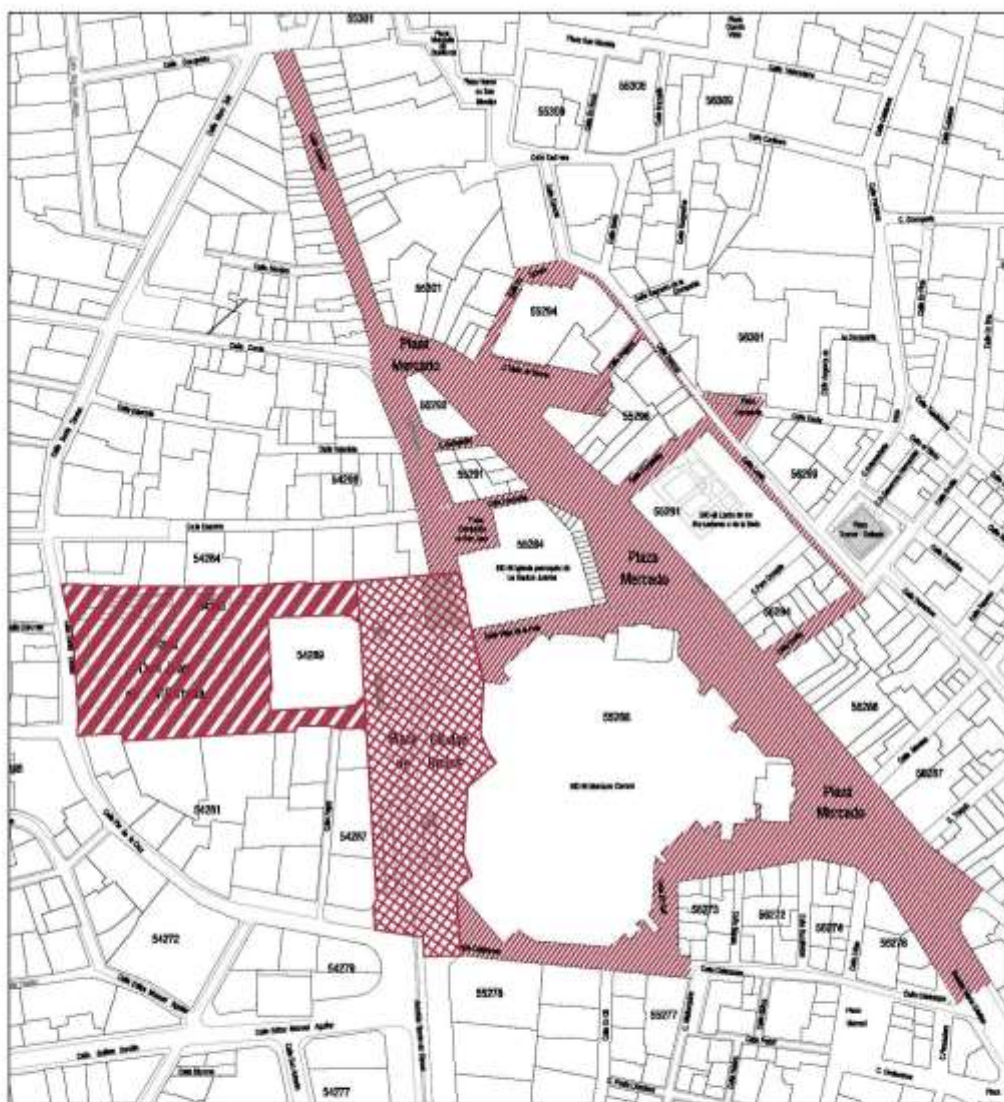
 Ámbito plaza de la Reina.

Superficie total : 11.243 m²

Superficie peatonal y área estancial : 10,896 m²

Superficie calzada: 345 m²

ACTUACIÓN 2. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, ENTORNO DE LA LONJA Y DE LOS SANTOS JUANES	
Superficie	14.036 m2
ACTUACIÓN 3. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE ENTORNO CIUDAD DE BRUJAS Y DON JUAN DE VILLARRASA	
Superficie	9.906 m2



Ámbito plaza del Mercado

Superficie peatonal y área estanciat: 14.036 m²

Ámbito plaza ciudad de Brujas

Superficie peatonal y área estanciat: 5.195 m²

Ámbito plaza Don Juan de Villarrasa

Superficie total: 4.711 m²

Superficie peatonal y área estanciat: 2.807 m²

Superficie ajardinada: 2.104 m²

ACTUACIÓN 4. REURBANIZACIÓN Y REORDENACIÓN DE LA SECCIÓN VIARIA DE LA CALLE GUILLEM DE CASTRO (TRAMO DESDE CALLE CORONA A LA PLAZA DE LA ENCARNACIÓN). INCLUYE RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE ESTACIÓN DE SERVICIO.

Superficie 18.687,74 m2



Superficie total: 18.687,74 m²

ACTUACIÓN 5. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DE SAN AGUSTÍN

Superficie 3.472 m2



 Ambito Plaza San Agustín
Superficie total: 3.472 m²

ACTUACIÓN 6. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DEL AYUNTAMIENTO Y AVENIDA MARQUÉS DE SOTELO

Superficie 32.729 m2



Ámbito Plaza del Ayuntamiento
Superficie total: 32.729 m²

ACTUACIÓN 7. RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO EXISTENTES

De acuerdo con la información expuesta por alegación recibida durante el segundo periodo de exposición al público del PEP, emitida por la empresa REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLOFEROS SA A80298839 (aleg. 2.45), se hace constar que existe un convenio de colaboración en trámite para su aprobación entre el Ayuntamiento y la empresa REPSOL para la retirada de las estaciones de la calle Xàtiva y plaza Alfonso el Magnánimo, y en el caso de autorización del convenio prevalecerá su contenido sobre la valoración de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

LOCALIZACIÓN DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO

- Estación de servicio en calle Xàtiva
- Estación de servicio en plaza Alfonso el Magnánimo (Parterre)
- Estación de servicio en calle Guillem de Castro

4.3. VALORACIÓN DE ESTAS ACTUACIONES SINGULARES.

Con carácter general resulta de aplicación aquí las consideraciones expresadas en el apartado 5 (Estimación de Cargas) del Informe de Viabilidad Económica, en el que hemos obtenido un valor de urbanización de 62,48 €/m2 que hemos aplicado a la ejecución de las obras de urbanización en espacios públicos y viario.

No obstante lo anterior, dada la singularidad de estas actuaciones y su relevancia desde el punto de vista económico para la sostenibilidad económica de la ejecución del PEP en relación a las mismas, hemos adoptado el valor consiguando por el IVE 2019 ("Módulo de urbanización de viales" del Instituto Valenciano de la Edificación) para actuaciones singulares de urbanización, aplicando el importe de 131 €/m2, todo ello con la finalidad de ofrecer un dato más exacto.

ACTUACIÓN 1. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE DE LA PLAZA DE LA REINA		
Superficie		11.243 m2
CONCEPTO	SUPERFICIE m2	PRECIO TOTAL
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2	10.898,00	1.427.638,00€
URBANIZACIÓN CALZADA	345,00	45.195,00
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 2,5% Y 2%		66.277,49€
EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m3	11.243,00 (profun. 1,20 m)	1.045.329,17€
DEMOLICIONES 2,13 €/m2	11.243,00	23.947,59€
GG. Y BI. 19%		495.593,58€
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS		33.790,61€
COSTE TOTAL ACTUACIÓN 1		3.137.771,44€
ACTUACIÓN 2. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DEL MERCADO, ENTORNO DE LA LONJA Y DE LOS SANTOS JUANES		
Superficie		14.036 m2
CONCEPTO	SUPERFICIE m2	PRECIO TOTAL
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2	14.036,00	1.838.716,00 €
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 2,5% Y 2%		201.640,22 €

EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m3	14.036,00 (profun. 1,20 m)	1.305.011,14 €
DEMOLICIONES 2,13 €/m2	14.036,00	29.896,68 €
GG. Y BI. 19%		641.300,17€
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS		40.928,98€
COSTE TOTAL ACTUACIÓN 2		4.057.493,19€
ACTUACIÓN 3. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE ENTORNO CIUDAD DE BRUJAS Y DON JUAN DE VILLARRASA		
Superficie		9.906 m2
CONCEPTO	SUPERFICIE m2	PRECIO TOTAL
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL PL. CIUDAD BRUJAS A 131,00 €/M2	5.195,00	680.545,00 €
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 2,5% Y 2%		30.624,53 €
GG. Y BI. 19%		135.122,21 €
TOTAL PLAZA CIUDAD DE BRUJAS		846.291,74 €
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL PL. DON JUAN DE VILLARRASA A 131,00 €/M2	2.607,00	341.517,00 €
JARDÍN PLAZA DON JUAN DE VILLARRASA A 44 €/m2	2.104,00	92.576,00 €
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 2,5% Y 2%		19.534,19 €
DEMOLICIONES 2,13 €/m2	2.607,00	5.552,91 €
GG. Y BI. 19%		87.244,22 €
TOTAL PLAZA DON JUAN DE VILLARRASA		546.244,22 €
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS		28.885,90€
COSTE TOTAL ACTUACIÓN 3		1.421.421,86€
ACTUACIÓN 4. REURBANIZACIÓN Y REORDENACIÓN DE LA SECCIÓN VIARIA DE LA CALLE GUILLEM DE CASTRO (TRAMO DESDE CALLE CORONA A LA PLAZA DE LA ENCARNACIÓN). INCLUYE RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE ESTACIÓN DE SERVICIO.		
Superficie		18.687,74 m2
CONCEPTO	SUPERFICIE m2	PRECIO TOTAL
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2	18.687,74	2.448.093,94 €
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4%		110.164,23 €
EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m3	18.687,74 (profun. 1,20 m)	2.171.889,14 €
RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE EST. SERVICIO	110	125.436,37 €
DEMOLICIONES 2,13 €/m2	18.687,74	39.804,89 €
GG. Y BI. 19%		488.200,76 €
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS		86.026,29€
COSTE TOTAL ACTUACIÓN 4		1.041.873,93 €

DETALLE COSTE ESTACIÓN DE SERVICIO

- Costes de demolición de la estación existente: las instalaciones existentes ocupan una superficie de 110 m2, lo que supone un coste estimado de 27.660 €
- Costes de nueva construcción de gasolinera: PEM estimado 97.776,37 €

ACTUACIÓN 5. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DE SAN AGUSTÍN		
Superficie		3.472 m2
CONCEPTO	SUPERFICIE m2	PRECIO TOTAL
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2	3.472	454.832,00 €
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4%		18.193,28 €
EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m3	3.472 (profun. 1,20 m)	322.812,67 €
DEMOLICIONES 2,13 €/m2	3.472	7.395,36 €
GG. Y BI. 19%		152.614,33 €
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS		103.171,37€
COSTE TOTAL ACTUACIÓN 5		1.059.019,01€
ACTUACIÓN 6. REURBANIZACIÓN ESPACIO LIBRE PLAZA DEL AYUNTAMIENTO Y AVENIDA MARQUÉS DE SOTEO		
Superficie		32.729 m2
CONCEPTO	SUPERFICIE m2	PRECIO TOTAL
URBANIZACIÓN ÁREA PEATONAL A 131,00 €/M2	32.729	4.287.499,00 €
GESTIÓN DE RESIDUOS y SEGURIDAD y SALUD 4%		171.499,96 €
EXCAVACIONES ARQUEOLÓGICAS 77,48€/m3	32.729 (profun. 1,20 m)	3.043.011,50 €
DEMOLICIONES 2,13 €/m2	32.729	69.712,77 €
GG. Y BI. 19%		1.438.627,41 €
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS		729.838,40€
COSTE TOTAL ACTUACIÓN 6		9.740.189,05€
ACTUACIÓN 7. RETIRADA Y ELIMINACIÓN Y/O TRASLADO DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO EXISTENTES		

Respecto de la retirada y eliminación y/o traslado de las estaciones de servicio se prevé la gestión a través de Convenio. Los costes previstos para esta actuación se han calculado teniendo en cuenta el valor resultante en actuaciones de similares características.

Se han obtenido datos sobre presupuesto de nueva construcción facilitados por el Servicio de Gestión de Centro Histórico, en concreto, datos correspondientes a la estación situada en la calle Xàtiva y de la estación situada en el Parterre. Para el cálculo del coste del derribo de las estaciones de servicio existentes se han consultado presupuestos de proyectos similares (ejemplo demolición de gasolinera de similares características ubicada en el centro de Madrid, obteniéndose un presupuesto de 251,46 €/m2 26/12/2013)

- Módulo demolición estación de servicio: 251,45 €/m2
- Módulo construcción nueva estación: 888,87 €/m2

CONCEPTO	SUPERFICIE m2	PRECIO TOTAL
ESTACIÓN DE SERVICIO EN CALLE XÀTIVA	90	102.628,80 €
ESTACIÓN DE SERVICIO EN PLAZA ALFONSO EL MAGNÁNIMO (PARTERRE)	50	57.016,00 €
ESTACIÓN DE SERVICIO EN CALLE GUILLEM DE CASTRO		SE ASUME EN ACT. 4
GASTOS REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS		21.552,05 €
COSTE TOTAL ACTUACIÓN 7		181.196,85€

4.4. RESUMEN DEL IMPORTE DE INVERSIONES EN EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA:

resumen INVERSIONES ejecución PEP CIUTAT VELLA	
Obtención de equipamientos dotacionales y edificación o rehabilitación de los mismos (29 equipamientos)	44.281.308,11 €
Obtención de zonas verdes y urbanización de las mismas (5 actuaciones)	7.994.750,70 €
Actuaciones de reurbanización singulares	
1) Plaza de la Reina	3.137.771,44
2) Espacio Libre Plaza del Mercado, entorno de la Lonja y de Los Santos Juanes	4.057.493,19
3) Entorno Plaza Ciudad de Brujas y Juan de Vilarrasa	1.421.421,86
4) Sección Viaria Guillem de Castro (tramo C/ Corona a Plaza Encarnación)	1.041.873,93
5) Plaza de San Agustín	1.059.019,01
6) Plaza del Ayuntamiento y C/ Marqués de Sotelo	9.740.189,05
7) Retirada de Estaciones de Servicio	181.196,85
TOTAL	72.915.024,14

5. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE PROGRAMAS DE PAISAJE

El Estudio de Integración Paisajística del PEP Ciutat Vella incorpora los siguientes programas de paisaje:

- a) PP 1: Programa de Paisaje. Infraestructura Verde
- b) PP 2: Programa de Paisaje. Sendas
- c) PP 3: Programa de Paisaje. Nodos
- d) PP4: Programa de Paisaje. Fachada Norte

Los gastos derivados de la ejecución de los programas de paisaje en el espacio público están incorporados dentro de la valoración del apartado 4 del presente documento "IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES DE RECUALIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y OBTENCIÓN DE ZONAS VERDES". Los gastos derivados de la ejecución de los programas de paisaje con incidencia en inmuebles de propiedad privada serán sufragados por los propietarios de dichos inmuebles, con la posibilidad de acudir a las ayudas o subvenciones convocadas por las distintas administraciones que puedan resultar compatibles con el objetivo marcado por los programas.

6. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO QUE AFECTAN A LA SOSTENIBILIDAD DE LA EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA.

6.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.

En el apartado 3 de esta Memoria de Sostenibilidad hemos identificado 29 nuevos equipamientos que la ejecución del PEP CIUTAT VELLA debería obtener y construir o rehabilitar. De estos 29 equipamientos, 20 deben ser obtenidos y/o rehabilitados o construidos por el Ayuntamiento de València, mientras que los 9 restantes corren a cargo de la Generalitat, las Cortes Valencianas o la promoción privada.

En los apartados anteriores ya hemos considerado las inversiones para la adquisición del edificio o solar así como la construcción o Rehabilitación y adecuación del edificio a las necesidades operativas.

El resto de actuaciones singulares al desarrollarse en el viario público no generan costes adicionales de conservación o mantenimiento a los que en estos momentos está soportando el Ayuntamiento, por tanto sólo es en relación a los anteriores equipamientos sobre los que hay que calcular una estimación de los gastos de Puesta en Funcionamiento para determinar su incidencia sobre la sostenibilidad económica del PEP CIUTAT VELLA.

Consideramos como gastos de puesta en funcionamiento los siguientes:

- 1) Equipamiento (Mobiliario, equipos informáticos e infraestructuras de comunicación, etc...
- 2) Otros gastos (traslados, etc...).

Dada la diversidad de actuaciones que engloba este PEP Ciutat Vella, hemos considerado conveniente establecer estos gastos de puesta en funcionamiento en función de una ratio por metro cuadrado construido.

Para el cálculo de estos gastos de primer establecimiento, partiendo de los datos del informe del Servicio Económico Presupuestario del Ayuntamiento de Valencia emitido en relación a la modificación del PEPRI del Barrio del Carme para la calificación dotacional de la Plaza Tavernes de la Valldigna núm.4, se ha considerado conveniente establecer dos módulos aplicables en función de la tipología del equipamiento.

- A) Módulo A: 227,82 €/m²c para aquellos equipamientos con destino singular y por lo tanto que se considera que requieren un coste mayor de estos gastos de primer establecimiento.
- B) Módulo B: 136,69 €/m²c para aquellos equipamientos de uso múltiple y sin destino asignado específicamente donde el equipamiento se entiende que ha de ser más genérico y por lo tanto menos costoso.

Aplicando esa ratio estándar para el cálculo de los gastos de puesta en funcionamiento se obtiene el siguiente resultado.

Nº	calificación	DOTACIONAL: EQUIPAMIENTO	m² suelo	m² techo	Gastos de puesta en funcionamiento
1	SQE-DOC 1	Educativo-cultural C/ Salinas 5-Baja 4 a 18 (parcelas 55321) Escolar ámbito Muralla islámica	2.335,83	6.073,16	
2	SQE-DOC 2	Educativo-cultural C/ Balmes 31, 33, 37 (parcelas 52273-03-05-06) Escolar-Centro de Infantil de primer ciclo.	366,32	1.098,96	
3	SQE-DOC 2	Educativo-cultural C/ Recaredo-La Bocha (parcelas 52273-07-08-09-10-11-12-13-14) Centro de Formación de personas adultas o de enseñanzas especiales	1.019,03	4.076,12	
4	SQE	Educativo-cultural C/ Rey Don Jaime 1-Murillo 2-4-6 (parcelas 53302-09-10-11-12-13) Ámbito antiguo Convento de la Puridad.	1.484,77	4.454,31	1.014.780,90 €
5	SQR	Residencial dotacional C/ Rey Don Jaime 1-Murillo 8 (parcela 53302-14) Ámbito antiguo Convento de la Puridad.	108,41	325,23	74.093,90 €
6	SQM	Dotacional-múltiple Pl. Músico López Chavarri (parcelas 54312-01-03-04-05-06)	341,85	1.367,40	186.909,91 €
7	SQM	Dotacional residencial C/ Quart (parcela 53302-27) Ámbito antiguo Convento de la Puridad	77,95	233,85	31.964,96 €
8	SQM	Dotacional múltiple C/ Corona 27 (parcelas 52325-07-08)	276,73	1.106,92	151.304,89 €
9	SQR	Residencial-dotacional C/ Roger de Flor 19	114,08	456,32	62.374,38 €
10	SQE-CUL	Educativo-cultural C/ Espada 22 (parcela 62304-07)	267,36	267,36	60.909,96 €
11	SQM	Educativo-cultural C/ Juristas 8 (parcelas 58302-10)	563,63	1.690,89	231.127,75 €
12	SQE	Educativo-cultural C/ Miguelete 6 (parcelas 58301-01-02)	275,42	826,26	188.238,55 €
13	SQE	Educativo-Cultural Pl. Tavernes de Valldigna 4 (parcelas 52325-36)	392,59	1.629,88	371.319,26 €

14	SQE	Educativo-Cultural C/ Ripalda 2 (parcelas 54334-01)	361,64	361,64	82.388,82 €
15	PQE	Educativo-cultural C/ Guillem de Castro 118 (parcelas 5234201-02-03-04-05-06-07-08). Instituto Valenciano de Arte Moderno (IVAM).	1.836,55	5.509,65	
16	PQM	Dotacional Múltiple C/Salvador (parcelas 5932501-02-03) Edificio de Les Corts Valencianes	266,90	800,70	
17	PQE	Educativo-cultural C/ Blanqueras Parcela 55359-05 (parcialmente), Centro del Carmen	139,72	558,88	
18	SQM	Dotacional múltiple C/ Ximénez Sandoval (parcela 64285-13). Previsión equipamiento sanitario Centro de Salud	1.819,39	3.386,00	
19	SQM	Antigua Sede de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (parcela 54237-01) C/Guillem de Castro 4	2.205,76	10.795,00	1.475.568,55 €
20	SQM	Dotacional Múltiple en calle Mallorquins 8, Poeta Llombart 12 (parcela 55265-07) C/Mallorquins 8	323,80	971,40	132.780,67 €
21	SQE-CUL	Molino islámico en calle Salvador Giner (parcela 54353-10). C/Salvador Giner 3-7	81,78	81,78	
22	SQR	Equipamiento residencial en muralla islámica (parcela 5633912) en C/En Borrás	78,33	313,32	71.380,56 €
23	SQA	Edificio en C/Sangre 2-4 (parcelas 5624902-03) futuras oficinas municipales	421,59	1.546,00	352.209,72 €
24	SQE-CUL	Edificio en Plaza Doctor Collado 2 calle Pere Comte 3 (parcelas 5628401 -02) equipamiento educativo cultural	121,00	512,00	
25	SQS	Sanitario-asistencial C/ Guillem de Castro 38 (parcela 52252- 03). Centro Social Velluters	1.090,02	1.493,51	
26	SQM	Dotacional múltiple en C/Beata y C/Vinatea (parcelas 5426901-06-24)	292,90	1.171,60	160.146,00

27	SQM	Dotacional múltiple antiguo edificio CC.OO. En planta baja (parcela 6130314) Plaza Nápoles y Sicilia 5 (PB)	1.253,00	937,54	128.152,34
28	SQM	Dotacional múltiple ANTIGUA Casa de los Caramelos (parcela 5933901) C/ Muro de Santa Ana 6	448,19	2.240,95	
29	SQE-CUL	Antiguo kiosko calle Martín Mengod	30,55	30,55	6.959,90

TOTAL
4.782.611,04 €

6.2. GASTOS DE FUNCIONAMIENTO:

Como tales consideraremos:

- 1) Limpieza
- 2) Mantenimiento y conservación del edificio
- 3) Seguros
- 4) Suministros energéticos (electricidad y/o gas)
- 5) Mantenimiento del equipamiento informático.

El Ayuntamiento de Valencia tiene estudios estadísticos que le permiten establecer unas ratios medias de costes relacionadas con el funcionamiento de equipamientos públicos.

En este sentido nos basamos en los datos del informe del Servicio Económico Presupuestario del Ayuntamiento de Valencia emitido en relación a la modificación del PEPRI del Barrio del Carme para la cualificación dotacional de la Plaza Tavernes de la Valldigna núm.4.

Gastos de funcionamiento anuales (IVA incluido) solicitados:

- Limpieza: 5,88 €/m2
- Mantenimiento y conservación edificio: 6,05 €/m2
- Electricidad: 5,27 €/ m2.

Esto hace un total de 17,2 €/m2t, o lo que es lo mismo, una cantidad alzada de **524.444,86 €/año para el conjunto de todos los equipamientos previstos en el PEP Ciutat Vella a cargo del Ayuntamiento.**

En todo caso se entiende que al estar ubicados los equipamientos públicos en zonas totalmente urbanizadas y

con los servicios urbanísticos ya implantados no generarán **costes inducidos en los servicios públicos** (limpieza viaria y recogida de residuos sólidos, alcantarillado, mantenimiento y conservación de infraestructuras viarias, etc.)

En cuanto a los costes de Seguros y mantenimiento informático, (d y f), se ha estimado en base a los datos del citado Informe del Servicio Económico Presupuestario del Ayuntamiento, puesto que los equipamientos a realizar a cargo del Ayuntamiento de València suponen 30.490,98 m²t, equivalente aproximadamente a un 5,56 % de la superficie construida que tiene en la actualidad el Ayuntamiento de València (547.647,38 m²t), un incremento neto de **278.000 €/año, (aplicando la proporción citada respecto a un monto de 5.000.000€ anuales para el total de instalaciones municipales).**

Esto significa que los importes reflejados (524.444,86 + 278.000 = 802.444,86 €) representan el 0,37 % de los gastos comprometidos en Capítulo II por el Ayuntamiento según refleja la Liquidación del Presupuesto de 2017.

6.3. GASTOS DE PERSONAL.

Los gastos de personal y por lo tanto la implicación de estos equipamientos y su puesta en funcionamiento en el Capítulo I del presupuesto de Gastos municipal resulta de extraordinaria complejidad preverlos con antelación.

No obstante y con el fin de aportar algún elemento cuantitativo, estimamos que podría considerarse como razonable un incremento neto de gasto en la plantilla municipal por importe de **250.000 Euros/año** por cada equipamiento que se ponga en funcionamiento, pues ese coste permitiría contratar seis personas por cada equipamiento con lo que estaría asegurado su funcionamiento operativo en una jornada laboral ordinaria.

Esto haría un total de 5.000.000 de euros/año (para un total de 120 nuevos puestos de trabajo para atender estos dotacionales 20 x 6 = 132).

Estos 5 millones de euros (con todos los equipamientos en funcionamiento) representan el **1,95 %** respecto de los Gastos de Capítulo I reconocidos por el Ayuntamiento tal y como refleja la Liquidación del Presupuesto de 2017.

7. RESUMEN DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO EN EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA:

La siguiente valoración se realiza a los efectos de cuantificación de las cargas procedentes de puesta en funcionamiento de los citados equipamientos, sin perjuicio de la valoración que corresponda a su puesta en uso definitiva.

RESUMEN GASTOS FUNCIONAMIENTO EJECUCIÓN PEP CIUTAT VELLA		
	Puntuales	recurrentes/anuales
Gastos primer establecimiento equipamientos (20 equipamientos)	4.782.611,04 €	
Gastos de funcionamiento de los equipamientos		
1) Limpieza, mantenimiento etc...		524.444,86 €
2) Seguros y mantenimiento informático		278.000 €

3) Gastos de Personal		5.000.000 €
TOTAL	4.782.611,04 €	5.524.722,86 €

Obviamente en este resumen se tiene en cuenta la situación de que los 20 equipamientos propuestos están todos en funcionamiento.

En este sentido se tendría que aplicar la periodificación correspondiente para determinar con exactitud el importe a considerar en los presupuestos municipales.

Por el contrario, los gastos de primer establecimiento, aun a pesar de su periodificación conceptualmente tendrían que añadirse al importe de las inversiones a realizar en ejecución del PEP CIUTAT VELLA.

8. INGRESOS PÚBLICOS MUNICIPALES OBTENIDOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA

En definitiva, la ejecución del PEP CIUTAT VELLA comportará un coste de inversiones y gastos de primer establecimiento de 72.915.024,14 € + 4.782.611,04 € = **77.697.635,18 €**.

Y, cuando todos los equipamientos estén en funcionamiento ello supondrá para el Ayuntamiento un coste anual estimado de 5.524.722,86 €.

Para sufragar esos importes el Ayuntamiento contará con ingresos provenientes de la propia gestión urbanística del PEP CIUTAT VELLA.

A estos conceptos nos hemos referido en el Informe de Viabilidad Económica. Aunque se ha primado la viabilidad económica de las Unidades de Ejecución delimitadas, en tanto que se considera de marcado interés público que se desarrollen todas las previsiones de este PEP para poder cumplir todas sus finalidades, aunque sea a costa de reducir los importes a satisfacer por los propietarios afectados a favor del Ayuntamiento, siguen existiendo cantidades cuya obtención a favor del Ayuntamiento es preceptiva.

8.1. INGRESOS DERIVADOS DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN DEL 10% DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (ART. 77.1.b. LOTUP)

En concreto nos referimos a SEICIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉTAMOS (672.751,53 €) derivados de la monetización de la cesión del 10 % del incremento de aprovechamiento de las Unidades de Ejecución delimitadas en el PEP CIUTAT VELLA que conforme a lo previsto en el 77.1.b) LOTUP se debe ceder a favor del Ayuntamiento, en relación a lo cual se ha propuesto la monetización de dicha cesión. El cálculo del valor de dicha monetización se justifica en el apartado 2.1 del Estudio de Viabilidad Económica del PEP.

La anterior valoración se realiza a los efectos de cuantificación de ingresos procedentes de la ordenación urbanística del Plan Especial, sin perjuicio de la valoración que corresponda al expediente de gestión correspondiente, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones de la normativa urbanística vigente.

8.2. INGRESOS DERIVADOS DE LA MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DEL 10 % DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN ACTUACIONES AISLADAS DELIMITADAS POR EL PEP CIUTAT VELLA (ART. 77.1.b. LOTUP)

La siguiente valoración se realiza a los efectos de cuantificación de ingresos procedentes de la ordenación urbanística del Plan Especial, sin perjuicio de la valoración que corresponda al expediente de gestión correspondiente, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones de la normativa urbanística vigente.

Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuye un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, son:

ACTUACIONES AISLADAS: Listado y cuadro resumen de aprovechamientos lucrativos

	SUPERFICIE ANTERIOR	EDIFICABILIDAD ANTERIOR	SUPERFICIE PROPUESTA	EDIFICABILIDAD PROPUESTA
PARCELA 6230405	0 m2s	0 m2t	48,24 m2s	192,96 m2t
PARCELA 6230408	0 m2s	0 m2t	42,32 m2s	169,28 m2t
PARCELA 6230409	93,55 m2s	374,2 m2t	151,06 m2s	604,24 m2t
PARCELA 6131111	12,53 m2s	50,12 m2t	103,78 m2s	290,00 m2t
PARCELA 6131115	85,97 m2s	343,88 m2t	105,23 m2s	420,92 m2t
PARCELA 6131116	79,43 m2s	317,72 m2t	91,87 m2s	363,00 m2t
PARCELA 6131119	220,50 m2s	882,00 m2t	342,73 m2s	1123,00 m2t
PARCELA 6131120	17,94 m2s	71,76 m2t	47,08 m2s	188,32 m2t
PARCELA 5729106	0 m2s	0 m2t	12,83 m2s	51,32 m2t
PARCELA 5729107	0 m2s	0 m2t	16,38 m2s	65,52 m2t
PARCELA 5729108	0 m2s	0 m2t	118,68 m2s	474,72 m2t
PARCELA 5729109	0 m2s	0 m2t	49,59 m2s	198,36 m2t
PARCELA 5729110	20,46 m2s	81,84 m2t	46,59 m2s	186,36 m2t
PARCELA 5432901	81,43 m2s	325,72 m2t	126,59 m2s	506,36 m2t
PARCELA 5432905	128,67 m2s	514,68 m2t	248,08 m2s	992,32 m2t
PARCELA 5629701	11,22 m2s	44,88 m2t	24,10 m2s	96,40 m2t
PARCELA 5629702	15,23 m2s	60,92 m2t	46,00 m2s	184 m2t

Los casos indicados, para dar cumplimiento a lo previsto en la normativa urbanística vigente deberán satisfacer (1) la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente norma y (2) la cesión del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos que determine la normativa urbanística vigente en el momento de solicitud de licencia.

A partir de los datos de la anterior tabla calculamos que el total del aprovechamiento de estas parcelas era de 3.834,04 m2t en el planeamiento anterior, y pasa a ser de 6.709,68 m2t en el PEP Ciutat Vella, lo que supone un incremento de 2.875,64 m2t.

Las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, serán las establecidas en la normativa urbanística (artículo 36 apartado 4.d) y 5) LOTUP o las que en el futuro las sustituyan, es decir, la cesión de suelo dotacional que resulte necesaria se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 y en el Anexo IV de la LOTUP (o normas que en un futuro las sustituyan) en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

Teniendo en cuenta que el estándar dotacional global del ámbito (EDG) es 0,1613 m2s/m2t, el incremento de edificabilidad en los ámbitos de las actuaciones aisladas deberá ir acompañado de una cesión de suelo dotacional de 0,1613 m2s por cada m2 de techo incrementado. **Partiendo del dato de incremento de aprovechamiento calculado, esto supone un total de: $2.875,64 \text{ m}^2\text{t} \times 0,1613 = 463,84 \text{ m}^2\text{s}$**

No obstante, de acuerdo con el artículo 36 apartado 5 LOTUP (o precepto que en un futuro lo sustituya), cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

Respecto del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, de acuerdo con el artículo 77 apartado 1.b), párrafo segundo, en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento. No obstante, según señala el citado precepto, este porcentaje podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación. **Partiendo del dato de incremento de aprovechamiento calculado, esto supone un total de: $2.875,64 \text{ m}^2\text{t} \times 0,10 = 287,56 \text{ m}^2\text{s}$**

En este caso, la cesión se ha optado por plantearla mediante compensación económica. Aplicando el Valor de Repercusión del Suelo calculado (**720,31 €/m2t**):

Valor del 0,1613 del incremento de aprovechamiento: 334.103,95 € TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO TRES EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS

Valor del 10% del incremento de aprovechamiento: 207.132,34 € DOSCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS

8.3. INGRESOS DERIVADOS DE CAMBIOS DE USO DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS:

La siguiente valoración, así como los criterios adoptados para la misma se realizan a los efectos de cuantificación de ingresos procedentes de la ordenación urbanística del Plan Especial, como parte de la memoria de sostenibilidad económica del plan (documento sin eficacia normativa), sin perjuicio de la valoración que corresponda al expediente de gestión correspondiente, cumpliendo en cualquier caso las determinaciones de la normativa urbanística vigente así como el régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente, con el objetivo de calcular las plusvalías generadas por los cambios de uso.

CAMBIO DE USO DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

LISTADO Y CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS

PARCELA	DIRECCIÓN	CALIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD
5730313 -17-18	C/ Catalans 6	SQE-CUL* Educativo-Cultural	1.614,00 m2t
5929202	C/ Cabillers 6	SQE-CUL* Educativo-Cultural	1.045,00 m2t
5827303	C/ Cardona 2, esquina C/ Vidal	SQE-CUL* Educativo-Cultural	994,00 m2t
5634515	C/ Garcilaso 13	SQS* Sanitario-Asistencial	239,75 m2t

5630604	C/ Purísima 14	SQS* Sanitario-Asistencial	1.264,00 m2t
5533414	C/ Santo Tomás 8	SQS* Sanitario-Asistencial	264,00 m2t
5535901	Pl. Portal Nou 6 (se excluye la iglesia)	SQM* Dotacional múltiple	3.145,00 m2t
5822104	Pl. Ayuntamiento 25	PQI* Infra.-Servicio urbano	3.967,00 m2t
6130314	Pl. Nápoles y Sicilia (excepto PB)	SQA* Administrat.-instituci.	2.812,62 m2t
5227302	C/Guillem de Castro 64 (parcial)	SQS-R* Sanitario-Asistencial. Religioso	1.245,00 m2t
5832102	C/Convento de la Puridad 4 (parcial)	SQS-R* Sanitario-Asistencial. Religioso	516,72 m2t

La modificación del uso supone el cambio de 16.865,21 (m2t) al área de calificación residencial.

Ahora bien, el cambio de uso permitido a estos inmuebles descritos anteriormente supone que se admite en ellos el régimen de uso del subámbito al que pertenecen en función de su ubicación: subámbito de predominancia residencial o terciaria en ambos casos, áreas cuyo uso global es el residencial y se admiten compatibilidades con usos no residenciales con distinto alcance de implantación según el subámbito.

Además, en los casos que se señalan en este párrafo, si corresponde, podrá implantarse un uso terciario en los inmuebles por pertenecer a tipologías en las que el Plan admite implantación de este uso (Tipo 4 Casa Señorial o Palacio, Tipo 8 Arquitectura Religiosa y Tipo 10 Edificación Singular con las salvedades determinadas en las normas) y en concreto el uso terciario singular, por tratarse de edificaciones protegidas, si se cumplen las condiciones que establecen las normas. En este supuesto se encuentran los inmuebles situados en C/Cardona 2, esquina-Vidal, C/Purísima 14, Pl. Ayuntamiento 25, Pl. Portal Nou 6, C/Guillem de Castro 64 y C/Convento de la Puridad 4.

En el subámbito de predominancia residencial y en el terciario, se permite la compatibilidad de uso terciario en planta baja y primera. En este supuesto están los inmuebles situados en C/ S.Tomás 8, C/Garcilaso, C/Cabillers 6, Pl. Nápoles y Sicilia y C/Catalans 6.

En la valoración realizada se contempla el supuesto que genera mayor plusvalía, que es el cambio al uso terciario.

Los cambios de calificación que suponen el paso de dotacional privado a uso terciario (en diferentes modalidades) o uso residencial privado suponen una actuación de dotación y conllevan la obligación de satisfacer (i) la cesión de suelo dotacional público correspondiente, y (ii) la cesión del porcentaje de cesión que corresponde al Ayuntamiento, lo cual se podrá llevar a cabo también por cualquiera de las modalidades previstas en el art. 77.1.b), segundo párrafo de la LOTUP.

Cuando se solicite licencia para la adecuación del edificio al nuevo uso, se considerará a la hora de calcular la cesión a favor del Ayuntamiento de acuerdo con la normativa urbanística vigente (artículo 77.3 LOTUP o precepto que lo sustituya) el 10 % de las plusvalías generadas por dicho cambio de uso, que se podrá materializar en terrenos o bien ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

Del mismo modo deberá cederse a favor del Ayuntamiento el porcentaje de suelo dotacional que corresponda según la normativa urbanística (artículo 36 apartado 4.d) y 5) LOTUP o las que en el futuro las sustituyan) es decir, la cesión de suelo dotacional que resulte necesaria se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 y en el Anexo IV de la LOTUP (o normas que en un futuro las sustituyan) en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

La cesión del suelo dotacional conforme a lo indicado en el apartado anterior se deberá cumplir preferentemente mediante su ingreso en metálico a favor del Ayuntamiento de las cantidades correspondientes. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes. No obstante, se

admitirá que por acuerdo alcanzado entre el promotor de la actuación y el Ayuntamiento el cumplimiento de estos deberes urbanísticos se pueda realizar mediante la entrega a favor del Ayuntamiento de la parte dotacional del edificio que se integrará en complejos inmobiliarios, que resulte equivalente al valor económico de los deberes urbanísticos citados o mediante la entrega a favor del Ayuntamiento de suelos dotaciones públicos pendientes de obtener por parte del mismo fuera o al margen de la propia parcela a edificar. En ambos casos la equivalencia de valores entre los deberes urbanísticos y los inmuebles a entregar al Ayuntamiento se calculará tomando como referencia el valor de repercusión del metro cuadrado de la Ponencia de Valores Catastrales que resulte de aplicación a dichos inmuebles.

Para el cálculo de las plusvalías generadas por el cambio de uso se parte de la valoración de las parcelas de acuerdo con la calificación de suelo dotacional otorgada por el anterior planeamiento, para la cual se considerará el Valor de Repercusión obtenido conforme a los cálculos que se expresan en el apartado 3 del Estudio de Viabilidad Económica (VRS:720,31) considerando la edificabilidad asociada a considerar las alturas propias o características del área en el caso de edificaciones no protegidas y las alturas reales del edificio en edificaciones protegidas.

Para el cálculo del valor del inmueble tras el cambio de uso se han tenido en cuenta el uso dominante del subámbito al que quedará adscrito el inmueble, así como la compatibilidad de uso que derive de las determinaciones establecidas para el subámbito correspondiente donde se sitúe el inmueble y las características del mismo. De acuerdo con la Ponencia de Valores catastrales de la ciudad de Valencia, el ámbito Ciutat Vella, aplicando los distintos polígonos fiscales (Polígono 01A para los barrios Carme y Velluters, y Polígono 01B para Seu-Xerea) se ha considerado como uso dominante el Residencial asignándole el coeficiente “1” y en función de los valores de repercusión obtenido en la Ponencia de Valores catastrales se le ha asignado al uso Terciario el coeficiente “2”.

En la siguiente tabla se resumen las plusvalías estimadas por el Plan Especial a efectos de cuantificación de ingresos y sin perjuicio de futuras valoraciones asociadas a los expedientes de gestión desarrollados a los efectos oportunos.

PARCEL A	DIRECCIÓN	SUPERFICIE PARCELA (m2)	ALTURA	EDIFIC. OBJETO CAMBIO DE USO (m2t)	USO ANTERIOR	VALORACIÓN USO ANTERIOR	POSIBILIDAD NUEVO USO	VALORACIÓN NUEVO USO	PLUSVALÍA
5730313-17-18	C/ Catalans 6	387 (sup. espacio libre: 110 m2)	4 + entresuelo	1.614,00	dotacional priv. SQE-CUL* Educa.-Cultural	1.162.580,34 €	TERCIARIO EN PB Y P1/RESIDENCIAL EN P2 Y P3	1.561.632,08 €	399.051,74 €
5929202	C/ Cabillers 6	218,00	4	1.045,00	dotacional priv. SQE-CUL* Educa.-Cultural	752.723,95 €	TERCIARIO EN PB Y P1/RESIDENCIAL EN P2 Y P3	1.066.779,11 €	314.055,16 €
5827303	C/ Cardona 2, esquina C/ Vidal	373,00	2	994,00	dotacional priv. SQE-CUL* Educa.-Cultural	537.351,26 €	RESIDENCIAL O TERCARIO	1.431.976,28 €	894.625,02 €
5634515	C/ Garcilaso 13	240,00	1(PB)	240,00	dotacional priv. SQS* Sanit.-Asist.	172.874,40 €	TERCIARIO	345.748,80 €	172.874,40 €
5630604	C/ Purísima 14	357,00	3 + entresuelo	1.264,00	dotacional priv. SQS* Sanit.-Asist.	910.471,84 €	TERCIARIO	1.820.943,68 €	910.471,84 €
5533414	C/ Santo Tomás 8	264,00	1(PB)	264,00	dotacional priv. SQS* Sanit.-Asist.	190.161,84 €	TERCIARIO	380.323,68 €	190.161,84 €

5535901	Pl. Portal Nou 6 (se excluye la iglesia)	3292 (superficie esp. libre 2.484 m2)	3	3.145,00	dotacional priv. SQM* Dotacional múlt.	2.265.374,95 €	TERCIARIO	3.429.395,91 €	1.164.020,96 €
5822104	Pl. Ayuntamiento 25	490,00	8	3.967,00	dotacional priv. PQI* Infraestruct.- Serv.urb.	2.857.469,77 €	TERCIARIO	5.714.939,54 €	2.857.469,77 €
6130314	Pl. Nápoles y Sicilia (excepto PB)	1.253,00	3 (se exceptúa a PB)	4.597,00	dotacional priv. SQA* Adm.-Inst.	3.311.265,07 €	TERCIARIO EN P1 / RESIDENCIAL EN P2 Y P3	4.213.813,50 €	902.548,43 €
5227302	C/Guillem de Castro 64 (parcial)	415,00	3	1.245,00	dotacional priv. SQS-R* Sanit.-Asist. Religioso	896.785,95 €	TERCIARIO	1.793.571,90 €	896.785,95 €
5832102	C/Convento de la Puridad 4 (parcial)	141,68	4 (Se excluye galería PB: 50 m2)	516,72	dotacional priv. SQS-R* Sanit.-Asist. Religioso	372.198,58 €	TERCIARIO	744.397,17 €	372.198,58 €

De acuerdo con los datos de la anterior tabla, la plusvalía generada por los cambios de uso asciende al valor de 9.074.263,69 €

A partir de la citada plusvalía se calculan las siguientes cantidades a favor de la Administración municipal:

Cesión dotacional: 0,1613 de la plusvalía: 1.463.678,73 € UN MILLÓN CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS

Cesión aprovechamiento Ayuntamiento: 10% de la plusvalía: 907.426,37 € NOVECIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS

Todo ello suma un total de **2.371.105,10 €** a favor del Ayuntamiento en concepto de los cambios de uso.

8.4. RESUMEN DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PEP CIUTAT VELLA

RESUMEN INGRESOS GESTIÓN URBANÍSTICA PEP CIUTAT VELLA	
Ingresos derivados de la monetización del 10% incremento aprovechamiento Unidades de Ejecución delimitadas (art. 77.1.b LOTUP)	672.751,53 €
Ingresos derivados de la monetización del 10% incremento aprovechamiento Actuaciones Aisladas delimitadas (art. 77.1.b LOTUP)	207.132,34 €
Ingresos derivados de la monetización de la cesión dotacional Actuaciones Aisladas delimitadas (art.36 LOTUP)	334.103,95 €
Ingresos derivados de la monetización del 10% de la plusvalía derivada de los cambios de uso (art. 77.3 LOTUP)	907.426,37 €
Ingresos derivados de la monetización de la cesión dotacional derivada de los cambios de uso (art.36 LOTUP)	1.463.678,73 €
TOTAL	3.585.092,92 €

8.5. EVALUACIÓN DE LAS DISPONIBILIDADES PRESUPUESTARIAS NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PEP CIUTAT VELLA.

Conforme a los datos anteriormente expresados resulta que el total importe de las inversiones a cargo del presupuesto municipal para la ejecución del PEP CIUTAT VELLA es de:

77.697.635,18 €. – 3.585.092,92 € = **74.112.542,26 € (SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS).**

Ese importe debemos proyectarlo durante los veinte años estimados de ejecución del PEP CIUTAT VELLA.

Para establecer una comparación adecuada hemos de considerar que según los datos que ofrece el Banco de España el Coste Medio de la Financiación de la deuda del Estado se situó en 2016 en el **0,56 % anual** (1,2 % en el caso de los fondos obtenidos mediante bonos y obligaciones y -0,2 % en el de las letras del Tesoro).

Por su parte, la Resolución de 5 de abril de 2017, de la Dirección General del Tesoro, por la que se actualiza el anexo 1 de la Resolución de 16 de septiembre de 2016, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales, establece que *“el coste total máximo de las operaciones de endeudamiento, incluyendo comisiones y otros gastos, salvo las comisiones citadas en el anexo 3, no podrá superar el coste de financiación del Estado al plazo medio de la operación, incrementado en el diferencial que corresponda según lo establecido en el anexo 3 de esta Resolución”*.

Aplicando los criterios del Anexo 1 de la Resolución de 5 de abril de 2017 como escenario más desfavorable resultaría que en una **financiación a 20 años el coste máximo debería de situarse en el 2,46 %.**

Así pues aplicando sobre el importe de la inversión a soportar con cargo al presupuesto municipal el coste de financiación a 20 años resultaría que la previsión que tendría que contemplarse en los presupuestos municipales sería la que se señala en la gráfica en la columna IMPORTE ACUMULADO.

Por otro lado hemos partido del importe que para este ejercicio ha previsto el Ayuntamiento de Valencia en su Capítulo VI (Inversiones reales) que asciende a 69.336.676,06 €, y hemos establecido como hipótesis que el Ayuntamiento cada ejercicio dedique un 8,1 % de dicha cifra para ejecutar las previsiones del PEP CIUTAT VELLA.

Para homogeneizar estos valores también hemos previsto una actualización de dicha cifra (hipotética) que en consonancia con lo previsto en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (BOE 31.12.2015) no hemos relacionado con el incremento del IPC o similar, sino por el contrario, lo hemos referenciado a una tasa estimada del 0,56 % anual de incremento (similar, como se ha dicho al coste medio de la deuda del Estado).

Con esos datos se han hecho las proyecciones que a continuación se reflejan donde se puede apreciar que dedicando el importe del 8,1 % anual (actualizado a la tasa de descuento indicada) en DIECINUEVE AÑOS podrían estar ejecutadas todas las inversiones previstas en ejecución del PEP CIUTAT VELLA.

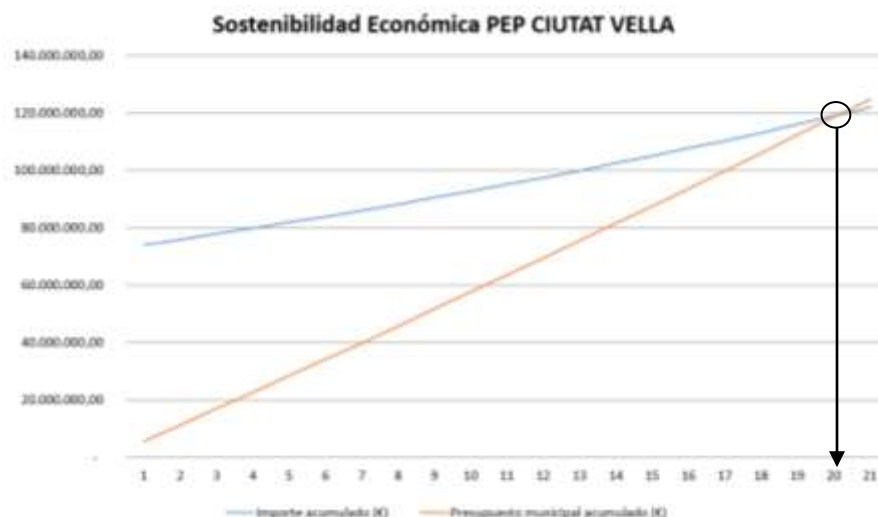
A continuación reflejamos estos datos:

Premisas:

Valor actual de la inversión.	74.112.542,26 €
Tasa de descuento 1	2,46%
Tasa de descuento 2	0,56%
Años (T)	20
Capítulo 6 Presupuesto AYTO 2018	69.336.676,06
8,1% Capítulo VI presupuesto 2018	5.616.270,76

Años	Importe acumulado (€)	Presupuesto municipal acumulado (€)
0	74.112.542,26	5.616.270,76
1	75.981.691,88	11.264.169,76
2	77.897.982,24	16.943.875,10
3	79.862.602,26	22.655.565,91
4	81.876.770,82	28.399.422,32
5	83.941.737,57	34.175.625,47
6	86.058.783,64	39.984.357,52
7	88.229.222,52	45.825.801,65
8	90.454.400,78	51.700.142,09
9	92.735.698,97	57.607.564,10
10	95.074.532,47	63.548.253,96
11	97.472.352,34	69.522.399,04
12	99.930.646,23	75.530.187,74
13	102.450.939,34	81.571.809,52
14	105.034.795,31	87.647.454,91

15	107.683.817,21	93.757.315,52
16	110.399.648,56	99.901.584,03
17	113.183.974,33	106.080.454,22
18	116.038.521,97	112.294.120,95
19	118.965.062,51	118.542.780,16
20	121.965.411,64	124.826.628,93



9. ESTUDIO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Para analizar la viabilidad económica de la actuación partimos del estudio de los **datos de la liquidación** del Presupuesto Municipal de los años 2015, 2016 y 2017 (últimos publicados al momento de preparar esta Memoria).

9.1. DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2015.

A) El Resultado Presupuestario del Ejercicio 2015:

El Presupuesto Municipal correspondiente al ejercicio 2015 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia por Acuerdo Plenario de fecha 21 de noviembre de 2014 por un importe de 738.139.268,74 €, equilibrado en Gastos e Ingresos y definitivamente en fecha 26 de diciembre de 2014, desestimando las reclamaciones presentadas contra el mismo.

La modificación al presupuesto de 2015 por incorporación de remanentes de crédito limitada a los remanentes incluidos en proyectos de gasto con financiación afectada al 100 % fue aprobada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo y de 31 de julio de 2015 por un importe de 19.821.936,45 €

En cuanto a las modificaciones de créditos por incorporación del Remanente Líquido de Tesorería

para gastos generales, en ese ejercicio no se ha producido ya que dicho Remanente fue negativo.

Con posterioridad y por modificación de créditos se incrementó tanto el presupuesto de gastos como el presupuesto de ingresos por un importe de 326.460.696,17 € resultando un presupuesto definitivo de 1.084.421.901,36 €

En base a la contabilidad municipal y de acuerdo con lo establecido en la Instrucción del modelo normal de contabilidad local aprobado por Orden HAP/1781/2013 de 20 de septiembre, resultan los siguientes estados de liquidación:

RESULTADO PRESUPUESTARIO a 31/12/2015			
	Derechos reconocidos netos	Obligaciones reconocidas netas	RESULTADO PRESUPUESTARIO
Derechos reconocidos netos	1.063.195.176,31 €		
Obligaciones reconocidas netas		999.407.225,13 €	63.787.951,18 €
RESULTADO PRESUPUESTARIO			
Ajustes:			
Desviaciones de financiación negativas del ejercicio (+)			12.891.620,83 €
Desviaciones de financiación positivas del ejercicio (-)			15.721.569,05 €
Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales (Anexo II) (+)			0,00 €
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (Anexo VI)			60.958.002,96 €

B) El Remanente de Tesorería del Ejercicio 2015:

El remanente de Tesorería que incluye los derechos de difícil cobro calculados conforme a lo dispuesto en el art. 191. Bis del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo y que ha sido introducido por la Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local en el que se establecen los criterios determinantes de los derechos de difícil o imposible recaudación debiendo informar del resultado de la aplicación de los mismos al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y a su Pleno u órgano equivalente es el siguiente:

REMANENTE DE TESORERÍA a 31/12/2015		
		TOTAL
1.- Fondos líquidos de Tesorería (Anexo I):		39.717.260,48 €
2.- Derechos pendientes de cobro a fin de ejercicio:		307.043.345,33 €
Derechos pendientes de cobro de presupuesto corriente	88.327.911,68 €	
Derechos pendientes de cobro de presupuestos cerrados	204.316.685,02 €	
TOTAL DERECHOS PENDIENTES DE COBRO PRESUPUESTARIOS	292.644.596,65 €	
Operaciones no presupuestarias (deudores Anexo III.1)	14.398.748,68 €	
3.- Obligaciones pendientes de pago a fin de ejercicio:		157.046.432,46 €

Obligaciones pendiente de pago presupuesto corriente	42.245.382,50 €	
Obligaciones pendientes de pago presupuestos cerrados	5.824.868,31 €	
TOTAL OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO PRESUPUESTARIAS	48.070.250,81 €	
Obligaciones pendientes de pago de operaciones no presupuestarias (Anexo III.3)	108.976.181,65 €	
4.- Partidas pendientes de aplicación:		- 29.871.375,38 €
Cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	- 30.076.505,60 €	
Pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	205.130,22 €	
RESUMEN		
Remanente de Tesorería Total (1 + 2 – 3 +4)		159.842.797,97 €
1. Fondos Líquidos de Tesorería a fin de ejercicio	39.717.260,48 €	
1. Derechos pendientes de cobro a fin de ejercicio	307.043.345,33 €	
1. Obligaciones pendientes de pago a fin de ejercicio	157.046.432,46 €	
1. Partidas pendientes de aplicación	-29.871.375,38 €	
1. I. Saldos de dudoso cobro (Anexo IV)		89.614.029,82 €
1. II. Exceso de financiación afectada		49.408.528,58 €
1. III. REMANENTE DE TESORERIA PARA GASTOS GENERALES (Anexo VII)		20.820.239,57 €

9.2. DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2016

A) El Resultado Presupuestario del Ejercicio 2016:

El Presupuesto Municipal correspondiente al ejercicio 2016 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia por Acuerdo Plenario de fecha 20 de noviembre de 2015 por un importe de 753.681.469,34 €, equilibrado en Gastos e Ingresos y definitivamente en fecha 23 de diciembre de 2015, desestimando las reclamaciones presentadas contra el mismo.

La modificación al presupuesto de 2015 por incorporación de remanentes de fue aprobada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de abril y de 14 de octubre de 2016 por un importe de 29.853.817,44 €, financiadas por desviaciones acumuladas positivas (excesos de financiación) compromisos de ingresos pendientes de realizar y mayores ingresos (préstamo).

En cuanto a las modificaciones de créditos por incorporación del Remanente Líquido de Tesorería para gastos generales, en ese ejercicio no se ha producido ya que dicho Remanente fue negativo.

Con posterioridad y por modificación de créditos se incrementó tanto el presupuesto de gastos como el presupuesto de ingresos por un importe de 45.793.092,90 € resultando un presupuesto definitivo de 829.328.379,68 €

En base a la contabilidad municipal y de acuerdo con lo establecido en la Instrucción del modelo normal de contabilidad local aprobado por Orden HAP/1781/2013 de 20 de septiembre, resultan los siguientes estados de liquidación:

CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a. Operaciones corrientes	783.853.502,20	586.582.846,33		197.270.655,87
b. Operaciones de capital	15.575.589,85	92.254.807,59		-76.679.217,74
1. Total operaciones no financieras (a+b)	799.429.092,05	678.837.653,92		120.591.438,13
c. Activos financieros	456.739,92	11.436.359,81		-10.979.599,89
b. Pasivos financieros	6.420.095,78	53.554.399,00		-47.133.793,82
2. Total operaciones financieras (c+d)	6.877.365,70	64.990.759,41		-58.113.393,71
I. RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (I=1+2)	806.306.457,75	743.828.413,33		62.478.044,42
AJUSTES:				
3. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería				
para gastos generales			20.520.346,30	
4. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			14.587.973,33	
5. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			-21.491.401,46	
II. TOTAL AJUSTES (II=3+4+5)				13.616.918,17
RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO (I+II)				76.094.962,59

B) El Remanente de Tesorería del Ejercicio 2016:

El remanente de Tesorería que incluye los derechos de difícil cobro calculados conforme a lo dispuesto en el art. 191. Bis del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo y que ha sido introducido por la Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local en el que se establecen los criterios determinantes de los derechos de difícil o imposible recaudación debiendo informar del resultado de la aplicación de los mismos al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y a su Pleno u organo equivalente es el siguiente:

	Importes	2016	Importes	2015
1. (+) Fondos líquidos		94.489.235,33		39.717.260,48
2. (+) Derechos pendientes de cobro		275.789.425,86		307.043.345,33
(+) del Presupuesto corriente	58.588.243,52		88.327.911,63	
(+) de Presupuestos cerrados	202.099.306,60		204.316.685,02	
(+) de operaciones no presupuestarias	15.101.875,74		14.398.748,68	
3. (-) Obligaciones pendientes de pago		154.336.242,64		157.046.432,46
(-) del Presupuesto corriente	48.315.035,26		42.245.382,50	
(-) de Presupuestos cerrados	5.187.245,93		5.824.868,31	
(-) de operaciones no presupuestarias	100.833.961,45		108.976.181,65	
4. (+) Partidas pendientes de aplicación		-13.185.002,47		-29.871.375,38
(-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	13.411.085,16		30.076.505,60	
(+) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	226.082,69		205.130,22	
I.- Remanente de Tesorería total (1 + 2 - 3 + 4)		202.757.416,08		159.842.797,97
II.- Saldos de dudoso cobro		111.074.866,57		89.614.029,82
III.- Exceso de financiación afectada		50.094.439,68		49.408.528,58
IV.- Remanente de tesorería para gastos generales (I-II-III)		41.588.109,83		20.820.239,57

9.3. DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE 2017

A) El Resultado Presupuestario del Ejercicio 2017:

El Presupuesto Municipal correspondiente al ejercicio 2017 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Valencia por Acuerdo Plenario de fecha 17 de noviembre de 2016 por un importe de 786.771.269,73 €, equilibrado en Gastos e Ingresos y definitivamente en fecha 22 de diciembre de 2016, desestimando las reclamaciones presentadas contra el mismo.

Con posterioridad y por modificación de créditos se incrementó tanto el presupuesto de gastos como el presupuesto de ingresos por un importe de 64.297.397,48 € resultando un presupuesto

definitivo de 881.800.016,47€

En base a la contabilidad municipal y de acuerdo con lo establecido en la Instrucción del modelo normal de contabilidad local aprobado por Orden HAP/1781/2013 de 20 de septiembre, resultan los siguientes estados de liquidación:

CONCEPTOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	AJUSTES	RESULTADO PRESUPUESTARIO
a. Operaciones corrientes	836.914.634,46	603.364.951,21		233.549.683,25
b. Operaciones de capital	7.816.529,66	83.376.568,67		-75.560.039,01
1. Total operaciones no financieras (a+b)	844.731.164,12	686.741.519,88		157.989.644,24
c. Activos financieros	484.111,67	11.459.000,49		-10.974.888,82
b. Pasivos financieros	3.999.986,33	67.969.162,69		-63.969.176,16
2. Total operaciones financieras (c+d).....	4.484.098,20	79.428.163,18		-74.944.064,98
I. RESULTADO PRESUPUESTARIO DEL EJERCICIO (I=1+2)	849.215.262,32	766.169.683,06		83.045.579,26
AJUSTES:				
3. Créditos gastados financiados con remanente de tesorería para gastos generales			23.966.347,32	
4. Desviaciones de financiación negativas del ejercicio			8.276.921,97	
5. Desviaciones de financiación positivas del ejercicio			22.090.733,35	
II. TOTAL AJUSTES (II=3+4+5)				10.152.535,94
RESULTADO AJUSTADO (I+II)				93.198.115,20

B) El Remanente de Tesorería del Ejercicio 2017:

El remanente de Tesorería que incluye los derechos de difícil cobro calculados conforme a lo dispuesto en el art. 191. Bis del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo y que ha sido introducido por la Ley 27/2013 de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local en el que se establecen los criterios determinantes de los derechos de difícil o imposible recaudación debiendo informar del resultado de la aplicación de los mismos al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y a su Pleno u órgano equivalente es el siguiente:

	Importes	2017	Importes	2016
1. (+) Fondos líquidos		121.638.898,14		94.489.235,33
2. (+) Derechos pendientes de cobro		292.078.002,43		275.789.425,86
(+) del Presupuesto corriente	77.164.807,43		58.588.243,52	
(+) de Presupuestos cerrados	201.698.092,66		202.099.306,60	
(+) de operaciones no presupuestarias	13.215.102,34		15.101.875,74	
3. (-) Obligaciones pendientes de pago		125.804.943,32		154.336.242,64
(+) del Presupuesto corriente	53.751.315,62		48.315.035,26	
(+) de Presupuestos cerrados	6.189.266,18		5.187.245,93	
(+) de operaciones no presupuestarias	65.864.361,52		100.833.961,45	
4. (+) Partidas pendientes de aplicación		-18.223.885,62		-13.185.002,47
(-) cobros realizados pendientes de aplicación definitiva	18.545.574,42		13.411.085,16	
(+) pagos realizados pendientes de aplicación definitiva	321.688,80		226.082,69	
I.- Remanente de Tesorería total (1 + 2 - 3 + 4)		269.688.071,63		202.757.416,08
II.- Saldos de dudoso cobro		133.295.910,39		111.074.866,57
III.- Exceso de financiación afectada		58.787.201,73		50.094.439,68
Exceso de financiación afectada a Inversiones Financieras Sostenibles (Disp. Adicional nonagésima sexta Ley 3/2017)		15.403.920,50		
IV.- Remanente de tesorería para gastos generales (I-II-III)		62.201.039,01		41.588.109,8

9.4. RESUMEN.

En definitiva, de los datos anteriores se desprende que el Ayuntamiento de Valencia durante los ejercicios 2015, 2016 y 2017 ha liquidado sus presupuestos municipales con superávit, incluso ha tenido la posibilidad de destinar Remanentes de Tesorería para Gastos Generales por importes de de **20.820.239,57 €**, **20.820.239,57 €** y **41.588.109,80 €** para financiar INVERSIONES FINANCIERAS SOSTENIBLES.

En relación a esto último hay que tener en consideración que la Ley Orgánica 9/2013 de 20 de diciembre, de Control de la Deuda Comercial del Sector Público ha añadido una Disposición Adicional Sexta a la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera regulando las reglas especiales de destino del superávit presupuestario, de tal forma que cuando concurren circunstancias de no superar los límites de autorización de operaciones de endeudamiento (es decir, deuda viva consolidada no superior al 110% de los ingresos corrientes consolidados) y la obtención de un superávit en términos de contabilidad nacional (estabilidad presupuestaria positiva en la liquidación del ejercicio anterior) y remanente de tesorería para gastos generales positivos, así como un periodo medio de pago a proveedores no superior a 30 días en

relación con los datos del ejercicio anterior, se podrá destinar este superavit en términos de contabilidad nacional o si este fuera menor, el Remanente Líquido de Tesorería para Gastos Generales en primer lugar para atender obligaciones por gastos devengados contabilizadas a 31 de diciembre del ejercicio anterior (saldo de la cuenta 413 a 31 de diciembre), en caso de que sean atendidas las obligaciones citadas anteriormente, el importe restante se deberá destinar a amortizar operaciones de endeudamiento que estén vigentes, por el importe necesario para que la Corporación Local no incurra en déficit en términos de contabilidad nacional en el ejercicio 2015 y cumplido lo previsto anteriormente el importe sobrante se podrá destinar a **FINANCIAR INVERSIONES FINANCIERAS SOSTENIBLES.**

10. CONCLUSIONES

1. El gasto de inversión necesario debería hacerse compatible tanto con el Marco Presupuestario a medio plazo aprobado por el Ayuntamiento, como con las previsiones y objetivos establecidos en el plan de ajuste 2012-2022.
2. **A tal efecto se podría establecer un criterio en virtud del cual desarrollar el PEP Ciutat Vella dedicando a ello el 8,1 % del importe del Capítulo VI (Inversiones Reales del presupuesto municipal para 2018) es decir, 5.616.270,76 €, destinando a ello una parte del Remanente Positivo de Tesorería para Gastos Generales generado por el Ayuntamiento.**
3. Ese importe actualizado anualmente a una Tasa de Descuento del 0,56 % (coste medio de la Deuda del Estado) resultaría sostenible para el Ayuntamiento de Valencia.
4. Con esta periodificación el PEP Ciutat Vella podría ejecutarse en su integridad en el plazo de 20 años.
5. La superficie de todos los equipamientos previstos de 30.490,92 m² techo supone un aumento neto del 5,56 por ciento respecto a la actual superficie total de edificios municipales de 547.647,38 m² según el informe del Servicio Económico Presupuestario del Ayuntamiento de Valencia emitido en relación a la modificación del PEPRI del Barrio del Carme para la cualificación dotacional de la Plaza Tavernes de la Valldigna. Esta magnitud se considera un indicador relevante para la estimación de los costes de funcionamiento directos e indirectos.
6. En cuanto a los gastos de personal y funcionamiento se considera que:
 - a. Los gastos de funcionamiento operativo con los 20 equipamientos propuestos en funcionamiento representarían el **0,37 % de los gastos comprometidos en Capítulo II** (total gastos comprometidos 2017 capítulo II: 215.097.406,85€) por el Ayuntamiento según refleja la Liquidación del Presupuesto de 2017, lo que se considera una cantidad perfectamente asumible por el Ayuntamiento.
 - b. Y en cuanto a los gastos de personal, en la misma hipótesis representan el 1,95 % respecto de los Gastos de Capítulo I reconocidos por el Ayuntamiento (total gastos comprometidos 2017 capítulo I: 256.952.971,62€) tal y como refleja la Liquidación del Presupuesto de 2017, lo que se considera una cantidad igualmente asumible por el Ayuntamiento.
 - c. En estas condiciones los gastos de funcionamiento se consideran compatibles con el Marco Presupuestario a medio plazo aprobado por el Ayuntamiento.

Fdo. Inés Esteve Sebastián

Arquitecta
Directora del Equipo Técnico