

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DEL MOMBUEY
(BADAJOZ)

PLAN GENERAL MUNICIPAL



MEMORIA ECONÓMICA

0. PRESENTACIÓN	2
1. INTRODUCCIÓN	3
1.1. CONTENIDO	4
1.2. CRITERIOS	4
1.2.1. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. METODOLOGÍA	4
1.2.2. ASIGNACIÓN DE COSTES	9
2. URBANIZACIÓN INTERIOR.....	9
2.1. URBANIZACIÓN VIARIA EN EL SUELO URBANO	9
2.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	10
2.3. SUELO URBANIZABLE	10
2.4. CUADRO RESUMEN DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN GENERAL	11
3. CUADRO RESUMEN	11
3.1. RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN	11
3.2. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS	11
4. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE VALENCIA DEL MOMBUEY	12
4.1. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES	12
4.2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES	12
5. CONCLUSIONES	13

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene la Evaluación Económica y Financiera del Plan General Municipal de Valencia del Mombuey, provincia de Badajoz, contratado por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (modificada por las Leyes 9/2010 y 12/2010); complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura, Ordenación y Territorio, de la Mancomunidad Sierra Suroeste, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Carlos Almeida – Huerta Aguirre, Arquitecto Director

Javier Gragera Rodríguez, Asesor Jurídico

Ana María González Torres, Arquitecto Técnico

Salvador Sánchez Pérez, Delineante - Administrativo

1. INTRODUCCIÓN.

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR) establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se debe 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 de suelo destinado a usos productivos.

El Plan General Municipal ha propuesto una serie de unidades de actuación que deberán ser objeto de posterior desarrollo. Una parte de los mismos provienen de ámbitos de las anteriores Normas Subsidiarias y se pueden considerar en grado de ejecución. En lo que concierne al resto de ámbitos, algunos, también definidos anteriormente pero sin haber iniciado su tramitación y otros propuestos por primera vez, deberán irse desarrollando a lo largo de la ejecución del Plan General Municipal.

Todas estas propuestas de ordenación, identificadas en las llamadas Unidades de Actuación de Planeamiento, conllevan la ejecución de una serie de cesiones, obras de urbanización y materialización de aprovechamientos, factores todos ellos que están estrechamente relacionados entre sí. Por esta razón el análisis de la viabilidad económica de cada una de estas unidades requiere en principio realizar una evaluación económica de un modo global, para evaluar los costes máximos que conllevaría su desarrollo.

Efectivamente, estos desarrollos urbanísticos requerirán un esfuerzo inversor tanto público como sobre todo privado, para posibilitar su efectiva materialización. En lo que respecta a las unidades de actuación aun no ejecutados pero que ya fueron definidos en su momento por las Normas Subsidiarias anteriores, se trata de ordenaciones muy definidas, cuyos parámetros principales fueron aprobados en su momento sin que hayan existido alegaciones o dudas en cuanto a su viabilidad, pudiéndose considerar además como determinaciones que ya han sido incorporadas tanto por el Ayuntamiento como por los particulares y habiéndose por tanto generado una razonable expectativa de derechos que de forma general están asumidos.

Será por tanto, las nuevas unidades de actuación propuesta por el Plan General Municipal, con sus correspondientes determinaciones de aprovechamiento, cesiones, urbanización y demás condiciones necesarias para su ejecución, la significativa en cuanto al análisis de la viabilidad económica del Plan.

1.1. CONTENIDO.

La presente Evaluación económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización de las Unidades de Actuación.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso deba costear su ejecución.

1.2. CRITERIOS.

1.2.1. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. METODOLOGÍA.

Para realizar un estudio económico que nos permita conocer la viabilidad de una propuesta en la ordenación y planificación del espacio, recurrimos a un modelo que nos ayude a saber si obtendremos beneficios de la misma. Esta información la obtenemos cuando calculamos, por un lado los ingresos que suponen se obtendrán por las ventas de las parcelas urbanizadas, y por otro el gasto de la misma. Cuando los ingresos superen a los gastos estaremos ante una situación viable y favorable económicamente hablando.

De acuerdo con el Decreto 2010/1993 de 25 de junio, calcularemos los ingresos y los gastos correspondientes para realizar la urbanización de las unidades de actuación, y estimar si son viables o no, económicamente hablando, dichas unidades de actuación.

En primer lugar se calcularán los ingresos que originan las unidades de actuación utilizando las formulas indicadas en el mencionado decreto:

$$Vv = 1,40 * (Vr + Vc) * Fl$$

en la que:

Vv = Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m² construido.

Vr = Valor de repercusión del suelo en €/m² construido. Valor de repercusión es el valor resultante de dividir el valor total del suelo por la superficie total construida o construible de un inmueble. Se expresa en euros por metro cuadrado construido y se calcula en base a la utilización óptima del suelo atendiendo a la máxima edificabilidad y tipología de edificación posibles, supuesto el suelo no edificado - máxima utilidad-.

Vc = Valor de la construcción en €/m² construido

Fl = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria

Una vez calculado el valor de venta habrá que multiplicar dicho valor por su superficie total y su edificabilidad, todo ello teniendo en cuenta el 10 % de cesión al Ayuntamiento.

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB	Diseminado
CAS	CASCO URB CONSOLIDADO	7	400.00	6	100.00	1.10	1.10	U58	3.00	R56	60.00	
DES	PDTE DESARROLLO	7	400.00	6	100.00	1.10	1.10	U60	1.00	R57	50.00	
DOT	DOTACIONAL	7	400.00	6	100.00	1.10	1.10	U60	1.00	R58	37.80	
PER	CASCO URB PERIFERIA	7	400.00	6	100.00	1.10	1.10	U58	3.00	R56	60.00	

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Turístico	Garajes	Otros 2	Otros 3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR57	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	18.00	18.00	18.00	5.00	37.50	18.00		0.80
R56	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	18.00	18.00	18.00	6.00	45.00		0.60	0.80
R57	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	18.00	18.00	18.00	5.00	37.50		0.60	0.80
R58	37.80	37.80	37.80	37.80	37.80	18.00	18.00	18.00	5.00	28.35		0.60	0.80

VALORES UNITARIOS

Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
U58	3.00	0.30	2.25		0.60	0.80
U60	1.00	0.10	0.75		0.60	0.80

Calculamos en primer lugar V_r :

$$V_r = MBR_i * \text{Coeficiente } \alpha$$

Para saber que modulo MBR_i le corresponde, nos metemos en la Página del catastro, en la última ponencia del municipio en cuestión.

En nuestro caso el MBR₆, cuyo coeficiente α en función de su uso máximo será 170 para uso residencial y 150 para el uso industrial. En nuestro municipio existen dos zonas la R 57 (valor de repercusión del suelo 50,0 €) y la R 58 (valor de repercusión del suelo 37,80 €) Por lo tanto;

$$V_r = \text{Valor de repercusión del suelo} * \alpha \% = \text{€/m}^2$$

$$\text{Zona R 57}_{\text{residencial}} = 50,0 * 170 = 85,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Zona R 57}_{\text{industrial}} = 50,0 * 150 = 75,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Zona R 58}_{\text{residencial}} = 37,80 * 170 = 64,26 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Zona R 58}_{\text{industrial}} = 37,80 * 150 = 56,70 \text{ €/m}^2$$

Calculamos a continuación el valor de la construcción:

$$V_c = \text{MBC}_i * \text{Coeficiente } \beta$$

De la tabla de catastro mencionada anteriormente obtenemos que el MBC_i corresponda con el 7 cuyo valor es 400.

Para el Coeficiente β , se utilizan las tablas adjuntas en el documento. Para el caso de industrial el coeficiente β será 0,75, para el caso de vivienda unifamiliar entre medianeras con calidad buena es 1,35.

$$V_c = 400 * \beta = \text{€/m}^2$$

$$V_{c \text{ residencial}} = 400 * 1,35 = 540 \text{ €/m}^2$$

$$V_{c \text{ industrial}} = 400 * 0,75 = 300 \text{ €/m}^2$$

Para calcular los gastos se aplica la siguiente fórmula:

$$G = G_c + G_s + G_f + G_g$$

Siendo;

G_c : gastos de urbanización

G_s : gastos de adquisición del suelo

G_f : gastos financieros por recursos ajenos

G_g : gastos generales de diferentes índoles

Donde G_c se corresponde con gastos de urbanización (G_u) más los gastos que proceden de la edificación (G_e). Dentro de los gastos de urbanización tendremos en cuenta las cesiones correspondientes a dotaciones para zonas verdes y los gastos que proceden del desarrollo de la superficie de viales, incluyendo Acerados, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y rampas. Para calcular estos recurrimos a los módulos proporcionados por el colegio de arquitectos de Extremadura.

$$G_u = C_p * Q * UT$$

$G_{uv} = \text{Coste medio regional} * \text{Coef. Corrector calidad} * \text{Coef. Corrector uso} * \text{superficie} * \% \text{ superficie de vial (aproximadamente 20\%)}$.

$G_{uzv} = \text{Coste medio regional} * \text{Coef. Corrector calidad} * \text{Coef. Corrector uso} * \text{superficie} * \% \text{ superficie de zona verde (aproximadamente 10\%)}$.

$G_c = \text{Coste medio regional} * \text{Coef. Corrector calidad} * \text{Coef. Corrector uso} * \text{superficie} * \text{edificabilidad}$.

$$G_e = G_{uv} + G_{uzv} + G_c$$

G_s : para los costos de adquisición del suelo, los terrenos se tasaran de acuerdo con el artículo 23 del Real Decreto legislativo 2 /2008, mediante la capitalización de la renta anual potencial, atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable.

Para realizar este cálculo la Consejería de Administración pública y hacienda, nos facilita unas páginas que nos dan estos datos en €/Ha y €/m².

G_f : en lo referente a los gastos financieros por recursos ajenos, a los que se hace referencia en el estudio, entendemos que son gastos que dependerán de cada operación. Por tanto no los tendremos en cuenta en nuestro planeamiento.

G_g : en Gastos generales, estimamos un 14% del valor total de la obra (supondrá la suma de los gastos referentes a urbanización y a edificación del tipo industrial).

$$G_g = G_e * 0,14$$

Todos los datos y coeficientes necesarios aparecen en tablas recogidas en el mencionado decreto, en las tablas de estadísticas de presupuestos proporcionadas por el Colegio de Arquitectos de Extremadura, o en la página virtual del catastro.

Unidad de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado de uso industrial; UA – 4 (8.486, 0 m²)

De la ponencia de valores de la página de catastro obtenemos los siguientes datos para, esa zona concreta del municipio de Valencia del Mombuey:

$$V_r = 37,50 * 150 \% = 56,70 \text{ €/m}^2$$

$$M_{CB7} = 400 * 0,75 = 300 \text{ €/m}^2$$

B = 0,75 (nave industrial, categoría buena)

$$\text{Edificabilidad de la unidad} = 0,49 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$\text{Superficie de la UA – 4: } 8.486,00 \text{ m}^2$$

1,4 * FL = 1,2 (según tablas del mencionado Decreto)

$$V_v = 1,2 * (56,70 + 300) = 428,04 \text{ €/m}^2 * 8.486,00 \text{ m}^2 * 0,49 \text{ m}^2 / \text{m}^2 * 0,9 = \mathbf{1.601.865,22 \text{ €}}$$

Gastos de la urbanización.

$$G_{UV} = 436,05 \text{ €/m}^2 * 1 * 0,14 = 61,047 \text{ €/m}^2 * 8.486,0 \text{ m}^2 * 0,35 = 181.315,69 \text{ €}$$

$$G_{UZV} = 436,05 \text{ €/m}^2 * 1 * 0,3 = 130,815 \text{ €/m}^2 * 8.486,0 * 0,1 = 111.009,61 \text{ €}$$

$$G_U = 181.315,69 + 111.009,61 = \underline{292.325,30 \text{ €}}$$

$$G_E = 436,05 \text{ €/m}^2 * 1 * 0,6 = 261,63 \text{ €/m}^2 * 8.486,0 * 0,49 = 1.087.894,17 \text{ €}$$

$$G_E = 292.325,30 + 1.087.894,17 = \underline{1.380.219,47 \text{ €}}$$

$$G_S = \underline{1.747,27 \text{ €}}$$

$$G_G = 1.380.219,47 * 0,14 = \underline{193.230,73 \text{ €}}$$

$$G = 1.380.219,47 + 1.747,27 + 193.230,73 = \mathbf{1.575.197,47 \text{ €}}$$

$$\text{BENEFICIOS UA - 4: } 1.601.865,22 - 1.575.197,47 = \mathbf{26.667,75 \text{ €}}$$

No obstante, esta unidad tiene parte del vial ejecutado, siendo un 7,5 % del total de la unidad el coeficiente necesario para realizar los cálculos referentes a los costes del vial.

Gastos de la urbanización.

$$G_{UV} = 436,05 \text{ €/m}^2 * 1 * 0,14 = 61,047 \text{ €/m}^2 * 8.486,0 \text{ m}^2 * 0,075 = 38.853,363 \text{ €}$$

$$G_{UZV} = 436,05 \text{ €/m}^2 * 1 * 0,3 = 130,815 \text{ €/m}^2 * 8.486,0 * 0,1 = 111.009,61 \text{ €}$$

$$G_U = 38.853,363 + 111.009,61 = \underline{149.862,97 \text{ €}}$$

Una vez realizado esta unidad por unidad comprobaremos si es viable o no económicamente.

Nº UA	SUP. (m ²)	G. URBANIZA	G. EDIFICAC.	G. SUELO	G. GENERALES	G. TOTAL	V. VENTA	BENEFICIO
UA-1	5.481,02	138.619,93	1.978.938,17	260,35	277.051,34	2.256.249,86	2.503.842,63	247.592,76
UA-2	9.981,02	121.965,63	3.573.216,44	474,10	500.254,50	4.073.975,04	4.716.079,20	642.104,16
UA-3.1	1.263,00	31.942,40	456.009,81	59,99	63.841,37	519.911,17	596.767,50	76.856,33
UA-3.2	3.297,16	83.388,15	687.233,35	156,61	96.212,67	783.602,58	889.129,31	105.526,73
UA-4	8.486,00	292.325,30	1.380.219,47	1.747,27	193.230,73	1.575.197,47	1.601.865,22	26.667,75
UA-5	2.836,00	71.921,99	442.916,33	134,71	62.008,29	505.059,33	546.264,65	41.205,32
UA-6	3.875,78	98.274,62	1.402.968,53	184,54	196.415,59	1.599.568,66	1.775.099,63	175.530,97

1.2.2. ASIGNACIÓN DE COSTES.

Salvo indicación expresa, las inversiones que se indican como públicas deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento de Valencia del Mombuey. No obstante estos costes podrán ser transmitidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencia o responsabilidades sobre las distintas materias, como pueden ser la Consejería de Fomento, Consejería de Medio Ambiente de Extremadura, Diputación Provincial...

En el Suelo Urbano No Consolidado de propiedad e iniciativa privada, los gastos serán asumidos por el propietario.

2. URBANIZACIÓN INTERIOR.

2.1. RED VIARIA EN SUELO URBANO.

En el interior del casco urbano de Valencia del Mombuey se encuentra prácticamente pavimentado, precisando la renovación de algunas calles por el mal estado en el que se encuentran.

Según los datos disponibles la superficie de viario en mal estado es de uno 4.696 m², siendo esta superficie la que se valora para programar su reposición.

FASE	MEDICIÓN (m ²)	COSTES (€)
Valoración de la superficie en mal estado	4.696	183.144

2.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

En la siguiente tabla se recoge una estimación de los gastos, ingresos y beneficios respecto a la urbanización interior de los distintos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, establecidos en el presente Plan General. Todas las unidades de actuación se desarrollarán por gestión indirecta, excepto la UA - 4 (Polígono industrial) que es de gestión directa y en la que el vial está prácticamente ejecutado (falta un 22% de vial por ejecutar).

Nº UA	SUP. (m ²)	G. URBANIZA	G. EDIFICAC.	G. SUELO	G. GENERALES	G. TOTAL	V. VENTA	BENEFICIO
UA-1	5.481,02	138.619,93	1.978.938,17	260,35	277.051,34	2.256.249,86	2.503.842,63	247.592,76
UA-2	9.981,02	121.965,63	3.573.216,44	474,10	500.254,50	4.073.975,04	4.716.079,20	642.104,16
UA-4	8.486,00	292.325,30	1.380.219,47	1.747,27	193.230,73	1.575.197,47	1.601.865,22	26.667,75
UA-5	2.836,00	71.921,99	442.916,33	134,71	62.008,29	505.059,33	546.264,65	41.205,32

Gastos de la urbanización del vial restante por ejecutar de la UA-4.

Como se ha mencionado anteriormente, resta por ejecutar un 22 % del vial de dicha unidad, correspondiéndose este tanto por ciento, con un 7,5 % del total de la superficie. Por tanto los gastos de urbanización de la unidad serán los siguientes:

$$G_{UV} = 436,05 \text{ €/m}^2 * 1 * 0,14 = 61,047 \text{ €/m}^2 * 8.486,0 \text{ m}^2 * 0,075 = 38.853,363 \text{ €}$$

$$G_{UZV} = 436,05 \text{ €/m}^2 * 1 * 0,3 = 130,815 \text{ €/m}^2 * 8.486,0 * 0,1 = 111.009,61 \text{ €}$$

$$G_U = 38.853,363 + 111.009,61 = \underline{149.862,97 \text{ €}}$$

2.3. SUELO URBANIZABLE.

En la siguiente tabla se recoge una estimación de los gastos, ingresos y beneficios respecto a la urbanización interior de los distintos ámbitos de Suelo Urbanizable. La totalidad de las unidades se desarrollarán por gestión indirecta.

Se utiliza una valoración estimativa ya que no se aporta Ordenación Detallada para estas unidades, por lo que se estima para el cálculo de gastos de urbanización referente a los viales un 20% respecto a la superficie de la unidad.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes planes parciales y los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada unidad.

Nº UA	SUP. (m ²)	G. URBANIZA	G. EDIFICAC.	G. SUELO	G. GENERALES	G. TOTAL	V. VENTA	BENEFICIO
UA-3.1	1.263,00	31.942,40	456.009,81	59,99	63.841,37	519.911,17	596.767,50	76.856,33
UA-3.2	3.297,16	83.388,15	687.233,35	156,61	96.212,67	783.602,58	889.129,31	105.526,73
UA-6	3.875,78	98.274,62	1.402.968,53	184,54	196.415,59	1.599.568,66	1.775.099,63	175.530,97

2.4. CUADRO RESUMEN DE LAS PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN GENERAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL (m ²)	% Termino Municipal
SUELO URBANO	247.281,00	0,32
Suelo Urbano Consolidado	220.729,18	0,29
Suelo Urbano No Consolidado	26.551,82	0,03
SUELO URBANIZABLE	8.671,78	0,01
SUELO NO URBANIZABLE	76.564.047,22	99,67
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	76.820.000,00	100,00

3. CUADRO RESUMEN.

3.1. RESUMEN DE INVERSIONES Y ASIGNACIÓN.

CONCEPTO	COSTE (€)	ASIGNACIÓN
Urbanización de viario en suelo urbano	183.144	Administración
Urbanización interior del SUNC	149.862,97	Administración
Urbanización interior del SUNC	106.049,10	Privados
Urbanización interior del SUB	242.809,84	Privados
TOTAL	681.865,91	

De este total, le corresponden al Ayuntamiento y otras Administraciones Públicas 183.144 €, repartiéndose el resto entre los promotores de las unidades de actuación. No obstante el polígono industrial de la UA-4 es de iniciativa municipal, por lo que el Ayuntamiento debe asumir el gasto de la parte que resta por urbanizar (prácticamente se encuentra urbanizado), siendo el total de los gastos de 333.006,97 €.

Podrá repercutirse como contribuciones especiales la parte de los gastos asignados a las administraciones conforme a las necesidades de las mismas.

Considerando un periodo de ejecución de 5 años, la inversión media anual por parte de las Administraciones en el casco urbano es de unos 66.601,39 €, que considerando la media de inversión incluida en el Capítulo VI de los presupuestos del Ayuntamiento de Valencia del Mombuey en los últimos años, que suponen 494.407,05 €, no llega al 13,50 % de la misma, siendo perfectamente asumible su realización, aún previendo inversiones no relacionadas con el planeamiento.

GASTOS	Año 2005	Año 2006	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010
Capítulo 6	437.676,31 €	545.498,00 €	456.197,50 €	585.322,00 €	441.885,88 €	443.131,89 €

3.2. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

El modelo de aplicación previsto en el Plan General, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y actividad generada.

4. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA DE VALENCIA DEL MOMBUEY.

El impacto sobre la hacienda pública se estimará tanto para los ingresos como para los gastos.

4.1. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS INGRESOS MUNICIPALES

El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de tres variables: el excedente de aprovechamiento municipal, las tasas por licencias e impuesto de construcción y finalmente, la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Excedente de aprovechamiento municipal

Según la legislación urbanística el excedente de aprovechamiento lucrativo que corresponde al ayuntamiento es del 10% de la edificabilidad del suelo urbanizable y del suelo urbano. Esto significa que al ayuntamiento le corresponde, de modo gratuito, una edificabilidad de 3.522.36 m² de techo según el siguiente cálculo:

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL	10% DE CESIÓN MUNICIPAL
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	26.551,82	2.655,18
SUELO URBANIZABLE	8.671,78	867,178
TOTAL	35.223,60	3.522,36

Este excedente supone un incremento del patrimonio municipal.

Tasas por licencias e impuestos de construcción

Las nuevas viviendas tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal, concretamente por la cuota tributaria por solicitud de Licencia de obras.

Recaudación por impuestos de bienes inmuebles (IBI)

Las nuevas viviendas también tendrán como consecuencia un incremento relevante de la recaudación municipal por concepto de impuesto de bienes inmuebles.

4.2. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS GASTOS MUNICIPALES

La mayor parte de los principales gastos que generará la ejecución del Plan General se realizarán con cargo a cada una de las respectivas actuaciones, con lo cual no es necesario que el municipio realice importantes inversiones en infraestructuras para su desarrollo. Sin embargo, el municipio sí será responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), producto de la ejecución de los nuevos desarrollos.

Respecto a los equipamientos, se realizan las reservas de suelo para uso dotacional acorde con los estándares establecidos por la legislación vigente.

Finalmente, respecto a los servicios municipales de recogida de basura, agua y saneamiento se prevé un aumento de los gastos derivados del mantenimiento de estos servicios, que podrá ser cubierto con el incremento de ingresos previsto y anteriormente mencionado.

5. CONCLUSIONES

Las principales conclusiones que se desprenden del estudio de la posible evolución de los distintos capítulos de ingresos y gastos municipales son las siguientes:

- El Plan General no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo cual los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras.
- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales.
- El desarrollo del Plan General significará un importante incremento de los ingresos municipales por concepto de impuestos directos (Licencia de obras e IBI).
- Los gastos de mantenimiento y servicios asociados al desarrollo del Plan podrán ser cubiertos por el incremento de los ingresos fijos (IBI), con lo cual no se estiman desequilibrios que impacten negativamente en los presupuestos municipales.
- Finalmente cabe destacar el importante ingreso en las arcas municipales que puede suponer la venta del excedente de aprovechamiento a través de concursos públicos, para la realización de viviendas de protección oficial para jóvenes, así como en su caso para otros fines sociales.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento del municipio previsto por el Plan General Municipal es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

Valencia del Mombuey, 2014

Carlos Almeida - Huerta Aguirre, Arquitecto Director.

Javier Gragera Rodríguez, Asesor Jurídico.

Ana María González Torres, Arquitecto Técnico.

Salvador Sánchez Pérez, Delineante - Administrativo.