

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTIELFABIB

DOCUMENTO VI  
INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD  
ECONOMICA



EQUIPO REDACTOR

**Francisco Cervera Arias**

Arquitecto director del equipo

**Luis Fernández Tienda**

Biólogo

**Santiago Carratalá Beguer**

Abogado

**Rafael Rubio Galán**

Arqueólogo

Colaboradores:

**Miguel Micó Chofré**

**Carme Real Vila**

Arquitectos

## INDICE DE DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CASTIELFABIB

### **PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

Análisis y diagnóstico territorial:

**DOCUMENTO I** MEMORIA INFORMATIVA

**DOCUMENTO II** PLANOS DE INFORMACIÓN

Documentación justificativa:

**DOCUMENTO III** MEMORIA JUSTIFICATIVA

**DOCUMENTO IV** DOCUMENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL  
ESTRATÉGICA

ANEXO ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

ANEXO ESTUDIO ACÚSTICO

**DOCUMENTO V** ESTUDIO DE PAISAJE

**DOCUMENTO VI** INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**DOCUMENTO VII** INDICADORES DE SEGUIMIENTO

### **PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

**DOCUMENTO VIII** NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE ZONA Y GESTIÓN

**DOCUMENTO IX** PLANOS DE ORDENACIÓN

**DOCUMENTO X** CATÁLOGO DE PROTECCIONES

## INDICE

<b>0. INTRODUCCIÓN</b> .....	3
<b>1. ANTECEDENTES Y DATOS BÁSICOS DEL PLAN GENERAL</b> .....	4
1.1.- Unidades de Ejecución en suelo urbano .....	4
<b>2. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA</b> .....	5
2.1. Condición de Viabilidad de las Actuaciones Urbanísticas .....	5
2.2. Análisis de la Viabilidad Económica.....	9
<b>3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b> .....	22
3.1. Información sobre Castielfabib: población, viviendas, número de vehículos .....	23
3.2. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos .....	25
3.3. Los presupuestos municipales. Estructura de los gastos e ingresos corrientes.....	26
3.4. Impacto presupuestario del nuevo espacio urbano. ....	28
3.5. Resultado del presupuesto de Ingresos y Gastos corrientes.....	37

## 0. INTRODUCCIÓN

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, se debe incluir un **Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**, en el que se pondere 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.

Asimismo, el artículo 22.5 del citado Real Decreto, establece también que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, realizando 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 a modificar, de forma que se pueda llegar a un mayor acercamiento del equilibrio económico, rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber de conservación.

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicho documento nace –de acuerdo con la exposición de motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y del propio Real Decreto- como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir con el objeto de evitar la ineficiencia económica por los elevados costes que implique la implantación y mantenimiento de las infraestructuras que generan las actuaciones urbanas, o por el aumento en la prestación de los servicios, así como para la adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de los misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En consecuencia, del tenor literal, tanto de la Ley Estatal, como de la Ley Autonómica (art. 34.2.d) y f) de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana) se desprende que la obligatoriedad de redactar un Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica corresponde a Los INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

Las actuaciones de urbanización incluyen:

- a) las de nueva urbanización que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado mediante la creación de las infraestructuras, dotaciones públicas y parcelas edificables
- b) Las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito del suelo urbanizado (normalmente unidades de actuación/ejecución y ámbitos de reforma interior en suelo urbano).

En coherencia con ello se entiende que los informes de viabilidad y sostenibilidad económica deben ser formulados e incluidos en los instrumentos de:

- Ordenación Territorial y Planeamiento General Municipal,
- Ordenación pormenorizada o detallada incluida en el Planeamiento de Desarrollo.

Esta nueva exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

## 1. ANTECEDENTES Y DATOS BÁSICOS DEL PLAN GENERAL

El Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica se realiza en el marco del Plan General de Castielfabib. Los nuevos crecimientos susceptibles de producir un impacto sobre la Hacienda Local, se centran en el desarrollo de Suelos Urbanos pendientes de ejecución.

En la Ordenación que ahora se propone en este Plan General, no propone ninguna ampliación del modelo vigente y apuesta decididamente por un modelo compacto y sostenible.

Así pues, se apuesta por la creación de un casco urbano compacto, manteniendo el ya consolidado, previsto en el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias), con presencia de algunas viviendas vacías y algunos solares por edificar, y delimitando las Unidades de Ejecución, de carácter residencial, con el objeto de completar la trama semiconsolidada existente, afectando a una sola manzana, completándola y estableciendo su perímetro viario.

Como consecuencia de la magnitud del posible crecimiento residencial analizado en la memoria justificativa del plan general, el incremento de la población potencial máxima podría estimarse entre **419** personas, con un ratio de 2,5 habitantes por vivienda, mientras que la previsión más realista arrojaría una capacidad potencial de población nueva en este Plan, de alrededor de **251** habitantes situando el techo poblacional en **625** habitantes.

### 1.1.- Unidades de Ejecución en suelo urbano

El suelo urbano pendiente de materializar, incluido en Unidades de Ejecución, según el Plan General, es:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZUR RE/1			
	Suelo	Techo	Viviendas
ZUR RE/1 - Los Santos PRI1	14 789 m <sup>2</sup>	8873.20	61
ZUR RE/1 - Mas de Jacinto	4 447 m <sup>2</sup>	2668.05	18
ZUR RE/1 - Castielfabib Sur	6 426 m <sup>2</sup>	3992.06	10
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ZUR RE/2			
ZUR RE/2 - Los Planos 1	15 457 m <sup>2</sup>	4912.712	15
ZUR RE/2 - Los Planos 2	14 649 m <sup>2</sup>	3409.32	15
<b>TOTAL</b>	<b>55.767 m<sup>2</sup></b>	<b>23855.348</b>	<b>120</b>

## 2. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 2.1. Condición de Viabilidad de las Actuaciones Urbanísticas

La condición de Viabilidad de las Actuaciones Urbanísticas es que los ingresos por la venta de las parcelas urbanizadas sean superiores a los costes de producción, generando un beneficio en dicha actividad, es decir:

Beneficio Actividad Urbanística (producción de solares) > 0

Donde:

Ingresos venta parcelas urbanizadas – Costes = Beneficio (\*)

El Beneficio (\*) entendido como plusvalía urbanística y no como beneficio del urbanizador), de la Actuación Urbanística se identifica con el incremento de valor que experimentan los terrenos, como consecuencia de la misma y, legalmente se otorga a los propietarios de los terrenos.

Condición de viabilidad en Suelos Urbanos y Urbanizables

En Suelos Urbanizables, el beneficio será positivo si el proceso de transformación de los terrenos genera unas plusvalías que incrementan el valor del suelo aportado. Es decir, el beneficio de la Actuación Urbanizadora es positivo si el proceso de producción de solares añade valor al suelo inicialmente aportado (suelo rústico), o lo que es lo mismo, **si el valor residual de los terrenos urbanizados es superior al valor inicial de los mismos.**

Por tanto, la actuación urbanística sobre suelo urbanizable será viable económicamente si se cumple la siguiente condición:

**Valor residual del suelo urbanizado > Valor inicial del suelo**

En Suelo Urbano, habrá que considerar en qué situación básica se encuentra el suelo inicialmente aportado. Si atendemos al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante RDL 7/2015), el art. 21 del mismo define que el suelo se encuentra en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

Según dicho artículo en su apartado 2.b), está en situación de suelo rural, *“El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente”.*

Asimismo, dicho artículo en su apartado 3 indica que *“ Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las*

*instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

Así pues, vistas las situaciones básicas del suelo que define el RDL 7/2015, el presente informe a efectos de analizar la viabilidad económica en el suelo urbano a desarrollar en Unidades de Ejecución, considerará el suelo inicialmente aportado como suelo rural, se valorará como tal (valor inicial), y en todo caso podrá ser corregido al alza según lo indicado en el art. 36.a del citado RDL, **por lo que la condición de viabilidad en suelo urbano será la misma que en suelo urbanizable.**

Variables económicas de las Actuaciones Urbanísticas

Las variables económicas determinantes para la viabilidad económica de una actuación son:

- Ingresos previsibles por la venta de los solares resultantes de la actuación.
- Costes de producción

Su cuantificación, en cada caso concreto, nos permitirá calcular el beneficio, según la fórmula:

Ingresos venta solares – costes = Beneficio

Siendo viable la actuación si el Beneficio es positivo.

La estimación de los ingresos por la venta de los solares resultantes de la actuación urbanística se realiza por metodología residual, a partir de la información del mercado inmobiliario de los productos finales (vivienda, naves, oficinas,...).

En cuanto a los costes, identificaremos dos tipos de coste:

- Coste de producción: es el conjunto de gastos que se deben asumir para transformar unos terrenos de uso rústico en solares edificables (importe de las obras de urbanización, honorarios técnicos,...). Son lo que denominaremos

Cargas de Urbanización.

- Coste de las materias primas: es el suelo necesario para realizar la actuación, siendo su valor el correspondiente al de terreno rústico (valor inicial).

De esta forma, la ecuación de viabilidad de se puede expresar:

Ingresos Venta de Solares – Cargas de Urbanización – Valor inicial suelo rústico = Beneficio

Debiendo ser el Beneficio > 0.

Considerando que el beneficio o plusvalía urbanística es la diferencia entre el valor residual y el inicial de los terrenos:

Valor residual suelo – Valor inicial de suelo = Beneficio (Plusvalía urbanística)

Entonces:

**Ingresos Venta solares – Cargas de Urbanización = Valor residual del suelo**

Debiendo cumplirse siempre que el valor residual del suelo sea superior al valor inicial de los mismos.

No obstante, para realizar correctamente el análisis de viabilidad se debe tener en cuenta la participación de la Administración actuante en el reparto de cargas y beneficios de la

Actuación Urbanística, puesto que la Administración actuante, es titular, por prescripción legal, del 10% del aprovechamiento en Suelo Urbanizable y del 0-5% en Suelo Urbano.

Así pues, teniendo en cuenta la participación de la Administración y que los titulares del suelo tienen derecho al 90% del aprovechamiento en suelo urbanizable y entre el 95-100% en suelo urbano y contribuyen a las cargas de urbanización en la misma proporción, la condición de viabilidad económica será:

**Valor residual del suelo aportado = 90% Valor residual del suelo > Valor inicial del suelo**

Cuantificación de la Plusvalía Urbanística

#### **Método estático**

Para determinar la cuantía mínima de beneficio que deberá ser equiparable a la exigible en el mercado para las actividades inmobiliarias, existen referencias cuantitativas en la normativa catastral e hipotecaria, que permiten estimar el importe del beneficio en la actividad inmobiliaria.

De una parte, la normativa catastral (Norma 16 del R.D. 1020/1993) establece que la formación del precio de un producto inmobiliario resulta de incrementar un 40% el conjunto de costes y componentes para su producción:

Vventa prod. Inm. = 1,40 x (Vsuelo + Vconstrucción)

El factor multiplicador 1,40 representa la totalidad de gastos generales, financieros y demás componentes derivados de la administración empresarial, incluido el beneficio de la promoción inmobiliaria. Este porcentaje representa una referencia válida para su aplicación a los análisis de viabilidad económica de actuaciones urbanizadoras realizados a través de la metodología estática.+

De acuerdo a ello, podría aducirse que una actuación urbanizadora es viable económicamente si el valor residual del suelo aportado urbanizado es, al menos, un 40% superior al valor inicial de los mismos:

**Valor residual suelo aportado urbanizado  $\geq$  1,4 Valor inicial del suelo**

#### **Método dinámico**

Los análisis de viabilidad económica realizados con la metodología dinámica emplean como referencia la rentabilidad de la actividad inmobiliaria utilizada por la normativa de valoración de bienes para determinadas entidades financieras.

En este sentido, pueden analizarse dos métodos que permitirán conocer la rentabilidad de una actuación urbanística:

- Método del Valor Actual Neto (VAN) o método residual dinámico.

Este método permite conocer la rentabilidad absoluta neta, es decir, calcula cuál es el valor, actualizado en el momento inicial, de todos los flujos de caja, utilizando una tasa de descuento fijada previamente (i). Dicho valor sería el valor residual de los terrenos urbanizados.

- Método de la Tasa Interna de Retorno (TIR).

La TIR es la mayor tasa de actualización o descuento que iguala a cero los flujos de caja actualizados al momento presente, por tanto es la tasa que hace el VAN a cero, y por



consiguiente, dice cuál es la rentabilidad "máxima" a obtener, conocidos todos los flujos de caja del proyecto de inversión.

Así como el análisis estático empleaba como referencia de rentabilidad la utilizada por la Normativa Catastral, que incrementa en un 40% el valor inicial del suelo, en el modelo dinámico la rentabilidad mínima exigible al suelo rústico será:

$i = \text{tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo}$

Como referencia válida para establecer ambas, emplearemos como criterio las recogidas en la normativa de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras (Orden ECO/825/2003, de 27 de marzo).

La rentabilidad mínima exigible será la empleada para el cálculo del VAN.

Consideraremos que una actuación urbanística es viable si:

- Método del VAN: si el valor residual de los terrenos urbanizados, calculado aplicando la metodología dinámica y bajo las hipótesis establecidas, utilizando la rentabilidad mínima exigible a la inversión es superior al valor inicial del suelo aportado (suelo rústico). El valor residual de los terrenos urbanizados coincide con el VAN.
- Método del TIR: si la rentabilidad que se obtiene con la inversión (TIR) es superior o igual a la rentabilidad mínima exigible a las actividades inmobiliarias (tasa libre de riesgo + prima de riesgo).

## **2.2. Análisis de la Viabilidad Económica**

El Informe de Viabilidad Económica se realiza en el marco del Plan General de Castielfabib. Los nuevos crecimientos susceptibles de producir un impacto sobre la Hacienda Local, son exclusivamente el desarrollo de Suelos Urbanos pendientes de ejecución.

Para ello deberemos analizar y definir las variables económicas de las Actuaciones Urbanísticas, y que tal como ya se ha explicado son:

Valor inicial del Suelo (valor del suelo rústico)

Para la obtención del valor de venta del m<sup>2</sup> de suelo rústico, ponderado de la zona, se ha realizado un estudio de mercado de la misma, tomando las muestras en la zona, teniendo en cuenta el área objeto de estudio.

**El valor ponderado del suelo rústico en calidad de secano, de las muestras analizadas tomando como base el municipio y los municipios colindantes (Rincón de Ademuz), se cifra en 1,48 €/m<sup>2</sup>**

Los valores de las muestras se han homogeneizado (y redondeado) por aplicación de unos coeficientes de ponderación para corregir las desviaciones existentes entre ellas.

Igualmente se han considerado diferentes pesos que priman la mayor similitud de alguna de las muestras.

Dicho valor lo corregiremos, de acuerdo con el Art. 17 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011), estando el coeficiente de ponderación por localización entre los valores de 0 y 2.

En nuestro caso, y para realizar el informe, atendiendo a la localización de los suelos en cuestión y por prudencia valorativa, tomaremos los siguientes valores:

- En suelo urbano: 2

De forma que este incremento del valor del suelo rústico, posiblemente más ajustado a la realidad, redundará en un mayor del valor inicial del suelo aportado, por lo que en todo caso, opera en contra de la condición de la viabilidad económica de las actuaciones.

Así pues, el presente informe de viabilidad considerará los siguientes valores de suelo rústico:

**- Suelo urbano: 2,96 €/m<sup>2</sup>s**

Valor en venta del producto inmobiliario vivienda

Para la obtención del valor de venta del m<sup>2</sup> de vivienda, ponderado de la zona, que es el producto inmobiliario de las zonas de crecimiento previstos en el Plan, se ha realizado un estudio de mercado de la misma, tomando las muestras en la zona, teniendo en cuenta el área objeto de estudio.

**VALOR DE VENTA VIVIENDA PONDERADO s/ESTUDIO DE MERCADO : 1.071,23 €/m2t vivienda entremedianeras y 1.114,77 €/m2t para la edificación aislada**

Los valores de las muestras se han homogeneizado (y redondeado) por aplicación de unos coeficientes de ponderación para corregir las desviaciones existentes entre ellas.

Igualmente se han considerado diferentes pesos que priman la mayor similitud de alguna de las muestras.

Indicar que el municipio de Castielfabib prácticamente no existe actividad inmobiliaria, y la existente es prácticamente de autopromoción, por lo que no existe un mercado inmobiliario propiamente dicho en el municipio.

En cuanto al módulo de venta de la vivienda protegida en su régimen general, ya que los otros módulos para la vivienda protegida plantean situaciones más particulares que se considera que no deben tenerse en cuenta en este informe, es de 1.212,80 €/m2 útil para la zona en que se encuentra el municipio.

El precio máximo de venta por m2 de superficie útil, hay que referirlo a m2 de superficie construida, que es el que realmente hay que construir y por tanto pagar. Se estima que la superficie útil en este tipo de promociones es un 20% inferior a la superficie realmente construida, por lo que el módulo indicado quedaría:

Precio máx. venta m2 const. viv. vpo =  $1.212,80 * 0,80 = 970,24$  €/m2t

Así pues, el presente informe de viabilidad considerará los siguientes valores de vivienda:

- **Vivienda libre:** 1.071,23 €/m2t entremedianeras y 1.114,77 €/m2t aislada
- **Vivienda protegida:** 970,24 €/m2t

Valor de repercusión medio de los solares urbanizados

El valor de repercusión del suelo urbanizado, del uso considerado (residencial), se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión, recogida en el art. 22 del Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011):

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo urbanizado en €/m2t del uso vivienda
- Vv = valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto material acabado, calculado sobre la base del estudio de mercado realizado, que en nuestro caso es:

Valor venta vivienda = 1.071,23 €/m2t entremedianeras  
1.114,77 €/m2t aislada

- Vc = valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso vivienda.

En nuestro caso, el Valor de Construcción se obtendrá, atendiendo a los datos del IVE en consonancia con los parámetros seccionados.

€/m<sup>2</sup>

**Coste Unitario de Ejecución**  
Edificación Residencial

**MBE vigente = 603 €/m<sup>2</sup>**  
Junio 2015

El Coste Unitario de Ejecución (CUE) propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación de nueva planta a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE) el cual representa el coste de ejecución por metro cuadrado construido de una edificación realizada en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra. [más información](#)

Su valor ponderado por seis coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación, siendo (Sc) la superficie total construida:

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

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input checked="" type="radio"/> (1.000) Entre medianeras	<input checked="" type="radio"/> (0.975) nº de plantas < 3	<input checked="" type="radio"/> (1.000) No
<input type="radio"/> (1.050) Abierta	<input type="radio"/> (1.000) 3 < nº de plantas < 8	<input type="radio"/> (1.250) Sí
<input type="radio"/> (1.100) En hilera	<input type="radio"/> (1.025) nº de plantas > 8	
<input type="radio"/> (1.150) Unifamiliar aislada		
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES
<input type="radio"/> (0.900) nº de viviendas > 80	<input checked="" type="radio"/> (0.950) S viviendas > 70m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> (0.800) Básico
<input checked="" type="radio"/> (1.000) 20 < nº de viviendas < 80	<input type="radio"/> (1.000) 45m <sup>2</sup> < S viviendas < 70m <sup>2</sup>	<input checked="" type="radio"/> (1.000) Medio
<input type="radio"/> (1.100) nº de viviendas < 20	<input type="radio"/> (1.050) S viviendas < 45m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> (1.200) Alto
FECHA CÁLCULO		
MES <input type="text" value="Abril"/> ▼	AÑO <input type="text" value="2016"/> ▼	MBE 04/2016 = 603 €/m <sup>2</sup>

**Coste Unitario de Ejecución = 558,68 €/m<sup>2</sup>**

Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados.

Indicar que dichos valores se corresponden con precios para la obtención del presupuesto de ejecución material, debiendo mayorarse, de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Valoraciones, teniendo en cuenta los Gastos Generales (13%/pem) y el Beneficio Industrial (6% s/pem) del constructo, resultando un **Precio de contrata de 664,73 euros/m2t**.

A dicho valor, habrá que incluirle otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, y que son:

**Honorarios técnicos:** dichos honorarios contemplan la redacción de proyectos, dirección y liquidación de las obras, tanto del arquitecto como del arquitecto técnico, legalización de instalaciones, así como los correspondientes a Proyectos de Seguridad, Plan de Seguridad y Coordinación.

En la presente tasación se ha considerado:

- Honorarios arquitecto: 6%/pem
- Honorarios arquitecto técnico: 2% s/pem

**Aranceles, impuestos, tasas y licencias:**

- Tasas y licencias: 3%/pem

OTROS GASTOS:  $(P.C. / (G.G. + B.I.)) \times (0,06 + 0,02 + 0,04) = (731.30 / 1,19) \times 0,11 = 67.59$  euros/m2t

Aplicando todos estos valores, se obtiene:

Valor de Construcción

$(Vc) = P.E. \text{ CONTRATA } (731.30 \text{ euros/m2t}) + \text{ OTROS GASTOS } (67.59 \text{ euros/m2t}) = \mathbf{726,18 \text{ euros/m2t}}$ .

- 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 actividad.

Con carácter general, de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se toma el valor 1,40. NO OBSTANTE, Y TAL COMO SE INDICA EN EL PUNTO 2.A DEL ART. 22 DEL CITADO REGLAMENTO, PODRÁ REDUCIRSE HASTA UN MÍNIMO DE 1,20 (...) 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 INMOBILIARIA EN LA ZONA.

Considerando:

1. La actual coyuntura económica que obliga a una reducción del componente de los gastos generales.
2. La peculiaridad del municipio, en el que la escasa actividad se reduce prácticamente a autopromoción, con lo que los márgenes de beneficio, gestión y promoción prácticamente son nulos.

La presente valoración, atendiendo a dichos factores, considerará un valor de K de 1,20.

Por aplicación de la fórmula, y aplicando todos los valores expuestos, se obtiene:

**Valor de repercusión de suelo urbanizado (uso vivienda libre entremedianeras) = 166,51 €/m2t**

**Valor de repercusión de suelo urbanizado (uso vivienda libre aislada) = 124,78 €/m2t**

Ponencia de Valores Castielfabib

Ponencia de valores: Total

Año de aprobación de la ponencia: 2012

PoI.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
ACE	ARROYO CEREZO	4	550.00	6	100.00	U44	55.00	R49	100.00
CAS	CASCO	4	550.00	6	100.00	U38	130.00	R49	100.00
CRA	CUESTA DE RATO	4	550.00	6	100.00	U40	101.00	R49	100.00
MJA	MAS DE JACINTO	4	550.00	6	100.00	U38	130.00	R49	100.00
MUD	LOS MUDOS	4	550.00	6	100.00	U38	130.00	R49	100.00
SAN	LOS SANTOS	4	550.00	6	100.00	U38	130.00	R49	100.00

Ponencia de valores: Total

Año de aprobación de la ponencia: 2012

• VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garaj/ Trast/ Anej	Otros	Z.Verde	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
R49	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	18.00		10.00	75.00	1.20		0.40	0.60

• VALORES UNITARIOS

Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	G+B	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
U38	130.00	13.00	97.50	1.20		0.40	0.60
U40	101.00	10.10	75.75	1.20		0.40	0.60
U44	55.00	5.50	41.25	1.15		0.40	0.60

Si comparamos con los valores que establece la Ponencia de Valores del municipio, que son:

- Casco urbano: 100 €/m2t Comprobaremos que el valor obtenido son superiores a dichos valores, ajustándose más a la actual coyuntura económica, que los valores de la ponencia.

En cuanto al valor de repercusión de suelo urbanizado destinado a VPO, en aplicación de la normativa de Viviendas con Protección Pública, el valor de los solares no podrá exceder del 15% del precio máximo del producto inmobiliario VPO, que referido a superficie construida, resulta:

**Valor repercusión suelo urbanizado (uso vivienda VPO ) = 0,15 x 970,24 = 145,53 €/m2t**

**En éste caso el valor de repercusión no alcanza el 15% indicado.**

Costes de urbanización

En los Gastos de Urbanización que deban ser sufragados por los propietarios se comprenden los siguientes conceptos:

a) Coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstas en los planes y proyectos.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste de los planes, proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

Analizadas diferentes obras de urbanización de municipios próximos al de Castielfabib, se han obtenido diferentes precios de urbanización, repercutidos por m<sup>2</sup> de solar edificable, todo ello referido al porcentaje real de suelo dotacional de cada unidad de ejecución resultando los siguientes valores repercutibles por suelo edificable y por unidad

	Suelo
ZUR RE/1 - Los Santos PRI1	88,67 €/m <sup>2</sup>
ZUR RE/1 - Mas de Jacinto	88,67 €/m <sup>2</sup>
ZUR RE/1 - Castielfabib Sur	88,67 €/m <sup>2</sup>
ZUR RE/2 - Los Planos 1	58,73 €/m <sup>2</sup>
ZUR RE/2 - Los Planos 2	58,73 €/m <sup>2</sup>

Rentabilidad mínima exigible

Tal como ya se ha explicado, en los modelos dinámicos, la rentabilidad mínima exigible al suelo rústico será:

$$i = \text{tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo}$$

De acuerdo con el Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011):

- La tasa libre de riesgo, a efectos de determinar el beneficio de la promoción será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

Consultada dicha referencia, y tomando la media de los doce últimos meses, se obtiene un valor de dicha tasa de 0,6641%.

- La prima de riesgo, a efectos de determinar el beneficio de la promoción, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de dicho Reglamento, en el que se establece para edificaciones de uso residencial de primera residencia un valor del 8%.

Al respecto cabe hacer dos consideraciones:

- La tasa libre de riesgo obtenida es la nominal, por lo que habrá que descontar la inflación para obtener la tasa de interés real o constante. Consultado el IPC en el INE, a fecha actual, éste resulta negativo, por lo que por prudencia valorativa se tomará como valor la unidad, con lo que la tasa de interés real coincidirá con lo tasa libre de riesgo nominal.

- De acuerdo con la Orden ECO, habría que fijar unos márgenes mínimos como Beneficio del Promotor. En nuestro caso, y considerando que el municipio:

Posee una escasa actividad inmobiliaria.

Prácticamente toda ella es de autopromoción, lo que implica que la figura del promotor coincide con el del propietario del suelo.

No posee prácticamente mercado inmobiliario en el municipio.

No se considerará Beneficio del Promotor, puesto que es el propio propietario del suelo en la mayoría de los casos.

Criterios Generales para el Análisis de la Viabilidad Económica en el Plan General

a) El desarrollo de Suelos Urbanos pendientes de ejecución se realizará por el método estático, considerando:

Que su desarrollo será más próximo en el tiempo.

La presencia actual de edificación en las Unidades de Ejecución previstas.



### 2.2.1.- Análisis de Viabilidad Económica en Suelo Urbano

Por aplicación de los datos y fórmulas del método estático anteriormente explicados, se obtiene, tal como puede comprobarse en las tablas de desarrollo:

LOS SANTOS PR1	Residencial
Superficie total Unidad de Ejecución	14 789.00
Edificabilidad total prevista en el Plan General	8 873.20
Suelo edificable estimado	7 838.17
Edificabilidad vivienda libre	8 873.20
Edificabilidad vivienda vpo	0.00
Valor unitario inicial suelo aportado (suelo urbano)	2.96
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado	166.51
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado vpo	145.00
Costes Urbanización (sobre m2 de suelo dotacional a ejecutar)	100.00

Valor construccion			
modulo	BI + GG	otros gastos	
558.6	106.134	61.446	<b>726.18</b>

VALOR RUSTICO	2.96
VALOR VENTA	1 071.23
VALOR CONSTRUCCION	<b>726.18</b>
K	1.2
VRS=Vv/K - Vc	166.51

Ingresos venta de solares = Edificabilidad x valor repercusión suelo urbanizado	1 477 510.82
Costes de Urbanización = Suelo dotacional previsto x coste urbanización	695 083.00
Valor residual del suelo = Ingresos ventas de solares - costes de urbanización	782 427.82
90% valor residual del suelo	704 185.04
Valor residual (unitario) suelo aportado = 90%Valor residual del suelo / Stotal UE	47.62
1,4 Valor inicial suelo = 1,4 x Valor unitario inicial suelo aportado	4.14

MAS DE JACINTO PR2	Residencial
Superficie total Unidad de Ejecución	4 447.00
Edificabilidad total prevista en el Plan General	2 668.00
Suelo edificable estimado	2 356.91
Edificabilidad vivienda libre	2 668.00
Edificabilidad vivienda vpo	0.00
Valor unitario inicial suelo aportado (suelo urbano)	2.96
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado	166.51
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado vpo	145.00
Costes Urbanización (repercutido por m2 suelo edificable estimado)	100.00

Valor construccion			
modulo	BI + GG	otros gastos	
558.6	106.134	61.446	<b>726.18</b>

VALOR RUSTICO	2.96
VALOR VENTA	1 071.23
VALOR CONSTRUCCION	<b>726.18</b>
K	1.2
VRS=Vv/K - Vc	166.51

Ingresos venta de solares = Edificabilidad x valor repercusión suelo urbanizado	444 258.99
Costes de Urbanización = Suelo dotacional previsto x coste urbanización	209 009.00
Valor residual del suelo = Ingresos ventas de solares - costes de urbanización	235 249.99
90% valor residual del suelo	211 724.99
Valor residual (unitario) suelo aportado = 90%Valor residual del suelo / Stotal UE	47.61
1,4 Valor inicial suelo = 1,4 x Valor unitario inicial suelo aportado	4.14

<b>CASTIELFABIB SUR PR3</b>	Residencial
Superficie total Unidad de Ejecución	6 426.00
Edificabilidad total prevista en el Plan General	3 855.60
Suelo edificable estimado	3 405.78
Edificabilidad vivienda libre	3 855.60
Edificabilidad vivienda vpo	0.00
Valor unitario inicial suelo aportado (suelo urbano)	2.96
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado	166.51
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado vpo	145.00
Costes Urbanización (repercutido por m2 suelo edificable estimado)	100.00

Valor construccion			
modulo	BI + GG	otros gastos	
558.6	106.134	61.446	<b>726.18</b>

VALOR RUSTICO	2.96
VALOR VENTA	1 071.23
VALOR CONSTRUCCION	<b>726.18</b>
K	1.2
VRS=Vv/K - Vc	166.51

Ingresos venta de solares = Edificabilidad x valor repercusión suelo urbanizado	642 010.86
Costes de Urbanización = Suelo dotacional previsto x coste urbanización	302 022.00
Valor residual del suelo = Ingresos ventas de solares - costes de urbanización	339 988.86
90% valor residual del suelo	305 989.97
Valor residual (unitario) suelo aportado = 90%Valor residual del suelo / Stotal UE	47.62
1,4 Valor inicial suelo = 1,4 x Valor unitario inicial suelo aportado	4.14

LOS PLANOS 1 PR4	Residencial
Superficie total Unidad de Ejecución	15 457.00
Edificabilidad total prevista en el Plan General	6 182.80
Suelo edificable estimado	9 737.91
Edificabilidad vivienda libre	6 182.80
Edificabilidad vivienda vpo	0.00
Valor unitario inicial suelo aportado (suelo urbano)	2.96
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado	124.78
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado vpo	145.00
Costes Urbanización (repercutido por m2 suelo edificable estimado)	100.00

Valor construcción			
modulo	BI + GG	otros gastos	
558.6	106.134	61.446	<b>726.18</b>

VALOR RUSTICO	2.96
VALOR VENTA	1 021.15
VALOR CONSTRUCCION	<b>726.18</b>
K	1.2
VRS=Vv/K - Vc	124.78

Ingresos venta de solares = Edificabilidad x valor repercusión suelo urbanizado	771 462.47
Costes de Urbanización = Suelo dotacional previsto x coste urbanización	571 909.00
Valor residual del suelo = Ingresos ventas de solares - costes de urbanización	199 553.47
90% valor residual del suelo	179 598.12
Valor residual (unitario) suelo aportado = 90%Valor residual del suelo / Stotal UE	11.62
1,4 Valor inicial suelo = 1,4 x Valor unitario inicial suelo aportado	4.14

LOS PLANOS 2 PR5	Residencial
Superficie total Unidad de Ejecución	14 649.00
Edificabilidad total prevista en el Plan General	5 859.60
Suelo edificable estimado	9 228.87
Edificabilidad vivienda libre	5 859.60
Edificabilidad vivienda vpo	0.00
Valor unitario inicial suelo aportado (suelo urbano)	2.96
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado	124.78
Valor de repercusión medio de suelo urbanizado vpo	145.00
Costes Urbanización (repercutido por m2 suelo edificable estimado)	100.00

Valor construccion			
modulo	BI + GG	otros gastos	
558.6	106.134	61.446	<b>726.18</b>

VALOR RUSTICO	2.96
VALOR VENTA	1 021.15
VALOR CONSTRUCCION	<b>726.18</b>
K	1.2
VRS=Vv/K - Vc	124.78

Ingresos venta de solares = Edificabilidad x valor repercusión suelo urbanizado	731 135.00
Costes de Urbanización = Suelo dotacional previsto x coste urbanización	542 013.00
Valor residual del suelo = Ingresos ventas de solares - costes de urbanización	189 122.00
90% valor residual del suelo	170 209.80
Valor residual (unitario) suelo aportado = 90%Valor residual del suelo / Stotal UE	11.62
1,4 Valor inicial suelo = 1,4 x Valor unitario inicial suelo aportado	4.14

**A LA VISTA DE LOS RESULTADOS, SE PUEDE CONCLUIR QUE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO ES VIABLE, PUES EN TODAS LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN SE CUMPLE LA CONDICIÓN DE VIABILIDAD**

**Valor residual unitario suelo aportado urbanizado > 1,40 Valor inicial suelo aportado**

### 3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este documento, a diferencia de los tradicionales Estudio Económico-Financieros del planeamiento (cuya finalidad era exclusivamente la de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la ampliación del municipio sin merma de calidad urbana), tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución urbanizadora y se preocupa del coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

El Informe de Sostenibilidad Económica, debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en:

- a) Las Haciendas Públicas afectadas por la implantación.
- b) El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- c) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El contenido de los informes de sostenibilidad económica no puede ser igual para todos los instrumentos de ordenación, pues el nivel de información urbanística y temporal es diferente, según se trate de Planeamiento General o de desarrollo.

En el caso que nos ocupa, Plan General, el Informe de Sostenibilidad puede tener un contenido más genérico, acorde a las determinaciones urbanísticas establecidas en dicho documento.

Así, parece claro, que un documento de planeamiento general deberá estudiar la **suficiencia de suelo destinado a usos productivos**, como medio para garantizar la oferta de implantación de estos usos en relación a la correspondiente de suelo Residencial e Industrial, derivados del incremento de empleo y población que aquellos conllevan.

Otra cuestión a analizar es la relativa al **impacto económico para las Haciendas Públicas** de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los Suelos Urbanos y Urbanizables previstos por el Plan General.

Debe señalarse que los Programas de Actuación Integrada, para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

De esta manera, la programación ha de garantizar la ejecución de las Infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Así pues, en principio, no es necesario analizar el impacto para la Hacienda Pública, del coste de implantación de Infraestructuras, pues su financiación está garantizada con la programación urbanística.

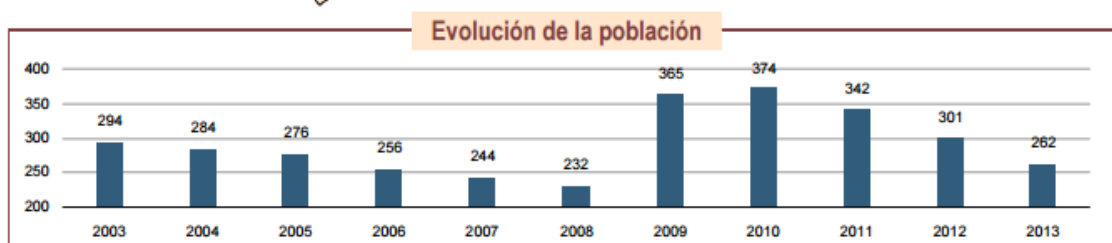
Ahora bien, en desarrollo del presente Plan, sí deberán realizarse Inversiones por Administraciones Supramunicipales para la ejecución de las Estaciones Depuradoras Municipales (EDAR), cuyos costes está previsto que vayan a cargo de la Diputación y de la EPSAR,

Así pues, el análisis se deberá concentrar, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, y estimando la cuantía de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, así como el análisis de la suficiencia de suelo para usos productivos.

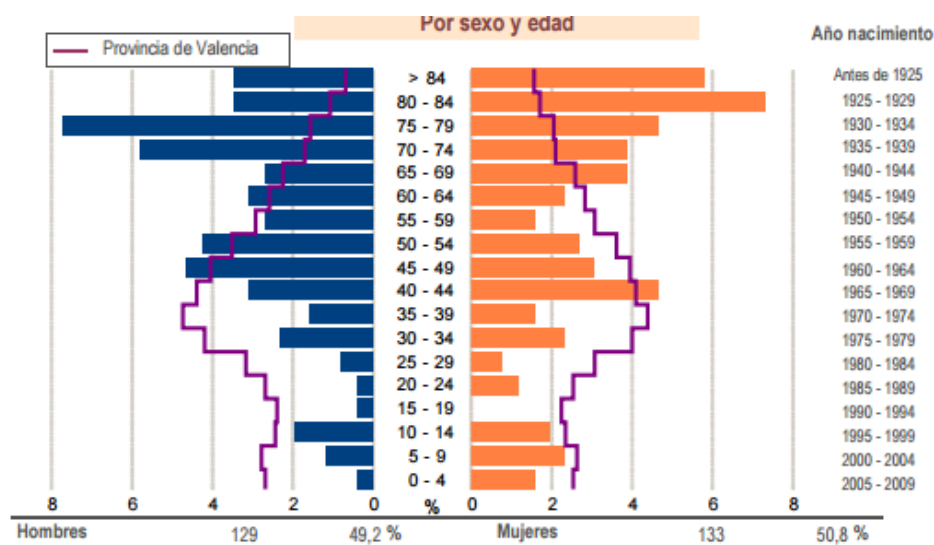
### 3.1. Información sobre Castielfabib: población, viviendas, número de vehículos

El municipio de Castielfabib está situado en la Comarca del Rincón de Ademúz, a 150 kilómetros de Valencia capital. De acuerdo con la documentación obrante en el Institut Valencia de Estadística, la población del municipio de Castielfabib, en el año 2014, es de 262 habitantes.

Los datos estadísticos básicos empleados para la elaboración de este Informe son los siguientes:

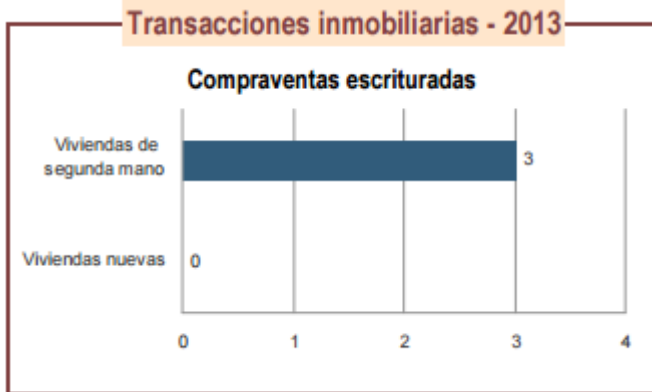


Tal como puede observarse, la población ha sido constante en los últimos diez años, destacando el crecimiento de la población desde el año 2009 que vuelve a la media en los últimos años.

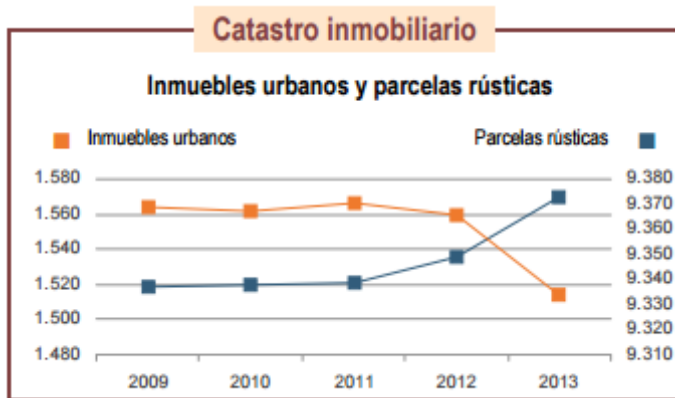


En las gráficas que se adjuntan, obtenidas del Instituto Valenciano de Estadística, pueden comprobarse, tanto el movimiento edificatorio del municipio como el inmobiliario a través de las licencias concedidas y las transacciones realizadas en los últimos años. Es muy escaso.

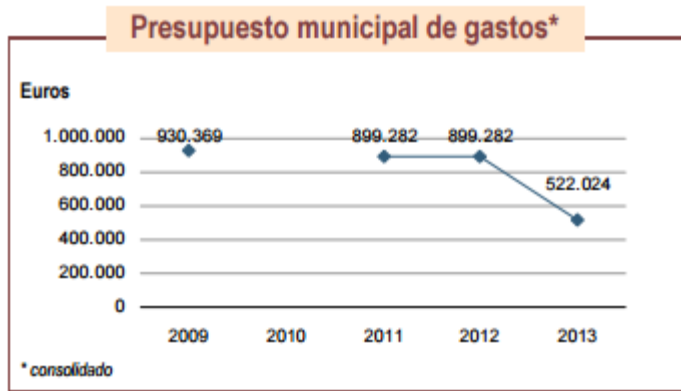




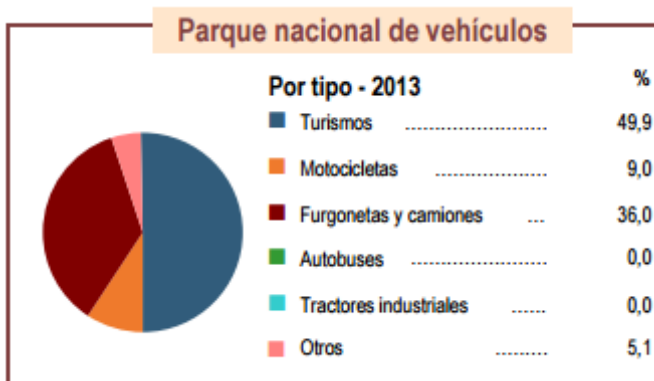
También se adjunta gráfico en el que puede comprobarse la relación/evolución entre los inmuebles urbanos y parcelas rústicas del municipio.



En cuanto al Presupuesto Municipal, en el gráfico que se adjunta, obtenido a partir del IVE, puede observarse el periodo de recesión desde el año 2008, siendo precisamente en dicho año en el que se produjo la mayor caída de gasto del municipio.



En cuanto al número de vehículos, no consta tal dato en ninguna publicación. No obstante, se aporta gráfico obtenido del Instituto Valenciano de la Edificación, en el que puede observarse el Parque de Vehículos del municipio por tipos.

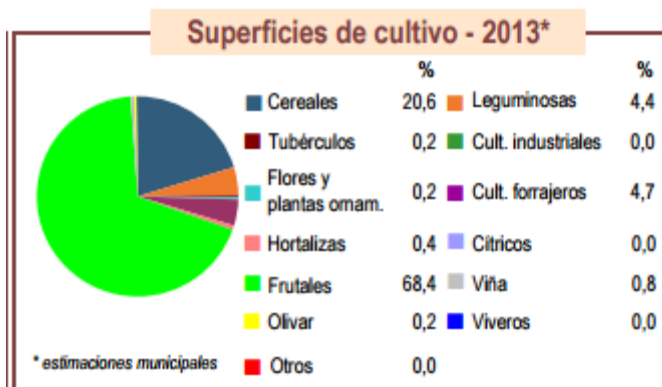


### 3.2. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Tal como se indica en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, el Informe de Sostenibilidad Económica, deberá justificar la adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos, distintos de la vivienda, a fin de evitar la monofuncionalidad municipal.

A falta de mayor desarrollo expositivo, se considera que las propuestas de ordenación urbanística deben incorporar una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el municipio, cuyo objetivo sea un desarrollo territorial equilibrado económicamente y favoreciendo la cercanía o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida que ello conlleva.

Actualmente, Castielfabib, cuenta con un suelo agrícola productivo, mayormente dedicado al cultivo frutal y seco extensivo pero también podemos encontrar en el término del municipio gran superficie de suelo forestal y medioambiental-paisajístico, de hecho, la localización en una zona muy poco poblada y próximo a infraestructuras viarias, suponen un aliciente para la economía local en lo referente al desarrollo del turismo rural.



El nuevo Plan no prevé ningún sector específicamente industrial atendiendo a que el modelo productivo proyectado para Castielfabib, reside en la agricultura, ganadería y desarrollo de un sector turístico bien merecido, sobre la base de sus amplios valores naturales y culturales.

Así pues, entendemos que la propuesta de clasificación y calificación de suelo para los usos productivos es SUFICIENTE para las futuras necesidades locales y ADECUADA a las previsiones de crecimiento socioeconómico del municipio.

### 3.3. Los presupuestos municipales. Estructura de los gastos e ingresos corrientes.

En el presente punto, se analizan los presupuestos municipales del municipio de Castielfabib, tomando como referencia el presupuesto del ejercicio 2014.

Dicha información presupuestaria, utilizada en el presente documento, se ha obtenido del propio Ayuntamiento de Castielfabib.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición el presupuesto de 2014.

Posteriormente centraremos el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, desglosando la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importante unitario por habitante.

#### INGRESOS

IMPUESTOS DIRECTOS	130 000.00
IMPUESTOS INDIRECTOS	6 000.00
TASAS, Y OTROS IMPUESTOS	125 255.00
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	103 978.00
INGRESOS PATRIMONIALES	25 600.00
ENEJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	25 100.00
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	303 058.00
ACTIVOS FINANCIEROS	
	<b>718 991.00</b>

## GASTOS

GASTOS DE PERSONAL	102 804.00
GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	165 318.00
GASTOS FINANCIEROS	62 500.00
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	17 119.00
INVERSIONES REALES	309 042.00
PASIVOS FINANCIEROS	62 216.00
	<b>718 999.00</b>

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante, se realiza sobre la población de Castielfabib del año 2014, a saber 262 habitantes es de **2.744 €**

El análisis de sostenibilidad económica del Plan General de Ordenación Urbana, se realiza empleando la *ratio gasto corriente por habitante (2.744 €/habitante)* como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de la mayor población prevista por el Plan. De esta manera, obtendremos el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población prevista.

Por un lado, debe señalarse que la expansión urbana prevista en el Plan General, supone la clasificación de nuevo suelo urbano para el uso residencial, y debe tenerse en cuenta que la variable "población", incide más en el gasto municipal que la actividad agrícola y/o terciaria, pues es más consumidora de recursos y servicios municipales.

Por otro lado, podría aducirse que las nuevas urbanizaciones cuentan con unas mayores superficies de zonas verdes y viarios que la ciudad consolidada y que, por tanto, el coste de conservación y mantenimiento será superior, por lo que se podría argumentar que la ratio de gasto por unidad poblacional podría distorsionar el análisis, pues estaría infraponderando los gastos reales en los que tendrá que incurrir el Ayuntamiento tras la recepción de la nueva urbanización. No obstante, consideraremos que la mayor superficie de suelo dotacional público por habitante, con su correspondiente coste de mantenimiento, se compensa con el menor coste unitario derivado de las mejores calidades de ejecución urbanizadora y la aplicación de nuevas y más modernas tecnologías para el mantenimiento, junto con un menor coste de reposición, por tratarse de infraestructuras y servicios de nueva construcción.

Como conclusión, a los efectos de este Análisis Económico, se considera un buen indicador de coste municipal, el **gasto corriente presupuestario por habitante**.

### 3.4. Impacto presupuestario del nuevo espacio urbano.

Para valorar el impacto presupuestario del nuevo espacio urbano que supone el Plan General en el municipio, se procederá al análisis de los gastos e ingresos corrientes que conllevará la "puesta en marcha" de las infraestructuras y servicios de los nuevos Sectores o Unidades de Ejecución, una vez urbanizados y hayan sido recepcionados por el Ayuntamiento de Castielfabib.

Así pues, se realizará:

- En primer lugar, una proyección de los gastos corrientes del nuevo escenario poblacional.
- A continuación, se estimará la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.
- Y por último, una vez obtenidos los gastos e ingresos estimados, se analizará la viabilidad económica del Plan General y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

#### 3.4.1.- Proyección de gastos corrientes en nuevo escenario

Tal como ya se ha indicado, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolando este valor a los **251** nuevos habitantes previstos en el suelo de nueva creación que propone el Plan General.

Teniendo en cuenta que los gastos corrientes del Ayuntamiento de Castielfabib suponen **2.744 € /habitante**, tal como ha quedado justificado en el punto anterior, proyectando dicha cuantía sobre la nueva población, el mayor coste presupuestario ascendería a:

OBTENCION COSTE TOTAL	INCREMENTO POBLACION	GASTOS CORRIENTES /hb	COSTE TOTAL
Proyección gasto corriente	251 Hb	2.744 €/hb	688.744 €

De esta forma, **el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales por el crecimiento urbano, se puede estimar razonablemente, en un coste anual para el Ayuntamiento de Castielfabib de 688.744 €,** teniendo en consideración el número de habitantes previstos.

### 3.4.2.- Estimación de ingresos corrientes

En este apartado, realizaremos una estimación de los ingresos del Ayuntamiento de Castielfabib, derivados de los siguientes conceptos:

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las Nuevas Unidades Inmobiliarias: viviendas, plazas de aparcamientos, locales comerciales/turísticos.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- c) Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras.
- d) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
- e) Transferencias corrientes.
- f) Tasas y otros ingresos.

El Impuesto de Actividades Económicas no se tendrá en cuenta, puesto que es prácticamente despreciable en el caso que nos ocupa.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos, se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio con fecha de aprobación de 2012, con los siguientes valores de repercusión del suelo y de las construcciones:

- MBR 5: 210,00 €/m<sup>2</sup>t

- MBC 4: 550,00 €/m<sup>2</sup>t

#### 3.4.2.1. Impuesto de Bienes Inmuebles: IBI.

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, siendo actualmente, la referencia al mercado (RM) igual al 50%.

*Valor Catastral = RM x Valor en Venta*

Obteniendo el Valor en Venta (Vv) a partir de la expresión:

*Valor en Venta = 1,40 x (Valor del Suelo + Valor de Construcción) x FI*

Estimación del Valor del Suelo

La Ponencia de Valores del municipio de Castielfabib, a partir del Módulo Básico de Repercusión (MBR) indicado, establece dos zonas de valor, con los siguientes Valores de Suelo de referencia (VRB), por zona y por usos:

Zona de valor	denominación	VRB	Vivienda	Comercial	Garaje
R49	casco	100 €/m <sup>2</sup> /t	100€/m <sup>2</sup> /t	100€/m <sup>2</sup> /t	18€/m <sup>2</sup> /t

Tal como ya se ha indicado, los suelos de nueva creación previstos por el Plan General son:

- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano de uso residencial

	Zona de valor	VRB
ZUR RE/1 - Los Santos PRI I	R49-U38	100€/m2/t
ZUR RE/1 - Mas de Jacinto	R49-U38	100€/m2/t
ZUR RE/1 - Castielfabib Sur	R49-U38	100€/m2/t
ZUR RE/2 - Los Planos 1	R49-U38	100€/m2/t
ZUR RE/2 - Los Planos 2	R49-U38	100€/m2/t

Respecto a dicho valor, el presente Informe hará las siguientes consideraciones:

- A pesar de que la Ponencia del municipio de Castielfabib define un valor para almacenes y garajes, dichos usos se considerarán englobados en el uso general residencial, por lo que no se tendrán en cuenta a efectos de valoración.
- No se contempla el valor para uso industrial, por cuanto no se contempla en las zonas que el Plan propone como zonas de crecimiento.
- Según la Normativa Catastral, el valor del suelo destinado a Vivienda Protegida, deberá ser corregido mediante la aplicación de un coeficiente corrector, el coeficiente G regulado en el Anexo del RD 1020/1993 de las Normas Técnicas de Valoración (*Coefficiente G*). *Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública*. En dichos terrenos sin edificar, calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70.

De esta manera, a efectos de determinación del Valor Catastral de las Viviendas Protegidas, el Valor de Repercusión del Suelo, será el 70% del Valor Básico de la Zona de Valor en que está incluido el inmueble.

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el RD 1020/1993. El valor del suelo destinado a Vivienda Protegida o el Valor en Venta de este tipo de viviendas no tiene por qué coincidir con los precios máximos establecidos en la normativa sectorial de Viviendas de Protección Pública. Aquél es un valor estimado con una finalidad fiscal y éste tiene por finalidad limitar el precio de venta de las viviendas para favorecer el acceso de las personas y las familias más desfavorecidas.

El siguiente cuadro muestra los Valores de Repercusión para cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstas en el Plan General en función de la Zona de Valor en que se encuentren:  
Valor de repercusión del suelo (€/m<sup>2</sup>t)

	Coeficiente	VRB
Vivienda libre	1	100€/m <sup>2</sup> /t
Vivienda protegida	0,7	70€/m <sup>2</sup> /t
Comercial	1	100€/m <sup>2</sup> /t

#### Estimación del Valor de Construcción

La Ponencia de Valores establece un Módulo Básico de la Construcción de 550,00 €/m<sup>2</sup>t.

En relación con el Valor de la Construcción, dicho valor aplicable en el municipio, hace referencia a la tipología recogida en el CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES del RD 1020/1993, identificada con los dígitos 1.1.2.4, y que se refiere a construcción de uso residencial, de calidad media, en viviendas colectivas en manzana cerrada.

En el caso que nos ocupa, el planeamiento urbanístico, prevé:

- En las zonas UE-1, UE-2, UE-3, asimilables a Casco Urbano, uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar en línea o manzana cerrada, de calidades medias, compatible con uso comercial de la misma calidad.
- En las UE-4 y UE-5, de uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada, de calidades medias.

Estas tipologías constructivas, se identifican en el Cuadro anteriormente citado, regulado en la Norma 20 del RD 1020/1993, con los dígitos siguientes:

- Viviendas unifamiliares en línea o manzana cerrada: 1.2.2.4
- Vivienda unifamiliar aislada o pareada: 1.2.1.4

A partir del cual, se obtienen los coeficientes de aplicación por tipología.

Definido el Coste de Construcción para cada uno de los usos y tipologías edificatorias, como el producto del Módulo Básico de Construcción aplicable al Área Homogénea en el que se adscribe Castielfabib (MBC) por el mencionado Coeficiente de Valor de Uso y tipología, los Valores de Construcción aplicables, a estos efectos, en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el Plan son:



Valores de construcción aplicables

	Tipología	CAT.	MBC	Coef. Uso y tipo.	Valor Construcc.
Los Santos PRII	Manzana cerrada	1.2.2.4	550€/m2/t	1.15	632€/m2/t
Mas de Jacinto	Manzana cerrada	1.2.2.4	550€/m2/t	1.15	632€/m2/t
Castielfabib Sur	Manzana cerrada	1.2.2.4	550€/m2/t	1.15	632€/m2/t
Los Planos 1	Aislada	1.2.1.4	550€/m2/t	1.25	687€/m2/t
Los Planos 2	Aislada	1.2.1.4	550€/m2/t	1.25	687€/m2/t

Cuantificados el Valor del Suelo y el de la Construcción, la aplicación de la expresión contenida en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, sobre Técnicas de Valoración Catastral, se obtiene el Valor de mercado o Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario correspondiente:

*Norma 16. Modulación de los valores.*

*Considerando todos los valores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:*

$$Vv = 1,40 \times (Vr + Vc) * FI$$

*Siendo:*

*Vv: valor en venta del producto inmobiliario, en €/m2 construido*

*Vr: Valor de repercusión del suelo en €/m2 construido*

*Vc: Valor de la construcción en €/m2 construido*

*FI: 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.*

El siguiente cuadro, muestra los valores de repercusión del suelo y de la construcción para cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstos en el Plan, así como el Valor en Venta del Producto Inmobiliario calculado con la expresión de la Norma 16 anteriormente explicada:

	Tipología	MBC	Valor Construcc.	Valor Construcc.
Los Santos PRII	Manzana cerrada	100€/m2/t	632€/m2/t	732€/m2/t
Mas de Jacinto	Manzana cerrada	100€/m2/t	632€/m2/t	732€/m2/t
Castielfabib Sur	Manzana cerrada	100€/m2/t	632€/m2/t	732€/m2/t
Los Planos 1	Aislada	100€/m2/t	687€/m2/t	787€/m2/t
Los Planos 2	Aislada	100€/m2/t	687€/m2/t	787€/m2/t

#### Estimación del Valor Catastral

Tal como ya se ha expuesto en el Informe, la Base Imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles está constituida por el Valor Catastral que, en virtud de lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, la Referencia al Mercado es del 50%, es decir el valor catastral se calculará como el 50% del Valor en Venta de los distintos productos inmobiliarios, estimado según la metodología contenida en las Normas Técnicas de Valoración RD 1020/1993.

Así pues, teniendo en consideración la edificación prevista por el planeamiento urbanístico para cada uso y tipologías edificatorias, y el Valor Catastral Unitario, la Base Imponible media de los distintos bienes inmuebles que se edificarán en el ámbito de actuación será:

	Superficie edificable (m <sup>2</sup> t)	Base imponible.
Los Santos PRI1	8.873,20	366€/m2/t
Mas de Jacinto	2.668	366€/m2/t
Castielfabib Sur	3.855,6	366€/m2/t
Los Planos 1	6182.80	393€/m2/t
Los Planos 2	5859.6	393€/m2/t

#### Estimación de la Cuota Líquida

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aprobada por el Ayuntamiento de Castielfabib, fija el tipo de gravamen de los Bienes de Naturaleza Urbana en 0,93%.

tibi = 0,75%

La Cuota Íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resultará de aplicar a la Base Liquidable (BL) el tipo de gravamen (tibi).

CI = BL x tibi

La Cuota Líquida (CL) se obtiene tras la aplicación de las bonificaciones (B) previstas legalmente y que minoran la Cuota Íntegra (CI).

CL = CI x B

A efectos del presente Informe, se considerará que la Base Imponible y la Base Liquidable coinciden.

Así pues, los ingresos anuales previsible por el incremento de edificabilidad por el **Impuesto de Bienes Inmuebles** serán de **96.421 euros**, resumiéndose su obtención por usos y tipologías en la siguiente tabla.

	Superficie edificable (m <sup>2</sup> t)	Base imponible.	Tipo Impositivo	Cuota líquida
Los Santos PRI1	8.873,20	366€/m2/t	0.93%	30 202.60
Mas de Jacinto	2.668	366€/m2/t	0.93%	9 081.34
Castielfabib Sur	3.855,6	366€/m2/t	0.93%	13 123.69
Los Planos 1	6182.80	393€/m2/t	0.93%	22 597.52
Los Planos 2	5859.6	393€/m2/t	0.93%	21 416.25
<b>TOTAL IBI</b>				<b>96.421.40</b>

3.4.2.2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: IIVTNU.

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

Para calcular dicho incremento, hay que multiplicar los índices concretos establecidos en la Ordenanza, por el número de años en el que se ha producido el aumento de valor.

En aplicación de la Ordenanza Fiscal vigente (B.O.P. 309 – 29/12/2007), los valores de los índices de incremento anual, según la antigüedad del bien transmitido se estiman según los siguientes, contando siempre años completos y nunca menos de uno.

IIVTNU	% Anual
Entre 1 y 5 años	3,10%
Hasta 10 años	2,80%
Hasta 20 años	2,70%

El tipo de gravamen a aplicar, es del 27% sobre la Base Imponible y el Valor del Suelo que se ha de emplear a efectos de determinación del Incremento del Valor de los Terrenos, y que queda reflejado en la siguiente tabla por usos y tipologías:

Usos y tipologías	Superficie edificable (m <sup>2</sup> t)	Valor de repercusión del suelo	Valor catastral del suelo
Los Santos PRI1	8873.2	100	887320
Mas de Jacinto	2668	100	266800
Castielfabib Sur	3855.6	100	385560
Los Planos 1	6182.8	100	618280
Los Planos 2	5859.6	100	585960
<b>TOTAL</b>			<b>2.743.920</b>

De esta forma, y suponiendo, por prudencia valorativa, que se produce una transmisión del 50% de las propiedades del suelo, con un periodo medio para determinar el incremento de valor de 5 años (Incremento del solar 3,1% según tabla), la Cuota Íntegra resultante será:.

<b>Valor catastral Suelo</b>	2.743.920
<b>Plazo desde la última transmisión(5 años)</b>	3,10%
<b>VC * %anual</b>	425.307,6
<b>Tipo Impositivo</b>	27%
<b>Cuota</b>	114.833
<b>% terrenos transmitidos</b>	50%
<b>Total Cuota íntegra del IIVTNU</b>	<b>57.416,52</b>

### 3.4.2.3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras: ICIO.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Coste real y efectivo de la Construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este Impuesto, el Coste de Ejecución Material.

Se considerará, a estos efectos, el Coste de Construcción definido por el Módulo Básico de la Construcción empleado en la valoración catastral, al que deberemos deducir el importe correspondiente a Gastos Generales y Beneficio del Constructor, que se estima en 13% y 6% respectivamente.

Teniendo en cuenta que la Ordenanza Fiscal vigente en Castielfabib, reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, establece el tipo de gravamen en el 3,4%, la Cuota del Impuesto será la resultante de aplicar el mencionado tipo de gravamen a la Base Imponible:

$$\text{Cuota ICIO} = \text{BI} \times 3,40\%$$

Usos y tipologías	Superficie edificable (m <sup>2</sup> t)	Valor de repercusión del suelo	Tipo impositivo	Cuota líquida
Los Santos PRII	8873.2	558,6€/m <sup>2</sup> /t	3,40%	168.523.36
Mas de Jacinto	2668	558,6€/m <sup>2</sup> /t	3,40%	50.671.723
Castielfabib Sur	3855.6	558,6€/m <sup>2</sup> /t	3,40%	73.227.097
Los Planos 1	6182.8	558,6€/m <sup>2</sup> /t	3,40%	117.426.21
Los Planos 2	5859.6	558,6€/m <sup>2</sup> /t	3,40%	11.1287.86
<b>TOTAL</b>				<b>521.136.26</b>

No obstante, y por prudencia valorativa, dada la actual coyuntura económica, el presente informe considera que en el periodo de vigencia del Plan, se solicitarán en licencias urbanísticas,

el 75% de la edificabilidad prevista en el suelo de nueva creación, por lo que la recaudación en **concepto de ICIO sería de 390.852 €.**

#### 3.4.2.4. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica: IVTM.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto, tanto del mayor número de habitantes, como por la mayor actividad económica posible.

En este sentido se considera que el crecimiento del parque de vehículos de Castielfabib será, en base a los suelos de nueva creación, será de **UN** vehículo por vivienda, por lo que considerando un crecimiento de 120 viviendas que es lo que prevé el Plan, la ampliación del parque móvil total será de 120 vehículos en total. No obstante, y considerando por prudencia valorativa, la realización del 60% de la edificación prevista, **el número de vehículos real considerado será de 72.**

Además, y atendiendo a los datos del Instituto Valenciano de Estadística del municipio de Castielfabib, el desglose del número de vehículos, será:

- Turismos (49%): 44
- Motocicletas (9%): 3
- Furgonetas y camiones (36%): 20
- Otros (5.1%): 2

La Ordenanza Fiscal vigente en Castielfabib establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencial fiscal.

En el presente informe, para el cálculo de ingreso anual, consideraremos las siguientes tarifas medias:

Turismos (de 16 hasta 20 CF) 94,19 €

Motocicletas hasta 125 c.c. 6,21 €

Furgonetas y camiones (de 1.000 a 2.999 kg de carga útil) 108,68 €

Tractores (de menos de 16 CF) 23,81 €

La recaudación anual previsible será de:

Tipo de vehículo	Nº vehículos	Cuota	IVTM
Turismo	35.28	94.19	3.323.0
Motocicleta	6.48	6.21	40.24
Furgonetas	25.92	108.68	2.816.9
Otros	3.6	23.81	85.7
<b>TotalIVTM</b>			<b>6.265.9</b>

#### 3.4.2.5. Transferencias corrientes

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio *Ingreso por habitantes*, extrapolando al mayor número de habitantes previsto tras las actuaciones urbanísticas.

El presupuesto de 2014, indica que el capítulo 4 de "ingresos por transferencias corrientes" representa unos ingresos por habitante de 396 €.

El aumento poblacional previsto en la Versión preliminar del Plan General es de 251 habitantes.

De esta manera, los ingresos previsibles por este concepto supondrán:

**Transf. corrientes = 396 €/hab x 251 habitantes = 99.621 €**

#### 3.4.2.6. Tasas y Otros Ingresos/Ingresos Patrimoniales

Al igual que en el anterior apartado, esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional, siguiendo los criterios de aumento antes explicados.

Según el presupuesto del ejercicio 2014 del Ayuntamiento de Castielfabib, el capítulo 3 "tasas y otros ingresos" han sido de 478 €/hab, y el capítulo 5 "Ingresos Patrimoniales" ha sido de 97,70 €/hab, por lo que, aplicando la suma de ambos ratios a los 251 habitantes nuevos considerados, supone un ingreso previsible por estos dos capítulos presupuestarios de:

**144.521 €**

### **3.5. Resultado del presupuesto de Ingresos y Gastos corrientes.**

Como resultado del análisis realizado, del Impacto sobre la Hacienda Municipal, realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el Presupuesto Municipal tras la recepción de la Urbanización y Edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos por el Plan General de Castielfabib, con los siguientes consideraciones, a efectos de las valoraciones:

- a) En relación con los gastos, se ha considerado que el suelo de nueva creación está totalmente realizado y recibido, por lo que el gasto será el total sobre dicho crecimiento.
- b) En cuanto a los ingresos, en aquellos conceptos más directamente relacionados con la ocupación de dicho suelo, se ha optado por una postura más conservadora, atendiendo a la actual coyuntura económica, y no se han considerado la totalidad de ingresos posibles.

El resultado final sería:

Gastos corrientes municipales	<b>688.744 €</b>
Ingresos por IBI	96.421€
Ingresos IVTM	57416 €
Transferencias corrientes Tasas y otros ingresos + ingresos patrimoniales	144521 €
ICIO	390852 €
IIVTNU	6265 €
Total Ingresos Corrientes	<b>695475 €</b>

Del resultado anterior, se desprende que el resultado es claramente positivo, no obstante, deberán desagregarse los ingresos de carácter periódico y los que se producirán una única vez, tales como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos.

Como puede observarse, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan General resulta compatible, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Castielfabib, a pesar de haber considerado un escenario conservador de desarrollo de dichos suelos.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos, junto con el remanente no considerado, así como con aquellos ingresos de única recaudación, permitirá abordar solventemente las inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población prevista.

**SE CONSTATA, EN DEFINITIVA, QUE EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD PREVISTO POR EL PLAN GENERAL ES SOSTENIBLE ECONÓMICAMENTE, POR CUANTO SU IMPACTO EN EL PRESUPUESTO DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL ES EN TODO CASO POSITIVO, PUES ES CAPAZ DE GENERAR LOS RECURSOS NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DERIVADOS DE LAS NUEVAS ÁREAS A URBANIZAR, INCLUSO CONSIDERANDO UN ESCENARIO CONSERVADOR DE DESARROLLO.**