



INFORME

ECONÓMICO-FINANCIERO

2020



INTRODUCCIÓN

El Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece en su artículo 168 la obligación de incluir en el presupuesto de la entidad local un informe económico financiero en el que se expongan las bases utilizadas para la valoración de ingresos y de las operaciones de crédito previstas, la suficiencia de los créditos para atender el cumplimiento de las obligaciones exigibles y los gastos de funcionamiento de los servicios, y en consecuencia, la efectiva nivelación del presupuesto.

Esta misma obligación se establece en la disposición final primera del Real Decreto Ley 17/2014 de 26 de diciembre de Medidas de Sostenibilidad Financiera de Comunidades Autónomas y Entidades Locales y otras de carácter económico, que entró en vigor el 31 de diciembre de 2014, que modifica la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, concretamente el artículo 168 que se refiere al procedimiento de elaboración y aprobación inicial añadiendo como documentación exigible un anexo de beneficios fiscales y un anexo con información relativa a los convenios suscritos con las comunidades autónomas en materia de gasto social.

Por otra parte, con fecha 1 de mayo de 2012 entró en vigor la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera. Esta Ley es de aplicación al sector público en el que se encuentra integrado el conjunto de corporaciones locales, y contiene tres reglas para posibilitar el cumplimiento de los principios de estabilidad y sostenibilidad desarrollados en la ley. Estas tres reglas con:

- Equilibrio o superávit estructural.
- Límite de deuda pública.
- Aplicación de la Regla de Gasto.

En este sentido, en el Boletín Oficial de las Cortes Generales (Senado) número 266, de fecha 26 de julio de 2018, se publican los objetivos de estabilidad presupuestaria, de deuda pública y la regla de gasto para el conjunto de las administraciones públicas y de cada uno de sus subsectores para el período 2019-2021, que fueron acordados por el Consejo de Ministros en reunión de 20 de julio de 2018.

Teniendo en cuenta lo anterior, los indicadores básicos para la elaboración del presupuesto serán:

**OBJETIVO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA PARA EL PERÍODO 2019-2021**

Capacidad (+) Necesidad (-) de financiación SEC-95
(En porcentaje del Producto Interior Bruto)

2019	2020	2021
0,0	0,0	0,0

OBJETIVO DE DEUDA PÚBLICA PARA EL PERÍODO 2018-2020

Objetivo de deuda pública del conjunto de las entidades locales.
(En porcentaje del Producto Interior Bruto)

2019	2020	2021
2,3	2,2	2,1

Al no estar distribuido este límite de deuda pública entre las distintas corporaciones municipales, se mantienen los límites establecidos en la Ley de Haciendas Locales y posteriores variaciones normativas.

Los límites de endeudamiento aplicables a las entidades locales se recogen con carácter general en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativa 2/2004 de 5 de marzo. Sin embargo, estos límites se vieron modificados por lo establecido en el artículo 14.2 del Real Decreto Ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, por la disposición adicional décimo cuarta del Real Decreto Ley 20/2011 de 30 de diciembre de Medidas Urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público y por la disposición final trigésima primera de la Ley 17/2012 de 27 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, esta última de vigencia indefinida.

Esta normativa se concreta en que en el ejercicio económico 2017 y siguientes, puesto que la disposición tiene vigencia indefinida, las entidades locales que liquiden el ejercicio inmediatamente anterior con ahorro neto positivo calculado en la forma que establece el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, podrán concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo para la financiación de inversiones cuando el volumen total del capital vivo no exceda del 75% de los ingresos corrientes liquidados o devengados según las cifras deducidas de los estados contables consolidados.



Las entidades locales que tengan un volumen de endeudamiento que, excediendo del 75% no supere el establecido en el artículo 53 de Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (110%), podrán concertar operaciones de endeudamiento previa autorización del órgano competente que tenga atribuida la tutela financiera de la entidad local.

Las entidades que presenten ahorro neto negativo o un volumen de endeudamiento vivo superior al 110%, no podrán concertar operaciones de crédito a largo plazo.

En la elaboración del presupuesto para 2020 y a falta de otras instrucciones, suponemos que se mantienen las mismas restricciones para concertar nuevas operaciones de endeudamiento.

REGLA DE GASTO PARA EL PERÍODO 2019-2021

La tasa de referencia de crecimiento del producto Interior Bruto de medio plazo de la economía española, se establece como un límite a la variación al gasto computable de la Administración y se concreta en que el gasto computable en cada presupuesto no puede superar la tasa de referencia establecida. Para el período 2019-2021 será la siguiente.

Regla de Gasto (% variación anual)

2019	2020	2021
2,7	2,9	3,1

En cumplimiento de este principio el Ayuntamiento de Valladolid en sesión de Pleno de fecha 12 de noviembre de 2019 ha aprobado el límite máximo de gasto no financiero para el conjunto del sector público municipal de acuerdo con el porcentaje establecido.

Conforme al contenido de la Orden HAP/2082/2014 de 7 de noviembre, no es preceptiva la emisión de informe de cumplimiento de la regla de gasto en los presupuestos inicialmente aprobados. Este informe se elaborará antes del 31 de marzo del año siguiente y referido a la liquidación del presupuesto.

El objetivo de este informe es analizar el proyecto de presupuestos que se presenta y verificar que se cumple con lo establecido tanto en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales como en la Ley de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.



ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS

CRITERIOS APLICADOS EN LA DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS:

Los ingresos, con carácter general, se han calculado teniendo en cuenta:

- Los datos de ejecución del presupuesto vigente a 31 de octubre y su previsible comportamiento hasta el final del año.
- Los datos conocidos de las aportaciones a realizar por parte de la Administración Central, Autonómica, Local y de Fondos Europeos.
- Mantenimiento en las ordenanzas fiscales para el ejercicio 2020, de los mismos tipos impositivos que en 2019.
- La aplicación de la revisión de los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos solicitada a la Gerencia del Catastro de Valladolid, correspondiendo a este municipio un coeficiente de actualización del 1,03.
- El informe de las parcelas susceptibles de ser enajenadas, facilitado por el Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda, en el que se valoran parcelas por importe de 12.155.815,61 €, de las que es preciso enajenar para financiar inversiones, al menos por importe de 4.448.000,00 €.
- La posibilidad de concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo, cumpliendo con los requisitos establecidos, en función de las necesidades de financiación.

EVALUACIÓN DE LOS INGRESOS

Los ingresos se han determinado de acuerdo con los siguientes parámetros:

A) Ingresos de carácter tributario (excepto Contribuciones Especiales): Se han estimado teniendo en cuenta los siguientes datos:

- 1.- Los tipos y tarifas establecidos por la normativa vigente.
- 2.- Lo dispuesto en las Ordenanzas Fiscales para 2020.
- 3.- Los padrones existentes para cada uno de los tributos, de carácter periódico, incluyendo en el padrón de IBI la revisión de los valores catastrales mencionada.
- 4.- Las liquidaciones y autoliquidaciones efectuadas durante el presente ejercicio.



5.- La actualización de las entregas a cuenta para 2019 de los ingresos por la Cesión de Rendimientos Recaudatorios de Impuestos Estatales y por el Fondo Complementario de Financiación, que corresponderán al Ayuntamiento de Valladolid en 2019 en aplicación del Real Decreto 13/2019 de 11 de octubre, manteniendo para 2020 como previsión inicial las mismas cuantías que en 2019, ante la inexistencia de Presupuesto general del Estado aprobado.

Las aportaciones del Estado en concepto “Cesión de la Recaudación de los Tributos del Estado”, son recogidos según su naturaleza en el capítulo 1 “Impuestos Directos”, en el Capítulo 2 “Impuestos Indirectos” y en el Capítulo 4 “Transferencias Corrientes” el Fondo Complementario de Financiación.

6.- La evolución prevista en los distintos conceptos de ingresos en función del comportamiento de los últimos años.

7.- El desarrollo de la actividad económica en el municipio.

Como consecuencia de la aplicación de estos criterios, los impuestos directos (capítulo 1) se incrementan el 3,35%. Al no haberse modificado los tipos impositivos de los tributos en las ordenanzas fiscales aprobadas para 2020, este incremento se deriva por una parte por una mayor estimación por la cesión del IRPF, en base a los datos comunicados por el Ministerio de Hacienda y por otra parte, por la mencionada revisión de los valores catastrales, aplicando un coeficiente de actualización del 1,03, lo que incrementará los ingresos municipales para el año 2020 en el Impuesto de Bienes Inmuebles en aproximadamente 2.114.000,00 €, según los datos facilitados por la Directora del Servicio de Gestión de Ingresos.

Los impuestos indirectos (capítulo 2) se incrementan un 3,58 %, porcentaje que en términos absolutos suponen algo más de 476.000 € de previsión con respecto al presupuesto anterior, correspondiendo este incremento a los distintos impuestos cedidos por el Estado.

El capítulo 3, tasas y otros ingresos, crece un 11,04 %, lo que supone en términos absolutos 3.195.635,00 €. De este aumento 2.358.495,00 € se corresponden con la presupuestación como precio público de las aportaciones de los usuarios de determinados servicios sociales como ayuda a domicilio, centro integrado,... Esto supone un cambio de criterio contable en la presupuestación, ya que hasta ahora se presupuestaba el gasto por el importe neto, es decir, por el coste del servicio a abonar al adjudicatario, no presupuestando la cantidad abonada por el usuario. En 2020 en el capítulo 2 de gastos se presupuestará el coste total del servicio prestado y en el capítulo 3 de ingresos la parte abonada por el destinatario del servicio.

Otro factor que influye en el incremento experimentado en este capítulo, es la ampliación de la zona regulada para el estacionamiento de los vehículos de tracción mecánica, ya que el haber más plazas para el estacionamiento, supone un incremento en la tasa correspondiente, que se ha valorado desde el Servicio de Movilidad en aproximadamente 400.000,00 €



B) Contribuciones Especiales: se contemplan contribuciones especiales para el establecimiento o ampliación de servicios presupuestados de acuerdo con los convenios vigentes. No se prevé la imposición de contribuciones especiales para la ejecución de obras ni para la ampliación de otros servicios por lo que su importe permanece constante.

C) Transferencias Corrientes: Los cálculos se han efectuado en virtud de los convenios ya firmados o con compromiso firme de aportación, con otros organismos e instituciones en la fecha actual, así como considerando la existencia de competencias delegadas a este Ayuntamiento y financiadas por otras entidades (Junta de Castilla y León, Diputación, ...).

La aportación del Estado, para el año 2020 a través del concepto del Fondo Complementario de Financiación, se ha presupuestado con los datos que figuran en la página del Ministerio de Hacienda para 2019, manteniendo el mismo importe.

Las aportaciones de la Junta de Castilla y León figuran con los importes facilitados por los servicios municipales afectados en base a los compromisos firmes de aportación para el año 2020.

El detalle de las transferencias corrientes queda reflejado en el siguiente cuadro:

CAPÍTULO 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES

DESCRIPCIÓN	2019	2020	VARIACIÓN	%INC
De la Administración del Estado	71.198.870,00	74.092.510,00	2.893.640,00	4,06
De Comunidades Autónomas	15.588.220,00	16.974.525,00	1.386.305,00	8,89
De Entidades Locales	600.000,00	600.000,00	0,00	0,00
De Empresas privadas	100.000,00	0,00	-100.000,00	-100,00
Del Exterior	478.560,00	694.420,00	215.860,00	45,11
TOTAL	87.965.650,00	92.361.455,00	4.395.805,00	5,00

D) Ingresos patrimoniales y otros ingresos de naturaleza no tributaria comprendidos en el Capítulo 5 del Presupuesto de Ingresos: Los datos numéricos se han establecido de acuerdo con el volumen de arrendamientos, concesiones, cánones..., vigentes en este momento.



E) Enajenación de Inversiones Reales: Comprende este capítulo los ingresos derivados de la venta del patrimonio municipal, por importe estimado de 5.473.250,00 €, un 66,95 % menos que en el ejercicio anterior. Incluye este capítulo, por una parte, la valoración de parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo (concepto 603), por un total de 4.448.000,00 € y en otro concepto (609) la parte a ingresar en el año 2020 por la enajenación que se llevó a cabo en el año 2017 de la denominada parcela de “Las Eras”, enajenación en la que se pactó el pago aplazado en cuatro anualidades, siendo la previsión de ingresos para 2020 de 1.025.250,00 € correspondiente al último plazo.

El detalle de las parcelas susceptibles de ser enajenadas, según los datos facilitados por el Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda pertenecientes al P.M.S., cuya copia se adjunta en el expediente, es el siguiente:

- 1.- Plan Parcial ‘Industrial Jalón’: **7.844.762,76 €**
Parcelas Industriales IC-104, IC-105 y IC-106: 372.060,00 €
20 parcelas Industriales IC-94 a IC-103 y parcelas IC-109 a IC-118: 3.403.300,00 €
Parcelas residenciales RP-30, RP-31, RP-32 y RP-33: 4.069.402,76 €
- 2.- Plan Parcial Sector 5 ‘Carretera de Burgos’: **2.593.618,46 €**.
Parcelas residenciales VP1.1 y VP2.1: 2.593.618,46 €.
- 3.- Plan Parcial ‘Santos Pilarica’: **1.186.893,00 €**.
Parcela Industrial 30: 1.186.893,00 €.
- 4.- Plan Parcial ‘Raposas I’: **530.541,39 €**
Parcela Uso Especial UE-6: 530.541,39 €.

Siguiendo un criterio de prudencia y teniendo presente la dificultad que en los últimos años se ha puesto de manifiesto para llevar a término las ventas previstas en el presupuesto, se ha optado por incluir una cifra de enajenación inferior, concretamente de 4.448.000,00 €, independientemente de que en el cronograma facilitado por el director del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se den como vendibles todas las parcelas a lo largo del año 2020. Si esto fuera así, existirían dos opciones:

1. Generar crédito en el presupuesto de gastos con los nuevos ingresos obtenidos, para financiar inversiones que sean objeto de los fines del patrimonio municipal del suelo definidos.
2. Considerar el exceso vendido como un remanente afectado para financiar en futuros presupuestos modificaciones para realizar inversiones en el PMS municipal, o compensar desviaciones de financiación negativas que pudieran producirse en ejercicios sucesivos, cuando no se alcance la cifra de ventas deseada.



F) Transferencias de Capital: Ingresos previstos en virtud de acuerdos y convenios firmados. El detalle de las transferencias de capital queda reflejado en el siguiente cuadro:

**CAPÍTULO 7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL**

DESCRIPCIÓN	2019	2020	VARIACIÓN
De Comunidades Autónomas		1.522.175,00	1.522.175,00
Del Exterior	235.000,00	2.166.845,00	1.931.845,00
TOTAL	235.000,00	3.689.020,00	3.454.020,00

Las transferencias de las Comunidades Autónomas se corresponden con una subvención de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León para la financiación de la ejecución de obras en la segunda fase del área de regeneración urbana del ámbito denominado “Polígono 29 de octubre”. Las transferencias del exterior corresponden a los proyectos europeos INDNATUR, REMOURBAN y URBAN GREEN UP, este último con una cantidad representativa que asciende a 1.989.490,00 €

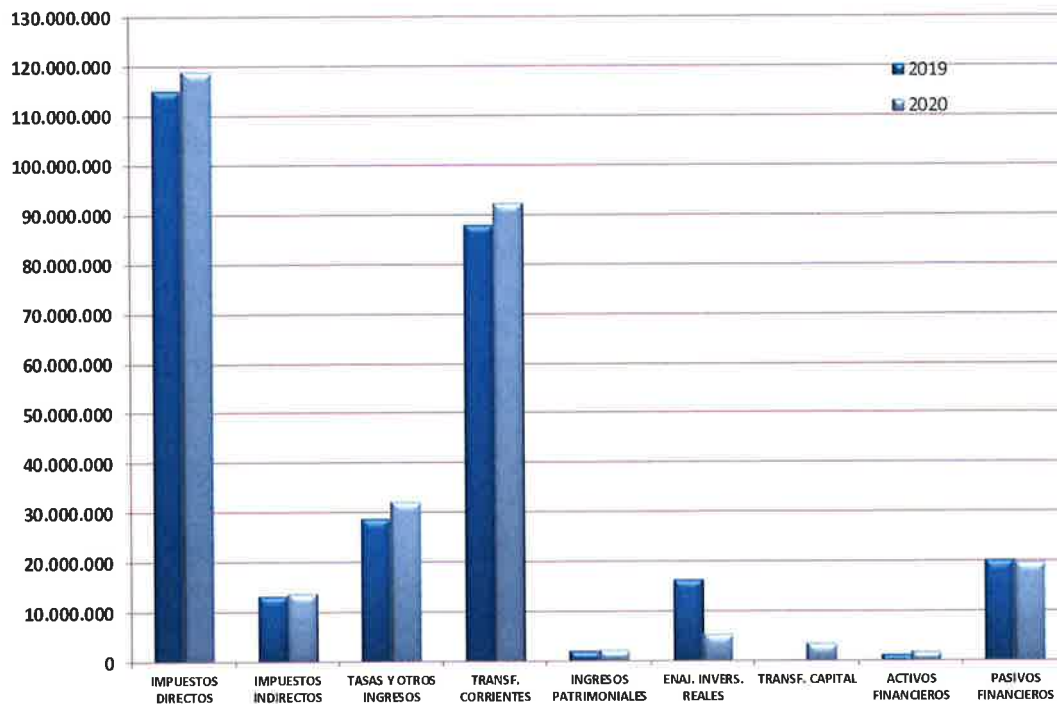
G) Activos Financieros: en este capítulo se recogen la devolución de los anticipos de sueldos y salarios y demás préstamos al personal, así como los reintegros de los anuncios publicados por cuenta de particulares, las obras subsidiarias realizadas, los reintegros de los posibles anticipos que desde el Área de Cultura y Turismo se hayan facilitado a sus entidades dependientes para dotarles de liquidez suficiente para que puedan cumplir sus compromisos y desarrollar su actividad y gestión ordinaria hasta la percepción de los ingresos que tienen previstos y los reintegros por daños en bienes asegurados. Estas son las denominadas partidas ampliables y tienen su contrapartida idéntica en el capítulo 8 de gastos.

H) Pasivos Financieros: en este capítulo de ingresos se recoge la financiación del Ayuntamiento a través de los préstamos concertados con entidades financieras. Para el presupuesto de 2020 se prevé recurrir al endeudamiento en una cantidad de 19.847.500,00 € para financiar gastos de capital. El detalle de los proyectos financiados con esta operación se recoge en el anexo de inversión-financiación incluido en el expediente de formación de presupuesto para 2020.



EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS POR CAPÍTULO

CAPÍTULO DE INGRESOS	2019	% 2019	2020	% 2020	VARIAC.	% INC
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	115.175.000	40,29	119.030.885	40,97	3.855.885	3,35
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	13.303.900	4,65	13.780.055	4,74	476.155	3,58
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	28.938.200	10,12	32.133.835	11,06	3.195.635	11,04
4.- TRANSF. CORRIENTES	87.965.650	30,77	92.361.455	31,79	4.395.805	5,00
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	2.091.000	0,73	2.303.000	0,79	212.000	10,14
OPERACIONES CORRIENTES	247.473.750	86,57	259.609.230	89,35	12.135.480	4,90
6.- ENAJ. INVERS. REALES	16.558.240	5,79	5.473.250	1,88	-11.084.990	-66,95
7.- TRANSF. CAPITAL	235.000	0,08	3.689.020	1,27	3.454.020	1469,80
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.320.000	0,46	1.919.000	0,66	599.000	45,38
9.- PASIVOS FINANCIEROS	20.280.000	7,09	19.847.500	6,83	-432.500	-2,13
OPERACIONES DE CAPITAL	38.393.240	13,43	30.928.770	10,65	-7.464.470	-19,44
TOTAL INGRESOS	285.866.990	100,00	290.538.000	100,00	4.671.010	1,63





ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS

CRITERIOS APLICADOS EN LA DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS:

Los gastos se han determinado de acuerdo con los siguientes criterios:

- Gastos de personal: se presupuesta la cantidad suficiente para hacer frente a las obligaciones contraídas con el personal actual, incluyendo la subida salarial acordada entre el Gobierno y los sindicatos para el período 2018-2020.
- Gastos corrientes en bienes y servicios: se ha tenido en cuenta el gasto necesario para el cumplimiento de los objetivos previstos en cada área, además de todos los gastos comprometidos y derivados de contratos plurianuales ya existentes.
- Carga financiera: incluye los capítulos de intereses y amortización de préstamos calculados en función de los tipos de interés actuales y previsibles y de las anualidades de amortización previstas en los distintos contratos, así como el coste de la nueva operación proyectada
- Transferencias corrientes y de capital: incluidas en el presupuesto en sus correspondientes capítulos, recogen los compromisos de aportación de la entidad a sus organismos y empresas dependientes y otras entidades ajenas al sector público municipal a través de convenios y subvenciones.
- Inversiones: mantenimiento de todos los contratos plurianuales actuales, compromisos existentes y las obras imprescindibles para el normal funcionamiento de las infraestructuras de la ciudad.
- Activos financieros: Además de las denominadas partidas ampliables, que tienen su contrapartida en el presupuesto de ingresos por la misma cuantía, se incluye consignación suficiente para hacer frente a las aportaciones definidas en los préstamos participativos vigentes.



EVALUACIÓN DE LOS GASTOS

En el estado de gastos del proyecto de presupuesto para el ejercicio 2020, se consignan los créditos suficientes para atender al cumplimiento de las obligaciones exigibles y los gastos para el correcto funcionamiento de los servicios, según los datos que han aportado cada una de las Áreas y Servicios de este Ayuntamiento y según lo establecido en la Orden EHA/3565/2008 de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, así como en la Orden HAP/419/2014 de 14 de marzo por la que se modifica la Orden anterior. El objetivo de esta modificación es proporcionar una información presupuestaria más detallada y con una más exacta correspondencia entre los programas presupuestarios y los servicios definidos en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, imponiendo el deber de presupuestar y contabilizar, con el grado de desarrollo suficiente los programas para así disponer de una información real acerca del gasto en cada uno de los servicios públicos prestados.

La clasificación por áreas y por programas del Ayuntamiento de Valladolid para el presupuesto de 2020 contiene los programas presupuestarios que se detallan a continuación en el siguiente cuadro y que se han definido de acuerdo con el decreto de delegación de competencias número 2019/4278 de fecha 17 de junio de 2019.

ÁREAS	PROGRAMAS 2020
01. ALCALDÍA	9121 Órganos de Gobierno 9201 Secretaría General 9203 Unidad de Régimen Interior 9205 Imprenta Municipal 9206 Archivo Municipal 9207 Gobierno y Relaciones 9312 Intervención General
02. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y VIVIENDA	1501 Dirección del Área de Urbanismo 1511 Planificación y Gestión del Urbanismo 9332 Mantenimiento de Edificios e Instalaciones Mpales.
03. PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEPORTES	3411 Promoción y Fomento del Deporte 9200 Dirección del Área P. Ciudadana 9241 Participación Ciudadana
04. PLANIFICACIÓN Y RECURSOS	0111 Deuda Pública 3121 Prevención y Salud Laboral 9202 Gestión de Recursos Humanos 9204 Tecnología de Información y Comunicación 9209 Dir. del Área de Planificación y Recursos 9231 Información, Registro y Gestión del Padrón 9291 Imprevistos y Contingencias de Ejecución 9311 Planificación Económico-Financiera 9321 Gestión Ingresos e Inspección 9331 Gestión del Patrimonio 9341 Tesorería y Recaudación



ÁREAS	PROGRAMAS 2020
05. INNOVACIÓN, DESARROLLO ECONÓMICO, EMPLEO Y COMERCIO	2411 Fomento del Empleo 4301 Dirección del Área de Innovación 4312 Mercados, Abastos y Lonjas 4314 Fomento del Comercio 4331 Desarrollo Empresarial
06. EDUCACIÓN, INFANCIA, JUVENTUD E IGUALDAD	2314 Centro de Programas Juveniles 2315 Políticas de Igualdad e Infancia 3202 Dirección del Área de Educación 3231 Escuelas Infantiles 3232 Conservación y Mantenimiento C.E. Infantil y Primaria 3261 Servicios Complementarios de Educación 3321 Bibliotecas Públicas
07.- MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	1623 Tratamiento de Residuos 1701 Dirección del Área M. Ambiente 1711 Parques y Jardines 1721 Protección del Medio Ambiente
08.- MOVILIDAD Y ESPACIO URBANO	1301 Dirección del Área de Movilidad y Espacio Urbano 1341 Movilidad 1513 Licencias Urbanísticas 1532 Pavimentac.de Vías Públicas y Ot.Serv.Urbanísticos 1651 Alumbrado Público 4411 Transporte Colectivo Urbano de Viajeros
09. CULTURA Y TURISMO	3301 Dirección del Área de Cultura 3341 Coordinación de Políticas Culturales 4321 Turismo
10. SERVICIOS SOCIALES Y MEDIACIÓN COMUNITARIA	2311 Intervención Social 2312 Iniciativas Sociales 2313 Dirección del Área de Servicios Sociales 2316 Mediación Comunitaria 2412 Formación para el Empleo
11. SALUD PÚBLICA Y SEGURIDAD CIUDADANA	1302 Dirección del Área de Salud Pública y Seguridad Ciudadana 1321 Policía Municipal 1351 Protección Civil 1361 Prevención y Extinción de Incendios 1621 Recogida de Residuos 1631 Limpieza Viaria 3111 Protección de la Salubridad Pública 4315 Actuaciones en materia de consumo



F.M. CULTURA	PROGRAMAS 2020
	3302 Administración General de Cultura
	3330 Teatro Calderón
	3331 Museos y Artes Plásticas
	3332 Museo de Arte Contemporáneo P. Herreriano
	3333 Museo de la Ciencia
	3342 Promoción Cultural y Artes Escénicas
3343 SEMINCI	
3381 Fiestas Populares y Festejos	
F.M. DEPORTES	PROGRAMAS 2020
	3401 Administración General de Deportes
	3412 Eventos y Asociacionismo Deportivo
	3413 Actividades Deportivas
	3421 Gestión de Instalaciones Deportivas
3422 Mantenimiento de Infraestructuras Deportivas	
AUVASA	PROGRAMAS 2020
	4413 Autobuses Urbanos
VIVA	PROGRAMAS 2020
	1521 Promoción y gestión de vivienda de protección pública
EPEL AGUA DE VALLADOLID (AQUAVALL)	PROGRAMAS 2020
	1611 Gestión del ciclo integral del agua

Los gastos corrientes experimentan en su conjunto un incremento del 3,55 %, aunque tanto los gastos financieros como el fondo de contingencia se reducen en función de sus niveles reales de ejecución.

Si analizamos por capítulos el estado de gastos obtenemos los siguientes datos:

A) Gastos de personal: En este capítulo se ha tenido en cuenta al cuantificar su importe una previsión de incremento salarial del 2 % fijo más los adicionales establecidos, que se abonarán en función del comportamiento del P.I.B., según se recoge en el punto primero del II Acuerdo Gobierno-Sindicatos para la mejora del empleo público y las condiciones de trabajo, publicado, por Resolución de 22 de marzo de 2018 de la Secretaria de Estado de Función Pública, en el Boletín Oficial del Estado de 6 de marzo de 2018. También se incluyen créditos suficientes para asumir el coste que la nueva estructura organizativa derivada del último proceso electoral pudiera producir, así como la oferta pública de empleo, en estos momentos en marcha.



B) Gastos en bienes corrientes y servicios: Este capítulo se incrementa el 7,38%, lo que supone en términos absolutos casi 3,8 millones de euros. Sin embargo, hay dos factores que afectan directamente a este capítulo y que incrementan su cuantía:

1. El cambio de criterio en la presupuestación y contabilización del coste de determinados servicios sociales, en el sentido de que el gasto total se ha presupuestado en el capítulo 2 del presupuesto de gastos y los precios públicos abonados por los usuarios del servicio se han presupuestado en el capítulo 3 del presupuesto de ingresos.
2. La ampliación de la denominada zona azul, que genera más ingresos a través de la tasa correspondiente, pero también incrementa los gastos de su prestación.

En ambos casos, el efecto en el presupuesto municipal es prácticamente neutro, ya que como hemos dicho al comentar los capítulos de ingresos, estos se incrementan a través de los correspondientes precios públicos y tasa.

La comparativa por áreas de las consignaciones en este capítulo con respecto al presupuesto inicial de 2019 (adaptado a la nueva estructura organizativa) se refleja en el siguiente cuadro:



ÁREA	PTO. INICIAL 2019	PREVISIÓN 2020	VARIACIÓN 2020/2019
ALCALDIA	1.433.889,00	1.422.246,00	-11.643,00
PLANEAMIENTO URBANISTICO Y VIVIENDA	1.033.000,00	1.073.000,00	40.000,00
PARTICIPACION CIUDADANA Y DEPORTES	2.784.196,00	3.034.376,00	250.180,00
PLANIFICACION Y RECURSOS	4.887.420,00	4.811.310,00	-76.110,00
INNOVACION, DESARROLLO ECONOM., EMPLEO Y COMERCIO	1.636.896,00	1.682.900,00	46.004,00
EDUCACION, INFANCIA, JUVENTUD E IGUALDAD	8.831.563,00	9.003.948,00	172.385,00
MEDIDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	7.485.513,00	7.669.745,00	184.232,00
MOVILIDAD Y ESPACIO URBANO	7.358.800,00	7.933.900,00	575.100,00
CULTURA Y TURISMO	1.070.212,00	1.071.957,00	1.745,00
SERVICIOS SOCIALES Y MEDIACION COMUNITARIA	14.680.693,00	17.653.331,00	2.972.638,00
SALUD PUBLICA Y SEGURIDAD CIUDADANA	6.831.615,00	6.961.947,00	130.332,00
TOTAL	58.033.797,00	62.318.660,00	4.284.863,00

C) El capítulo 4 “Transferencias corrientes”, aumenta el 3,26% y contempla las aportaciones a realizar en función de los convenios y acuerdos existentes y los compromisos de aportaciones futuras. El incremento se debe en gran medida a mayores aportaciones a las entidades dependientes del Ayuntamiento, tanto organismos autónomos como empresas municipales y otras fundaciones en las que la entidad tiene participación. El detalle de las variaciones producidas en este capítulo es el siguiente:



ENTIDAD	PTO. INICIAL 2019	PREVISIÓN 2020	VARIACIÓN 20/19
F.M. CULTURA	12.520.334	13.068.589	548.255
CASA DE LA INDIA	130.000	130.000	0
F.M. DEPORTES	8.450.000	8.856.000	406.000
AUVASA	15.246.000	15.520.900	274.900
VIVA	500.000	721.000	221.000
SOCIEDAD MIXTA TURISMO	2.551.000	2.851.000	300.000
CONSORCIO FERIA DE MUESTRAS	200.000	200.000	0
OTROS CONVENIOS Y APORTACIONES	11.954.067	11.886.341	-67.726
TOTAL	51.551.401	53.233.830	1.682.429

En su conjunto la evolución de los capítulos de gastos necesarios para el funcionamiento de la entidad (1, 2 y 4), queda reflejada en el cuadro siguiente:

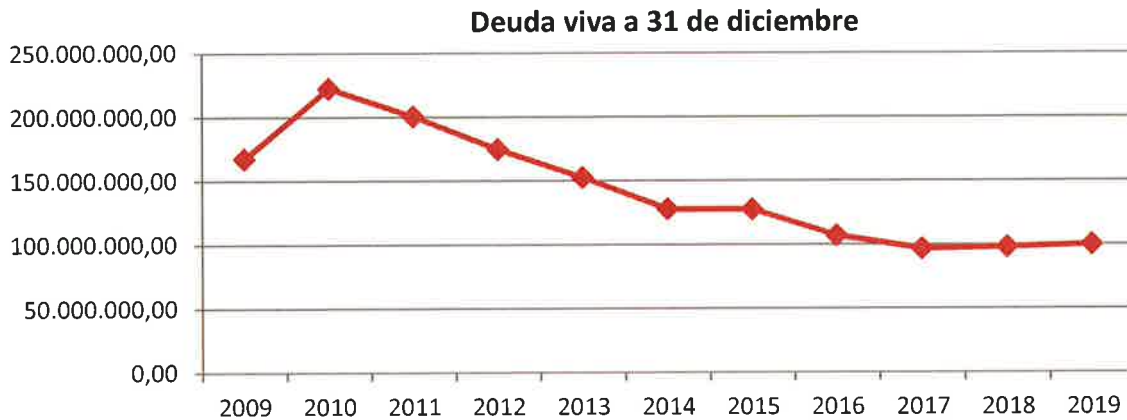
CAPÍTULOS DE GASTOS	2019	2020	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	111.754.947	114.800.000	3.045.053	2,72
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	58.033.797	62.318.660	4.284.863	7,38
4.- TRANSF. CORRIENTES	51.551.401	53.233.830	1.682.429	3,26
TOTAL GASTOS	221.340.145	230.352.490	9.012.345	4,07

D) Carga financiera: La carga financiera está compuesta por los intereses de la deuda y las amortizaciones previstas, y ambos capítulos de gastos se reducen con respecto al presupuesto anterior (en conjunto, se reduce un 5,60 %). En el caso de los intereses, debido sobre todo al comportamiento de los tipos de interés en el mercado y también al poco volumen de deuda viva existente. En cuanto a las amortizaciones, su reducción viene dada por las condiciones de amortización pactadas en las distintas pólizas vigentes, así como por las amortizaciones anticipadas que se han hecho a lo largo de 2019 y que afectan a las cuotas de amortización de los años sucesivos, minorando su importe.

CAPÍTULOS DE GASTOS	2019	2020	VARIAC.	% INC
3.- GASTOS FINANCIEROS	1.600.500	1.000.500	-600.000	-37,49
9.- PASIVOS FINANCIEROS	10.900.000	10.800.000	-100.000	-0,92
TOTAL GASTOS	12.500.500	11.800.500	-700.000	-5,60



La evolución del saldo de la deuda viva a 31 de diciembre se representa en la siguiente gráfica:



E) Gastos de capital no financiero: Incluye los capítulos 6 “Inversiones reales” y 7 “Transferencias de capital”. En este apartado se ha hecho un esfuerzo para priorizar las peticiones de las Áreas, al no existir ingresos suficientes para incluir todas las demandas en el presupuesto inicial. Los proyectos de inversión incluidos son aquellos que se derivan de contratos plurianuales, compromisos ya existentes y otras inversiones prioritarias para el equipo de gobierno, relegando otras peticiones que por sus características pudieran considerarse como inversiones financieramente sostenibles, a financiar con el remanente de tesorería para gastos generales derivado de la liquidación de 2019, siempre y cuando se mantenga la norma que regula el destino del superávit presupuestario. Destacar que, en este capítulo de inversiones, se incluyen proyectos, que por importe de 5.000.000 €, han sido propuestos por los vecinos en el proceso de presupuestos participativos que se ha realizado.

CAPÍTULOS DE GASTOS	2019	2020	VARIAC.	% INC
6.- INVERSIONES REALES	34.763.445	32.815.610	-1.947.835	-5,60
7.- TRANSF. CAPITAL	5.607.900	4.102.900	-1.505.000	-26,84
TOTAL GASTOS	40.371.345	36.918.510	-3.452.835	-8,55

F) Activos financieros: Además de las denominadas partidas ampliables, que tienen su contrapartida idéntica en el capítulo 8 de ingresos, se incluyen en el subconcepto 82190 consignación suficiente para hacer frente a los compromisos adquiridos con la Sociedad Valladolid Alta Velocidad, derivados del convenio aprobado por el Pleno en sesión del día 20 de noviembre de 2017, por importe de 8.667.500,00 €. También en este capítulo se presupuesta una posible aportación a la Asociación de Industriales del Mercado del Val por 380.000 €. Todas estas aportaciones se presupuestan bajo la fórmula de préstamos participativos.

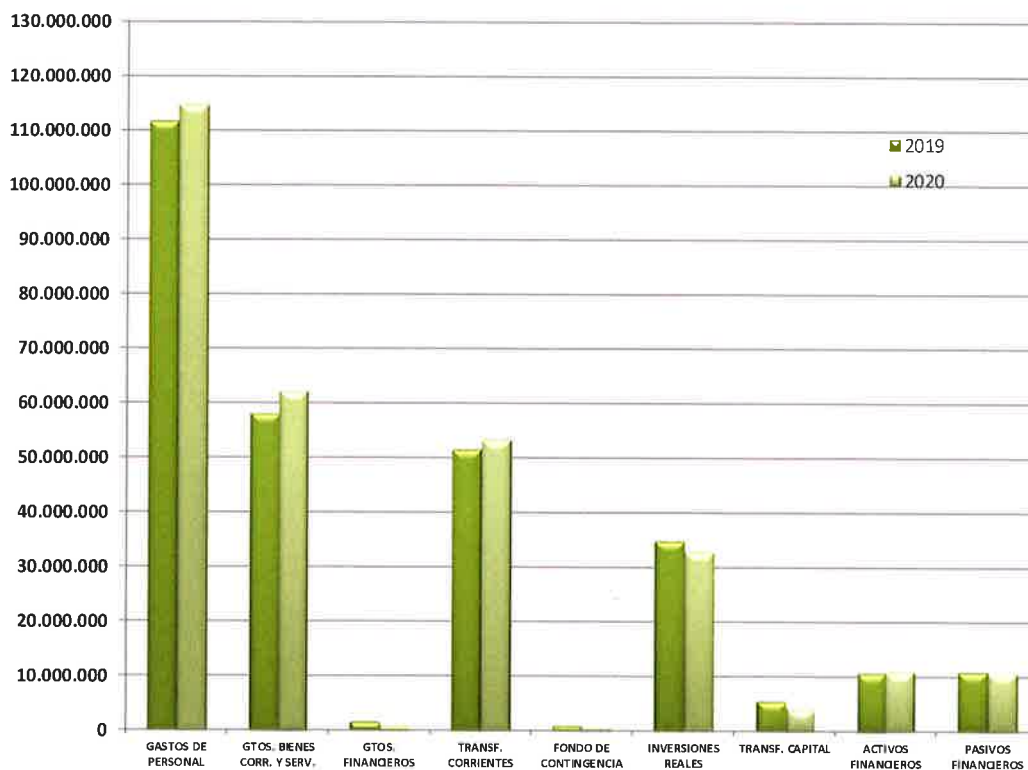


EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR CAPÍTULO

El presupuesto de gastos del Ayuntamiento de Valladolid para 2020, asciende a 290.538.000,00 € lo que supone un incremento del 1,63 % con respecto al año anterior y se distribuye por capítulos de la siguiente manera:

EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR CAPÍTULOS

CAPÍTULOS DE GASTOS	2019	% 2019	2020	% 2020	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	111.754.947	39,09	114.800.000	39,51	3.045.053	2,72
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	58.033.797	20,30	62.318.660	21,45	4.284.863	7,38
3.- GTOS. FINANCIEROS	1.600.500	0,56	1.000.500	0,34	-600.000	-37,49
4.- TRANSF. CORRIENTES	51.551.401	18,03	53.233.830	18,32	1.682.429	3,26
5.- FONDO DE CONTINGENCIA	955.000	0,33	500.000	0,17	-455.000	-47,64
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>223.895.645</i>	<i>78,32</i>	<i>231.852.990</i>	<i>79,80</i>	<i>7.957.345</i>	<i>3,55</i>
6.- INVERSIONES REALES	34.763.445	12,16	32.815.610	11,29	-1.947.835	-5,60
7.- TRANSF. CAPITAL	5.607.900	1,96	4.102.900	1,41	-1.505.000	-26,84
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	10.700.000	3,74	10.966.500	3,77	266.500	2,49
9.- PASIVOS FINANCIEROS	10.900.000	3,81	10.800.000	3,72	-100.000	-0,92
<i>OPERACIONES DE CAPITAL</i>	<i>61.971.345</i>	<i>21,68</i>	<i>58.685.010</i>	<i>20,20</i>	<i>-3.286.335</i>	<i>-5,30</i>
TOTAL GASTOS	285.866.990	100,00	290.538.000	100,00	4.671.010	1,63

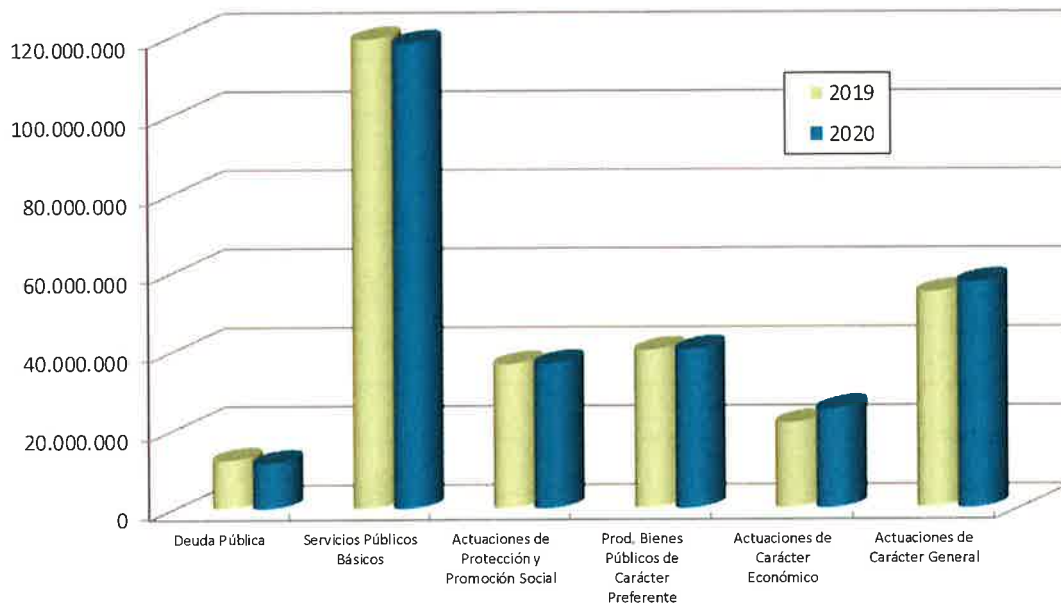




EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR ÁREA DE GASTO

La clasificación por programas de los gastos atiende a las finalidades u objetivos que con ellos se pretende conseguir. En este sentido, los gastos se clasifican en área de gasto, política de gasto y grupos de programas. La comparativa con el presupuesto del año anterior se refleja en el cuadro y gráficos siguientes:

ÁREA DE GASTO	2019	%	2020	%	Variac.	%
0. Deuda Pública	12.500.000	4,37%	11.800.000	4,06%	-700.000	-5,60 %
1. Servicios Públicos Básicos	119.403.077	41,77%	118.413.127	40,76%	-989.950	-0,83 %
2. Actuaciones de Protección y Promoción Social	36.790.940	12,87%	36.962.663	12,72%	171.723	0,47 %
3. Prod. Bienes Públicos de Carácter Preferente	40.338.257	14,11%	40.518.879	13,95%	180.622	0,45 %
4. Actuaciones de Carácter Económico	21.850.250	7,64%	25.370.962	8,73%	3.520.712	16,11 %
9. Actuaciones de Carácter General	54.984.466	19,23%	57.472.369	19,78%	2.487.903	4,52 %
TOTAL	285.866.990	100%	290.538.000	100%	4.671.010	1,63 %





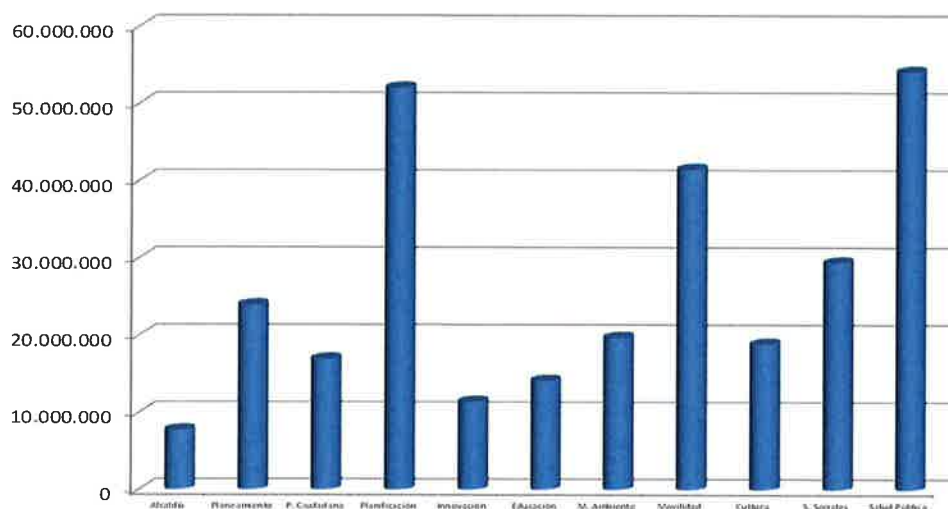
CLASIFICACIÓN ORGÁNICA DE LOS GASTOS

Esta clasificación de gasto hace referencia a los órganos responsables de la gestión del mismo. Por ello se concreta en las distintas áreas en las que se organiza el Ayuntamiento.

Según el Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Valladolid se entiende por área cada una de las grandes divisiones sectoriales, correspondientes a diferenciaciones por materias en las que se estructura la administración municipal; éstas constituyen órganos de iniciativa en materia de planificación, organización y superior integración de recursos.

Para el ejercicio 2020 los gastos se agrupan en 11 áreas tal y como se muestra en el cuadro y gráfico siguientes, en los que se especifica la cuantía del gasto:

AREA	2020	%
01 ALCALDIA	7.797.991	2,68%
02 PLANEAMIENTO URBANISTICO Y VIVIENDA	23.997.250	8,26%
03 PARTICIPACION CIUDADANA Y DEPORTES	17.008.948	5,85%
04 PLANIFICACION Y RECURSOS	52.074.373	17,92%
05 INNOVACION, DESARROLLO ECONOMICO, EMPLEO Y COMERCIO	11.470.730	3,95%
06 EDUCACION, INFANCIA, JUVENTUD E IGUALDAD	14.187.959	4,88%
07 MEDIDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	19.788.700	6,81%
08 MOVILIDAD Y ESPACIO URBANO	41.557.409	14,30%
09 CULTURA Y TURISMO	18.963.774	6,53%
10 SERVICIOS SOCIALES Y MEDIACION COMUNITARIA	29.498.206	10,15%
11 SALUD PUBLICA Y SEGURIDAD CIUDADANA	54.192.660	18,65%
TOTAL	290.538.000	100%





MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS DEL PRESUPUESTO 2020

COMPARATIVA PRESUPUESTO AYUNTAMIENTO 2019-2020

CAPÍTULOS DE GASTOS	2019	2020	% 2020	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	111.754.947	114.800.000	39,51	3.045.053	2,72
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	58.033.797	62.318.660	21,45	4.284.863	7,38
3.- GTOS. FINANCIEROS	1.600.500	1.000.500	0,34	-600.000	-37,49
4.- TRANSF. CORRIENTES	51.551.401	53.233.830	18,32	1.682.429	3,26
5.- FONDO DE CONTINGENCIA	955.000	500.000	0,17	-455.000	-47,64
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>223.895.645</i>	<i>231.852.990</i>	<i>79,80</i>	<i>7.957.345</i>	<i>3,55</i>
6.- INVERSIONES REALES	34.763.445	32.815.610	11,29	-1.947.835	-5,60
7.- TRANSF. CAPITAL	5.607.900	4.102.900	1,41	-1.505.000	-26,84
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>40.371.345</i>	<i>36.918.510</i>	<i>12,71</i>	<i>-3.452.835</i>	<i>-8,55</i>
OP. NO FINANCIERAS	264.266.990	268.771.500	92,51	4.504.510	1,70
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	10.700.000	10.966.500	3,77	266.500	2,49
9.- PASIVOS FINANCIEROS	10.900.000	10.800.000	3,72	-100.000	-0,92
OP. FINANCIERAS	21.600.000	21.766.500	7,49	166.500	0,77
TOTAL GASTOS	285.866.990	290.538.000	100,00	4.671.010	1,63

CAPÍTULO DE INGRESOS	2019	2020	% 2020	VARIAC.	% INC
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	115.175.000	119.030.885	40,97	3.855.885	3,35
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	13.303.900	13.780.055	4,74	476.155	3,58
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	28.938.200	32.133.835	11,06	3.195.635	11,04
4.- TRANSF. CORRIENTES	87.965.650	92.361.455	31,79	4.395.805	5,00
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	2.091.000	2.303.000	0,79	212.000	10,14
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>247.473.750</i>	<i>259.609.230</i>	<i>89,35</i>	<i>12.135.480</i>	<i>4,90</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	16.558.240	5.473.250	1,88	-11.084.990	-66,95
7.- TRANSF. CAPITAL	235.000	3.689.020	1,27	3.454.020	1469,80
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>16.793.240</i>	<i>9.162.270</i>	<i>3,15</i>	<i>-7.630.970</i>	<i>-45,44</i>
OP. NO FINANCIERAS	264.266.990	268.771.500	92,51	4.504.510	1,70
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.320.000	1.919.000	0,66	599.000	45,38
9.- PASIVOS FINANCIEROS	20.280.000	19.847.500	6,83	-432.500	-2,13
OP. FINANCIERAS	21.600.000	21.766.500	7,49	166.500	0,77
TOTAL INGRESOS	285.866.990	290.538.000	100,00	4.671.010	1,63



Analizando las magnitudes económico-financieras más importantes del Presupuesto 2020 de la Entidad, obtenemos los siguientes datos:

Ahorro Bruto. Se define como diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes.

(I.C.) INGRESOS CORRIENTES:	259.609.230
(G.C.) GASTOS CORRIENTES:	231.852.990

AHORRO BRUTO **27.756.240**

Esta diferencia entre Ingresos y Gastos Corrientes positiva, financia parte de las operaciones de capital, recurriendo a los ingresos de capital no financieros hasta cubrir la totalidad de los gastos por operaciones de capital no financieros.

Ahorro Neto: se obtiene descontando del ahorro bruto el importe de las amortizaciones de deuda previstas.

AHORRO BRUTO	27.756.240
PASIVOS FINANCIEROS	10.800.000

AHORRO NETO DEL PRESUPUESTO **16.956.240**

Esta cifra de Ahorro pone de manifiesto la capacidad del Ayuntamiento para financiar inversiones con recursos propios una vez descontado el coste de la deuda.

Autofinanciación: Se obtiene por la diferencia entre los Ingresos No Financieros (suma de los capítulos 1 al 7) y los Gastos Corrientes (suma de los capítulos 1 al 5), y mide el volumen de los recursos propios que puede destinarse a la financiación de los gastos de capital sin tener que recurrir al endeudamiento.

INGRESOS NO FINANCIEROS	268.771.500
GASTOS CORRIENTES	231.852.990

AUTOFINANCIACIÓN **36.918.510**

Equilibrio Presupuestario: Ofrece información relativa al superávit o déficit público; se calcula como diferencia entre los capítulos 1 al 7 de ingresos y 1 al 7 de gastos y su resultado debe de permitir financiar la totalidad de los gastos no financieros con los ingresos no financieros, es decir, estar en situación de estabilidad presupuestaria. Si el resultado es positivo o cero, la entidad tendrá capacidad de financiación, es decir, superávit o equilibrio, mientras que si fuera negativo se estaría ante una situación de déficit, es decir, necesidad de financiación.



INGRESOS NO FINANCIEROS	268.771.500
GASTOS NO FINANCIEROS	268.771.500

SUPERÁVIT/DÉFICIT **0**

Este resultado supone equilibrio entre los ingresos y gastos de capital no financieros y por lo tanto cumplimiento del principio de estabilidad presupuestaria que para el periodo 2019-2021 se ha definido en 0,0

OBJETIVO DE ESTABILIDAD PRESUPESTARIA PARA EL PERÍODO 2019-2021

Capacidad (+) Necesidad (-) de financiación SEC-95
(En porcentaje del Producto Interior Bruto)

2019	2020	2021
0,0	0,0	0,0

Una vez analizadas las principales magnitudes presupuestarias que se derivan de los estados de ingresos y gastos previstos, habrá que comprobar que el proyecto de presupuestos que se presenta cumple con la normativa vigente, es decir, con la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y con la Ley de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.



**CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY
REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES EN MATERIA DE
ENDEUDAMIENTO**

A) OPERACIONES DE CRÉDITO A LARGO PLAZO

El Texto Refundido que regula las Haciendas Locales, en su capítulo 7, desarrolla la normativa relativa a la concertación de operaciones de crédito a corto y a largo plazo. El presupuesto para 2020, contempla el recurso al endeudamiento como fuente de financiación de sus gastos de capital, en la cuantía de 19.847.500 € y por lo tanto es preciso conocer si el proyecto presentado cumple con la normativa vigente en lo que respecta a su ahorro neto y a su nivel de endeudamiento y en consecuencia se puede contratar la operación de préstamo a largo plazo prevista y si necesita o no autorización previa del órgano de tutela financiera.

Para ello tendremos en cuenta que los límites de endeudamiento aplicables a las entidades locales se recogen con carácter general en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo. Sin embargo, estos límites se vieron modificados por lo establecido en el artículo 14.2 del Real Decreto Ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, por la disposición adicional décimo cuarta del Real Decreto Ley 20/2011 de 30 de diciembre de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público y por la disposición final trigésima primera de la Ley 17/2012 de 27 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, esta última de vigencia indefinida.

Esta normativa se concreta en que en el ejercicio económico 2020 las entidades locales que liquiden el ejercicio inmediatamente anterior con ahorro neto positivo calculado en la forma que establece el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, podrán concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo para la financiación de inversiones cuando el volumen total del capital vivo no exceda del 75% de los ingresos corrientes liquidados según las cifras deducidas de los estados contables consolidados.

Las entidades locales que tengan un volumen de endeudamiento que, excediendo del 75% no supere el establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (110%), podrán concertar operaciones de endeudamiento previa autorización del órgano competente que tenga atribuida la tutela financiera de la entidad local.

Las entidades que presenten ahorro neto negativo o un volumen superior al 110%, no podrán concertar operaciones de crédito a largo plazo.

Para 2020 partimos de que se mantienen las mismas condiciones para regular la limitación al endeudamiento a largo plazo como recurso de financiación.



CÁLCULO DE AHORRO NETO

El indicador legal del ahorro neto tiene por objeto valorar a futuro la capacidad de la Entidad Local de hacer frente a las obligaciones generadas por la deuda viva existente y la nueva operación de endeudamiento si existiera.

Se calcula como la diferencia entre los derechos liquidados por los capítulos 1 a 5 ambos inclusive del estado de ingresos y de las obligaciones reconocidas por los capítulos 1, 2 y 4 del estado de gastos, minorada en el importe de una anualidad teórica de amortización de la operación proyectada y de cada uno de los préstamos y empréstitos propios y avalados a terceros pendientes de reembolso. Esta anualidad teórica se determinará en términos constantes incluyendo los intereses y la cuota anual de amortización, cualquiera que sea la modalidad y condiciones de cada operación.

Para el cálculo del ahorro neto, se toman los datos de la última liquidación aprobada, ejercicio 2018, el estado de previsión de movimientos y situación de la deuda viva a 31 de diciembre de 2019 y el dato de la anualidad teórica, facilitados estos dos últimos por el Tesorero Municipal.



DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DE 2018

OBLIGACIONES RECONOCIDAS

CAPITULO	AYUNTAMIENTO	F.M. CULTURA	F.M. DEPORTES	F. SEMINCI	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
1 GASTOS DE PERSONAL	98.789.906,09	925.672,69	4.035.564,57	314.259,36		104.065.402,71
2 BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	47.064.692,17	5.479.449,05	6.646.927,95	2.002.077,83		61.193.147,00
3 GASTOS FINANCIEROS	887.333,31					887.333,31
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	47.806.606,85	351.576,92	862.605,05	196.000,00	16.356.000,00	32.860.788,82
5 FONDO DE CONTINGENCIA	0,00					0,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	194.548.538,42	6.756.698,66	11.545.097,57	2.512.337,19	16.356.000,00	199.006.671,84

DERECHOS RECONOCIDOS

CAPITULO	AYUNTAMIENTO	F.M. CULTURA	F.M. DEPORTES	F. SEMINCI	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
1 IMPUESTOS DIRECTOS	116.805.470,83					116.805.470,83
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	12.725.906,13					12.725.906,13
3 TASAS Y OTROS INGRESOS	28.080.362,30	200.265,61	4.059.947,36	171.309,34		32.511.884,61
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	86.354.097,39	6.677.800,00	8.118.157,50	2.126.000,00	16.356.000,00	86.920.054,89
5 INGRESOS PATRIMONIALES	2.148.790,47	30.212,04	269.691,57	227.663,46		2.676.357,54
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	246.114.627,12	6.908.277,65	12.447.796,43	2.524.972,80	16.356.000,00	251.639.674,00





ESTADO DE PREVISIÓN DE MOVIMIENTOS Y SITUACIÓN DE LA DEUDA: PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Código de la operación	Saldo vivo a 31/12/19	Amortización en el ejercicio	Saldo vivo a 31/12/2020
BBVA 27/12/2005	500.000	500.000	0
BSCH 27/12/2005	374.822	374.821	0
DEXIA (C. DUERO) 27/12/2005	374.822	374.821	0
C. DUERO 27/12/2006	1.428.571	714.286	714.286
C. ESPAÑA 27/12/2006	857.143	428.571	428.571
BSCH 27/12/2006	394.284	197.143	197.141
BBVA 26/12/2007	1.729.288	576.429	1.152.860
C. DUERO 17/12/2008	1.428.000	357.000	1.071.000
BCL 17/12/2008	772.857	193.214	579.642
ICO 17/12/2008	1.428.571	357.143	1.071.428
DEXIA 17/12/2008	772.857	193.214	579.642
Banco Pastor 17/12/2009	1.867.592	315.789	1.551.803
BANCO SANTANDER 2010	11.578.947	1.052.632	10.526.316
BBVA 2010	14.473.685	1.315.789	13.157.895
BBVA 2015	5.052.631	315.789	4.736.841
LIBERBANK 2015	7.578.945	473.685	7.105.260
LABORAL KUTXA 2017	5.625.000	625.000	5.000.000
BANCO SABADELL 2017	5.625.000	625.000	5.000.000
KUTXABANK 2018	6.000.000	600.000	5.400.000
UNICAJA 2018	12.000.000	1.200.000	10.800.000
PRESTAMO PREVISTO 2019	20.280.000	0	20.280.000
PRESTAMO PREVISTO 2020	0	0	19.847.500
TOTAL	100.143.014	10.790.328	109.200.186



CALCULO DE LA ANUALIDAD TEÓRICA 2019

CARGA FINANCIERA: ANUALIDAD TEORICA DE AMORTIZACION ART 53 TRLRHL

Código de la operación	Saldo vivo a 31/12/19	Vida pendiente a 31/12/19 (años)	Anualidad teórica de amortización
BBVA 27/12/2005	500.000	1	500.000
BSCH 27/12/2005	374.822	1	374.822
DEXIA (C. DUERO) 27/12/2005	374.822	1	374.822
C. DUERO 27/12/2006	1.428.571	2	714.286
C. ESPAÑA 27/12/2006	857.143	2	428.571
BSCH 27/12/2006	394.284	2	197.143
BBVA 26/12/2007	1.729.288	3	630.493
C. DUERO 17/12/2008	1.428.000	4	357.000
BCL 17/12/2008	772.857	4	215.883
ICO 17/12/2008	1.428.571	4	357.143
DEXIA 17/12/2008	772.857	4	215.883
Banco Pastor 17/12/2009	1.867.592	10	197.184
BANCO SANTANDER 2010	11.578.947	11	1.110.322
BBVA 2010	14.473.685	11	1.323.697
BBVA 2015	5.052.631	16	334.906
LIBERBANK 2015	7.578.945	16	498.203
LABORAL KUTXA 2017	5.625.000	9	625.000
BANCO SABADELL 2017	5.625.000	9	625.000
KUTXABANK 2018	6.000.000	10	600.000
UNICAJA 2018	12.000.000	10	1.200.000
PRESTAMO PREVISTO 2019	20.280.000	11	1.956.089
PRESTAMO PREVISTO 2020	19.847.500	11	1.914.372
TOTAL	119.990.514		14.750.819

*Calculos efectuados en función tipos de interes a 3 y 12 m del dia 18/10/19 publicados Bde

*Para los prestamos del 2019 y 2020 se toma un i del 1% a efectos simulación



Con los datos anteriores se calcula el importe del ahorro neto:

CONCEPTOS	IMPORTE
INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS	251.639.674,00
GASTOS CORRIENTES LIQUIDADOS (SIN GASTOS FINANCIEROS)	198.119.338,53
AHORRO BRUTO DE LA LIQUIDACIÓN	53.520.335,47
ANUALIDAD TEÓRICA DE AMORTIZACIÓN	14.750.819,00
AHORRO NETO LEGAL	38.769.516,47

CONCLUSIÓN: AHORRO NETO POSITIVO.

CÁLCULO DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

CONCEPTO	IMPORTE
INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS	251.639.674,00
DEUDA VIVA A 31/12/2019	100.143.014,00
OPERACIÓN PROYECTADA	19.847.500,00
AMORTIZACIONES PREVISTAS EN EL EJERCICIO	10.790.328,00
TOTAL DEUDA VIVA A 31/12/2020	109.200.186,00
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (31/12/2019)	39.70%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (31/12/2020)	43.30%

**CONCLUSIÓN: NIVEL DE ENDEUDAMIENTO INFERIOR AL 110 %
E INFERIOR TAMBIÉN AL 75 %.**

Por tanto, la operación proyectada en el presupuesto de 2020 se puede concertar y no requiere autorización previa del órgano de tutela financiera de la Junta de Castilla y León.



B) OPERACIONES DE CRÉDITO A CORTO PLAZO

El artículo 51 de la Ley de Haciendas Locales regula las condiciones que debe cumplir la entidad local para concertar operaciones de crédito a corto plazo, estableciendo que estas no pueden exceder de un año y no pueden superar en su conjunto el 30 % de los ingresos liquidados por operaciones corrientes en el ejercicio anterior.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Valladolid podrá concertar operaciones de crédito a corto plazo para atender necesidades transitorias de la tesorería municipal en cantidad no superior a 75.491.902 €, según los datos de la última liquidación aprobada correspondiente al presupuesto de 2018. En cualquier caso, y dada la situación de liquidez de la Tesorería Municipal, no se estima que dicha operación se lleve a efecto.



CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA (LEPSF)



A) OBJETIVO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

Artículo 11.4 de la LEPSF “las corporaciones locales deberán mantener una posición de equilibrio o superávit presupuestario”.

El objetivo determinado por el Gobierno para el período 2019-2021 para las administraciones locales es:

Capacidad (+) Necesidad (-) de financiación SEC-95
(En porcentaje del Producto Interior Bruto)

2019	2020	2021
0,0	0,0	0,0

Se entiende por estabilidad presupuestaria la situación de equilibrio o superávit estructural medida en términos de Capacidad (+) Necesidad (-) de financiación. Se calcula, de acuerdo con los criterios del SEC, como diferencia entre los ingresos no financieros (capítulos 1 al 7) y los gastos no financieros (capítulos 1 al 7). Para el presupuesto del Ayuntamiento de Valladolid, previsto para 2020, el resultado de este cálculo sería:

PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID 2020

PRESUPUESTO AYUNTAMIENTO 2020

CAPÍTULO DE INGRESOS	2020	CAPÍTULOS DE GASTOS	2020
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	119.030.885	1.- GASTOS DE PERSONAL	114.800.000
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	13.780.055	2.- G.TOS. BIENES CORR. Y SERV.	62.318.660
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	32.133.835	3.- G.TOS. FINANCIEROS	1.000.500
4.- TRANSF. CORRIENTES	92.361.455	4.- TRANSF. CORRIENTES	53.233.830
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	2.303.000	5.- FONDO DE CONTINGENCIA	500.000
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>259.609.230</i>	<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>231.852.990</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	5.473.250	6.- INVERSIONES REALES	32.815.610
7.- TRANSF. CAPITAL	3.689.020	7.- TRANSF. CAPITAL	4.102.900
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>9.162.270</i>	<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>36.918.510</i>
OP. NO FINANCIERAS	268.771.500	OP. NO FINANCIERAS	268.771.500

Capacidad/Necesidad de financiación = 268.771.500 – 268.771.500 = 0 €.

CONCLUSIÓN: EL PROYECTO DE PRESUPUESTOS PARA 2020 CUMPLE EL PRINCIPIO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA.

**B) OBJETIVO DE DEUDA PÚBLICA:**

Artículo 13.1 de la LEPSF “el volumen de deuda pública, definida de acuerdo con el Protocolo sobre Procedimiento de déficit excesivo, del conjunto de Administraciones Públicas, no podrá superar el 60 por ciento del Producto Interior Bruto Nacional expresado en términos nominales, o el que se establezca por la normativa europea.

Este límite se distribuirá de acuerdo con los siguientes porcentajes expresados en términos nominales del Producto Interior Bruto Nacional: 44 por ciento para la Administración Central, 13 por ciento para el conjunto de Comunidades Autónomas y 3 por ciento para el conjunto de Corporaciones Locales”.

El objetivo de deuda pública para el conjunto de las entidades locales para el período 2019-2021 es:

Objetivo de deuda pública del conjunto de las entidades locales.
(En porcentaje del Producto Interior Bruto)

2019	2020	2021
2,3	2,2	2,1

Al no estar distribuido este límite de deuda pública entre las distintas corporaciones municipales, verificamos su cumplimiento de acuerdo con los límites establecidos en la Ley de Haciendas Locales y modificaciones posteriores.

Los límites de endeudamiento aplicables a las entidades locales se recogen con carácter general en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativa 2/2004 de 5 de marzo. Sin embargo, estos límites se vieron modificados por lo establecido en el artículo 14.2 del Real Decreto Ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, por la disposición adicional décimo cuarta del Real Decreto Ley 20/2011 de 30 de diciembre de Medidas Urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público y por la disposición final trigésima primera de la Ley 17/2012 de 27 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013 de vigencia indefinida.

Esta normativa se concreta en que en el ejercicio económico 2020 las entidades locales que liquiden el ejercicio inmediatamente anterior con ahorro neto positivo calculado en la forma que establece el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, podrán concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo para la financiación de inversiones cuando el volumen total del capital vivo no exceda del 75 % de los ingresos corrientes liquidados según las cifras deducidas de los estados contables consolidados.



Las entidades locales que tengan un volumen de endeudamiento que, excediendo del 75 % no supere el establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (110 %), podrán concertar operaciones de endeudamiento previa autorización del órgano competente que tenga atribuida la tutela financiera de la entidad local.

Las entidades que presenten ahorro neto negativo o un volumen superior al 110%, no podrán concertar operaciones de crédito a largo plazo.

Suponemos que se mantienen en la elaboración del presupuesto para 2020 las mismas condiciones de endeudamiento.

Para el ejercicio 2020 los datos relativos al endeudamiento del Ayuntamiento de Valladolid son:

Deuda viva a 31/12/2019 del Ayuntamiento de Valladolid	100.143.014,00	Deuda viva a 31/12/2020 del Ayuntamiento de Valladolid	109.200.186,00
Derechos liquidados por operaciones corrientes ejercicio 2018	251.639.674,00	Derechos liquidados por operaciones corrientes ejercicio 2017	251.639.674,00
Nivel de endeudamiento a 31/12/2019	39,80%	Nivel de endeudamiento a 31/12/2020	43,40%

CONCLUSIÓN: El nivel de endeudamiento no supera el 75% lo que permitirá acudir al endeudamiento previsto de 19.847.500 € sin autorización previa del órgano de tutela de la Junta de Castilla y León.

EL PROYECTO DE PRESUPUESTOS PARA 2020 CUMPLE EL CON EL OBJETIVO DE DEUDA PÚBLICA.



ESTADO DE PREVISIÓN DE MOVIMIENTOS Y SITUACIÓN DE LA DEUDA
ARTÍCULO 166.1 d) LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES
PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Código de la operación	Saldo vivo a 31/12/19	Amortización en el ejercicio	Saldo vivo a 31/12/2020
BBVA 27/12/2005	500.000	500.000	0
BSCH 27/12/2005	374.822	374.821	0
DEXIA (C. DUERO) 27/12/2005	374.822	374.821	0
C. DUERO 27/12/2006	1.428.571	714.286	714.286
C. ESPAÑA 27/12/2006	857.143	428.571	428.571
BSCH 27/12/2006	394.284	197.143	197.141
BBVA 26/12/2007	1.729.288	576.429	1.152.860
C. DUERO 17/12/2008	1.428.000	357.000	1.071.000
BCL 17/12/2008	772.857	193.214	579.642
ICO 17/12/2008	1.428.571	357.143	1.071.428
DEXIA 17/12/2008	772.857	193.214	579.642
Banco Pastor 17/12/2009	1.867.592	315.789	1.551.803
BANCO SANTANDER 2010	11.578.947	1.052.632	10.526.316
BBVA 2010	14.473.685	1.315.789	13.157.895
BBVA 2015	5.052.631	315.789	4.736.841
LIBERBANK 2015	7.578.945	473.685	7.105.260
LABORAL KUTXA 2017	5.625.000	625.000	5.000.000
BANCO SABADELL 2017	5.625.000	625.000	5.000.000
KUTXABANK 2018	6.000.000	600.000	5.400.000
UNICAJA 2018	12.000.000	1.200.000	10.800.000
PRESTAMO PREVISTO 2019	20.280.000	0	20.280.000
PRESTAMO PREVISTO 2020	0	0	19.847.500
TOTAL	100.143.014	10.790.328	109.200.186



PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2020

En el Presupuesto General que anualmente elabora el Ayuntamiento de Valladolid se integran:

- a) El Presupuesto de la propia Entidad.
- b) Los presupuestos de los Organismos Autónomos dependientes de la misma.
- c) Los estados de previsión de gastos e ingresos de las Sociedades Mercantiles cuyo capital social pertenece íntegramente a la Entidad Local.
- d) Los estados de previsión de gastos e ingresos de las Entidades Públicas Empresariales de la Entidad Local.

Por lo tanto, el Presupuesto General del Ayuntamiento está formado por los Presupuestos de:

- Ayuntamiento de Valladolid
- Organismos Autónomos: Fundación Municipal de Cultura y Fundación Municipal de Deportes.
- Sociedades Mercantiles: Autobuses Urbanos de Valladolid, S.A (AUVASA) y Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L.
- Entidades Públicas Empresariales: Entidad Pública Empresarial Local Agua de Valladolid (Aquavall).

Para proceder a la consolidación de los presupuestos de los Organismos Autónomos, de los estados de previsión de ingresos y gastos de las Sociedades Mercantiles y de las Entidades Públicas Empresariales de la Entidad Local, es necesario homogeneizarlos previamente con el presupuesto del Ayuntamiento y una vez efectuada esta función se suman aritméticamente los capítulos de ingresos y gastos de los distintos presupuestos, detrayéndose las operaciones entre los entes para evitar la doble contabilización, esto es, se eliminan las transferencias internas (aportaciones del Ayuntamiento para la financiación de los Organismos Autónomos, Sociedades Mercantiles y Entidades Públicas Empresariales de la Entidad Local).

El detalle de las transferencias internas entre las distintas entidades, tanto corrientes como de capital, es el siguiente:

APORTACIONES DEL AYUNTAMIENTO 2020

ENTIDAD	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL
F.M. CULTURA	13.068.589	105.900
F.M. DEPORTES	8.856.000	300.000
AUVASA	15.520.900	
VIVA	721.000	3.250.000
TOTAL	38.166.489	3.655.900

Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



CAPITULO	ENTIDAD	001	101	102	202	203	301	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
	GASTOS								
1	GASTOS DE PERSONAL	114.800.000,00	3.093.871,00	5.102.200,00	23.338.000,00	856.800,00	6.767.226,00		153.958.097,00
2	BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	62.318.660,00	12.821.616,00	7.727.900,00	7.979.000,00	608.000,00	10.392.172,00		101.847.348,00
3	GASTOS FINANCIEROS	1.000.500,00				126.000,00	15.000,00		1.141.500,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	53.233.830,00	615.000,00	972.000,00				38.166.489,00	16.654.341,00
5	FONDOS DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	500.000,00							500.000,00
A	OPERACIONES CORRIENTES	231.852.990,00	16.530.487,00	13.802.100,00	31.317.000,00	1.590.800,00	17.174.398,00	38.166.489,00	274.101.286,00
6	INVERSIONES REALES	32.815.610,00	105.900,00	300.000,00		5.050.000,00	11.006.357,00		49.277.867,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	4.102.900,00	24.000,00	24.000,00		221.000,00		3.655.900,00	692.000,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS	10.966.500,00	34.800,00	24.850,00					11.026.150,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	10.800.000,00	10.417,00			500.000,00			11.310.417,00
B	OPERACIONES DE CAPITAL	58.685.010,00	151.117,00	348.850,00	0,00	5.771.000,00	11.006.357,00	3.655.900,00	72.306.434,00
	TOTAL GASTOS	290.538.000,00	16.681.604,00	14.150.950,00	31.317.000,00	7.361.800,00	28.180.755,00	41.822.389,00	346.407.720,00
	INGRESOS								
1	IMPUESTOS DIRECTOS	119.030.885,00							119.030.885,00
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	13.780.055,00							13.780.055,00
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	32.133.835,00	1.773.015,00	4.448.200,00	14.873.400,00	310.800,00	28.180.755,00		81.720.005,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	92.361.455,00	14.121.589,00	8.998.800,00	16.047.600,00	896.000,00		38.166.489,00	94.258.955,00
5	INGRESOS PATRIMONIALES	2.303.000,00	646.300,00	379.100,00	396.000,00	905.000,00			4.629.400,00
A	OPERACIONES CORRIENTES	259.609.230,00	16.540.904,00	13.826.100,00	31.317.000,00	2.111.800,00	28.180.755,00	38.166.489,00	313.419.300,00
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	5.473.250,00				2.000.000,00			7.473.250,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	3.689.020,00	105.900,00	300.000,00		3.250.000,00		3.655.900,00	3.689.020,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS	1.919.000,00	34.800,00	24.850,00					1.978.650,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	19.847.500,00							19.847.500,00
B	OPERACIONES DE CAPITAL	30.928.770,00	140.700,00	324.850,00	0,00	5.250.000,00	0,00	3.655.900,00	32.988.420,00
	TOTAL INGRESOS	290.538.000,00	16.681.604,00	14.150.950,00	31.317.000,00	7.361.800,00	28.180.755,00	41.822.389,00	346.407.720,00



Para el año 2020 el Presupuesto General (consolidado) asciende a 346.407.720 €, lo que supone un incremento del 1,42 % con respecto al ejercicio anterior, que en términos absolutos se traduce en un aumento de 4.856.275 €, siendo su resumen a nivel de capítulos es el siguiente:

COMPARATIVA PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2019-2020

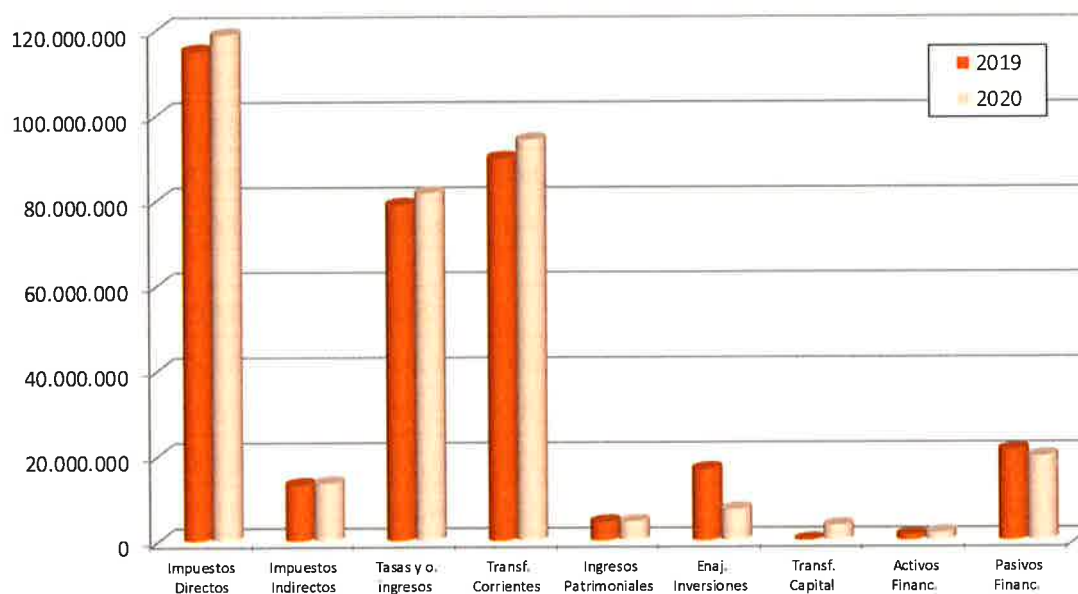
CAPÍTULOS DE GASTOS	2019	2020	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	149.937.722	153.958.097	4.020.375	2,68
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	97.211.765	101.847.348	4.635.583	4,77
3.- GTOS. FINANCIEROS	1.847.300	1.141.500	-705.800	-38,21
4.- TRANSF. CORRIENTES	16.404.388	16.654.341	249.953	1,52
5.- FONDO DE CONTINGENCIA	955.000	500.000	-455.000	-47,64
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>266.356.175</i>	<i>274.101.286</i>	<i>7.745.111</i>	<i>2,91</i>
6.- INVERSIONES REALES	52.794.470	49.277.867	-3.516.603	-6,66
7.- TRANSF. CAPITAL	286.000	692.000	406.000	141,96
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>53.080.470</i>	<i>49.969.867</i>	<i>-3.110.603</i>	<i>-5,86</i>
OP. NO FINANCIERAS	319.436.645	324.071.153	4.634.508	1,45
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	10.764.800	11.026.150	261.350	2,43
9.- PASIVOS FINANCIEROS	11.350.000	11.310.417	-39.583	-0,35
OP. FINANCIERAS	22.114.800	22.336.567	221.767	1,00
TOTAL GASTOS	341.551.445	346.407.720	4.856.275	1,42

CAPÍTULO DE INGRESOS	2019	2020	VARIAC.	% INC
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	115.175.000	119.030.885	3.855.885	3,35
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	13.303.900	13.780.055	476.155	3,58
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	78.936.520	81.720.005	2.783.485	3,53
4.- TRANSF. CORRIENTES	89.877.575	94.258.955	4.381.380	4,87
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	4.490.010	4.629.400	139.390	3,10
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>301.783.005</i>	<i>313.419.300</i>	<i>11.636.295</i>	<i>3,86</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	16.868.640	7.473.250	-9.395.390	-55,70
7.- TRANSF. CAPITAL	235.000	3.689.020	3.454.020	1469,80
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>17.103.640</i>	<i>11.162.270</i>	<i>-5.941.370</i>	<i>-34,74</i>
OP. NO FINANCIERAS	318.886.645	324.581.570	5.694.925	1,79
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.384.800	1.978.650	593.850	42,88
9.- PASIVOS FINANCIEROS	21.280.000	19.847.500	-1.432.500	-6,73
OP. FINANCIERAS	22.664.800	21.826.150	-838.650	-3,70
TOTAL INGRESOS	341.551.445	346.407.720	4.856.275	1,42



PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE INGRESOS 2019-2020

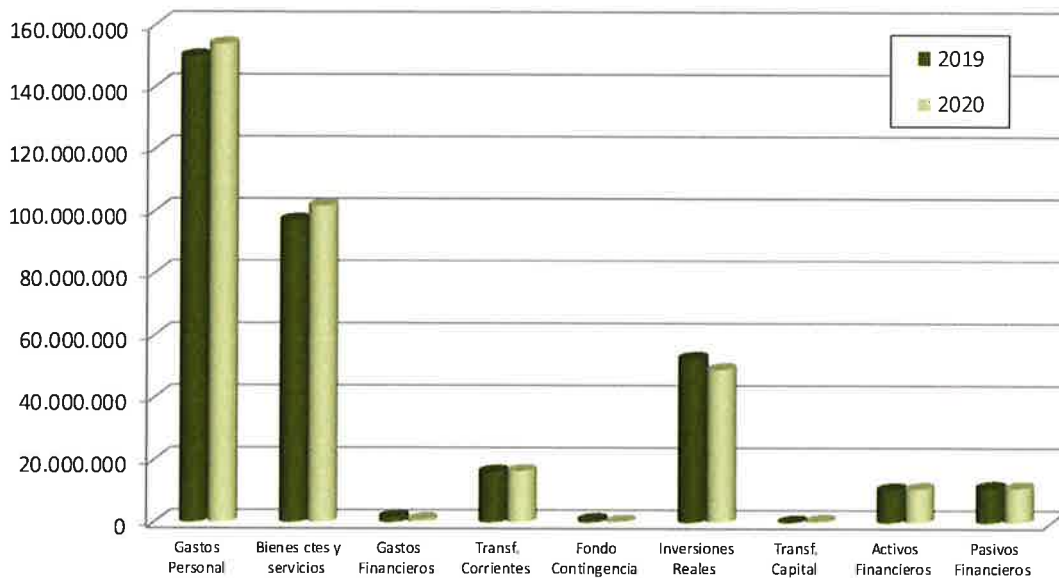
CAPÍTULOS	2019	%	2020	%	Variac.	%
1. Impuestos Directos	115.175.000	33,72%	119.030.885	34,36%	3.855.885	3,35 %
2. Impuestos Indirectos	13.303.900	3,90%	13.780.055	3,98%	476.155	3,58 %
3. Tasas y O. Ingresos	78.936.520	23,11%	81.720.005	23,59%	2.783.485	3,53 %
4. Transferencias Corrientes	89.877.575	26,31%	94.258.955	27,21%	4.381.380	4,87 %
5. Ingresos Patrimoniales	4.490.010	1,31%	4.629.400	1,34%	139.390	3,10 %
TOTAL OP. CORRIENTES	301.783.005	88,36%	313.419.300	90,48%	11.636.295	3,86 %
6. Enajenación de Inversiones	16.868.640	4,94%	7.473.250	2,16%	-9.395.390	-55,70 %
7. Transferencias de Capital	235.000	0,07%	3.689.020	1,06%	3.454.020	1469,80 %
8. Activos Financieros	1.384.800	0,41%	1.978.650	0,57%	593.850	42,88 %
9. Pasivos Financieros	21.280.000	6,23%	19.847.500	5,73%	-1.432.500	-6,73 %
TOTAL OP. DE CAPITAL	39.768.440	11,64%	32.988.420	9,52%	-6.780.020	-17,05 %
TOTAL	341.551.445	100,00%	346.407.720	100,00%	4.856.275	1,42 %





PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS 2019-2020

GASTOS	2019	%	2020	%	Variación	%
1. Gastos de personal	149.937.722	43,90%	153.958.097	44,44%	4.020.375	2,68 %
2. Bienes ctes. y servicios	97.211.765	28,46%	101.847.348	29,40%	4.635.583	4,77 %
3. Gastos financieros	1.847.300	0,54%	1.141.500	0,33%	-705.800	-38,21 %
4. Transf. corrientes	16.404.388	4,80%	16.654.341	4,81%	249.953	1,52 %
5. Fondo de Contingencia	955.000	0,28%	500.000	0,14%	-455.000	-47,64 %
TOTAL OP. CORRIENTES	266.356.175	77,98%	274.101.286	79,13%	7.745.111	2,91 %
6. Inversiones reales	52.794.470	15,46%	49.277.867	14,23%	-3.516.603	-6,66 %
7. Transf. de capital	286.000	0,08%	692.000	0,20%	406.000	141,96 %
8. Activos financieros	10.764.800	3,15%	11.026.150	3,18%	261.350	2,43 %
9. Pasivos financieros	11.350.000	3,32%	11.310.417	3,27%	-39.583	-0,35 %
TOTAL OP. CAPITAL	75.195.270	22,02%	72.306.434	20,87%	-2.888.836	-3,84 %
TOTAL GASTOS	341.551.445	100,00%	346.407.720	100,00%	4.856.275	1,42 %





Por lo tanto y a la vista de todo lo anterior, el presupuesto para 2020, que se presenta para su aprobación, cumple con la normativa vigente.

Valladolid, 8 de noviembre de 2019

LA DIRECTORA DE LA OFICINA PRESUPUESTARIA

Nuria Herrero Quirós

**INFORME PMS**

Ref.: 99SU/Informes/PMS 2020 Valoración enajenaciones

Entrada nº:

Salida:

Fecha:

**DIRECCIÓN DEL ÁREA DE
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
VIVIENDA**

ASUNTO: INFORME SOLICITADO POR EL DIRECTOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y VIVIENDA EN RELACIÓN CON LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN VINCULADOS A LOS FINES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA EL AÑO 2020.

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

Para su consideración en el capítulo de ingresos del Presupuesto Municipal del ejercicio 2020 en relación con los proyectos de inversión vinculados a Patrimonio Municipal de Suelo, se adjuntan informes de las siguientes parcelas enajenables durante el ejercicio 2020:

- 1.- Plan Parcial 'Industrial Jalón': **7.844.762,76 €**
Parcelas Industriales IC-104, IC-105 y IC-106: 372.060,00 €
20 parcelas Industriales IC-94 a IC-103 y parcelas IC-109 a IC-118: 3.403.300,00 €
Parcelas residenciales RP-30, RP-31, RP-32 y RP-33: 4.069.402,76 €
- 2.- Plan Parcial Sector 5 'Carretera de Burgos': **2.593.618,46 €.**
Parcelas residenciales VP1.1 y VP2.1: 2.593.618,46 €.
- 3.- Plan Parcial 'Santos Pilarica': **1.186.893,00 €.**
Parcela Industrial 30: 1.186.893,00 €.
- 4.- Plan Parcial 'Raposas I': **530.541,39 €**
Parcela Uso Especial UE-6: 530.541,39 €.

Los 4 bloques de enajenaciones anteriores suman un total de: 12.155.815,61 €.

En relación con los apartados 1 y 3 se adjuntan informes de valoración, relativo a los apartados 2 y 4 se adjunta valoraciones incluidas en ambos Proyectos de actuación que se han contrastado como válidas a fecha actual.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 11/10/2019 08:57

Fecha Copia: 11/10/2019 12:53

Código seguro de verificación(CSV): e58a1e86a02df514eba77b451cf1344eb151caf6

Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



La programación temporal de la venta de suelo es la que se describe en la siguiente tabla:

PLANIFICACIÓN VENTA SUELO 2019				
NOMBRE	Nº	IMPORTE	VENTA / PREVISIÓN	OBSERVACIONES
INDUSTRIAL JALÓN	23	3.775.360,00	FEBRERO 2020	Desierto. Esperando ofertas
INDUSTRIAL JALÓN RESIDENCIAL	4	4.069.402,76	MARZO 2020	Concurso
SECTOR 5 CTRA. BURGOS RESIDENCIAL	2	2.593.618,46	FEBRERO 2020	Recepción de UF 1 Concurso
SANTOS PILARICA INDUSTRIAL	1	1.186.893,00	ENERO 2020	Desierto. Esperando ofertas
RAPOSAS 1 INDUSTRIAL	1	530.541,39	OCTUBRE 2020	Proindiviso Depurada

Valladolid, 10 de octubre de 2019

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 11/10/2019 08:57

Fecha Copia: 11/10/2019 12:53

Código seguro de verificación(CSV): e58a1e86a02df514eba77b451cf1344eb151caf6
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración Industrial Jalón 2018-09 Entrada nº: Salida: Fecha:	DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA
---	---

ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE PARCELAS MUNICIPALES EN EL SECTOR 44 'INDUSTRIAL JALÓN'.

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2018, desde la Dirección del Área se solicita emisión de informe actualizado sobre valoración económica de las siguientes parcelas municipales de uso industrial localizadas en el Sector 44 'Industrial Jalón':

Parcelas IC-94, IC-95, IC-96, IC-97, IC-98, IC-99, IC-100, IC-101, IC-102, IC-103, IC-109, IC-110, IC-111, IC-112, IC-113, IC-114, IC-115, IC-116, IC-117, IC-118.

Parcelas IC-104, IC-105, IC-106.

Dichas parcelas se configuraron en su día como entidades prediales individualizadas a través del correspondiente proyecto de actuación modificado del Plan Parcial del Sector 44 'Industrial Jalón', que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 6 de noviembre de 2007.

Con fechas 12 de noviembre de 2014 y 23 de noviembre de 2015 se valoraron dichas parcelas con objeto de enajenación que no se pudo llevar a cabo.

Dado tiempo transcurrido desde la aprobación del proyecto de actuación y desde las valoraciones efectuadas anteriormente, se insta la retasación de la parcela, considerando además que en la actualidad se dispone de valores concretos de mercado de suelo industrial recogidos en la última actualización de datos facilitada al respecto por el COAPI, con precios y referencias de suelo industrial a fecha diciembre de 2016. Además, se dispone de los precios de venta de dos parcelas industriales municipales enajenadas durante este año 2018.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 07/11/2018 13:04

Fecha Copia : Wed Nov 07 14:20:40 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): b1cfc6dc8eafdfbad126c8515e36747caf50c3f6
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Las referencias del COAPI se refieren a precios medios de mercado para suelo industrial en el término municipal de Valladolid y en el Alfoz.

Las dos parcelas testigo enajenadas este mismo año 2018 son la Parcela FR 4 de Nicas y la Parcela PR 17 del Sector 5 'Carretera de Burgos'.

La ordenación detallada del Sector se reflejaba en el Plan Parcial, cuya aprobación definitiva se acuerda el 2 de abril de 2003, y en los cambios introducidos por la Modificación del Plan Parcial del Sector 44, aprobada definitivamente el 6 de noviembre del 2007.

El Proyecto de Actuación con reparcelación del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del 10 de marzo de 2006. Posteriormente, el 9 de noviembre de 2007, la Junta de Gobierno aprobó la Modificación del Proyecto de Actuación y el 28 de diciembre de 2007 se aprueba la propuesta para asumir el Texto Refundido. El Proyecto de Urbanización del Sector 44 "Industrial Jalón" se aprobó definitivamente con fecha 14 de septiembre de 2007, y el 2 de octubre de 2009 se aprobó definitivamente la Modificación del dicho Proyecto de Urbanización. Actualmente se está concluyendo la reparación de la urbanización ejecutada y la previsión de finalización es durante el mes de octubre.

Las parcelas se encuentran libres de cargas.

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

La situación y características de las parcelas son las siguientes:

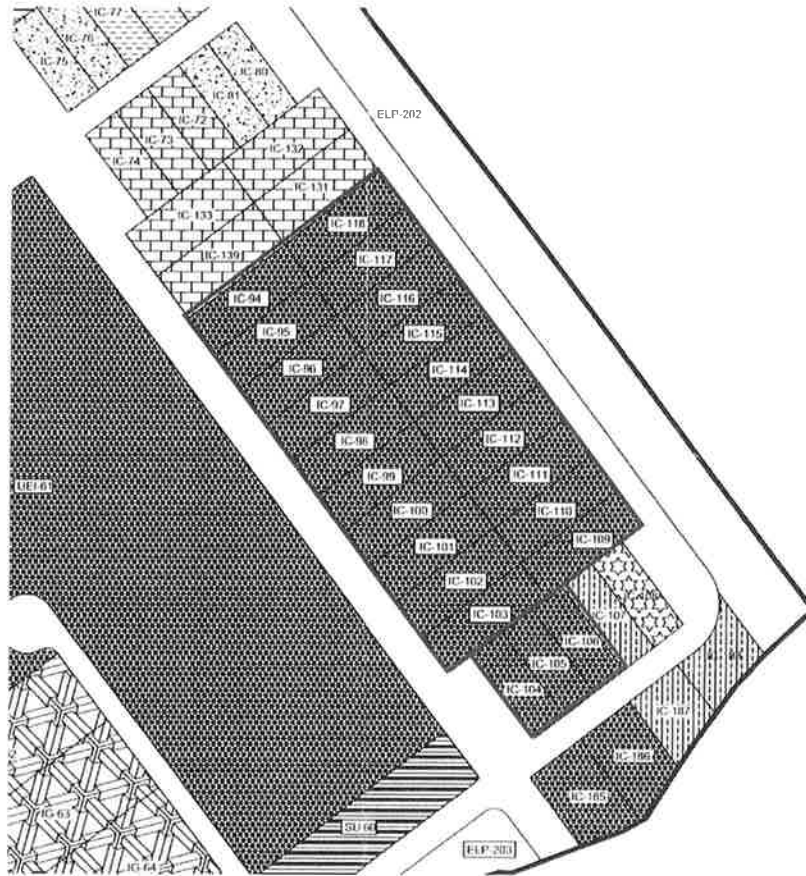
PARCELA	SUPERFICIE	REF. CATASTRAL	TECHO EDIFICATORIO	DESTINO URBANÍSTICO	APROVECHAMIENTO
IC-94	1.890,72 M2	8171328UM5087A0001TS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-95	1.890,72 M2	8171327UM5087A0001LS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-96	1.890,72 M2	8171326UM5087A0001PS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-97	1.890,72 M2	8171325UM5087A0001QS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-98	1.890,72 M2	8171324UM5087A0001GS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-99	1.890,72 M2	8171323UM5087A0001YS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-100	1.890,72 M2	8171322UM5087A0001BS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-101	1.890,72 M2	8171321UM5087A0001AS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-102	1.890,72 M2	8171320UM5087A0001WS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-103	1.890,72 M2	8171319UM5087A0001BS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-109	1.890,72 M2	8171313UM5087A0001SS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-110	1.890,72 M2	8171312UM5087A0001ES	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-111	1.890,72 M2	8171311UM5087A0001JS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-112	1.890,72 M2	8171310UM5087A0001IS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-113	1.890,72 M2	8171309UM5087A0001ES	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-114	1.890,72 M2	8171308UM5087A0001JS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-115	1.890,72 M2	8171307UM5087A0001IS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-116	1.890,72 M2	8171306UM5087A0001XS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-117	1.890,72 M2	8171305UM5087A0001DS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-118	1.890,72 M2	8171304UM5087A0001RS	2.268,86 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-104	1.378,00 M2	8171318UM5087A0001AS	1.240,20 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-105	1.378,00 M2	8171317UM5087A0001WS	1.240,20 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-106	1.378,00 M2	8171316UM5087A0001HS	1.240,20 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
TOTALES:	41.948,40 M2		49.097,80 M2.E		

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 07/11/2018 13:04

Fecha Copia : Wed Nov 07 14:20:40 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): b1cfc6dc8eafdfbad126c8515e36747ca150c3f6
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Situación de las parcelas

2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ACTUACIONES PENDIENTES.

Todas las parcelas tienen actualmente la consideración de solar y se encuentran sin edificar, por lo que la valoración a efectuar se circunscribe al propio suelo. Tienen asignado aprovechamiento lucrativo para uso de industria común, por lo que desde el punto de vista estrictamente urbanístico dispone de ordenación detallada y, puesto que la urbanización del sector está en fase de reparación final para su recepción en el próximo mes, a los efectos de valoración consideramos que constituyen terrenos finalistas susceptibles de edificarse con arreglo a las determinaciones del planeamiento.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 07/11/2018 13:04

Fecha Copia : Wed Nov 07 14:20:40 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): b1cfc6dc8eafdbad126c8515e36747caf50c3f6
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- MARCO NORMATIVO.

La valoración administrativa de terrenos se efectúa en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre de acuerdo con las reglas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU) y aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), ambos de rango estatal.

A su vez, la trasposición de las previsiones legales y reglamentarias, atendiendo a las singularidades del planeamiento general y a las características del mercado inmobiliario del municipio, se particulariza en la Guía Metodológica para Valoraciones Municipales aprobada al efecto por el Ayuntamiento de Valladolid como documento marco en el que se establecen una serie de criterios técnicos que puedan servir de referencia guiada "ad intra" para sistematizar la elaboración de valoraciones administrativas en el ámbito municipal.

3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

Cuando los terrenos cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión culminado se consideran, a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLS, que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

Además, cuando se trate de terrenos sin edificar la valoración a efectuar habrá de circunscribirse al propio suelo.

En este caso no hay actuaciones de urbanización que haya que detracer del valor de la parcela puesto que en la fecha de la venta se habrán girado todas las aportaciones correspondientes al plan de pagos aprobado.

3.3.- VALOR DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.3.1 Cálculo del valor del suelo.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22 del RVLS, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado y sin cargas de urbanización pendientes, como es el caso, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, determinada según lo dispuesto en el artículo 21 del RVLS, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente (Industrial), de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_s = \sigma e_i \times v_{rsi}$$

Siendo:

V_s = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

e_i = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

v_{rsi} = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

Para parcelas que cuente con aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio asignado por el planeamiento.



3.3.3.- Valor de repercusión.

Cuando no se disponga de valores unitarios directamente extrapolables de datos concretos de mercado de suelo, los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vrs = (vv/k) - vc$$

Siendo:

Vrs = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

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

k = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente k, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

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

B) podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

vc = valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

4.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

A efectos valorativos, los terrenos de la parcela se encuentran en situación básica de suelo urbanizado con actuaciones menores pendientes de finalización de urbanización que no quitan valor a la parcela.

4.2.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio de carácter industrial asignado por el planeamiento a la parcela y resulta ser el siguiente:

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 07/11/2018 13:04

Fecha Copia : Wed Nov 07 14:20:40 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): b1cfc6dc8eafdfbad126c8515e36747ca50c3f6
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



PARCELA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICATORIO	COEFICIENTE
IC-94	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-95	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-96	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-97	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-98	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-99	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-100	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-101	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-102	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-103	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-109	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-110	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-111	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-112	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-113	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-114	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-115	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-116	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-117	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-118	1.890,72 M2	2.268,86 M2.E	1,20
IC-104	1.378,00 M2	1.240,20 M2.E	0,90
IC-105	1.378,00 M2	1.240,20 M2.E	0,90
IC-106	1.378,00 M2	1.240,20 M2.E	0,90

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO INDUSTRIAL.

El precio del valor en venta de suelo unitario industrial extrapolable a la zona se debe calcular en función de los datos de la última información de valores facilitada por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) con fecha diciembre de 2016 dentro del marco de colaboración institucional que el Ayuntamiento de Valladolid tiene establecido con dicho colectivo profesional en orden a la actualización periódica de valores de referencia de mercado inmobiliario que, con carácter orientativo, los servicios técnicos municipales aplican en sus valoraciones administrativas.

Los precios de referencia varían entre los 70 €/m² en la zona sur y los 130 €/m² de la Avda. de Burgos. Para el alfoz de Valladolid los precios son más homogéneos y están en 80 €/m².

Además, contamos con los precios de venta de dos parcelas municipales en la zona Norte 'Nicas' y en la Avenida de Burgos, 'Sector 5', dos testigos recientes.

La ubicación de las parcelas, en la zona sur, en el sector 44 'Industrial Jalón', junto a Pinar de Jalón, San Cristóbal, o El Carrascal hace que el precio de referencia deba moverse en la franja inferior de los testigos en base al informe de los APIs que aporta precios medios.

El precio de referencia en Pinar de Jalón es de 70 €/m², en San Cristóbal y El Carrascal entre 70 €/m² y 110 €/m², el alfoz de Valladolid tiene un precio medio de 80 €/m². El valor de suelo de la parcela recientemente transmitida en Nicas, aplicado el factor de reducción por tamaño, fue finalmente de 85 €/m².

Las parcelas IC-94 a IC-103 y IC-109 a IC-118 tienen un índice de edificabilidad de 1,2 y las parcelas IC-104 a IC-106 tienen un índice de edificabilidad de 0,9.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 07/11/2018 13:04

Fecha Copia : Wed Nov 07 14:20:40 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): b1fc6dc8eafdfbad126c8515e36747caf50c3f6
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

**4.4.- VALOR DE TASACIÓN.****4.4.1 Valor teórico de tasación.**

La valoración estimada para las parcelas municipales en orden a su consideración para su enajenación es la siguiente:

PARCELA	VALOR TOTAL (EUR)
PARCELA IC-94	170.165,00 EUR
PARCELA IC-95	170.165,00 EUR
PARCELA IC-96	170.165,00 EUR
PARCELA IC-97	170.165,00 EUR
PARCELA IC-98	170.165,00 EUR
PARCELA IC-99	170.165,00 EUR
PARCELA IC-100	170.165,00 EUR
PARCELA IC-101	170.165,00 EUR
PARCELA IC-102	170.165,00 EUR
PARCELA IC-103	170.165,00 EUR
PARCELA IC-109	170.165,00 EUR
PARCELA IC-110	170.165,00 EUR
PARCELA IC-111	170.165,00 EUR
PARCELA IC-112	170.165,00 EUR
PARCELA IC-113	170.165,00 EUR
PARCELA IC-114	170.165,00 EUR
PARCELA IC-115	170.165,00 EUR
PARCELA IC-116	170.165,00 EUR
PARCELA IC-117	170.165,00 EUR
PARCELA IC-118	170.165,00 EUR
TOTAL	3.403.300,00 EUR
PARCELA IC-104	124.020,00 EUR
PARCELA IC-105	124.020,00 EUR
PARCELA IC-106	124.020,00 EUR
TOTAL	372.060,00 EUR
SUMA TOTAL 23 PARCELAS:	3.775.360,00 EUR

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 07/11/2018 13:04

Fecha Copia : Wed Nov 07 14:20:40 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): b1cfc6dc8eafdfbad126c8515e36747caf50c3f6
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Las condiciones de agregación en parcela de Industria Común permiten hasta 10.000 m², lo que significa 5 parcelas. El coeficiente reductor para parcelas de este tamaño aplicado en el caso de la parcela de Avenida de Burgos ha sido de 0,95. Las condiciones de segregación permiten parcelas iguales o superiores a 500 m².

La agrupación de parcelas no necesita Estudio de Detalle.

Las muestras aportadas por el Colegio de APIs sobre usos industriales en Valladolid y el Alfoz y las dos recientes ventas de suelo de uso industrial, permiten contar con un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas, en todo caso mayo de seis, para la determinación del valor de mercado comparable.

En función de estos parámetros, el precio medio es de 90 €/m².

Por tanto, el valor de suelo unitario Vus de referencia sería:

$$Vus = 90,00 \text{ €/m}^2.s$$

Para transformar ese valor unitario de suelo en valor de repercusión se ha de aplicar la expresión:

$$Vrs = Vus / \text{índice de edificabilidad}$$

Consecuentemente el valor de repercusión unitario sería:

Las parcelas IC-94 a IC-103 y IC-109 a IC-118 con índice de edificabilidad de 1,2:

$$Vrs = 90,00 \text{ €/m}^2.s / 1,20 \text{ m}^2.e/\text{m}^2.s$$

$$Vrs: 75,00 \text{ eur/m}^2.e$$

Las parcelas IC-104 a IC-106 tienen un índice de edificabilidad de 0,9

$$Vrs = 90,00 \text{ €/m}^2.s / 0,90 \text{ m}^2.e/\text{m}^2.s$$

$$Vrs: 100,00 \text{ eur/m}^2.e$$

El estudio de precios medios de suelo industrial del Colegio de APIs, estima que en muchos casos no modifica el valor del metro cuadrado de suelo la edificabilidad asignada al mismo.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 07/11/2018 13:04

Fecha Copia : Wed Nov 07 14:20:40 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): b1cfc6dc8eafdfbad126c8515e36747caf50c3f6
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación actualizado de las parcelas del Sector 44 'Industrial Jalón' es el siguiente:

Valor total 23 parcelas = 3.775.360,00 €

El valor obtenido se refiere a la fecha de emisión del presente informe y es del orden de un 58 % inferior al obtenido en la tasación incluida en las valoraciones realizadas hasta el momento.

Tal diferencia deriva del momento en el que el Colegio de APIs comienza a recibir datos de transacciones de parcelas industriales en el término municipal de Valladolid y el entorno y nos presenta los suficientes testigos como para realizar la tasación por el método de comparación en vez utilizar el valor de repercusión que fue lo que se utilizó cuando no se disponía de valores unitarios directamente extrapolables de datos concretos de mercado de suelo.

Por lo tanto, la valoración existente se realizó en ausencia de valores unitarios directamente extrapolables de mercado de suelo y tomando como base un valor de repercusión teórico obtenido en función de un estándar de comercialización de producto inmobiliario terminado en el municipio, en tanto que la actual se ha realizado con datos de comercialización directa de suelo tabulados en la última actualización de datos de comercialización de suelo facilitada por el COAPI, en los que se evidencia contracción de la demanda con la consiguiente evolución a la baja que ha experimentado el mercado inmobiliario de suelo industrial y, en base a dos transacciones reales de parcelas industriales municipales realizadas este mismo año 2018.

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos significando que, dado el componente de discrecionalidad inherente a toda valoración económica de contenido inmobiliario, la estimación efectuada en el presente informe debe considerarse como una mera referencia documentada en base a unas premisas y metodología concretas que quedan sometidas de antemano a la asunción, en su caso, de parámetros alternativos contrastados que pudieran adoptarse en otras tasaciones hipotecarias o administrativas de los elementos considerados.

Valladolid, 7 de noviembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 07/11/2018 13:04

Fecha Copia : Wed Nov 07 14:20:40 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): b1cfc6dc8eafdfbad126c8515e36747caf50c3f6

Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



730

INFORME URBANÍSTICO

Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcelas RP Jalon

Entrada nº:

Salida: Fecha:

**DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO,
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA****ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE CUATRO PARCELAS MUNICIPALES
RESIDENCIALES (RP-30, RP-31, RP-32 Y RP-33) EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 44
'INDUSTRIAL JALÓN'.**

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2019, desde la Dirección del Área se solicita emisión de informe actualizado sobre valoración económica de las siguientes parcelas:

LOCALIZACIÓN:

Parcela RP-30 en Calle Parque de Monfragüe	REF. CATASTRAL: 7277204UM5077G0001OH.
Parcela RP-31 en Calle Parque de Ordesa y Monte Perdido	REF. CATASTRAL: 7277203UM5077G0001MH.
Parcela RP-32 en Calle Parque de Monfragüe	REF. CATASTRAL: 7277201UM5077G0001TH.
Parcela RP-33 en Calle Parque de Ordesa y Monte Perdido	REF. CATASTRAL: 7277202UM5077G0001FH.

Dichas parcelas se configuraron en su día como entidades prediales individualizadas a través del correspondiente proyecto de actuación modificado del Plan Parcial del Sector 44 'Industrial Jalón'. La ordenación detallada del Sector se reflejaba en el citado Plan Parcial, cuya aprobación definitiva se acuerda el 2 de abril de 2003, y en los cambios introducidos por la Modificación del Plan Parcial del Sector 44, aprobada definitivamente el 6 de noviembre del 2007.

El Proyecto de Actuación con reparcelación del Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del 10 de marzo de 2006. Posteriormente, el 9 de noviembre de 2007, la Junta de Gobierno aprobó la Modificación del Proyecto de Actuación y el 28 de diciembre de 2007 se aprueba la propuesta para asumir el Texto Refundido.

El Proyecto de Urbanización del Sector 44 "Industrial Jalón" se aprobó definitivamente con fecha 14 de septiembre de 2007, y el 2 de octubre de 2009 se aprobó definitivamente la Modificación del dicho Proyecto de Urbanización. Actualmente se está concluyendo la reparación de la urbanización ejecutada y la previsión de

1

C/ San Benito, 1
47003 Valladolid
Tel.: 983 42 61 68

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:28:22 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 55dc526ca6d589114451a571088699c05fb0df53
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



finalización es durante el mes de octubre. Independientemente, las parcelas deben transmitirse libres de cargas.

En la actualidad se dispone de valores de mercado de suelo recogidos en la última actualización de datos facilitada al respecto por el COAPI, con precios y referencias a fecha diciembre de 2017.



Localización de las parcelas en el Sector 44 'Industrial Jalón'

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
RP-30	Residencial plurifamiliar	2.431,00 m ²	3.232,25 m ² e
RP-31	Residencial plurifamiliar	2.431,00 m ²	3.232,25 m ² e
RP-32	Residencial plurifamiliar	2.429,00 m ²	3.232,25 m ² e
RP-33	Residencial plurifamiliar	2.429,00 m ²	3.232,25 m ² e

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:28:22 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 55dc526ca6d589114451a571088699c05fb0df53
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



PARCELA	SITUACIÓN	CATASTRO
RP-30		
RP-31		
RP-32		
RP-33		

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
 JAVIER
 LLORENTE RUESGA
 Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:28:22 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 55dc526ca6d589114451a571088699c05fb0df53
 Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ACTUACIONES PENDIENTES.

Las parcelas referidas se encuentran en el ámbito del Sector 44 'Industrial Jalón'.

Actualmente se están concluyendo las obras de adecuación de la urbanización para su recepción definitiva en las próximas semanas.



Vista del grado de urbanización del ámbito

3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- MARCO NORMATIVO.

La valoración administrativa de terrenos se efectúa en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre de acuerdo con las reglas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) y aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), ambos de rango estatal.

A su vez, la trasposición de las previsiones legales y reglamentarias, atendiendo a las singularidades del planeamiento general y a las características del mercado inmobiliario del municipio, se particulariza en la **Guía Metodológica para Valoraciones Municipales** aprobada al efecto por el Ayuntamiento de Valladolid como documento marco en el que se establecen una serie de criterios técnicos que puedan servir de referencia guiada 'ad intra' para sistematizar la elaboración de valoraciones administrativas en el ámbito municipal.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:28:22 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 55dc526ca6d589114451a571088699c05fb0df53
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

Cuando los terrenos cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión culminado se consideran, a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLS, que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado. En caso de que haya actuaciones pendientes para que adquiera la condición de solar, deberán cuantificarse con el fin de detraerse del valor del suelo.

Además, cuando se trate de terrenos sin edificar la valoración a efectuar habrá de circunscribirse al propio suelo.

3.3.- VALOR DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.3.1 Cálculo del valor del suelo.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22 del RVLS, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado y sin cargas de urbanización pendientes, como es el caso, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, determinada según lo dispuesto en el artículo 21 del RVLS, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vs = \sum Ei \times Vrsi$$

Siendo:

Vs = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Vrsi = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

Para parcelas que cuente con aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio asignado por el planeamiento.

3.3.3.- Valor de repercusión.

Cuando no se disponga de valores unitarios directamente extrapolables de datos concretos de mercado de suelo, los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vrs = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

Vrs = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

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

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente *k*, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:28:22 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 55dc526ca6d589114451a571088699c05fb0df53

Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



B) podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En este caso, al tratarse de parcelas que deben destinarse a viviendas con algún régimen de protección el precio máximo en venta de la vivienda protegida, se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa aplicable.

4.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

A efectos valorativos, los terrenos de la parcela se encuentran en situación básica de suelo urbanizado sin actuaciones pendientes que se deban cuantificar.

4.2.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio de carácter residencial asignado por el planeamiento a las parcelas y resulta ser:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA
RP-30	Residencial plurifamiliar	2.431,00 m ²	3.232,25 m ² e
RP-31	Residencial plurifamiliar	2.431,00 m ²	3.232,25 m ² e
RP-32	Residencial plurifamiliar	2.429,00 m ²	3.232,25 m ² e
RP-33	Residencial plurifamiliar	2.429,00 m ²	3.232,25 m ² e

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO VIVIENDA.

Conforme al texto actualizado de la *Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León*, en su artículo 45 se regulan las clases de viviendas de protección pública

- a) *Vivienda de protección pública general.*
- b) *Vivienda joven.*
- c) *Vivienda de precio limitado para familias.*
- d) *Vivienda de protección pública en el medio rural.*

Así, podrán calificarse como **viviendas de protección pública general** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia y podrán calificarse como **viviendas de precio limitado para familias** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Esta diferenciación permite en determinados casos

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:28:22 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 55dc526ca6d589114451a571088699c05fb0df53
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



calificar con un régimen de protección viviendas de 120 metros cuadrados de superficie útil, lo que encaja mejor en tipologías de vivienda unifamiliar.

El precio máximo en venta de la vivienda protegida, se obtiene por un procedimiento tasado en la normativa específica aplicable, en función de la superficie útil de la vivienda y de sus anejos, del módulo básico estatal y del coeficiente de precio máximo correspondiente al ámbito municipal. Según la *Orden FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León*, este coeficiente es diferente en función del régimen de protección aplicable a la vivienda. En el caso del régimen general es 2,08 y en el caso del régimen de precio limitado para familias es de 2,34.

A su vez, el valor de repercusión por metro cuadrado edificable se determina a partir del precio máximo en venta de la vivienda, del coeficiente máximo de repercusión de suelo (hasta un máximo del 25 %) y de la edificabilidad computable a materializar para su ejecución.

La superficie útil y construida consideradas, los coeficientes de precio máximo del municipio y el porcentaje de repercusión máxima de suelo dependen a su vez de la modalidad de vivienda de que se trate.

EN este caso aplicaremos el procedimiento para la modalidad de Vivienda Protegida de Régimen General.

Aplicando dicho procedimiento se obtienen los siguientes valores de repercusión de suelo, para la modalidad de **vivienda protegida régimen general**:

Vivienda tipo considerada:

superficie útil	edificabilidad materializada
Vivienda: 90,00m ²	110 m ² .e
Anejos: 33,00 m ² (25 m ² de garaje y 8 m ² de trastero)	considerando una relación media construido/útil en tipología residencial de 1,20, para una vivienda de 90,00 m ² útiles se requiere materializar una edificabilidad de aprox. 110 m ² , teniendo en cuenta que las superficies destinadas a usos complementarios (anejos de garaje y trastero) no computan edificabilidad.

Módulo básico estatal: 758,00 eur/m² útil.

Coficiente anejos: 0,60 (60% del precio por m² útil de vivienda).

Repercusión del suelo: 20 % (sobre un máximo del 25 %).

VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL

Coficiente ámbito municipal de Valladolid para Vivienda de régimen general AM1B: 2,08.

$$\text{Vrs uso residencial } V_{ppg} = \frac{758,00 \times 2,08 \times (90,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,20}{110}$$

Vrs uso residencial V_{ppg} = 314,75 eur/m².e.

Aplicamos, en este caso, en función de la tipología edificatoria y el número de viviendas por parcela, el Valor de repercusión de la vivienda de régimen general en función de la tipología residencial plurifamiliar.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:28:22 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 55dc526ca6d589114451a571088699c05fb0df53
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
RP-30	Residencial plurifamiliar	3.232,25 m ² e	3.232,25 x 314,75 = 1.017.350,69 €
RP-31	Residencial plurifamiliar	3.232,25 m ² e	3.232,25 x 314,75 = 1.017.350,69 €
RP-32	Residencial plurifamiliar	3.232,25 m ² e	3.232,25 x 314,75 = 1.017.350,69 €
RP-33	Residencial plurifamiliar	3.232,25 m ² e	3.232,25 x 314,75 = 1.017.350,69 €
TOTAL			4.069.402,76 €

5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación total actualizado de las parcelas municipales de uso vivienda en el ámbito del Plan Parcial 'Industrial Jalón' es el siguiente:

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
RP-30	Residencial plurifamiliar	3.232,25 m ² e	1.017.350,69 €
RP-31	Residencial plurifamiliar	3.232,25 m ² e	1.017.350,69 €
RP-32	Residencial plurifamiliar	3.232,25 m ² e	1.017.350,69 €
RP-33	Residencial plurifamiliar	3.232,25 m ² e	1.017.350,69 €
TOTAL			4.069.402,76 €

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos significando que, dado el componente de discrecionalidad inherente a toda valoración económica de contenido inmobiliario, la estimación efectuada en el presente informe debe considerarse como una mera referencia documentada en base a unas premisas y metodología concretas que quedan sometidas de antemano a la asunción, en su caso, de parámetros alternativos contrastados que pudieran adoptarse en otras tasaciones hipotecarias o administrativas de los elementos considerados.

Valladolid, 29 de noviembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

8

C/ San Benito, 1
47003 Valladolid
Tel.: 983 42 61 68

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:28:22 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 55dc526ca6d589114451a571088699c05fb0df53
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



INFORME URBANÍSTICO

Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcela VP1-1 Sector 5

Entrada nº:

Salida: Fecha:

DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA

ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE PARCELAS MUNICIPALES RESIDENCIALES (VP1.1 Y VP2.1) EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 5 'CARRETERA DE BURGOS'.

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2019, desde la Dirección del Área se solicita emisión de informe actualizado sobre valoración económica de las siguientes parcelas:

LOCALIZACIÓN:

Parcela VP1.1 en Paseo del Obregón

REF. CATASTRAL: pendiente de modificación.

Parcela VP2.1 en Paseo del Obregón

REF. CATASTRAL: pendiente de modificación

El Plan Parcial del Sector 5 'Carretera de Burgos' fue aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2005 y publicado en el BOCyL el 26 de enero de 2006.

El 13 de octubre de 2006, la Junta de Gobierno Local, acordó aprobar el proyecto de estatutos que rige el funcionamiento de la Junta de Compensación del Plan Parcial.

Posteriormente, se tramitó el Proyecto de Actuación por parte de la Junta de Compensación constituida en 2006 y fue aprobado el 16 de mayo de 2008. El documento mantenía la continuidad necesaria en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, puesto que se inicia su tramitación mediante la propuesta presentada en mayo de 2007, apenas 5 meses después de la constitución de la Junta de Compensación.

Inmediatamente se inicia la tramitación del Proyecto de Urbanización que fue aprobado inicialmente el 15 de febrero de 2008.

La tramitación del modificado del proyecto de actuación se inició en mayo de 2013 y se aprobó definitivamente en septiembre de 2014.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 12/12/2018 14:35

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:45:52 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 3bc3cba5097836f9cce205ad41011a7621da7c81
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

Actualmente se está concluyendo la urbanización de la unidad funcional 1 y se está ejecutando la urbanización del resto de unidades funcionales. Independientemente, las parcelas deben transmitirse libres de cargas.

La previsión de finalización de la urbanización y recepción de la unidad funcional 1 es del mes de enero de 2019.



Localización de las parcelas en el Sector 5 'Carretera de Burgos'

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
VP1.1	Residencial protegido	2.634,556 m ²	3.878,277 m ² e
VP2.1	Residencial protegido	2.550,761 m ²	3.788,595 m ² e

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 12/12/2018 14:35

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:45:52 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 3bc3cba5097836f9cce205ad41011a7621da7c81
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Como veíamos anteriormente, el modificado del Proyecto de Actuación se aprobó hace ahora 4 años y en él se incluyó un documento justificativo de las valoraciones de cada una de las parcelas aplicando los coeficientes de ponderación por usos establecidos en el Planeamiento sobre un valor de repercusión de suelo obtenido por el método residual para el uso predominante. Este uso predominante era la vivienda libre al que se aplica el coeficiente 1.

Con estos parámetros el valor de repercusión era de 483,27 €/m²e.

El coeficiente de ponderación para la vivienda protegida fijado en el instrumento de planeamiento de desarrollo es de 0,70 por lo que el valor de repercusión se sitúa en 338,28 €/m² que significa un valor de repercusión de suelo del 21,5 % inferior al 25 % máximo fijado en la normativa de vivienda pública y ligeramente superior al 20 % del estándar utilizado en las valoraciones de este Ayuntamiento.

En base a esto proponemos mantener las valoraciones fijadas en el Proyecto de Actuación para las dos parcelas residenciales municipales situadas en la unidad funcional 1.

Se adjunta a continuación la tabla del documento de determinaciones de reparcelación del Proyecto de Actuación aprobado en 2014 en el que figura la valoración con todos los datos de los que está obtenida.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 12/12/2018 14:35

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:45:52 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 3bc3cba5097836f9cce205ad41011a7621da7c81
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



W:\01\PART\1
 PROYECTO DE ORDENACIÓN
 URBANÍSTICA

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	PARCELA ASIGNADA	SUPERFICIE PARCELA (m² s)	EDIF. PARCELA (m² e)	USO PARCELA	COEF. PONDERACIÓN	APROV. PARCELA (m² uss)	VALOR RESIDUAL (€)	VALOR PARCELAS (€)
		PR01 (VPI.1)	2.634,556	3.878,277	V.P.	0,700	2.714,794	483,27 €	1.311.978,45 €
		PR03 (VP2.1)	2.550,761	3.788,595	V.P.	0,700	2.652,017	483,27 €	1.281.640,01 €
		PR17 (DB.1)	10.439,075	7.666,457	V.P.	0,500	3.833,229	483,27 €	1.851.484,34 €
		PR31 (DB)	9.322,905	0,000	DO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR32 (EL.2xv)	27.592,906	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR33 (EL.2xv)	7.303,771	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR34 (EL.3xv)	706,858	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR35 (EL.4xv)	706,858	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR36 (EL.5xv)	706,858	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR37 (EL.6ep)	582,824	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR38 (EL.7ep)	3.118,047	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR39 (EL.8ep)	1.394,906	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR40 (EL.9ep)	1.366,690	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR41 (EL.0ep)	2.563,629	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR42 (C./Horizontal H1)	15.979,347	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR43 (C./Horizontal H2)	7.477,697	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR44 (C./Horizontal H3)	9.580,314	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR45 (C./Horizontal H4)	1.275,039	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR46 (C./Vertical V1)	10.436,609	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR47 (C./Vertical V2-1)	939,271	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR48 (C./Vertical V2-2)	1.574,796	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR49 (C./Vertical V3)	1.259,000	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR50 (C./Vertical V4)	5.389,442	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR51 (C./Peatonal P1)	461,622	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR52 (C./Peatonal P2)	935,104	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR53 (C./Peatonal P3)	402,875	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR54 (C./Peatonal P4)	4.154,187	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR55 (C./Peatonal P5)	472,119	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR56 (C./Peatonal P6)	951,277	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR57 (C./Peatonal P7)	411,760	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR58 (C./Peatonal P8)	780,673	0,000	VIARIO	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR59 (SG1)	59.931,436	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR60 (SG2)	11.067,017	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR61 (SG3)	6.972,253	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR62 (SG4)	16.652,430	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR63 (SG5)	11.778,545	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
		PR64 (SG6)	9.758,057	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	0,00 €	0,00 €
Σ SUPERFICIE PARCELAS ADJUDICADAS (m² s) =			368.630,618						
Σ EDIFICABILIDAD PARCELAS ADJUDICADAS (m² e) =			126.235,439						
Σ VALOR PARCELAS ADJUDICADAS (€) =			41.175.826,14 €						

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA CIUDAD DE VALLADOLID
 PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
 JAVIER
 LLORENTE RUESGA
 Fecha Firma: 12/12/2018 14:35

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:45:52 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 3bc3c3ba5097836f9cce205ad41011a7621da7c81
 Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación total actualizado de las parcelas municipales de uso vivienda protegida en el ámbito del Plan Parcial del Sector 5 'Carretera de Burgos' tal como establece el Proyecto de Actuación es el siguiente:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
VP1.1	Residencial protegido	2.634,556 m ²	3.878,277 m ² e	1.311.978,45 €
VP2.1	Residencial protegido	2.550,761 m ²	3.788,595 m ² e	1.281.640,01 €
TOTAL:				2.593.618,46 €

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos significando que, dado el componente de discrecionalidad inherente a toda valoración económica de contenido inmobiliario, la estimación efectuada en el presente informe debe considerarse como una mera referencia documentada en base a unas premisas y metodología concretas que quedan sometidas de antemano a la asunción, en su caso, de parámetros alternativos contrastados que pudieran adoptarse en otras tasaciones hipotecarias o administrativas de los elementos considerados.

Valladolid, 12 de diciembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 12/12/2018 14:35

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:45:52 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 3bc3cba5097836f9cce205ad41011a7621da7c81
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



INFORME URBANÍSTICO

Ref.: 99SU/Informes/Valoración Parcela 30 Santos Pilarica

Expediente nº:

Salida: Fecha:

**DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO,
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA**

**ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE PARCELA MUNICIPAL NÚMERO 30 EN
EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 16 'SANTOS-PILARICA'.**

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2019, desde la Dirección del Área se solicita emisión de informe sobre valoración económica de la siguiente parcela:

LOCALIZACIÓN: Parcela 30 en Calle del Universo.

REFERENCIA CATASTRAL: 8730107UM5183B0001FR

Dicha parcela se configuró en su día como una entidad predial individualizada a través del correspondiente proyecto de actuación del Plan Parcial del Sector 16 'Santos Pilarica', que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 18 de noviembre de 2005 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 12 de diciembre de 2005.

Posteriormente, se realizan las obras de urbanización y se firma el Acta de Recepción Definitiva con fecha 22 de junio de 2011.

El Ayuntamiento de Valladolid ostenta en la actualidad su titularidad.

En la actualidad se dispone de valores concretos de mercado de suelo industrial recogidos en la última actualización de datos facilitada al respecto por el COAPI, con precios y referencias de suelo industrial a fecha diciembre de 2017.

Además, se dispone de los datos de ventas reales de suelo industrial en la zona de 'Nicas', al norte del término municipal y en el sector 5 'Carretera de Burgos' y los datos de las enajenaciones de suelo industrial en el sector 44 'Industrial Jalón' que se encuentran actualmente en curso.

Las referencias del COAPI se refieren a precios medios de mercado para suelo industrial en el término municipal de Valladolid y en el Alfoz.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 12/12/2018 14:27

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:35:51 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 82071315f6e42dfa44f24f548e8b2341f22c6338
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

La situación y características de la parcela 30 son las siguientes:

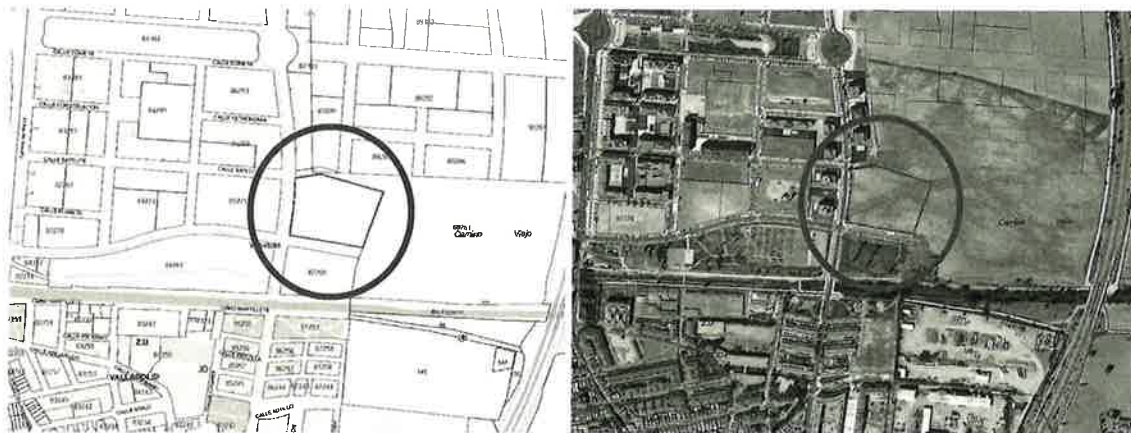
LOCALIZACIÓN: Parcela 30 en Calle del Universo.

REFERENCIA CATASTRAL: 8730107UM5183B0001FR

SUPERFICIE: 14.653,00 m²

TECHO EDIFICATORIO: 8.789,00 m²e lucrativa.

DESTINO URBANÍSTICO: Uso industria jardín.



Ortofoto con situación de la parcela e información gráfica catastral.

2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

La parcela 30 está clasificada por el vigente PGOU de Valladolid de 2004 como suelo urbano consolidado y tiene asignado aprovechamiento lucrativo para uso de industria jardín, por lo que desde el punto de vista estrictamente urbanístico dispone de ordenación detallada y constituye un terreno finalista susceptible de edificarse con arreglo a las determinaciones del planeamiento, no formando parte de ninguna actuación integrada en orden a su gestión o desarrollo.

La parcela 30 está urbanizada y reúne la condición de solar al contar con frente pavimentado y servicios urbanísticos básicos por sus límites oeste y sur.



3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- MARCO NORMATIVO.

La valoración administrativa de terrenos se efectúa en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre de acuerdo con las reglas establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) y aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), ambos de rango estatal.

A su vez, la trasposición de las previsiones legales y reglamentarias, atendiendo a las singularidades del planeamiento general y a las características del mercado inmobiliario del municipio, se particulariza en la Guía Metodológica para Valoraciones Municipales aprobada al efecto por el Ayuntamiento de Valladolid como documento marco en el que se establecen una serie de criterios técnicos que puedan servir de referencia guiada "ad intra" para sistematizar la elaboración de valoraciones administrativas en el ámbito municipal.

3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

Cuando los terrenos cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión culminado se consideran, a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLS, que se encuentran en situación básica de suelo urbanizado. En caso de que haya actuaciones pendientes para que adquiera la condición de solar, deberán cuantificarse con el fin de detraerse del valor del suelo.

Además, cuando se trate de terrenos sin edificar la valoración a efectuar habrá de circunscribirse al propio suelo.

3.3.- VALOR DE LOS TERRENOS EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

3.3.1 Cálculo del valor del suelo.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 22 del RVLS, el valor en situación de suelo urbanizado no edificado y sin cargas de urbanización pendientes, como es el caso, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, determinada según lo dispuesto en el artículo 21 del RVLS, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vs = ei \times vrsi$$

Siendo:

Vs = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

ei = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Vrsi = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

Para parcelas que cuente con aprovechamiento lucrativo, la edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio asignado por el planeamiento.

En el caso de que se trate de suelo destinado a dotaciones urbanísticas públicas que no tiene asignada edificabilidad lucrativa o uso privado por la ordenación urbanística, la edificabilidad de referencia se determina de acuerdo con el art. 20 del RVLS, que establece que se atribuirá a los terrenos la edificabilidad media, así definida en el art. 21 del RVLS, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 12/12/2018 14:27

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:35:51 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 82071315f6e42fa44f24f548e8b2341f22c6338
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

3.3.3.- Valor de repercusión.

Cuando no se disponga de valores unitarios directamente extrapolables de datos concretos de mercado de suelo, los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vrs = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

Vrs = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

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

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente k, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- A) podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- B) podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

4.- VALORACIÓN DE LA PARCELA 30.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

A efectos valorativos, los terrenos de la parcela se encuentran en situación básica de suelo urbanizado.

4.2.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de referencia se corresponde con el techo edificatorio de carácter industrial asignado por el planeamiento a la parcela y resulta ser de 8.789,00 m².e.

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO INDUSTRIAL.

El precio del valor en venta de suelo unitario industrial extrapolable a la zona se debe calcular en función de los datos de la última información de valores facilitada por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) con fecha diciembre de 2017 dentro del marco de colaboración institucional que el Ayuntamiento de Valladolid tiene establecido con dicho colectivo profesional en orden a la actualización periódica de valores de referencia de mercado inmobiliario que, con carácter orientativo, los servicios técnicos municipales aplican en sus valoraciones administrativas.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 12/12/2018 14:27

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:35:51 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 82071315f6e42dfa4f24f548e8b2341f22c6338
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Los precios de referencia varían entre los 70 €/m² en la zona sur y los 130 €/m² de la Avda. de Burgos. Para el alfoz de Valladolid los precios son más homogéneos y están en 80 €/m².

Además, contamos con los precios de venta de dos parcelas municipales en la zona Norte 'Nicas' y en la Avenida de Burgos, 'Sector 5', dos testigos recientes.

La ubicación de la parcela, en la zona este, en el sector 16 'Santos Pilarica', al otro lado del ferrocarril y en un sector de lento desarrollo y en el límite con el Sector 50, aún sin desarrollar, hace que el precio de referencia deba moverse en la franja inferior de los testigos en base al informe de los APIs que aporta precios medios.

El precio de referencia en Pinar de Jalón es de 70 €/m², en San Cristóbal y El Carrascal entre 70 €/m² y 110 €/m², el alfoz de Valladolid tiene un precio medio de 80 €/m². El valor de suelo de la parcela recientemente transmitida en Nicas, aplicado el factor de reducción por tamaño, fue finalmente de 85 €/m².

La ubicación de la parcela 30, en el límite de un sector netamente residencial y con una tipología industrial muy específica, hace difícil la ubicación dentro de uno de los ejemplos de precio de venta presentados, por lo que parece más oportuno establecer la media entre el mínimo y el máximo puesto que, además, están vinculados a zonas muy diferentes de Valladolid.

Este precio medio es de 100 €/m².

Debe tenerse en cuenta que el precio unitario se refiere a comercialización de suelo en parcelas industriales de tipo medio y que para una parcela de grandes dimensiones como esta, que está muy próxima a los 15.000 m², debe minorarse con un coeficiente de homogeneización por tamaño que podría ser del orden de 0,90.

Por tanto, el valor de suelo unitario V_{us} de referencia sería:

$$V_{us} = 100,00 \text{ €/m}^2 \cdot s \times 0,90 = 90,00 \text{ €/m}^2 \cdot s$$

El índice de edificabilidad de esta parcela (0,60 m²/m²), en función de su tipología industrial, es más bajo que la media de las parcelas vendidas o en trámite de venta hasta el momento que se situaba entre 0,73 y 1,2 y, aunque el estudio de precios medios de suelo industrial del Colegio de APIs, estima que en muchos casos no modifica el valor del metro cuadrado de suelo la edificabilidad asignada al mismo, el cálculo del valor de repercusión derivado de este índice hace que nos aproximemos a los 150 €, más cercano a una parcela como la PR 17 del Sector 5 que al resto de las tipologías industriales, que se mueven en una media de 125 €/m²e.

En base a estos argumentos, aplicando otro coeficiente del 10 % derivado de un índice de edificabilidad por debajo de las parcelas testigo que hemos enajenado o están en proceso de enajenación hasta ahora el V_{us} de referencia sería de 81,00 €/m²

Para transformar ese valor unitario de suelo en valor de repercusión se ha de aplicar la expresión:

$$V_{rs} = V_{us} / \text{índice de edificabilidad}$$

Consecuentemente el valor de repercusión unitario estaría ahora más próximo a la media:

$$V_{rs} = 81,00 \text{ €/m}^2 \cdot s / 0,60 \text{ m}^2 \cdot e / \text{m}^2 \cdot s$$

$$\mathbf{V_{rs} 135,00 \text{ eur/m}^2 \cdot e.}$$

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 12/12/2018 14:27

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:35:51 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 82071315f6e42dfa44f24f548e8b2341f22c6338

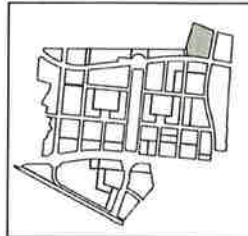
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



PROYECTO DE ACTUACION SECTOR 16 "LOS SANTOS" DEL P.G.O.U. VALLADOLID

FICHA INDIVIDUAL DE PARCELA

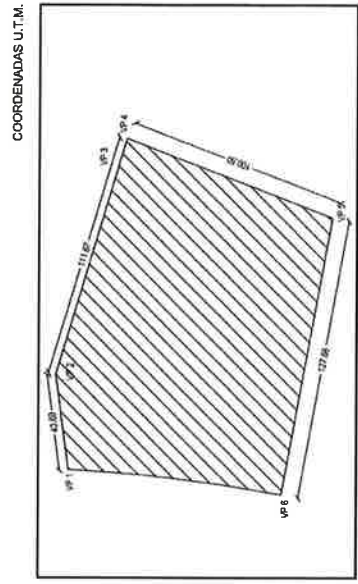
Nº 30



LOCALIZACION EN EL PLAN PARCIAL

326534.970
417687.584

COORDENADAS U.T.M. VERTICES DE PARCELA		
PUNTO	X	Y
VP 1	326595.177	417430.544
VP 2	326778.436	417253.258
VP 3	326544.970	417007.100
VP 4	326444.305	417004.909
VP 5	326113.320	417111.245
VP 6	326067.173	417131.283

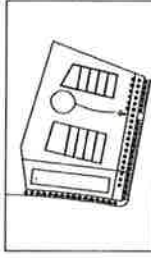


COORDENADAS U.T.M.

SUPERFICIE: 14.811,24 m²
USOS FORMERORIZADOS: INDUSTRIA, JARDIN
CONDICIONES DE EDIFICACION: INDUSTRIA, JARDIN (Gr. 12B)
GESTION: URBANISMO
UNIDAD FUNCIONAL A. DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA

PARAMETROS DE ORDENACION

POSIBILIDADES DE ORDENACION



PARCELACION:
 Parcela mínima edificable
 Parcela mínima segregable

APROVECHAMIENTO:
 Edificable máxima

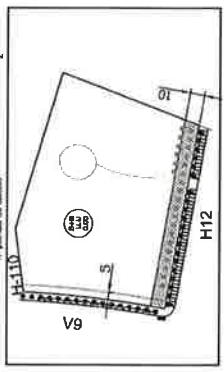
EDIFICACION:
 Construcción ordinaria
 Construcción especial
 Construcción extraordinaria

DETALLADOS URBANÍSTICOS

1.000 m² (Gr.12.1)
 8.789 m² (Gr.12.2)

4.00 m
 6.00 m

cuadro 1 (M.1,322)
 cuadro 2 (M.1,15 m)



PAUTAS DE ORDENACION

Se cumplirán además todas las condiciones que dispone el art.126 de las ordenanzas reguladoras



P.A. "LOS SANTOS"

Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
 JAVIER LLORENTE RUESGA
 Fecha Firma: 12/12/2018 14:27
 Fecha Copia : Wed Dec 12 14:35:51 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 82071315f6e42dfa44f24f548e8b2341f22c6338
 Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



4.4.- VALOR DE TASACIÓN.

4.4.1 Valor teórico de tasación.

La valoración estimada para las parcelas municipales en orden a su consideración para su enajenación es la siguiente:

Vs parcela 30 = 14.653,00 m2s x 81,00 €/m2s = 1.186.893,00 €

5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación actualizado de la parcela 30 es el siguiente:

Elemento a valorar	Valor teórico de tasación
Parcela 30 Sector Santos Pilarica	1.186.893,00 €

El valor se determina en función de la situación jurídico-real derivada de la información obrante en este Servicio, considerando el inmueble como cuerpo cierto, sin ocupantes, y la propiedad en pleno dominio y libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad, en los términos establecidos en el art. 35 del texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana.

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos significando que, dado el componente de discrecionalidad inherente a toda valoración económica de contenido inmobiliario, la estimación efectuada en el presente informe debe considerarse como una mera referencia documentada en base a unas premisas y metodología concretas que quedan sometidas de antemano a la asunción, en su caso, de parámetros alternativos contrastados que pudieran adoptarse en otras tasaciones hipotecarias o administrativas de los elementos considerados.

Valladolid, 12 de diciembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 12/12/2018 14:27

Fecha Copia : Wed Dec 12 14:35:51 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 82071315f6e42dfa44f24f548e8b2341f22c6338
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



<p>INFORME URBANÍSTICO</p> <p>Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcela UE6 Raposas I</p> <p>Entrada nº:</p> <p>Salida: Fecha:</p>	<p>DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA</p>
---	--

ASUNTO: INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE PARCELA MUNICIPAL EN PROINDIVISO (UE 6) EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 'RAPOSAS I'.

En relación con el asunto referenciado, vistos los datos que actualmente constan en este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, podemos informar lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2019, desde la Dirección del Área se solicita emisión de informe actualizado sobre valoración económica de las siguientes parcelas:

LOCALIZACIÓN:

Parcela UE 6 en Calle Francisco Umbral nº 1

REF. CATASTRAL: 3101045UM5130A0001SH.

La parcela de referencia está clasificada y categorizada dentro del Plan Parcial Las Raposas I (Sector 27.1) como Suelo urbanizable delimitado como Edificación Específica (EE) Uso Especial (UE), por el vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado por Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, publicado en el BOP de 27 de febrero de 2004.

El art. 206 de la Normativa del PGOU 'Relación de Sectores Asumidos en Suelo Urbanizable Delimitado', incluye en su relación el Sector citado, y en concreto el art. 227, recoge las condiciones de Ordenación General de este ámbito, remitiendo sus condiciones de ordenación detallada al Plan Parcial asumido.

El Plan Parcial Las Raposas I fue aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el día 5 de febrero de 2002.

El Proyecto de Actuación con reparcelación se aprobó definitivamente con fecha 21/5/04.

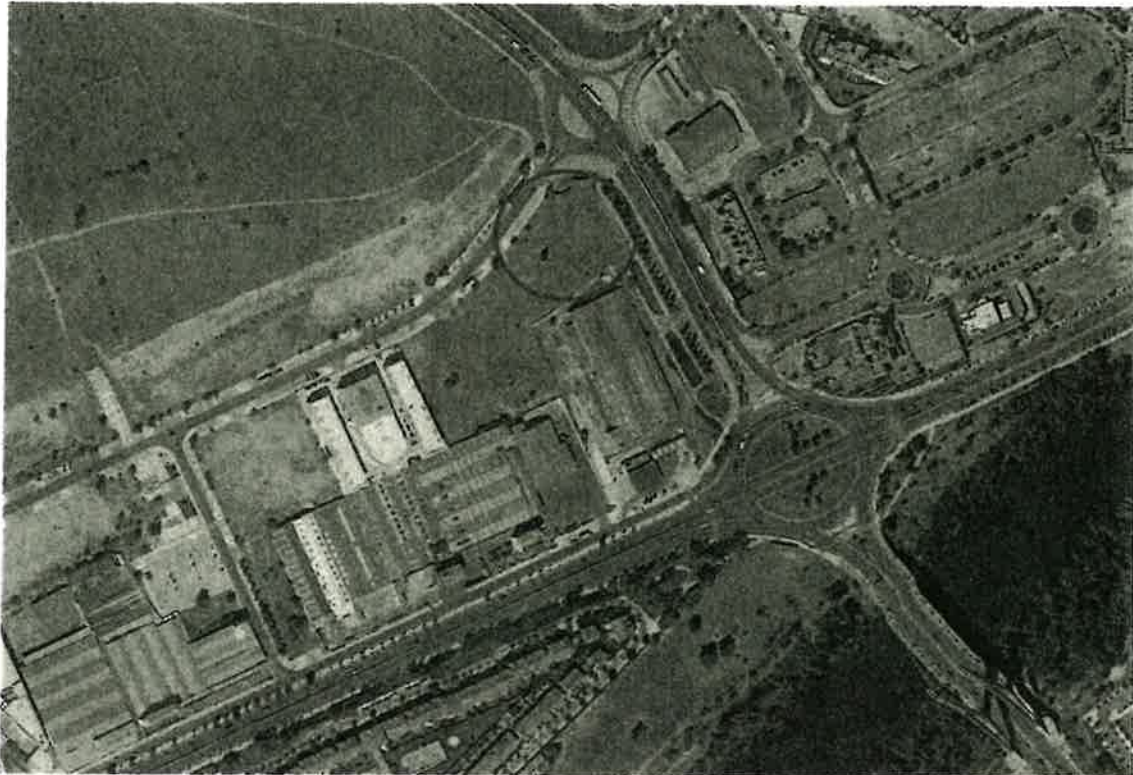
Actualmente la urbanización está recibida (Acta de 29/7/2008) y la parcela tiene la condición de solar.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

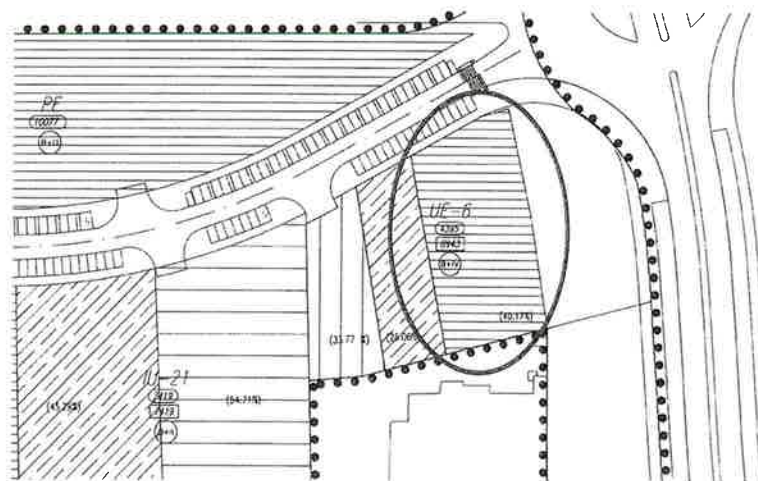
Fecha Copia : Fri Dec 14 13:08:36 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): cc47d612bc48253cfe68538cd85dde51a6c748ab
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Localización de la parcela en el Sector 'Raposas I'

La parcela se adjudicó en proindiviso y al Ayuntamiento le corresponde el 40,17 % según las determinaciones de reparcelación contenidas en el proyecto de actuación:



2

C/ San Benito, 1
47003 Valladolid
Tel.: 983 42 61 68

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:08:36 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): cc47d612bc48253cfe68538cd85dde51a6c748ab
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

**2.- DESCRIPCIÓN.****2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:**

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
UE	Uso Especial	4.395,00 m2	8.943,00 m ² e

Como veíamos anteriormente, en el Proyecto de Actuación se incluía un documento justificativo de las valoraciones de cada una de las parcelas aplicando los coeficientes de ponderación por usos establecidos en el Planeamiento sobre un valor de repercusión de suelo obtenido por el método residual para el uso predominante. Este uso predominante era la Industria Urbana al que se aplica el coeficiente 1.




Con estos parámetros el valor de repercusión era de 300,51 €/m² suelo.

Con estos parámetros el valor de repercusión era de 147,67 €/m² edificables.

Las especiales condiciones de esta parcela en relación con los usos asignados y la situación de proindiviso con una cuota de participación que hace imposible la segregación en base a las determinaciones de planeamiento proponemos mantener las valoraciones fijadas en el Proyecto de Actuación para la parcela municipales de referencia.

Se adjunta a continuación la tabla del documento de determinaciones de reparcelación del Proyecto de Actuación aprobado.

PARCELAS LUCRATIVAS**CLASIFICACION**

	INDUSTRIA URBANA
	INDUSTRIA JARDIN
	USO ESPECIAL

VALORACION

INDUSTRIA URBANA	(1,0000)	133.22 Euros
INDUSTRIA JARDIN	(1,0827)	144.24 Euros
USO ESPECIAL	(2,2557)	300.51 Euros

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:08:36 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): cc47d612bc48253cfe68538cd85dde51a6c748ab
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



3.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

El valor de tasación de la parcela municipal de uso especial en proindiviso en el ámbito del Plan Parcial del Sector 'Raposas I' tal como establece el Proyecto de Actuación es el siguiente:

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	AYUNTAMIENTO	VALORACIÓN
UE 6	Especial	4.395,00 m2	8.943,00 m ² e	40,17 %: 1.765,47 m2	530.541,39 €.

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos significando que, dado el componente de discrecionalidad inherente a toda valoración económica de contenido inmobiliario, la estimación efectuada en el presente informe debe considerarse como una mera referencia documentada en base a unas premisas y metodología concretas que quedan sometidas de antemano a la asunción, en su caso, de parámetros alternativos contrastados que pudieran adoptarse en otras tasaciones hipotecarias o administrativas de los elementos considerados.

Valladolid, 14 de diciembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 14/12/2018 13:02

Fecha Copia : Fri Dec 14 13:08:36 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): cc47d612bc48253cfe68538cd85dde51a6c748ab
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>