



INFORME

ECONÓMICO-FINANCIERO

2021



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.

Sin embargo, con respecto a esta última referencia legislativa, el Congreso de los Diputados, en su sesión de 20 de octubre de 2020 ha apreciado, por mayoría absoluta de sus miembros, que se da una situación de emergencia extraordinaria y por lo tanto es de aplicación lo previsto en los artículos 135.4 de la Constitución y 11.3 de la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, lo que permite superar los límites de déficit estructural y de volumen de deuda pública. Así mismo queda suspendido el acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de febrero de 2020 en el que se fijaban los objetivos de estabilidad presupuestaria y de deuda pública para el conjunto de las Administraciones Públicas y de cada uno de sus subsectores para el periodo 2021-2023.



Esta decisión adoptada por el Gobierno, implica que:

- Queden sin efecto los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública para 2020 y 2021 y que tampoco se aplique la regla de gasto en esos ejercicios.
- Se suspenda la obligación de destinar el superávit a amortizar deuda o a realizar Inversiones Financieramente Sostenibles.
- Se permita a los Ayuntamientos la utilización de sus remanentes para favorecer la recuperación económica y social.

Con este nuevo marco normativo y considerando la plena vigencia de la normativa presupuestaria incluida en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se analiza el proyecto de presupuestos para 2021 estudiando sus principales características y comprobando que cumple la legislación aplicable.



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 30 de noviembre 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 2021, de los mismos tipos impositivos que en 2020.
- 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 10.435.249,76 €, de las que es preciso enajenar para financiar inversiones, al menos por importe de 3.713.505 €.
- 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 2021.
- 3.- Los padrones existentes para cada uno de los tributos, de carácter periódico.
- 4.- Las liquidaciones y autoliquidaciones efectuadas durante el presente ejercicio.
- 5.- La actualización de las entregas a cuenta 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 2021 según la comunicación del Ministerio de Hacienda de fecha 3-11-2020, que se adjunta a este informe.



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 y de la situación actual provocada por la pandemia causada por la COVID-19.

7.- El desarrollo de la actividad económica en el municipio que se ha visto afectada por la crisis mencionada anteriormente.

Como consecuencia de la aplicación de estos criterios, los impuestos directos (capítulo 1) disminuyen el 3,96%. Al no haberse modificado los tipos impositivos de los tributos en las ordenanzas fiscales aprobadas para 2021, este descenso se deriva del comportamiento a la baja que han tenido los impuestos como consecuencia de la crisis provocada por la COVID-19, destacando en este sentido el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía), cuya previsión inicial pasa de 8.000.000 millones en 2020 a 4.500.000 € en 2021, estimación realizada teniendo en cuenta la ejecución del presente ejercicio y la inexistencia, como en el resto de los impuestos directos, de un padrón de contribuyentes. En esta figura impositiva, hay que tener en cuenta también, el volumen de devoluciones que se están concediendo como consecuencia de las reclamaciones presentadas por liquidaciones de ejercicios anteriores, que, a 30 de noviembre, se cuantifican en 892.977 €.

Los impuestos indirectos (capítulo 2), se reducen un 12,16 %, porcentaje que en términos absolutos supone algo más de 1.675.000 € de minoración con respecto al presupuesto anterior, correspondiendo de esta cantidad, al impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), un descenso de 1.500.000 €. El resto de los tributos que figuran en este capítulo se corresponden con la cesión de los impuestos indirectos estatales.

El capítulo 3, tasas y otros ingresos, también reduce sus previsiones un 3,62 %, lo que supone en términos absolutos 1.164.095,00 € de pérdida de ingresos, pérdida vinculada al descenso en la actividad económica con carácter general y que afecta a la recaudación de distintos conceptos de este capítulo.

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.



La aportación del Estado, para el año 2021 a través del concepto del Fondo Complementario de Financiación, se ha presupuestado con los datos que figuran en la comunicación del Ministerio de Hacienda relativa a las entregas a cuenta para 2021, de fecha 3 de noviembre de 2020.

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 2021.

Se incluyen también en este capítulo fondos provenientes de la Unión Europea para la financiación de proyectos aprobados y cofinanciados.

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

CAPÍTULO 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES

DESCRIPCIÓN	2020	2021	VARIACIÓN	%INC
De la Administración del Estado	74.092.510,00	77.975.000,00	3.882.490,00	5,24
De Comunidades Autónomas	16.974.525,00	15.156.820,00	-1.817.705,00	-10,71
De Entidades Locales	600.000,00	0,00	-600.000,00	-100,00
De Empresas privadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Del Exterior	694.420,00	382.840,00	-311.580,00	-44,87
TOTAL	92.361.455,00	93.514.660,00	1.153.205,00	1,25

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 5.764.005,00 €, un 5,31 % más 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 3.713.505,00 € y en otro concepto (609) la parte a ingresar en el año 2021 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 varias anualidades, finalizando el plazo previsto en 2021 y debiendo abonar en ese año la cantidad de 2.050.500€. Se adjuntan páginas de la escritura de venta en las que consta esta circunstancia.



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.- Parque Alameda, parcela calle Montes Torozos: 1.613.034,00 €
Parcelas PR02, PR03 Y PR04

- 2.- Plan Parcial ‘Industrial Jalón’: **7.635.322,76 €**
Parcelas Industriales IC-104, IC-105 y IC-106: 351.220,00 €
20 parcelas Industriales IC-94 a IC-103 y parcelas IC-109 a IC-118: 3.214.700,00 €.
Parcelas residenciales RP-30, RP-31, RP-32 y RP-33: 4.069.402,76 €

- 3.- Plan Parcial ‘Santos Pilarica’: **1.186.893,00 €**.
Parcela Industrial 30: 1.186.893,00 €.

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 de parcelas del PMS inferior, concretamente de 3.713.505,00 €, 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 2021. 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	2020	2021	VARIACIÓN
De Comunidades Autónomas	1.522.175,00	570.815,00	-951.360,00
Del Exterior	2.166.845,00	521.780,00	-1.645.065,00
TOTAL	3.689.020,00	1.092.595,00	-2.596.425,00



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, CIRCULAR-LABS y URBAN GREEN UP.

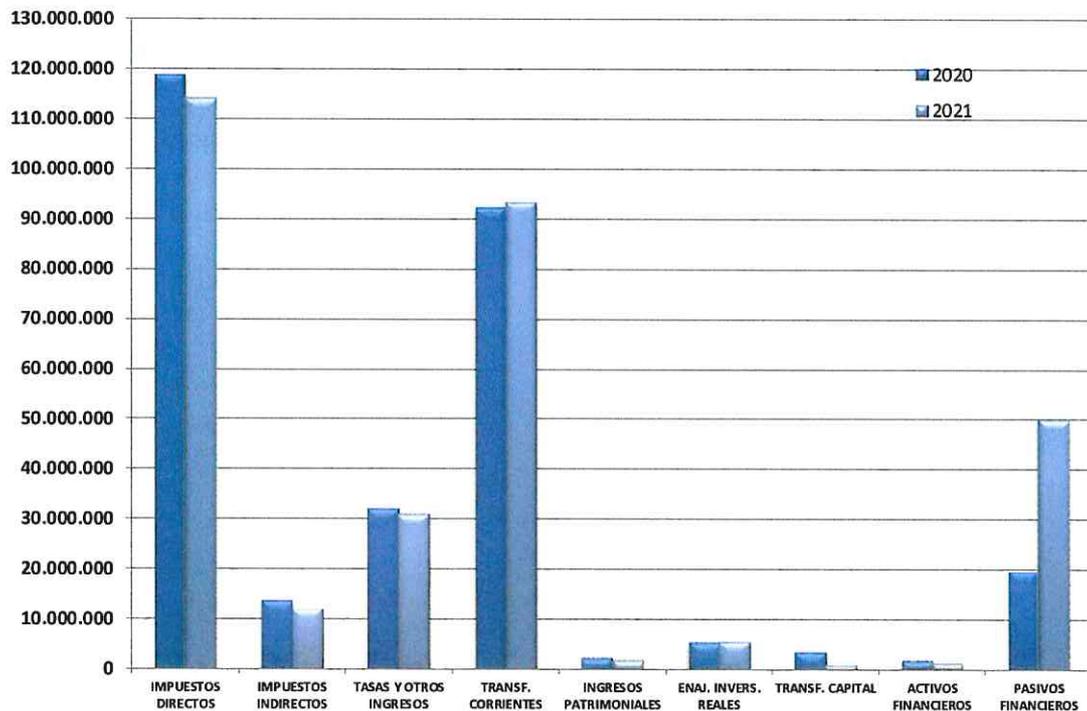
G) Activos Financieros: en este capítulo se recogen la devolución de los anticipos de sueldos y salarios y demás préstamos al personal, así como los reintegros de los anuncios publicados por cuenta de particulares, las obras subsidiarias realizadas, los reintegros de los posibles anticipos que desde 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 2021 se prevé recurrir al endeudamiento en una cantidad máxima de 50.000.000,00 € 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 2021.



EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS POR CAPÍTULO

CAPÍTULO DE INGRESOS	2020	% 2020	2021	% 2021	VARIAC.	% INC
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	119.030.885	40,97	114.315.440	36,74	-4.715.445	-3,96
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	13.780.055	4,74	12.104.510	3,89	-1.675.545	-12,16
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	32.133.835	11,06	30.969.740	9,95	-1.164.095	-3,62
4.- TRANSF. CORRIENTES	92.361.455	31,79	93.514.660	30,05	1.153.205	1,25
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	2.303.000	0,79	1.993.000	0,64	-310.000	-13,46
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>259.609.230</i>	<i>89,35</i>	<i>252.897.350</i>	<i>81,28</i>	<i>-6.711.880</i>	<i>-2,59</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	5.473.250	1,88	5.764.005	1,85	290.755	5,31
7.- TRANSF. CAPITAL	3.689.020	1,27	1.092.595	0,35	-2.596.425	-70,38
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.919.000	0,66	1.403.000	0,45	-516.000	-26,89
9.- PASIVOS FINANCIEROS	19.847.500	6,83	50.000.000	16,07	30.152.500	151,92
<i>OPERACIONES DE CAPITAL</i>	<i>30.928.770</i>	<i>10,65</i>	<i>58.259.600</i>	<i>18,72</i>	<i>27.330.830</i>	<i>88,37</i>
TOTAL INGRESOS	290.538.000	100,00	311.156.950	100,00	20.618.950	7,10





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 posible subida salarial prevista en los Presupuestos Generales del Estado para 2021
- 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: se ha tenido en cuenta el mantenimiento de todos los contratos plurianuales actuales, los compromisos existentes, las obras imprescindibles para el normal funcionamiento de las infraestructuras de la ciudad y aquellas que el equipo de gobierno considera necesarias para incrementar la actividad económica de la ciudad e incentivar su recuperación.
- Activos financieros: incluye las denominadas partidas ampliables, que tienen su contrapartida en el presupuesto de ingresos por la misma cuantía. No se incluye este año consignación para hacer frente a las aportaciones definidas en el préstamo participativo a la Sociedad Valladolid Alta Velocidad, por existir la voluntad de acordar, en la próxima reunión de su Consejo de Administración a celebrar antes de finalizar el año, que se difieran las aportaciones de los años 2020 y 2021, al tener esta sociedad liquidez suficiente para llevar a cabo las obras previstas y teniendo además en consideración que, la existencia en caja de liquidez excesiva, en la actualidad tiene un coste financiero por las comisiones que cobran las entidades financieras por mantener esos saldos en cuentas.



EVALUACIÓN DE LOS GASTOS

En el estado de gastos del proyecto de presupuesto para el ejercicio 2021, 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 2021, 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 2020/4392 de fecha 6 de julio de 2020 que sustituye íntegramente al decreto nº 2019/4278 de fecha 17 de junio de 2019, sustitución que ha provocado cambios en las delegaciones de las áreas 05 “Innovación, Desarrollo Económico, Empleo y Comercio” y 11 “Salud Pública y Seguridad Ciudadana” y en consecuencia en los programas presupuestarios que gestionan.

ÁREAS	PROGRAMAS 2020	PROGRAMAS 2021
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	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.	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	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	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	PROGRAMAS 2021
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	4301 Dirección del Área de Innovación 4314 Actuaciones en materia de Comercio Minorista 4315 Actuaciones en materia de Consumo 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	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	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	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	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	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	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

	PROGRAMAS 2020	PROGRAMAS 2021
F.M. CULTURA	3302 Administración General de Cultura 3330 Teatro Calderón 3331 Museos y Artes Plásticas 3332 Museo de Arte Contemporaneo P. Herreriano 3333 Museo de la Ciencia 3342 Promoción Cultural y Artes Escénicas 3343 SEMINCI 3381 Fiestas Populares y Festejos	3302 Administración General de Cultura 3330 Teatro Calderón 3331 Museos y Artes Plásticas 3332 Museo de Arte Contemporaneo P. Herreriano 3333 Museo de la Ciencia 3342 Promoción Cultural y Artes Escénicas 3343 SEMINCI 3381 Fiestas Populares y Festejos



	PROGRAMAS 2020	PROGRAMAS 2021
F.M. DEPORTES	3401 Administración General de Deportes	3401 Administración General de Deportes
	3412 Eventos y Asociacionismo Deportivo	3412 Eventos y Asociacionismo Deportivo
	3413 Actividades Deportivas	3413 Actividades Deportivas
	3421 Gestión de Instalaciones Deportivas	3421 Gestión de Instalaciones Deportivas
	3422 Mantenimiento de Infraestructuras Deportivas	3422 Mantenimiento de Infraestructuras Deportivas
AUVASA	PROGRAMAS 2020	PROGRAMAS 2021
	4413 Autobuses Urbanos	4413 Autobuses Urbanos
VIVA	PROGRAMAS 2020	PROGRAMAS 2021
	1521 Promoción y gestión de vivienda de protección pública	1521 Promoción y gestión de vivienda de protección pública
EPEL AGUA DE VALLADOLID (AQUAVALL)	PROGRAMAS 2020	PROGRAMAS 2021
	1611 Gestión del ciclo integral del agua	1611 Gestión del ciclo integral del agua

Los gastos corrientes experimentan en su conjunto un incremento del 1,44% y su variación por capítulos, está motivada por:

A) Gastos de personal: En este capítulo se ha tenido en cuenta al cuantificar su importe una previsión de incremento salarial del 0,9%, en consonancia con los Presupuestos Generales del Estado para 2021 actualmente en tramitación, que prevén ese incremento salarial para todos los empleados públicos. También se incluyen créditos suficientes para hacer efectiva la oferta de empleo pública aprobada.

B) Gastos en bienes corrientes y servicios: Este capítulo se incrementa el 6,7%, lo que supone en términos absolutos casi 4.154.225 €. Gran parte de este aumento es consecuencia directa de los que se ha denominado crisis por la COVID-19, que ha obligado a asumir una serie de compromisos para paliar sus efectos tales como el incremento del servicio de ayuda a domicilio, limpiezas extraordinarias en colegios, guarderías y otros edificios municipales, limpieza de juegos infantiles en parques y jardines, equipos de protección individual para el personal municipal, etc.

La comparativa por áreas de las consignaciones en este capítulo, con respecto al presupuesto inicial de 2020, se refleja en el siguiente cuadro:



829

ÁREA	PTO. INICIAL 2020	PREVISIÓN 2021	VARIACIÓN 2021/2020
ALCALDIA	1.422.246,00	1.413.865,00	-8.381,00
PLANEAMIENTO URBANISTICO Y VIVIENDA	1.073.000,00	1.073.000,00	0,00
PARTICIPACION CIUDADANA Y DEPORTES	2.764.376,00	3.013.550,00	249.174,00
PLANIFICACION Y RECURSOS	4.811.310,00	5.146.099,00	334.789,00
INNOVACION, DESARROLLO ECONOM., EMPLEO Y COMERCIO	1.682.900,00	1.889.010,00	206.110,00
EDUCACION, INFANCIA, JUVENTUD E IGUALDAD	9.003.948,00	10.116.832,00	1.112.884,00
MEDIDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	7.669.745,00	7.737.723,00	67.978,00
MOVILIDAD Y ESPACIO URBANO	7.933.900,00	7.889.400,00	-44.500,00
CULTURA Y TURISMO	1.071.957,00	1.116.957,00	45.000,00
SERVICIOS SOCIALES Y MEDIACION COMUNITARIA	17.653.331,00	19.501.964,00	1.848.633,00
SALUD PUBLICA Y SEGURIDAD CIUDADANA	6.961.947,00	7.304.485,00	342.538,00
TOTAL	62.048.660,00	66.202.885,00	4.154.225,00

C) El capítulo 4 “Transferencias corrientes”, se reduce el 3,89% y contempla las aportaciones a realizar en función de los convenios y acuerdos existentes y los compromisos de aportaciones futuras. Como se ve en el cuadro siguiente las aportaciones a los entes dependientes se mantienen prácticamente constantes, reduciéndose la cuantía a consignar por otros conceptos que no se han considerado imprescindibles en el presupuesto inicial a juicio de los responsables de las áreas municipales. También hay que tener en cuenta que, siguiendo las indicaciones de la Intervención Municipal, algunas aportaciones que figuraban como transferencias corrientes se han presupuestado en 2021 como transferencias de capital por ser su destino la realización de inversiones por parte del destinatario.



830

ENTIDAD	PTO. INICIAL 2020	PREVISIÓN 2021	VARIACIÓN 21/20
F.M. CULTURA	13.068.589,00	13.068.589,00	0,00
CASA DE LA INDIA	130.000,00	130.000,00	0,00
F.M. DEPORTES	8.856.000,00	8.906.000,00	50.000,00
AUVASA	15.520.900,00	15.565.400,00	44.500,00
VIVA	721.000,00	720.000,00	-1.000,00
SOCIEDAD MIXTA TURISMO	2.851.000,00	2.851.000,00	0,00
CONSORCIO FERIA DE MUESTRAS	200.000,00	200.000,00	0,00
OTROS CONVENIOS Y APORTACIONES	11.886.341,00	10.047.921,00	-1.838.420,00
TOTAL	53.233.830,00	51.488.910,00	-1.744.920,00

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	2020	2021	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	114.800.000	115.476.945	676.945	0,59
2.- GASTOS BIENES CORR. Y SERV.	62.048.660	66.202.885	4.154.225	6,70
4.- TRANSF. CORRIENTES	53.575.495	51.488.910	-2.086.585	-3,89
TOTAL GASTOS	230.424.155	233.168.740	2.744.585	1,19

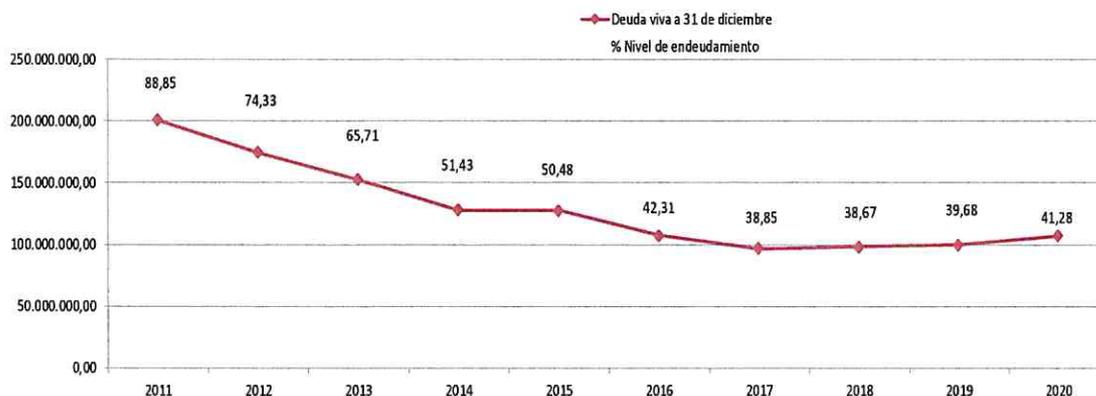
D) Carga financiera: La carga financiera está compuesta por los intereses de la deuda y las amortizaciones previstas y su presupuestación se ha realizado con los datos facilitados por la Tesorería Municipal teniendo en cuenta los tipos de interés actuales en el mercado y las amortizaciones previstas de los préstamos vivos.

CAPÍTULOS DE GASTOS	2020	2021	VARIAC.	% INC
3.- GASTOS FINANCIEROS	1.000.500	1.010.000	9.500	0,95
9.- PASIVOS FINANCIEROS	10.800.000	11.250.000	450.000	4,17
TOTAL GASTOS	11.800.500	12.260.000	459.500	3,89



La evolución del saldo de la deuda viva a 31 de diciembre para el periodo 2011-2020 se representa en la siguiente gráfica:

831



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 importante para incrementar las inversiones con el objetivo de generar empleo y reactivar la actividad económica que se ha visto muy afectada por la crisis sanitaria.

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 con el objeto de cumplir con el modelo de ciudad compacta, sostenible y moderna según la visión del actual equipo de gobierno.

CAPÍTULOS DE GASTOS	2020	2021	VARIAC.	% INC
6.- INVERSIONES REALES	32.788.827	50.320.210	17.531.383	53,47
7.- TRANSF. CAPITAL	4.145.183	13.005.000	8.859.817	213,74
TOTAL GASTOS	36.934.010	63.325.210	26.391.200	71,46

F) Activos financieros: Incluye este capítulo las denominadas partidas ampliables, que tienen su contrapartida idéntica en el capítulo 8 de ingresos

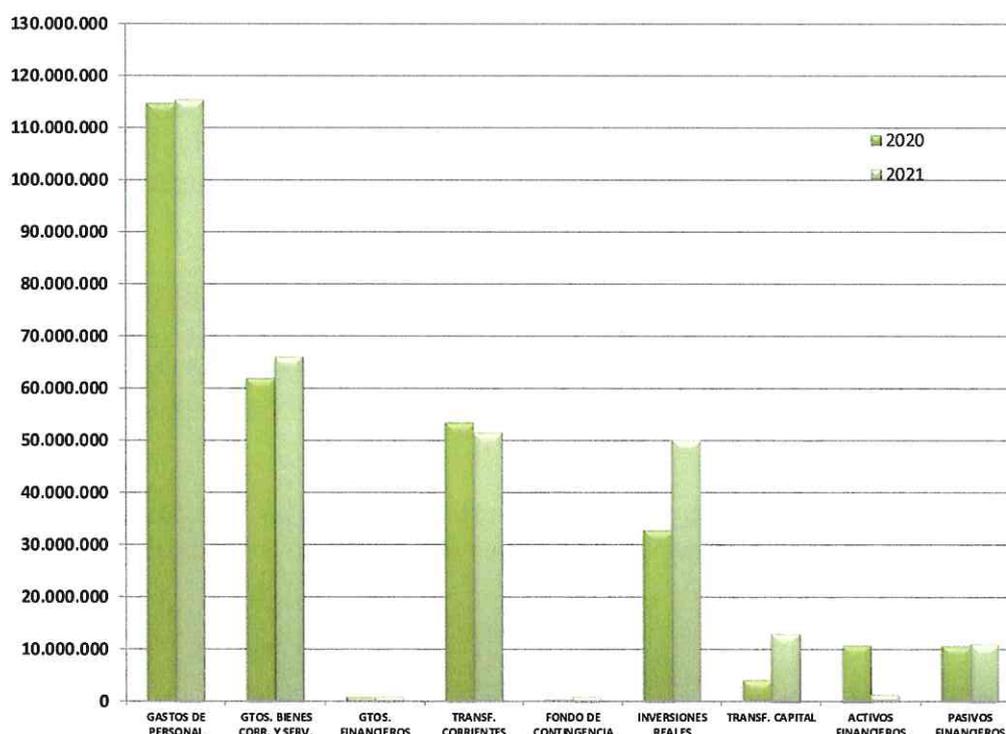


EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR CAPÍTULOS

El presupuesto de gastos del Ayuntamiento de Valladolid para 2021, asciende a 311.156.950 €, lo que supone un incremento del 7,10 % con respecto al año anterior y se distribuye por capítulos de la siguiente manera:

EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR CAPÍTULOS

CAPÍTULOS DE GASTOS	2020	% 2020	2021	% 2021	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	114.800.000	39,51	115.476.945	37,11	676.945	0,59
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	62.048.660	21,36	66.202.885	21,28	4.154.225	6,70
3.- GTOS. FINANCIEROS	1.000.500	0,34	1.010.000	0,32	9.500	0,95
4.- TRANSF. CORRIENTES	53.575.495	18,44	51.488.910	16,55	-2.086.585	-3,89
5.- FONDO DE CONTINGENCIA	412.835	0,14	1.000.000	0,32	587.165	142,23
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>231.837.490</i>	<i>79,80</i>	<i>235.178.740</i>	<i>75,58</i>	<i>3.341.250</i>	<i>1,44</i>
6.- INVERSIONES REALES	32.788.827	11,29	50.320.210	16,17	17.531.383	53,47
7.- TRANSF. CAPITAL	4.145.183	1,43	13.005.000	4,18	8.859.817	213,74
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	10.966.500	3,77	1.403.000	0,45	-9.563.500	-87,21
9.- PASIVOS FINANCIEROS	10.800.000	3,72	11.250.000	3,62	450.000	4,17
<i>OPERACIONES DE CAPITAL</i>	<i>58.700.510</i>	<i>20,20</i>	<i>75.978.210</i>	<i>24,42</i>	<i>17.277.700</i>	<i>29,43</i>
TOTAL GASTOS	290.538.000	100,00	311.156.950	100,00	20.618.950	7,10

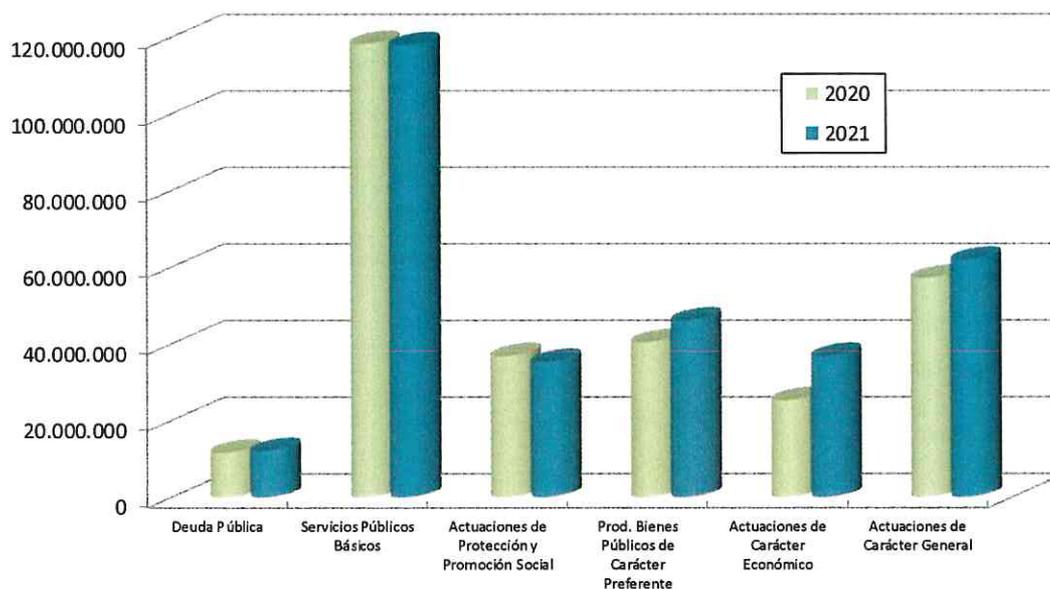




EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR ÁREA DE GASTO

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	2020	%	2021	%	Variac.	%
0. Deuda Pública	11.800.000	4,06%	12.255.000	3,94%	455.000	3,86 %
1. Servicios Públicos Básicos	118.533.127	40,80%	118.215.417	37,99%	-317.710	-0,27 %
2. Actuaciones de Protección y Promoción Social	36.962.663	12,72%	35.447.405	11,39%	-1.515.258	-4,10 %
3. Prod. Bienes Públicos de Carácter Preferente	40.561.162	13,96%	46.247.546	14,86%	5.686.384	14,02 %
4. Actuaciones de Carácter Económico	25.370.962	8,73%	36.955.441	11,88%	11.584.479	45,66 %
9. Actuaciones de Carácter General	57.310.086	19,73%	62.036.141	19,94%	4.726.055	8,25 %
TOTAL	290.538.000	100%	311.156.950	100%	20.618.950	7,10 %





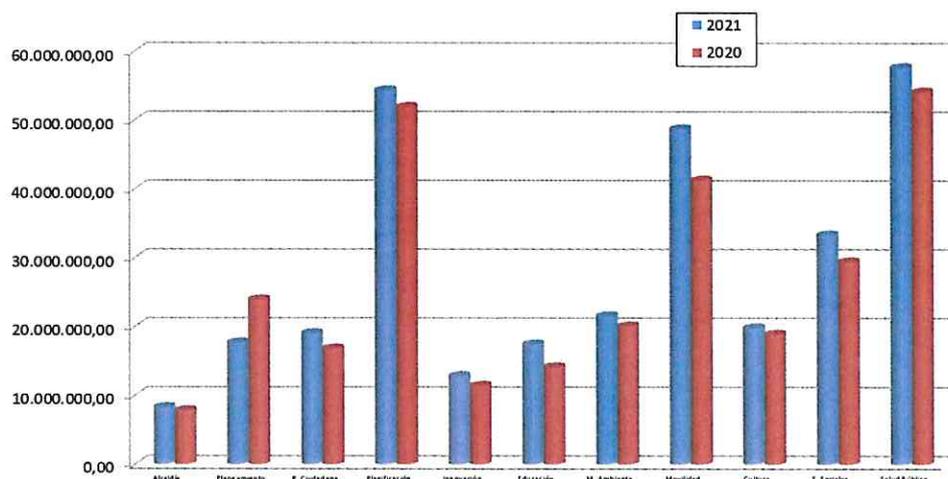
CLASIFICACIÓN ORGÁNICA DE LOS GASTOS

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 2021, igual que en el 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 y su comparativa respecto del año anterior.

AREA	2020	%	2021	%	Variac.	%
01 ALCALDIA	7.885.156,00	2,71%	8.309.688,00	2,67%	424.532,00	5,38 %
02 PLANEAMIENTO URBANISTICO Y VIVIENDA	23.997.250,00	8,26%	17.720.024,00	5,69%	-6.277.226,00	-26,16 %
03 PARTICIPACION CIUDADANA Y DEPORTES	16.888.948,00	5,81%	19.084.201,00	6,13%	2.195.253,00	13,00 %
04 PLANIFICACION Y RECURSOS	51.987.208,00	17,89%	54.382.977,00	17,48%	2.395.769,00	4,61 %
05 INNOVACION, DESARROLLO ECONOMICO, EMPLEO Y COMERCIO	11.470.730,00	3,95%	12.880.755,00	4,14%	1.410.025,00	12,29 %
06 EDUCACION, INFANCIA, JUVENTUD E IGUALDAD	14.187.959,00	4,88%	17.467.955,00	5,61%	3.279.996,00	23,12 %
07 MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	20.130.200,00	6,93%	21.581.532,00	6,94%	1.451.332,00	7,21 %
08 MOVILIDAD Y ESPACIO URBANO	41.335.909,00	14,23%	48.773.622,00	15,67%	7.437.713,00	17,99 %
09 CULTURA Y TURISMO	18.963.774,00	6,53%	19.855.389,00	6,38%	891.615,00	4,70 %
10 SERVICIOS SOCIALES Y MEDIACION COMUNITARIA	29.498.206,00	10,15%	33.378.002,00	10,73%	3.879.796,00	13,15 %
11 SALUD PUBLICA Y SEGURIDAD CIUDADANA	54.192.660,00	18,65%	57.722.805,00	18,55%	3.530.145,00	6,51 %
TOTAL	290.538.000,00	100,00%	311.156.950,00	100%	20.618.950,00	7,10 %





MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS DEL PRESUPUESTO 2021

COMPARATIVA PRESUPUESTO AYUNTAMIENTO 2020-2021

CAPÍTULOS DE GASTOS	2020	2021	% 2021	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	114.800.000	115.476.945	37,11	676.945	0,59
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	62.048.660	66.202.885	21,28	4.154.225	6,70
3.- GTOS. FINANCIEROS	1.000.500	1.010.000	0,32	9.500	0,95
4.- TRANSF. CORRIENTES	53.575.495	51.488.910	16,55	-2.086.585	-3,89
5.- FONDO DE CONTINGENCIA	412.835	1.000.000	0,32	587.165	142,23
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>231.837.490</i>	<i>235.178.740</i>	<i>75,58</i>	<i>3.341.250</i>	<i>1,44</i>
6.- INVERSIONES REALES	32.788.827	50.320.210	16,17	17.531.383	53,47
7.- TRANSF. CAPITAL	4.145.183	13.005.000	4,18	8.859.817	213,74
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>36.934.010</i>	<i>63.325.210</i>	<i>20,35</i>	<i>26.391.200</i>	<i>71,46</i>
OP. NO FINANCIERAS	268.771.500	298.503.950	95,93	29.732.450	11,06
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	10.966.500	1.403.000	0,45	-9.563.500	-87,21
9.- PASIVOS FINANCIEROS	10.800.000	11.250.000	3,62	450.000	4,17
OP. FINANCIERAS	21.766.500	12.653.000	4,07	-9.113.500	-41,87
TOTAL GASTOS	290.538.000	311.156.950	100,00	20.618.950	7,10

CAPÍTULO DE INGRESOS	2020	2021	% 2021	VARIAC.	% INC
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	119.030.885	114.315.440	36,74	-4.715.445	-3,96
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	13.780.055	12.104.510	3,89	-1.675.545	-12,16
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	32.133.835	30.969.740	9,95	-1.164.095	-3,62
4.- TRANSF. CORRIENTES	92.361.455	93.514.660	30,05	1.153.205	1,25
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	2.303.000	1.993.000	0,64	-310.000	-13,46
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>259.609.230</i>	<i>252.897.350</i>	<i>81,28</i>	<i>-6.711.880</i>	<i>-2,59</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	5.473.250	5.764.005	1,85	290.755	5,31
7.- TRANSF. CAPITAL	3.689.020	1.092.595	0,35	-2.596.425	-70,38
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>9.162.270</i>	<i>6.856.600</i>	<i>2,20</i>	<i>-2.305.670</i>	<i>-25,16</i>
OP. NO FINANCIERAS	268.771.500	259.753.950	83,48	-9.017.550	-3,36
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.919.000	1.403.000	0,45	-516.000	-26,89
9.- PASIVOS FINANCIEROS	19.847.500	50.000.000	16,07	30.152.500	151,92
OP. FINANCIERAS	21.766.500	51.403.000	16,52	29.636.500	136,16
TOTAL INGRESOS	290.538.000	311.156.950	100,00	20.618.950	7,10

Analizando las magnitudes económico-financieras más importantes del Presupuesto 2021 de la Entidad Ayuntamiento, obtenemos los siguientes datos:



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

(I.C.) INGRESOS CORRIENTES:	252.897.350
(G.C.) GASTOS CORRIENTES:	235.178.740

AHORRO BRUTO 17.718.610

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	17.718.610
PASIVOS FINANCIEROS	11.250.000

AHORRO NETO DEL PRESUPUESTO 6.468.610

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 (financieros y no financieros) sin tener que recurrir al endeudamiento.

INGRESOS NO FINANCIEROS	259.753.950
GASTOS CORRIENTES	235.178.740

AUTOFINANCIACIÓN 24.575.210

GASTOS DE CAPITAL (financ.+no financ.) 74.575.210

NECESIDAD DE FINANCIACIÓN 50.000.00

El proyecto de presupuestos que se presenta para su aprobación, plantea una operación de préstamo a largo plazo por ese importe para financiar los gastos de capital.



**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 2021, contempla el recurso al endeudamiento como fuente de financiación de sus gastos de capital, en la cuantía de 50.000.000 € 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 2021, 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 2021 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, tal y como establece el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales 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.

En ahorro neto no se incluirán las obligaciones reconocidas derivadas de modificaciones de créditos que hayan sido financiadas con remanente líquido de tesorería.

Para el cálculo del ahorro neto, se toman los datos de la última liquidación aprobada en el ejercicio 2019, a nivel consolidado, obteniendo la cifra de ahorro neto de los informes de la Intervención a las liquidaciones, minorando éste con el importe de la anualidad teórica de amortización remitida por la Tesorería Municipal.



DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DE 2019

OBLIGACIONES RECONOCIDAS

CAPITULO	AYUNTAMIENTO	F.M. CULTURA	F.M. DEPORTES	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
1 GASTOS DE PERSONAL	104.075.914,34	2.489.913,38	3.968.654,13		110.534.481,85
2 BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	49.144.412,36	12.720.903,36	7.144.901,82		69.010.217,54
3 GASTOS FINANCIEROS	728.886,58	0,00			728.886,58
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	49.864.767,20	508.271,68	919.817,86	21.720.334,00	29.572.522,74
5 FONDO DE CONTINGENCIA	0,00				0,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	203.813.980,48	15.719.088,42	12.033.373,81	21.720.334,00	209.846.108,71

DERECHOS RECONOCIDOS

CAPITULO	AYUNTAMIENTO	F.M. CULTURA	F.M. DEPORTES	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
1 IMPUESTOS DIRECTOS	112.630.058,63	0,00			112.630.058,63
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	15.318.231,39	0,00			15.318.231,39
3 TASAS Y OTROS INGRESOS	30.093.887,11	1.625.365,61	4.277.200,26		35.996.452,98
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	91.302.790,37	14.012.724,00	8.588.315,00	21.720.334,00	92.183.495,37
5 INGRESOS PATRIMONIALES	2.374.124,46	345.471,99	289.351,04		3.008.947,49
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	251.719.091,96	15.983.561,60	13.154.866,30	21.720.334,00	259.137.185,86





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

Código de la operación	Saldo vivo a 31/12/2020	Amortización en el ejercicio 2021	Saldo vivo a 31/12/2021
C. DUERO 27/12/2006	714.286	714.286	
C. ESPAÑA 27/12/2006	428.571	428.571	
BSCH 27/12/2006	197.141	197.143	
BBVA 26/12/2007	1.152.857	576.429	576.429
C. DUERO 17/12/2008	1.071.000	357.000	714.000
BCL 17/12/2008	579.642	193.214	386.428
ICO 17/12/2008	1.071.428	357.143	714.285
DEXIA 17/12/2008	579.642	193.214	386.428
BANCO SANTANDER 2010	10.526.316	1.052.632	9.473.684
BBVA 2010	12.750.519	1.275.052	11.475.467
BBVA 2015	4.736.842	315.789	4.421.053
LIBERBANK 2015	7.105.263	473.685	6.631.578
LABORAL KUTXA 2017	5.000.000	625.000	4.375.000
BANCO SABADELL 2017	5.000.000	625.000	4.375.000
KUTXABANK 2018	5.400.000	600.000	4.800.000
UNICAJA 2018	10.800.000	1.200.000	9.600.000
KUTXABANK 2019	10.000.000	1.000.000	9.000.000
LABORAL KUTXA 2019	10.000.000	1.000.000	9.000.000
KUTXABANK 2020	10.000.000		10.000.000
EUROCAJARURAL 2020	9.847.500		9.847.500
TOTAL	106.961.008	11.184.158	95.776.853

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
IGNACIO
CANO MAZÓN
Fecha Firma: 26/11/2020 14:23

Fecha Copia: 26/11/2020 14:25

Código seguro de verificación(CSV): 8a99cf526c1238e2ae20df72022d838021cb0c88
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



CALCULO DE LA ANUALIDAD TEÓRICA 2019

CARGA FINANCIERA: ANUALIDAD TEORICA DE AMORTIZACION ART 53 TRLRHL EJERCICIO 2021			
Código de la operación	Saldo vivo a 31/12/2020	Vida pendiente a 31/12/2020 (años)	Anualidad tª amortizacion
C. DUERO 27/12/2006	714.286	1	714.286
C. ESPAÑA 27/12/2006	428.571	1	428.571
BSCH 27/12/2006	197.141	1	197.141
BBVA 26/12/2007	1.152.857	2	606.790
C. DUERO 17/12/2008	1.071.000	3	357.000
BCL 17/12/2008	579.642	3	633.650
ICO 17/12/2008	1.071.428	3	357.143
DEXIA 17/12/2008	579.642	3	633.650
BANCO SANTANDER 2010	10.526.316	10	1.203.432
BBVA 2010	12.750.519	10	1.329.349
BBVA 2015	4.736.842	15	486.808
LIBERBANK 2015	7.105.263	15	495.182
LABORAL KUTXA 2017	5.000.000	8	625.000
BANCO SABADELL 2017	5.000.000	8	625.000
KUTXABANK 2018	5.400.000	9	600.000
UNICAJA 2018	10.800.000	9	1.200.000
KUTXABANK 2019	10.000.000	10	1.000.000
LABORAL KUTXA 2019	10.000.000	10	1.000.000
KUTXABANK 2020	10.000.000	10	1.000.000
EUROCAJARURAL 2020	9.847.500	10	984.750
PRESTAMO PREVISTO 2021	50.000.000	20	2.500.000
TOTAL	156.961.008		16.977.750

*Cálculos efectuados en función tipos de interés a (Euribor) 3 y 12 m del día 25/11/2020 publicados Bde.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
IGNACIO
CANO MAZÓN
Fecha Firma: 02/12/2020 11:08

Fecha Copia: 02/12/2020 11:14

Código seguro de verificación(CSV): 93c7e739c450f53f15ccb53e27d42e7280dd1494
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



ENTIDAD	AHORRO BRUTO	ANUALIDAD TEORICA DE AMORTIZACION PREVISTA	AJUSTES	AHORRO NETO LEGAL
AYUNTAMIENTO	48.633.998,06	16.977.750,00	26.129.199,51	57.785.447,57
FUNDACION M. CULTURA	264.473,18	10.416,67	0,00	254.056,51
FUNDACION M. DEPORTES	1.121.492,49	0,00	0,00	1.121.492,49
TOTAL	50.019.963,73	16.988.166,67	26.129.199,51	59.160.996,57

CONCLUSIÓN: AHORRO NETO POSITIVO.

CÁLCULO DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

CONCEPTO	IMPORTE
INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS 2019	259.137.185,86
DEUDA VIVA A 31/12/2020	106.961.008,00
OPERACIÓN PROYECTADA 2021	50.000.000,00
AMORTIZACIONES PREVISTAS EN EL EJERCICIO 2021	11.184.158,00
TOTAL DEUDA VIVA A 31/12/2021	145.776.850,00
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (31/12/2020)	41,28%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (31/12/2021)	56,25%

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

Por tanto, la entidad cumple con los requisitos del art. 53 de la LRHL y en consecuencia puede acudir a la vía del endeudamiento para concertar operaciones de préstamo a largo plazo.

En cuanto al régimen de autorización, es de aplicación la disposición final trigésima primera de la Ley 17/2012 de Presupuestos Generales del Estado para 2013, que indica que el dato de ahorro neto positivo y volumen de capital vivo debe hacerse sobre los datos de liquidación del ejercicio inmediato anterior.



Igualmente es de aplicación el artículo 20.2 de la Ley 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera. Según este último artículo, “en los supuestos de incumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria o de deuda pública de las corporaciones locales incluidas en el ámbito subjetivo definido en los artículos 111 y 135 del Texto Refundido de las Ley Reguladora de las Haciendas Locales, todas las operaciones de endeudamiento a largo plazo de la corporación local incumplidora, precisarán autorización del estado o en su caso de la Comunidad Autónoma que tenga atribuida la tutela financiera.”.

En resumen, teniendo en cuenta que de los datos de estimación de liquidación remitidos al Ministerio de Hacienda en el tercer trimestre prevén que la liquidación de 2020 arroje déficit, será preciso para acudir al endeudamiento tener la liquidación del presupuesto 2020 aprobada, y en el caso de que ésta presente necesidad de financiación, deberá pedirse autorización al órgano de tutela financiera de la Junta de Castilla y León, dando por supuesto que el ahorro neto es positivo y el volumen de endeudamiento inferior al 110 %.

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 77.741.156 €, según los datos de la última liquidación aprobada correspondiente al presupuesto de 2019. 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)

El Consejo de Ministros, en su sesión del 6 de octubre de 2020 adoptó el siguiente Acuerdo en relación con las reglas fiscales:

- “Solicitar del Congreso de los Diputados la apreciación de que en España estamos sufriendo una pandemia, lo que supone una situación de emergencia extraordinaria que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 135.4 de la Constitución y en el artículo 11.3 de la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera”.
- “Quedan suspendidos el Acuerdo de Consejo de Ministros de 11 de febrero de 2020 por el que se adecúan los objetivos de estabilidad presupuestaria y de deuda pública para el conjunto de Administraciones Públicas y de cada uno de sus subsectores para el año 2020 para su remisión a las Cortes Generales, y se fija el límite de gasto no financiero del presupuesto del Estado para 2020, así como el Acuerdo de Consejo de Ministros de 11 de febrero de 2020 por el que se fijan los objetivos de estabilidad presupuestaria y de deuda pública para el conjunto de Administraciones Públicas y de cada uno de los subsectores para el período 2021-2023 para su remisión a las Cortes Generales, y el límite de gasto no financiero del presupuesto del Estado para 2021.”

En cuanto a los objetivos de estabilidad y de deuda pública, y la regla de gasto, aprobados por el Gobierno el 11 de febrero de 2020 **son inaplicables al aprobar éste su suspensión.**

Por lo que se refiere a la suspensión de las reglas fiscales, el Congreso de los Diputados en su sesión de 20 de octubre de 2020 ha apreciado, por mayoría absoluta de sus miembros, que se da una situación de emergencia extraordinaria que motiva la suspensión de las reglas fiscales, requisito que establece el artículo 11.3 de la LOEPSF.

Con carácter más general, en tanto se refiere al conjunto del Estado, el artículo 135.4 de la Constitución dispone que “Los límites de déficit estructural y de volumen de deuda pública sólo podrán superarse en caso de catástrofes naturales, recesión económica o situaciones de emergencia extraordinaria que escapen al control del Estado y perjudiquen considerablemente la situación financiera o la sostenibilidad económica o social del Estado, apreciadas por la mayoría absoluta de los miembros del Congreso de los Diputados”.

Por lo tanto, desde el 20 de octubre de 2020, quedaron suspendidas las reglas fiscales para 2020 y 2021.



Por lo que respecta a la **regla de gasto**, en consultas realizadas al Ministerio de Hacienda sobre las consecuencias de la suspensión de las reglas fiscales, y la inexistencia de tasa de referencia para su cálculo, se indica que sigue siendo de aplicación el artículo 30 de la LOEPYSF, en el sentido de que se debe de aprobar el gasto no financiero, pero **con criterios presupuestarios**, no de contabilidad nacional.

A) OBJETIVO DE ESTABILIDAD PRESUPESTARIA

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

Como consecuencia de los acuerdos tomados por el Gobierno, anteriormente mencionados, las Entidades Locales en el presupuesto de 2021, **podrán presentar situación de déficit en términos de contabilidad nacional**, pero sigue siendo de aplicación el régimen presupuestario del Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales en su totalidad, y, concretamente **el principio de equilibrio presupuestario** (con criterio presupuestario) de su Art. 165.4 que indica que cada uno de los presupuestos que se integran en el presupuesto general, deberá aprobarse sin déficit inicial. **El equilibrio presupuestario** del proyecto que se presenta para su aprobación se **cumple**, puesto que la suma de los capítulos de ingresos y gastos es idéntica.

Sin embargo, desde la óptica de la Ley de Estabilidad Presupuestaria la situación de equilibrio o superávit 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 2021, el resultado de este cálculo sería:

PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID 2021

PRESUPUESTO AYUNTAMIENTO 2021

CAPÍTULO DE INGRESOS	2021	CAPÍTULOS DE GASTOS	2021
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	114.315.440	1.- GASTOS DE PERSONAL	115.476.945
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	12.104.510	2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	66.202.885
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	30.969.740	3.- GTOS. FINANCIEROS	1.010.000
4.- TRANSF. CORRIENTES	93.514.660	4.- TRANSF. CORRIENTES	51.488.910
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	1.993.000	5.- FONDO DE CONTINGENCIA	1.000.000
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>252.897.350</i>	<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>235.178.740</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	5.764.005	6.- INVERSIONES REALES	50.320.210
7.- TRANSF. CAPITAL	1.092.595	7.- TRANSF. CAPITAL	13.005.000
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>6.856.600</i>	<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>63.325.210</i>
OP. NO FINANCIERAS	259.753.950	OP. NO FINANCIERAS	298.503.950

Capacidad/Necesidad de financiación = 259.753.950 – 298.503.950 = - 38.750.000 €.



CONCLUSIÓN: EL PROYECTO DE PRESUPUESTOS PARA 2021 PRESENTA UNA SITUACION DE NECESIDAD DE FINANCIACION.

B) OBJETIVO DE DEUDA PÚBLICA:

Este objetivo también ha quedado suspendido por el acuerdo de Gobierno de fecha 20 de octubre de 2020. La situación de endeudamiento del Ayuntamiento de Valladolid ha quedado analizada anteriormente.

C) REGLA DE GASTO

Por lo que respecta a la **regla de gasto**, que también ha sido suspendida para los ejercicios 2020 y 2021, en consultas realizadas al Ministerio de Hacienda sobre las consecuencias de la suspensión de las reglas fiscales, y la inexistencia de tasa de referencia para su cálculo, se indica que sigue siendo de aplicación el artículo 30 de la LOEPYSF, en el sentido de que se debe de aprobar el gasto no financiero, pero **con criterios presupuestarios**, no de contabilidad nacional. En cumplimiento de este artículo, la Junta de Gobierno del día 16 de diciembre de 2020, deberá aprobar el límite de gasto no financiero para 2021, que se ha cuantificado en 278.957.743 €.



PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2021

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 2021

ENTIDAD	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL
F.M. CULTURA	13.068.589,00	200.000,00
F.M. DEPORTES	8.906.000,00	2.100.000,00
AUVASA	15.565.400,00	5.150.000,00
VIVA	720.000,00	3.000.000,00
TOTAL	38.259.989,00	10.450.000,00



PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2021

Resumen de Entidades por Capítulos									Euros	
CAPÍTULO	ENTIDAD	001	101	102	202	203	301	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO	
		AYTO DE VALLADOLID	FUNDACION DE CULTURA	FUNDACION DE DEPORTES	A.U.V.A.S.A.	SOC. SUELO Y VIVIENDA	EPHEL AGUA DE VALLADOLID (AQUAVALL)			
GASTOS										
1	GASTOS DE PERSONAL	115.476.945,00	3.127.949,00	5.109.000,00	22.354.800,00	888.000,00	6.967.833,00		153.924.527,00	
2	BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	66.202.885,00	12.878.515,00	7.654.150,00	5.848.500,00	897.000,00	9.672.493,00		103.153.543,00	
3	GASTOS FINANCIEROS	1.010.000,00				111.000,00	90.000,00		1.211.000,00	
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	51.488.910,00	564.000,00	888.500,00				38.259.989,00	14.681.421,00	
5	FONDOS DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	1.000.000,00							1.000.000,00	
A	OPERACIONES CORRIENTES	235.178.740,00	16.570.464,00	13.651.650,00	28.203.300,00	1.896.000,00	16.730.326,00	38.259.989,00	273.970.491,00	
6	INVERSIONES REALES	50.320.210,00	189.583,00	2.100.000,00	5.150.000,00	4.900.000,00	10.418.531,00		73.078.324,00	
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	13.005.000,00		24.000,00		220.000,00		10.450.000,00	2.799.000,00	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	1.403.000,00	21.500,00	24.850,00					1.449.350,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	11.250.000,00	10.417,00			450.000,00			11.710.417,00	
B	OPERACIONES DE CAPITAL	75.978.210,00	221.500,00	2.148.850,00	5.150.000,00	5.570.000,00	10.418.531,00	10.450.000,00	89.037.091,00	
	TOTAL GASTOS	311.156.950,00	16.791.964,00	15.800.500,00	33.353.300,00	7.466.000,00	27.148.857,00	48.709.989,00	363.007.582,00	
INGRESOS										
1	IMPUESTOS DIRECTOS	114.315.440,00							114.315.440,00	
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	12.104.510,00							12.104.510,00	
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	30.969.740,00	1.688.500,00	4.230.000,00	11.860.000,00	1.893.000,00	27.148.857,00		77.790.097,00	
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	93.514.660,00	14.210.664,00	9.048.800,00	16.092.100,00	912.000,00		38.259.989,00	95.518.235,00	
5	INGRESOS PATRIMONIALES	1.993.000,00	671.300,00	396.850,00	251.200,00	963.000,00			4.275.350,00	
A	OPERACIONES CORRIENTES	252.897.350,00	16.570.464,00	13.675.650,00	28.203.300,00	3.768.000,00	27.148.857,00	38.259.989,00	304.003.632,00	
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	5.764.005,00				498.000,00			6.262.005,00	
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.092.595,00	200.000,00	2.100.000,00	5.150.000,00	3.200.000,00		10.450.000,00	1.292.595,00	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	1.403.000,00	21.500,00	24.850,00					1.449.350,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	50.000.000,00							50.000.000,00	
B	OPERACIONES DE CAPITAL	58.259.600,00	221.500,00	2.124.850,00	5.150.000,00	3.698.000,00	0,00	10.450.000,00	59.003.950,00	
	TOTAL INGRESOS	311.156.950,00	16.791.964,00	15.800.500,00	33.353.300,00	7.466.000,00	27.148.857,00	48.709.989,00	363.007.582,00	



Para el año 2021 el Presupuesto General (consolidado) asciende a 363.007.582 €, lo que supone un incremento del 4,79 % con respecto al ejercicio anterior, que en términos absolutos se traduce en un aumento de 16.599.862 €, siendo su resumen a nivel de capítulos el siguiente:

COMPARATIVA PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2020-2021

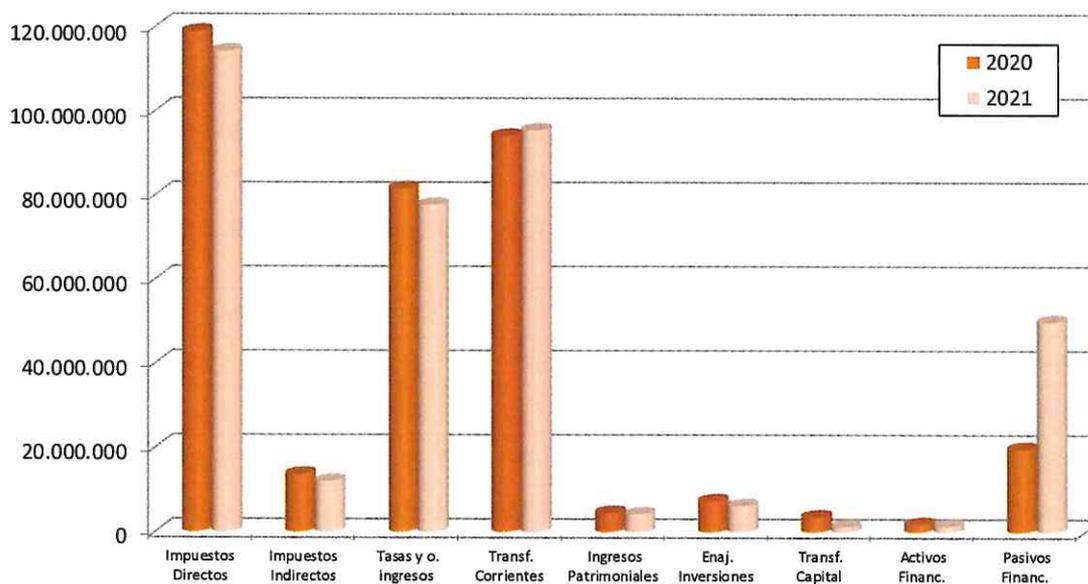
CAPÍTULOS DE GASTOS	2020	2021	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	153.958.097	153.924.527	-33.570	-0,02
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	101.577.348	103.153.543	1.576.195	1,55
3.- GTOS. FINANCIEROS	1.141.500	1.211.000	69.500	6,09
4.- TRANSF. CORRIENTES	16.996.006	14.681.421	-2.314.585	-13,62
5.- FONDO DE CONTINGENCIA	412.835	1.000.000	587.165	142,23
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>274.085.786</i>	<i>273.970.491</i>	<i>-115.295</i>	<i>-0,04</i>
6.- INVERSIONES REALES	49.251.084	73.078.324	23.827.240	48,38
7.- TRANSF. CAPITAL	734.283	2.799.000	2.064.717	281,19
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>49.985.367</i>	<i>75.877.324</i>	<i>25.891.957</i>	<i>51,80</i>
OP. NO FINANCIERAS	324.071.153	349.847.815	25.776.662	7,95
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	11.026.150	1.449.350	-9.576.800	-86,86
9.- PASIVOS FINANCIEROS	11.310.417	11.710.417	400.000	3,54
OP. FINANCIERAS	22.336.567	13.159.767	-9.176.800	-41,08
TOTAL GASTOS	346.407.720	363.007.582	16.599.862	4,79

CAPÍTULO DE INGRESOS	2020	2021	VARIAC.	% INC
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	119.030.885	114.315.440	-4.715.445	-3,96
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	13.780.055	12.104.510	-1.675.545	-12,16
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	81.720.005	77.790.097	-3.929.908	-4,81
4.- TRANSF. CORRIENTES	94.258.955	95.518.235	1.259.280	1,34
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	4.629.400	4.275.350	-354.050	-7,65
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>313.419.300</i>	<i>304.003.632</i>	<i>-9.415.668</i>	<i>-3,00</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	7.473.250	6.262.005	-1.211.245	-16,21
7.- TRANSF. CAPITAL	3.689.020	1.292.595	-2.396.425	-64,96
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>11.162.270</i>	<i>7.554.600</i>	<i>-3.607.670</i>	<i>-32,32</i>
OP. NO FINANCIERAS	324.581.570	311.558.232	-13.023.338	-4,01
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.978.650	1.449.350	-529.300	-26,75
9.- PASIVOS FINANCIEROS	19.847.500	50.000.000	30.152.500	151,92
OP. FINANCIERAS	21.826.150	51.449.350	29.623.200	135,72
TOTAL INGRESOS	346.407.720	363.007.582	16.599.862	4,79



PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE INGRESOS 2020-2021

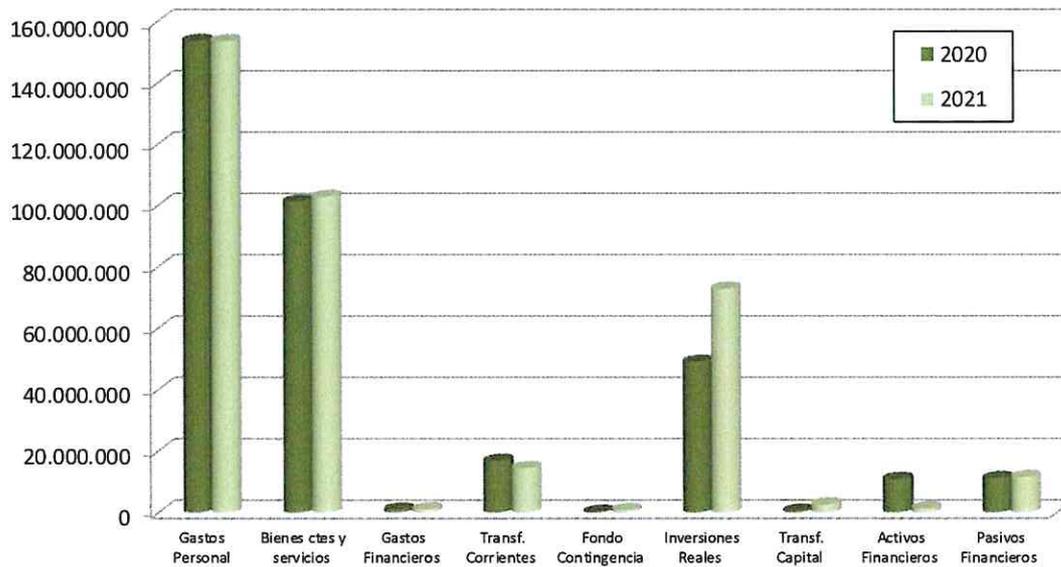
CAPÍTULOS	2020	%	2021	%	Variac.	%
1. Impuestos Directos	119.030.885	34,36%	114.315.440	31,49%	-4.715.445	-3,96 %
2. Impuestos Indirectos	13.780.055	3,98%	12.104.510	3,33%	-1.675.545	-12,16 %
3. Tasas y O. Ingresos	81.720.005	23,59%	77.790.097	21,43%	-3.929.908	-4,81 %
4. Transferencias Corrientes	94.258.955	27,21%	95.518.235	26,31%	1.259.280	1,34 %
5. Ingresos Patrimoniales	4.629.400	1,34%	4.275.350	1,18%	-354.050	-7,65 %
TOTAL OP. CORRIENTES	313.419.300	90,48%	304.003.632	83,75%	-9.415.668	-3,00 %
6. Enajenación de Inversiones	7.473.250	2,16%	6.262.005	1,73%	-1.211.245	-16,21 %
7. Transferencias de Capital	3.689.020	1,06%	1.292.595	0,36%	-2.396.425	-64,96 %
8. Activos Financieros	1.978.650	0,57%	1.449.350	0,40%	-529.300	-26,75 %
9. Pasivos Financieros	19.847.500	5,73%	50.000.000	13,77%	30.152.500	151,92 %
TOTAL OP. DE CAPITAL	32.988.420	9,52%	59.003.950	16,25%	26.015.530	78,86 %
TOTAL	346.407.720	100,00%	363.007.582	100,00%	16.599.862	4,79 %





PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS 2020-2021

GASTOS	2020	%	2021	%	Variación	%
1. Gastos de personal	153.958.097	44,44%	153.924.527	42,40%	-33.570	-0,02 %
2. Bienes ctes. y servicios	101.577.348	29,32%	103.153.543	28,42%	1.576.195	1,55 %
3. Gastos financieros	1.141.500	0,33%	1.211.000	0,33%	69.500	6,09 %
4. Transf. corrientes	16.996.006	4,91%	14.681.421	4,04%	-2.314.585	-13,62 %
5. Fondo de Contingencia	412.835	0,12%	1.000.000	0,28%	587.165	142,23 %
TOTAL OP. CORRIENTES	274.085.786	79,12%	273.970.491	75,47%	-115.295	-0,04 %
6. Inversiones reales	49.251.084	14,22%	73.078.324	20,13%	23.827.240	48,38 %
7. Transf. de capital	734.283	0,21%	2.799.000	0,77%	2.064.717	281,19 %
8. Activos financieros	11.026.150	3,18%	1.449.350	0,40%	-9.576.800	-86,86 %
9. Pasivos financieros	11.310.417	3,27%	11.710.417	3,23%	400.000	3,54 %
TOTAL OP. CAPITAL	72.321.934	20,88%	89.037.091	24,53%	16.715.157	23,11 %
TOTAL GASTOS	346.407.720	100,00%	363.007.582	100,00%	16.599.862	4,79 %





Todos los presupuestos de las entidades que forman el Presupuesto General Consolidado, se han aprobado sin déficit inicial, por lo que, a la vista de todo lo anterior, el presupuesto para 2021, que se presenta para su aprobación, cumple con la normativa vigente.

Valladolid, 15 de diciembre de 2020

LA DIRECTORA DE LA OFICINA PRESUPUESTARIA

Nuria Herrero Quirós



MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

SECRETARÍA GENERAL
DE FINANCIACIÓN
AUTÓNOMICA Y LOCAL

Inés Olóndriz de Moragas

SECRETARIA GENERAL



Excmo. Sr. D. Oscar Puento Santiago
Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Valladolid
Plaza Mayor, 1
47071 Valladolid

Estimado Alcalde-Presidente

Por el presente escrito le remito, en anexo que se acompaña, las previsiones de ingresos por la cesión de rendimientos recaudatorios de impuestos estatales y por el Fondo Complementario de Financiación que corresponderán a su entidad en 2021, de acuerdo con los artículos 111 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y con el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021.

La efectividad de los importes proporcionados está supeditada a la aprobación del citado Proyecto de Ley por las Cortes Generales. Dichos importes se han determinado a partir de los datos provisionales facilitados por la Agencia Estatal de Administración Tributaria y que se han utilizado en la elaboración del Proyecto de Presupuestos Generales del Estado para este ejercicio. Las cuantías de la cesión de impuestos se han calculado según los porcentajes de cesión que han resultado considerando el nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas aprobado por la Ley 22/2009, de 18 de diciembre y considerando, en su caso, la población de derecho según el Padrón Municipal de habitantes actualizado a 1 de enero de 2020.

La previsión de la liquidación del Fondo Complementario de Financiación del ejercicio 2019, descontando el importe total de las entregas a cuenta transferidas en ese ejercicio da lugar a un saldo, para esa Entidad, de 1.759,90 miles de euros. No se comunica el resultado de la liquidación de la cesión de impuestos por no disponerse de los datos precisos para su cálculo hasta finales del segundo trimestre de 2021.

Aprovecho esta ocasión para ofrecerle los servicios de esta Secretaría General al objeto de resolver o aclarar cualquier duda que pudiera derivarse de la presente comunicación.

Un cordial saludo.

CORREO ELECTRÓNICO
sgfefel@hacienda.gob.es

Pº Alberto Bosch, 16
28014 - MADRID
Tel.: 91 389 05 30 - 31

CSV : GEN-a204-58f8-fb0a-07b3-1e73-fbda-dc04-8662

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : INES OLONDRIZ DE MORAGAS | FECHA : 03/11/2020 17:25 | Sin acción específica | Sello de Tiempo: 03/11/2020 17:30





MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

SECRETARÍA GENERAL DE FINANCIACIÓN AUTONÓMICA Y LOCAL



(miles €)

Ayuntamiento de Valladolid	
Concepto	Importe bruto
Impuesto de la Renta de las Personas Físicas	7.985,44
Impuesto sobre el Valor Añadido	5.922,32
Impuesto sobre la Cerveza	28,00
Impuesto sobre Productos Intermedios	1,87
Impuesto sobre Alcohol y Bebidas Derivadas	78,28
Impuesto sobre Hidrocarburos	1.509,32
Impuesto sobre Labores de Tabaco	564,72
Total Cesión Impuestos	16.089,96
Fondo Complementario de Financiación (*)	74.681,10
Total Entregas a cuenta	90.771,06

(*) Se incluyen las compensaciones definitivas derivadas de la reforma del Impuesto sobre Actividades Económicas de la disposición adicional décima de la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de Reforma de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y adicional a favor de las entidades locales derivada de la reforma del Impuesto sobre Actividades Económicas, regulada en la Disposición adicional segunda de la Ley 22/2005, de 18 de noviembre.

CORREO ELECTRÓNICO
sgefel@hacienda.gob.es

Pº Alberto Bosch, 16
28014 - MADRID
Tel.: 91 389 05 30 - 31

CSV : GEN-a204-58f8-fb0a-07b3-1e73-fbda-dc04-8662

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : INES OLONDRIZ DE MORAGAS | FECHA : 03/11/2020 17:25 | Sin acción específica | Sello de Tiempo: 03/11/2020 17:30



DM5154508

02/2017



IMPRESA



cargas y gravámenes, excepto las cargas recogidas en el apartado CARGAS del Exponen.-----

SEGUNDO.- Que el precio total de esta compraventa es de **CUATRO MILLONES CIENTO UN MIL EUROS (4.101.000,00 €)** que con el I.V.A. aplicable, que asciende a la cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS (861.210,00 €), resulta un importe total de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS (4.962.210,00 €).-----

De dicho precio, DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (2.528.676,60€) más el IVA aplicable, QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL VEINTIDÓS EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (531.022,09€), corresponden a la FINCA FN-3 y UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTES VEINTITRÉS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (1.572.323,40€) más el IVA aplicable, TRESCIENTOS TREINTA MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE



430

EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (330.187,91€) corresponden a la **FINCA FN-4**. ---

El precio de la presente compraventa se hará efectivo de la siguiente forma: -----

.- El 25% del precio de la enajenación, esto es, la cantidad de UN MILLÓN VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (1.025.250,00 €), en este acto, mediante un cheque bancario nominativo librado con cargo a la cuenta nº 2100 2931 90 0200581025 del Banco La Caixa. -----

Dicho cheque por importe de UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS (1.886.460,00 €), comprende también el importe del pago del I.V.A. a que hace referencia el OTORGAN TERCERO. -----

Incorporo a la presente, fotocopia por mí obtenida del original del referido cheque. -----

.- Otro 25% del precio de la enajenación, esto es, UN MILLÓN VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (1.025.250,00 €), transcurrido un año desde el anterior pago, hasta totalizar el 50% del precio de la enajenación. -----

Dicha cantidad aplazada devengará el interés legal del dinero vigente en cada momento; dichos

02/2017



DM5154509



intereses se harán efectivos con el pago del principal.-----

.- El resto del precio, esto es, DOS MILLONES CINCUENTA MIL QUINIENTOS EUROS (2.050.500,00 €), deberá ser satisfecho dentro de los cuatro años siguientes desde el otorgamiento de la presente escritura.-----

Dicha cantidad aplazada devengará el interés legal del dinero vigente en cada momento; dichos intereses se harán efectivos con el pago del principal.-----

En caso de demora o retraso en cualquiera de los pagos aplazados se devengará el interés de demora vigente en cada momento. -----

La parte compradora queda facultada para anticipar el pago de los importes aplazados junto con el interés legal del dinero vigente en cada momento hasta la fecha efectiva del pago.--

TERCERO.- Hacen constar los comparecientes que la transmisión objeto de esta escritura se

440.



halla sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido,
a cuyo efecto se practica la siguiente
liquidación:-----

- Base, CUATRO MILLONES CIENTO UN MIL EUROS
(4.101.000,00 €).-----

- Cuota, al 21%: OCHOCIENTOS SESENTA Y UN
MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS (861.210,00 €).-----

Manifiesta la parte vendedora que ha
recibido de la parte compradora la cantidad
correspondiente a la liquidación antes
practicada, mediante un cheque bancario
nominativo librado con cargo a la cuenta nº 2100
2931 90 0200581025 del Banco La Caixa, al que se
ha hecho referencia en el OTORGAN anterior.----

**CUARTO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA EN GARANTÍA
DEL PRECIO APLAZADO.**-----

Sin perjuicio de lo dispuesto en las
estipulaciones anteriores, y de la
responsabilidad personal e ilimitada de "ESPACIO
ACR RESIDENCIAL, S.L.", así como de cualquier
otra garantía, personal o real que pueda
concurrir, por medio de la presente escritura y
a los efectos de los previsto en la CLAUSULA
8.2.B, "Prestación de garantías" del Pliego de



I

Clave operación **002**
Signo **0**

CONTABILIDAD DE OPERACIONES NO PRESUPUESTARIAS

DOCUMENTO DE INGRESO

Naturaleza ingreso:
Nº. Decreto .
Fecha Ingreso: **01/09/2017**
Ejercicio: **2017**

Orgánica	Económica:	Referencia	Importe EUROS	PGCP
	30002	32017009962	1.886.460,00	5540
INGRESOS EN CTAS. OPERAT.PTES APLICACION				

Aplicación no presupuestaria I.V.A.	Importe EUROS	PGCP
-------------------------------------	---------------	------

Importe UN MILLON OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS.	Importe EUROS 1.886.460,00
---	--------------------------------------

Código de Gasto/Proyecto:

Ordinal: **235** **CAIXABANK, S.A.**

Datos del Interesado

Código	Nombre o razón social
B87596326	ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L.
Domicilio	
PS CASTELLANA, 259D-PTA 50ª. EDIF.TORRE ESPACIO	
Población	
MADRID (MADRID)	

Texto libre

1º PAGO 25% MAS TOTAL IVA ENAJENACIÓN PARCELAS RESIDENCIALES FN3 Y FN4 DELÁMBITO DE LAS ERAS

INTERVENTOR	TESORERO
--------------------	-----------------

Nº Operación:	320170013056
Número de Ingreso:	20170002394
Nº Ref. Cont:	/

Sentado en Libro Diario de Contabilidad Presupuestaria con
Fecha **01/09/2017**



Ayuntamiento de Valladolid

OPERACIONES NO PRESUPUESTARIAS

Fecha Obtención 05/03/2019
 Pág. 1

N. Operación N. Referencia	Fase	N. Exped. Documento	Fecha Operación	Aplicación No Presupuestaria Concepto	Proyecto Descripción	Importes Saldos	Tercero Explicación
120180007570 32018009660	APL	2	21/09/2018	30002 INGRESOS EN CTAS. OPERAT.PTES APLICACION		1.025.250,00	B87596326 ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L. SEGUNDO PLAZO ENAJENACION PARCELAS FN3 Y FN4 LAS ERAS, EXP.38/16 (J.G.08-03-17), CAIXABANK 31-08-18
120180007571 32018009660	APL	2	21/09/2018	30002 INGRESOS EN CTAS. OPERAT.PTES APLICACION		-1.025.250,00	B87596326 ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L. SE DESAPLICA, NO HA RELACIONADO EL APLAZAMIENTO (SEGUNDO PLAZO ENAJENACION PARCELAS FN3 Y FN4 LAS ERAS, (J.G.08-03-17)
120180007574 32018009660	APL	2	21/09/2018	30002 INGRESOS EN CTAS. OPERAT.PTES APLICACION		1.025.250,00 1.025.250,00	B87596326 ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L. SEGUNDO PLAZO ENAJENACION PARCELAS FN3 Y FN4 LAS ERAS, EXP.38/16 (J.G.08-03-17), CAIXABANK 31-08-18
120180007575 32018009660	APL		21/09/2018	30002 INGRESOS EN CTAS. OPERAT.PTES APLICACION		92.272,50 92.272,50	B87596326 ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L. INTERESES APLAZAMIENTO ENAJENACION PARCELAS FN3 Y FN4 LAS ERAS, EXP.38/16 (J.G.08-03-17), CAIXABANK 31-08-18
320180010613 32018009660	I		31/08/2018	30002 INGRESOS EN CTAS. OPERAT.PTES APLICACION		1.117.522,50	B87596326 ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L. ENAJENACION PARCELAS FN3 Y FN4 "RESIDENCIAL LAS ERAS"



APL

CONTABILIDAD DEL
PRESUPUESTO DE
INGRESOS

PRESUPUESTO CORRIENTE

CARTA DE PAGO

Clave operación	820
Signo	0
Naturaleza. Ingreso:	10
Nº. Op. Anterior:	120180007573
Nº. Decreto :	2
Fecha Ingreso:	21/09/2018
Ejercicio:	2018

Presupuesto **2018** Tipo de Exacción **1** **Contraído Previo. Ingreso Directo**

Orgánica	Económica:	Referencia	Importe EUROS	PGCP
	60900	12018005923	1.025.250,00	2100
Otros terrenos.				

Aplicación no presupuestaria I.V.A.	Importe EUROS	PGCP

Importe	Importe EUROS
UN MILLON VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS.	1.025.250,00

Código de Gasto/Proyecto: **2018 2 1512 11** **Edificio parque de mantenimiento Ronda Nort**

Ordinal:

Código	Nombre o razón social
B87596326	ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L.
Domicilio	
PS CASTELLANA, 259D-PTA 50ª. EDIF.TORRE ESPACIO	
Población	
MADRID (MADRID)	Cod. Postal
Ordinal Bancario	28046

Texto libre

SEGUNDO PLAZO ENAJENACION PARCELAS FN3 Y FN4 LAS ERAS, EXP.38/16 (J.G.08-03-17). CAIXABANK 31-08-18

RESPONSABLE CONTABILIDAD	INTERVENTOR GENERAL	TESORERO

Nº. Operación:	120180007574
Número de Ingreso:	320180010613
Nº. Rel. Cont:	/

Sentado en Libro Diario de Contabilidad Presupuestaria con

Fecha **21/09/2018**



CONTABILIDAD DE OPERACIONES NO PRESUPUESTARIAS	I	Clave operación 002 Signo 0
	CARTA DE PAGO	Natureza Ingreso: Nº. Decreto : Fecha Ingreso: 31/08/2018 Ejercicio: 2018

Orgánica	Económica	Referencia	Importe EUROS	PGCP
	30002	32018009660	1.117.522,50	5540
INGRESOS EN CTAS. OPERAT.PTES APLICACION				

Aplicación no presupuestaria I.V.A.	Importe EUROS	PGCP
-------------------------------------	---------------	------

Importe UN MILLON CIENTO DIECISIETE MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS .	Importe EUROS 1.117.522,50
---	--------------------------------------

Código de Gasto/Proyecto:

Ordinal: **235 CAIXABANK, S.A.**

Datos del Interesado	
Código	Nombre o razón social
B87596326	ESPACIO ACR RESIDENCIAL, S.L.
Domicilio	
PS CASTELLANA, 259D-PTA 50ª. EDIF.TORRE ESPACIO	
Población	Cod. Postal
MADRID (MADRID)	28046

Texto libre
ENAJENACIÓN PARCELAS FN3 Y FN4 "RESIDENCIAL LAS ERAS"

INTERVENTOR	TESORERO

Nº. Operación:	320180010613
Número de Ingreso:	20180002604
Nº. Rel. Cont:	/

Sentado en Libro Diario de Contabilidad Presupuestaria con
Fecha **31/08/2018**

Ayuntamiento de Valladolid

Área de Hacienda, Función Pública
y Promoción Económica
Departamento de Patrimonio
Código VAL 254



803

661

AFC/iam

Expte. Núm.: 38/2016

Asunto: Cuadro de ingreso. Enajenación por subasta de las parcelas residenciales FN3 y FN4 del ámbito "Las Eras", sitas entre las calles Miseses, Trilla y Sementera.

Interés legal dinero 2017	3%
Interés legal dinero 2018	3%
Interés demora 2018	3,75%

Intereses devengados 01/09/17 - 01/09/18		
Importe Operación s/iva	4.101.000,00 €	- €
01/09/2017	1.025.250,00 €	- €
01/09/2018	1.025.250,00 €	30.757,50 €
Pendiente	2.050.500,00 €	61.515,00 €
Interés legal		92.272,50 €

Total Principal	1.025.250,00 €
Total a pagar	1.117.522.50 €

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
Tfno.: 983 42 61 57
e-mail: dggip@ava.es



INFORME PMS Ref.: 99SU/Informes/PMS 2021 Valoracion enajenaciones Entrada nº: Salida: Fecha:	DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA
---	---

ASUNTO: INFORME SOLICITADO POR EL DIRECTOR DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA EN RELACIÓN CON LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN VINCULADOS A LOS FINES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA EL AÑO 2021.

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 2021 en relación con los proyectos de inversión vinculados a Patrimonio Municipal de Suelo, se adjuntan informes de las siguientes parcelas enajenables durante el ejercicio 2019:

1.- Parque Alameda, parcela calle Montes Torozos: **1.613.034,00 €**.

Parcelas PR02, PR03 y PR04: 1.613.034,00 €

2.- Plan Parcial 'Industrial Jalón': **7.635.322,76 €**

Parcelas Industriales IC-104, IC-105 y IC-106: 351.220,00 €

20 parcelas Industriales IC-94 a IC-103 y parcelas IC-109 a IC-118: 3.214.700,00 €.

Parcelas residenciales RP-30, RP-31, RP-32 y RP-33: 4.069.402,76 €

3.- Plan Parcial 'Santos Pilarica': **1.186.893,00 €**.

Parcela Industrial 30: 1.186.893,00 €.

Los 4 bloques de enajenaciones anteriores suman un total de: 10.435.249,76 €.

Los informes de valoración adjuntos se han contrastados como válidos a fecha actual.

Valladolid, 9 de noviembre de 2020

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga



Ayuntamiento de
Valladolid

Resumen de Firmas

Pág.1/1

Título:PMS 2021 Valoracion enajenaciones



Descripción:Ref99SU/Informes/PMS 2021 Valoracion enajenaciones

Firmante 1

Firmado digitalmente por LLORENTE RUESGA JAVIER DNI
Fecha lunes, 09 noviembre 2020 09:52:55 GMT
Razón Director del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración Industrial Jalón 2020-07 Entrada: Valoración económica Salida: Fecha:	SECRETARÍA EJECUTIVA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 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.

Con el objetivo de la enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2020, desde la Secretaría Ejecutiva del Área se solicita emisión de informe sobre valoración económica de las siguientes parcelas municipales de uso industrial localizadas en el antiguo Sector 44 'Industrial Jalón' (actual S.APP.09):

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. Se valoraron de nuevo con objeto de su enajenación mediante subasta en el mes de noviembre de 2018. Esta última subasta quedó desierta.

Dado el 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 2017. Además, se dispone de los precios de venta de dos parcelas industriales municipales enajenadas durante este año 2018, de la valoración para la Sociedad VIVA de una parcela con nave industrial en la calle Vázquez de Menchaca y de la valoración de una parcela industrial en el sector 'Santos Pilarica'

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 30/07/2020 14:56

Fecha Copia: 30/07/2020 14:58

Código seguro de verificación(CSV): de1fc8ce701de90bd99c8159b03a7c5ed9899b0c
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



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.

Con fecha 8 de noviembre de 2019 se recibieron por parte de este Ayuntamiento las obras de urbanización de este Sector.

Las parcelas se encuentran libres de cargas.

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

La situación y características de las parcelas en el documento de Revisión del PGOU 2020 son las siguientes:



Fragmento de las hojas 18-76 y 19-76 de la Serie de Suelo Urbano

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 30/07/2020 14:56

Fecha Copia: 30/07/2020 14:58

Código seguro de verificación(CSV): de1fc8ce701de90bd99c8159b03a7c5ed9899b0c
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



PARCELA	SUPERFICIE CATASTRAL	REF. CATASTRAL	TECHO EDIFICATORIO	DESTINO URBANÍSTICO	APROVECHAMIENTO
IC-94	1.891,00 M2	8171328UM5087A0001TS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-95	1.891,00 M2	8171327UM5087A0001LS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-96	1.891,00 M2	8171326UM5087A0001PS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-97	1.891,00 M2	8171325UM5087A0001QS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-98	1.891,00 M2	8171324UM5087A0001GS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-99	1.891,00 M2	8171323UM5087A0001YS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-100	1.891,00 M2	8171322UM5087A0001BS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-101	1.891,00 M2	8171321UM5087A0001AS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-102	1.891,00 M2	8171320UM5087A0001WS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-103	1.891,00 M2	8171319UM5087A0001BS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-109	1.891,00 M2	8171313UM5087A0001SS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-110	1.891,00 M2	8171312UM5087A0001ES	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-111	1.891,00 M2	8171311UM5087A0001JS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-112	1.891,00 M2	8171310UM5087A0001IS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-113	1.891,00 M2	8171309UM5087A0001ES	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-114	1.891,00 M2	8171308UM5087A0001JS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-115	1.891,00 M2	8171307UM5087A0001IS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-116	1.891,00 M2	8171306UM5087A0001XS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-117	1.891,00 M2	8171305UM5087A0001DS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-118	1.891,00 M2	8171304UM5087A0001RS	2.269,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-104	1.384,00 M2	8171318UM5087A0001AS	1.240,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-105	1.378,00 M2	8171317UM5087A0001WS	1.240,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
IC-106	1.370,00 M2	8171316UM5087A0001HS	1.240,00 M2.E	INDUSTRIAL	LUCRATIVO
TOTALES:	41.952,00 M2		49.100,00 M2.E		

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 recibida, a los efectos de valoración consideramos que constituyen terrenos finalistas susceptibles de edificarse con arreglo a las determinaciones del planeamiento.

Las condiciones de edificación y uso de la parcela (IU – I2) se encuentran reguladas en los artículos 475, zona Industria Urbana, y 401, uso Industrial 2, de la Revisión de PGOU de Valladolid de 2020. Las condiciones generales y la relación de los usos pormenorizados se detallan en el artículo 396. La relación de zonas y su aplicación están contenidas en los artículos 463 y 464.

La altura máxima de fachada está establecida en 03p, 3 plantas, y su regulación se encuentra en el artículo 420 de la Normativa de la RPGOU.

Además, con frente a las calles del Parque de las Marismas de Santoña, Hoces del Río Duratón y Parque de Peñacabarga existen obligaciones de Área de movimiento (máximo) o retranqueo.

La edificabilidad de la parcela está fijada numéricamente cada una con la suya. El cómputo de la edificabilidad se regula en los artículos 461 y 462 de la RPGOU.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 30/07/2020 14:56

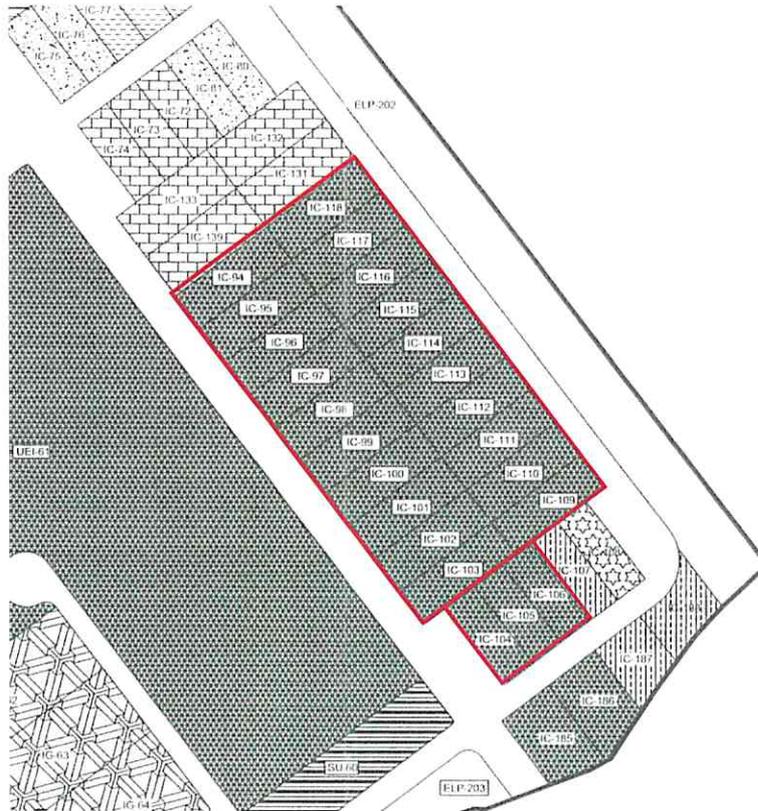
Fecha Copia: 30/07/2020 14:58

Código seguro de verificación(CSV): de1fc8ce701de90bd99c8159b03a7c5ed9899b0c
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



Situación de las parcelas

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 30/07/2020 14:56

Fecha Copia: 30/07/2020 14:58

Código seguro de verificación(CSV): de1fc8ce701de90bd99c8159b03a7c5ed9899b0c
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 (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.

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:

$$Vs = ei \times vrsi$$

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.



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 30/07/2020 14:56

Fecha Copia: 30/07/2020 14:58

Código seguro de verificación(CSV): de1fc8ce701de90bd99c8159b03a7c5ed9899b0c

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



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



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.

4.2.- EDIFICABILIDAD

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

PARCELA	SUPERFICIE	TECHO EDIFICATORIO	COEFICIENTE
IC-94	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-95	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-96	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-97	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-98	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-99	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-100	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-101	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-102	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-103	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-109	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-110	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-111	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-112	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-113	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-114	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-115	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-116	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-117	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-118	1.891,00 M2	2.269,00 M2.E	1,20
IC-104	1.384,00 M2	1.240,00 M2.E	0,896
IC-105	1.378,00 M2	1.240,00 M2.E	0,90
IC-106	1.370,00 M2	1.240,00 M2.E	0,905

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.

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, c y la valoración efectuada en junio de 2020 de una nave industrial en la calle Vázquez de Menchaca para la sociedad municipal VIVA.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 30/07/2020 14:56

Fecha Copia: 30/07/2020 14:58

Código seguro de verificación(CSV): de1fc8ce701de90bd99c8159b03a7c5ed9899b0c
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



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. Además, la subasta realizada en el año 2019 ha quedado desierta y la situación económica actual impone un ajuste de los valores.

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 medio de 0,9.

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.

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.

En función de estos parámetros, el precio medio de las parcelas en la subasta que se quedó desierta el año pasado fue de 90 €/m². Un escenario de prudencia y el horizonte de crisis económica mundial derivado de la pandemia de COVID-19 empujan a una revisión de los valores para adaptarlos a la situación actual, lo que debe aproximar el valor a la señal de compra más cercana, situada en los 85 euros/m² de la parcela de Nicas

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

$$Vus = 85,00 \text{ €/m}^2.s$$

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:

$$Vrs = 85,00 \text{ €/m}^2.s / 1,20 \text{ m}^2.e/\text{m}^2.s$$

$$Vrs: 70,83 \text{ eur/m}^2.e$$

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

$$Vrs = 85,00 \text{ €/m}^2.s / 0,90 \text{ m}^2.e/\text{m}^2.s$$

$$Vrs: 94,44 \text{ eur/m}^2.e$$

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 30/07/2020 14:56

Fecha Copia: 30/07/2020 14:58

Código seguro de verificación(CSV): de1fc8ce701de90bd99c8159b03a7c5ed9899b0c

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



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



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	160.735,00 EUR
PARCELA IC-95	160.735,00 EUR
PARCELA IC-96	160.735,00 EUR
PARCELA IC-97	160.735,00 EUR
PARCELA IC-98	160.735,00 EUR
PARCELA IC-99	160.735,00 EUR
PARCELA IC-100	160.735,00 EUR
PARCELA IC-101	160.735,00 EUR
PARCELA IC-102	160.735,00 EUR
PARCELA IC-103	160.735,00 EUR
PARCELA IC-109	160.735,00 EUR
PARCELA IC-110	160.735,00 EUR
PARCELA IC-111	160.735,00 EUR
PARCELA IC-112	160.735,00 EUR
PARCELA IC-113	160.735,00 EUR
PARCELA IC-114	160.735,00 EUR
PARCELA IC-115	160.735,00 EUR
PARCELA IC-116	160.735,00 EUR
PARCELA IC-117	160.735,00 EUR
PARCELA IC-118	160.735,00 EUR
TOTAL	3.214.700,00 EUR
PARCELA IC-104	117.640,00 EUR
PARCELA IC-105	117.130,00 EUR
PARCELA IC-106	116.450,00 EUR
TOTAL	351.220,00 EUR
SUMA TOTAL 23 PARCELAS:	3.565.920,00 EUR

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 30/07/2020 14:56

Fecha Copia: 30/07/2020 14:58

Código seguro de verificación(CSV): de1fc8ce701de90bd99c8159b03a7c5ed9899b0c
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gov.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



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 = 3.565.920,00 €

El valor obtenido se refiere a la fecha de emisión del presente informe y es del orden de un 5,5 % inferior al obtenido en la tasación incluida en las valoraciones realizadas en el año 2018 que sirvió para la enajenación de 2019 que quedó desierta.

Tal diferencia deriva de dos factores: el primero, que no se puede ignorar, es el resultado de la anterior subasta, que quedó desierta y sobre la que había interés hasta que se conocían los importes de venta; el segundo, la crisis sanitaria mundial que ha conducido a España a una grave crisis económica y social. En este sentido, tal como vemos en el informe WEO del mes de junio del FMI, *La pandemia de COVID-19 empujó las economías a un Gran Confinamiento, que contribuyó a contener el virus y salvar vidas, pero también desencadenó la peor recesión desde la Gran Depresión. Más de 75% de los países están reabriendo al mismo tiempo que la pandemia recrudece en muchas economías de mercados emergentes y en desarrollo. Varios países han comenzado a recuperarse. Sin embargo, a falta de una solución médica, la solidez de la recuperación es sumamente incierta, y el impacto en sectores y países, desigual.*

Por lo tanto, la anterior valoración se realizó 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. Esta valoración es una actualización de la anterior teniendo en cuenta el escenario de crisis actual.

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 julio de 2017

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 30/07/2020 14:56

Fecha Copia: 30/07/2020 14:58

Código seguro de verificación(CSV): de1fc8ce701de90bd99c8159b03a7c5ed9899b0c
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración Parcela 30 Santos Pilarica 07-20 Entrada nº: 2019 P.M.S. Notificación exp. 3/2019 Salida: Fecha:	SECRETARÍA EJECUTIVA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y VIVIENDA
---	---

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

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.

Con el objetivo de la enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2020, desde la Secretaría Ejecutiva del Área se solicita emisión de informe sobre valoración económica de la siguiente parcela:

LOCALIZACIÓN: Parcela 30 en Calle del Universo.

REFERENCIA CATASTRAL: 8730107UM5183B0001FR.

Sobre esta parcela se realizó valoración municipal con fecha 12 de diciembre de 2018 de la que resulto un importe para su enajenación mediante subasta de 1.186.893,00 euros.

La 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.

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 2018.

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: 27/07/2020 15:05

Fecha Copia: 28/07/2020 08:44

Código seguro de verificación(CSV): 50f03b34ce0c15c02daf3832409c0a5e7538a04a
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.

Con fecha 19 de junio de 2020 se publicó en el BOCyL la orden FYM/468/2020, de 3 de junio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

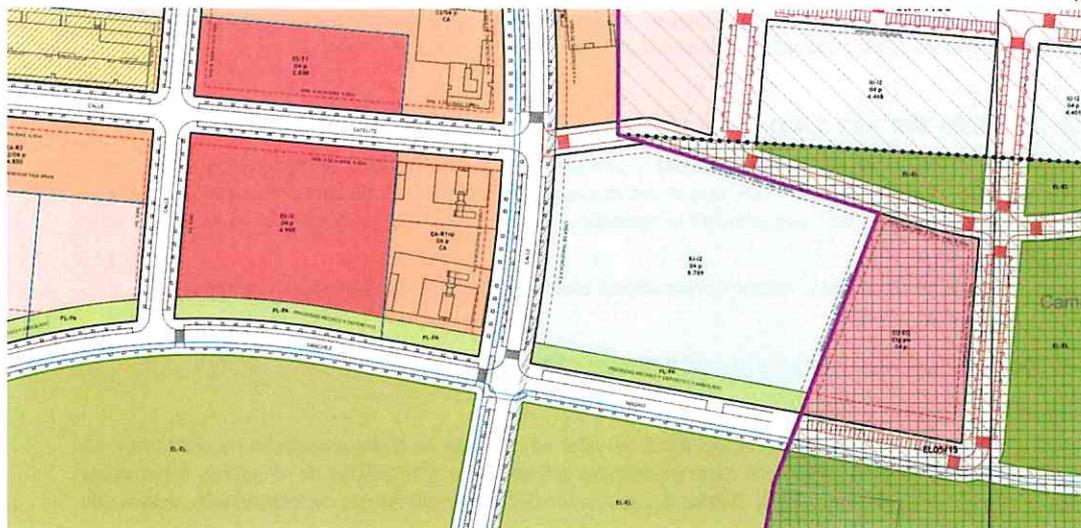
La parcela 30 está clasificada y categorizada por este PGOU de 2020 como suelo urbano consolidado y tiene asignado aprovechamiento lucrativo para uso industrial 2 con las condiciones de edificación de industria urbana, por lo que desde el punto de vista estrictamente urbanístico dispone de ordenación 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.



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



Fragmento de la hoja 19-64 de la serie PO-D1 de suelo urbano.

Las condiciones de edificación y uso de la parcela (IU – I2) se encuentran reguladas en los artículos 475, zona Industria Urbana, y 401, uso Industrial 2, de la Revisión de PGOU de Valladolid de 2020. Las condiciones generales y la relación de los usos pormenorizados se detallan en el artículo 396. La relación de zonas y su aplicación están contenidas en los artículos 463 y 464.

La zona frente a la calle Carlos Sánchez Magro calificada como PL – PA se regula, en sus condiciones de edificación, a lo largo del artículo 473 y, en sus condiciones de uso, en el artículo 402.

La altura máxima de fachada está establecida en 04p, 4 plantas, y su regulación se encuentra en el artículo 420 de la Normativa de la RPGOU.

Además, a lo largo de la calle Universo y en los límites con el antiguo sector Santos II existen obligaciones de retranqueo máximo y mínimo y línea de tangencia.

La edificabilidad de la parcela está fijada numéricamente en 8.789,00 m². El cómputo de la edificabilidad se regula en los artículos 461 y 462 de la RPGOU.

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 27/07/2020 15:05

Fecha Copia: 28/07/2020 08:44

Código seguro de verificación(CSV): 50f03b34ce0c15c02daf3832409c0a5e7538a04a
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



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 con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-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:

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

4

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 27/07/2020 15:05

Fecha Copia: 28/07/2020 08:44

Código seguro de verificación(CSV): 50f03b34ce0c15c02daf3832409c0a5e7538a04a

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



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



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.

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 vacantes en la zona Norte 'Nicas' y en la Avenida de Burgos, 'Sector 5', dos testigos recientes y la valoración efectuada en junio de 2020 de una nave industrial en la calle Vázquez de Menchaca para la sociedad municipal VIVA.

La ubicación de la parcela, en la zona este, en el antiguo 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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 27/07/2020 15:05

Fecha Copia: 28/07/2020 08:44

Código seguro de verificación(CSV): 50f03b34ce0c15c02daf3832409c0a5e7538a04a

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



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



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 Vus de referencia sería:

$$Vus = 100,00 \text{ €/m}^2.s \times 0,90 = 90,00 \text{ €/m}^2.s$$

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 Vus de referencia sería de 81,00 €/m²

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 estaría ahora más próximo a la media:

$$Vrs = 81,00 \text{ €/m}^2.s / 0,60 \text{ m}^2.e/\text{m}^2.s$$

Vrs 135,00 eur/m².e.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 27/07/2020 15:05

Fecha Copia: 28/07/2020 08:44

Código seguro de verificación(CSV): 50f03b34ce0c15c02daf3832409c0a5e7538a04a
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

COORDENADAS U.T.M.

PUNTO	X	Y
VP 1	40984,121	411372,544
VP 2	252731,426	411382,798
VP 3	258234,105	411262,503
VP 4	258234,105	411262,503
VP 5	258234,105	411262,503
VP 6	258234,105	411262,503
VP 7	258234,105	411262,503
VP 8	258234,105	411262,503
VP 9	258234,105	411262,503
VP 10	258234,105	411262,503

SUPERFICIE: 14.651,24 m²
USOS PERMITSIDOS: INDUSTRIAL/JARDIN
CONDICIONES DE EDIFICACION: PAVIMENTADO, UNIDAD FUNCIONAL A DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA.

COORDENADAS U.T.M. VERTICES DE PARCELA

POSSIBILIDADES DE ORDENACION

PARAMETROS DE ORDENACION

PARCELACION: Parcela mínima edificable: 13.000 m²; Parcela mínima impregnable: 14.651,24 m²

APROVECHAMIENTO: Edificabilidad máxima: 0,750 m²

EDIFICACION: Posibilidad: Manifiesto (edificable); Altura máxima: 6,50 m; Volumen máximo: 95.423 m³; Índice de ocupación: 6,50 m; Disposición respecto de parcelas: 14.651,24 m² (100%); nº parcelas de cambio: 2

PAUTAS DE ORDENACION

Se cumplirán además todas las condiciones que dispone el art.120 de las ordenanzas reguladoras

SUPERFICIE: 14.651,24 m²
USOS PERMITSIDOS: INDUSTRIAL/JARDIN
CONDICIONES DE EDIFICACION: PAVIMENTADO, UNIDAD FUNCIONAL A DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA.

PAUTAS DE ORDENACION

Se cumplirán además todas las condiciones que dispone el art.120 de las ordenanzas reguladoras

Ficha del Plan Parcial Santos Pilarica

7

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 27/07/2020 15:05
Fecha Copia: 28/07/2020 08:44

Código seguro de verificación(CSV): 50f03b34ce0c15c02daf3832409c0a5e7538a04a
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



4.4.- VALOR DE TASACIÓN.

4.4.1 Valor teórico de tasación.

La valoración estimada para la parcela municipal 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.

Sobre esta parcela, con motivo de su enajenación mediante subasta, se realizó otra valoración en diciembre de 2018, dicha subasta quedó desierta. El valor se mantiene en el mismo importe que en aquella fecha.

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, 27 de julio de 2020

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 27/07/2020 15:05

Fecha Copia: 28/07/2020 08:44

Código seguro de verificación(CSV): 50f03b34ce0c15c02daf3832409c0a5e7538a04a
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Fecha: 3 de julio de 2020
Ref.: Valoración casas Montes Torozos
Expediente P.M.S. nº: 05/2020

ASUNTO: VALORACIÓN DE PARCELA Y CUATRO VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE TITULARIDAD MUNICIPAL

Emplazamiento: Calles Montes Torozos, de la Bureba y de los Ancares en Parque Alameda

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Valladolid

En relación con el asunto de referencia y a petición del Director del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se procede a realizar la siguiente valoración:

1. Antecedentes.

En el marco del Programa de enajenación de Patrimonio Municipal de Suelo para el año 2020, se solicita una valoración económica de la siguiente parcela:

Parcela construida con cuatro viviendas unifamiliares en la calle Montes Torozos 2, 4, 6 y 8.

2. Descripción y situación del inmueble.

2.1 Identificación física de la parcela:

La parcela objeto de esta valoración se identifica con los siguientes datos de partida:

Tipo de inmueble	Parcela edificada con dos viviendas unifamiliares aisladas y dos viviendas unifamiliares pareadas
Emplazamiento	Calle Montes Torozos 2, 4, 6 y 8 (Parque Alameda)
Término municipal	Valladolid
Referencia catastral	4792502UM5049D0001GA
Titular catastral	Ayuntamiento de Valladolid
Inscripción registral	Finca 3492, tomo 2243, libro 386, folio 71
Titular registral	Ayuntamiento de Valladolid
Superficie parcela según certificación catastral	5.923 m ²
Superficie construida según certificación catastral	1.180 m ²
Superficie parcela según levantamiento topográfico	5.959,79 m ²
Estado del inmueble	Desocupado en su totalidad desde mayo de 2020

1

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

En la fecha 9 de junio se ha visitado la parcela y el interior de tres de las cuatro viviendas unifamiliares. La cuarta vivienda (calle Montes Torozos, 6) fue visitada el día 2 de julio de 2018, sin que haya sufrido cambios desde entonces.

Con toda la documentación recabada es suficiente para poder realizar una valoración aproximada del inmueble.

2.2 Descripción de las edificaciones construidas en la parcela:

Tipo de inmueble: parcela única sin división que contiene cuatro viviendas unifamiliares (dos aisladas y dos pareadas por el garaje).

Condiciones específicas de actuación: dos de las viviendas están incluidas en el Catálogo de Arquitectura e Ingeniería de la Revisión del PGOU aprobada definitivamente por Orden FYM de 3 de junio de 2020, publicado en BOCyL 19/06/2020 (en adelante, PGOU 2020).

Se adjunta la ficha como Anexo I.

Estado del inmueble:

- Calle Montes Torozos nº 2: entregada el día 10 de mayo de 2020.
- Calle Montes Torozos nº 4: entregada a finales de 2017.
- Calle Montes Torozos nº 6: entregada a finales de 2017.
- Calle Montes Torozos nº 8: entregada el día 11 de mayo de 2020.

Estado de ocupación del inmueble: las cuatro viviendas están desocupadas desde mayo de 2020.

Parcela	Vivienda	Emplazamiento	Superficie construida aproximada (m ²)			Superficie construida catastro (m ²)	Año Construcción
			Vivienda	Aparcamiento	Total		
PR02	Vivienda 1	Calle Montes Torozos nº 2	240,50	32,50	273	Viviendas: 1.034 Aparcamiento: 146	1962
	Vivienda 2	Calle Montes Torozos nº 4	172,50	32,50	205		1962
PR03	Vivienda 3	Calle Montes Torozos nº 6	308	62	370		1965
PR04	Vivienda 4	Calle Montes Torozos nº 8	313	19	332		1967
			1.034	146	1.180	1.180	

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



2.3 Parcela catastral:



2.4 Foto aérea de la parcela:



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

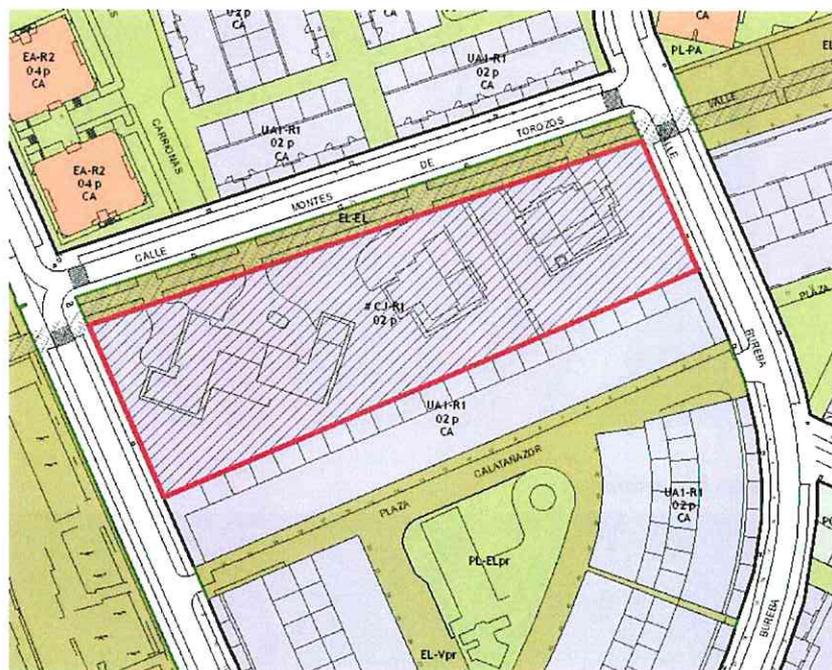
Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

2.5 Determinaciones urbanísticas de aplicación:

Esta parcela está ordenada por el PGOU 2020 (BOCyL 19.06.2020) en la Serie PO-D1 (hojas 14-71 y 14-72). Las determinaciones urbanísticas son las siguientes:



Clasificación urbanística del suelo: Suelo Urbano Consolidado.

Calificación urbanística del suelo: Ciudad Jardín (CJ); Residencial 1 (R1).

Artículo 470. Zona C.J. Ciudad jardín.

1. Edificación aislada de baja densidad dedicada a albergar viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.
2. Otras condiciones:
 - a. Parcela mínima: la existente o trescientos (300) metros cuadrados, salvo otra indicación en plano.
 - b. Frente mínimo: el existente o diez (10) metros.
 - c. Tipología: edificación aislada o pareada.
 - d. Alturas: dos plantas (02p).
 - e. Retranqueo mínimo a todos los linderos: tres (3) metros, salvo otra indicación en plano. Se admiten viviendas pareadas, debiéndose entender que esta tipología lleva implícita la posibilidad de supresión del retranqueo sobre el lindero común mediante la presentación de un proyecto conjunto de las parcelas en las que se paree la edificación.
 - f. Ocupación máxima sobre rasante: treinta y tres por ciento (33%) de la superficie así calificada.
 - g. Los espacios no edificados de la parcela deberán cumplir las exigencias del artículo 443.1.e.III de esta normativa.

4

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

3. Posible segregación de la parcela matriz.

En función de la disposición de las cuatro viviendas existentes sobre la parcela matriz, buscando facilitar la enajenación de la misma, se propone la siguiente segregación, a partir de la cual se valoran las parcelas resultantes, teniendo en cuenta las posibilidades edificatorias que le asigna el PGOU 2020.

Parcelas iniciales	Emplazamiento	Condiciones de edificación	Condiciones de uso	Superficie catastral (m ²)	Superficie construida (m ²)	Superficie vivienda según (OVC catastral)	Superficie aparcamiento (OVC)
PI 01	LG Plan Parcial Parque Alameda 2 (L)	Espacio Libre (EL)	Espacio Libre (EL)	1.055	-	-	-
PI 02	Montes Torozos 2	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	5.923	1.180	1.034	146
Total				6.978	1.180	1.034	146

Superficie calificada como Ciudad Jardín (CJ) = $5.923 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.961,50 \text{ m}^2$ edificables

Consideraremos una edificabilidad total de 2.650 m^2 edificables puesto que las condiciones de superficie y frente mínimo de parcela, retranqueos a linderos, número máximo de viviendas y condiciones de protección establecidas por el Catálogo de Arquitectura e Ingeniería no permiten materializar un índice de edificabilidad de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, razón por la cual tampoco es factible tenerlo en cuenta en la valoración.

De esta manera se mantiene la tipología edificatoria de ciudad jardín que el Plan Parcial de Parque Alameda estableció para esta parcela.

Parcelas resultado	Emplazamiento	Condiciones de edificación	Condiciones de uso	Superficie	Superficie construida (m ²)	Edificabilidad consumida de obligado mantenimiento (m ²)	Edificabilidad según PGOU 2020 (m ²)
PR 01	Calle Montes Torozos	Espacio Libre (EL)	Espacio Libre (EL)	1.172,33	-	-	-
PR 02	Montes Torozos, 2-4	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1	3.004,49	478	-	1.750
PR 03	Montes Torozos, 6	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1	1.318,07	370	370	450
PR 04	Montes Torozos, 8	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1	1.483,11	332	332	450
Total				6.978	1.180		2.650

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8cfa

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

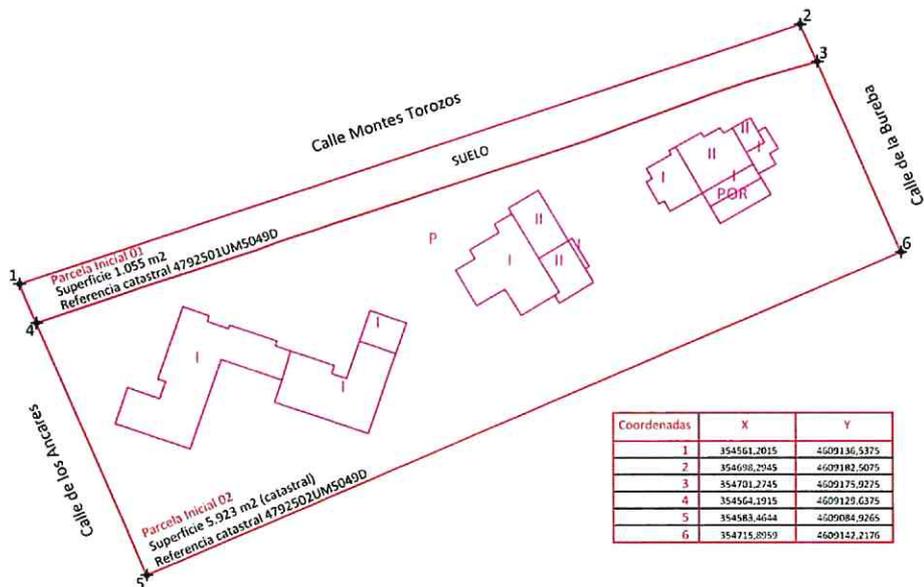


Ayuntamiento de Valladolid

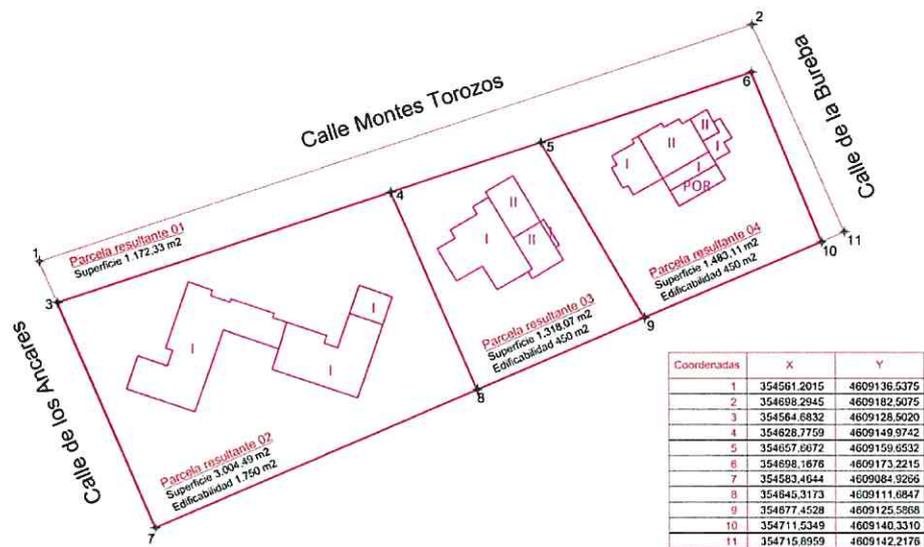


Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
 Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
 Sección de Gestión Urbanística
 Código 2332

3.1 Parcelas iniciales:



3.2 Parcelas resultantes:



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
 JAVIER
 LLORENTE RUESGA
 Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
 SERRANO MUÑOZ
 Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
 Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

4. Metodología y criterios de valoración.

4.1 Marco normativo:

La valoración administrativa de terrenos y edificaciones se efectúa en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre de acuerdo con las reglas establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU) y aplicando los criterios y método de cálculo específicos de valoración que se desarrollan en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba 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 para sistematizar la elaboración de valoraciones administrativas en el ámbito municipal.

Además, se debe tener en cuenta que las parcelas objeto de valoración forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo y ello condiciona su naturaleza y destino. Los bienes que integran los patrimonios públicos de suelo están vinculados a los fines específicos señalados en el artículo 374 del RUCyL.

Los bienes que forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) tienen la consideración de bienes patrimoniales a efectos del régimen aplicable a los actos de disposición.

Para la transmisión de los bienes del PMS debe asegurarse la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 374, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial.

Según el artículo 378 del RUCyL la transmisión de estos bienes debe realizarse con carácter oneroso, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta, previo concurso público, conforme las reglas establecidas en el artículo 379.

De forma excepcional la transmisión puede realizarse, entre otras formas, mediante **subasta** en los casos previstos en el artículo 382 bis.

Artículo 382 bis. Enajenación mediante subasta.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resulten incompatibles con los fines previstos en el artículo 374 podrán transmitirse mediante subasta, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos obtenidos a los mismos fines.

Al tratarse de un suelo con edificaciones que tienen un carácter muy singular, teniendo en cuenta que forman parte del Catálogo de Arquitectura e Ingeniería dos de las cuatro viviendas unifamiliares existentes, y dada la tipología y el tamaño de las viviendas que

8

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

podieran construirse sobre la parcela resultantes PR02 o debido a las condiciones de edificación que obligan a una parcela mínima de 300 m² con retranqueos mínimos de 3 metros, con un bajo porcentaje de ocupación, no parece posible destinar estas edificaciones a vivienda protegida (incumplen las superficies obligadas para cualquier régimen de protección). Tampoco es posible dividir una vivienda unifamiliar de 340 m² en varias unidades de 90 m² o de 120 m² (destinadas a vivienda protegida) ya que el número máximo de viviendas que establece la ordenanza de Ciudad Jardín está limitado a una o dos viviendas máximo por parcela.

Por tanto, se está en el supuesto de un bien que forma parte del patrimonio municipal de suelo cuyas determinaciones urbanísticas resultan incompatibles con los fines previstos en el artículo 374, **siendo por ello el procedimiento para enajenarla el de subasta**, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, debiendo destinarse los ingresos que se obtengan de esta enajenación a los fines determinados por el artículo 374 que dice:

Artículo 374. Destino.

Los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio:

- a) Construcción de viviendas con protección pública.
- b) Ejecución de sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas.
- c) Compensación a propietarios cuyos bienes:
 - 1.º Hayan sido objeto de expropiación.
 - 2.º Hayan sido objeto de ocupación directa.
 - 3.º Estén incluidos en unidades de actuación en las que el aprovechamiento permitido por el planeamiento sea inferior al aprovechamiento que corresponde a dichos propietarios.
- d) Conservación, gestión o ampliación del propio patrimonio o de otros patrimonios públicos de suelo, entendiéndose incluidos los siguientes conceptos, siempre que se trate de
 - 1.º Los gastos necesarios para la conservación del patrimonio, tales como tributos, seguros y costes de mantenimiento, limpieza, seguridad y otros análogos.
 - 2.º Los gastos de urbanización necesarios para que los terrenos del patrimonio alcancen la condición de solar.
 - 3.º Los gastos necesarios para la ampliación del patrimonio mediante cesión, expropiación, compra, permuta o cualquier otro título.
 - 4.º Los intereses, gastos de tramitación y comisiones de los créditos cuyos fondos hayan sido adscritos al patrimonio.
 - 5.º Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios.
- e) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que sean compatibles con los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico vigentes, o que estén vinculados a su ejecución.
- f) Otros fines de interés social que merezcan tal consideración conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial, y que estén vinculados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.
- g) Pago de los gastos de urbanización de actuaciones de iniciativa pública.
- h) Ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

9

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

4.2 Situación básica del suelo:

Las tres parcelas que se valoran (PR02, PR03 y PR 04) resultantes de la posible segregación que se llevará a cabo en otro expediente y cuya información figura en el apartado anterior cuentan con ordenación detallada y proceso de gestión terminado y, por ello, se consideran a efectos de aplicación de las reglas de valoración del RVLS, que están en **situación básica de suelo urbanizado**. En caso de que hubiera actuaciones pendientes para que adquirieran la condición de solar, deberán cuantificarse con el fin de detraerse del valor del suelo.

Al tratarse de terrenos que sí están edificados, se debe proceder a valorar también las edificaciones (actualmente desocupadas) una vez comprobado el estado interior y exterior de las mismas y de sus instalaciones, así como la realización de una medición y comprobación de los diferentes proyectos que sirvieron para su construcción.

Se ha comprobado también que el aspecto exterior de las edificaciones tal como se puede ver en las imágenes que acompañan a esta valoración (Anexo III).

4.3 Valor de los terrenos en situación de suelo urbanizado:

La valoración económica de terrenos y/o aprovechamientos se efectúa siguiendo los parámetros aplicables para una actuación expropiatoria, según la Guía metodológica de valoración de inmuebles del Ayuntamiento de Valladolid aprobada en la Junta de Gobierno del 5 de septiembre de 2014.

Las valoraciones de suelo, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive, se efectuarán de acuerdo con las reglas en el TRLS de rango estatal, en función de la situación básica en que dicho suelo se encuentre (artículo 21.1 TRLS).

A su vez, los criterios y método de cálculo específicos de la valoración se desarrollan en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), también de rango estatal, y más concretamente para el suelo urbanizado en el Capítulo IV (artículos 19 y siguientes del RVLS).

4.3.1 Cálculo del valor del suelo urbanizado y edificado:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 del RVLS, el valor de tasación del suelo en situación de suelo urbanizado edificado, será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

a) Tasación conjunta del suelo y la edificación existente por el método de comparación:

Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación.

La selección de comparables se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. En la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

En la actualidad no existe dinámica inmobiliaria en la zona de la tipología objeto del presente informe, unifamiliar aislada en parcela de más de 1.000 m² de superficie, tal y como se desprende de los últimos datos sobre el mercado inmobiliario proporcionados por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que datan de diciembre de 2018.

Este colectivo profesional colabora institucionalmente con el Ayuntamiento de Valladolid para la actualización periódica de precios y referencias del mercado inmobiliario que, con carácter orientativo, los servicios técnicos municipales aplican en sus valoraciones administrativas.

b) Tasación determinada por el método residual aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente:

Según dice la Guía del Ayuntamiento en su apartado 5.3, para la tasación de inmuebles edificados con características singulares en atención a su tipología, disposición estructural y constructiva, protección cultural, superficie de parcelación, para los que no exista posibilidad de fijar datos de mercado contrastables y no pueda establecerse una tasación conjunta por el método de comparación o la técnica de homogeneización de precios, el valor se obtendrá considerando por un lado el componente suelo y por otro el valor de la construcción.

$$V_{IE} = V_s + V_C$$

Por su parte, el valor del componente suelo se obtendrá por el método del valor residual conforme a lo señalado en apartados precedentes de la guía municipal en

11

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



tanto que el valor de la edificación se determinará en función del valor de reposición bruto de la construcción a nuevo, debidamente corregido en función de la antigüedad y estado de conservación.

Para determinar el valor de la construcción se aplica la expresión clásica:

$$V_C = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

siendo:

V_C = Valor de la edificación, construcción o instalación (€)

V_R = Valor de reposición bruto (€)

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil (€)

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

A los efectos de la determinación del coeficiente β se siguen los criterios establecidos en el artículo 18.4 del RVLS.

4.3.2 Valoración aplicando el apartado b) del artículo 23 del RVLS:

Dado que el método de comparación no es válido para estas parcelas se procede a realizar la valoración aplicando el apartado b) exclusivamente para el valor del suelo, considerando la edificación en el apartado b).

a) Valor del suelo:

Para ello se utilizará la fórmula que figura en el artículo 22 de este Reglamento:

$$V_S = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado (€/m²)

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados (m² edificables/m² suelo)

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados (€/m² edificable)



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Edificabilidad susceptible de apropiación en cada una de las parcelas:

Parcelas de resultado	Emplazamiento	Condiciones de edificación	Uso pormenorizado	Superficie (m ²)	Edificabilidad máxima (m ²)
PR 02	Montes Torozos, 2-4	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	3.004,49	1.750
PR 03	Montes Torozos, 6	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	1.318,07	450
PR 04	Montes Torozos, 8	Ciudad Jardín (CJ)	Residencial 1 (R1)	1.483,11	450
Total				5.805,67	2.650

Valor de repercusión:

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados (residencial en vivienda libre, industrial, terciario, equipamiento privado...) se determinarán por el método residual de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{RS} = (Vv/K) - V_C$$

$$V_{RS} = (2.250 \text{ €/m}^2 / 1,50) - 1.020 \text{ €/m}^2 = 1.500 \text{ €/m}^2 - 1.020 \text{ €/m}^2 = 480 \text{ €/m}^2$$

Siendo:

V_{RS} = valor de repercusión del suelo (€/m² edificable del uso considerado)

Vv = valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo (€/m² edificable).

$Vv = 2.250 \text{ €/m}^2$ edificable se corresponde con el precio de referencia del mercado por m² construido de vivienda (con garaje y trastero) en obra nueva, dato aportado por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valladolid y provincia en diciembre de 2018, para Covaresa, Parque Alameda y Pinar de Villanueva.

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:

- 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...
- 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, y otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

En el caso de esta valoración se opta por el coeficiente $K = 1,50$ por las características singulares que tiene esta promoción por la alta calidad de la tipología edificatoria:

13

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

edificación residencial en tipología unifamiliar aislada o pareada, que justifica la aplicación de un mayor porcentaje de gastos generales.

V_C = valor de la construcción (€/m² edificable del uso considerado). Entre los gastos necesarios se incluirán, al menos, los siguientes:

- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y, en su caso, para la declaración de obra nueva del inmueble.
- Honorarios técnicos por proyecto y dirección de obra.
- Costes de licencias y tasas de la construcción.
- Coste de la construcción por contrata, considerándose como tal, el coste de ejecución por contrata de la edificación que se determina a partir de las diferentes unidades en las que se puede dividir la edificación e incluye los materiales, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables.
- Gastos de urbanización que sean necesarios para completar la urbanización interior de la parcela.
- Gastos de administración del promotor.

El coste de construcción se ha basado en los precios medios actuales de construcción para edificaciones de similares características, tipología y calidad de acabados e instalaciones. No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

$$V_{Ce} = \text{Coste unitario (887 €/m}^2\text{c)}$$

$$V_{Ui} = \text{Coste de la urbanización interior repercutido sobre el m}^2\text{ construido (40 €/m}^2\text{)}$$

$$G_N = \text{Gastos necesarios 10\% (}V_{Ce} + V_{Ui}\text{)}$$

$$V_C = V_{Ce} + V_{Ui} + G_N = 887 + 40 + 93 = 1.020 \text{ €/m}^2\text{ edificable}$$

Por lo tanto, el valor estimado del suelo correspondiente al bien municipal será de:

$$V_{RS} = (2.250 \text{ €/m}^2 / 1,50) - 1.020 \text{ €/m}^2 = 1.500 \text{ €/m}^2 - 1.020 \text{ €/m}^2 = 480 \text{ €/m}^2$$

Parcelas de resultado	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Edificabilidad máxima materializable (m ²)	Valor de repercusión del suelo (V _{RS}) (€/m ² edificable)	Valor del suelo (V _s) (€)
PR 02	Montes Torozos, 2-4	3.004,49	1.750	480	840.000
PR 03	Montes Torozos, 6	1.318,07	450	480	216.000
PR 04	Montes Torozos, 8	1.483,11	450	480	216.000
Total		5.805,67	2.650		1.272.000

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

b) Valor de lo edificado:

La valoración de las cuatro viviendas unifamiliares existentes en la parcela tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación, de acuerdo con los coeficientes dispuestos en los Anexos correspondientes al Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el RVLS.

Para realizar el presente informe de valoración se ha utilizado la siguiente documentación:

- Proyecto del conjunto de dos hoteles en la finca "Granja Minaya" que obtuvo licencia el 21 de mayo de 1962 (Anexo IV).
- Proyecto de hotel unifamiliar en la finca Minaya que obtuvo licencia el 2 de noviembre de 1965 (Anexo IV).
- Proyecto de un edificio unifamiliar aislado en la finca Granja Minaya que obtuvo licencia el 19 de junio de 1967 (Anexo IV).
- Cuadro de superficies del Proyecto de Ejecución.
- Plan General de Ordenación Urbana 2020 (BOCyL 19/06/20).
- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble (se adjunta a esta valoración como Anexo II).

Asimismo, se han realizado las siguientes comprobaciones en los inmuebles que se valoran:

- Identificación física: SI.
- Inspección ocular: SI, de la envolvente exterior de los inmuebles, fachadas y cubiertas. También se ha podido acceder al interior de los mismos.
- Fotografías del interior realizadas durante la inspección ocular.
- Comprobación de su descripción registral: NO.
- Estudio pormenorizado de los planos de los diferentes proyectos y de las memorias que obran en el Archivo Municipal: SI
- Levantamiento topográfico de la parcela y de la ocupación del edificio en planta baja: SI
- Comprobación del estado de conservación de la edificación: SI en su envolvente exterior y SI en su configuración interior.
- Estado de ocupación del inmueble: Se ha comprobado que las cuatro viviendas unifamiliares están actualmente desocupadas.
- Adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente: SI
- Comprobación de las servidumbres visibles: SI, aparentemente no tiene.

Como resultado de la documentación utilizada y de las comprobaciones realizadas que se señalan se han obtenido los datos e información que se presenta en los apartados siguientes de este informe.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



5. Localidad y entorno.

5.1 Localidad:

Municipio:	Valladolid
Tipo de núcleo:	Capital de provincia
Ocupación laboral principal:	Múltiple
Población de Derecho (2019):	298.412 habitantes
Evolución reciente:	Descendente

5.2 Entorno del inmueble:

Las cuatro viviendas unifamiliares se encuentran situadas dentro de la Unidad Urbana 39 denominada por el PGOU 2020 "Parque Alameda-Paula López".

La Unidad Urbana de Parque Alameda-Paula López se ubica entre la Cañada Real y el ferrocarril y entre las Unidades Urbanas de La Rubia y Covaresa. Fue fruto de dos planes parciales desarrollados en los años noventa, siendo su objetivo conectar la zona de Covaresa con el núcleo urbano, integrando a su vez el asentamiento de molineras de la Cañada Real.

La trama urbana combina la ortogonalidad de las manzanas residenciales referenciada a las principales vías (paseo de Zorrilla, carretera de Rueda y Cañada Real) con las líneas diagonales que se crean al respetar caminos preexistentes y potenciarlos como ejes verdes. Las tipologías empleadas son de lo más variado, adaptándose a las formas irregulares de muchas parcelas.

El estado general de la edificación es muy bueno, salvo los asentamientos previos de viviendas molineras, que en muchos casos presentan problemas de conservación.

Hay que destacar que los solares destinados a uso residencial están ya todos ocupados, salvo unos pocos localizados en la zona de Paula López y en el entorno de la Cañada Real. Con una situación más céntrica se encuentran algunos solares dotacionales todavía disponibles.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

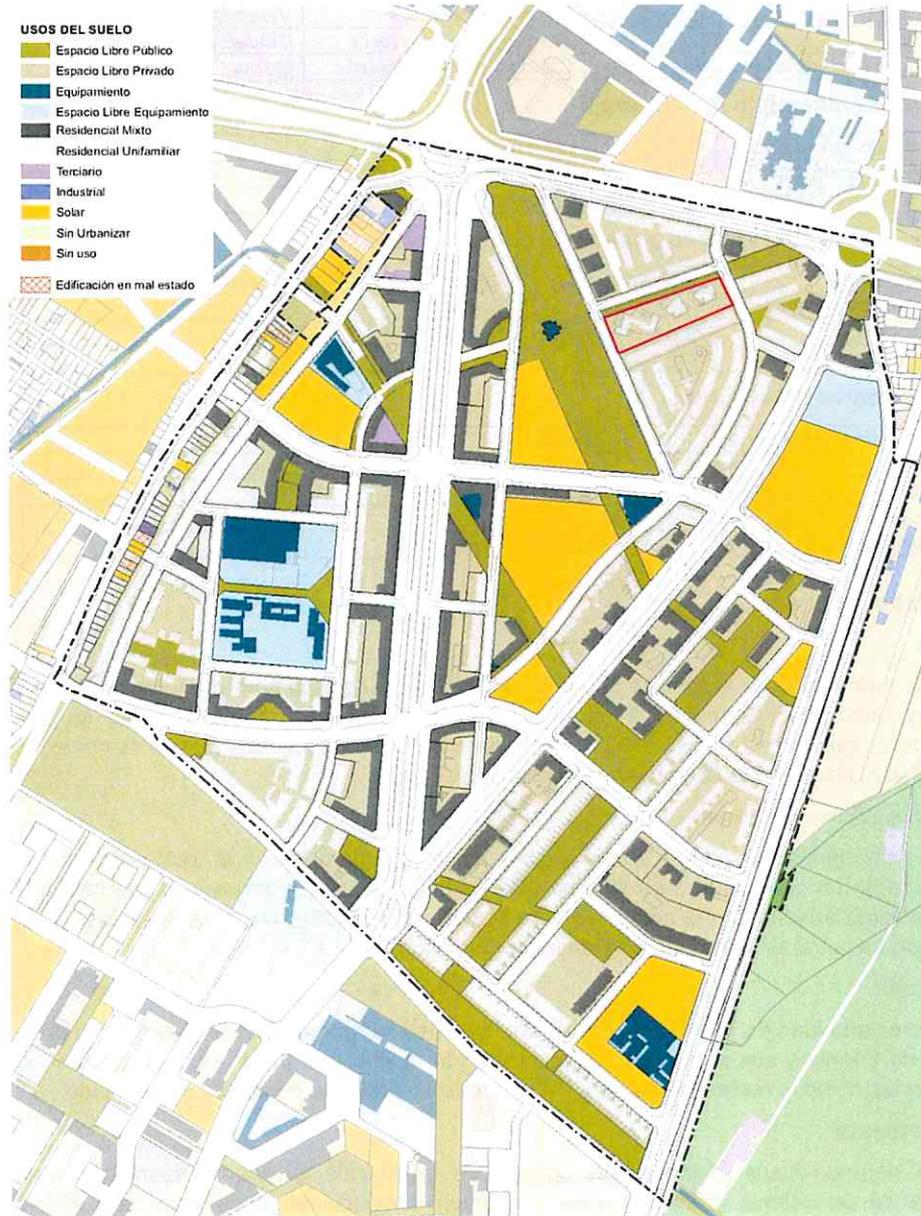
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



Plano de usos del suelo de la Unidad Urbana 39 "Parque Alameda-Paula López"

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Rasgos básicos territoriales:

Tipología	Urbano	Usos dominantes	Viviendas
Densidad	Baja	Tipología edificatoria	Ciudad Jardín
Destino de los edificios	Residencial	Calidad constructiva	Media

Desarrollo edificatorio del entorno:

Grado de consolidación	>75%	Nivel de ocupación	Alto
Antigüedad estimada	20-25 años	Renovación de edificaciones	<10%
Desarrollo edificatorio	Terminado	Potencial edificatorio	<25%

Infraestructuras del entorno y grado de conservación:

Pavimentación	Suficiente	Alumbrado	Suficiente
Abastecimiento de agua	Red general	Teléfono	Sí tiene
Saneamiento	Red general	Electricidad	Sí tiene
Grado de conservación	Normal		

Equipamientos del entorno:

Comunicaciones	Buenas	Escolar	10.418 m ²
Sanitario	No tiene	Hotelero	Sí tiene
Comercial	Sí tiene	Transportes públicos	Sí tiene
Institucional	Sí tiene	Cultural	Sí tiene
Aparcamiento	Sí tiene	Parques y Jardines	Sí tiene

5.3 Infraestructuras:

Viario:

El viario presenta unas magníficas condiciones ambientales, una correcta jerarquización y un muy buen funcionamiento de la circulación peatonal, para la que incluso se han reservado algunos recorridos. Únicamente falta completar en algunos puntos la conexión entre el viario de Parque Alameda y la Cañada Real.

Espacios Libres Públicos:

Además de algunas pequeñas zonas verdes y plazas integradas en la trama, destaca la presencia de un gran parque en el centro de Parque Alameda y de un gran eje peatonal profusamente arbolado en la zona de Paula López, obteniéndose un sistema variado, bien integrado en la trama y de un funcionamiento muy eficaz.

Comercio:

Aunque esta unidad es principalmente residencial, ha incorporado bastante comercio en el Paseo de Zorrilla y sus proximidades, dinamizando mucho esa zona. Por el contrario, en otras zonas como la correspondiente a Paula López la actividad comercial es casi nula.

Equipamiento:

Parque-Alameda-Paula López cuenta con los equipamientos locales necesarios, ya que dispone de un colegio, seis guarderías, diversas instalaciones deportivas, una iglesia parroquial, un CEAS, una residencia de mayores y un centro cívico, este último destinado también a la población de Covaresa. En sentido contrario, el centro de salud situado en

18

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



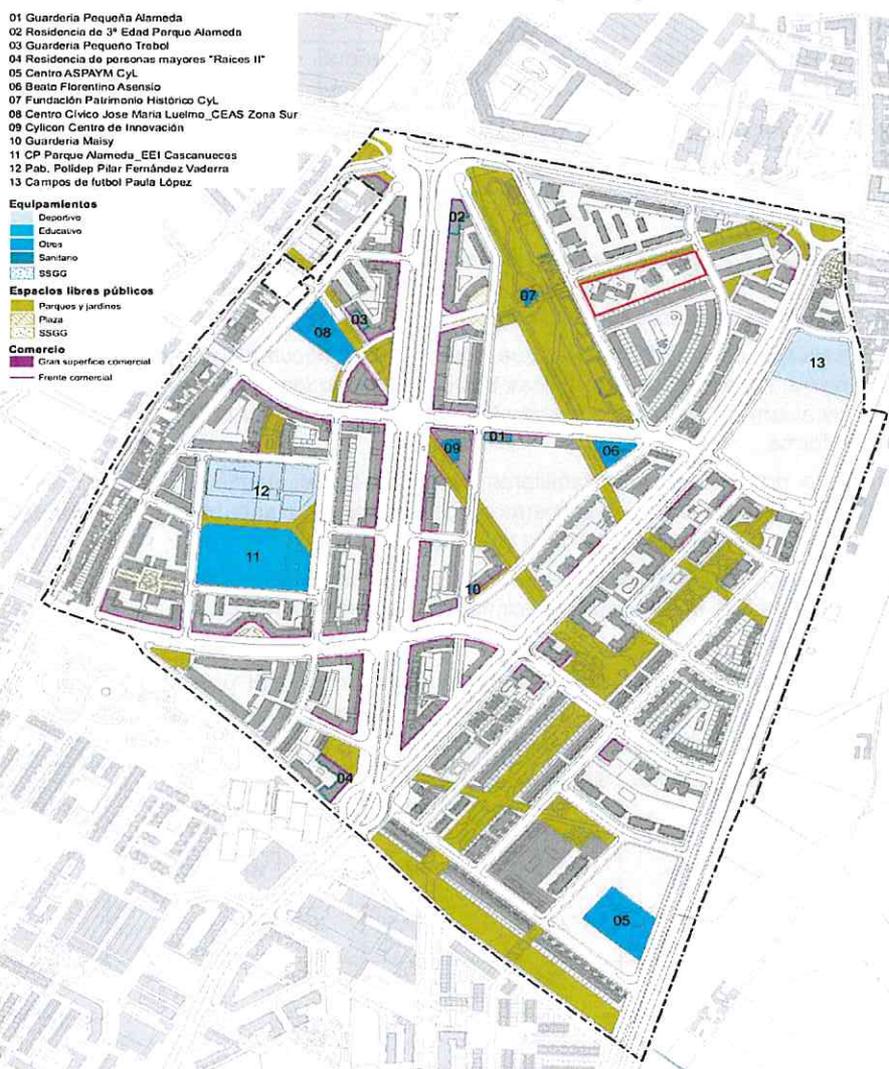
Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Covaresa da servicio a los vecinos de Parque Alameda-Paula López, una complementariedad que también se puede verificar en otras dotaciones de ambas unidades, gracias a la cercanía entre ambas.

Por otro lado, la Unidad también incorpora algunos equipamientos de rango municipal, como la sede de la Fundación de Patrimonio de Castilla y León y el Centro ASPAYM.



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Se consideran obras de infraestructura las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como solar, de acuerdo con la vigente legislación urbanística.

En la fecha de la visita a la parcela y las cuatro viviendas el terreno dispone de las siguientes infraestructuras terminadas a pie de parcela:

Pavimentación	Existe	Teléfono	Existe
Abastecimiento de agua	Red general	Gas	Existe
Saneamiento	Red general	Electricidad	Existe

El estado de conservación de las infraestructuras del entorno es, aparentemente, bueno.

6. El inmueble.

6.1 Descripción:

Para realizar esta valoración se ha contado con la documentación técnica de los proyectos a partir de los cuales se ejecutaron las cuatro viviendas unifamiliares y que aportan información relevante sobre el estado actual.

Como resultado de la información que figura en los documentos mencionados se han deducido algunas de las características básicas (distribución, superficies, usos y calidades de la edificación) en las que se apoyan los valores adoptados y cuyo extracto se describe en este informe.

Se trata de dos viviendas unifamiliares pareadas por el garaje y otras dos viviendas unifamiliares aisladas. Las dos primeras se desarrollan en planta baja en su totalidad. Las dos segundas cuentan con planta baja y primera.

Las dependencias existentes en cada una de las plantas del edificio en su configuración actual (que se refleja en la documentación gráfica aportada) son las siguientes:

6.2 Superficies:

Las superficies construidas consideradas en la redacción del presente informe son las siguientes, conforme medición en el archivo informático que está contenido en la certificación catastral descriptiva y gráfica (Anexo III):

Parcela	Vivienda	Emplazamiento	Superficie construida aproximada según catastro (m ²)			Superficie construida catastro (m ²)	Año Construcción
			Vivienda	Aparcamiento	Total		
PR02	Vivienda 1	Calle Montes Torozos nº 2	240,50	32,50	273	Viviendas: 1.034 Aparcamiento: 146	1962
	Vivienda 2	Calle Montes Torozos nº 4	172,50	32,50	205		1962
PR03	Vivienda 3	Calle Montes Torozos nº 6	308	62	370		1965
PR04	Vivienda 4	Calle Montes Torozos nº 8	313	19	332		1967
			1.034	146	1.180	1.180	

20

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

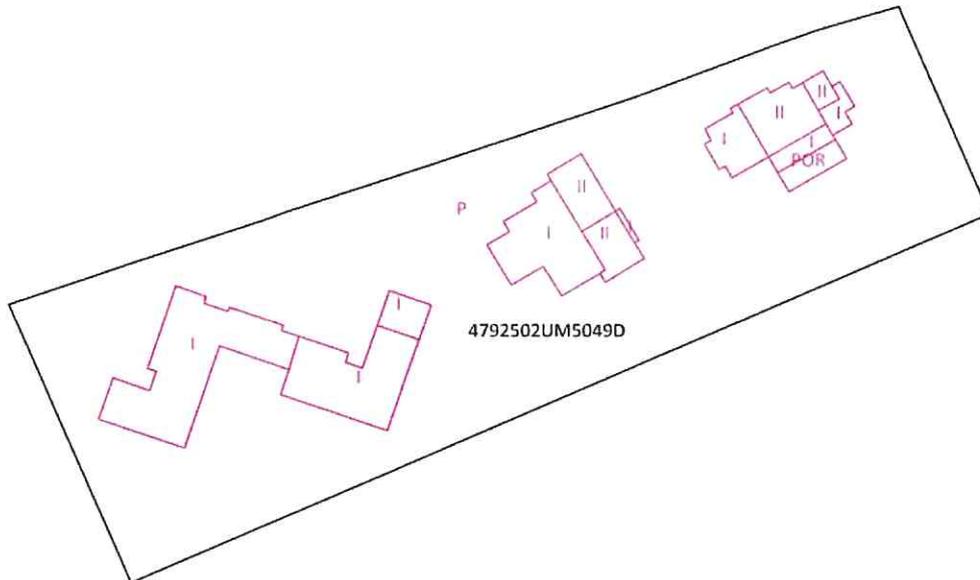
Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7d0dd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



6.3 Características constructivas:

Con la información recabada durante la inspección a los cuatro inmuebles y las características constructivas existentes cabe afirmar que la calidad de la edificación es media y se trata de un edificio que tipológicamente mantiene su validez en cuanto a soporte contenedor de usos residenciales, aunque son precisas importantes reformas para adecuarlo a la nueva normativa.

Naturalmente la antigüedad de las viviendas determina su obsolescencia funcional en relación a la mayoría de las vigentes normativas sectoriales de la edificación (normativa contra incendios, ahorro energético, seguridad de utilización, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas).

La necesaria adaptación de las viviendas a toda la normativa vigente de obligado cumplimiento, en el caso de proceder a su rehabilitación, hace costoso el mantenimiento del mismo. A modo de resumen se citan, seguidamente, la relación de las más importantes normas en materia de edificación y rehabilitación que obligan a realizar una intervención muy costosa en las cuatro viviendas para adecuarlas al uso residencial pretendido y posibilitado por el planeamiento general vigente:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6/11/1999).
- CTE DB SE-AE Seguridad Estructural – Acciones en la edificación.
- CTE DB SE – C Seguridad Estructural – Cimientos.

21

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

- CTE DB SE – A Seguridad Estructural – Acero.
- CTE DB SE-F Seguridad Estructural fábricas.
- Instrucción de hormigón estructural EHE.
- CTE DB-HS1 Salubridad: cubiertas.
- CTE DB-HS4 Salubridad: suministro de agua.
- CTE DB-HS5 Salubridad: evacuación de aguas.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51: RD 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencias y Tecnología.
- CTE DB-SI: Seguridad en caso de incendios.
- CTE DB-HE: Ahorro de energía.
- CTE DB HR: Protección frente al ruido.
- CTE DB-SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad.
- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Decreto 217/2001: Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
- Ley 34/2007 de Calidad del aire y protección de la atmósfera, de 15 de noviembre de la Jefatura del Estado.
- Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León.

6.4 Situación actual. Antigüedad:

Las cuatro viviendas datan de 1962-1965. A la fecha de la visita, los inmuebles se encuentran desocupados actualmente y presenta un significativo grado de deterioro en los revestimientos y acabados interiores, así como en el conjunto de las instalaciones que, a todos los efectos, son irrecuperables, dada su obsolescencia en relación con las normas vigentes en la actualidad antes relacionadas.

Aparentemente la estructura está en buen estado. No se aprecian daños de importancia que afecten a forjados, pilares u otros elementos portantes. Posiblemente requeriría de refuerzos, difícilmente evaluables en este informe, para dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de estabilidad y seguridad estructural.

A modo de resumen, estructuralmente el edificio no presenta, aparentemente, daños de importancia. Los revestimientos exteriores (tejas cerámicas) están desplazados en algunos casos, provocando con toda seguridad, problemas de humedad en el interior del edificio. Los acabados, carpinterías e instalaciones acusan el abandono que han sufrido las cuatro viviendas, siendo algunos recuperables, aunque otros son irrecuperables dada su obsolescencia normativa.

En todo caso, con carácter previo a cualquier actuación sobre el edificio, deberán realizarse ensayos de comprobación de las características mecánicas de los elementos portantes.

22

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

7. Consideraciones previas a efectos de valoración.

Atendiendo a las particulares características de las cuatro viviendas unifamiliares, dos de ellas catalogadas, es necesario señalar que las determinaciones urbanísticas asignadas por el Plan General de Ordenación Urbana vigente, ya suponen una sensible restricción al tipo de actuaciones de edificación permitidas, lo que excluye a dos de las viviendas del marco habitual del mercado de inmuebles.

No cabe hablar en un inmueble de estas características de un valor de mercado tal como se entiende habitualmente en la valoración inmobiliaria. Es decir, para parcelas o inmuebles con esta calificación urbanística no existe un Valor de Mercado. No existen inmuebles en la misma zona en número suficiente para establecer una comparación correcta y adecuada.

Calcularemos el valor de la edificación de acuerdo con la metodología desarrollada seguidamente.

7.1 Método de valoración:

Conforme a la finalidad y criterio de valoración adoptados, el Coste de Reposición del inmueble se determina por el Método de Coste.

El Método de Coste permite calcular el coste de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados, incluso para la hipótesis de terminación del edificio.

Al tratarse de cuatro viviendas unifamiliares terminadas, el coste de reposición considerado es el Coste de Reposición Neto.

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO – REPOSICIÓN BRUTO (CRB)

El CRB de un inmueble se determinará sumando al Valor de Mercado de terreno en que está edificado, calculado en la fecha de la valoración, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha, un inmueble de sus mismas características.

Entre los gastos necesarios se incluirán, al menos, los citados en este informe para calcular el valor de repercusión del suelo. En la determinación del CRB de este inmueble se atenderá a la situación del edificio en la fecha de la valoración.

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO – REPOSICIÓN NETO (CRN)

Es aplicable a los edificios y elementos de los edificios terminados. Su determinación se realizará deduciendo del CRB, calculado de acuerdo a lo dispuesto en el apartado anterior, la depreciación física y funcional de la edificación, así como su antigüedad.

La depreciación física de la edificación se calculará aplicando al CRB, una vez excluido el valor de mercado del terreno, la técnica de amortización lineal según la antigüedad de la edificación y su vida útil total.

La depreciación funcional se calculará deduciendo del CRB, excluido igualmente el valor de mercado del suelo, el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina.

23

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

7.2 Cálculo de valores técnicos para obtener el valor del inmueble construido:

Por encontrarse terminado el inmueble que se valora, se determinará el Coste de Reposición Actual, correspondiente a la fecha de la visita, de acuerdo a la metodología desarrollada en los puntos anteriores.

Valor del suelo:

Parcelas de resultado	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	V _{RS} (€/m ² edificable)	Valor del suelo (€)
PR 02	Montes Torozos, 2-4	3.004,49	1.750	480	840.000
PR 03	Montes Torozos, 6	1.318,07	450	480	216.000
PR 04	Montes Torozos, 8	1.483,11	450	480	216.000
Total		5.805,67	2.650		1.272.000

Coste de construcción:

El coste de ejecución por contrata de la edificación se determina a partir de las diferentes unidades en las que se puede dividir la edificación e incluye los materiales, mano de obra, medios auxiliares y los gastos generales y el beneficio del constructor. El coste de construcción se ha basado en los precios medios actuales de construcción para edificaciones de similares características, tipología y calidad de acabados e instalaciones.

Gastos necesarios para edificar:

Se incluyen en este concepto los impuestos no recuperables, aranceles, honorarios técnicos, costes de licencias y tasas de la construcción y los gastos de administración de un promotor de tipo medio que acometa un inmueble de las características descritas a lo largo de este informe. No se incluyen los gastos de comercialización (si los hubiera), los gastos financieros, ni el beneficio del promotor.

Para el caso de referencia se estiman en un 10% de la inversión en suelo y construcción.

Depreciación:

Las cuatro viviendas unifamiliares datan de:

Parcela	Vivienda	Emplazamiento	Superficie construida aproximada (m ²)			Superficie construida catastro (m ²)	Año Construcción
			Vivienda	Aparcamiento	Total		
PR02	Vivienda 1	Calle Montes Torozos nº 2	240,50	32,5	273	Viviendas: 1.034 Aparcamiento: 146	1962
	Vivienda 2	Calle Montes Torozos nº 4	172,50	32,5	205		1962
PR03	Vivienda 3	Calle Montes Torozos nº 6	308	62	370		1965
PR04	Vivienda 4	Calle Montes Torozos nº 8	313	19	332		1967
			1.034	146	1.180	1.180	

(aunque en la certificación catastral figura que es de 1960).

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8cfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Atendiendo al estado de conservación que presenta a la fecha de visita se estima un grado de conservación DEFICIENTE, atendiendo a los criterios expuestos en el Anexo II del RVLS que fija el coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación. Y es deficiente porque *"precisa reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad"* en el caso de las viviendas situadas en la calle Montes Torozos 2 y 4. En el caso de las situadas en la calle Montes Torozos 6 y 8, forman parte del Catálogo de Arquitectura e Ingeniería. Por ello se utiliza el mismo estado de conservación (deficiente) en atención a que su rehabilitación debe someterse y ajustarse a unas condiciones de protección que supondrán un encarecimiento de las actuaciones que es preciso llevar a cabo en ellas.

Además, se puede afirmar que la vida útil máxima de edificaciones como ésta, conforme el Anexo III del RVLS, es de 100 años para edificios de uso residencial.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación. A tal efecto, se consideran los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III del RVLS.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo

Fc = fecha de construcción o implantación

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = coeficiente que contempla el tipo de reforma

El coeficiente "i" adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Investigando en el archivo municipal no se han podido constatar intervenciones en las viviendas objeto de esta valoración.

No consta la realización de ninguna intervención de rehabilitación integral.

Se puede afirmar, para entrar en la citada tabla, que dos de los inmuebles tienen 58 años (Montes Torozos 2 y 4), 55 años (Montes Torozos 6) y 53 años (Montes Torozos 8). Por tanto, han recorrido 58 años de los 100 años que suponen su vida útil total (58%) en los dos primeros, 55% en el tercero y 53% en el cuarto.

En atención a esta antigüedad y su estado de conservación, el coeficiente corrector β es de 0,7291 para los dos primeros, 0,7131 para el tercero y 0,7027 para el cuarto (Anexo II

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



del RVLS). Debiendo depreciarse el coste de reposición bruto del inmueble en un 72,91 %, 71,31% y 70,27% respectivamente.

Para determinar el valor de la construcción se aplica la expresión clásica:

$$V_C = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V_C = Valor de la edificación (€)

V_R = Valor de reposición bruto (€)

V_F = Valor de la edificación al final de su vida útil (€): se considera un valor de 0 € al final de la vida útil de esta edificación

β = coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del edificio.

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000

8. Valoración del inmueble edificado.

De acuerdo con la metodología descrita en el apartado anterior, el cálculo del Coste de Reposición del inmueble a la fecha de la visita es el que se refleja de forma pormenorizada en el siguiente cuadro:

Parcela	Vivienda	Superficie total construida aproximada (m ²)	Valor del suelo V_s (€)	Valor de la construcción V_c (€/m ²)	Valor de reposición V_R (€)	Depreciación (β)	Depreciación construcción (€)	Coste de reposición neto del inmueble C_{RN} (€)
PR02	Vivienda 1	273	840.000	1.020	278.460	0,7291	-203.025	75.435
	Vivienda 2	205			209.100		-152.455	56.645
PR03	Vivienda 3	370	216.000	1.020	377.400	0,7131	-269.124	108.276
PR04	Vivienda 4	332	216.000	1.020	338.640	0,7027	-237.962	100.678
		1.180	1.272.000					341.034

$$V_{Ce} = \text{Coste unitario (887 €/m}^2\text{c)}$$

$$V_{Ui} = \text{Coste de la urbanización interior repercutido sobre el m}^2\text{ construido (40 €/m}^2\text{)}$$

$$G_N = \text{Gastos necesarios 10\% (} V_{Ce} + V_{Ui} \text{)}$$

$$V_C = V_{Ce} + V_{Ui} + G_N = 887 + 40 + 93 = 1.020 \text{ €/m}^2 \text{ edificable}$$

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

V_R = valor de reposición bruto del inmueble

C_{RN} = coste de reposición neto del inmueble

Valor del inmueble:

Parcela	Vivienda	V_S (€)	Coste de reposición neto del inmueble C_{RN} (€)	$V_S + C_{RN}$ (€)
PR02	Vivienda 1	840.000	75.435	972.080
	Vivienda 2		56.645	
PR03	Vivienda 3	216.000	108.276	324.276
PR04	Vivienda 4	216.000	100.678	316.678
		1.272.000	341.034	1.613.034

Conforme con la finalidad de DETERMINACIÓN DEL COSTE DE REPOSICIÓN para la que se ha solicitado esta valoración, con los criterios y métodos de valoración utilizados, con el análisis de la documentación que se ha recabado, con las comprobaciones realizadas y con las definiciones y alcance que figuran a lo largo de este informe, es nuestra opinión que:

El coste de reposición de los cuatro inmuebles a la fecha de este informe es de **341.034 € (TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TREINTA Y CUATRO EUROS)**.

El valor del suelo es de **1.272.000 € (UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL EUROS)**.

La totalidad del inmueble está valorado en **1.613.034 € (UN MILLÓN SEISCIENTOS TRECE MIL TREINTA Y CUATRO EUROS)**.

Valladolid, 3 de julio de 2020

Firmado digitalmente:

La arquitecta, Irene Serrano Muñoz

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.

Vº Bº

Javier Llorente Ruesga.

Director del Servicio.

27

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Anexo I. Ficha del Catálogo de Arquitectura e Ingeniería de la Revisión del PGOU 2020

CATÁLOGO Firmado por: IRENE SERRANO MUÑOZ Materia: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Expediente nº: 15702 Fecha y hora: 07/07/2020 10:12 Ayuntamiento de Valladolid	DOCUMENTOS DEL CATÁLOGO DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA CALLE MONTES TOROZOS Nº 2 4792502UM5049D	RIM 144
		NIVEL DE PROTECCIÓN P3, P4



AFECCIONES CULTURALES

ÁMBITO CH: NO

AFECTADO POR ENTORNO BIC: NO

BIEN DE INTERÉS CULTURAL: NO

Incoado/Declarado: -- --

Entorno: NO

DESCRIPCIÓN

Las viviendas fueron proyectadas y construidas por José Antonio Corrales Gutiérrez en 1965 para José María Luelmo y en la actualidad son de titularidad municipal. Muestran las indagaciones espaciales, plásticas y constructivas en el uso del ladrillo cara vista para soluciones domésticas que en esos años interesaban al arquitecto madrileño. El encargo constaba de tres viviendas unifamiliares que fueron resueltas miméticamente adosadas de manera simétrica. De los tres edificios proyectados el primero que se construye es el orientado a poniente el cual, después de más de 50 años se conserva con todos los elementos originales. El situado en el centro no llegó a construirse y el tercero presenta muchas alteraciones en el proyecto.

PLANIMETRÍA Y FOTOGRAFÍA

Casa 1: Planos



Casa 1: Sección por sala de estar



Casa 1 y 3: Alzado sur y jardín



28

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

CATÁLOGO. ANEXO 1. FICHAS DE ELEMENTOS DEL CATÁLOGO DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA

RIM 144

Casas Luelmo

DIRECCIÓN: Calle Montes Torozos nº 2

REFERENCIA CATASTRAL: 4792502UM5049D

NIVEL DE PROTECCIÓN
P3, P4

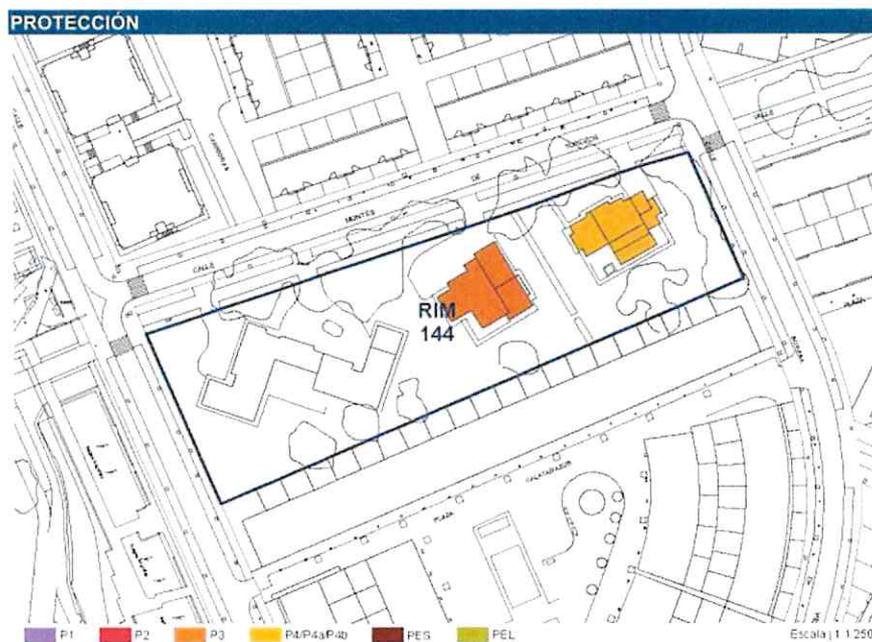
CONDICIONES DE PROTECCIÓN

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN

Edificio de arquitectura contemporánea, en trámite de inclusión en el registro DoCoMoMo, de un alto valor tipológico y arquitectónico. Se protege estructuralmente la primera vivienda, debiendo mantenerse su volumetría, tipología y elementos de la envolvente exterior. La tercera se protege ambientalmente, protegiendo sus fachada, volumetría y acabados exteriores.

Se preservará asimismo la relación de las viviendas con el entorno a través del tratamiento adecuado de los espacios libres de la parcela.

OTRAS AFECCIONES NORMATIVAS



29

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Anexo II. Certificación catastral



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4792502UM5049D0001GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MONTES DE TOROZOS 2 47008 VALLADOLID [VALLADOLID]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 1.180 m²

Año construcción: 1960

Valor catastral [2020]: 238.332,32 €

Valor catastral suelo: 64.725,07 €

Valor catastral construcción: 173.607,25 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

NIF/NIE
P4718700J

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal
PZ MAYOR 1
47001 VALLADOLID [VALLADOLID]

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
-/00/01	VIVIENDA	252	-/00/02	APARCAMIENTO	65
-/00/03	VIVIENDA	202	-/00/04	VIVIENDA	233
-/01/04	VIVIENDA	117	-/00/05	APARCAMIENTO	62
-/00/06	VIVIENDA	211	-/01/06	VIVIENDA	19

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.923 m²

Parcela construida sin división horizontal



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER

LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

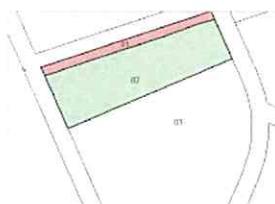
Referencia catastral: 4792502UM5049D0001GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
-00/07	APARCAMIENTO	19			

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

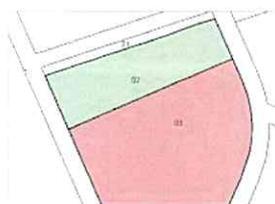


Referencia catastral: 4792501UM5049D0001YA

Localización: LG PLAN PARC PARQUE ALAMEDA 2[L]
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID	P4718700J	PZ MAYOR 1 47001 VALLADOLID [VALLADOLID]



Referencia catastral: 4792503UM5049D-----

Localización: PZ CALATAÑAZOR 1
VALLADOLID [VALLADOLID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

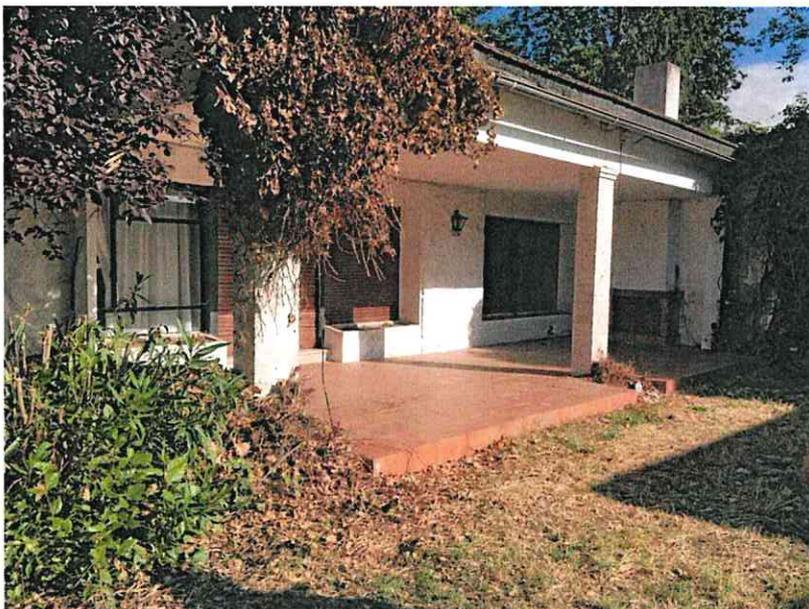
Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8cfa

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



Anexo III. Reportaje fotográfico:

Vivienda y jardín de la calle Montes Torozos 2



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Vivienda y jardín de la calle Montes Torozos 4



34

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE

SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



35

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Vivienda y jardín de la calle Montes Torozos 6



36

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

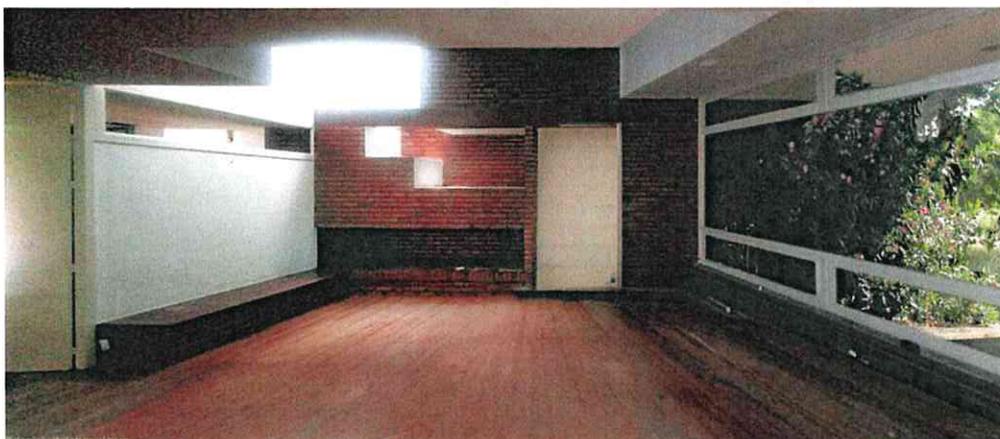
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



37

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Vivienda y jardín en calle Montes Torozos 8:



38

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



39

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccta

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



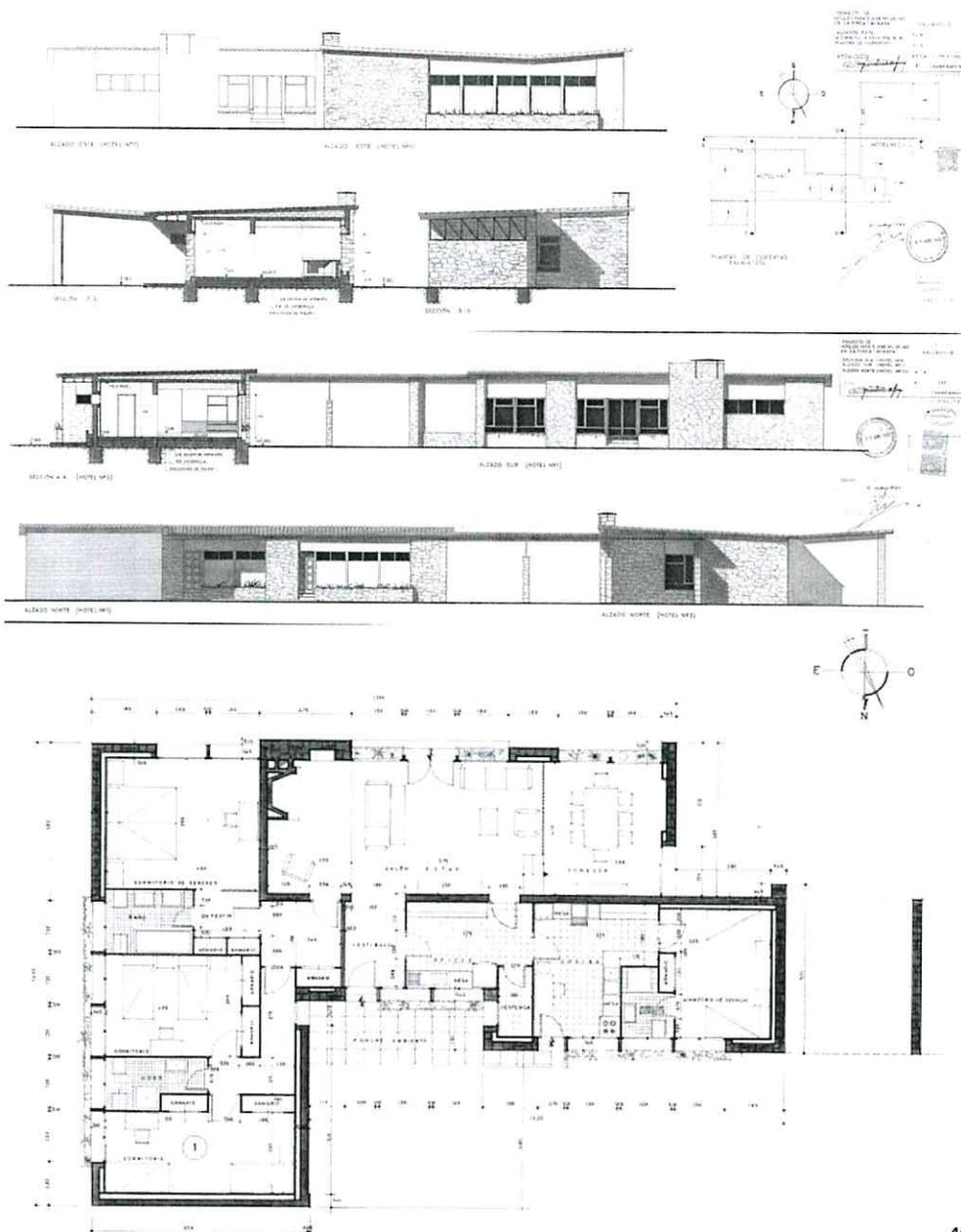
Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Anexo IV. Planos de Proyecto

Proyecto de hoteles en la finca Minaya (calle Montes Torozos 2 y 4):



40

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

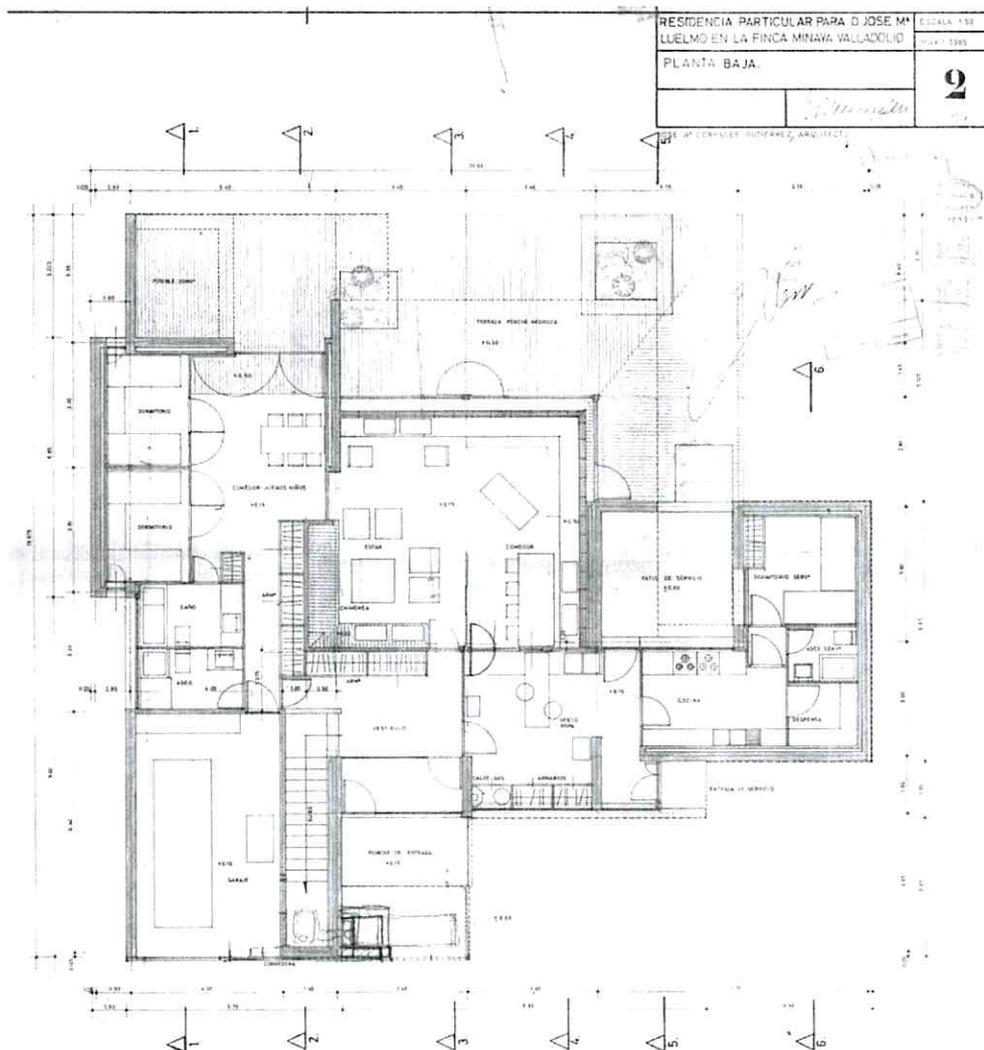
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



41

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

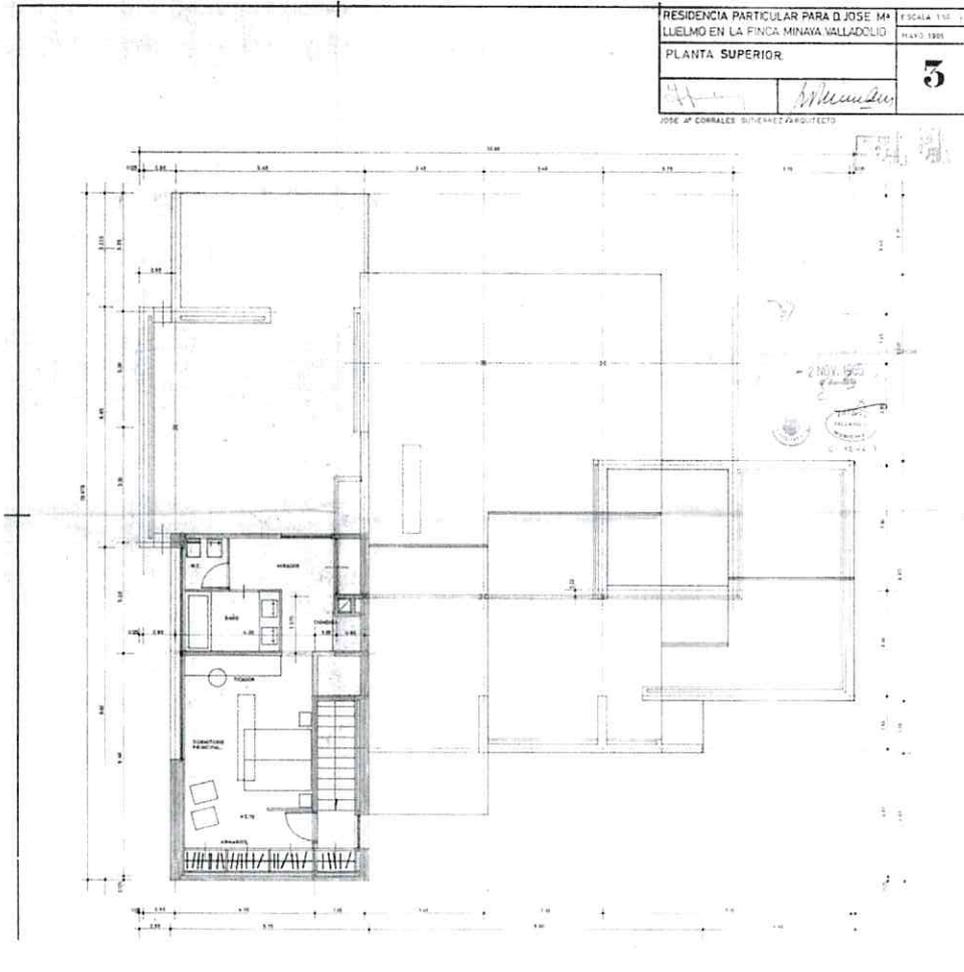
Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8cfa

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

Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



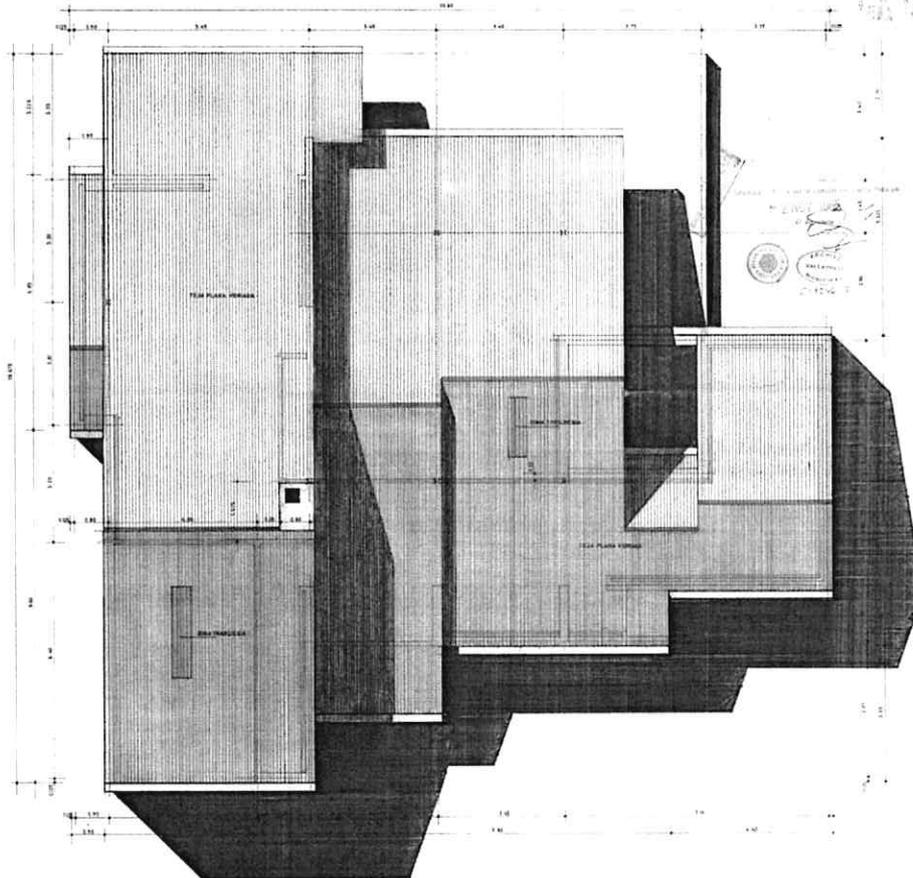
Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

RESIDENCIA PARTICULAR PARA D. JOSE M. LUELMO EN LA FINCA MINAYA VALLADOLID	ESCALA 1:50 1:2
PLANTA DE CUBIERTAS.	1 MAYO 1985
	12

JOSE M. LUELMO SOTERRA - ARQUITECTO



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

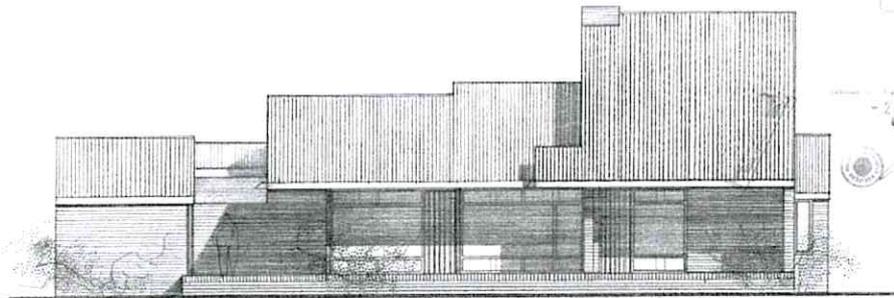
Ayuntamiento de Valladolid



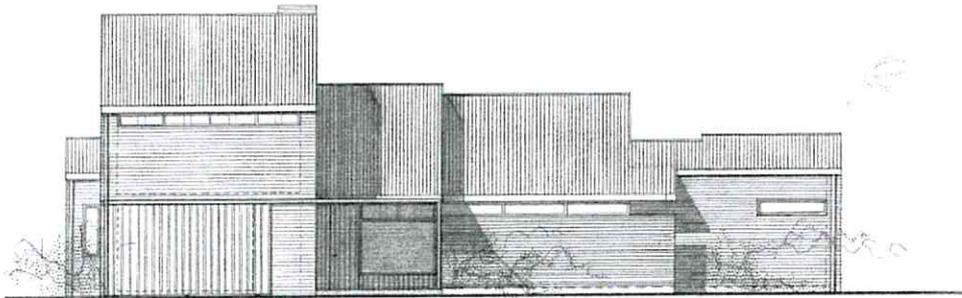
Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332



RESIDENCIA PARTICULAR PARA D. JOSE M ^º		ESCALA 1:50
LUELMO EN LA FINCA MNAVA VALLADOLID.		MAYO 1985
ALZADOS SUR Y NORTE.		9
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	
JOSE M ^º CORRALES GUTIERREZ - ARQUITECTO		



ALZADO SUR



ALZADO NORTE

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA

Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



Ayuntamiento de Valladolid



Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
Sección de Gestión Urbanística
Código 2332

Índice del informe de valoración de la parcela e inmueble:

Capítulo		Página
1.	Antecedentes	1
2.	Descripción y situación del inmueble	1
2.1	Identificación física de la parcela	1
2.2	Descripción de las edificaciones construidas en la parcela	2
2.3	Parcela catastral	3
2.4	Foto aérea de la parcela	3
2.5	Determinaciones urbanísticas de aplicación	4
3.	Posible segregación de la parcela matriz	6
3.1	Parcelas iniciales	7
3.2	Parcelas resultantes	7
4.	Metodología y criterios de valoración	8
4.1	Marco normativo	8
4.2	Situación básica del suelo	10
4.3	Valor de los terrenos en situación de suelo urbanizado	10
4.3.1	Cálculo del valor del suelo urbanizado y edificado	10
4.3.2	Valoración aplicando el apartado b) del artículo 23 del RVLS	12
5.	Localidad y entorno	16
5.1	Localidad	16
5.2	Entorno del inmueble	16
5.3	Infraestructuras	18
6.	El inmueble	20
6.1	Descripción	20
6.2	Superficies	20
6.3	Características constructivas	21
6.4	Situación actual. Antigüedad	22
7.	Consideraciones previas a efectos de valoración	23
7.1	Método de valoración	23
7.2	Cálculo de valores técnicos para obtener el valor del inmueble construido	24
8.	Valoración del inmueble edificado	26
Anexo I	Ficha del Catálogo de Arquitectura e Ingeniería	28
Anexo II	Certificación catastral	30
Anexo III	Reportaje fotográfico	32
Anexo IV	Planos de los proyectos	40

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:

JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 03/07/2020 13:59

IRENE
SERRANO MUÑOZ
Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcelas RP Jalón 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

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

- Vivienda de protección pública general.*
- Vivienda joven.*
- Vivienda de precio limitado para familias.*
- 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: 90,00m2	110 m2.e
Anejos: 33,00 m2 (25 m2 de garaje y 8 m2 de trastero)	considerando una relación media construido/útil en tipología residencial de 1,20, para una vivienda de 90,00 m2 útiles se requiere materializar una edificabilidad de aprox. 110 m2, 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.

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

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

VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL

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

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

Vrs uso residencial Vppg = 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>