



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



INFORME

ECONÓMICO-FINANCIERO

2022

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



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 apreció, por mayoría absoluta de sus miembros, que se daba una situación de emergencia extraordinaria y por lo tanto era 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 permitió superar los límites de déficit estructural y de volumen de deuda pública. Así mismo quedó 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.

Página 2 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



Por otra parte, el Pleno del Congreso de Diputados de 13 de septiembre de 2021, aprobó por mayoría absoluta, el acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de julio de 2021, por el que se solicitaba del Congreso de los Diputados la apreciación de que España seguía sufriendo una situación de pandemia, lo que supone una situación de emergencia extraordinaria, a los efectos previstos en los artículos 135.4 de la Constitución y 11.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Esta decisión adoptada por el Gobierno, implica que, al igual que en los ejercicios anteriores, **queden sin efecto los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública para 2022 y que tampoco se aplique la regla de gasto en este ejercicio.**

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 2022 estudiando sus principales características y comprobando que cumple la legislación aplicable.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS

CRITERIOS APLICADOS EN LA DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS:

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

- Los datos de ejecución del presupuesto vigente a 31 de octubre y su previsible comportamiento hasta el final del año.
- Los datos conocidos de las aportaciones a realizar por parte de la Administración Central, Autonómica y de Fondos Europeos.
- Mantenimiento en las ordenanzas fiscales para el ejercicio 2022, de los mismos tipos impositivos que en 2021.
- 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 7.869.179,58 € de las que es preciso enajenar para financiar inversiones, al menos por importe de 7.500.000 €.
- 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 2022.
- 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 2022 según la comunicación del Ministerio de Hacienda y Función Pública de fecha 18-10-2021, que se adjunta a este informe.

Página 4 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



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.

8.- La sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 26 de octubre, que declara nulos, y por lo tanto, inconstitucionales los artículos 107.1 párrafo segundo, 107.2 a) y 107.4 del Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales, donde se regulan elementos esenciales, como la base imponible o el método de cálculo del valor del terreno en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y que implica que mientras no se modifique la norma y se conozca a fondo el contenido de la sentencia, no deberán efectuarse nuevas liquidaciones o autoliquidaciones por esta figura impositiva.

Respecto de las posibles devoluciones de cantidades ingresadas por anulación de liquidación indebidamente realizadas, que se integran dentro de las operaciones presupuestarias, se imputaran en todo caso al ejercicio corriente, independiente del presupuesto de ingreso del ejercicio al que se aplicó el ingreso que dé lugar a la devolución, disminuyendo la recaudación del concepto presupuestario. Este criterio de contabilización, es el que sigue la Orden HAP/178/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción del Modelo Normal de Contabilidad Local.

En consecuencia, si se procede a devolver un ingreso declarado indebido, no estaremos ante una contabilización de un gasto, sino ante una “minoración” (contabilización en negativo) del concepto de ingresos que proceda.

Como consecuencia de la aplicación de estos criterios, los impuestos directos (capítulo 1) disminuyen un 2,75 %. En relación a los tributos sometidos a padrón, al no haberse modificado los tipos impositivos de los tributos en las ordenanzas fiscales aprobadas para 2022, se han mantenido constantes, por lo que dicha disminución se deriva de la Sentencia anteriormente mencionada del IIVTNU, que implica una pérdida estimada de ingresos por valor de 5,5 millones de euros.

Los impuestos indirectos (capítulo 2), aumentan un 17,32 %, porcentaje que en términos absolutos supone algo más de 2 millones de euros de incremento con respecto al presupuesto anterior, correspondiendo de esta cantidad, la mitad, al impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), que se vio afectado el ejercicio anterior negativamente por la crisis, y que sin embargo, en el presente ejercicio, ha recuperado niveles normales de recaudación y que ya supera a fecha actual la previsión inicial del presupuesto aprobado. El resto del aumento, proviene de la cesión de los impuestos

Página 5 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40
Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



indirectos estatales, que se incrementan en 1 millón de euros, aproximadamente, según se refleja en la comunicación oficial del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

El capítulo 3, tasas y otros ingresos, mantiene consignación similar a la del año anterior, al no haberse modificado las ordenanzas fiscales ni contar con ningún nuevo ingreso en 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 2022 a través del concepto del Fondo Complementario de Financiación, se ha presupuestado a raíz de la información facilitada por el Ministerio de Hacienda relativa a la financiación de las entidades locales para 2022.

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 2022.

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:

DESCRIPCIÓN	2021	2022	VARIACIÓN	%INC
De la Administración del Estado	77.975.000,00	86.416.840,00	8.441.840,00	10,83
De Comunidades Autónomas	15.156.820,00	18.105.490,00	2.948.670,00	19,45
De Entidades Locales	0,00	0,00	0,00	
De Empresas privadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Del Exterior	382.840,00	149.715,00	-233.125,00	-60,89
TOTAL	93.514.660,00	104.672.045,00	11.157.385,00	11,93

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.

Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



E) Enajenación de Inversiones Reales: Comprende este capítulo los ingresos derivados de la venta del patrimonio municipal, por importe estimado de 7.500.000 €.

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.- Parcelas municipales en Calle Montes Torozos 2, 4, 6 y 8: 1.613.034,00 €.
Parcela PR02: 972.080,00 €, Parcela PR03: 324.276,00 €, Parcela PR04: 316.678,00 €.

2.- Plan Parcial Sector 5 'Carretera de Burgos': 2.593.618,46 €.
Parcelas residenciales VP1.1 y VP2.1: 2.593.618,46 €.

3.- Plan Parcial 'Industrial Jalón': 4.069.402,76 €
Parcelas residenciales RP-30, RP-31, RP-32 y RP-33: 4.069.402,76 €

En relación con el apartado 3, puesto que se ha quedado desierto el procedimiento de enajenación, el área considera adecuado ajustar el porcentaje de repercusión del suelo al 18 % en vez del 20 % utilizado en la valoración actual. Dicha variación modifica el precio de las parcelas a 3.662.527,12 € y, con ello, se obtendría un total de 7.869.179,58 €.

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	2021	2022	VARIACIÓN
De la Administración del Estado	0,00	755.000,00	755.000,00
De Comunidades Autónomas	570.815,00	465.000,00	-105.815,00
De empresas privadas	0,00	190.000,00	190.000,00
Del Exterior	521.780,00	234.400,00	-287.380,00
TOTAL	1.092.595,00	1.644.400,00	551.805,00

El importe reflejado como transferencia de la Administración del Estado, se corresponde con la aportación que según el convenio de colaboración firmado el 15 de abril de 2021 con la Sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A., le corresponde al Ayuntamiento para el ejercicio 2022.



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



Los ingresos reflejados como transferencias de las Comunidades Autónomas se corresponden con las aportaciones incluidas en el convenio de colaboración suscrito con la Gerencia de Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León para la ejecución de los proyectos cofinanciados con los Fondos Europeos de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Las transferencias de empresas privadas proceden de aportaciones de empresas constructoras para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación de la Catedral de Valladolid, a través de la Asociación Amigos de la Catedral.

Las transferencias del exterior corresponden a los proyectos europeos INDNATUR, CIRCULAR-LABS y URBAN GREEN UP.

Conviene señalar en este capítulo que no se ha contemplado en las previsiones iniciales ningún ingreso vinculado a las solicitudes presentadas para su financiación a través del mecanismo de Fondos Europeos de Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta no tener el compromiso firme de aportación. Cuando esto se produzca, se procederá a modificar el presupuesto, generando créditos por los importes concedidos, y suplementando la correspondiente partida de gastos en la cuantía que le corresponda aportar al Ayuntamiento, financiando dicho suplemento con el Remanente de Tesorería para gastos generales.

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, 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 2022 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 2022.

Página 8 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40
Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

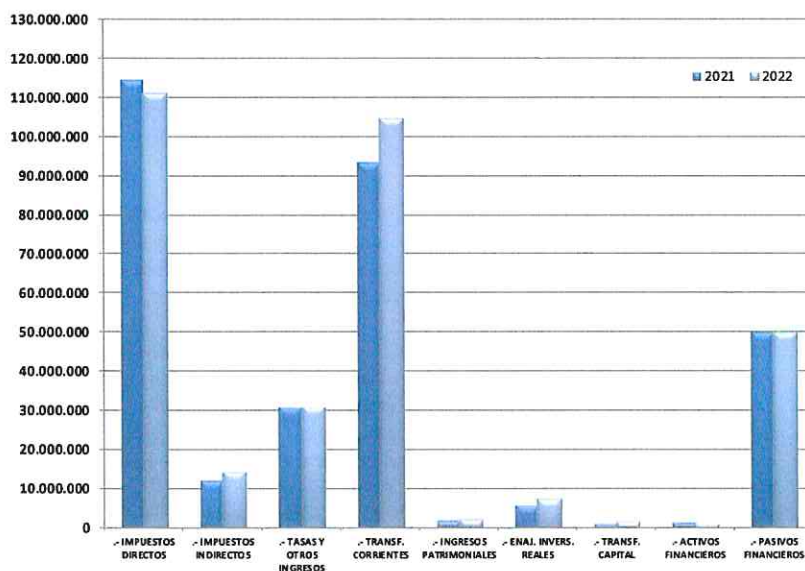
Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS POR CAPÍTULO

CAPÍTULO DE INGRESOS	2021	% 2021	2022	% 2022	VARIAC.	% INC
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	114.315.440	36,74	111.172.410	34,37	-3.143.030	-2,75
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	12.104.510	3,89	14.200.870	4,39	2.096.360	17,32
3.- TASAS Y OTROS INGRESO	30.969.740	9,95	31.003.560	9,59	33.820	0,11
4.- TRANSF. CORRIENTES	93.514.660	30,05	104.672.045	32,36	11.157.385	11,93
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	1.993.000	0,64	2.143.075	0,66	150.075	7,53
OPERACIONES CORRIENTES	252.897.350	81,28	263.191.960	81,37	10.294.610	4,07
6.- ENAJ. INVERS. REALES	5.764.005	1,85	7.500.000	2,32	1.735.995	30,12
7.- TRANSF. CAPITAL	1.092.595	0,35	1.644.400	0,51	551.805	50,50
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.403.000	0,45	1.103.000	0,34	-300.000	-21,38
9.- PASIVOS FINANCIEROS	50.000.000	16,07	50.000.000	15,46	0	0,00
OPERACIONES DE CAPITAL	58.259.600	18,72	60.247.400	18,63	1.987.800	3,41
TOTAL INGRESOS	311.156.950	100,00	323.439.360	100,00	12.282.410	3,95





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 para los empleados públicos del 2%, prevista en los Presupuestos Generales del Estado para 2022.
- 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, información que ha sido facilitada por la Tesorería municipal.
- 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, incentivar su recuperación y cumplir los objetivos previstos.
- Activos financieros: incluye las denominadas partidas ampliables, que tienen su contrapartida en el presupuesto de ingresos por la misma cuantía.



EVALUACIÓN DE LOS GASTOS

En el estado de gastos del proyecto de presupuesto para el ejercicio 2022, 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 2022, contiene los programas presupuestarios que se detallan a continuación en el siguiente cuadro y que se han definido de acuerdo con los decretos vigentes de delegación de competencias.

ÁREAS	PROGRAMAS 2021	PROGRAMAS 2022
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



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria

ÁREAS	PROGRAMAS 2021	PROGRAMAS 2022
05. INNOVACIÓN, DESARROLLO ECONÓMICO, EMPLEO Y COMERCIO	4301 Dirección del Área de Innovación	4301 Dirección del Área de Innovación
	4314 Actuaciones en materia de Comercio Minorista	4312 Mercados
	4315 Actuaciones en materia de Consumo	4314 Actuaciones en materia de Comercio Minorista
	4331 Desarrollo Empresarial	4331 Desarrollo Empresarial
06. EDUCACIÓN, INFANCIA, JUVENTUD E IGUALDAD	2314 Centro de Programas Juveniles	2314 Centro de Programas Juveniles
	2315 Políticas de Igualdad e Infancia	2315 Políticas de Igualdad e Infancia
	3202 Dirección del Área de Educación	3202 Dirección del Área de Educación
	3231 Escuelas Infantiles	3231 Escuelas Infantiles
	3232 Conservación y Mantenimiento C.E. Infantil y Primaria	3232 Conservación y Mantenimiento C.E. Infantil y Primaria
	3261 Servicios Complementarios de Educación	3261 Servicios Complementarios de Educación
07.- MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	3321 Bibliotecas Públicas	3321 Bibliotecas Públicas
	1623 Tratamiento de Residuos	1623 Tratamiento de Residuos
	1701 Dirección del Área M. Ambiente	1701 Dirección del Área M. Ambiente
	1711 Parques y Jardines	1711 Parques y Jardines
08.- MOVILIDAD Y ESPACIO URBANO	1721 Protección del Medio Ambiente	1721 Protección del Medio Ambiente
	1721 Protección del Medio Ambiente	1721 Protección del Medio Ambiente
	1301 Dirección del Área de Movilidad y Espacio Urbano	1301 Dirección del Área de Movilidad y Espacio Urbano
	1341 Movilidad	1341 Movilidad
	1513 Licencias Urbanísticas	1513 Licencias Urbanísticas
	1532 Pavimentac.de Vías Públicas y Ot.Serv.Urbanísticos	1532 Pavimentac.de Vías Públicas y Ot.Serv.Urbanísticos
09. CULTURA Y TURISMO	1651 Alumbrado Público	1651 Alumbrado Público
	4411 Transporte Colectivo Urbano de Viajeros	4411 Transporte Colectivo Urbano de Viajeros
	3301 Dirección del Área de Cultura	3301 Dirección del Área de Cultura
	3341 Coordinación de Políticas Culturales	3341 Coordinación de Políticas Culturales
10. SERVICIOS SOCIALES Y MEDIACIÓN COMUNITARIA	4321 Turismo	4321 Turismo
	2311 Intervención Social	2311 Intervención Social
	2312 Iniciativas Sociales	2312 Iniciativas Sociales
	2313 Dirección del Área de Servicios Sociales	2313 Dirección del Área de Servicios Sociales
	2316 Mediación Comunitaria	2316 Mediación Comunitaria
11. SALUD PÚBLICA Y SEGURIDAD CIUDADANA	2412 Formación para el Empleo	2412 Formación para el Empleo
	1302 Dirección del Área de Salud Pública y Seguridad Ciudadana	1302 Dirección del Área de Salud Pública y Seguridad Ciudadana
	1321 Policía Municipal	1321 Policía Municipal
	1351 Protección Civil	1351 Protección Civil
	1361 Prevención y Extinción de Incendios	1361 Prevención y Extinción de Incendios
	1621 Recogida de Residuos	1621 Recogida de Residuos
	1631 Limpieza Viaria	1631 Limpieza Viaria
	3111 Protección de la Salubridad Pública	3111 Protección de la Salubridad Pública

	PROGRAMAS 2021	PROGRAMAS 2022
F.M. CULTURA	3302 Administración General de Cultura	3302 Administración General de Cultura
	3330 Teatro Calderón	3330 Teatro Calderón
	3331 Museos y Artes Plásticas	3331 Museos y Artes Plásticas
	3332 Museo de Arte Contemporáneo P. Herreriano	3332 Museo de Arte Contemporáneo P. Herreriano
	3333 Museo de la Ciencia	3333 Museo de la Ciencia
	3342 Promoción Cultural y Artes Escénicas	3342 Promoción Cultural y Artes Escénicas
	3343 SEM INCI	3343 SEM INCI
	3381 Fiestas Populares y Festejos	3381 Fiestas Populares y Festejos

Página 12 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



	PROGRAMAS 2021	PROGRAMAS 2022
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 2021	PROGRAMAS 2022
	4413 Autobuses Urbanos	4413 Autobuses Urbanos
VIVA	PROGRAMAS 2021	PROGRAMAS 2022
	1521 Promoción y gestión de vivienda de protección pública	1521 Promoción y gestión de vivienda de protección pública
NEVASA	PROGRAMAS 2021	PROGRAMAS 2022
		1641 Cementerio y Servicios funerarios
EPEL AGUA DE VALLADOLID (AQUAVALL)	PROGRAMAS 2021	PROGRAMAS 2022
	1611 Gestión del ciclo integral del agua	1611 Gestión del ciclo integral del agua

Los gastos corrientes experimentan en su conjunto un incremento del 3,36 % 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 2 %, en consonancia con los Presupuestos Generales del Estado para 2022 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 1,86 %, lo que supone en términos absolutos casi 1.230.000 €.

La comparativa por áreas de las consignaciones en este capítulo, con respecto al presupuesto inicial de 2021, se refleja en el siguiente cuadro, en el que se observa el importante aumento en las consignaciones de gasto corriente del área de Servicios Sociales y Mediación Comunitaria, que destaca por encima del resto de áreas municipales, y que se deriva de los mayores compromisos de gasto para colectivos que se han visto más afectados por la crisis actual.



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



ÁREA	PTO. INICIAL 2021	PREVISIÓN 2022	VARIACIÓN 2022/2021
ALCALDIA	1.413.865,00	1.336.655,00	-77.210,00
PLANEAMIENTO URBANISTICO Y VIVIENDA	1.073.000,00	1.154.025,00	81.025,00
PARTICIPACION CIUDADANA Y DEPORTES	3.013.550,00	3.086.460,00	72.910,00
PLANIFICACION Y RECURSOS	5.146.099,00	5.075.528,00	-70.571,00
INNOVACION, DESARROLLO ECONOM., EMPLEO Y COMERCIO	1.889.010,00	2.232.610,00	343.600,00
EDUCACION, INFANCIA, JUVENTUD E IGUALDAD	10.116.832,00	9.900.280,00	-216.552,00
MEDIDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	7.737.723,00	7.322.376,00	-415.347,00
MOVILIDAD Y ESPACIO URBANO	7.889.400,00	7.107.900,00	-781.500,00
CULTURA Y TURISMO	1.116.957,00	908.793,00	-208.164,00
SERVICIOS SOCIALES Y MEDIACION COMUNITARIA	19.501.964,00	21.029.000,00	1.527.036,00
SALUD PUBLICA Y SEGURIDAD CIUDADANA	7.304.485,00	8.278.255,00	973.770,00
TOTAL	66.202.885,00	67.431.882,00	1.228.997,00

C) El capítulo 4 “Transferencias corrientes”, es el capítulo con un mayor incremento, tanto en términos relativos, un 9,3 %, como en términos absolutos, ascendiendo el incremento a un importe aproximado de 4,8 millones de euros. Contempla las aportaciones a realizar en función de los convenios y acuerdos existentes y los compromisos de aportaciones futuras. Las variaciones en las aportaciones a los entes dependientes se muestran en el cuadro siguiente, destacando el incremento de las transferencias a AUVASA y la Sociedad Mixta para la Promoción del Turismo.

Página 14 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



ENTIDAD	PTO. INICIAL 2021	PREVISIÓN 2022	VARIACIÓN 22/21
F.M. CULTURA	13.068.589,00	13.305.618,00	237.029,00
CASA DE LA INDIA	130.000,00	130.000,00	0,00
F.M. DEPORTES	8.906.000,00	9.000.000,00	94.000,00
AUVASA	15.565.400,00	18.278.317,00	2.712.917,00
VIVA	720.000,00	700.000,00	-20.000,00
SOCIEDAD MIXTA TURISMO	2.851.000,00	3.883.000,00	1.032.000,00
INSTITUCIÓN FERIA DE CYL	200.000,00	200.000,00	0,00
OTROS CONVENIOS Y APORTACIONE	10.047.921,00	10.780.020,00	732.099,00
TOTAL	51.488.910,00	56.276.955,00	4.788.045,00

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:

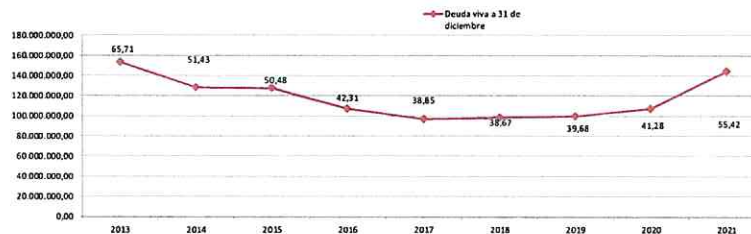
CAPÍTULOS DE GASTOS	2021	2022	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	115.476.945	118.271.935	2.794.990	2,42
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	66.202.885	67.431.882	1.228.997	1,86
4.- TRANSF. CORRIENTES	51.488.910	56.276.955	4.788.045	9,30
TOTAL GASTOS	233.168.740	241.980.772	8.812.032	3,78

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. En el capítulo 3 de gastos financieros, además de los intereses de la deuda estimados en 500.000 €, se han consignado por primera vez 200.000 € de otros gastos financieros, a fin de tener crédito suficiente para asumir los posibles gastos que pudieran cargar las entidades financieras por el mantenimiento de depósitos en las cuentas bancarias.

CAPÍTULOS DE GASTOS	2021	2022	VARIAC.	% INC
3.- GASTOS FINANCIEROS	1.010.000	700.000	-310.000	-30,69
9.- PASIVOS FINANCIEROS	11.250.000	14.280.000	3.030.000	26,93
TOTAL GASTOS	12.260.000	14.980.000	2.720.000	22,19



La evolución del nivel de endeudamiento a 31 de diciembre para el periodo 2013-2021 se representa en la siguiente gráfica:



E) Gastos de capital no financiero: Incluye los capítulos 6 “Inversiones reales” y 7 “Transferencias de capital”.

Los proyectos de inversión incluidos, son aquellos que se derivan de contratos plurianuales, compromisos ya existentes y otras inversiones prioritarias definidas por el equipo de gobierno, con el objeto de cumplir con su modelo de ciudad compacta, sostenible y moderna.

CAPÍTULOS DE GASTOS	2021	2022	VARIAC.	% INC
6.- INVERSIONES REALES	50.320.210	51.747.638	1.427.428	2,84
7.- TRANSF. CAPITAL	13.005.000	13.227.950	222.950	1,71
TOTAL GASTOS	63.325.210	64.975.588	1.650.378	2,61

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



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria

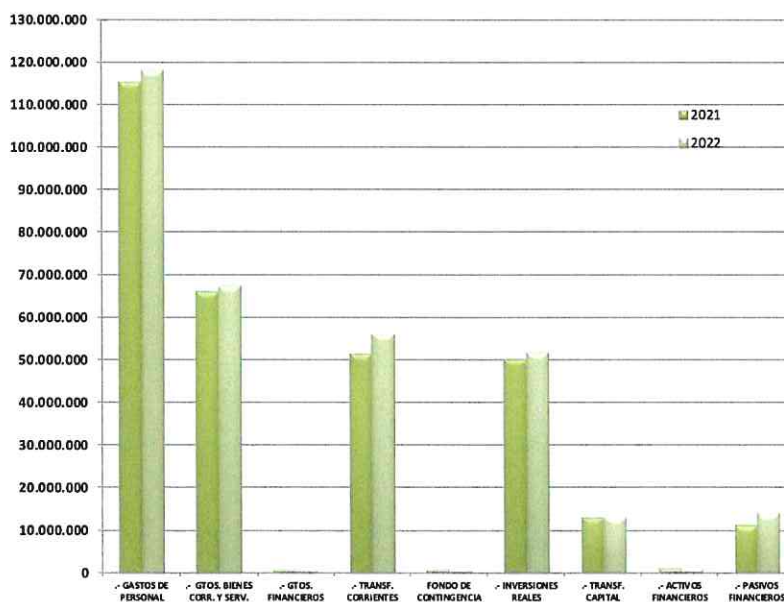


EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR CAPÍTULO

El presupuesto de gastos del Ayuntamiento de Valladolid para 2022, asciende a 323.439.360 €, lo que supone un incremento del 3,95 % con respecto al año anterior y se distribuye por capítulos de la siguiente manera:

EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR CAPÍTULOS

CAPÍTULOS DE GASTOS	2021	% 2021	2022	% 2022	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	115.476.945	37,11	118.271.935	36,57	2.794.990	2,42
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	66.202.885	21,28	67.431.882	20,85	1.228.997	1,86
3.- GTOS. FINANCIEROS	1.010.000	0,32	700.000	0,22	-310.000	-30,69
4.- TRANSF. CORRIENTES	51.488.910	16,55	56.276.955	17,40	4.788.045	9,30
5 FONDO DE CONTINGENCIA	1.000.000	0,32	400.000	0,12	-600.000	-60,00
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>235.178.740</i>	<i>75,58</i>	<i>243.080.772</i>	<i>75,15</i>	<i>7.902.032</i>	<i>3,36</i>
6.- INVERSIONES REALES	50.320.210	16,17	51.747.638	16,00	1.427.428	2,84
7.- TRANSF. CAPITAL	13.005.000	4,18	13.227.950	4,09	222.950	1,71
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.403.000	0,45	1.103.000	0,34	-300.000	-21,38
9.- PASIVOS FINANCIEROS	11.250.000	3,62	14.280.000	4,42	3.030.000	26,93
<i>OPERACIONES DE CAPITAL</i>	<i>75.978.210</i>	<i>24,42</i>	<i>80.358.588</i>	<i>24,85</i>	<i>4.380.378</i>	<i>5,77</i>
TOTAL GASTOS	311.156.950	100,00	323.439.360	100,00	12.282.410	3,95



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

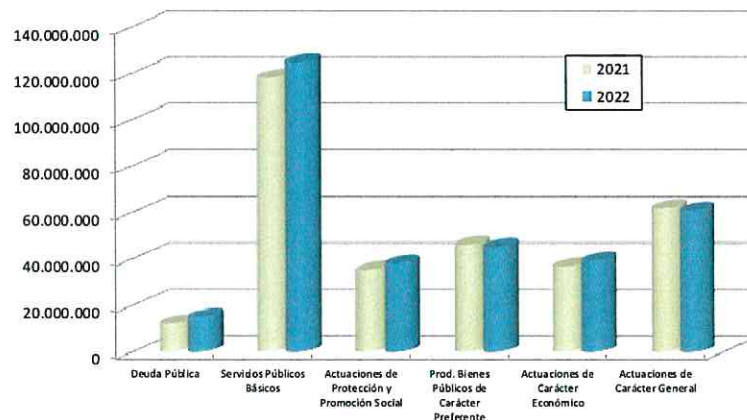
Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



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	2021	%	2022	%	Variac.	%
0 Deuda Pública	12.255.000	3,94%	14.980.000	4,63%	2.725.000	22,24 %
1 Servicios Públicos Básicos	118.215.417	37,99%	124.888.495	38,61%	6.673.078	5,64 %
2 Actuaciones de Protección y Promoción Social	35.447.405	11,39%	38.008.997	11,75%	2.561.592	7,23 %
3 Prod. Bienes Públicos de Carácter Preferente	46.247.546	14,86%	45.224.733	13,98%	-1.022.813	-2,21 %
4 Actuaciones de Carácter Económico	36.955.441	11,88%	39.357.713	12,17%	2.402.272	6,50 %
9 Actuaciones de Carácter General	62.036.141	19,94%	60.979.422	18,85%	-1.056.719	-1,70 %
TOTAL	311.156.950	100%	323.439.360	100%	12.282.410	3,95 %



Página 18 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



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 2022, igual que en el 2021, 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.

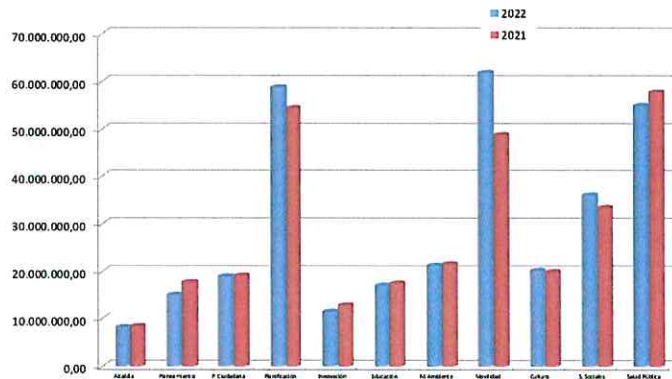


Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



AREA	2021	%	2022	%	Variac.	%
01 ALCALDIA	8.309.688,00	2,67%	8.124.773,00	2,51%	-184.915,00	-2,23 %
02 PLANEAMIENTO URBANISTICO Y VIVIENDA	17.720.024,00	5,69%	15.063.007,00	4,66%	-2.657.017,00	-14,99 %
03 PARTICIPACION CIUDADANA Y DEPORTES	19.084.201,00	6,13%	18.941.390,00	5,86%	-142.811,00	-0,75 %
04 PLANIFICACION Y RECURSOS	54.382.977,00	17,48%	58.701.437,00	18,15%	4.318.460,00	7,94 %
05 INNOVACION, DESARROLLO ECONOMICO, EMPLEO Y COMERCIO	12.880.755,00	4,14%	11.574.146,00	3,58%	-1.306.609,00	-10,14 %
06 EDUCACION, INFANCIA, JUVENTUD E IGUALDAD	17.467.955,00	5,61%	17.013.075,00	5,26%	-454.880,00	-2,60 %
07 MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	21.581.532,00	6,94%	21.232.316,00	6,56%	-349.216,00	-1,62 %
08 MOVILIDAD Y ESPACIO URBANO	48.773.622,00	15,67%	61.761.729,00	19,10%	12.988.107,00	26,63 %
09 CULTURA Y TURISMO	19.855.389,00	6,38%	20.156.583,00	6,23%	301.194,00	1,52 %
10 SERVICIOS SOCIALES Y MEDIACION COMUNITARIA	33.378.002,00	10,73%	35.974.764,00	11,12%	2.596.762,00	7,78 %
11 SALUD PUBLICA Y SEGURIDAD CIUDADANA	57.722.805,00	18,55%	54.896.140,00	16,97%	-2.826.665,00	-4,90 %
TOTAL	311.156.950,00	100,00%	323.439.360,00	100%	12.282.410,00	3,95 %





MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS DEL
PRESUPUESTO 2022

COMPARATIVA PRESUPUESTO AYUNTAMIENTO 2021-2022

CAPÍTULOS DE GASTOS	2021	2022	% 2022	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	115.476.945	118.271.935	36,57	2.794.990	2,42
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	66.202.885	67.431.882	20,85	1.228.997	1,86
3.- GTOS. FINANCIEROS	1.010.000	700.000	0,22	-310.000	-30,69
4.- TRANSF. CORRIENTES	51.488.910	56.276.955	17,40	4.788.045	9,30
5.- FONDO DE CONTINGENCIA	1.000.000	400.000	0,12	-600.000	-60,00
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>235.178.740</i>	<i>243.080.772</i>	<i>75,15</i>	<i>7.902.032</i>	<i>3,36</i>
6.- INVERSIONES REALES	50.320.210	51.747.638	16,00	1.427.428	2,84
7.- TRANSF. CAPITAL	13.005.000	13.227.950	4,09	222.950	1,71
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>63.325.210</i>	<i>64.975.588</i>	<i>20,09</i>	<i>1.650.378</i>	<i>2,61</i>
OP. NO FINANCIERAS	298.503.950	308.056.360	95,24	9.552.410	3,20
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.403.000	1.103.000	0,34	-300.000	-21,38
9.- PASIVOS FINANCIEROS	11.250.000	14.280.000	4,42	3.030.000	26,93
OP. FINANCIERAS	12.653.000	15.383.000	4,76	2.730.000	21,58
TOTAL GASTOS	311.156.950	323.439.360	100,00	12.282.410	3,95

CAPÍTULO DE INGRESOS	2021	2022	% 2022	VARIAC.	% INC
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	114.315.440	111.172.410	34,37	-3.143.030	-2,75
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	12.104.510	14.200.870	4,39	2.096.360	17,32
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	30.969.740	31.003.560	9,59	33.820	0,11
4.- TRANSF. CORRIENTES	93.514.660	104.672.045	32,36	11.157.385	11,93
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	1.993.000	2.143.075	0,66	150.075	7,53
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>252.897.350</i>	<i>263.191.960</i>	<i>81,37</i>	<i>10.294.610</i>	<i>4,07</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	5.764.005	7.500.000	2,32	1.735.995	30,12
7.- TRANSF. CAPITAL	1.092.595	1.644.400	0,51	551.805	50,50
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>6.856.600</i>	<i>9.144.400</i>	<i>2,83</i>	<i>2.287.800</i>	<i>33,37</i>
OP. NO FINANCIERAS	259.753.950	272.336.360	84,20	12.582.410	4,84
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.403.000	1.103.000	0,34	-300.000	-21,38
9.- PASIVOS FINANCIEROS	50.000.000	50.000.000	15,46	0	0,00
OP. FINANCIERAS	51.403.000	51.103.000	15,80	-300.000	-0,58
TOTAL INGRESOS	311.156.950	323.439.360	100,00	12.282.410	3,95



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



Analizando las magnitudes económico-financieras más importantes del Presupuesto 2022 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:	263.191.960
(G.C.) GASTOS CORRIENTES:	243.080.772

AHORRO BRUTO **20.111.188**

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	20.111.188
PASIVOS FINANCIEROS	14.280.000

AHORRO NETO DEL PRESUPUESTO **5.831.188**

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	272.336.360
GASTOS CORRIENTES	243.080.772

AUTOFINANCIACIÓN **29.255.588**

GASTOS DE CAPITAL (financ.+no financ.) 79.255.588

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 gastos de capital.

Página 22 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



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 2022, 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 2022, 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 2022 partimos de que se mantienen las mismas condiciones para regular la limitación al endeudamiento a largo plazo como recurso de financiación.

Página 23 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



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 2020, a nivel consolidado y de los informes de la Intervención a dichas liquidaciones, minorando éste con el importe de la anualidad teórica de amortización remitida por la Tesorería Municipal.

Página 24 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74b2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



DATOS DE LA LIQUIDACIÓN CONSOLIDADA DE 2020 (SEC)

DERECHOS RECONOCIDOS

CAPITULO	AYUNTAMIENTO	F.M. CULTURA	F.M. DEPORTES	AUVASA	S.M.TURISMO	CASA DE LA INDIA	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
1 IMPUESTOS DIRECTOS	112.567.939,60							112.567.939,60
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	12.273.192,21							12.273.192,21
3 TASAS Y OTROS INGRESOS	27.494.620,54	336.428,57	1.530.222,47	7.818.262,77	172.344,30	135.270,30		37.487.148,95
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	94.510.520,58	14.270.002,00	8.994.315,00	16.047.633,43	3.126.047,22	239.728,00	41.193.489,00	95.994.757,23
5 INGRESOS PATRIMONIALES	2.262.781,81	232.324,83	303.993,58					2.799.100,22
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	249.109.054,74	14.838.755,40	10.828.531,05	23.865.896,20	3.298.391,52	374.998,30	41.193.489,00	261.122.138,21

OBLIGACIONES RECONOCIDAS

CAPITULO	AYUNTAMIENTO	F.M. CULTURA	F.M. DEPORTES	AUVASA	S.M.TURISMO	CASA DE LA INDIA	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
1 GASTOS DE PERSONAL	104.541.313,43	2.354.710,91	4.033.040,70	22.694.585,93	603.293,79	167.374,17		134.394.318,93
2 BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	52.691.751,23	9.532.131,89	5.792.198,58	5.615.602,29	2.683.701,56	186.705,70		76.502.091,25
3 GASTOS FINANCIEROS	523.017,53			359,77	20,79	413,84		523.811,93
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	57.226.861,58	360.999,99	575.040,19				41.193.489,00	16.969.412,76
5 FONDO DE CONTINGENCIA	0,00							0,00
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	214.982.943,77	12.247.842,79	10.400.279,47	28.310.547,99	3.287.016,14	354.493,71	41.193.489,00	228.389.634,87

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎: 983 42 62 73

Página 25 de 38

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498ec74bf2826a544ef27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



ESTADO DE PREVISIÓN DE MOVIMIENTOS Y SITUACIÓN DE LA DEUDA 2022: PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO			
ENTIDAD	CAPITAL VIVO a 31/12/2021	AMORTIZACIÓN EN EL EJERCICIO 2022	CAPITAL VIVO A 31/12/2022
UNICAJA 2008	714.000,00	357.000,00	357.000,00
UNICAJA 2018	9.600.000,00	1.200.000,00	8.400.000,00
UNICAJA 2021	10.000.000,00	500.000,00	9.500.000,00
DEXIA 2008	386.428,52	193.214,28	193.214,24
B.C.L. 2008	386.428,64	193.214,29	193.214,35
SANTANDER 2010	9.473.684,40	1.052.631,56	8.421.052,84
BBVA 2007	576.428,72	576.428,72	-
BBVA 2010	11.484.409,45	1.276.045,40	10.208.364,05
BBVA 2015	4.421.052,65	315.789,47	4.105.263,18
BBVA 2021	13.934.583,00	696.729,15	13.237.853,85
ICO 2008	714.285,52	357.142,88	357.142,64
LIBERBANK 2015	6.631.578,95	473.684,21	6.157.894,74
LABORAL KUTXA 2017	4.375.000,00	625.000,00	3.750.000,00
LABORAL KUTXA 2019	9.000.000,00	1.000.000,00	8.000.000,00
LABORAL KUTXA 2021	25.000.000,00	1.250.000,00	23.750.000,00
B.SABADELL 2017	4.375.000,00	625.000,00	3.750.000,00
KUTXABANK 2018	4.800.000,00	600.000,00	4.200.000,00
KUTXABANK 2019	9.000.000,00	1.000.000,00	8.000.000,00
KUTXABANK 2020	10.000.000,00	1.000.000,00	9.000.000,00
EUROCAJARURAL 2020	9.847.500,00	984.750,00	8.862.750,00
PRESTAMO PREV 2022	-	-	50.000.000,00
TOTAL	144.720.379,85	14.276.629,96	180.443.749,89

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
IGNACIO
CANO MAZÓN
Fecha Firma: 29/10/2021 11:13

Fecha Copia: 29/10/2021 11:17

Código seguro de verificación(CSV): 5e1c299881920450b47a4ab76723ee23078e3278
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

Página 26 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



CALCULO DE LA ANUALIDAD TEÓRICA 2022

CARGA FINANCIERA: ANUALIDAD TEORICA DE AMORTIZACION ART. 59 TRLRHL EJERCICIO 2022							
Entidad	Capital Vivo a 31/12/2021	Vida pendiente a 31/12/2021	Tipo de interés de adjudicación	Amortización	Euribor 3m/6m/12m día	Tipo de interés resultante	Anualidad teórica de amortización
UNICAJA 2008	714.000,00	2	EURIBOR 12+0,21	SEMESTRAL CTE.	-0,534	0,00	357.000,00
UNICAJA 2018	9.600.000,00	8	EURIBOR 3M+0,39	TRIMESTRAL CTE.	-0,549	0,00	1.200.000,00
UNICAJA 2021	10.000.000,00	20	EURIBOR 6M+0,44	SEMESTRAL CTE.	-0,534	0,00	500.000,00
DEXIA 2008	386.428,52	2	4,59	ANUAL CTE.		4,59	206.616,55
B.C.L. 2008	386.428,64	2	4,59	ANUAL CTE.		4,59	206.616,61
SANTANDER 2010	9.473.684,40	9	EURIBOR 12+1,15	TRIMESTRAL CTE.	-0,549	0,60	1.082.097,52
BBVA 2007	576.428,72	1	4,62	TRIMESTRAL CTE.		4,62	593.168,67
BBVA 2010	11.484.409,45	9	EURIBOR 3M+1,35	TRIMESTRAL CTE.	-0,549	0,80	1.323.809,41
BBVA 2015	4.421.052,65	14	EURIBOR 12M+0,99	ANUAL CTE.	-0,471	0,52	328.243,65
BBVA 2021	13.934.583,00	20	EURIBOR 6M+0,59	SEMESTRAL CTE.	-0,534	0,06	701.022,39
ICO 2008	714.285,52	2	EURIBOR 3M+0,15	TRIMESTRAL CTE.	-0,549	0,00	357.142,76
LIBERBANK 2015	6.631.578,95	14	EURIBOR 3M+1,04	ANUAL CTE.	-0,471	0,57	494.183,56
LABORAL KUTXA 2017	4.375.000,00	7	EURIBOR 3M+0,42	ANUAL CTE.	-0,471	0,00	625.000,00
LABORAL KUTXA 2019	9.000.000,00	9	EURIBOR 3M+0,40	TRIMESTRAL CTE.	-0,549	0,00	1.000.000,00
LABORAL KUTXA 2021	25.000.000,00	20	EURIBOR 6M+0,54	SEMESTRAL CTE.	-0,534	0,01	1.251.281,67
B.SABADELL 2017	4.375.000,00	7	EURIBOR+0,47	ANUAL CTE.	-0,471	0,00	625.000,00
KUTXABANK 2018	4.800.000,00	8	EURIBOR 3M+0,38	TRIMESTRAL CTE.	-0,549	0,00	600.000,00
KUTXABANK 2019	9.000.000,00	9	EURIBOR 3M+0,45	TRIMESTRAL CTE.	-0,549	0,00	1.000.000,00
KUTXABANK 2020	10.000.000,00	10	EURIBOR 12M+0,39	ANUAL CTE.	-0,471	0,00	1.000.000,00
EUROCAJARURAL 2020	9.847.500,00	10	EURIBOR 12M+0,42	ANUAL CTE.	-0,471	0,00	984.750,00
PRESTAMO PREV 2022	-	20				0,00	2.500.000,00
TOTAL	144.720.379,85						16.935.932,77

*Cálculos efectuados en función tipos de interés (Euribor) a 3,6 y 12 m publicados por el Bde el día 22/10/2021.

*Para los préstamos a concertar en el 2022 se toma el i de adjudicación de los préstamos del ejercicio anterior.

*Cálculos realizados por el sistema de cuotas conjuntas de amortización e intereses constantes (Sistema Frances)

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
IGNACIO
CANO HAZÓN
Fecha Firma: 26/10/2021 11:13

Fecha Copia: 26/10/2021 11:16

Código seguro de verificación(CSV): e12cc768e5b1d91596c377f5d737508a05d733c4
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



ENTIDAD	AHORRO BRUTO	ANUALIDAD TEORICA DE AMORTIZACION PREVISTA	AJUSTES	AHORRO NETO LEGAL
AYUNTAMIENTO	34.649.128,50	16.935.932,77	3.541.893,13	21.255.088,86
FUNDACION M. CULTURA	2.590.912,61	10.417,00	0,00	2.580.495,61
FUNDACION M. DEPORTES	428.251,58	0,00	0,00	428.251,58
AUVASA	-4.444.292,02	0,00	0,00	-4.444.292,02
S.M.TURISMO	11.396,17	0,00	0,00	11.396,17
CASA DE LA INDIA	20.918,43	0,00	0,00	20.918,43
TOTAL	33.256.315,27	16.946.349,77	3.541.893,13	19.851.858,63

CONCLUSIÓN: AHORRO NETO POSITIVO.

CÁLCULO DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

CONCEPTO	IMPORTE
INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS 2020	261.122.138,21
DEUDA VIVA A 31/12/2021	144.720.379,85
OPERACIÓN PROYECTADA 2022	50.000.000,00
AMORTIZACIONES PREVISTAS EN EL EJERCICIO 2022	14.287.046,96
TOTAL DEUDA VIVA A 31/12/2022	180.443.749,89
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (31/12/2021)	55,42%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (31/12/2022)	69,10%

**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 por lo que estos datos deberán recalcularse cuando se liquide el presupuesto vigente.

Página 28 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



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 2021 arroje déficit, será preciso para acudir al endeudamiento tener la liquidación del presupuesto 2021 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 con esa limitación. 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 ORGÁNICA DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA (LOEPSF)

El Pleno del Congreso de Diputados de 13 de septiembre de 2021, aprobó por mayoría absoluta, el acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de julio de 2021, por el que se solicitaba del Congreso de los Diputados la apreciación de que España seguía sufriendo una situación de pandemia, lo que supone una situación de emergencia extraordinaria, a los efectos previstos en los artículos 135.4 de la Constitución y 11.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Esta decisión adoptada por el Gobierno, implica que, al igual que en los dos ejercicios anteriores, **queden sin efecto los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública para 2022 y que tampoco se aplique la regla de gasto en este ejercicio.**

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 LOEPSF, 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 PRESUPUESTARIA

Artículo 11.4 de la LEPSF “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 2022, **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 2022, el resultado de este cálculo sería:



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID 2022

PRESUPUESTO AYUNTAMIENTO 2022

CAPÍTULO DE INGRESOS	2022	CAPÍTULOS DE GASTOS	2022
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	111.172.410	1.- GASTOS DE PERSONAL	118.271.935
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	14.200.870	2.- G.TOS. BIENES CORR. Y SERV.	67.431.882
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	31.003.560	3.- G.TOS. FINANCIEROS	700.000
4.- TRANSF. CORRIENTES	104.672.045	4.- TRANSF. CORRIENTES	56.276.955
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	2.143.075	5.- FONDO DE CONTINGENCIA	400.000
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>263.191.960</i>	<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>243.080.772</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	7.500.000	6.- INVERSIONES REALES	51.747.638
7.- TRANSF. CAPITAL	1.644.400	7.- TRANSF. CAPITAL	13.227.950
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>9.144.400</i>	<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>64.975.588</i>
OP. NO FINANCIERAS	272.336.360	OP. NO FINANCIERAS	308.056.360

Capacidad/Necesidad de financiación = 272.336.360 – 308.056.360 = - 35.720.000 €.

CONCLUSIÓN: EL PROYECTO DE PRESUPUESTOS PARA 2022 PRESENTA UNA SITUACION DE NECESIDAD DE FINANCIACION.

B) OBJETIVO DE DEUDA PÚBLICA:

Este objetivo también ha quedado suspendido por el acuerdo del Congreso de Diputados de 13 de septiembre de 2021. 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 el ejercicio 2022, 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 en el mes de noviembre de 2021, y posteriormente el Pleno, deberá aprobar el límite de gasto no financiero para 2022, que se ha cuantificado en 283.584.464,61 €, tal y como consta en el expediente correspondiente OP2021/14.



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2022

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), Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L. y Necrópolis de Valladolid, S.A. (NEVASA).
- 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:



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



APORTACIONES DEL AYUNTAMIENTO 2022

ENTIDAD	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL
F.M. CULTURA	13.305.618,00	10.000,00
F.M. DEPORTES	9.000.000,00	2.158.000,00
AUVASA	18.278.317,00	5.450.000,00
VIVA	700.000,00	5.350.000,00
TOTAL	41.283.935,00	12.968.000,00

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2022

Resumen de Entidades por Capítulos									Euros
ENTIDAD	001	101	102	202	203	204	301		
CAPÍTULO	AYTO DE VALLADOLID	FUNDACION DE CULTURA	FUNDACION DE DEPORTES	A.U.V.A.S.A.	SOC. SUELO Y VIVIENDA	NEVASA	EPHEL AGUA DE VALLADOLID (AQUAVALL)	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO
GASTOS									
1 GASTOS DE PERSONAL	118.271.935,00	3.356.598,00	5.192.050,00	23.645.258,00	1.040.000,00	1.615.979,00	7.140.090,00		160.261.910,00
2 BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	67.431.882,00	13.101.326,00	7.743.100,00	7.321.038,00	1.295.747,00	1.580.246,00	10.065.553,00		108.538.892,00
3 GASTOS FINANCIEROS	700.000,00			8.000,00	91.000,00	709.405,00	60.000,00		1.568.405,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	56.276.955,00	503.500,00	894.500,00					41.283.935,00	16.391.020,00
5 FONDOS DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	400.000,00								400.000,00
A OPERACIONES CORRIENTES	243.080.772,00	16.961.424,00	13.829.650,00	30.974.296,00	2.426.747,00	3.905.630,00	17.265.643,00	41.283.935,00	287.160.227,00
6 INVERSIONES REALES	51.747.638,00	86.777,00	2.158.000,00	5.450.000,00	4.923.253,00	838.110,00	9.837.598,00		75.041.376,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	13.227.950,00		26.000,00		2.060.000,00			12.968.000,00	2.345.950,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	1.103.000,00	21.500,00	22.650,00						1.147.150,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	14.280.000,00	10.417,00			2.790.000,00				17.080.417,00
B OPERACIONES DE CAPITAL	80.358.588,00	118.694,00	2.206.650,00	5.450.000,00	9.773.253,00	838.110,00	9.837.598,00	12.968.000,00	95.614.893,00
TOTAL GASTOS	323.439.360,00	17.080.118,00	16.036.300,00	36.424.296,00	12.200.000,00	4.743.740,00	27.103.241,00	54.251.935,00	382.775.120,00
INGRESOS									
1 IMPUESTOS DIRECTOS	111.172.410,00								111.172.410,00
2 IMPUESTOS INDIRECTOS	14.200.870,00								14.200.870,00
3 TASAS Y OTROS INGRESOS	31.003.560,00	1.749.000,00	4.292.500,00	11.887.745,00	510.000,00	3.946.037,00	27.103.241,00		80.492.083,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	104.672.045,00	14.534.618,00	9.142.800,00	18.805.051,00	892.000,00			41.283.935,00	106.762.579,00
5 INGRESOS PATRIMONIALES	2.143.075,00	765.000,00	420.350,00	281.500,00	989.000,00	12.559,00			4.611.484,00
A OPERACIONES CORRIENTES	263.191.980,00	17.048.618,00	13.855.650,00	30.974.296,00	2.391.000,00	3.958.596,00	27.103.241,00	41.283.935,00	317.239.426,00
6 ENAJENACION INVERSIONES REALES	7.500.000,00				2.459.000,00	785.144,00			10.744.144,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.644.400,00	10.000,00	2.158.000,00	5.450.000,00	7.350.000,00			12.968.000,00	3.644.400,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	1.103.000,00	21.500,00	22.650,00						1.147.150,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	50.000.000,00								50.000.000,00
B OPERACIONES DE CAPITAL	60.247.400,00	31.500,00	2.180.650,00	5.450.000,00	9.809.000,00	785.144,00	0,00	12.968.000,00	65.535.694,00
TOTAL INGRESOS	323.439.360,00	17.080.118,00	16.036.300,00	36.424.296,00	12.200.000,00	4.743.740,00	27.103.241,00	54.251.935,00	382.775.120,00

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

Página 34 de 38

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4d271922bb9a7a2930

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



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



Para el año 2022 el Presupuesto General (consolidado) asciende a 382.775.120 €, lo que supone un incremento del 5,45 % con respecto al ejercicio anterior, que en términos absolutos se traduce en un aumento de 19.767.538 €, siendo su resumen a nivel de capítulos el siguiente:

COMPARATIVA PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2021-2022

CAPÍTULOS DE GASTOS	2021	2022	VARIAC.	% INC
1.- GASTOS DE PERSONAL	153.924.527	160.261.910	6.337.383	4,12
2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV.	103.153.543	108.538.892	5.385.349	5,22
3.- GTOS. FINANCIEROS	1.211.000	1.568.405	357.405	29,51
4.- TRANSF. CORRIENTES	14.681.421	16.391.020	1.709.599	11,64
5.- FONDO DE CONTINGENCIA	1.000.000	400.000	-600.000	-60,00
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>273.970.491</i>	<i>287.160.227</i>	<i>13.189.736</i>	<i>4,81</i>
6.- INVERSIONES REALES	73.078.324	75.041.376	1.963.052	2,69
7.- TRANSF. CAPITAL	2.799.000	2.345.950	-453.050	-16,19
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>75.877.324</i>	<i>77.387.326</i>	<i>1.510.002</i>	<i>1,99</i>
OP. NO FINANCIERAS	349.847.815	364.547.553	14.699.738	4,20
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.449.350	1.147.150	-302.200	-20,85
9.- PASIVOS FINANCIEROS	11.710.417	17.080.417	5.370.000	45,86
OP. FINANCIERAS	13.159.767	18.227.567	5.067.800	38,51
TOTAL GASTOS	363.007.582	382.775.120	19.767.538	5,45

CAPÍTULO DE INGRESOS	2021	2022	VARIAC.	% INC
1.- IMPUESTOS DIRECTOS	114.315.440	111.172.410	-3.143.030	-2,75
2.- IMPUESTOS INDIRECTOS	12.104.510	14.200.870	2.096.360	17,32
3.- TASAS Y OTROS INGRESOS	77.790.097	80.492.083	2.701.986	3,47
4.- TRANSF. CORRIENTES	95.518.235	106.762.579	11.244.344	11,77
5.- INGRESOS PATRIMONIALES	4.275.350	4.611.484	336.134	7,86
<i>OPERACIONES CORRIENTES</i>	<i>304.003.632</i>	<i>317.239.426</i>	<i>13.235.794</i>	<i>4,35</i>
6.- ENAJ. INVERS. REALES	6.262.005	10.744.144	4.482.139	71,58
7.- TRANSF. CAPITAL	1.292.595	3.644.400	2.351.805	181,94
<i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i>	<i>7.554.600</i>	<i>14.388.544</i>	<i>6.833.944</i>	<i>90,46</i>
OP. NO FINANCIERAS	311.558.232	331.627.970	20.069.738	6,44
8.- ACTIVOS FINANCIEROS	1.449.350	1.147.150	-302.200	-20,85
9.- PASIVOS FINANCIEROS	50.000.000	50.000.000	0	0,00
OP. FINANCIERAS	51.449.350	51.147.150	-302.200	-0,59
TOTAL INGRESOS	363.007.582	382.775.120	19.767.538	5,45



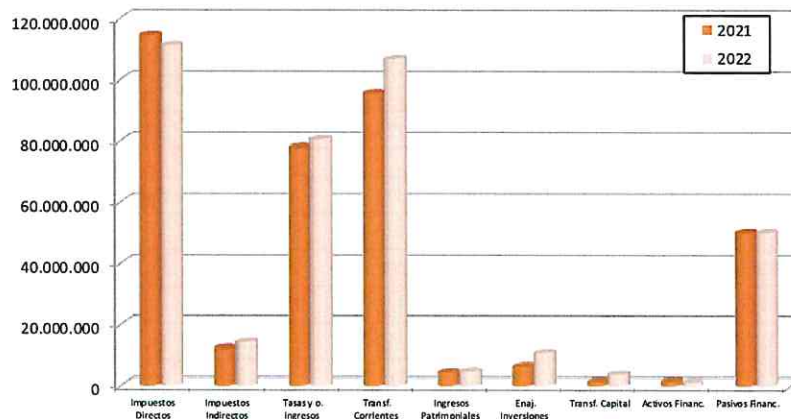
Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE INGRESOS 2021-2022

CAPÍTULOS	2021	%	2022	%	Variac.	%
1 Impuestos Directos	114.315.440	31,49%	111.172.410	29,04%	-3.143.030	-2,75 %
2 Impuestos Indirectos	12.104.510	3,33%	14.200.870	3,71%	2.096.360	17,32 %
3 Tasas y O. Ingresos	77.790.097	21,43%	80.492.083	21,03%	2.701.986	3,47 %
4 Transferencias Corrientes	95.518.235	26,31%	106.762.579	27,89%	11.244.344	11,77 %
5 Ingresos Patrimoniales	4.275.350	1,18%	4.611.484	1,20%	336.134	7,86 %
TOTAL OP. CORRIENTES	304.003.632	83,75%	317.239.426	82,88%	13.235.794	4,35 %
6 Enajenación de Inversiones	6.262.005	1,73%	10.744.144	2,81%	4.482.139	71,58 %
7 Transferencias de Capital	1.292.595	0,36%	3.644.400	0,95%	2.351.805	181,94 %
8 Activos Financieros	1.449.350	0,40%	1.147.150	0,30%	-302.200	-20,85 %
9 Pasivos Financieros	50.000.000	13,77%	50.000.000	13,06%	0	0,00 %
TOTAL OP. DE CAPITAL	59.003.950	16,25%	65.535.694	17,12%	6.531.744	11,07 %
TOTAL	363.007.582	100,00%	382.775.120	100,00%	19.767.538	5,45 %





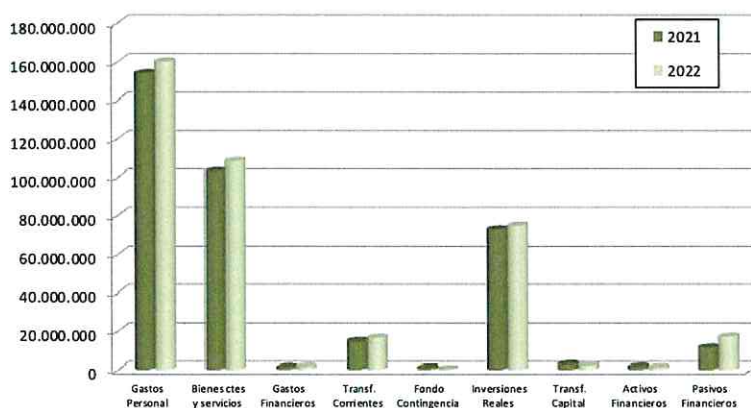
Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS 2021-2022

GASTOS	2021	%	2022	%	Variación	%
1 Gastos de personal	153.924.527	42,40%	160.261.910	41,87%	6.337.383	4,12 %
2 Bienes ctes. y servicios	103.153.543	28,42%	108.538.892	28,36%	5.385.349	5,22 %
3 Gastos financieros	1.211.000	0,33%	1.568.405	0,41%	357.405	29,51 %
4 Transf. corrientes	14.681.421	4,04%	16.391.020	4,28%	1.709.599	11,64 %
5 Fondo de Contingencia	1.000.000	0,28%	400.000	0,10%	-600.000	-60,00 %
TOTAL OP. CORRIENTES	273.970.491	75,47%	287.160.227	75,02%	13.189.736	4,81 %
6 Inversiones reales	73.078.324	20,13%	75.041.376	19,60%	1.963.052	2,69 %
7 Transf. de capital	2.799.000	0,77%	2.345.950	0,61%	-453.050	-16,19 %
8 Activos financieros	1.449.350	0,40%	1.147.150	0,30%	-302.200	-20,85 %
9 Pasivos financieros	11.710.417	3,23%	17.080.417	4,46%	5.370.000	45,86 %
TOTAL OP. CAPITAL	89.037.091	24,53%	95.614.893	24,98%	6.577.802	7,39 %
TOTAL GASTOS	363.007.582	100,00%	382.775.120	100,00%	19.767.538	5,45 %



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40

Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Planificación y Recursos
Oficina Presupuestaria



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 2022, que se presenta para su aprobación, cumple con la normativa vigente.

Valladolid, 8 de noviembre de 2021

LA DIRECTORA DE LA OFICINA PRESUPUESTARIA

Nuria Herrero Quirós

Página 38 de 38

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 62 73

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
NURIA
HERRERO QUIRÓS
Fecha Firma: 09/11/2021 09:40
Fecha Copia: 09/11/2021 09:44

Código seguro de verificación(CSV): a17275498cc74bf2826a5d4df27192ab9a7a2930
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



ANEXO

(miles €)

Ayuntamiento de Valladolid	
Concepto	Importe bruto
Impuesto de la Renta de las Personas Físicas	9.142,41
Impuesto sobre el Valor Añadido	6.789,59
Impuesto sobre la Cerveza	34,11
Impuesto sobre Productos Intermedios	2,12
Impuesto sobre Alcohol y Bebidas Derivadas	90,20
Impuesto sobre Hidrocarburos	1.713,52
Impuesto sobre Labores de Tabaco	571,33
Total Cesión Impuestos	18.343,28
Fondo Complementario de Financiación (*)	84.886,84
Total Entregas a cuenta	103.230,12

(*) Se incluyen las compensaciones definitivas derivadas de la reforma del Impuesto sobre Actividades Económicas.

CORREO ELECTRÓNICO
sggfl@hacienda.gob.es

3

C/ Alberto Bosch, 16
28014 - MADRID
Tel.: 91 389 04 57

CSV : GEN-5a12-b602-28f8-2c70-ea37-9e1a-8e9c-4b74

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

FIRMANTE(1) : INES OLONDRIZ DE MORAGAS | FECHA : 18/10/2021 18:40 | Sin acción específica | Sello de Tiempo: 18/10/2021 18:43





Ayuntamiento de Valladolid
Área de Planeamiento Urbanístico y
Vivienda
Servicio de Planeamiento y G. U.
Sección de Gestión Urbanística
Cód. 2332



INFORME PMS Ref.: 99SU/Informes/PMS 2022 Valoración enajenaciones Entrada nº: Salida: Fecha:	DIRECCIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y VIVIENDA
--	--

ASUNTO: INFORME SOLICITADO POR EL DIRECTOR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y VIVIENDA EN RELACIÓN CON LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN VINCULADOS A LOS FINES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA EL AÑO 2022.

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 2022 en relación con los proyectos de inversión vinculados a Patrimonio Municipal de Suelo, se adjuntan informes de las siguientes parcelas enajenables durante el ejercicio 2020:

1.- Parcelas municipales en Calle Montes Torozos 2, 4, 6 y 8: **1.613.034,00 €.**

Parcela PR02: 972.080,00 €, Parcela PR03: 324.276,00 €, Parcela PR04: 316.678,00 €.

2.- Plan Parcial Sector 5 'Carretera de Burgos': **2.593.618,46 €.**

Parcelas residenciales VP1.1 y VP2.1: 2.593.618,46 €.

3.- Plan Parcial 'Industrial Jalón': **4.069.402,76 €**

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

Los 3 bloques de enajenaciones anteriores suman un total de: 8.276.055,22 €.

En relación con todos los apartados se adjuntan informes de valoración.

En relación con el apartado 3, puesto que se ha quedado desierto el procedimiento de enajenación, se considera adecuado ajustar el porcentaje de repercusión del suelo al 18 % en vez del 20 % utilizado en la valoración actual. Dicha variación modifica el precio de las parcelas a 3.662.527,12 € y, con ello, obtenemos un **total de 7.869.179,58 euros**, creemos que más adaptado a la realidad de la futura enajenación.

Valladolid, 2 de noviembre de 2022

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

1

C/ San Benito, 1
47003 Valladolid
Tel.: 983 42 61 85

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 02/11/2021 10:39

Fecha Copia: 03/11/2021 08:59

Código seguro de verificación(CSV): 2bf862a6931c2c52c471d49ab06a26bf8e7f5e8
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): 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

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): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
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

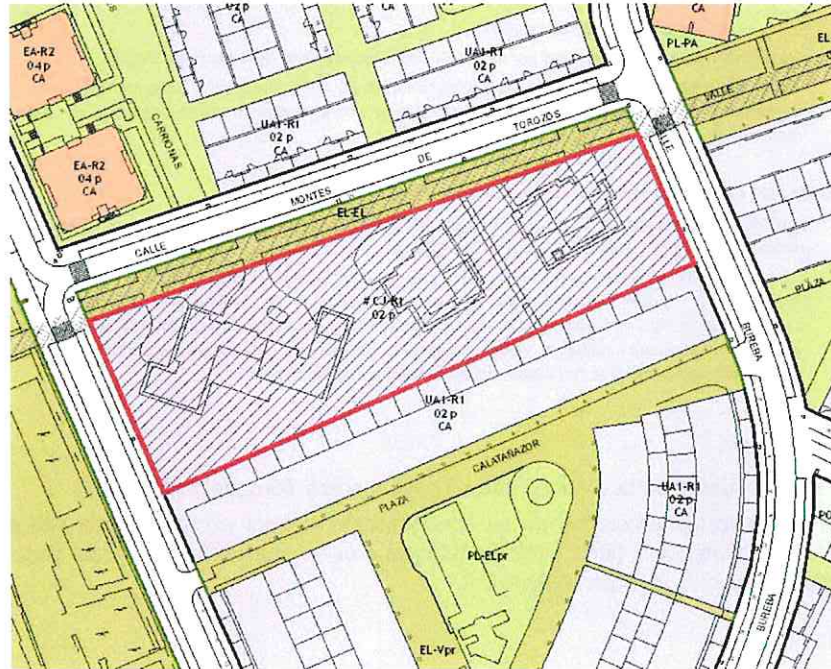
Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



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.

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): 0f9fe7dccc47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
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 catastro)	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): 0f9fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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

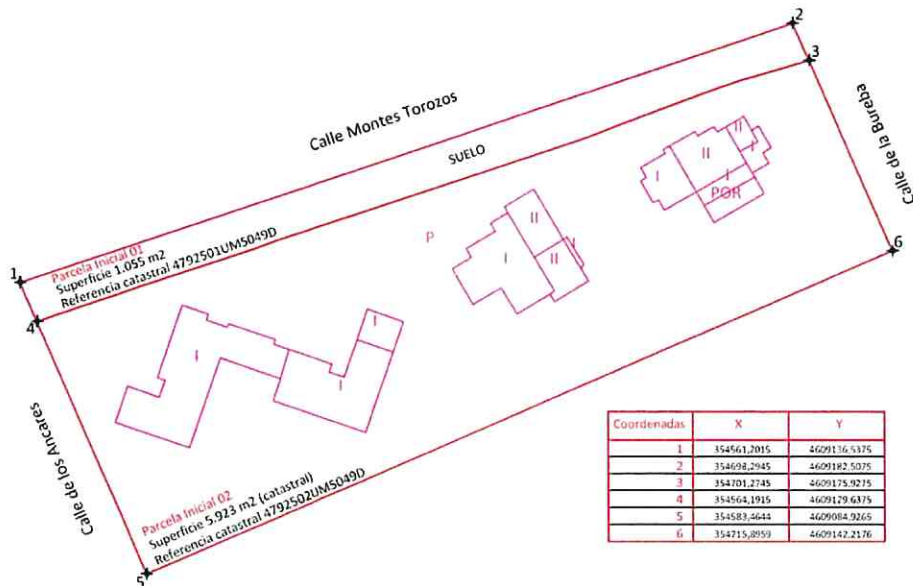


Ayuntamiento de Valladolid

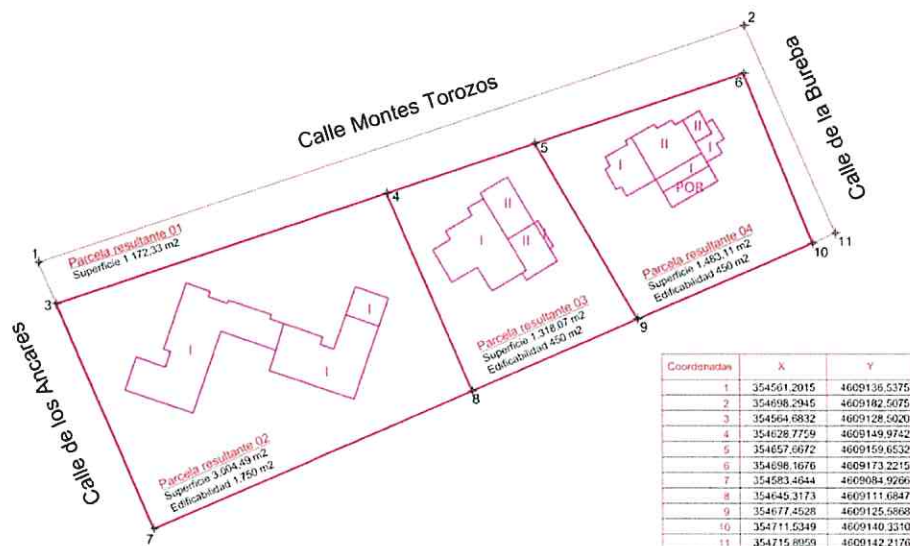


Área de Planeamiento Urbanístico y Vivienda
 Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística
 Sección de Gestión Urbanística
 Código 2332

3.1 Parcelas iniciales:



3.2 Parcelas resultantes:



7

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): 0f9e7dcd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
 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): 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

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): 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

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 adquieran la condición de solar, deberán cuantificarse con el fin de detrarse 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): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8cfa

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

Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

IRENE
SERRANO MUÑOZ

Fecha Firma: 03/07/2020 10:12

Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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

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)

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): 0f9fe7d4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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

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 €/m² 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): 019fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



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>



Ayuntamiento de Valladolid



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

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

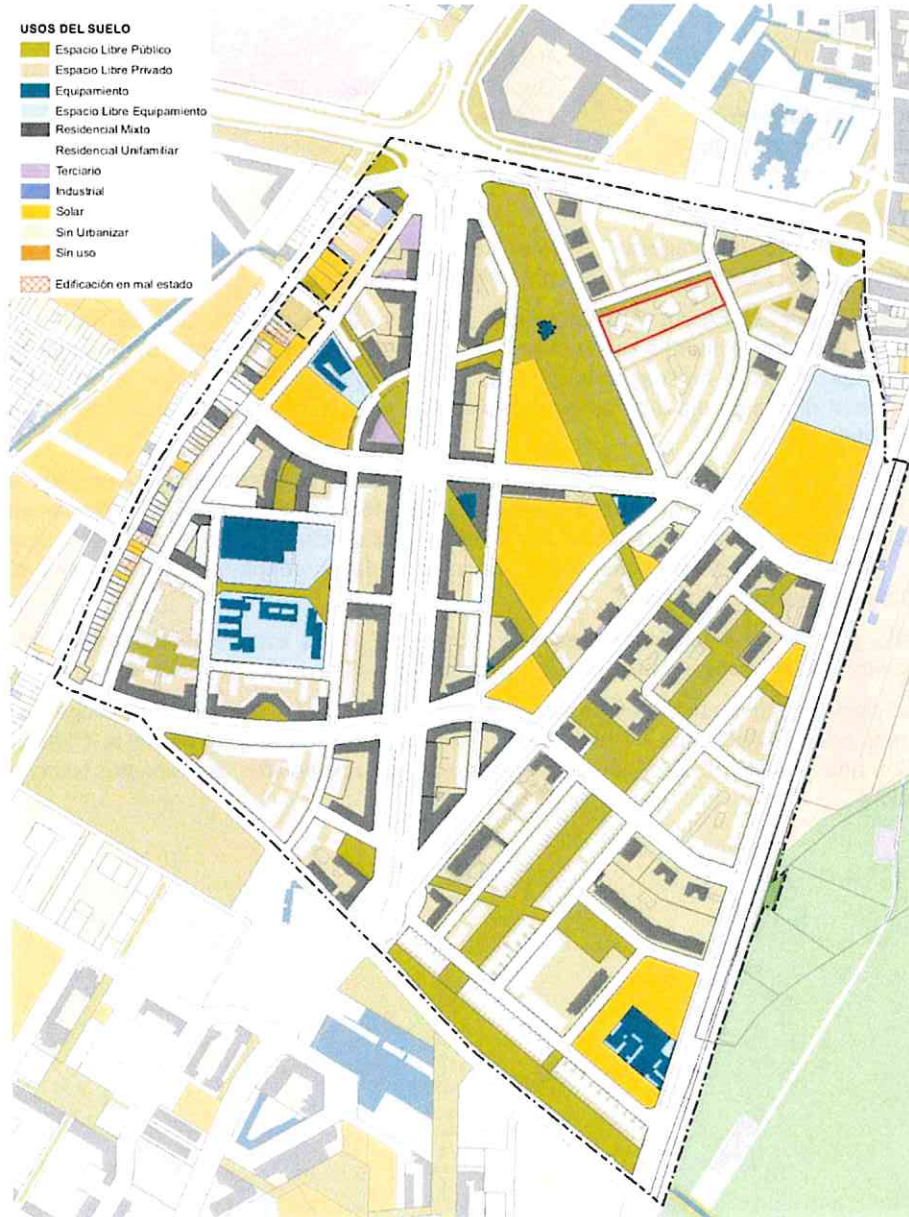
Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



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): 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

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

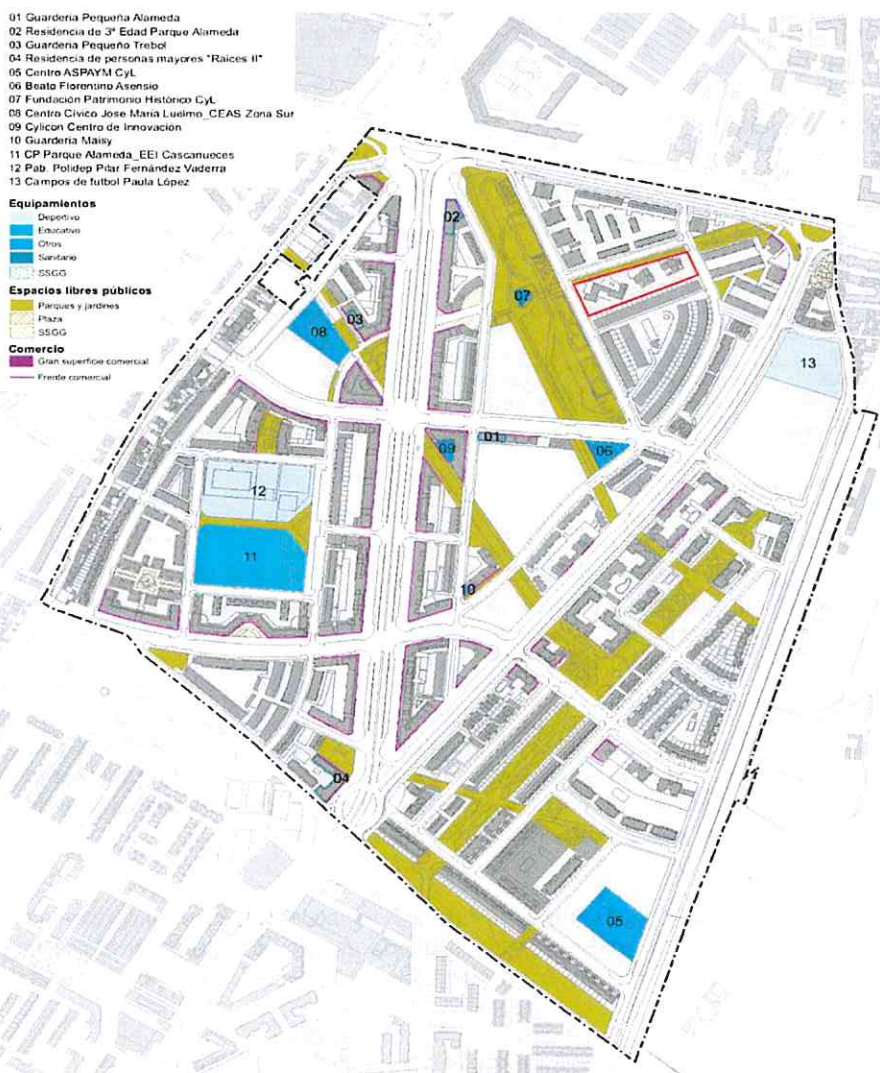
Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



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.



Esquema de dotaciones existentes

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



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	

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): 0f9fe7dccc47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

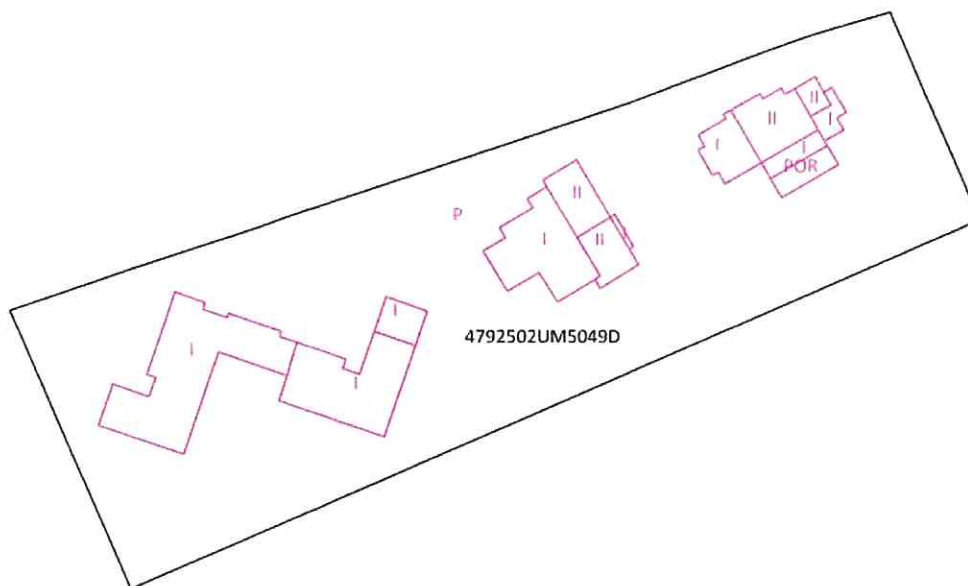
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



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): 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

- 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): 0f9fe7dcd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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): 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

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): 0f9fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



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>



Ayuntamiento de Valladolid



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

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		1.020	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} = Coste unitario (887 €/m²c)

V_{Ui} = Coste de la urbanización interior repercutido sobre el m² construido (40 €/m²)

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

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

26

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

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): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8cfa

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: MELBA GARCÍA VALENTÍN - CIP 15052411 Sitio: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID - Anexo I Expediente nº: 67/2020 - Presupuesto general de gestión ordinaria calendarizado el día 4 de febrero de 2020 - Subsección del Documento Completo de la Revisión del PGOU de Valladolid según texto del acuerdo Firma: Ayuntamiento de Valladolid Fecha y hora: 07/02/2020 10:12:36 Sede: Ayuntamiento de Valladolid - Plaza	CONTENIDOS DEL CATÁLOGO DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA	RIM 144
DIRECCIÓN: Calle Montes Torozos nº 2		NIVEL DE PROTECCIÓN P3, P4
REFERENCIA CATASTRA 4792502UM5049D		
AFECCIONES CULTURALES		
	ÁMBITO CH:	NO
	AFECTADO POR ENTORNO BIC:	NO
	BIEN DE INTERÉS CULTURAL:	NO
	Incoado/Declarado	-- --
	Entorno:	NO

DESCRIPCIÓN

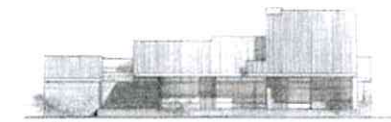
Las viviendas fueron proyectadas y construidas por José Antonio Corrales Gutiérrez en 1965 para José María Luelmo y en la actualidad son de titularidad municipal. Muestran las indagaciones espaciales, plásticas y constructivas en el uso del ladrillo cara vista para soluciones domésticas que en esos años 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

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

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

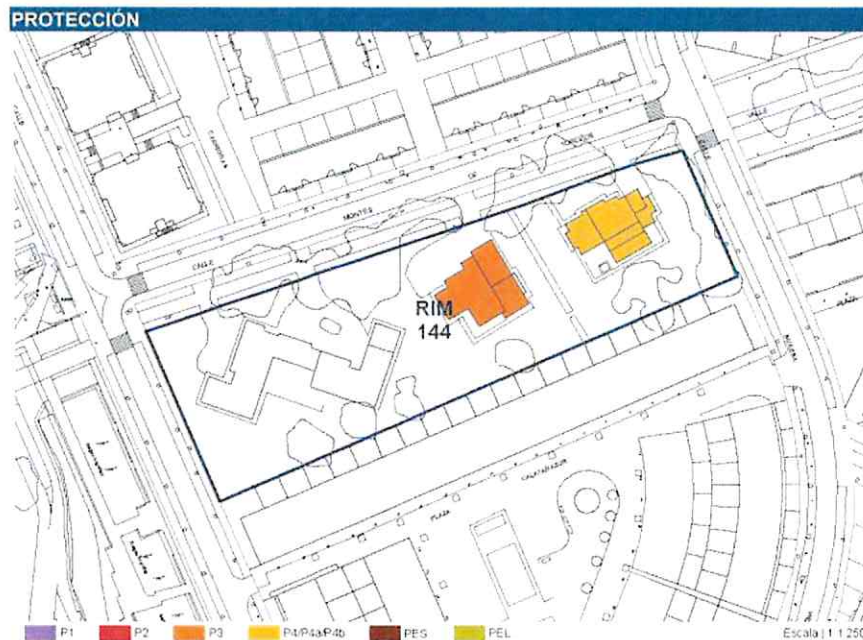
CONDICIONES DE PROTECCIÓN

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



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

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

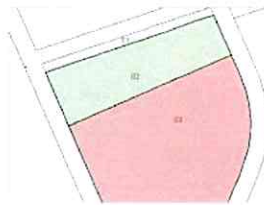


Referencia catastral: 4792501UM5049D0001YA

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 47601 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): 0f9fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8cfa

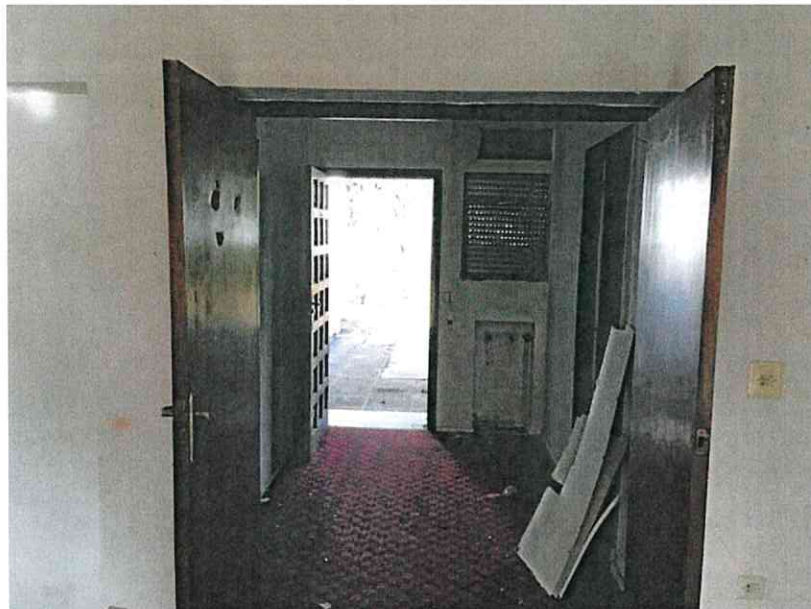
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



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): 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>



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

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): 0f9fe7dcdd4772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa

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



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



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>



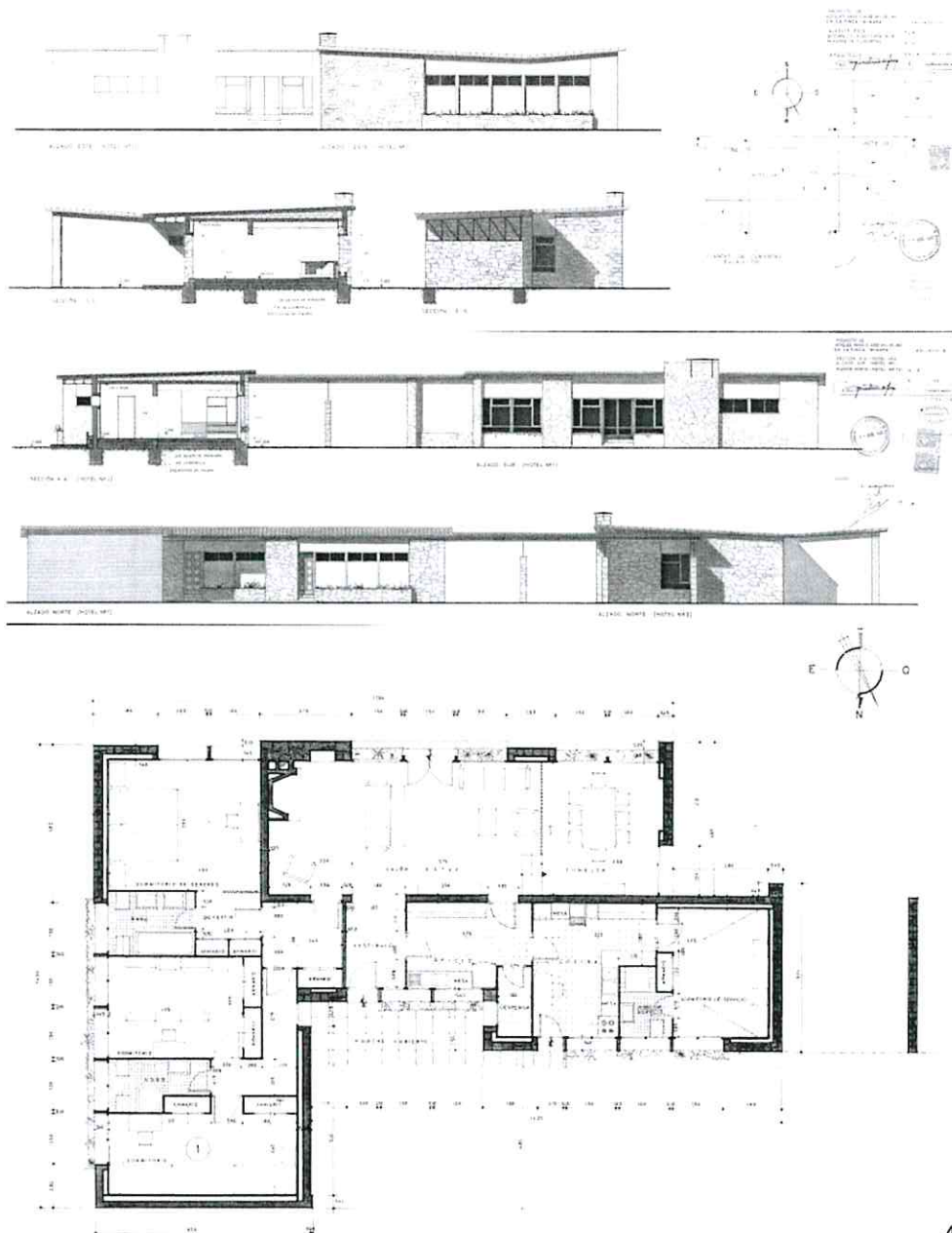
Ayuntamiento de Valladolid



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

Anexo IV. Planos de Proyecto

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



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

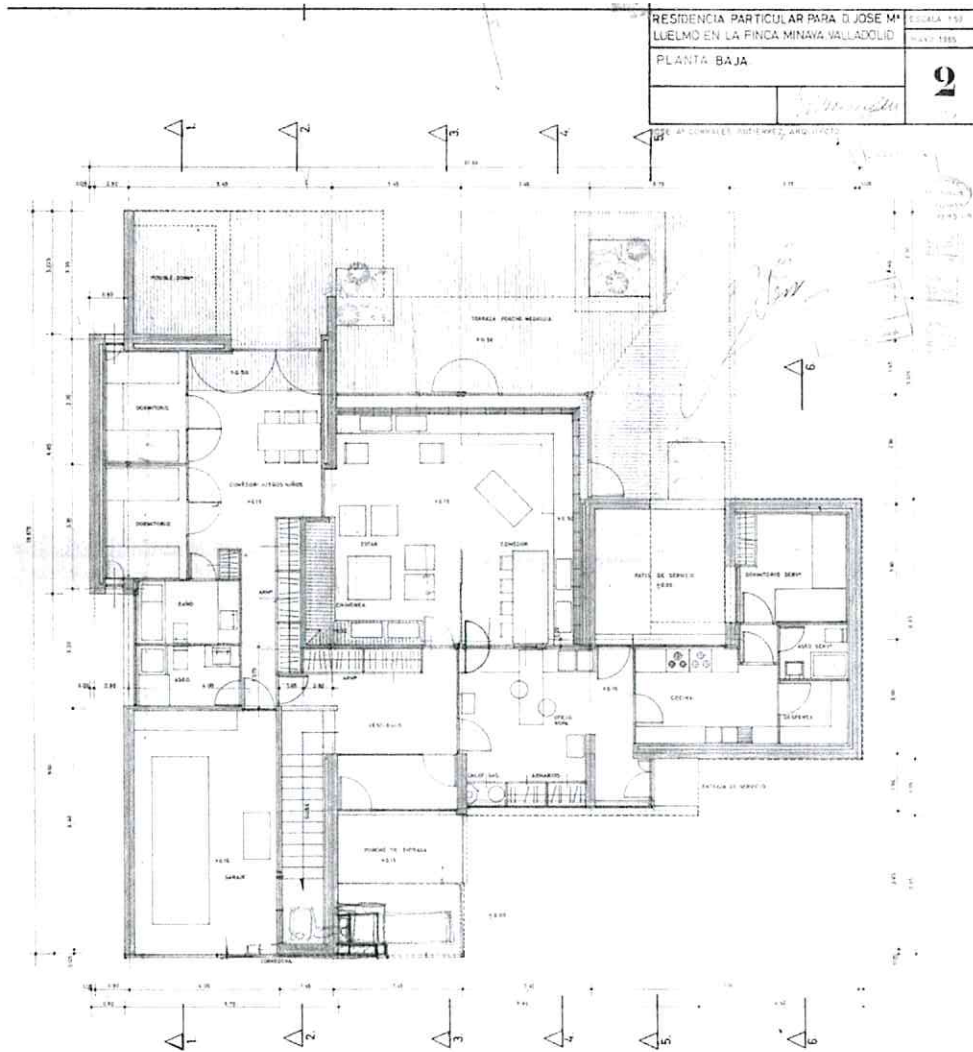
Fecha Copia: 06/07/2020 10:50

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



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

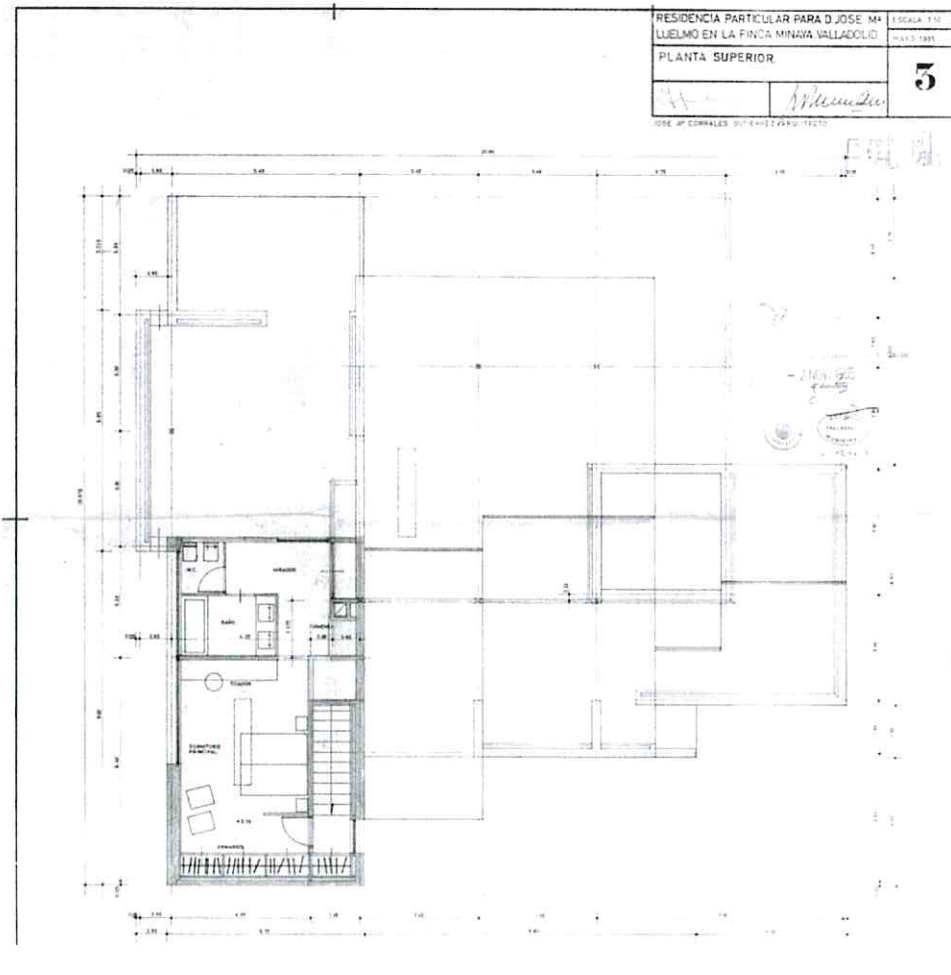
Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dodd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



Ayuntamiento de Valladolid



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



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

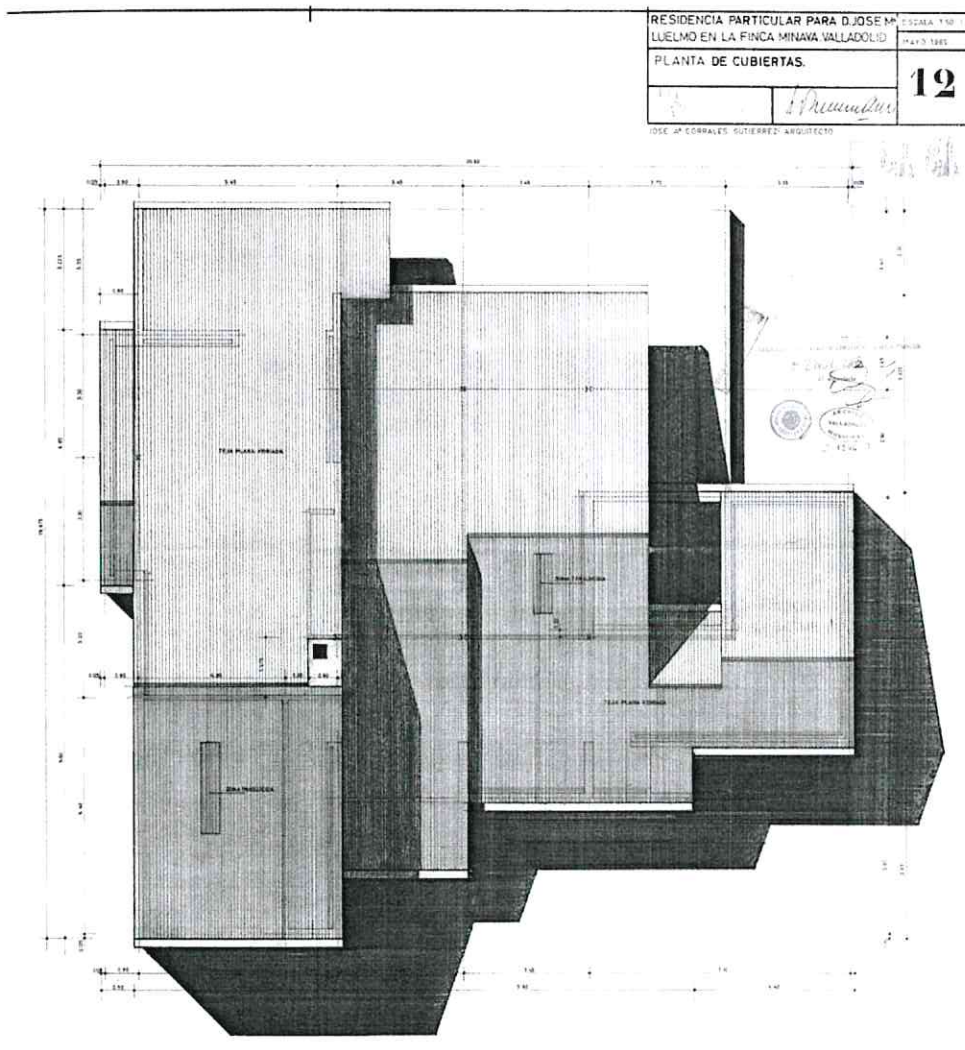
Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcdd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



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

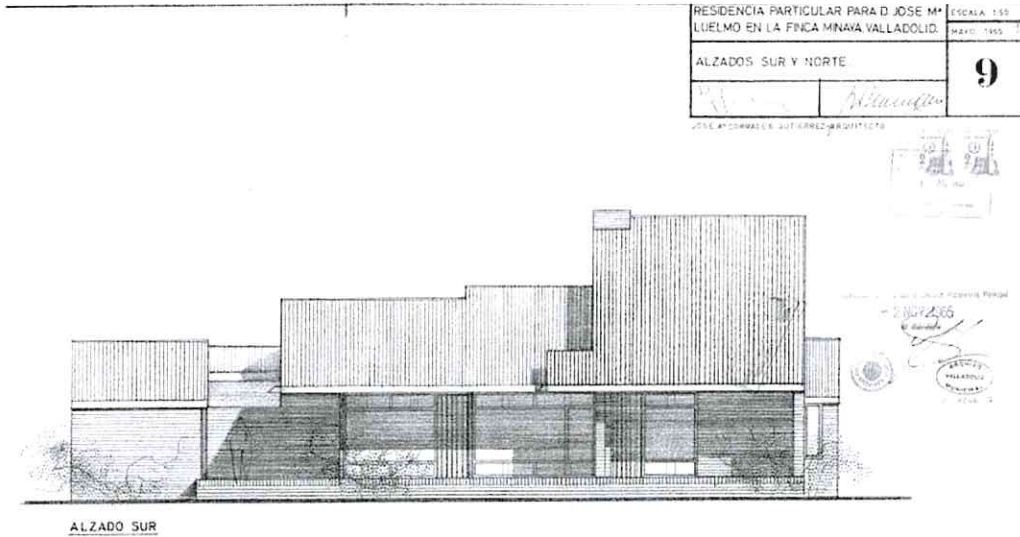
Código seguro de verificación(CSV): 0f9fe7dcd47772c65b44d71a1deb65d75a8ccfa
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



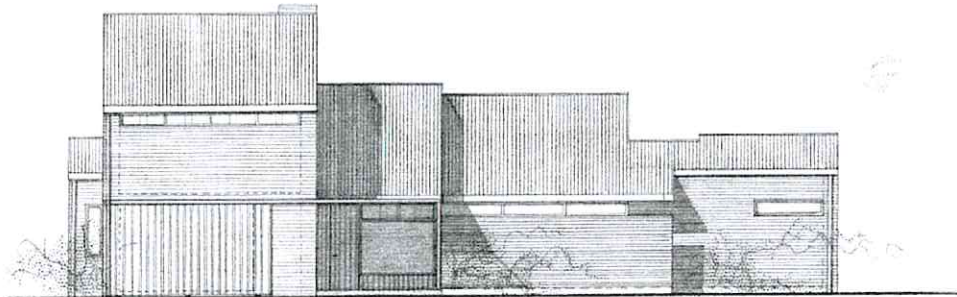
Ayuntamiento de Valladolid



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



ALZADO SUR



ALZADO NORTE

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>



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



INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcela VP1-1 Sector 5 Entrada nº: Salida: Fecha:	DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA
---	---

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

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

1.- ANTECEDENTES.

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

LOCALIZACIÓN:

Parcela VP1.1 en Paseo del Obregón

REF. CATASTRAL: pendiente de modificación.

Parcela VP2.1 en Paseo del Obregón

REF. CATASTRAL: pendiente de modificación

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

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

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

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

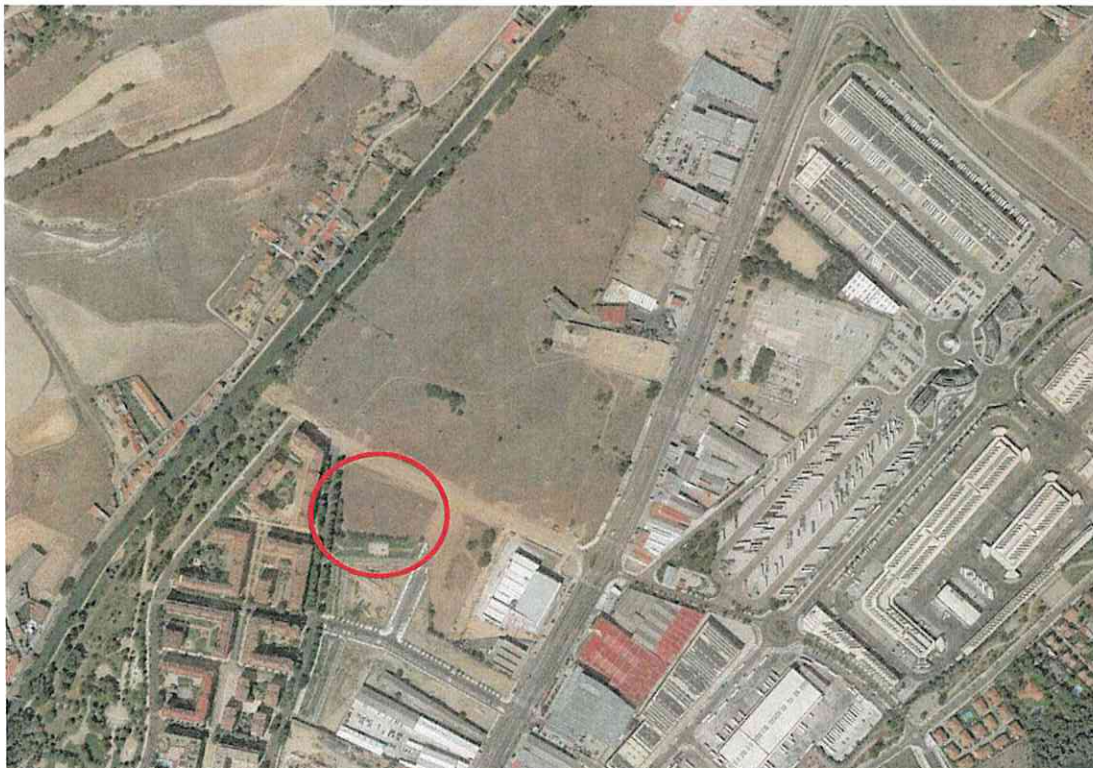
Fecha Copia : Wed Dec 12 14:45:52 CET 2018

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



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

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



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

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



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

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

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

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



MEMORIA ANEXA A
 PRELIMINAR DE MATRÍCULA
 DE VALORES CATASTRALES

Nº	PROPIETARIO REGISTRAL	PARCELA ASIGNADA	SUPERFICIE PARCELA (m² s)	EDIF. PARCELA (m² e)	USO PARCELA	COEF. PONDERACIÓN	APROV. PARCELA (m² us)	VALOR RESIDUAL (€)	VALOR PARCELAS (€)
		PR01 (VP1.1)	2.634,556	3.878,277	V.P.	0,700	2.714,794	483,27 €	1.311.978,45 €
		PR03 (VP2.1)	2.550,761	3.788,595	V.P.	0,700	2.652,017	483,27 €	1.281.640,01 €
		PR17 (IS.1)	10.439,075	7.666,457	I	0,500	3.833,229	483,27 €	1.852.484,34 €
		PR31 (DS)	9.322,905	0,000	DO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR32 (EL 12s)	27.392,906	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR33 (EL 2s)	7.303,771	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR34 (EL 3s)	706,858	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR35 (EL 4s)	706,858	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR36 (EL 5s)	706,858	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR37 (EL 6sp)	582,824	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR38 (EL 7sp)	3.118,047	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR39 (EL 8sp)	1.394,906	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR40 (EL 9sp)	1.366,690	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR41 (EL 10sp)	2.563,629	0,000	E.L.P.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR42 (C / Horizontal H1)	15.979,547	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR43 (C / Horizontal H2)	7.477,697	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR44 (C / Horizontal H3)	9.580,314	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR45 (C / Horizontal H4)	1.275,039	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR46 (C / Vertical V1)	10.436,669	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR47 (C / Vertical V2-1)	939,271	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR48 (C / Vertical V2-2)	1.574,796	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR49 (C / Vertical V3)	1.239,000	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR50 (C / Vertical V4)	5.389,442	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR51 (C / Peatonal P1)	461,622	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR52 (C / Peatonal P2)	935,104	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR53 (C / Peatonal P3)	402,875	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR54 (C / Peatonal P4)	4.154,187	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR55 (C / Peatonal P5)	472,119	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR56 (C / Peatonal P6)	951,277	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR57 (C / Peatonal P7)	411,760	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR58 (C / Peatonal P8)	780,673	0,000	VIARIO	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR59 (SG1)	59.931,436	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR60 (SG2)	11.067,017	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR61 (SG3)	6.972,253	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR62 (SG4)	16.652,430	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR63 (SG5)	11.778,545	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	---	0,00 €
		PR64 (SG6)	9.758,057	0,000	SS.GG.	0,000	0,000	---	0,00 €
		Σ SUPERFICIE PARCELAS ADJUDICADAS (m² s) =	368.630,618						
		Σ EDIFICABILIDAD PARCELAS ADJUDICADAS (m² e) =	126.235,439						
		Σ VALOR PARCELAS ADJUDICADAS (€) =							41.175.826,14 €

VALORACIÓN DE LAS PARCELAS POR EL ENLACE
 12/12/2018 14:35

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

Código seguro de verificación(CSV): 3bc3cba5097836f9c205ad41011a7621da7c81
 Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

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

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

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

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

Valladolid, 12 de diciembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración parcelas RP Jalon Entrada nº: Salida: Fecha:	DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA
--	---

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

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

1.- ANTECEDENTES.

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

LOCALIZACIÓN:

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

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

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

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

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


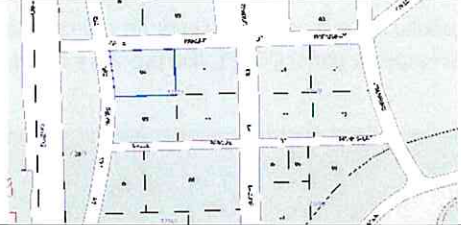

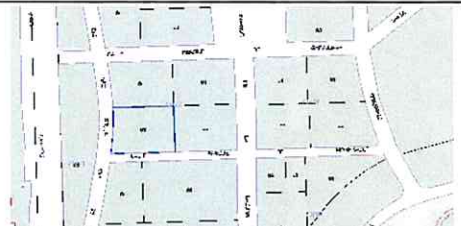



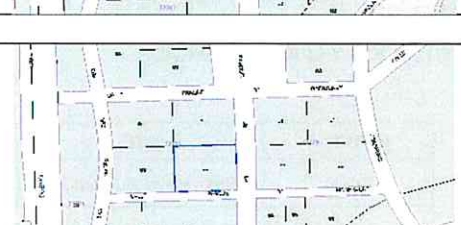
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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

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

VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL

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

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

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>