



INFORME

ECONÓMICO-FINANCIERO

2019



INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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



OBJETIVO DE ESTABILIDAD PRESUPESTARIA PARA EL PERÍODO 2019-2021

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

| 2019 | 2020 | 2021 |
|------|------|------|
| 0,0 | 0,0 | 0,0 |

OBJETIVO DE DEUDA PÚBLICA PARA EL PERÍODO 2018-2020

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

| 2019 | 2020 | 2021 |
|------|------|------|
| 2,3 | 2,2 | 2,1 |

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

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

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



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

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

En la elaboración del presupuesto para 2019 y a falta de otras instrucciones, suponemos que se mantienen las mismas restricciones para concertar nuevas operaciones de endeudamiento.

REGLA DE GASTO PARA EL PERÍODO 2018-2020

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

Regla de Gasto (% variación anual)

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

En cumplimiento de este principio el Ayuntamiento de Valladolid en sesión de Pleno de fecha 4 de diciembre de 2018 ha aprobado el límite máximo de gasto no financiero para el conjunto del sector público municipal de acuerdo con el porcentaje establecido.

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

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



ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS

CRITERIOS APLICADOS EN LA DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS:

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

- Los datos de ejecución del presupuesto vigente a 30 de noviembre y su previsible comportamiento hasta el final del año.
- Los datos conocidos de las aportaciones a realizar por parte de la Administración Central, Autonómica, Local y de Fondos Europeos.
- La modificación de las ordenanzas fiscales para el ejercicio 2019, en las que se mantienen los mismos tipos impositivos que en 2018.
- El informe de las parcelas a enajenar facilitado por el Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, en el que se valoran las mismas para su inclusión en el capítulo 6 del presupuesto de ingresos.
- 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 2019.
- 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 comunicación de fecha 5 de julio de 2018 del M^o de Hacienda y Administraciones Públicas relativa a las previsiones de ingresos por la Cesión de Rendimientos Recaudatorios de Impuestos Estatales y por el Fondo Complementario de Financiación, que corresponderán al Ayuntamiento de Valladolid en 2018 en aplicación de la Ley 6/2018 de 3 de julio de Presupuestos Generales del Estado para ese año.



No existiendo comunicación oficial de las cantidades a percibir por estos conceptos por parte del Ministerio de Hacienda para el año 2019, por la inexistencia de Presupuesto general del Estado aprobado, se toman como datos iniciales a incluir en el presupuesto los comunicados para el ejercicio anterior, datos que se ajustarán al alza o a la baja cuando esta comunicación sea efectiva.

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” y en el Capítulo 2 “Impuestos Indirectos”.

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

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

Como consecuencia de la aplicación de estos criterios, los impuestos directos (capítulo 1) se incrementan el 1,97%. Al no haberse modificado los tipos impositivos de los tributos en las ordenanzas fiscales aprobadas para 2019, este incremento se deriva por una parte de la mayor recaudación esperada en el Impuesto de actividades Económicas y Empresariales (I.A.E.) y el resto por el buen comportamiento que en el presente ejercicio ha tenido el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que a la fecha de realización de este informe, presenta unos derechos reconocidos superiores a 8 millones de euros, lo que supone más de un 32% sobre el importe estimado en el presupuesto inicial.

Los impuestos indirectos (capítulo 2) se incrementan un 6,77 %, porcentaje que en términos absolutos suponen algo más de 800.000 € de previsión con respecto al presupuesto anterior, de los cuales 400.000 € se presupuestan como mayor importe en el ICIO, distribuyéndose el resto entre los distintos impuestos cedidos por el Estado.

El capítulo 3, tasas y otros ingresos, presenta una cifra similar a la de 2018, al no haberse modificado las ordenanzas fiscales que regulan las mismas no existiendo en este capítulo nuevos conceptos de ingresos.

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

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



La aportación del Estado, para el año 2019 a través del concepto del Fondo Complementario de Financiación, se ha presupuestado con los datos que figuran en la comunicación del M^o de Hacienda y Administraciones Públicas de fecha 5 de julio de 2018.

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 2019.

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

CAPÍTULO 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES

| DESCRIPCIÓN | 2018 | 2019 | VARIACIÓN | %INC |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-------------|
| De la Administración del Estado | 68.000.000,00 | 71.198.870,00 | 3.198.870,00 | 4,70 |
| De Comunidades Autónomas | 15.248.490,00 | 15.588.220,00 | 339.730,00 | 2,23 |
| De Entidades Locales | 600.000,00 | 600.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| De Empresas privadas | 100.000,00 | 100.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| Del Exterior | 540.935,00 | 478.560,00 | -62.375,00 | -11,53 |
| TOTAL | 84.489.425,00 | 87.965.650,00 | 3.476.225,00 | 4,11 |

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

E) Enajenación de Inversiones Reales: Comprende este capítulo los ingresos derivados de la venta del patrimonio municipal, por importe estimado de 16.558.240 €, un 243,39 % menos que en el ejercicio anterior. Incluye este capítulo, por una parte, la valoración de parcelas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo (concepto 603), por un total de 15.532.990 € y en otro concepto (609) la parte a ingresar en el año 2019 por la enajenación que se llevó a cabo en el año 2017 de la denominada parcela de “Las Eras”, enajenación en la que se pactó el pago aplazado en cuatro anualidades, siendo la previsión de ingresos para 2019 de 1.025.250 €.

El detalle de las parcelas a enajenar pertenecientes al P.M.S., es el siguiente:

- 1.- Plan parcial “Villas Norte”, polígono II: 3.377.177,55 €
Parcela 6 y parcela 10 A



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

La cuantificación de los apartados anteriores se obtiene de la información y las valoraciones remitidas desde el Área de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda a la Oficina Presupuestaria, las cuales se adjuntan a este informe.

F) Transferencias de Capital: Ingresos previstos en virtud de acuerdos y convenios firmados. Los ingresos presupuestados se derivan del proyecto REMOURBAN, financiado por la Unión Europea y gestionado desde la Agencia de Innovación Económica.

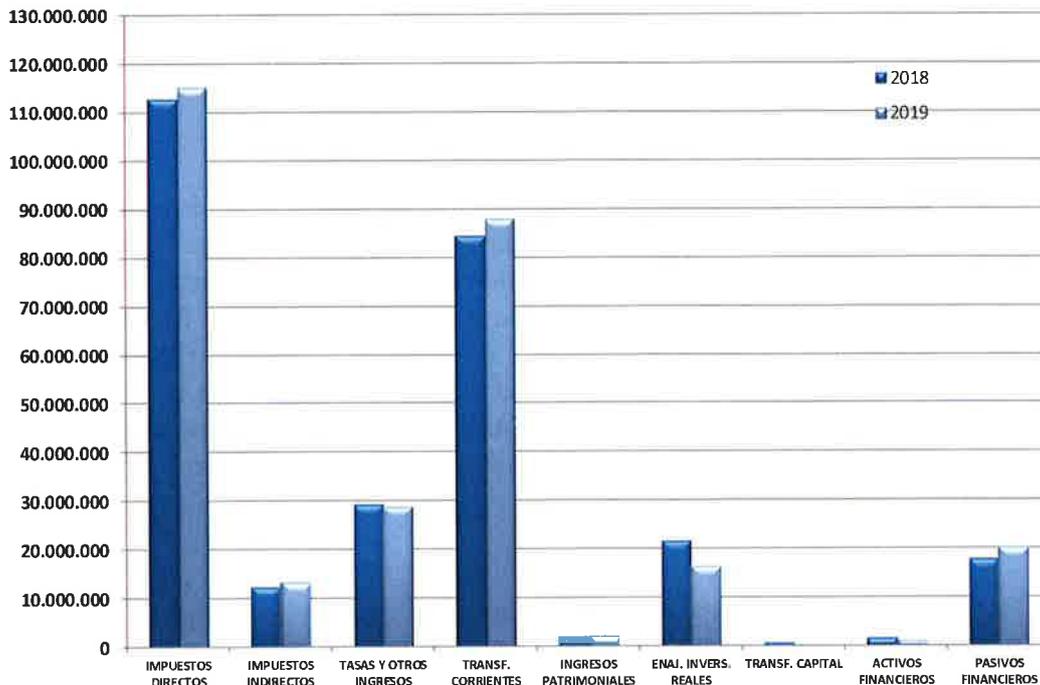
G) Activos Financieros: en este capítulo se recogen la devolución de los anticipos de sueldos y salarios y demás préstamos al personal, así como los reintegros de los anuncios publicados por cuenta de particulares, las obras subsidiarias realizadas, los reintegros de los posibles anticipos que desde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

H) Pasivos Financieros: en este capítulo de ingresos se recoge la financiación del Ayuntamiento a través de los préstamos concertados con entidades financieras. Para el presupuesto de 2019 se prevé recurrir al endeudamiento en una cantidad de 20.280.000 € 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 2019.



EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS POR CAPÍTULO

| CAPÍTULO DE INGRESOS | 2018 | % 2018 | 2019 | % 2019 | VARIAC. | % INC |
|-------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------------|--------------|
| 1.- IMPUESTOS DIRECTOS | 112.955.000 | 39,87 | 115.175.000 | 40,29 | 2.220.000 | 1,97 |
| 2.- IMPUESTOS INDIRECTOS | 12.460.570 | 4,40 | 13.303.900 | 4,65 | 843.330 | 6,77 |
| 3.- TASAS Y OTROS INGRESOS | 29.440.790 | 10,39 | 28.938.200 | 10,12 | -502.590 | -1,71 |
| 4.- TRANSF. CORRIENTES | 84.489.425 | 29,82 | 87.965.650 | 30,77 | 3.476.225 | 4,11 |
| 5.- INGRESOS PATRIMONIALES | 1.941.000 | 0,69 | 2.091.000 | 0,73 | 150.000 | 7,73 |
| OPERACIONES CORRIENTES | 241.286.785 | 85,17 | 247.473.750 | 86,57 | 6.186.965 | 2,56 |
| 6.- ENAJ. INVERS. REALES | 21.612.760 | 7,63 | 16.558.240 | 5,79 | -5.054.520 | -23,39 |
| 7.- TRANSF. CAPITAL | 786.525 | 0,28 | 235.000 | 0,08 | -551.525 | -70,12 |
| 8.- ACTIVOS FINANCIEROS | 1.605.000 | 0,57 | 1.320.000 | 0,46 | -285.000 | -17,76 |
| 9.- PASIVOS FINANCIEROS | 18.000.000 | 6,35 | 20.280.000 | 7,09 | 2.280.000 | 12,67 |
| OPERACIONES DE CAPITAL | 42.004.285 | 14,83 | 38.393.240 | 13,43 | -3.611.045 | -8,60 |
| TOTAL INGRESOS | 283.291.070 | 100,00 | 285.866.990,00 | 100,00 | 2.575.920,00 | 0,91 |





ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS

CRITERIOS APLICADOS EN LA DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS:

- Gastos de personal: se presupuesta la cantidad suficiente para hacer frente a las obligaciones contraídas con el personal actual, incluyendo una previsión de incremento salarial del 2,5 %, (más el variable del 0,25% adicional) según se recoge en el punto primero del II Acuerdo Gobierno-Sindicatos para la mejora del empleo público y las condiciones de trabajo, publicado, por Resolución de 22 de marzo de 2018 de la Secretaria de Estado de Función Pública, en el Boletín Oficial del Estado de 6 de marzo de 2018.
- Gastos corrientes: se ha tenido en cuenta el gasto necesario para el cumplimiento de los objetivos previstos en cada área teniendo en cuenta las peticiones realizadas, destacando el incremento experimentado en el área de Servicios Sociales, que aumenta su capítulo 2 más de 2,5 millones para eliminar en la medida de lo posible las listas de espera en la prestación de los servicios de ayuda a domicilio.
- Carga financiera: se calcula 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.
- Gastos de inversión: mantenimiento de todos los contratos plurianuales actuales, compromisos existentes y las obras imprescindibles para el normal funcionamiento de las infraestructuras de la ciudad. Se incluyen en este capítulo los proyectos de inversión, que por importe de 5.000.000 €, han sido propuestos por los vecinos en el proceso de presupuestos participativos.
- Activos financieros: Además de las denominadas partidas ampliables, se incluye consignación suficiente para hacer frente a los compromisos adquiridos con la Sociedad Valladolid Alta Velocidad, derivados del convenio aprobado por el Pleno en sesión del día 20 de noviembre de 2017, por importe de 8 millones de euros. También en este capítulo se presupuesta una posible aportación al Consorcio de la Feria de Muestras estimada en 1.000.000 € y a la Asociación de Industriales del Mercado del Val por 380.000 €. Todas estas aportaciones se presupuestan bajo la fórmula de préstamos participativos.



EVALUACIÓN DE LOS GASTOS

En el estado de gastos del proyecto de presupuesto para el ejercicio 2019, 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 programas del Ayuntamiento de Valladolid para el presupuesto de 2019 contiene los programas presupuestarios que se detallan a continuación en el siguiente cuadro. Cabe destacar que en el año 2018 se ha producido una reestructuración en el área de Cultura cuyo resultado ha sido la unión en la Fundación Municipal de Cultura de la propia Fundación, la SEMINCI, la Fundación Museo de la Ciencia, la Fundación Teatro Calderón y la Fundación Patio Herreriano.

| | |
|---|---|
| F.M. CULTURA | PROGRAMAS 2019 |
| | 3302 Administración General de Cultura 3330 Teatro Calderón 3331 Museos y Artes Plásticas 3332 Museo de Arte Contemporaneo P. Herreriano 3333 Museo de la Ciencia 3342 Promoción Cultural y Artes Escénicas 3343 SEMINCI 3381 Fiestas Populares y Festejos |
| F.M. DEPORTES | PROGRAMAS 2019 |
| | 3401 Administración General de Deportes 3412 Eventos y Asociacionismo Deportivo 3413 Actividades Deportivas 3421 Gestión de Instalaciones Deportivas 3422 Mantenimiento de Infraestructuras Deportivas |
| AUVASA | PROGRAMAS 2019 |
| | 4413 Autobuses Urbanos |
| VIVA | PROGRAMAS 2019 |
| | 1521 Promoción y gestión de vivienda de protección pública |
| EPEL AGUA DE VALLADOLID (AQUAVALL) | PROGRAMAS 2019 |
| | 1611 Gestión del ciclo integral del agua |



| ÁREAS | PROGRAMAS 2019 |
|--|--|
| 01. ALCALDÍA | 9121 Órganos de Gobierno 9201 Secretaría General 9203 Unidad de Régimen Interior 9205 Imprenta Municipal 9206 Archivo Municipal 9207 Gobierno y Relaciones 9312 Intervención General |
| 02. URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA | 1501 Dirección del Área de Urbanismo 1511 Planificación y Gestión del Urbanismo 1512 Conservación y Ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo 1532 Pavimentación de Vías Públicas y Otros Servicios Urbanísticos 1651 Alumbrado Público 9332 Mantenimiento de edificios e instalaciones mpales. |
| 03. PARTICIPACIÓN CIUDADANA, JUVENTUD Y DEPORTES | 2314 Centro de Programas Juveniles 3411 Promoción y fomento del deporte 9200 Dirección del Área P. Ciudadana 9204 Tecnología de información y comunicación 9231 Información, Registro y Gestión del Padrón 9241 Participación Ciudadana |
| 04. HACIENDA, FUNCIÓN PÚBLICA Y PROMOCIÓN ECONÓMICA | 0111 Deuda Pública 2411 Agencia de Innovación y Des. Económico 3121 Prevención y Salud Laboral 4314 Fomento del Comercio 9202 Gestión de Recursos Humanos 9209 Dirección del Área de Hacienda, F. Pública y P. Económica 9291 Imprevistos y Contingencias de Ejecución 9311 Planificación Económico-Financiera 9321 Gestión Ingresos e Inspección 9331 Gestión del Patrimonio 9341 Tesorería y Recaudación |
| 06. EDUCACIÓN, INFANCIA E IGUALDAD | 2315 Políticas de Igualdad e Infancia 3202 Dirección del Área de Educación 3231 Escuelas Infantiles 3232 Conservación y mantenimiento de centros educación infantil y primaria 3261 Servicios Complementarios de Educación 3321 Bibliotecas Públicas |
| 07. MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD | 1621 Servicio de Limpieza 1623 Tratamiento de residuos 1631 Limpieza Viaria 1701 Dirección del Área M. Ambiente 1711 Parques y Jardines 1721 Protección del Medio Ambiente 3111 Protección de la Salubridad Pública 4312 Mercados, Abastos y Lonjas |
| 08. SEGURIDAD Y MOVILIDAD | 1301 Dirección del Área de Seguridad 1321 Policía Municipal 1331 Ordenación del tráfico y del estacionamiento 1341 Movilidad 1351 Protección Civil 1361 Prevención y Extinción de Incendios 4411 Transporte Colectivo Urbano de Viajeros |
| 09. CULTURA Y TURISMO | 3301 Dirección del Área de Cultura 3341 Coordinación de políticas culturales 4321 Turismo |
| 10.SERVICIOS SOCIALES | 2311 Intervención Social 2312 Iniciativas Sociales 2313 Dirección del Área de Servicios Sociales 2412 Formación para el Empleo |



Los gastos corrientes experimentan en su conjunto un incremento del 4,38 % destacando la variación del capítulo 3 de gastos financieros que disminuyen el 11.34 % y el incremento porcentual del fondo de contingencia en un 92.31 %, hasta alcanzar el importe de 1.000.000 €.

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

A) El capítulo 1 “gastos de personal” aumenta el 2,32 % para hacer frente al incremento salarial para el personal funcionario y laboral recogido. en el punto primero del II Acuerdo Gobierno-Sindicatos para la mejora del empleo público y las condiciones de trabajo

B) El capítulo 2 “gastos en bienes corrientes y servicios”, se incrementa el 8,30% y recoge las peticiones formuladas por las distintas Áreas municipales para hacer frente a sus compromisos de gastos ordinarios, siendo la comparativa de estas peticiones con respecto al presupuesto inicial de 2018 la reflejada en el siguiente cuadro:

| ÁREA | PTO. INICIAL 2018 | PREVISIÓN 2019 | VARIACIÓN 19/18 |
|--------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| ALCALDÍA | 1.728.800,00 | 1.598.889,00 | -129.911,00 |
| URBANISMO | 4.516.500,00 | 4.374.500,00 | -142.000,00 |
| P. CIUDADANA | 6.671.105,00 | 7.098.346,00 | 427.241,00 |
| HACIENDA | 2.574.860,00 | 2.460.920,00 | -113.940,00 |
| EDUCACIÓN | 7.678.208,00 | 8.168.913,00 | 490.705,00 |
| M. AMBIENTE | 10.714.715,00 | 11.408.673,00 | 693.958,00 |
| SEGURIDAD | 6.423.130,00 | 7.152.206,00 | 729.076,00 |
| CULTURA | 1.169.292,00 | 1.090.657,00 | -78.635,00 |
| S. SOCIALES | 12.107.225,00 | 14.680.693,00 | 2.573.468,00 |
| TOTAL | 53.583.835,00 | 58.033.797,00 | 4.449.962,00 |

C) El capítulo 4 “Transferencias corrientes”, aumenta el 4,33% y contempla las aportaciones a realizar en función de los convenios y acuerdos existentes y los compromisos de aportaciones futuras. El incremento se debe en gran medida a mayores aportaciones a las entidades dependientes del Ayuntamiento, tanto organismos autónomos como empresas municipales y otras fundaciones en las que la entidad tiene participación. El detalle de las variaciones producidas en este capítulo es el siguiente:



| ENTIDAD | PTO. INICIAL 2018 | PREVISIÓN 2019 | VARIACIÓN 19/18 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| F.M. CULTURA | 6.470.000 | | |
| SEMINCI | 1.450.000 | | |
| PATIO HERRERIANO | 1.097.492 | 12.520.334 | 716.244 |
| TEATRO CALDERÓN | 1.514.448 | | |
| MUSEO DE LA CIENCIA | 1.272.150 | | |
| CASA DE LA INDIA | 130.000 | 130.000 | 0 |
| F.M. DEPORTES | 8.064.000 | 8.450.000 | 386.000 |
| AUVASA | 14.326.000 | 15.246.000 | 920.000 |
| VIVA | 500.000 | 500.000 | 0 |
| SOCIEDAD MIXTA TURISMO | 2.451.000 | 2.551.000 | 100.000 |
| CONSORCIO FERIA DE MUESTRAS | 320.000 | 200.000 | -120.000 |
| OTROS CONVENIOS Y APORTACIONES | 11.775.850 | 11.909.067 | 133.217 |
| TOTAL | 49.370.940 | 51.506.401 | 2.135.461 |

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 | 2018 | 2019 | VARIAC. | % INC |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------|
| 1.- GASTOS DE PERSONAL | 109.218.010 | 111.754.947 | 2.536.937 | 2,32 |
| 2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV. | 53.583.835 | 58.033.797 | 4.449.962 | 8,30 |
| 4.- TRANSF. CORRIENTES | 49.370.940 | 51.506.401 | 2.135.461 | 4,33 |
| TOTAL GASTOS | 212.172.785 | 221.295.145 | 9.122.360 | 4,30 |

D) La carga financiera (capítulos 3 y 9) se incrementa en conjunto un 3,27% % de acuerdo con el siguiente detalle:

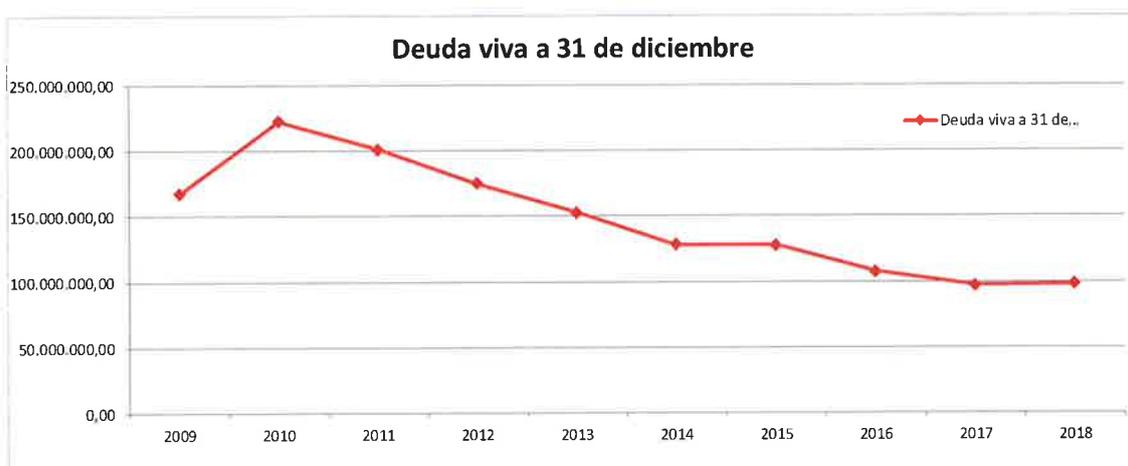
| CAPÍTULOS DE GASTOS | 2018 | 2019 | VARIAC. | % INC |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------|
| 3.- GASTOS FINANCIEROS | 1.805.200 | 1.600.500 | -204.700 | -11,34 |
| 9.- PASIVOS FINANCIEROS | 10.300.000 | 10.900.000 | 600.000 | 5,83 |
| TOTAL GASTOS | 12.105.200 | 12.500.500 | 395.300 | 3,27 |

El capítulo 3 “gastos financieros” se minora el 11,34 %, debido a la estimación realizada del coste de la deuda viva a los tipos de interés que actualmente existen en los mercados financieros, considerando la posibilidad de ligeros incrementos. Se incluye también una estimación de intereses de la operación proyectada considerando que no será necesaria su formalización hasta el segundo semestre de 2019.



El menor importe de los intereses se debe además a la importante amortización anticipada realizada en el año de 2018 por importe de 6.759.459,28 € según acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 31 de octubre de 2018

El Capítulo 9 “pasivos financieros” se incrementa un 5,83% % y su importe se destina íntegramente al pago de las anualidades de amortización que se producen como consecuencia de los vencimientos de los préstamos concertados con las entidades financieras. La evolución del saldo de la deuda viva a 31 de diciembre se representa en la siguiente gráfica:



E) Los Gastos de Capital no financiero, capítulos 6 “inversiones reales” y 7 “transferencias de capital”, disminuyen en su conjunto el 17,50 % incluyendo todas las inversiones plurianuales, las adjudicadas, las financiadas con subvención, las demandadas por los vecinos a través de los presupuestos participativos y las solicitadas por las distintas áreas municipales para el cumplimiento de sus objetivos. Estos gastos se financian con recursos propios, enajenación de inversiones y endeudamiento.

| CAPÍTULOS DE GASTOS | 2018 | 2019 | VARIAC. | % INC |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 6.- INVERSIONES REALES | 39.134.875 | 34.763.445 | -4.371.430 | -11,17 |
| 7.- TRANSF. CAPITAL | 9.800.710 | 5.607.900 | -4.192.810 | -42,78 |
| TOTAL GASTOS | 48.935.585 | 40.371.345 | -8.564.240 | -17,50 |

F) Activos Financieros: en este capítulo se recogen la concesión de anticipos de sueldos y salarios y demás préstamos al personal, así como el coste de los anuncios publicados por cuenta de particulares, las obras subsidiarias realizadas y daños en bienes asegurados. Se incluye también en este capítulo, un concepto que permite anticipar crédito a sus entidades dependientes para dotarles de liquidez suficiente para que puedan cumplir sus compromisos y desarrollar su actividad y gestión ordinaria hasta la percepción de los ingresos que tienen previstos.



Todos estos conceptos tienen su contrapartida idéntica en el capítulo 8 de ingresos por ser partidas ampliables.

Además, en este capítulo 8 de gastos, se presupuestan en el concepto 82190, varias aportaciones mediante préstamos participativos a las siguientes entidades:

- A la Sociedad Valladolid Alta Velocidad, la cantidad que se debe aportar este año en función del convenio aprobado por el Pleno en sesión del día 20 de noviembre de 2017, que asciende aproximadamente a 8 millones de euros.
- A la Asociación de Industriales del Mercado de Val, 380.000 € para afrontar los impagos de cuotas comunidad de la Sociedad SACYR por los locales de su propiedad, mientras se resuelve el proceso judicial pendiente.
- Al Consorcio Feria de Muestras, 1.000.000 € para llevar a cabo obras de mantenimiento de las instalaciones.

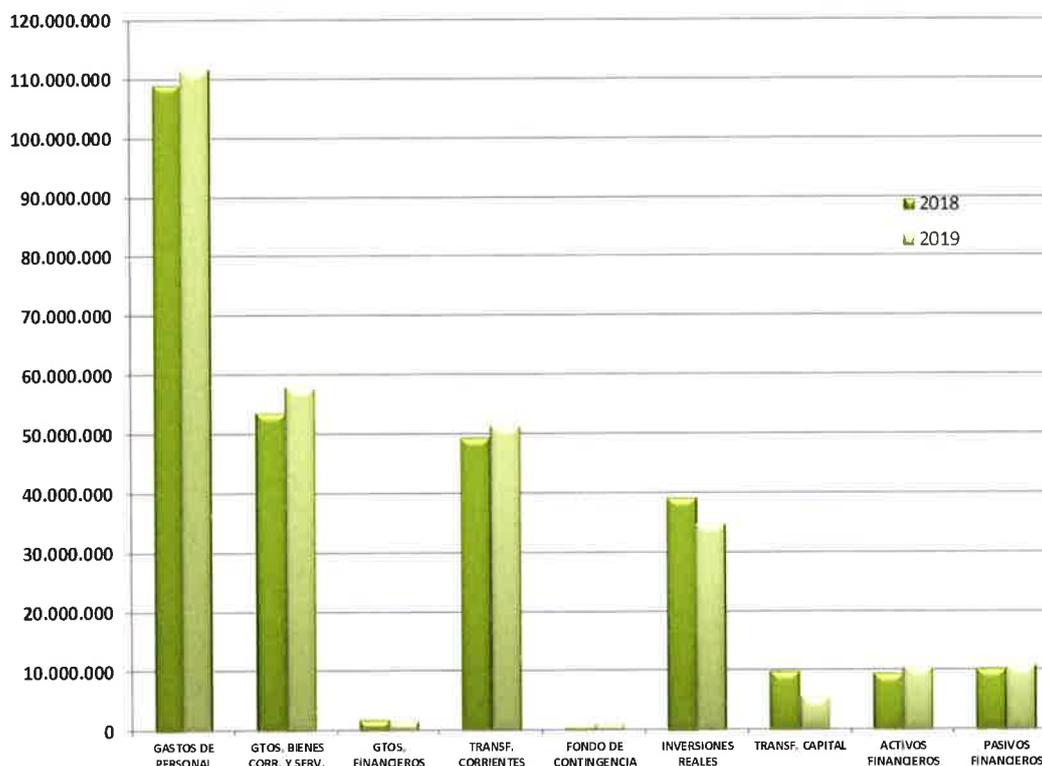


EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR CAPÍTULOS

El presupuesto de gastos del Ayuntamiento de Valladolid para 2019, asciende a 285.866.990 € lo que supone un incremento del 0,91 % con respecto al año anterior y se distribuye por capítulos de la siguiente manera:

EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR CAPÍTULOS

| CAPÍTULOS DE GASTOS | 2018 | % 2018 | 2019 | % 2019 | VARIAC. | % INC |
|--------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|-------------------|--------------|
| 1.- GASTOS DE PERSONAL | 109.218.010 | 38,55 | 111.754.947 | 39,09 | 2.536.937 | 2,32 |
| 2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV. | 53.583.835 | 18,91 | 58.033.797 | 20,30 | 4.449.962 | 8,30 |
| 3.- GTOS. FINANCIEROS | 1.805.200 | 0,64 | 1.600.500 | 0,56 | -204.700 | -11,34 |
| 4.- TRANSF. CORRIENTES | 49.370.940 | 17,43 | 51.506.401 | 18,02 | 2.135.461 | 4,33 |
| 5.- FONDO DE CONTINGENCIA | 520.000 | 0,18 | 1.000.000 | 0,35 | 480.000 | 92,31 |
| OPERACIONES CORRIENTES | 214.497.985 | 75,72 | 223.895.645 | 78,32 | 9.397.660 | 4,38 |
| 6.- INVERSIONES REALES | 39.134.875 | 13,81 | 34.763.445 | 12,16 | -4.371.430 | -11,17 |
| 7.- TRANSF. CAPITAL | 9.800.710 | 3,46 | 5.607.900 | 1,96 | -4.192.810 | -42,78 |
| 8.- ACTIVOS FINANCIEROS | 9.557.500 | 3,37 | 10.700.000 | 3,74 | 1.142.500 | 11,95 |
| 9.- PASIVOS FINANCIEROS | 10.300.000 | 3,64 | 10.900.000 | 3,81 | 600.000 | 5,83 |
| OPERACIONES DE CAPITAL | 68.793.085 | 24,28 | 61.971.345 | 21,68 | -6.821.740 | -9,92 |
| TOTAL GASTOS | 283.291.070 | 100,00 | 285.866.990 | 100,00 | 2.575.920 | 0,91 |

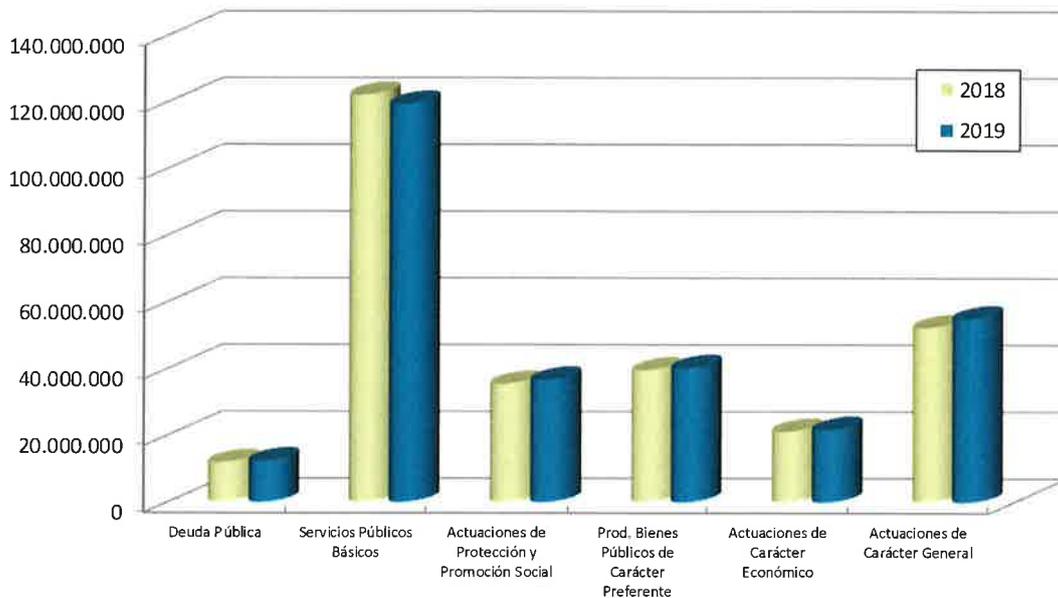




EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS POR ÁREA DE GASTO

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 | 2018 | % | 2019 | % | Variac. | % |
|---|--------------------|-------------|--------------------|-------------|------------------|---------------|
| 0. Deuda Pública | 12.105.000 | 4,27% | 12.500.000 | 4,37% | 395.000 | 3,26 % |
| 1. Servicios Públicos Básicos | 122.174.541 | 43,13% | 119.377.077 | 41,76% | -2.797.464 | -2,29 % |
| 2. Actuaciones de Protección y Promoción Social | 35.559.667 | 12,55% | 36.745.940 | 12,85% | 1.186.273 | 3,34 % |
| 3. Prod. Bienes Públicos de Carácter Preferente | 39.679.707 | 14,01% | 40.338.257 | 14,11% | 658.550 | 1,66 % |
| 4. Actuaciones de Carácter Económico | 21.325.431 | 7,53% | 21.850.250 | 7,64% | 524.819 | 2,46 % |
| 9. Actuaciones de Carácter General | 52.446.724 | 18,51% | 55.055.466 | 19,26% | 2.608.742 | 4,97 % |
| TOTAL | 283.291.070 | 100% | 285.866.990 | 100% | 2.575.920 | 0,91 % |





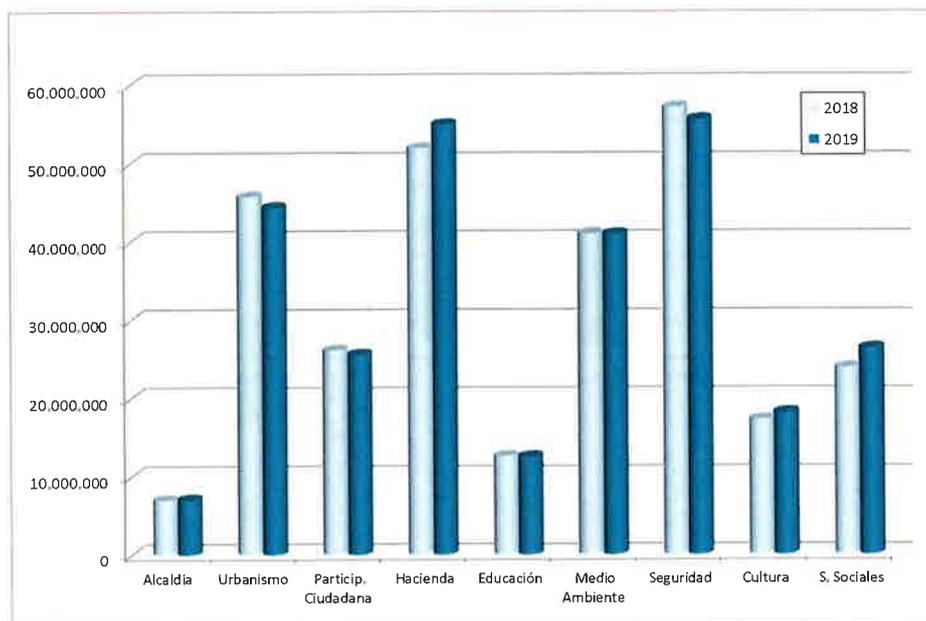
CLASIFICACIÓN ORGÁNICA DE LOS GASTOS

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 2019 los gastos se agrupan en 9 áreas tal y como se muestra en el cuadro y gráfico siguientes, en los que se especifica la cuantía del gasto:

| AREA | 2018 | % | 2019 | % | Variac. | % |
|--|--------------------|----------------|--------------------|-------------|------------------|-------------|
| 01 Alcaldía | 7.067.143 | 2,49% | 7.084.326 | 2,48% | 17.183 | 0,24 |
| 02 Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda | 45.840.793 | 16,18% | 44.395.683 | 15,53% | -1.445.110 | -3,15 |
| 03 Participación Ciudadana, Juventud y Deportes | 26.196.288 | 9,25% | 25.617.981 | 8,96% | -578.307 | -2,21 |
| 04 Hacienda, Función Pública y Promoción Económica | 51.997.613 | 18,35% | 55.020.499 | 19,25% | 3.022.886 | 5,81 |
| 06 Educación, Infancia e Igualdad | 12.673.565 | 4,47% | 12.570.820 | 4,40% | -102.745 | -0,81 |
| 07 Medio Ambiente y Sostenibilidad | 41.062.547 | 14,49% | 40.976.410 | 14,33% | -86.137 | -0,21 |
| 08 Seguridad y Movilidad | 57.220.921 | 20,20% | 55.633.935 | 19,46% | -1.586.986 | -2,77 |
| 09 Cultura y Turismo | 17.315.028 | 6,11% | 18.187.851 | 6,36% | 872.823 | 5,04 |
| 10 Servicios Sociales | 23.917.172 | 8,44% | 26.379.485 | 9,23% | 2.462.313 | 10,30 |
| TOTAL | 283.291.070 | 100,00% | 285.866.990 | 100% | 2.575.920 | 0,91 |





MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS DEL PRESUPUESTO 2019

COMPARATIVA PRESUPUESTO AYUNTAMIENTO 2018-2019

| CAPÍTULOS DE GASTOS | 2018 | 2019 | % 2019 | VARIAC. | % INC |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 1.- GASTOS DE PERSONAL | 109.218.010 | 111.754.947 | 39,09 | 2.536.937 | 2,32 |
| 2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV. | 53.583.835 | 58.033.797 | 20,30 | 4.449.962 | 8,30 |
| 3.- GTOS. FINANCIEROS | 1.805.200 | 1.600.500 | 0,56 | -204.700 | -11,34 |
| 4.- TRANSF. CORRIENTES | 49.370.940 | 51.506.401 | 18,02 | 2.135.461 | 4,33 |
| 5.- FONDO DE CONTINGENCIA | 520.000 | 1.000.000 | 0,35 | 480.000 | 92,31 |
| <i>OPERACIONES CORRIENTES</i> | <i>214.497.985</i> | <i>223.895.645</i> | <i>78,32</i> | <i>9.397.660</i> | <i>4,38</i> |
| 6.- INVERSIONES REALES | 39.134.875 | 34.763.445 | 12,16 | -4.371.430 | -11,17 |
| 7.- TRANSF. CAPITAL | 9.800.710 | 5.607.900 | 1,96 | -4.192.810 | -42,78 |
| <i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i> | <i>48.935.585</i> | <i>40.371.345</i> | <i>14,12</i> | <i>-8.564.240</i> | <i>-17,50</i> |
| OP. NO FINANCIERAS | 263.433.570 | 264.266.990 | 92,44 | 833.420 | 0,32 |
| 8.- ACTIVOS FINANCIEROS | 9.557.500 | 10.700.000 | 3,74 | 1.142.500 | 11,95 |
| 9.- PASIVOS FINANCIEROS | 10.300.000 | 10.900.000 | 3,81 | 600.000 | 5,83 |
| OP. FINANCIERAS | 19.857.500 | 21.600.000 | 7,56 | 1.742.500 | 8,78 |
| TOTAL GASTOS | 283.291.070 | 285.866.990 | 100,00 | 2.575.920 | 0,91 |

| CAPÍTULO DE INGRESOS | 2018 | 2019 | % 2019 | VARIAC. | % INC |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 1.- IMPUESTOS DIRECTOS | 112.955.000 | 115.175.000 | 40,29 | 2.220.000 | 1,97 |
| 2.- IMPUESTOS INDIRECTOS | 12.460.570 | 13.303.900 | 4,65 | 843.330 | 6,77 |
| 3.- TASAS Y OTROS INGRESOS | 29.440.790 | 28.938.200 | 10,12 | -502.590 | -1,71 |
| 4.- TRANSF. CORRIENTES | 84.489.425 | 87.965.650 | 30,77 | 3.476.225 | 4,11 |
| 5.- INGRESOS PATRIMONIALES | 1.941.000 | 2.091.000 | 0,73 | 150.000 | 7,73 |
| <i>OPERACIONES CORRIENTES</i> | <i>241.286.785</i> | <i>247.473.750</i> | <i>86,57</i> | <i>6.186.965</i> | <i>2,56</i> |
| 6.- ENAJ. INVERS. REALES | 21.612.760 | 16.558.240 | 5,79 | -5.054.520 | -23,39 |
| 7.- TRANSF. CAPITAL | 786.525 | 235.000 | 0,08 | -551.525 | -70,12 |
| <i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i> | <i>22.399.285</i> | <i>16.793.240</i> | <i>5,87</i> | <i>-5.606.045</i> | <i>-25,03</i> |
| OP. NO FINANCIERAS | 263.686.070 | 264.266.990 | 92,44 | 580.920 | 0,22 |
| 8.- ACTIVOS FINANCIEROS | 1.605.000 | 1.320.000 | 0,46 | -285.000 | -17,76 |
| 9.- PASIVOS FINANCIEROS | 18.000.000 | 20.280.000 | 7,09 | 2.280.000 | 12,67 |
| OP. FINANCIERAS | 19.605.000 | 21.600.000 | 7,56 | 1.995.000 | 10,18 |
| TOTAL INGRESOS | 283.291.070 | 285.866.990 | 100,00 | 2.575.920 | 0,91 |

Analizando las magnitudes económico-financieras más importantes del Presupuesto 2019 de la Entidad, obtenemos los siguientes datos:



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

| | |
|-----------------------------|-------------|
| (I.C.) INGRESOS CORRIENTES: | 247.473.750 |
| (G.C.) GASTOS CORRIENTES: | 223.895.645 |

AHORRO BRUTO **23.578.105**

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 | 23.578.105 |
| PASIVOS FINANCIEROS | 10.900.000 |

AHORRO NETO DEL PRESUPUESTO **12.678.105**

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

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

| | |
|-------------------------|-------------|
| INGRESOS NO FINANCIEROS | 264.266.990 |
| GASTOS CORRIENTES | 223.895.645 |

AUTOFINANCIACIÓN **40.371.345**

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



| | |
|-------------------------|-------------|
| INGRESOS NO FINANCIEROS | 264.266.990 |
| GASTOS NO FINANCIEROS | 264.266.990 |

SUPERÁVIT/DÉFICIT **0**

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

OBJETIVO DE ESTABILIDAD PRESUPESTARIA PARA EL PERÍODO 2019-2021

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

| 2019 | 2020 | 2021 |
|------|------|------|
| 0,0 | 0,0 | 0,0 |

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



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

A) OPERACIONES DE CRÉDITO A LARGO PLAZO

El Texto Refundido que regula las Haciendas Locales, en su capítulo 7, desarrolla la normativa relativa a la concertación de operaciones de crédito a corto y a largo plazo. El presupuesto para 2019, contempla el recurso al endeudamiento como fuente de financiación de sus gastos de capital, en la cuantía de 20.280.000 € 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 puede concertar 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 2019 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 2019 partimos de que se mantienen las mismas condiciones para regular la limitación al endeudamiento a largo plazo como recurso de financiación.



CÁLCULO DE AHORRO NETO

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

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

$$A = (C * i) / (1 - (1 + i)^{-n})$$

Para el cálculo del ahorro neto, se toman los datos de la última liquidación aprobada, ejercicio 2017, y el estado de la deuda viva a 31 de diciembre de 2018.



DATOS DE LA LIQUIDACIÓN DE 2017

OBLIGACIONES RECONOCIDAS

| CAPITULO | AYUNTAMIENTO | F.M. CULTURA | F.M. DEPORTES | F. SEMINCI | ELIMINACIONES | TOTAL CONSOLIDADO |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| 1 GASTOS DE PERSONAL | 97.215.130,38 | 887.337,22 | 3.863.958,24 | 297.215,54 | | 102.263.641,38 |
| 2 BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS | 46.422.219,23 | 5.536.558,00 | 5.563.394,78 | 1.699.567,65 | | 59.221.739,66 |
| 3 GASTOS FINANCIEROS | 2.273.834,57 | | | | | 2.273.834,57 |
| 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 45.318.568,55 | 359.796,83 | 1.415.221,26 | 170.000,00 | 15.194.477,00 | 32.069.109,64 |
| 5 FONDO DE CONTINGENCIA | | | | | | |
| TOTAL OPERACIONES CORRIENTES | 191.229.752,73 | 6.783.692,05 | 10.842.574,28 | 2.166.783,19 | 15.194.477,00 | 195.828.325,25 |

DERECHOS RECONOCIDOS

| CAPITULO | AYUNTAMIENTO | F.M. CULTURA | F.M. DEPORTES | F. SEMINCI | ELIMINACIONES | TOTAL CONSOLIDADO |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| 1 IMPUESTOS DIRECTOS | 112.602.789,32 | | | | | 112.602.789,32 |
| 2 IMPUESTOS INDIRECTOS | 13.162.474,27 | | | | | 13.162.474,27 |
| 3 TASAS Y OTROS INGRESOS | 29.729.501,59 | 208.747,68 | 3.897.741,97 | 311.365,23 | | 34.147.356,47 |
| 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 87.593.844,61 | 6.391.459,00 | 7.858.719,00 | 1.636.064,00 | 15.194.477,00 | 88.285.609,61 |
| 5 INGRESOS PATRIMONIALES | 5.054.822,40 | 24.297,36 | 274.508,32 | 199.374,46 | | 5.553.002,54 |
| TOTAL OPERACIONES CORRIENTES | 248.143.432,19 | 6.624.504,04 | 12.030.969,29 | 2.146.803,69 | 15.194.477,00 | 253.751.232,21 |





CALCULO DE LA ANUALIDAD TEÓRICA 2019

| TIPO DE OPERACIÓN | TIPO | CAPITAL PRINCIPAL | FECHA FORMAL. | FECHA CANCEL. | ANUALIDAD TEÓRICA |
|--------------------------------|-------|-------------------|---------------|---------------|----------------------|
| DEXIA (C. DUERO) 29/12/2004 | 0,20% | 8.837.500,00 | 29/12/2004 | 29/12/2019 | 598.314,33 |
| C. MADRID 29/12/2004 | 0,20% | 8.837.500,00 | 29/12/2004 | 29/12/2019 | 598.314,33 |
| BBVA 27/12/2005 | 0,20% | 7.000.000,00 | 27/12/2005 | 31/12/2020 | 473.486,62 |
| BSCH 27/12/2005 | 0,20% | 5.247.500,00 | 27/12/2005 | 31/12/2020 | 354.945,86 |
| DEXIA (C. DUERO) 27/12/2005 | 0,30% | 5.247.500,00 | 27/12/2005 | 27/12/2020 | 358.032,28 |
| C. DUERO 27/12/2006 | 0,20% | 10.000.000,00 | 27/12/2006 | 31/12/2021 | 676.409,46 |
| C. ESPAÑA 27/12/2006 | 0,20% | 6.000.000,00 | 27/12/2006 | 31/12/2021 | 405.845,67 |
| BSCH 27/12/2006 | 0,30% | 2.760.000,00 | 27/12/2006 | 31/12/2021 | 188.178,04 |
| BBVA 27/12/2007 | 4,62% | 8.070.000,00 | 26/12/2007 | 31/12/2022 | 756.771,23 |
| BCL 17/12/2008 | 4,59% | 2.705.000,00 | 17/12/2008 | 17/12/2023 | 253.336,46 |
| DEXIA 17/12/2008 | 4,59% | 2.705.000,00 | 17/12/2008 | 17/12/2023 | 253.336,46 |
| CAJA DUERO 17/12/2008 | 0,50% | 4.998.000,00 | 17/12/2008 | 17/12/2023 | 346.500,25 |
| ICO 17/12/2008 | 0,20% | 5.000.000,00 | 17/12/2008 | 17/12/2023 | 338.508,81 |
| B.PASTOR 17/12/2009 | 1,50% | 6.000.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 349.269,06 |
| BBVA 17/12/2009 | 1,50% | 7.500.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 436.586,33 |
| LA CAIXA 17/12/2009 | 1,50% | 7.500.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 436.586,33 |
| DEXIA 17/12/2009 | 1,50% | 7.500.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 436.586,33 |
| BSCH 17/12/2009 | 1,50% | 7.500.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 436.586,33 |
| BBVA 26/11/2010 | 1,30% | 25.000.000,00 | 26/12/2010 | 26/12/2030 | 1.426.739,68 |
| BSCH 26/11/2010 | 1,30% | 20.000.000,00 | 26/12/2010 | 26/12/2030 | 1.141.391,74 |
| BBVA 2015 | 1,20% | 6.000.000,00 | 16/12/2015 | 31/12/2035 | 338.405,82 |
| LIBERBANK 2015 | 1,20% | 9.000.000,00 | 16/12/2015 | 31/12/2035 | 507.608,74 |
| LABORAL KUTXA 2017 | 0,50% | 6.250.000,00 | 24/11/2017 | 24/11/2028 | 584.943,78 |
| SABADELL 2017 | 0,50% | 6.250.000,00 | 24/11/2017 | 24/11/2028 | 584.943,78 |
| PRESTAMO EN TRAMITACIÓN 2018 | 0,50% | 18.000.000,00 | 31/12/2018 | 31/12/2029 | 1.684.638,08 |
| PRESTAMO PROYECTADO 2019 | 1,00% | 20.280.000,00 | 31/12/2019 | 31/12/2030 | 1.954.706,63 |
| TOTAL ANUALIDAD TEÓRICA | | | | | 13.966.265,79 |



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

| CONCEPTOS | IMPORTE |
|---|----------------------|
| INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 253.751.232,21 |
| GASTOS CORRIENTES LIQUIDADOS (SIN GASTOS FINANCIEROS) | 193.554.490,68 |
| AHORRO BRUTO DE LA LIQUIDACIÓN | 60.196.741,53 |
| ANUALIDAD TEÓRICA DE AMORTIZACIÓN | 13.966.265,79 |
| AHORRO NETO LEGAL | 46.230.475,74 |

CONCLUSIÓN: AHORRO NETO POSITIVO.

CÁLCULO DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

| CONCEPTO | IMPORTE |
|--|----------------|
| INGRESOS CORRIENTES LIQUIDADOS | 253.751.232,21 |
| DEUDA VIVA A 31/12/2018 | 98.123.417,51 |
| OPERACIÓN PROYECTADA | 20.280.000,00 |
| AMORTIZACIONES PREVISTAS EN EL EJERCICIO | 10.863.891,00 |
| TOTAL DEUDAVIVA A 31/12/2019 | 107.539.526,51 |
| NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (31/12/2018) | 38,60% |
| NIVEL DE ENDEUDAMIENTO (31/12/2019) | 42,30% |

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

Por tanto, la operación proyectada en el presupuesto de 2019 se puede concertar y no requiere autorización previa del órgano de tutela financiera de la Junta de Castilla y León.



B) OPERACIONES DE CRÉDITO A CORTO PLAZO

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

En consecuencia, el Ayuntamiento de Valladolid podrá concertar operaciones de crédito a corto plazo para atender necesidades transitorias de la tesorería municipal en cantidad no superior a 76.125.370 €, según los datos de la última liquidación aprobada correspondiente al presupuesto de 2017. En cualquier caso, y dada la situación de liquidez de la Tesorería Municipal, no se estima que dicha operación se lleve a efecto.



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

A) OBJETIVO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

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

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

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

| 2019 | 2020 | 2021 |
|------|------|------|
| 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Se entiende por estabilidad presupuestaria la situación de equilibrio o superávit estructural medida en términos de Capacidad (+) Necesidad (-) de financiación. Se calcula, de acuerdo con los criterios del SEC, como diferencia entre los ingresos no financieros (capítulos 1 al 7) y los gastos no financieros (capítulos 1 al 7). Para el presupuesto del Ayuntamiento de Valladolid, previsto para 2019, el resultado de este cálculo sería:

PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID 2019

| CAPÍTULO DE INGRESOS | 2019 | CAPÍTULOS DE GASTOS | 2019 |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|
| 1.- IMPUESTOS DIRECTOS | 115.175.000 | 1.- GASTOS DE PERSONAL | 111.754.947 |
| 2.- IMPUESTOS INDIRECTOS | 13.303.900 | 2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV. | 58.033.797 |
| 3.- TASAS Y OTROS INGRESOS | 28.938.200 | 3.- GTOS. FINANCIEROS | 1.600.500 |
| 4.- TRANSF. CORRIENTES | 87.965.650 | 4.- TRANSF. CORRIENTES | 51.506.401 |
| 5.- INGRESOS PATRIMONIALES | 2.091.000 | 5.- FONDO DE CONTINGENCIA | 1.000.000 |
| <i>OPERACIONES CORRIENTES</i> | <i>247.473.750</i> | <i>OPERACIONES CORRIENTES</i> | <i>223.895.645</i> |
| 6.- ENAJ. INVERS. REALES | 16.558.240 | 6.- INVERSIONES REALES | 34.763.445 |
| 7.- TRANSF. CAPITAL | 235.000 | 7.- TRANSF. CAPITAL | 5.607.900 |
| <i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i> | <i>16.793.240</i> | <i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i> | <i>40.371.345</i> |
| OP. NO FINANCIERAS | 264.266.990 | OP. NO FINANCIERAS | 264.266.990 |

Capacidad/Necesidad de financiación = 264.266.990 – 264.266.990 = 0 €.

CONCLUSIÓN: EL PROYECTO DE PRESUPUESTOS PARA 2018 CUMPLE EL PRINCIPIO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA.

**B) OBJETIVO DE DEUDA PÚBLICA:**

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

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

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

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

| 2019 | 2020 | 2021 |
|------|------|------|
| 2,3 | 2,2 | 2,1 |

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

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

Esta normativa se concreta en que en el ejercicio económico 2019 las entidades locales que liquiden el ejercicio inmediatamente anterior con ahorro neto positivo calculado en la forma que establece el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, podrán concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo para la financiación de inversiones cuando el volumen total del capital vivo no exceda del 75 % de los ingresos corrientes liquidados según las cifras deducidas de los estados contables consolidados.



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

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

Suponemos que se mantienen en la elaboración del presupuesto para 2019 las mismas condiciones de endeudamiento.

Para el ejercicio 2019 los datos relativos al endeudamiento del Ayuntamiento de Valladolid son:

| | | | |
|---|----------------|---|----------------|
| Deuda viva a 31/12/2018 del Ayuntamiento de Valladolid | 98.123.417,51 | Deuda viva a 31/12/2019 del Ayuntamiento de Valladolid | 107.539.526,51 |
| Derechos liquidados por operaciones corrientes ejercicio 2017 | 253.751.232,21 | Derechos liquidados por operaciones corrientes ejercicio 2017 | 253.751.232,21 |
| Nivel de endeudamiento a 31/12/2018 | 38,60% | Nivel de endeudamiento a 31/12/2019 | 42,30% |

CONCLUSIÓN: El nivel de endeudamiento no supera el 75% lo que permitirá acudir al endeudamiento previsto de 20.280.000 € sin autorización previa del órgano de tutela de la Junta de Castilla y León.

EL PROYECTO DE PRESUPUESTOS PARA 2019 CUMPLE EL CON EL OBJETIVO DE DEUDA PÚBLICA.



La situación y movimientos de la deuda viva del Ayuntamiento de Valladolid para 2019 se definen con los datos siguientes:

**SITUACIÓN DE LA DEUDA VIVA DEL
AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID A 31-12-2018**

| Código de la operación | Importe total del préstamo | Fecha de formalización | Fecha de cancelación | Pte. de amortizar a 31/12/18 |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------|------------------------------|
| DEXIA (C. DUERO) 29/12/2004 | 8.837.500,00 | 29/12/2004 | 29/12/2019 | 631.250,00 |
| C. MADRID 29/12/2004 | 8.837.500,00 | 29/12/2004 | 29/12/2019 | 631.250,00 |
| BBVA 27/12/2005 | 7.000.000,00 | 27/12/2005 | 31/12/2020 | 1.000.000,00 |
| BSCH 27/12/2005 | 5.247.500,00 | 27/12/2005 | 31/12/2020 | 749.643,00 |
| DEXIA (C. DUERO) 27/12/2005 | 5.247.500,00 | 27/12/2005 | 27/12/2020 | 749.643,00 |
| C. DUERO 27/12/2006 | 10.000.000,00 | 27/12/2006 | 31/12/2021 | 2.142.857,00 |
| C. ESPAÑA 27/12/2006 | 6.000.000,00 | 27/12/2006 | 31/12/2021 | 1.285.714,00 |
| BSCH 27/12/2006 | 2.760.000,00 | 27/12/2006 | 31/12/2021 | 591.427,00 |
| BBVA 26/12/2007 | 8.070.000,00 | 26/12/2007 | 31/12/2022 | 2.305.717,00 |
| C. DUERO 17/12/2008 | 4.998.000,00 | 17/12/2008 | 17/12/2023 | 1.785.000,00 |
| BCL 17/12/2008 | 2.705.000,00 | 17/12/2008 | 17/12/2023 | 966.071,00 |
| ICO 17/12/2008 | 5.000.000,00 | 17/12/2008 | 17/12/2023 | 1.785.714,00 |
| DEXIA 17/12/2008 | 2.705.000,00 | 17/12/2008 | 17/12/2023 | 966.071,00 |
| Banco Pastor 17/12/2009 | 6.000.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 3.473.684,00 |
| DEXIA 17/12/2009 (SABADELL) | 7.500.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 1.640.833,00 |
| BSCH 17/12/2009 | 7.500.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 1.678.386,00 |
| BBVA 17/12/2009 | 7.500.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 1.699.027,00 |
| LA CAIXA 17/12/2009 | 7.500.000,00 | 17/12/2009 | 17/12/2029 | 1.699.027,00 |
| BANCO SANTANDER 2010 | 20.000.000,00 | 26/11/2010 | 26/11/2030 | 12.631.579,00 |
| BBVA 2010 | 25.000.000,00 | 26/11/2010 | 26/11/2030 | 15.789.474,00 |
| BBVA 2015 | 6.000.000,00 | 16/12/2015 | 31/12/2035 | 5.368.420,00 |
| LIBERBANK 2015 | 9.000.000,00 | 16/12/2015 | 31/12/2035 | 8.052.630,00 |
| LABORAL KUTXA 2017 | 6.250.000,00 | 24/11/2017 | 24/11/2028 | 6.250.000,00 |
| BANCO SABADELL 2017 | 6.250.000,00 | 24/11/2017 | 24/11/2028 | 6.250.000,00 |
| PRÉSTAMO 2018 | 18.000.000,00 | 31/12/2018 | 31/12/2029 | 18.000.000,00 |
| TOTAL | 203.908.000,00 | | | 98.123.417,00 |



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

| Código de la operación | Saldo vivo a 31/12/18 | Amortización en el ejercicio | Saldo vivo a 31/12/19 |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| DEXIA (C. DUERO) 29/12/2004 | 631.250,00 | 631.250 | 0 |
| C. MADRID 29/12/2004 | 631.250,00 | 631.250 | 0 |
| BBVA 27/12/2005 | 1.000.000,00 | 500.000 | 500.000 |
| BSCH 27/12/2005 | 749.643,00 | 374.821 | 374.822 |
| DEXIA (C. DUERO) 27/12/2005 | 749.643,00 | 374.821 | 374.822 |
| C. DUERO 27/12/2006 | 2.142.857,00 | 714.286 | 1.428.571 |
| C. ESPAÑA 27/12/2006 | 1.285.714,00 | 428.571 | 857.143 |
| BSCH 27/12/2006 | 591.427,00 | 197.143 | 394.284 |
| BBVA 26/12/2007 | 2.305.717,00 | 576.429 | 1.729.288 |
| C. DUERO 17/12/2008 | 1.785.000,00 | 357.000 | 1.428.000 |
| BCL 17/12/2008 | 966.071,00 | 193.214 | 772.857 |
| ICO 17/12/2008 | 1.785.714,00 | 357.143 | 1.428.571 |
| DEXIA 17/12/2008 | 966.071,00 | 193.214 | 772.857 |
| Banco Pastor 17/12/2009 | 3.473.684,00 | 315.789 | 3.157.895 |
| DEXIA 17/12/2009 (SABADELL) | 1.640.833,00 | 149.567 | 1.491.266 |
| BSCH 17/12/2009 | 1.678.386,00 | 152.582 | 1.525.804 |
| BBVA 17/12/2009 | 1.699.027,00 | 154.457 | 1.544.570 |
| LA CAIXA 17/12/2009 | 1.699.027,00 | 154.457 | 1.544.570 |
| BANCO SANTANDER 2010 | 12.631.579,00 | 1.052.632 | 11.578.947 |
| BBVA 2010 | 15.789.474,00 | 1.315.789 | 14.473.685 |
| BBVA 2015 | 5.368.420,00 | 315.789 | 5.052.631 |
| LIBERBANK 2015 | 8.052.630,00 | 473.685 | 7.578.945 |
| LABORAL KUTXA 2017 | 6.250.000,00 | 625.000 | 5.625.000 |
| BANCO SABADELL 2017 | 6.250.000,00 | 625.000 | 5.625.000 |
| PRESTAMO PREVISTO PRESUPUESTO 2018 | 18.000.000,00 | | 18.000.000 |
| PRESTAMO PREVISTO PRESUPUESTO 2019 | | | 20.280.000 |
| TOTAL | 98.123.417 | 10.863.891 | 107.539.526 |



PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2018

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

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

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

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

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

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

| ENTIDAD | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| F.M. CULTURA | 12.520.334 | 105.900 |
| F.M. DEPORTES | 8.450.000 | 2.100.000 |
| AUVASA | 15.246.000 | 40.000 |
| VIVA | 500.000 | 3.330.000 |
| TOTAL | 36.716.334 | 5.575.900 |



PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2019

| Resumen de Entidades por Capítulos | | Euros | | | | | | | | |
|---|--|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|--|----------------------|--------------------------|--|
| CAPÍTULO | ENTIDAD | 001 | 101 | 102 | 202 | 203 | 301 | ELIMINACIONES | TOTAL CONSOLIDADO | |
| | | AYTO DE VALLADOLID | FUNDACION DE CULTURA | FUNDACION DE DEPORTES | A.U.V.A.S.A. | SOC. SUELO Y VIVIENDA | EPELAGUA DE VALLADOLID (AQUAVALL) | | | |
| GASTOS | | | | | | | | | | |
| 1 | GASTOS DE PERSONAL | 111.754.947,00 | 3.201.708,80 | 4.833.840,00 | 22.582.000,00 | 798.000,00 | 6.767.226,00 | | 149.937.721,80 | |
| 2 | BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS | 58.033.797,00 | 12.226.954,35 | 7.550.560,00 | 8.281.000,00 | 497.200,00 | 10.622.254,00 | | 97.211.765,35 | |
| 3 | GASTOS FINANCIEROS | 1.600.500,00 | | | | 186.800,00 | 60.000,00 | | 1.847.300,00 | |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 51.506.401,00 | 633.220,85 | 936.100,00 | | | | 36.716.334,00 | 16.359.387,85 | |
| 5 | FONDOS DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS | 1.000.000,00 | | | | | | | 1.000.000,00 | |
| A | OPERACIONES CORRIENTES | 223.895.645,00 | 16.061.884,00 | 13.320.500,00 | 30.863.000,00 | 1.482.000,00 | 17.449.480,00 | 36.716.334,00 | 266.356.175,00 | |
| 6 | INVERSIONES REALES | 34.763.445,00 | 105.900,00 | 2.100.000,00 | 40.000,00 | 4.750.000,00 | 11.035.125,00 | | 52.794.470,00 | |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 5.607.900,00 | | 24.000,00 | | 230.000,00 | | 5.575.900,00 | 286.000,00 | |
| 8 | ACTIVOS FINANCIEROS | 10.700.000,00 | 34.800,00 | 30.000,00 | | | | | 10.764.800,00 | |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS | 10.900.000,00 | | | | 450.000,00 | | | 11.350.000,00 | |
| B | OPERACIONES DE CAPITAL | 61.971.345,00 | 140.700,00 | 2.154.000,00 | 40.000,00 | 5.430.000,00 | 11.035.125,00 | 5.575.900,00 | 75.195.270,00 | |
| | TOTAL GASTOS | 285.866.990,00 | 16.202.584,00 | 15.474.500,00 | 30.903.000,00 | 6.912.000,00 | 28.484.605,00 | 42.292.234,00 | 341.551.445,00 | |
| INGRESOS | | | | | | | | | | |
| 1 | IMPUESTOS DIRECTOS | 115.175.000,00 | | | | | | | 115.175.000,00 | |
| 2 | IMPUESTOS INDIRECTOS | 13.303.900,00 | | | | | | | 13.303.900,00 | |
| 3 | TASAS Y OTROS INGRESOS | 28.938.200,00 | 1.773.015,00 | 4.244.700,00 | 14.761.000,00 | 735.000,00 | 28.484.605,00 | | 78.936.520,00 | |
| 4 | TRANSFERENCIAS CORRIENTES | 87.965.650,00 | 13.642.259,00 | 8.590.000,00 | 15.696.000,00 | 700.000,00 | | 36.716.334,00 | 89.877.575,00 | |
| 5 | INGRESOS PATRIMONIALES | 2.091.000,00 | 646.610,00 | 509.800,00 | 406.000,00 | 836.600,00 | | | 4.490.010,00 | |
| A | OPERACIONES CORRIENTES | 247.473.750,00 | 16.061.884,00 | 13.344.500,00 | 30.863.000,00 | 2.271.600,00 | 28.484.605,00 | 36.716.334,00 | 301.783.005,00 | |
| 6 | ENAJENACION INVERSIONES REALES | 16.558.240,00 | | | | 310.400,00 | | | 16.868.640,00 | |
| 7 | TRANSFERENCIAS DE CAPITAL | 235.000,00 | 105.900,00 | 2.100.000,00 | 40.000,00 | 3.330.000,00 | | 5.575.900,00 | 235.000,00 | |
| 8 | ACTIVOS FINANCIEROS | 1.320.000,00 | 34.800,00 | 30.000,00 | | | | | 1.384.800,00 | |
| 9 | PASIVOS FINANCIEROS | 20.280.000,00 | | | | 1.000.000,00 | | | 21.280.000,00 | |
| B | OPERACIONES DE CAPITAL | 38.393.240,00 | 140.700,00 | 2.130.000,00 | 40.000,00 | 4.640.400,00 | 0,00 | 5.575.900,00 | 39.768.440,00 | |
| | TOTAL INGRESOS | 285.866.990,00 | 16.202.584,00 | 15.474.500,00 | 30.903.000,00 | 6.912.000,00 | 28.484.605,00 | 42.292.234,00 | 341.551.445,00 | |



Para el año 2019 el Presupuesto General (consolidado) asciende a 341.551.445 €, lo que supone un incremento del 1,29 % con respecto al ejercicio anterior, que en términos absolutos se traduce en un aumento de 4.350.250 €, siendo su resumen a nivel de capítulos es el siguiente:

COMPARATIVA PRESUPUESTO CONSOLIDADO 2018-2019

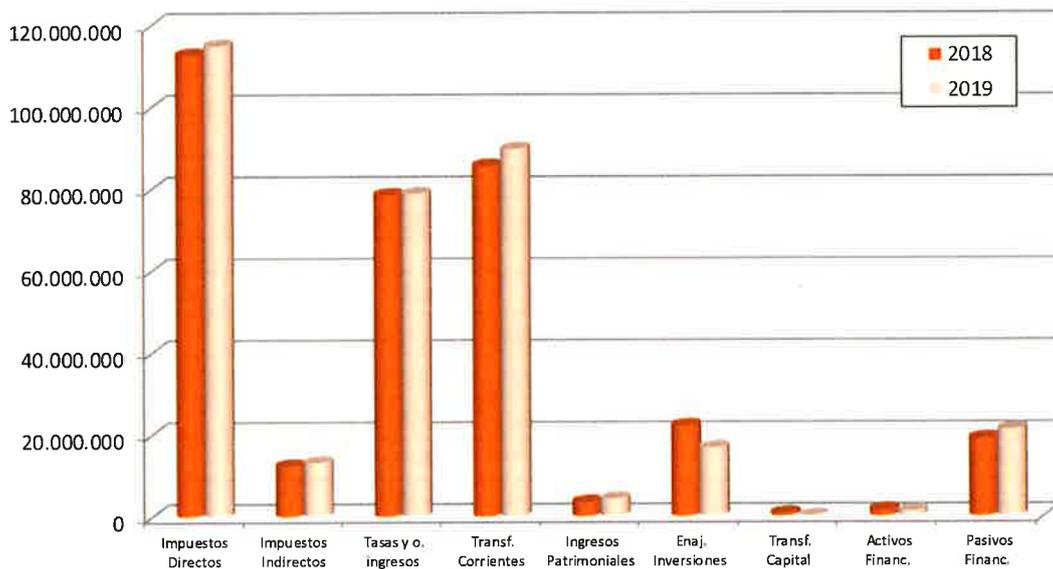
| CAPÍTULOS DE GASTOS | 2018 | 2019 | %2019 | VARIAC. | % INC |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 1.- GASTOS DE PERSONAL | 144.561.481 | 149.937.722 | 43,90 | 5.376.241 | 3,72 |
| 2.- GTOS. BIENES CORR. Y SERV. | 86.396.951 | 97.211.765 | 28,46 | 10.814.814 | 12,52 |
| 3.- GTOS. FINANCIEROS | 2.022.500 | 1.847.300 | 0,54 | -175.200 | -8,66 |
| 4.- TRANSF. CORRIENTES | 19.992.640 | 16.359.388 | 4,79 | -3.633.252 | -18,17 |
| 5.- FONDO DE CONTINGENCIA | 520.000 | 1.000.000 | 0,29 | 480.000 | 92,31 |
| <i>OPERACIONES CORRIENTES</i> | <i>253.493.572</i> | <i>266.356.175</i> | <i>77,98</i> | <i>12.862.603</i> | <i>5,07</i> |
| 6.- INVERSIONES REALES | 61.738.613 | 52.794.470 | 15,46 | -8.944.143 | -14,49 |
| 7.- TRANSF. CAPITAL | 1.596.710 | 286.000 | 0,08 | -1.310.710 | -82,09 |
| <i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i> | <i>63.335.323</i> | <i>53.080.470</i> | <i>15,54</i> | <i>-10.254.853</i> | <i>-16,19</i> |
| OP. NO FINANCIERAS | 316.828.895 | 319.436.645 | 93,53 | 2.607.750 | 0,82 |
| 8.- ACTIVOS FINANCIEROS | 9.622.300 | 10.764.800 | 3,15 | 1.142.500 | 11,87 |
| 9.- PASIVOS FINANCIEROS | 10.750.000 | 11.350.000 | 3,32 | 600.000 | 5,58 |
| OP. FINANCIERAS | 20.372.300 | 22.114.800 | 6,47 | 1.742.500 | 8,55 |
| TOTAL GASTOS | 337.201.195 | 341.551.445 | 100,00 | 4.350.250 | 1,29 |

| CAPÍTULO DE INGRESOS | 2018 | 2019 | %2019 | VARIAC. | % INC |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 1.- IMPUESTOS DIRECTOS | 112.955.000 | 115.175.000 | 33,72 | 2.220.000 | 1,97 |
| 2.- IMPUESTOS INDIRECTOS | 12.460.570 | 13.303.900 | 3,90 | 843.330 | 6,77 |
| 3.- TASAS Y OTROS INGRESOS | 78.635.890 | 78.936.520 | 23,11 | 300.630 | 0,38 |
| 4.- TRANSF. CORRIENTES | 85.751.425 | 89.877.575 | 26,31 | 4.126.150 | 4,81 |
| 5.- INGRESOS PATRIMONIALES | 3.612.225 | 4.490.010 | 1,31 | 877.785 | 24,30 |
| <i>OPERACIONES CORRIENTES</i> | <i>293.415.110</i> | <i>301.783.005</i> | <i>88,36</i> | <i>8.367.895</i> | <i>2,85</i> |
| 6.- ENAJ. INVERS. REALES | 22.229.760 | 16.868.640 | 4,94 | -5.361.120 | -24,12 |
| 7.- TRANSF. CAPITAL | 786.525 | 235.000 | 0,07 | -551.525 | -70,12 |
| <i>OP. CAPITAL NO FINANCIERAS</i> | <i>23.016.285</i> | <i>17.103.640</i> | <i>5,01</i> | <i>-5.912.645</i> | <i>-25,69</i> |
| OP. NO FINANCIERAS | 316.431.395 | 318.886.645 | 93,36 | 2.455.250 | 0,78 |
| 8.- ACTIVOS FINANCIEROS | 1.669.800 | 1.384.800 | 0,41 | -285.000 | -17,07 |
| 9.- PASIVOS FINANCIEROS | 19.100.000 | 21.280.000 | 6,23 | 2.180.000 | 11,41 |
| OP. FINANCIERAS | 20.769.800 | 22.664.800 | 6,64 | 1.895.000 | 9,12 |
| TOTAL INGRESOS | 337.201.195 | 341.551.445 | 100,00 | 4.350.250 | 1,29 |



PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE INGRESOS 2018-2019

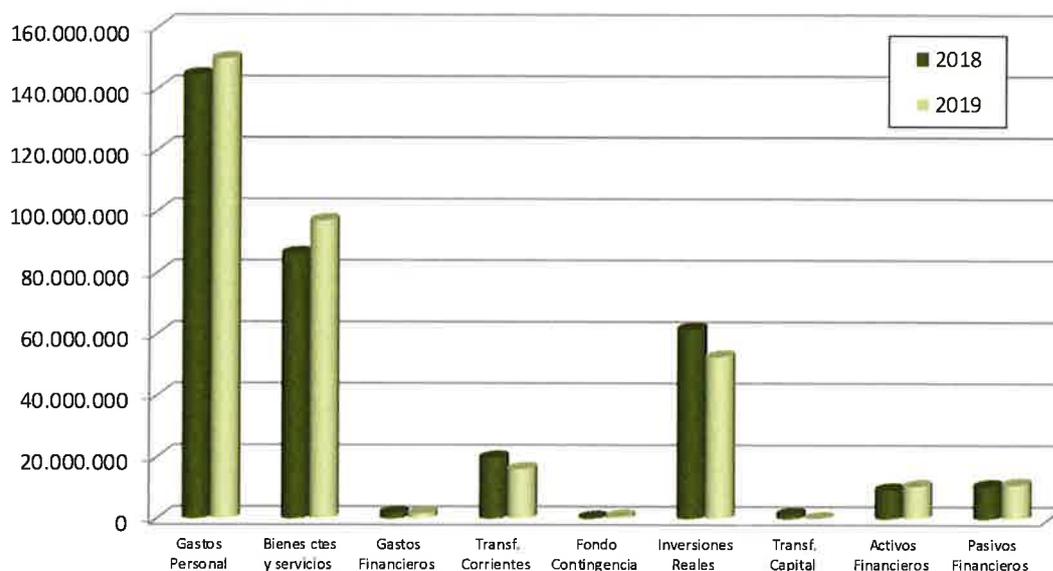
| CAPÍTULOS | 2018 | % | 2019 | % | Variac. | % |
|-------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 1. Impuestos Directos | 112.955.000 | 33,50% | 115.175.000 | 33,72% | 2.220.000 | 1,97 % |
| 2. Impuestos Indirectos | 12.460.570 | 3,70% | 13.303.900 | 3,90% | 843.330 | 6,77 % |
| 3. Tasas y O. Ingresos | 78.635.890 | 23,32% | 78.936.520 | 23,11% | 300.630 | 0,38 % |
| 4. Transferencias Corrientes | 85.751.425 | 25,43% | 89.877.575 | 26,31% | 4.126.150 | 4,81 % |
| 5. Ingresos Patrimoniales | 3.612.225 | 1,07% | 4.490.010 | 1,31% | 877.785 | 24,30 % |
| TOTAL OP. CORRIENTES | 293.415.110 | 87,01% | 301.783.005 | 88,36% | 8.367.895 | 2,85 % |
| 6. Enajenación de Inversiones | 22.229.760 | 6,59% | 16.868.640 | 4,94% | -5.361.120 | -24,12 % |
| 7. Transferencias de Capital | 786.525 | 0,23% | 235.000 | 0,07% | -551.525 | -70,12 % |
| 8. Activos Financieros | 1.669.800 | 0,50% | 1.384.800 | 0,41% | -285.000 | -17,07 % |
| 9. Pasivos Financieros | 19.100.000 | 5,66% | 21.280.000 | 6,23% | 2.180.000 | 11,41 % |
| TOTAL OP. DE CAPITAL | 43.786.085 | 12,99% | 39.768.440 | 11,64% | -4.017.645 | -9,18 % |
| TOTAL | 337.201.195 | 100,00% | 341.551.445 | 100,00% | 4.350.250 | 1,29 % |





PRESUPUESTO CONSOLIDADO DE GASTOS 2018-2019

| GASTOS | 2018 | % | 2019 | % | Variación | % |
|-----------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| 1. Gastos de personal | 144.561.481 | 42,87% | 149.937.722 | 43,90% | 5.376.241 | 3,72 % |
| 2. Bienes ctes. y servicios | 86.396.951 | 25,62% | 97.211.765 | 28,46% | 10.814.814 | 12,52 % |
| 3. Gastos financieros | 2.022.500 | 0,60% | 1.847.300 | 0,54% | -175.200 | -8,66 % |
| 4. Transf. corrientes | 19.992.640 | 5,93% | 16.359.388 | 4,79% | -3.633.252 | -18,17 % |
| 5. Fondo de Contingencia | 520.000 | 0,15% | 1.000.000 | 0,29% | 480.000 | 92,31 % |
| TOTAL OP. CORRIENTES | 253.493.572 | 75,18% | 266.356.175 | 77,98% | 12.862.603 | 5,07 % |
| 6. Inversiones reales | 61.738.613 | 18,31% | 52.794.470 | 15,46% | -8.944.143 | -14,49 % |
| 7. Transf. de capital | 1.596.710 | 0,47% | 286.000 | 0,08% | -1.310.710 | -82,09 % |
| 8. Activos financieros | 9.622.300 | 2,85% | 10.764.800 | 3,15% | 1.142.500 | 11,87 % |
| 9. Pasivos financieros | 10.750.000 | 3,19% | 11.350.000 | 3,32% | 600.000 | 5,58 % |
| TOTAL OP. CAPITAL | 83.707.623 | 24,82% | 75.195.270 | 22,02% | -8.512.353 | -10,17 % |
| TOTAL GASTOS | 337.201.195 | 100,00% | 341.551.445 | 100,00% | 4.350.250 | 1,29 % |





Por lo tanto y a la vista de todo lo anterior, el presupuesto para 2019, que se presenta para su aprobación, cumple con la normativa vigente.

Valladolid, 19 de diciembre de 2018

LA DIRECTORA DE LA OFICINA PRESUPUESTARIA

Nuria Herrero Quirós



**INFORMES DE VALORACIÓN DE LAS PARCELAS
PERTENECIENTES AL PATRINOMIO MUNICIPAL DEL
SUELO CUYA ENAJENACIÓN ESTÁ PREVISTA EN 2019**



OFICINA PRESUPUESTARIA

Para su inclusión en el capítulo de ingresos del Presupuesto Municipal para el ejercicio 2019, en relación con los proyectos de inversión vinculados al Patrimonio Municipal de Suelo, se adjuntan valoraciones de diversas parcelas enajenables, que pasan a relacionarse:

- Plan Parcial "Villas Norte", Polígono II: parcelas 6, y parcela 10ª.
- Plan Parcial "Industrial Jalón": parcelas IC-104, IC-105, IC-106.
20 Parcelas industriales IC-94 a IC-103 y parcelas IC-109 a IC-118.
Parcelas residenciales RP-30, RP-31, RP-32, RP-33.
- Plan Parcial Sector 5 "Carretera de Burgos": parcelas residenciales VP1.1 y VP2.1.
- Plan Parcial "Santos Pilarica": parcela industrial 30
- Plan Parcial "Raposas I": parcela uso especial UE-6.

Firmado digitalmente en Valladolid, a 17 de diciembre de 2018, por el Director del Área de Urbanismo.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
PABLO LUIS
GIGOSOS PEREZ
Fecha Firma: 17/12/2018 12:59

Fecha Copia : Mon Dec 17 13:34:44 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 8f5f13803f6123fa480b0dcc673868a641e690dd
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



| | |
|---|---|
| INFORME PMS Ref.: 99SU/Informes/PMS 2019 Valoración enajenaciones Entrada nº: Salida: Fecha: | DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA |
|---|---|

ASUNTO: INFORME SOLICITADO POR EL DIRECTOR DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA EN RELACIÓN CON LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN VINCULADOS A LOS FINES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA EL AÑO 2019.

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

- 1.- Plan Parcial 'Villas Norte', Polígono II: **3.377.177,55 €**
Parcela 6 y parcela 10A: 3.377.177,55 €
- 2.- Plan Parcial 'Industrial Jalón': **7.844.762,76 €**
Parcelas Industriales IC-104, IC-105 y IC-106: 372.060,00 €
20 parcelas Industriales IC-94 a IC-103 y parcelas IC-109 a IC-118: 3.403.300,00 €
Parcelas residenciales RP-30, RP-31, RP-32 y RP-33: 4.069.402,76 €
- 3.- Plan Parcial Sector 5 'Carretera de Burgos': **2.593.618,46 €**
Parcelas residenciales VP1.1 y VP2.1: 2.593.618,46 €
- 4.- Plan Parcial 'Santos Pilarica': **1.186.893,00 €**
Parcela Industrial 30: 1.186.893,00 €
- 5.- Plan Parcial 'Raposas I': **530.541,39 €**
Parcela Uso Especial UE-6: 530.541,39 €

Los 5 bloques de enajenaciones anteriores suman un total de: 15.532.993,16 €.

En relación con los apartados 1, 2 y 4 se adjuntan informes de valoración, relativo a los apartados 3 y 5 se adjunta valoraciones incluidas en ambos Proyectos de actuación que se han contrastado como válidas a fecha actual.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 13/12/2018 14:46

Fecha Copia : Thu Dec 13 14:53:23 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): f6b0644c689ff37955e3e3e7d670254180e954f
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



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

| PLANIFICACIÓN VENTA SUELO 2019 | | | | |
|---------------------------------------|-----------|----------------|--------------------------|----------------------------------|
| NOMBRE | Nº | IMPORTE | VENTA / PREVISIÓN | OBSERVACIONES |
| INDUSTRIAL JALÓN | 23 | 3.775.360,00 | ENERO 2019 | Publicado. Esperando ofertas |
| VILLAS NORTE | 2 | 3.377.177,55 | ENERO 2019 | 2 parcelas del 2018 |
| INDUSTRIAL JALÓN RESIDENCIAL | 4 | 4.069.402,76 | MARZO 2019 | Concurso |
| SECTOR 5 CTRA. BURGOS RESIDENCIAL | 2 | 2.593.618,46 | JULIO 2019 | Depurar en Catastro. Concurso |
| SANTOS PILARICA INDUSTRIAL | 1 | 1.186.893,00 | SEPTIEMBRE 2019 | Subasta |
| RAPOSAS 1 INDUSTRIAL | 1 | 530.541,39 | OCTUBRE 2019 | Proindiviso Depurada |

Valladolid, 13 de diciembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 13/12/2018 14:46

Fecha Copia : Thu Dec 13 14:53:23 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): f6b0644c669ff37955e3e3e7d670254180e954f
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



| | |
|--|---|
| INFORME PMS Ref.: 99SU/Informes/Valoracion Villas Norte PMS 2019 Entrada nº: Salida: Fecha: | DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA |
|--|---|

**ASUNTO: INFORME SOLICITADO POR EL DIRECTOR DEL ÁREA DE URBANISMO,
INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA EN RELACIÓN CON LA VALORACIÓN DE LAS
PARCELAS MUNICIPALES EN EL PLAN PARCIAL 'VILLAS NORTE'.**

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 2019 en relación con los proyectos de inversión vinculados a Patrimonio Municipal de Suelo, se adjuntan informe de valoración de cuatro parcelas en el Plan Parcial 'Villas Norte', de las cuales dos ya han sido enajenadas y otras dos se incluyen para el ejercicio 2019:

EJERCICIO 2019:

1.- Plan Parcial 'Villas Norte', Polígono II: **3.377.177,55 €.**

Parcela 6 y parcela 10A: 3.377.177,55 €

La valoración adjunta con fecha 28 de mayo de 2018 se ha contrastado como válida a fecha actual.

Valladolid, 17 de diciembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 17/12/2018 09:33

Fecha Copia : Mon Dec 17 09:47:24 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 7d3503f1370e49393a17024f0e35b414e71db521
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



| PARCELA | SITUACIÓN | CATASTRO |
|---------|---|--|
| 5A |  |  |
| 6 |  |  |
| 7A |  |  |
| 10A |  |  |

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
 JAVIER
 LLORENTE RUESGA
 Fecha Firma: 17/12/2018 09:33

Fecha Copia : Mon Dec 17 09:47:24 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 7d3503f1370e49393a17024f0e35b414e71db521
 Permilo 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 anteriormente se encuentran en el ámbito del polígono 2 del Plan Parcial 'Villas Norte' y La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de octubre de 2017, adoptó el Acuerdo de aprobar definitivamente el **Proyecto Actuación de la UNIDAD DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL VILLAS NORTE POLIGONO 2, SECTOR 36**, de Valladolid, así como el Proyecto de reparcelación en él contenido, promovido por el sistema de concierto

Actualmente se están concluyendo las obras de urbanización para su recepción en fases 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: 17/12/2018 09:33

Fecha Copia : Mon Dec 17 09:47:24 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 7d3503f1370e49393a17024f0e35b414e71db521
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:

$$V_s = \sum E_i \times V_{rsi}$$

Siendo:

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

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

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

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

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

3.3.3.- Valor de repercusión.

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

$$V_{rs} = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

V_{rs} = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = 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: 17/12/2018 09:33

Fecha Copia : Mon Dec 17 09:47:24 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 7d3503f1370e49393a17024f0e35b414e71db521

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 industrial asignado por el planeamiento a la parcela y resulta ser de 27.413,25 m².e.

| PARCELA | USO | EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA |
|---------|---------------------------|------------------------------|
| 5A | Residencial unifamiliar | 1.560,70 m ² e |
| 6 | Residencial unifamiliar | 3.701,00 m ² e |
| 7A | Residencial unifamiliar | 1.114,87 m ² e |
| 10A | Residencial plurifamiliar | 4.562,04 m ² e |

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO VIVIENDA.

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

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

Así, podrán calificarse como **viviendas de protección pública general** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 40 ni superior a 90 metros cuadrados, aunque podrán alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios sean familias numerosas, personas con movilidad reducida o bien quienes tengan a su cargo personas en situación de dependencia y podrán calificarse como **viviendas de precio limitado para familias** aquellas cuya superficie útil no sea inferior a 70 ni superior a 120 metros cuadrados y cuyos destinatarios sean unidades familiares que tengan a su cargo hijo o hijos menores o personas en situación de dependencia. Esta diferenciación permite en determinados casos calificar con un régimen de protección viviendas de 120 metros cuadrados de superficie útil, lo que encaja mejor en tipologías de vivienda unifamiliar como es el caso de 3 de las parcelas con las que nos encontramos en este caso.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 17/12/2018 09:33

Fecha Copia : Mon Dec 17 09:47:24 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 7d3503f1370e49393a17024f0e35b414e71db521
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



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 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 régimen general y precio limitado para familias).

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. |

Y se obtienen los siguientes valores de repercusión de suelo, para la modalidad de **vivienda de precio limitado para familias**:

Vivienda tipo considerada:

| superficie útil | edificabilidad materializada |
|--|---|
| Vivienda: 120,00m ² | 145 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 120,00 m ² útiles se requiere materializar una edificabilidad de aprox. 145 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 máxima del suelo: 25 %.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 17/12/2018 09:33

Fecha Copia : Mon Dec 17 09:47:24 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 7d3503f1370e49393a17024f0e35b414e71db521
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL

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

$$\text{Vrs uso residencial Vppg} = \frac{758,00 \times 2,08 \times (90,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,25}{110}$$

Vrs uso residencial vppg = 393,44 eur/m2.e.

VIVIENDA DE PRECIO LIMITADO PARA FAMILIAS

Coefficiente ámbito municipal de Valladolid para Vivienda de precio limitado para familias AM1B: 2,34.

$$\text{Vrs uso residencial Vplf} = \frac{758,00 \times 2,34 \times (120,00 + 33,00 \times 0,60) \times 0,25}{145}$$

Vrs uso residencial vplf = 427,53 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 el caso de la tipología residencial plurifamiliar y el Valor de repercusión de la vivienda de precio limitado para familias en el caso de la tipología unifamiliar.

| PARCELA | USO | EDIFICABILIDAD | VALORACIÓN |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---|
| 5A | Residencial unifamiliar | 1.560,70 m ² e | 1.560,70 x 427,53 = 667.246,07 euros |
| 6 | Residencial unifamiliar | 3.701,00 m ² e | 3.701,00 x 427,53 = 1.582.288,53 euros |
| 7A | Residencial unifamiliar | 1.114,87 m ² e | 1.114,87 x 427,53 = 476.640,37 euros |
| 10A | Residencial plurifamiliar | 4.562,04 m ² e | 4.562,04 x 393,44 = 1.794.889,02 euros |
| TOTAL: | | | 4.521.063,99 Euros |

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
 JAVIER
 LLORENTE RUESGA
 Fecha Firma: 17/12/2018 09:33

Fecha Copia : Mon Dec 17 09:47:24 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 7d3503f1370e49393a17024f0e35b414e71db521
 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 en el ámbito del Polígono 2 del Plan Parcial 'Villas Norte' es el siguiente:

| PARCELA | USO | EDIFICABILIDAD | VALORACIÓN |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 5A | Residencial unifamiliar | 1.560,70 m ² e | 667.246,07 euros |
| 6 | Residencial unifamiliar | 3.701,00 m ² e | 1.582.288,53 euros |
| 7A | Residencial unifamiliar | 1.114,87 m ² e | 476.640,37 euros |
| 10A | Residencial plurifamiliar | 4.562,04 m ² e | 1.794.889,02 euros |
| TOTAL: | | | 4.521.063,99 euros |

El valor obtenido se refiere a la fecha de emisión del presente informe y es del orden de un 22 % inferior al obtenido en la tasación anterior realizada en septiembre de 2016 por JLL Valoraciones S.A., con objeto de la tramitación del instrumento de gestión del Polígono 2.

Tal diferencia deriva de los distintos datos de partida considerados en relación con el régimen de protección de las viviendas, ya que la primera valoración se realizó sobre la base de parcelas de promoción de vivienda libre, mientras que ahora se adopta el criterio de interpretación del RUCyL respecto del destino de los bienes integrantes en el Patrimonio Municipal de Suelo, transmitido desde la Secretaría Ejecutiva del Área.

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, 28 de mayo de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
JAVIER
LLORENTE RUESGA
Fecha Firma: 17/12/2018 09:33

Fecha Copia : Mon Dec 17 09:47:24 CET 2018

Código seguro de verificación(CSV): 7d3503f1370e49393a17024f0e35b414e71db521
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



| | |
|---|---|
| INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración Industrial Jalón 2018-09 Entrada n°: Salida: Fecha: | DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA |
|---|---|

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

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

1.- ANTECEDENTES.

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



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

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

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

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

Las parcelas se encuentran libres de cargas.

2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

La situación y características de las parcelas son las siguientes:

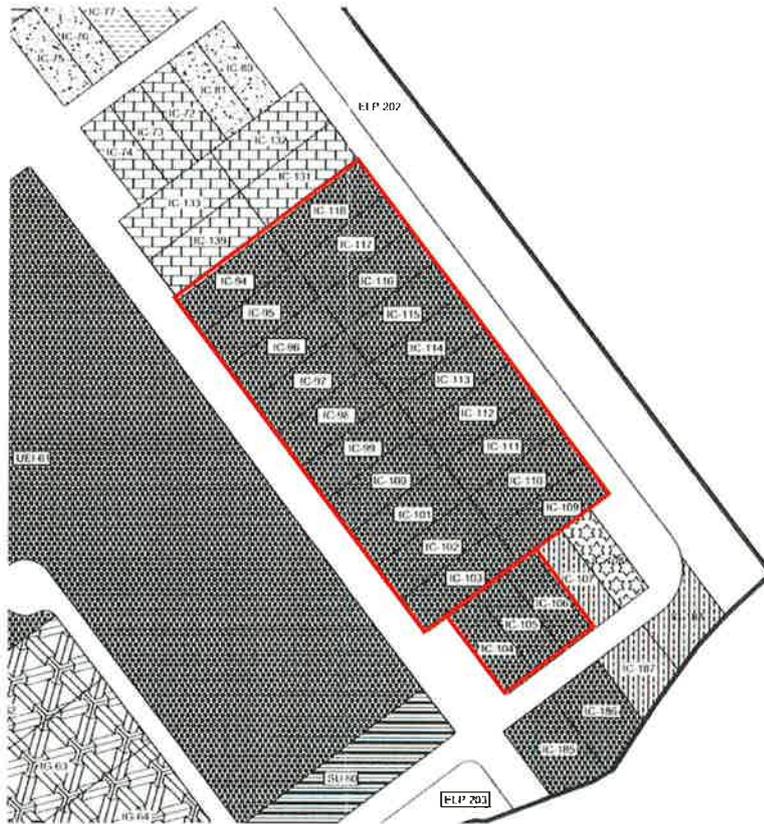
| PARCELA | SUPERFICIE | REF, CATASTRAL | TECHO EDIFICATORIO | DESTINO URBANÍSTICO | APROVECHAMIENTO |
|-----------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
| IC-94 | 1.890,72 M2 | 8171328UM5087A0001TS | 2.268,86 M2.E | INDUSTRIAL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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



Situación de las parcelas

2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y ACTUACIONES PENDIENTES.

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

Código seguro de verificación(CSV): b1cf6dc8eafdfbad126c8515e36747caf50c3f6
Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- MARCO NORMATIVO.

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

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

3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

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

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

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

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

3.3.1 Cálculo del valor del suelo.

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

$$Vs = \sigma ei \times vrsi$$

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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



3.3.3.- Valor de repercusión.

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

4.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

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

4.2.- EDIFICABILIDAD

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



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

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO INDUSTRIAL.

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



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

La agrupación de parcelas no necesita Estudio de Detalle.

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

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

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

$$V_{us} = 90,00 \text{ €/m}^2.s$$

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

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

Consecuentemente el valor de repercusión unitario sería:

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



4.4.- VALOR DE TASACIÓN.

4.4.1 Valor teórico de tasación.

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

Código seguro de verificación(CSV): b1cf6dc8eafdfbad126c8515e36747ca150c3f6
 Permite la verificación de la integridad del documento visualmente en <https://www.valladolid.gob.es/verificacion-documentos>



5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

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

Valor total 23 parcelas = 3.775.360,00 €

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

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

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

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

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

Valladolid, 7 de noviembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

Código seguro de verificación(CSV): b1cfc6dc8eafdfbad126c8515e36747ca150c3f6
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 (TRLRURJ) 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:

$$V_s = \sum E_i \times V_{rsi}$$

Siendo:

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

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

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

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

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

3.3.3.- Valor de repercusión.

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

$$V_{rs} = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

V_{rs} = valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

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

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



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

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

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

4.- VALORACIÓN DE LAS PARCELAS.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

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

4.2.- EDIFICABILIDAD

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

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

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO VIVIENDA.

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

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Vivienda tipo considerada:

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

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

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

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

VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL

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

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

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>



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>



NO SE RESPONSABILIZA
 EL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID
 POR ERRORES DE IMPRESIÓN

| Nº | PROPIETARIO REGISTRAL | PARCELA ASIGNADA | SUPERFICIE PARCELA (m² s) | EDIF. PARCELA (m² e) | USO PARCELA | COEF. PONDERACIÓN | APROY. PARCELA (m² us) | VALOR RESIDUAL (€) | VALOR PARCELAS (€) |
|---|-----------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|-------------|-------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
| | | PR01 (VP.1) | 2,634,556 | 3,878,277 | V.P. | 0,700 | 2,714,794 | 483,27 € | 1,311,978,45 € |
| | | PR03 (VP.1) | 2,550,761 | 3,788,595 | V.P. | 0,700 | 2,652,017 | 483,27 € | 1,281,640,01 € |
| | | PR17 (H.1) | 10,459,075 | 7,666,457 | I | 0,500 | 3,833,239 | 483,27 € | 1,852,484,34 € |
| | | PR31 (DS) | 9,322,905 | 0,000 | DO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR32 (EL1P) | 27,392,906 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR33 (EL2P) | 7,303,771 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR34 (EL3P) | 706,858 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR35 (EL4P) | 706,858 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR36 (EL5P) | 706,858 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR37 (EL6P) | 582,824 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR38 (EL7P) | 3,118,047 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR39 (EL8P) | 1,394,906 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR40 (EL9P) | 1,366,690 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR41 (EL10P) | 2,563,629 | 0,000 | E.L.P. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR42 (C / Horizontal H1) | 15,979,347 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR43 (C / Horizontal H2) | 7,477,697 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR44 (C / Horizontal H3) | 9,580,314 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR45 (C / Horizontal H4) | 1,275,039 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR46 (C / Vertical V1) | 10,436,609 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR47 (C / Vertical V2-1) | 939,271 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR48 (C / Vertical V2-2) | 1,574,796 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR49 (C / Vertical V3) | 1,239,000 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR50 (C / Vertical V4) | 5,389,442 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR51 (C / Peatonal P1) | 461,622 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR52 (C / Peatonal P2) | 935,104 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR53 (C / Peatonal P3) | 402,875 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR54 (C / Peatonal P4) | 4,154,187 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR55 (C / Peatonal P5) | 472,119 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR56 (C / Peatonal P6) | 951,277 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR57 (C / Peatonal P7) | 411,760 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR58 (C / Peatonal P8) | 780,673 | 0,000 | VIARIO | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR59 (SG1) | 59,931,436 | 0,000 | SS.GG. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR60 (SG2) | 11,067,017 | 0,000 | SS.GG. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR61 (SG3) | 6,972,253 | 0,000 | SS.GG. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR62 (SG4) | 16,652,450 | 0,000 | SS.GG. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR63 (SG5) | 11,778,545 | 0,000 | SS.GG. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| | | PR64 (SG6) | 9,758,057 | 0,000 | SS.GG. | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 € |
| 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 € |

VALIDACIÓN DE LA PARCELA EN EL DISEÑO
 FOLIO 17
 PLAN 101

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>



5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

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

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

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

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

Valladolid, 12 de diciembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



| | |
|--|---|
| INFORME URBANÍSTICO Ref.: 99SU/Informes/Valoración Parcela 30 Santos Pilarica Expediente nº: Salida: Fecha: | DIRECCIÓN DEL ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA |
|--|---|

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

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

1.- ANTECEDENTES.

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

LOCALIZACIÓN: Parcela 30 en Calle del Universo.

REFERENCIA CATASTRAL: 8730107UM5183B0001FR

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

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

El Ayuntamiento de Valladolid ostenta en la actualidad su titularidad.

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

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

Código seguro de verificación(CSV): 82071315f6e42dfa44f24f548e8b2341f22c6338

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



2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

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

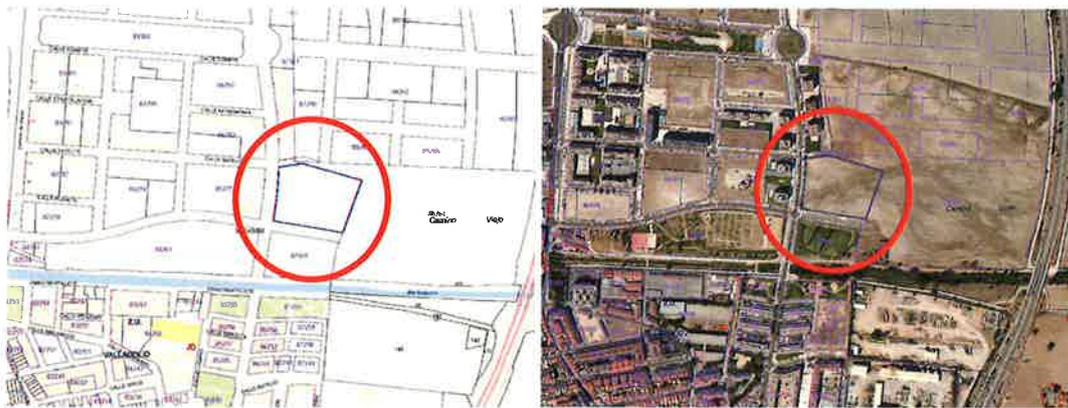
LOCALIZACIÓN: Parcela 30 en Calle del Universo.

REFERENCIA CATASTRAL: 8730107UM5183B0001FR

SUPERFICIE: 14.653,00 m²

TECHO EDIFICATORIO: 8.789,00 m²e lucrativa.

DESTINO URBANÍSTICO: Uso industria jardín.



Ortofoto con situación de la parcela e información gráfica catastral.

2.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO.

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

Código seguro de verificación(CSV): 82071315f6e42dfa44f24f548e8b2341f22c6338

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



3.- METODOLOGÍA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

3.1.- MARCO NORMATIVO.

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

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

3.2.- SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO.

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

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

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

3.3.1 Cálculo del valor del suelo.

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

$$Vs=ei \times vrsi$$

Siendo:

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

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

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

3.3.2.- Edificabilidad de referencia.

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



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

3.3.3.- Valor de repercusión.

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

4.- VALORACIÓN DE LA PARCELA 30.

4.1.- SITUACIÓN BÁSICA Y ACTUACIONES PENDIENTES.

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

4.2.- EDIFICABILIDAD

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

4.3.- VALOR DE REPERCUSIÓN UNITARIO DEL USO INDUSTRIAL.

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



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

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

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

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

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

Este precio medio es de 100 €/m².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V_{rs} 135,00 eur/m²e.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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

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

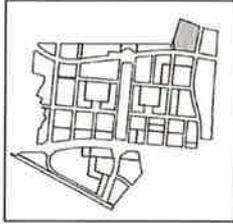
FICHA INDIVIDUAL DE PARCELA

Nº 30

SUPERFICIE: 14.651,04 m²
 USOS PROMUEVEDORES: INDUSTRIAL, JARDIN
 CONDICIONES DE EDIFICACION: INDUSTRIA, JARDIN (art. 128)
 ETAPA I:
 UNIDAD FUNCIONAL A DE LA UNIDAD DE ACTUACION UNICA

358554,970
 4812807,500

| COORDENADAS U.T.M. VERTICES DE PARCELA | | |
|--|------------|-------------|
| PLANTAS | X | Y |
| VP 1 | 558554,177 | 4812807,544 |
| VP 2 | 558794,638 | 4812808,299 |
| VP 3 | 558594,875 | 4812807,759 |
| VP 4 | 558354,414 | 4812807,004 |
| VP 5 | 558114,252 | 4812806,249 |
| VP 6 | 558114,252 | 4812807,004 |
| VP 7 | 558354,414 | 4812807,759 |
| VP 8 | 558594,638 | 4812808,514 |



LOCALIZACION EN EL PLAN PARCIAL

POSIBILIDADES DE ORDENACION

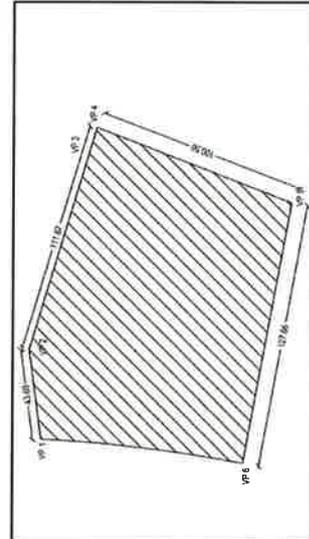
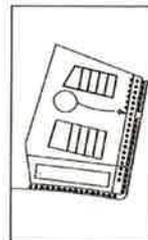
PARAMETROS DE ORDENACION

PARCELACION:
 Período mínimo edificable: 1.000 m² (art. 82.1)
 Período mínimo segregable: 1.000 m² (art. 82.2)

AFROVECHAMIENTO:
 Eficiencia máxima: 8.789 m²

EDIFICACION:
 Posición: Retirado u. obligatorio
 Altura máxima: 4,05 m
 Volumen: 8.350 m³

RESTRICCIONES SUPLENATORIAS:
 - No se permite la explotación agrícola.
 - No se permite la explotación ganadera.
 - No se permite la explotación forestal.



COORDENADAS U.T.M.



LEYENDA:
 - Línea roja: Límite de parcela
 - Línea azul: Límite de parcela
 - Línea verde: Límite de parcela
 - Línea amarilla: Límite de parcela
 - Línea negra: Límite de parcela
 - Línea gris: Límite de parcela
 - Línea blanca: Límite de parcela

PAUTAS DE ORDENACION
 Se cumplirán además todas las condiciones que dispone el art 128 de las ordenanzas reguladoras



P.A. "LOS SANTOS"
 Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



4.4.- VALOR DE TASACIÓN.

4.4.1 Valor teórico de tasación.

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

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

5.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

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

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

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

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

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

Valladolid, 12 de diciembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



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

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

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

1.- ANTECEDENTES.

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

LOCALIZACIÓN:

Parcela UE 6 en Calle Francisco Umbral nº 1

REF. CATASTRAL: 3101045UM5130A0001SH.

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

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

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

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

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

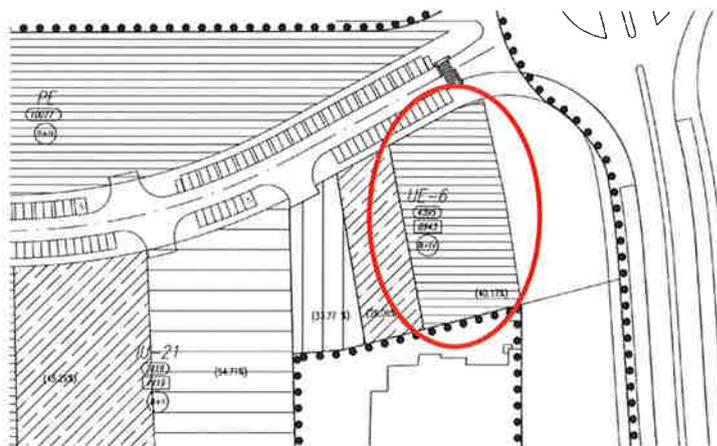
Fecha Copia : Fri Dec 14 13:08:36 CET 2018

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



Localización de la parcela en el Sector 'Raposas I'

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



2

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



2.- DESCRIPCIÓN.

2.1 SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS:

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

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

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

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

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

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

PARCELAS LUCRATIVAS

CLASIFICACION

| | |
|---|------------------|
|  | INDUSTRIA URBANA |
|  | INDUSTRIA JARDIN |
|  | USO ESPECIAL |

VALORACION

| | | |
|------------------|----------|--------------|
| INDUSTRIA URBANA | (1,0000) | 133,22 Euros |
| INDUSTRIA JARDIN | (1,0827) | 144,24 Euros |
| USO ESPECIAL | (2,2557) | 300,51 Euros |

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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



3.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto se concluye lo siguiente:

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

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

El valor obtenido no incluye IVA ni ningún otro impuesto.

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

Valladolid, 14 de diciembre de 2018

El Director del Servicio

Javier Llorente Ruesga

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

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

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

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