



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

Obres Públiques, Transport i Mobilitat Sostenible

TIPO DE DOCUMENTO:

16 ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

FECHA:

Febrero 2021

TÍTULO:

**PLAN ESPECIAL DEL
ÁREA LOGÍSTICA DE SAGUNTO**

CLAVE:

2563-PLF

Consultor



AUTORES:

MANUEL CASTAÑO CANO

Ing. Caminos

JAVIER CASADO BARAHONA

Ing. Caminos

MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ

Arquitecto

Servei de Planificació

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES - LEGISLACIÓN.....	1
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	2
2.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial	2
2.2. Estimación de los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización	2
2.3. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos sobre la Hacienda pública municipal.....	2
2.4. Conclusiones	2
3. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL EN EL ÁREA LOGÍSTICA DE SAGUNTO.....	3
3.1. Inversión Pública.....	3
3.2. Incremento Patrimonial.....	3
4. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES ESPECÍFICOS GENERADOS TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	4
4.1. Servicios a considerar para el cálculo de los gastos corrientes tras la recepción de la Urbanización.	4
4.2. Obtención del importe estimado de gasto corriente tras la recepción de la urbanización.....	4
5. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS.....	6
5.1. Cálculo de los ingresos generales a favor del Ayuntamiento	6
6. ANÁLISIS DEL RESULTADO.....	10
6.1. Periodificación de ingresos y gastos en función del desarrollo previsible del Área Logística de Sagunto	10
7. CONCLUSIÓN	13

Índice de Tablas

Tabla 4-1. Peso relativo de las superficies totales de las AIU	5
Tabla 4-2. Cronograma de desarrollo de la actuación	5
Tabla 4-3. Evolución del desarrollo de la red viaria y alumbrado público	5
Tabla 4-4. Evolución del desarrollo de las zonas verdes y espacios libres.....	5
Tabla 5-1. Valor catastral de las parcelas urbanizadas.....	7
Tabla 5-2. Valor catastral de las futuras edificaciones.....	7
Tabla 5-3. Parámetros de cálculo de los Costes de urbanización y cargas pendientes ..	8
Tabla 5-4. Cronograma de desarrollo de la actuación	9
Tabla 5-5. Relación entre el IBI y otros impuestos - Año 2019	9
Tabla 6-1. Cronograma de la actuación según las etapas de desarrollo.....	10
Tabla 6-2. Evolución de los flujos de gastos del Ayuntamiento vinculados a la actuación	10
Tabla 6-3. Evolución de los flujos de ingresos del Ayuntamiento vinculados a la actuación	11
Tabla 6-4. Evolución de los saldos anuales del Ayuntamiento vinculados a la actuación	11

Índice de Figuras

Figura 6-1. Evolución de los flujos de gastos del Ayuntamiento vinculados a la actuación	10
Figura 6-2. Evolución de los flujos de ingresos del Ayuntamiento vinculados a la actuación	11
Figura 6-3. Evolución de los saldos anuales del Ayuntamiento vinculados a la actuación	11

1. ANTECEDENTES - LEGISLACIÓN

En la legislación urbanística actual no se entiende posible desarrollar una actuación urbanística de transformación sin un análisis previo sobre la viabilidad económica del mismo. El principio general que se establece en esa legislación es que resulta preciso acreditar que las actuaciones que se proponen en el Plan son capaces de generar las plusvalías suficientes para hacer viable su ejecución y desarrollo por parte de todos los propietarios, permitiendo así alcanzar los objetivos pretendidos, la conversión en solares y, en última instancia, la edificación de los mismos.

El art.7.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, señala que,

“1. A efectos de esta ley, se entiende por **actuaciones de transformación urbanística**:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificaciones o uso independiente y conectados funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.”

En este caso la ejecución del Área Logística de Sagunto constituye una actuación urbanística de transformación.

El art. 22.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala que,

*“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, **de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación**”.*

Como puede apreciarse la legislación básica en materia de suelo es bastante más amplia que la LOTUP al referirse a “ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano...” que es precisamente lo que se va a desarrollar en este caso.

Por lo tanto, a lo largo de este documento se evaluará la sostenibilidad económica de la actuación de transformación que se va a ejecutar, analizando los aspectos que a tal efecto establece la legislación básica estatal citada.

En concreto en este Informe de Sostenibilidad Económica se va a analizar la viabilidad de la actuación para el Ayuntamiento de Sagunto.

Para ello cabe destacar como uno de los elementos más relevantes del análisis, que las cargas urbanísticas van a estar íntegramente financiadas por los propietarios afectados, en ejercicio del deber de urbanizar que se contempla en la legislación estatal del suelo.

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Para la elaboración de esta Memoria de Sostenibilidad Económica se seguirá la metodología propuesta en la “*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*” aprobada por el Ministerio de Fomento en 2011, que se considera plenamente adecuada para la realización de la misma en los términos que esta Memoria es contemplada en la legislación urbanística Valenciana a la vista de lo indicado en el Anexo XIII, apartado 2 de la LOTUP.

A continuación, se presenta brevemente el contenido que en los apartados siguientes se desarrollará.

2.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial

Se indicará tanto la inversión pública a realizar por el Ayuntamiento, así como el incremento del patrimonio municipal generado por el desarrollo de la actuación.

2.2. Estimación de los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización

Se evaluará el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública, cuantificando el gasto público destinado al mantenimiento de las obras de urbanización de nueva creación y los servicios necesarios.

Por el lado de los ingresos se estimarán:

- i. Los ingresos que estimativamente percibirá el Ayuntamiento derivados de los Tributos relacionados directamente con los inmuebles y con la actividad inmobiliaria: Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Se realizará una estimación de las Bases Imponibles a partir de una valoración teórica de los inmuebles.
- ii. Los ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: principalmente el Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

2.3. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos sobre la Hacienda pública municipal

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analizará el impacto económico sobre el presupuesto municipal.

Para el desarrollo de este apartado, siguiendo la metodología propuesta, se planteará un cronograma de desarrollo de la actuación.

Como resultado se obtendrá el Saldo Fiscal Anual, como la diferencia entre los ingresos y gastos corrientes.

Finalmente, se examinará la repercusión de los ingresos y gastos de la nueva ordenación sobre el cumplimiento o no de los aspectos referidos a:

1. El resultado presupuestario del ejercicio, al margen de los posibles ajustes positivos o negativos que deban realizarse como consecuencia de las eventuales desviaciones que resulten.
2. El remanente de tesorería, en el que además concurrirán ajustes a la baja fruto, tanto de las desviaciones como de las provisiones por insolvencias.
3. La capacidad o no de financiación, entendida como generadora o no de ahorro neto.
4. El ahorro neto a efectos de endeudamiento.

2.4. Conclusiones

Tras el análisis y evaluación de las implicaciones de las actuaciones sobre la Hacienda Pública, se concluirá sobre la sostenibilidad económica de las mismas y, en su caso, se propondrán medidas correctoras que permitan neutralizar aquellos impactos negativos que se pudieran presentar.

3. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL EN EL ÁREA LOGÍSTICA DE SAGUNTO

3.1. Inversión Pública

La inversión pública municipal en la ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo va a ser inexistente.

Toda la actuación urbanística, incluidos los accesos correspondientes a las Fases I y II¹, va a ser sufragada por el agente urbanizador del Área Logística de Sagunto (Parque Empresarial de Sagunto, S.L.), a quienes les corresponde este deber de costear las obras de urbanización, recibiendo como compensación el aprovechamiento urbanístico o las plusvalías derivadas de la actuación urbanística.

Se excluyen de este análisis las inversiones correspondientes al resto de accesos², que serán responsabilidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

La inversión pública municipal en la ejecución de la red primaria o estructural de dotaciones públicas va a ser igualmente inexistente.

3.2. Incremento Patrimonial

Se considera que el incremento del patrimonio del Ayuntamiento corresponde al producido fundamentalmente por la recepción de la red viaria y las zonas verdes y espacios libres que se integran en el Área Logística.

¹ Acceso Norte por Polígono Camí a la Mar
Remodelación del Acceso Este 1
Acceso Este 2: Interconexión Parc Sagunt / Área Logística
Desdoblamiento CV-309
Conexión con la autovía A-23 Valencia-Zaragoza
Mejora de la conexión CV-309 / Autovía V-21 (Valencia Norte)

Ramal de conexión entre Puzol y la carretera CV-309

² Ramales de conexión con la autovía V-23 antes de su unión con el By-pass de Valencia
Ramal de conexión Área Logística (CV-309) con la A-7 sentido Barcelona
Variante de la carretera CV-309 en el caso de ejecutarse la Circunvalación Exterior

4. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS CORRIENTES ESPECÍFICOS GENERADOS TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El presupuesto municipal se verá afectado por el incremento que previsiblemente tendrán los gastos corrientes específicos generados como consecuencia de la ejecución de la actuación urbanística.

El incremento previsible vendrá dado, esencialmente por los costes de nuevos servicios que se generen por la nueva actuación.

A los efectos de este Informe de Sostenibilidad se descarta la toma en consideración de aquellos servicios específicos cuya prestación depende del número de usuarios **que estén retribuidos por Tasas y Precios públicos**, como por ejemplo, los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos, que están gravados por una tasa específica o el mantenimiento de redes de servicios públicos: agua, energía eléctrica, gas, telefonía, etc. que forman parte del coste del servicio que han de soportar todos los usuarios y que retribuyen a las compañías suministradoras a través de los correspondientes recibos del servicio.

Esto se debe a que el coste adicional que pueda suponer la actuación en cuanto a la prestación de estos servicios no repercutirá en el presupuesto municipal puesto que o bien existirá una Tasa o un Precio Público que lo retribuya, con lo que se presume que el coste del servicio estará cubierto, o bien el servicio se presta por una empresa suministradora o concesionaria que a su vez es la encargada de llevar a cabo tareas de mantenimiento, conservación, reparación, etc.

Es verdad que la multiplicidad de situaciones que pueden darse es muy amplia, puesto que pueden darse supuestos de financiación parcial, total, a coste, a coste y con cierto margen de beneficio (precios públicos), etc.

Pero en las líneas generales se considera que esta distinción entre gastos específicos, directamente asumidos por el Ayuntamiento y gastos específicos retribuidos por los usuarios ofrece una idea muy certera de la incidencia de la urbanización sobre el presupuesto municipal.

4.1. Servicios a considerar para el cálculo de los gastos corrientes tras la recepción de la Urbanización.

Teniendo en cuenta que este Informe de Sostenibilidad Económica pretende trazar un orden de magnitud para justificar la viabilidad presupuestaria de la actuación urbanística, se descartan los supuestos especiales que pueden concurrir y se consideran sólo aquellos servicios que están financiados con cargo a los presupuestos municipales:

- a) Limpieza viaria
- b) Mantenimiento del alumbrado público
- c) Mantenimiento de zonas verdes, parques y jardines públicos

Los precios medios que aplican en este análisis para la estimación de los gastos corrientes se basan en datos suministrados por diferentes contratistas que prestan estos servicios obtenidos durante la realización de estudios previos anteriores realizados en el entorno de Sagunto. En particular el precio medio de mantenimiento de las zonas verdes, parques y jardines públicos se estima a partir del presupuesto para el año 2020 de "Sagunto – Sociedad Anónima de Gestión", sociedad de carácter privado, pero de capital público municipal, encargada de la limpieza y aseo urbano del término municipal

- a) Limpieza viaria: **3,0 €/m²**
- b) Mantenimiento del alumbrado público: **0,81 €/m²**
- c) Mantenimiento de las zonas verdes, parques y jardines públicos: **0,88 €/m²**

4.2. Obtención del importe estimado de gasto corriente tras la recepción de la urbanización

Se considera que la recepción de la urbanización se realizará de forma progresiva a medida que se produce el desarrollo del Área Logística de Sagunto, por lo que se plantea que la generación de gastos corrientes se incremente de forma periódica a medida que se produzca la recepción de la urbanización.

Se plantea la hipótesis que la red viaria y el alumbrado público se desarrollan de forma proporcional a la evolución de las Áreas Integradas de Urbanización (AIU) y que se ejecutan en el año en el que se inicia el desarrollo de cada AIU. Para este cálculo se excluye el AIU 6 ante la imposibilidad de determinar de forma certera el momento de su ejecución debido a que la misma dependerá de los promotores específicos de esta área.

Se considera que la superficie correspondiente al alumbrado público, sobre la que se realizarán las labores de mantenimiento, coincide con la superficie de la red viaria.

El peso de cada Área Integrada de Urbanización para la distribución del desarrollo de la red viaria y del alumbrado público es el siguiente

Tabla 4-1. Peso relativo de las superficies totales de las AIU

Área Integrada de Urbanización	Superficie Total (m2)	%
1	1.007.452	24%
2	1.103.631	26%
3	869.451	21%
4	315.547	8%
5	876.652	21%

Elaboración propia

La periodificación de desarrollo propuesta para cada AIU es la siguiente

Tabla 4-2. Cronograma de desarrollo de la actuación

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
AIU - I	50%	50%	-	-	-	-	-	-	-	-
AIU - II	-	-	50%	50%	-	-	-	-	-	-
AIU - III	-	-	-	-	50%	50%	-	-	-	-
AIU - IV	-	-	-	-	-	-	50%	50%	-	-
AIU - V	-	-	-	-	-	-	-	-	50%	50%

Elaboración propia

La superficie de red viaria y alumbrado público que se desarrolla de acuerdo con la periodificación propuesta es la que se muestra en la siguiente tabla, teniendo en cuenta que, según lo propuesto anteriormente, se ejecutan en el año en el que se inicia el desarrollo de cada AIU:

Tabla 4-3. Evolución del desarrollo de la red viaria y alumbrado público

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Red viaria / alumbrado público (m ²)	147.581	-	161.671	-	127.366	-	46.224	-	128.421

Elaboración propia

Las zonas verdes y espacios libres, al encontrarse integradas dentro de las diferentes AIU, se desarrollan de forma simultánea a la evolución de las AIU

Tabla 4-4. Evolución del desarrollo de las zonas verdes y espacios libres

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Zonas verdes (m ²)	359.953	-	216.460	-	0	-	11.506	-	436.046

Elaboración propia

5. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS

El análisis se basa en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los Presupuestos de las Entidades Locales.

Por la razón anteriormente expresa se descartan los ingresos tributarios y no tributarios (Tasas y Precios públicos) de carácter finalista, destinados a retribuir el coste de los servicios prestados a los ciudadanos. Por lo tanto, el análisis se centra en el cálculo estimativo de los ingresos generales a favor del Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo de la actuación y los ingresos específicos generados a partir de su finalización.

5.1. Cálculo de los ingresos generales a favor del Ayuntamiento

Se distinguen dos conceptos.

- i. **Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:** el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), y el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

La estimación se realiza sobre una estimación de las bases imponibles de los impuestos.

- ii. **Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria pero asociados a la actividad que se desarrollará en el Área Logística de Sagunto:** el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles

En relación con el Impuesto de Bienes Inmuebles para ajustar los datos de este informe a una situación realista, se considera como punto de partida el Informe de valoración de Activos Inmobiliarios – ATValor, que ofrece información sobre el valor de mercado de los bienes inmuebles de Parc Sagunt I.

La cuantificación del IBI se realiza a partir de la base imponible que en este caso corresponde al valor catastral del bien inmueble. Por esta razón, resulta fundamental identificar dicho valor catastral.

En líneas generales se admite que el coeficiente que existe entre las valoraciones de mercado y la valoración catastral es del 0,5.

Ello está justificado en que el valor de mercado nunca puede ser inferior al valor catastral, o lo que es lo mismo nunca podrá exceder el valor catastral al del mercado.

Aplicando esa estimación se obtiene un valor catastral teórico (referido al uso dominante) y sobre el valor catastral (Base Imponible del Impuesto) se ha aplicado el tipo de gravamen vigente en Sagunto para 2020 que es de 0,55%.

Se considera una bonificación del 50% del impuesto correspondiente al Artículo 5º Bonificación de inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria. La bonificación se aplica únicamente en la fase de urbanización, por lo que los sujetos pasivos beneficiarios de esta bonificación son los agentes urbanizadores del Área Logística de Sagunto. Una vez que se produzca la venta del suelo urbanizado desaparece el derecho a la bonificación debido a la modificación del objeto del inmueble.

Para este caso, el IBI se calcula sobre el suelo y sobre las futuras edificaciones que se ejecuten sobre las parcelas con aprovechamiento.

El valor catastral del suelo se obtiene a partir del valor de venta del suelo (valoración de mercado), al que posteriormente se le aplica el coeficiente de ajuste del 50% anteriormente indicado. Dichos valores de venta de suelo corresponden a los estimados en el Estudio de Valoración de Activos Inmobiliarios realizado por ATValor en febrero de 2020 sobre las parcelas disponibles en Parc Sagunt I, y que se considera de aplicación a Parc Sagunt II al tratarse de la ampliación del enclave logístico existente.

Las conclusiones de dicho informe se resumen en:

1. **El valor en venta del producto inmobiliario “Parcela para uso industrial”, alcanzaría el importe de 100,35 €/m²s.**
2. **El valor en venta del producto inmobiliario “Parcela para uso terciario”, alcanzaría el importe de 132.96 €/m²s.**
3. **El valor en venta del producto inmobiliario “Parcela para uso logístico” alcanzaría el importe de 88,07 €/m²s.**

El Plan Especial del Área Logística de Sagunto determina la compatibilidad de los usos logístico e industrial en cualquier parcela del sector, considerándose como uso dominante del mismo. Así mismo, se considera que el uso terciario es compatible con el característico.

El Plan Especial plantea 3 tipos de usos para las parcelas con aprovechamiento:

- Logístico e industrial
- Logístico y terciario
- Ferroviario

El área ferroviaria se excluye de este análisis de sostenibilidad debido a que su desarrollo será responsabilidad de otras entidades especializadas diferentes al agente urbanizador del Área Logística de Sagunto.

Se calculan valores de venta específicos para los usos a partir de los valores de venta obtenidos del informe de valoración:

- Logístico e industrial: 94,21 €/m²s
- Logístico y terciario: 110,52 €/m²s

Una vez determinados los valores de venta de suelo urbanizado (valor de mercado), se calcula el valor catastral de cada una de las parcelas, lo que corresponde a la base imponible del IBI.

Tabla 5-1. Valor catastral de las parcelas urbanizadas

AIU	Parcela	Uso	Superficie m ²	Valor de mercado del suelo urbanizado	Valor catastral de suelo urbanizado
5	ZND-LOG/IN 1	Logist – Ind.	194.825	18.354.461	9.177.231
5	ZND-LOG/IN 2	Logist – Ind.	204.706	19.285.368	9.642.684
4	ZND-LOG/IN 3	Logist – Ind.	304.041	28.643.700	14.321.850
3	ZND-LOG/IN 4.1	Logist – Ind.	398.490	37.541.727	18.770.863
3	ZND-LOG/IN 4.2	Logist – Ind.	422.289	39.783.839	19.891.920
2	ZND-LOG/IN 5.1	Logist – Ind.	446.110	42.028.017	21.014.008
2	ZND-LOG/IN 5.2	Logist – Ind.	319.362	30.087.070	15.043.535
1	ZND-LOG/IN 6	Logist – Ind.	204.862	19.300.009	9.650.005
3	ZND-LOG/TR 1	Logist – Terc	48.673	5.379.059	2.689.530
2	ZND-LOG/TR 2	Logist – Terc	48.133	5.319.374	2.659.687
1	ZND-LOG/TR 3	Logist – Terc	58.209	6.433.021	3.216.510
1	ZND-LOG/TR 4	Logist – Terc	122.214	13.506.453	6.753.226
TOTAL			2.771.913	265.662.098	132.831.049

Fuente: Informe de valoración de Activos Inmobiliarios – ATValor
Elaboración propia

Al aplicar el tipo de gravamen y en el supuesto de total desarrollo de la actuación, la recaudación por concepto de IBI que obtendría el Ayuntamiento ascendería

anualmente a **730.571 €/año**, lo que equivale, teniendo en cuenta la edificabilidad neta total, a una cuota de IBI en fase de ejecución de la urbanización de **0,24 €/m²t**.

La cuantificación del valor catastral de las futuras edificaciones que se ejecuten sobre las parcelas con aprovechamiento requiere disponer del valor de mercado de las mismas. Para ello se consideran dos parámetros:

- La edificabilidad neta tanto de la zona de uso logístico-industrial como de la zona de uso logístico-terciario, que de acuerdo con el Plan Especial es de 1,09 m²t/m²s.
- El valor de mercado de las edificaciones, que según el Informe de valoración de activos inmobiliarios de ATValor, corresponde a 600 €/m² de precio de venta de nave.

El valor catastral de las futuras edificaciones es el siguiente:

Tabla 5-2. Valor catastral de las futuras edificaciones

AIU	Parcela	Uso	Superficie m ²	Edificab. Neta (m ²)	Valor de mercado (€)	Valor catastral (€)
5	ZND-LOG/IN 1	Logist – Ind.	194.825	212.359	127.415.537	63.707.768
5	ZND-LOG/IN 2	Logist – Ind.	204.706	223.130	133.877.835	66.938.918
4	ZND-LOG/IN 3	Logist – Ind.	304.041	331.405	198.842.794	99.421.397
3	ZND-LOG/IN 4.1	Logist – Ind.	398.490	434.354	260.612.349	130.306.174
3	ZND-LOG/IN 4.2	Logist – Ind.	422.289	460.295	276.176.954	138.088.477
2	ZND-LOG/IN 5.1	Logist – Ind.	446.110	486.260	291.755.894	145.877.947
2	ZND-LOG/IN 5.2	Logist – Ind.	319.362	348.104	208.862.578	104.431.289
1	ZND-LOG/IN 6	Logist – Ind.	204.862	223.299	133.979.473	66.989.737
3	ZND-LOG/TR 1	Logist – Terc	48.673	53.053	31.831.920	15.915.960
2	ZND-LOG/TR 2	Logist – Terc	48.133	52.465	31.478.720	15.739.360
1	ZND-LOG/TR 3	Logist – Terc	58.209	63.448	38.069.000	19.034.500
1	ZND-LOG/TR 4	Logist – Terc	122.214	133.213	79.927.793	39.963.896
TOTAL			2.771.913	3.021.385	1.812.830.847	906.415.423

Fuente: Informe de valoración de Activos Inmobiliarios – ATValor
Elaboración propia

Al aplicar el tipo de gravamen y en el supuesto de total desarrollo de la actuación, la recaudación por concepto de IBI que obtendría el Ayuntamiento ascendería anualmente a **4.985.285 €/año**, lo que equivale, teniendo en cuenta la edificabilidad neta total, a una cuota de IBI en fase de ejecución de la urbanización de **1,65 €/m²t**.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

En relación con ICIO, el hecho imponible lo constituye la “realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación y obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística...”, mientras que la Base Imponible del impuesto está constituida por Presupuesto de Ejecución Material de la construcción, instalación u obra.

Al igual que en el caso del IBI, la recaudación a obtener por este impuesto corresponde tanto a la obra de urbanización del suelo como a las obras de que se desarrollarán en las parcelas urbanizadas.

La estimación de la base imponible correspondiente a la urbanización del suelo se fundamenta en la información recogida en el análisis preliminar de la viabilidad económica del futuro desarrollo para Parc Sagunt II elaborado por Parque Empresarial de Sagunto, S.L., en noviembre de 2019, en el que se presentan los costes reales de desarrollo de Parc Sagunt I y que se consideran de aplicación para el Área Logística de Sagunto. En este sentido se determina que el coste de urbanización (excluyendo honorarios profesionales, gastos de gestión adicionales) es de 23,17 €/m².

Tabla 5-3. Parámetros de cálculo de los Costes de urbanización y cargas pendientes

	€/m ²
Costes Urbanización	23,17

Fuente: Análisis preliminar de la viabilidad económica del futuro desarrollo para Parc Sagunt II

La estimación de la base imponible correspondiente a la edificación supone una tarea compleja en cuanto a la dificultad para la determinación del importe de edificación, teniendo en cuenta la heterogeneidad entre las mismas debido a los requerimientos específicos de cada una de las empresas a implantarse. Adicionalmente, se trata de un impuesto de carácter temporal, en cuanto a que su obligación surge al iniciarse las obras, por lo que no resulta determinante en la sostenibilidad económica de la actuación para el Ayuntamiento de Sagunto. A pesar de ello, se estima un coste de edificación siguiendo la metodología que a continuación se presenta:

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, la siguiente expresión:

$$Vs = \text{Suma } Ei \times VRSi$$

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.

Por su parte, los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos previstos en la actuación 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 y tendrá con carácter general un valor de 1,40.

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.

A partir de las dos expresiones anteriores, resulta posible estimar el Valor de la construcción por metro cuadrado edificable:

$$Vc = (Vv/K) - Vs / \text{Suma } Ei$$

Tanto el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado como el valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo se obtienen a partir del Informe de valoración de Activos Inmobiliarios – ATValor. El primero se estima en 600 €/m² de nave (se considera que el valor es aplicable a los dos usos previstos para las parcelas con aprovechamiento), mientras que el segundo depende del uso

- Logístico e industrial: 94,21 €/m²s
- Logístico y terciario: 110,52 €/m²s

Por último, la edificabilidad considerada para ambos usos, según lo que indica el Plan Especial, es de 1,09 m²t/m²s.

Con todo lo anterior, el valor de construcción por metro cuadrado edificable para cada uno de los usos se estima en:

- Logístico e industrial: 342,14 €/m²t
- Logístico y terciario: 326,25 €/m²t

La base imponible para la cuantificación del ICIO hace referencia al Presupuesto de Ejecución Material; por tanto, el valor de construcción por metro cuadrado edificable anteriormente estimado deberá ajustarse para excluir los importes correspondientes a Gastos Generales, Beneficio Industrial e IVA, que se establecen en:

- Gastos Generales: 13%
- Beneficio Industrial: 6%
- IVA: 21%

Finalmente, el valor utilizado para el cálculo de la base imponible del ICIO por concepto de Edificación es de:

- Logístico e industrial: 237,61 €/m²t
- Logístico y terciario: 227,22 €/m²t

Se plantea de forma orientativa, el desarrollo progresivo de la urbanización del Área Logística de Sagunto de acuerdo con el calendario que se indica a continuación.

Tabla 5-4. Cronograma de desarrollo de la actuación

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
AIU - I	50%	50%	-	-	-	-	-	-	-	-
AIU - II	-	-	50%	50%	-	-	-	-	-	-
AIU - III	-	-	-	-	50%	50%	-	-	-	-
AIU - IV	-	-	-	-	-	-	50%	50%	-	-
AIU - V	-	-	-	-	-	-	-	-	50%	50%

Elaboración propia

El tipo de gravamen es de 3,25%, el resultado de los ingresos teóricos a obtener por parte del Ayuntamiento por concepto de ICIO derivado de la fase de urbanización asciende a 3.142.174 euros, mientras que por la fase de edificación la recaudación total se estima en 23.230.471 euros.

Otros impuestos

En relación con el IIVT, y el IAE, ante la dificultad de su estimación de forma detallada, se determina la relación entre ambos impuestos y el IBI. Según el estado de ejecución del presupuesto de ingresos del año 2019 (último año disponible) del Ayuntamiento de Sagunto, la recaudación por concepto de IIVT e IAE correspondía al 47,38 % de los ingresos generados por el IBI.

Tabla 5-5. Relación entre el IBI y otros impuestos - Año 2019

Impuesto	Recaudación – Año 2019
IIVT - Recaudación Líquida	3.005.925,86
IAE - Recaudación Líquida	4.036.898,94
Sub-total	7.042.824,80
IBI - Naturaleza Urbana - Recaudación Líquida	14.863.868,17
(IIVT-IAE / IBI)	47,38%

*Fuente: Estado de ejecución del presupuesto de ingresos – Ayuntamiento de Sagunto
Elaboración propia*

6. ANÁLISIS DEL RESULTADO

6.1. Periodificación de ingresos y gastos en función del desarrollo previsible del Área Logística de Sagunto

Se plantea que el desarrollo previsible de la urbanización y la edificación del Área Logística de Sagunto siga la evolución indicada en la siguiente tabla:

Tabla 6-1. Cronograma de la actuación según las etapas de desarrollo

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
AIU - I	Urbanización	50%	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Edificación	-	50%	50%	-	-	-	-	-	-	-	-
AIU - II	Urbanización	-	-	50%	50%	-	-	-	-	-	-	-
	Edificación	-	-	-	50%	50%	-	-	-	-	-	-
AIU - III	Urbanización	-	-	-	-	50%	50%	-	-	-	-	-
	Edificación	-	-	-	-	-	50%	50%	-	-	-	-
AIU - IV	Urbanización	-	-	-	-	-	-	50%	50%	-	-	-
	Edificación	-	-	-	-	-	-	-	50%	50%	-	-
AIU - V	Urbanización	-	-	-	-	-	-	-	-	50%	50%	-
	Edificación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50%	50%

Elaboración propia

Como se ha indicado con anterioridad, las cargas urbanísticas serán asumidas por el agente urbanizador del Área Logística de Sagunto, por lo que el Ayuntamiento de Sagunto no será el responsable de ninguna de ellas.

Los flujos que registrará el Ayuntamiento de Sagunto quedan expresados en la siguiente tabla en el que se puede identificar la evolución previsible de los ingresos y de los gastos durante el periodo de tiempo estimado que será necesario para que la actuación se consolide con la edificación al ritmo que se establecido como premisa.

Se considera que a medida que se urbanicen las superficies, se generarán obligaciones por parte del Ayuntamiento en cuanto a realización de tareas de limpieza viaria y mantenimiento. Durante el primer año se obtienen ingresos tanto por el IBI del suelo urbanizado en este período como por la recaudación por concepto de ICIO que dicho suelo genera.

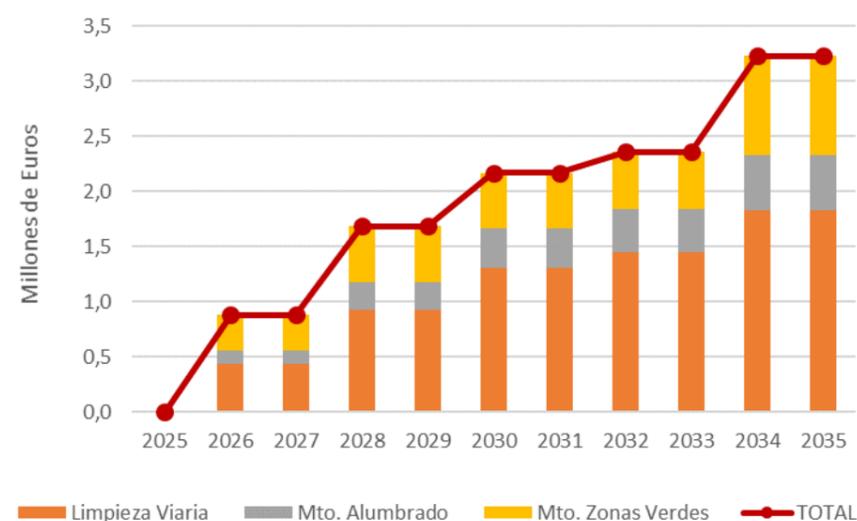
Los otros impuestos se encuentran vinculados a la propia actividad que se lleven a cabo en las edificaciones desarrollados.

Tabla 6-2. Evolución de los flujos de gastos del Ayuntamiento vinculados a la actuación

Año	Gastos Específicos (€)			TOTAL GASTOS
	Limpieza Viaria	Mantenimiento de alumbrado público	Mantenimiento de zonas verdes, parques y jardines públicos	
2025	0	0	0	0
2026	442.744	119.541	317.789	880.074
2027	442.744	119.541	317.789	880.074
2028	927.756	250.494	508.895	1.687.144
2029	927.756	250.494	508.895	1.687.144
2030	1.309.852	353.660	508.895	2.172.407
2031	1.309.852	353.660	508.895	2.172.407
2032	1.448.526	391.102	519.053	2.358.680
2033	1.448.526	391.102	519.053	2.358.680
2034	1.833.787	495.123	904.023	3.232.932
2035	1.833.787	495.123	904.023	3.232.932

Elaboración propia

Figura 6-1. Evolución de los flujos de gastos del Ayuntamiento vinculados a la actuación



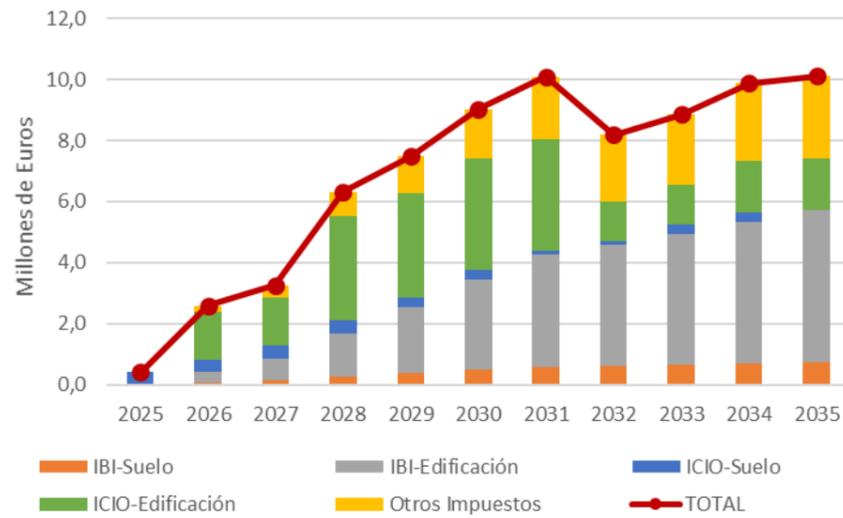
Elaboración propia

Tabla 6-3. Evolución de los flujos de ingresos del Ayuntamiento vinculados a la actuación

Año	Ingresos (€)					TOTAL INGRESOS
	IBI		ICIO		Otros Impuestos (IIVT, IAE)	
	Suelo	Edificación	Suelo	Edificación		
2025	26.977	0	379.318	0	0	406.296
2026	80.931	346.467	379.318	1.588.362	202.511	2.597.590
2027	161.145	692.935	415.531	1.588.362	404.681	3.262.654
2028	267.617	1.424.568	415.531	3.415.389	801.794	6.324.900
2029	377.713	2.156.202	327.359	3.415.389	1.200.624	7.477.287
2030	491.432	2.938.056	327.359	3.650.335	1.624.966	9.032.148
2031	567.984	3.719.910	118.807	3.650.335	2.031.698	10.088.734
2032	607.369	3.993.319	118.807	1.279.628	2.179.906	8.179.030
2033	652.939	4.266.728	330.071	1.279.628	2.331.045	8.860.411
2034	704.693	4.626.006	330.071	1.681.521	2.525.802	9.868.094
2035	730.571	4.985.285	0	1.681.521	2.708.297	10.105.674

Elaboración propia

Figura 6-2. Evolución de los flujos de ingresos del Ayuntamiento vinculados a la actuación



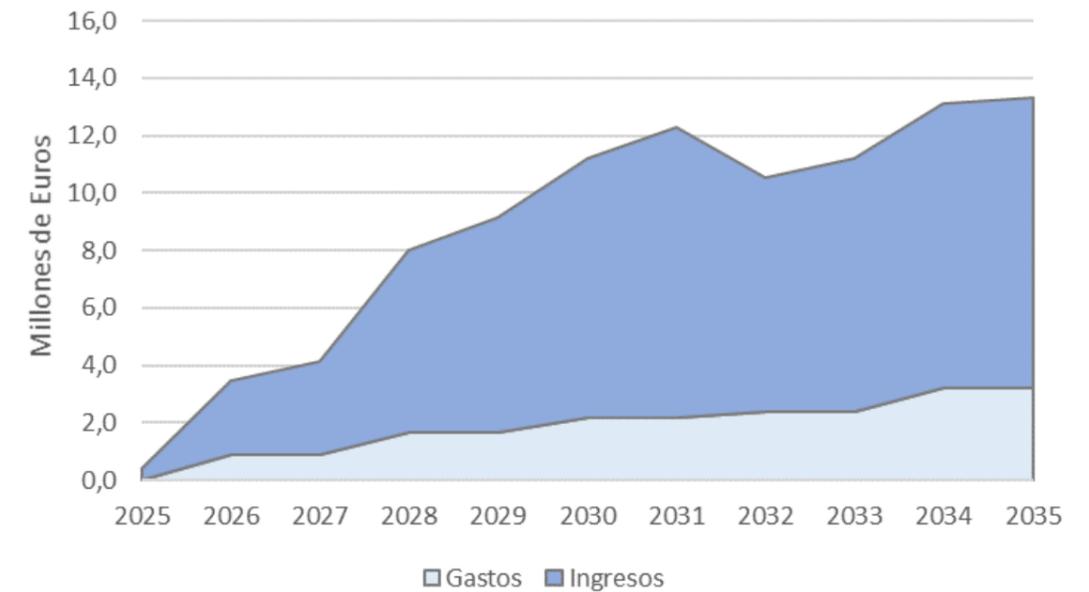
Elaboración propia

Tabla 6-4. Evolución de los saldos anuales del Ayuntamiento vinculados a la actuación

Año	Gastos	Ingresos	Saldo
2025	0	406.296	406.296
2026	880.074	2.597.590	1.717.516
2027	880.074	3.262.654	2.382.580
2028	1.687.144	6.324.900	4.637.755
2029	1.687.144	7.477.287	5.790.143
2030	2.172.407	9.032.148	6.859.741
2031	2.172.407	10.088.734	7.916.327
2032	2.358.680	8.179.030	5.820.349
2033	2.358.680	8.860.411	6.501.731
2034	3.232.932	9.868.094	6.635.161
2035	3.232.932	10.105.674	6.872.741

Elaboración propia

Figura 6-3. Evolución de los saldos anuales del Ayuntamiento vinculados a la actuación



Elaboración propia

El análisis de estos datos permite concluir que:

- Los saldos anuales para el Ayuntamiento de Sagunto resultan siempre positivos, **por lo que le permite atender la prestación de todos los servicios sin tener incidencia presupuestaria negativa.**
- Los ingresos correspondientes al primer año de análisis se generan por concepto de IBI del suelo urbanizado y de ICIO por las obras de urbanización de la AIU I.
- La progresiva entrega de la urbanización al Ayuntamiento se inicia en el segundo año de análisis, por lo que es a partir de allí cuando se comienzan a generar los gastos de mantenimiento que debe asumir.
- En el año 2032 se registra un ajuste en la evolución creciente del saldo debido a la disminución de los ingresos por concepto de ICIO-Edificación.
- Durante la fase de desarrollo de la actuación (2025-2035) se estima un remanente anual de tesorería vinculado a la misma que oscila entre 406.296 € en el año 2025 y 7.916.327 € en el año 2031.
- A partir del año 2034 se estiman unos gastos anuales de 3,2 M €, que resultan inferiores a la recaudación prevista por concepto de IBI, lo que evidencia la sostenibilidad económica de la actuación para el Ayuntamiento de Sagunto.
- Los saldos anuales evidencian la plena capacidad de financiación de los gastos que deberá asumir el Ayuntamiento generando un excedente adicional.

7. CONCLUSIÓN

Una vez analizados los datos presupuestarios actuales, más la incidencia que la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Sagunto va a tener en el presupuesto municipal, **el análisis agregado realizado permite concluir que la actuación resulta económicamente sostenible la sostenibilidad económica de la actuación** bajo las hipótesis consideradas en esta memoria.

En Valencia, febrero de 2021

Fdo. Andrés Cordido Sahmkow

Economista

Codi expedient / <i>Cód. expediente:</i>	Codi intern DG / <i>Cód. interno D.G.:</i>	Títol del projecte / <i>Título del proyecto:</i>
--	--	---

1	6
2	7
3	8
4	9
5	10