



FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMSA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

ANEXO VI

EVALUACIÓN SOCIO-ECONÓMICA Y ANÁLISIS DE LAS CONSECUENCIAS DE LA ORDENACIÓN

PLAN DE REFORMA INTERIOR "LA GARROFERA"

SUI-PRI-I1

(GUADASSUAR)



Diciembre 2024



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y QJFA TFF7 WXLW

01.6_ANEXO VI_EVALUACION SOCIOECONOMICA_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 19



FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMSA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	4
3. DATOS BÁSICOS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR	5
4. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL TÉRMINO DE GUADASSUAR: POBLACIÓN, VIVIENDAS, EMPRESAS, NÚMERO DE VEHÍCULOS	6
5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	8
6. PRESUPUESTOS MUNICIPALES: ESTRUCTURA GASTOS E INGRESOS CORRIENTES	9
7. IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO	11
7.1. Proyección de Gastos Corrientes en Nuevo Escenario	11
7.2. Estimación de Ingresos Corrientes	12
8. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES.....	18
8.1. Análisis de la Sostenibilidad Económica de la Actuación Urbanística	19



GEOINNOVA, SLU. CIF – B71410070
www.geoinnova.es

CONTENIDO



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y QJFA TFF7 WXLW

01.6_ANEXO VI_EVALUACION SOCIOECONOMICA_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 2 de 19



FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025

1. INTRODUCCIÓN

Una de las innovaciones incorporadas en la derogada Ley 8/2007 de Suelo era la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano. Esta norma establecía que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística debían someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

La Ley 8/2007 fue derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. El artículo 22 del RDL se regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y la garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

En el cuarto apartado de este artículo se concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, con el siguiente tenor literal:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Esta exigencia del RDL pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este documento, a diferencia de los tradicionales Estudios Económico-Financieros del planeamiento (cuya finalidad era exclusivamente la de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva "pieza de ciudad" sin merma de calidad urbana) el Informe de Sostenibilidad Económica, además, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución urbanizadora y se preocupa del coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en: i) las Haciendas Públicas afectadas por la implantación; ii) el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes; y iii) la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El detalle del alcance basado en el art. 22 de TRLS ha sido declarado inconstitucional por sentencia del Tribunal Supremo nº143/2017 de 14 de diciembre de 2017.

Se incorpora el presente documento al expediente del Plan de Reforma Interior “La Garrofera” de Guadassuar al estar contemplado en el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio y paisaje de la Comunidad Valenciana (Anexo XIII).

Así, los costes e ingresos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del informe. Por tanto, en su caso deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos, tales como mano de obra, materiales, gastos generales y otros conceptos computables.





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

La Evaluación Socio-Económica deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento de ordenación de suelo urbano deberá estudiar la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, como medio para garantizar la oferta de implantación de esos usos con relación a la correspondiente de suelo residencial derivados del incremento de empleo y población que aquéllos conllevan.

Debe señalarse que el Programa de Reforma Interior para el desarrollo de suelo urbano prevé la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

De esta manera, la programación ha de garantizar la ejecución de las Infraestructuras, directa o indirectamente, y su completa financiación por los propietarios de los terrenos.

Así pues, en principio no es necesario analizar el impacto para la Hacienda Pública del coste de implantación de Infraestructuras, pues su financiación está garantizada con la programación urbanística.

El análisis se deberá concentrar, en la evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes y estimando la cuantía de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, así como el análisis de la suficiencia de suelo para usos productivos.





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMSA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025

3. DATOS BÁSICOS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

PLAN GENERAL DE GUADASSUAR					PRI-1
FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION					
PLAN DE REFORMA INTERIOR SUELO URBANO INDUSTRIAL LA GARROFERA					
Unidad de Ejecución	CLASE DE SUELO		AREA DE REPARTO		
PRH1	URBANO		Unidad de ejecución única que corresponde a una única área de reparto.		
DATOS GENERALES					
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	Red Primaria Adscrita	Sup. No Computable Sector	Sup. Computable Sector	Unidades de Ejecución	
235.954,12 m2	0,00 m2	0,00 m2	235.954,12 m2	-	
EDIFICABILIDAD					
Edif. Bruta	Edif. Residencial	Edif. Industrial	Edif. Terciaria	Edif. Dotacional Privada	Cesión Aprovech.
188.763,29 m2t	-	188.763,29 m2t	-	-	18.876,33 m2t
Aprovecham. Tipo	IER	IEI	IET	NºVIVIENDAS ESTIMADO	% Cesión Aprovecham
0,80 m2/m2s	-	0,80 m2/m2s	-	-	10%
GESTIÓN			INDIRECTA		
Está incluido dentro del sector la reserva de suelo correspondiente a las veredas de Guadassuar y de Catadau a Alberic o del Camino de Xàtiva.					
USO Y TIPOLOGÍA					
Uso Dominante	Usos Compatibles		Usos Incompatibles		
INDUSTRIAL y Almacén (Ind1,2)	TERCIARIO (Tho, Tof, Tre) Hostelería, Oficinas Recreativo, APARCAMIENTO (AP1,2)		RESIDENCIAL (Ru, Rm, Rcm), TERCIARIO comercial (Tco0,1,2,3)		
SITUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN					
La Unidad de Ejecución puede desarrollarse sin necesidad de esperar la realización de ninguna otra siempre que se cumplan las condiciones de conexión e integración establecidas en esta ficha					
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN					
1. Se asegurará la adecuado conexión viaria del sector con la red viaria de los sectores industriales colindantes.					
2. Se garantizará la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda del sector debidamente acreditada por el Organismo de Cuenca competente, u organismo legal que lo sustituya.					
3. Se conectará la red de saneamiento del sector a la EDAR a ejecutar en el sector SUZI-3 (la construcción de la misma irá a cargo del SUZ-3 y del PRI-1 en proporción a las superficies edificables de cada uno de ellos).					
4. Respecto a los residuos generados se deberá recoger las disposiciones de la Ley 10/2000 de Residuos de la Comunidad Valenciana, quedando prohibido cualquier tipo de vertido e inyección al subsuelo.					
CONDICIONES PARA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN					
Se podrán crear nuevas Unidades de Ejecución siempre que se garantice el acceso al Sector y se realicen todas las conexiones con las redes municipales. Las cotaciones públicas en cada Unidad serán como mínimo superiores a la media del Sector.					
DELIMITACIÓN GRÁFICA					
* El programa de desarrollo de este sector deberá tener en cuenta, dentro de su ordenación pormenorizada, los riesgos de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas, de acuerdo con el Plan Especial de la Comunidad Valenciana en referencia a la A-7. Este delimita como zona de riesgo alta una franja de 500 metros alrededor de la A-7					
* El Ayuntamiento, como administrador responsable de los proyectos de urbanización, condicionará la aprobación de la licencia urbanística a correcto diseño de las obras de drenaje. Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras de drenaje para no afectar a terceros ajenos al ámbito de actuación, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deberán obtener del Organismo de Cuenca.					





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMSA SA
NIF A58580234
28/01/2025

4. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL TÉRMINO DE GUADASSUAR: POBLACIÓN, VIVIENDAS, EMPRESAS, NÚMERO DE VEHÍCULOS

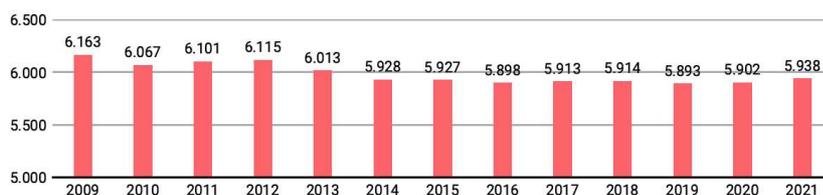
Guadassuar tiene una población de 5.938 habitantes y está situada en la Comarca de la Ribera Alta, a unos 50 kilómetros de la capital de la provincia (Valencia).

Los datos estadísticos básicos empleados para la elaboración de este Informe son los siguientes:

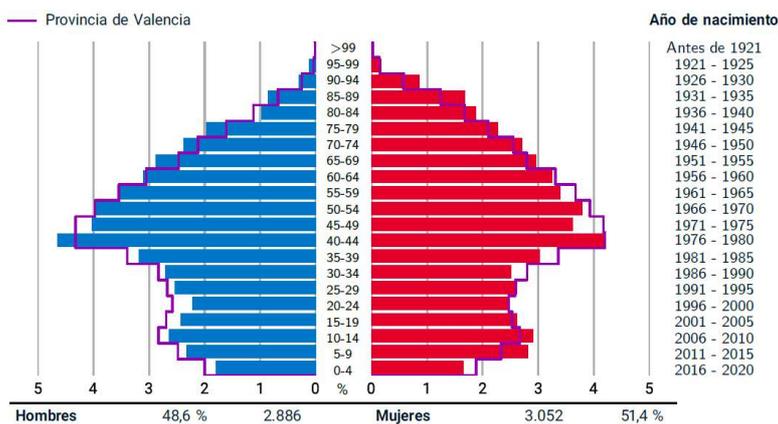
- El número de habitantes según el padrón municipal del Instituto Valenciano de Estadística de fecha 1 de enero del año 2021 es de 5.938 habitantes.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Datos a 1 de enero



POBLACIÓN A 1 DE ENERO DE 2021 POR SEXO Y EDAD



- El número inmuebles urbanos de uso industrial en el municipio según datos de 31 de diciembre de 2021 es de 420:

INMUEBLES URBANOS - 2020

Datos a 31 de diciembre





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025

- El número de empresas (sector industrial) activas por sectores de actividad a 1 de enero de 201 es 51:

EMPRESAS ACTIVAS - 2021*

Datos del DIRCE a 1 de enero
*excepto sector primario

POR SECTORES DE ACTIVIDAD		DESGLOSE SECTOR SERVICIOS	
Industria	51	Comercio, transporte y hostelería	155
Construcción	48	Información y comunicaciones	5
Servicios	311	Actividades financieras y de seguros	6
Total	410	Actividades inmobiliarias	8
		Actividades profesionales y técnicas	50
		Educación, sanidad y servicios sociales	31
		Otros servicios personales	56

- El número de vehículos en el año 2021, según el Instituto Valenciano de Estadística es de 4.907 unidades de los cuales menos del 15 % (furgonetas y camiones y tractores industriales) tienen relación con actividades industriales:

VEHÍCULOS POR TIPO Y CARBURANTE - 2021

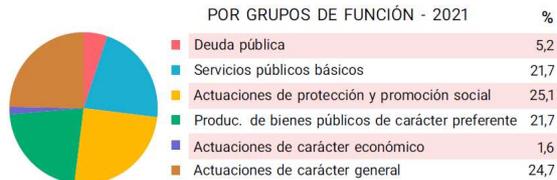
Datos a 31 de diciembre

	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
Total	4.907	2.739	2.060	18	90
Turismos	3.357	2.064	1.269	9	15
Motocicletas	425	1	423	1	0
Furgonetas y camiones	635	594	40	0	1
Autobuses	0	0	0	0	0
Tractores industriales	37	37	0	0	0
Ciclomotores	323	7	316	0	0
Otros	130	36	12	8	74

- El presupuesto Municipal consolidado en el año 2021 fue de 5.004.000€. Como se puede observar en la gráfica el presupuesto sigue una tendencia ligeramente ascendente en los últimos años:

PRESUPUESTO MUNICIPAL DE GASTOS*

Datos a 31 de diciembre
*consolidado



INFORMACIÓN BÁSICA DE GUADASSUAR

Número de habitantes (Padrón Municipal IVE 1-1-2021):	5.938	Habitantes
Estadística de inmuebles de uso industrial (2021)	420	Uds.
Número de vehículos de uso industrial (2021)	672	Uds.

GEOINNOVA, SLU. CIF - B71410070
www.geoinnova.es

información general sobre el término de guadassuar: población, viviendas, empresas, número de vehículos



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y QJFA TFF7 WXLW

01.6_ANEXO VI_EVALUACION SOCIOECONOMICA_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 7 de 19



FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025

5. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Tal y como indica el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el Estudio de Sostenibilidad económica debe justificar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, distintos de la vivienda, como medio de evitar la monofuncionalidad municipal y la creación de ciudades dormitorio y permitir un desarrollo equilibrado.

Esta premisa también queda contemplada en el TRLOTUP, tanto en su artículo 30 como en el Anexo XIII, en el que se indica cual es el contenido del informe de sostenibilidad económica.

A falta de mayor desarrollo expositivo, se considera que las propuestas de ordenación urbanística deben incorporar una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el Municipio, persiguiendo un desarrollo territorial equilibrado económicamente, la creación de empleo en el municipio y favoreciendo la cercanía o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El sector se va a destinar a uso industrial tradicional, por lo que queda garantizados nuevos empleos para la población.





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025

6. PRESUPUESTOS MUNICIPALES: ESTRUCTURA GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

La información presupuestaria que se utiliza en este documento se ha obtenido del Ayuntamiento de Guadassuar.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición en el presupuesto de 2023:

GASTOS	5.418.500,00 €
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP.1.- Gastos de Personal	2.911.215,97 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	1.968.577,04 €
CAP.3.- Gastos Financieros	11.000,00 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	255.571,12 €
Total Operaciones Corrientes	5.146.364,14 €
OPERACIONES DE CAPITAL	
CAP.5.- Fondo de Contingencia y otros imprevistos	176.000,00 €
CAP.6.- Inversiones Reales	13.300,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €
CAP.8.- Activos Financieros	30.000,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	52.835,86 €
Total Operaciones de Capital	272.135,86 €

INGRESOS	5.418.500,03 €
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP.1.- Impuestos Directos	2.512.154,37 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	85.000,00 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	332.900,00 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.405.471,47 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	52.974,19 €
Total Operaciones Corrientes	5.388.500,03 €
OPERACIONES DE CAPITAL	
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €
CAP.8.- Activos Financieros	30.000,00 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €
Total Operaciones de Capital	30.000,00 €



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025

Centrando el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario, por habitante, es:

GASTOS	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP.1.- Gastos de Personal	56,57%	490,27 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	38,25%	331,52 €
CAP.3.- Gastos Financieros	0,21%	1,85 €
CAP.4- Transferencias corrientes	4,97%	43,04 €
Total Operaciones Corrientes	100,00%	866,68 €

INGRESOS	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES		
CAP.1.- Impuestos Directos	46,62%	423,06 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1,58%	14,31 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	6,18%	56,06 €
CAP.4- Transferencias corrientes	44,64%	405,10 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	0,98%	8,92 €
Total Operaciones Corrientes	100,00%	907,46 €

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población según IVE de 2021, 5.938 habitantes, siendo los gastos 866,68 € por habitante y los ingresos 907,46 € por habitante.



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025

7. IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO

Se procede al análisis de los gastos e ingresos corrientes que conllevará la "puesta en marcha" de las infraestructuras y servicios del Sector SUI-PRI-II "La Garrofera", una vez urbanizado y hayan sido recepcionado por el Ayuntamiento de Guadassuar.

Así se realizará, en primer lugar, una proyección de los gastos corrientes del nuevo escenario y, a continuación, se estimará la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos y otros ingresos derivados del desarrollo del suelo logístico industrial.

Una vez obtenidos los gastos e ingresos estimados se analizará la viabilidad económica del Sector y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

7.1. PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES EN NUEVO ESCENARIO

El presupuesto municipal se verá afectado por el desarrollo del nuevo sector industrial al producirse un incremento de los gastos corrientes correspondientes a la ejecución de la actuación urbanística.

Los costes a los que tendrá que hacer frente el Ayuntamiento de Guadassuar serán:

- Mantenimiento de los viarios públicos e instalaciones de las diferentes redes de servicios una vez terminadas las obras de urbanización y edificación
- Mantenimiento de las zonas verdes

En la presente memoria de viabilidad no se van a tener en consideración servicios como los de recogida de residuos sólidos urbanos, o el mantenimiento de la red de servicios públicos como el agua, electricidad eléctrica, gas, red pública de telecomunicaciones, al estar gravados por tasas para su mantenimiento.

Para el cálculo de este coste de mantenimiento se estiman los siguientes valores obtenidos de estudios anteriores:

- Mantenimiento de viales, incluyendo instalaciones eléctricas y de alumbrado, pavimentos, limpieza de viales y señales: 4,00 €/m² año
- Mantenimiento de jardinería incluyendo la limpieza, poda, reposiciones, abonados y tratamientos fitosanitarios, y amortización de utensilios y maquinaria: 1,60 €/m²año

En la ordenación pormenorizada que se tramita en paralelo se destinan las siguientes superficies a zonas verdes y a red viaria, así pues, los gastos que generará el desarrollo del nuevo sector serán:

	Superficie	Valor
Viales	45.633,45 m ² s	4,00 €/m ² s
Zonas verdes y vías pecuarias	25.979,25 m ² s	1,60 €/m ² s





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025

Es decir, el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de servicios públicos municipales por el crecimiento urbano se puede estimar razonablemente en un coste anual para el Ayuntamiento de Guadassuar de 224.100,60 € (182.533,80 € para viales y 41.566,80 € en zonas verdes y vía pecuaria).

7.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES

En este apartado se realiza una estimación de los ingresos que Ayuntamiento de Guadassuar obtendrá con la ejecución, recepción y utilización del nuevo sector industrial. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función de los nuevos bienes inmuebles producidos y actividades económicas repercutiendo en los siguientes conceptos:

1. Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:

- a) Impuesto de Bienes Inmuebles de las nuevas unidades inmobiliarias.
- b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- c) Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras.

2. Impuestos no vinculados a la actividad inmobiliaria:

- a) Impuestos de Actividades Económicas
- b) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio cuya Ponencia de Valores se publicó el 07 de octubre de 2003 y entró en vigor en 2004.

Considerando que, debido a su antigüedad, no se ha podido localizar la ponencia de valores, se van a considerar los valores de repercusión del suelo y de las construcciones que se consideran más habituales para los municipios de las características similares a Guadassuar según diversas ponencias de valores consultadas, estimando estos valores en MBR-4: 450,00 €/m² y MBC-2: 650,00 €/m².

1.a) Impuesto de Bienes Inmuebles: IBI.

En el Ayuntamiento de Guadassuar este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles.

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%.

Valor Catastral: RM x Valor en Venta

Y según el Real Decreto 1020/1993 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y en el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, el valor de venta se calcula lo establecido en la Norma 16 de su anexo:

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (\text{Valor de Suelo} + \text{Valor de Construcción}) \times FI$$

En el caso que nos ocupa consideramos que el Factor de Localización que se aplica es la unidad.





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025

Estimación del Valor del Suelo

Atendiendo a la ponencia de valores vigente, el Valor de Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión, MBR-4 = 450,00 €/m², que se aplicará para el uso residencial.

El Valor de Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión, hay que corregirlo ya que el sector se destina a uso industrial por aplicación de un coeficiente reductor de valor del suelo (Norma 18 de RD 1020/1993), siendo este valor de 256,00 €/m².

El siguiente Cuadro muestra los Valores de Repercusión para cada uno de los para el uso industrial a efectos de valoración catastral:

Uso	Valor de repercusión del suelo
Industrial	256,00 €/m ²

Estimación del Valor de Construcción

En relación con el Valor de la Construcción, el Módulo Básico aplicable en el Municipio hace referencia a la tipología recogida en el Cuadro de Valor de las Construcciones, identificada con los dígitos 1.1.2.4., construcción de uso residencial, de calidad media, en viviendas colectivas, en manzana cerrada.

En el caso que nos ocupa, en el ámbito del PRI "La Garrofera" se prevé la construcción de un polígono industrial destinado a actividades industriales tradicionales.

Para la valoración de las construcciones, se deberá adoptar para el cálculo diferentes valores dependiendo de las tipologías previstas en este ámbito.

Para la tipología constructiva de Nave se identifican en el Cuadro de Valor de las Construcciones regulado en la Norma 20 del RD 1020/1993, con los dígitos siguientes:

Tipología dominante	Categoría	Coficiente
Naves de almacenamiento	2.1.3.4	0,50

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	1,85	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2. EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,30	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2. ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
		1.3.3. ANEXOS	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
2 INDUSTRIAL	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
		2.1.3. ALMACENAMIENTO	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
	2.2. GARAJES Y APARCAMENTOS	2.2.1. GARAJES	0,80	0,80	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
		2.2.2. APARCAMENTOS	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
	2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		2.3.2. ESTACIONES									

Definido el Coste de Construcción para dicho usos y tipología edificatoria como el producto del Módulo Básico de Construcción aplicable al Área homogénea en el que se adscribe Guadassuar





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMSA SA
NIF A58580234
28/01/2025

(MBC) por el mencionado Coeficiente de Valor de uso y tipología, los Valores de construcción aplicables, a estos efectos, en el Sector Industrial "La Garrofera" será:

Usos y Tipologías edificatorias	Coeficiente	Valor Construcción
Nave		
Almacenamiento	0,50	325,00 €/m²t

Cuantificados el Valor del suelo y el de la construcción, la aplicación de la expresión contenida en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, sobre Normas Técnicas de Valoración Catastral, se obtiene el Valor de mercado o Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario correspondiente:

"Norma 16. Modulación de los valores.

1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$Vv=1,40[VR + Vc]FL$$

en la que:

Vv= Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m2 construido.

VR= Valor de repercusión del suelo en €/m² construido.

Vc= Valor de la construcción en €/m² construido.

FL= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria."

Usos y Tipologías edificatorias	Valor de repercusión del suelo	Valor Construcción	Valor mercado m²t edificado
Industrial			
Almacenaje	256,00 €/m²t	325,00 €/m²t	813,40 €/m²t

Estimación del Valor Catastral

Como se exponía con anterioridad, la Base Imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles está constituida por el Valor Catastral que, en virtud de lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, la Referencia al Mercado es del 50%. Es decir, el valor catastral se calculará como el 50% del Valor en Venta de los distintos productos inmobiliarios, estimado según la metodología contenida en las Normas Técnicas de Valoración RD 1020/1993.

Teniendo en consideración la edificabilidad prevista por el planeamiento urbanístico y el Valor Catastral unitario, la Base Imponible media de los distintos Bienes Inmuebles que se edificarán en el ámbito de actuación.

Usos y Tipologías edificatorias	Valor catastral base imponible	Aprovechamiento objetivo
Industrial		
Almacenaje	406,70 €/m²t	188.763,28 m²t

El Aprovechamiento objetivo total es 188.763,28 m²t.





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025

Estimación de la Cuota Líquida

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aprobada por el Ayuntamiento de Guadassuar, fija el tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana en 0,745%:

$t_{ibi} = 0,745\%$.

La Cuota íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resultará de aplicar a la Base Liquidable³ (BL) el tipo de gravamen (t_{ibi}).

$CI = BL \times t_{ibi}$

La Cuota Líquida (CL) se obtiene tras la aplicación de las bonificaciones (B) previstas legalmente y que minoran la Cuota íntegra (CI).

$CL = CI \times B$

(Se considera que coincide la Base Imponible y la Base Liquidable.)

Usos y Tipologías edificatorias	Valor catastral base imponible	Aprovechamiento objetivo	tipo impositivo	cuota líquida
Industrial				
Almacenaje	406,70 €/m ² t	188.763,28 m ² t	0,745%	571.936,69 €

Los ingresos anuales previsibles por el incremento de edificabilidad por el Impuesto de Bienes Inmuebles serán de 571.936,69 €.

1.b) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana: IIVTNU.

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad.

Para calcular dicho incremento, se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Guadassuar

En el artículo 7. Base imponible de dicha ordenanza se indica el modo de calcular dicho incremento multiplicando los índices concretos establecidos en la ordenanza por el número de años en los que se ha producido el aumento del valor

El tipo de gravamen se considera del 20,00%.

De esta manera, suponiendo una transmisión del 50% de las propiedades del suelo, con un periodo medio para determinar el incremento de valor de 5 años y teniendo en cuenta que el Valor Catastral del Suelo es el Valor del suelo que se ha de emplear a efectos de determinación del Incremento del Valor de los Terrenos, la Cuota íntegra resultante será:

Valor catastral del suelo:

Usos y Tipologías edificatorias	Valor de repercusión del suelo	Aprovechamiento objetivo	Valor catastral del suelo
Industrial			
Almacenaje	256,00 m ² s	188.763,28 m ² t	33.826.379,78 €





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025

Valor Catastral suelo:	33.826.379,78 €
Plazo desde última transmisión: 5 años	0,17
VC x % anual:	2.875.242,28 €
Tipo impositivo:	20,00%
Cuota:	575.048,46€
% terrenos transmitidos:	50%
Cuota íntegra del IIVTNU	287.524,23€

La cuota íntegra del IIVTNU se estima en 287.524,23€.

1.c) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Coste real y efectivo de la Construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este Impuesto, el Coste de Ejecución Material.

Se considerará, a estos efectos, el Coste de Construcción definido por el Módulo Básico de Construcción empleado en la valoración catastral, una vez deducido el importe correspondiente a Gastos Generales y Beneficio del Constructor, que se estima en un 19%.

Usos y Tipologías edificatorias	Aprovechamiento objetivo	PEM
Industrial		
Almacenaje	188.763,28 m ² t	273,11 €/m ² t

La Ordenanza Fiscal vigente en Guadassuar reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras aprobada (BOP nº29 de 12 de febrero de 2021) establece el tipo de gravamen en el 3,06 %. Así, la Cuota del Impuesto será la resultante de aplicar el mencionado tipo de gravamen a la Base Imponible:

Usos y Tipologías edificatorias	Aprovechamiento objetivo	PEM	TIPO IMPOSITIVO	ICIO
Industrial				
Almacenaje	188.763,28 m ² t	273,11 €/m ² t	3,06%	1.577.526,07 €

Considerando que la edificabilidad consolidada supone un 20 % de la edificabilidad total, el impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras se estima en 1.262.020,85 €.

2.a) Impuesto de Actividades Económicas

Es difícil hacer una estimación de forma detallada del importe neto que ingresará en Ayuntamiento por el impuesto de Actividades Económicas por la implantación de las empresas en el nuevo sector industrial.

En el municipio de Guadassuar, el Ayuntamiento ingresa en concepto de Impuesto de Actividades Económicas 70.000 € en el año 2023. Este impuesto lo pagan las empresas que superen el millón de euros en ingresos netos durante el penúltimo año previo al cobro del impuesto.

Si analizamos las industrias existentes en el municipio de Guadassuar, se localizan principalmente en el polígono industrial colindantes al casco urbano, así como las industrias próximas a la actuación urbanística propuesta, incluyendo aquellas empresas que tienen unos ingresos superiores al millón de euros y que pagan el Impuesto de Actividades Económicas.





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMSA SA
NIF A58580234
28/01/2025

Como se ha dicho anteriormente es difícil conocer de antemano los ingresos de las nuevas actividades económicas que se implanten en el nuevo polígono logístico industrial, por este motivo, se va a hacer una estimación de los ingresos que se producirán, estimando que la superficie del nuevo sector es entorno a un 50 % de la superficie de los terrenos que se dedican a unos industriales en el municipio, por lo que el ingreso por el Impuesto de Actividades Económicas estimado será de 35.000 € al año.

1.b) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica. IVTM

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos industriales se incrementará por efecto de la actividad económica previsible en el sector.

Al igual que el impuesto anterior no es fácil estimar cuanto crecerá el parque automovilístico como consecuencia de la implantación del nuevo sector por lo que se va a realizar una hipótesis.

En la ficha municipal del Instituto Valenciano de Estadística se indica que existen en el municipio 635 vehículos (furgonetas y camiones) relacionados con las actividades económicas. Del mismo modo que en el apartado anterior se va a estimar que el número de vehículos se incrementará un 50% respecto a los vehículos industriales contabilizados en la ficha municipal. Así pues, se supone que el nuevo polígono industrial supondrá incrementar el parque automovilístico en 317 vehículos industriales (50% del actual).

La ordenanza Fiscal vigente en Guadassuar establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal. En el caso de los Camiones es la siguiente:

CAMIONS	
De menys de 1.000 quilograms de càrrega útil	69,70
De 1.000 a 2.999 quilograms de càrrega útil	136,00
De més de 2.999 a 9.999 quilograms de càrrega útil	195,70
De més de 9.999 quilograms de càrrega útil	245,00

Para el cálculo de ingreso anual se aplica una tarifa media para turismos y furgonetas de 150,00€.

La recaudación anual previsible será de:

$$IVTM = (317 \text{ vehículos} \times 150,00 \text{ €/vehículo}) = \underline{47.550,00 \text{ €}}$$



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025

8. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

Como resultado del análisis realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto Municipal tras la recepción de la urbanización y edificación industrial prevista en el Sector Industrial "La Garrofera".

GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES	224.100,60 €
--------------------------------------	---------------------

INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES	
Ingresos por IBI	571.936,69 €
Ingresos por IIVTNU	287.524,26 €
Ingresos por ICIO	1.262.020,85 €
Ingresos por IAE	35.000 €
Ingresos por IVTM	47.550,00 €
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	2.204.028,28 €

Del resultado anterior se deberá desagregar el importe de los ingresos de carácter periódico y los que se producirán una única vez, tales como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos (IIVTNU).

Así, los ingresos que se producirán anualmente serán:

Ingresos por IBI	571.936,69 €
Ingresos por IAE	35.000 €
Ingresos por IVTM	47.550,00 €
TOTAL	654.486,69 €

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la expansión industrial del Sector Industrial "La Garrofera", resulta positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Guadassuar, con una diferencia positiva de 430.386,09 €.

Se constata, en definitiva, que el desarrollo del Sector Industrial "La Garrofera" es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la nueva urbanización, una vez se encuentre consolidado al 100%.





FIRMADO POR

La persona interesada
PROPAMISA SA
NIF A58580234
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50
Nº de entrada 1369 / 2025

8.1. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Como puede verse en el apartado anterior el desarrollo del sector será viable una vez se haya urbanizado y consolidado por la edificación el Sector.

En este apartado vamos a analizar a partir de qué año será sostenible económicamente el sector.

Gastos

Una vez finalizadas las obras de urbanización, la actuación producirá un gasto fijo derivado del mantenimiento de la urbanización al que denominaremos gasto fijo y que los primeros años será variable y a partir del año 4 se mantendrá constante cada año.

Ingresos

Los ingresos derivados del desarrollo del ámbito de estudio se producirán una vez se edifique y sea productivas las industrias implantadas en el ámbito.

Para calcular los ingresos procedentes del desarrollo del ámbito de estudio se ha realizado una estimación para la consolidación del ámbito en el plazo de 10 años una vez se finalicen las obras de urbanización:

En estas previsiones no se ha tenido en consideración los impuestos del ICIO y del IIVTNU que solo se ingresarán una vez en las arcas municipales.

	INGRESOS	GASTOS	DIFERENCIA
AÑO 0	- €	- €	- €
AÑO 1	65.448,67 €	28.012,58 €	37.436,09 €
AÑO 2	196.346,01 €	89.640,24 €	106.705,77 €
AÑO 3	392.692,02 €	168.075,45 €	224.616,57 €
AÑO 4	539.951,52 €	224.100,60 €	315.850,92 €
AÑO 5	589.038,02 €	224.100,60 €	364.937,42 €
AÑO 6	621.762,36 €	224.100,60 €	397.661,76 €
AÑO 7	641.396,96 €	224.100,60 €	417.296,36 €
AÑO 8	647.941,83 €	224.100,60 €	423.841,23 €
AÑO 9	654.486,69 €	224.100,60 €	430.386,09 €

El desarrollo del sector será sostenible durante la consolidación del sector, una vez se finalicen las obras de urbanización.

Del análisis anterior se puede concluir:

- Los costes fijos que deberá afrontar el Ayuntamiento se corresponderán con el mantenimiento de la red viaria y las zonas verdes y el alumbrado, así como los gastos de la prestación de servicios públicos.
- Los saldos siempre salen positivos, por lo que se permite atender la prestación de todos los servicios sin tener incidencia negativa en los presupuestos.
- No se ha tenido en consideración los impuestos del ICIO y del IIVTNU que solo se ingresarán una vez en las arcas municipales, por lo que los ingresos que recibirá el ayuntamiento serán superiores a los contemplados en la tabla anterior.

