

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORIA Y ORDENACIÓN DETALLADA EN EL AMBITO DEL SUR-D4 “CERRO DE LOS MOROS”**

**(MP PGOU NÚM. 27 SUR-D 4 “CERRO DE LOS MOROS”. EXPEDIENTE 16377/19)**



## **INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2021



Ezquiaga

Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.



<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
1.1 <i>Ámbito del informe de sostenibilidad económica.....</i>	<i>5</i>
<b>2. BASES DE ESTUDIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN .....</b>	<b>5</b>
2.1 <i>Información urbanística de la Ordenación Detallada.....</i>	<i>5</i>
<b>3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS .....</b>	<b>6</b>
3.1 <i>Ejecución de la urbanización e implantación de nuevas infraestructuras y servicios.....</i>	<i>7</i>
3.2 <i>Coste de las edificaciones.....</i>	<i>10</i>
3.3 <i>Ejecución de equipamientos públicos.....</i>	<i>10</i>
3.4 <i>Mantenimiento de infraestructuras y servicios .....</i>	<i>10</i>
<b>4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO ....</b>	<b>123</b>
4.1 <i>Impuesto de bienes inmuebles (IBI).....</i>	<i>13</i>
4.2 <i>Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU).....</i>	<i>18</i>
4.3 <i>Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).....</i>	<i>219</i>
4.4 <i>Impuesto de actividades económicas (IAE) .....</i>	<i>22</i>
4.5 <i>Aprovechamiento urbanístico municipal.....</i>	<i>23</i>
<b>5. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN .....</b>	<b>234</b>
<b>6. CONCLUSIONES .....</b>	<b>256</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente memoria en relación a los dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RLSy RU):

*“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.”*

Con el Informe de Sostenibilidad y viabilidad Económica se integra en este documento la estimación económica de la actuación, la asignación de las inversiones y el impacto del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios necesarios, según establece el artículo 136.2.d del Reglamento de Planeamiento.

En el presente documento se cumple esta exigencia normativa y se complementa con cálculos y datos relativos a la viabilidad económica y financiera del Programa propuesto.

Las obras comprenden todas las de viabilidad e implantación de servicios que resuelvan y sean imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la dotación de servicios de la totalidad de las parcelas edificables, incluidas las obras de acceso a las infraestructuras exteriores de la actuación.

### 1.1 Ámbito del informe de sostenibilidad económica

El análisis de sostenibilidad económica se focaliza en el sector público, exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en la Hacienda Pública del municipio de Soria afectado por la actuación, sin considerar los recursos privados que sean necesarios para la ejecución urbanizadora.

*La elaboración del informe de sostenibilidad económica incorpora el principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en el análisis económico – financiero de las actuaciones de ordenación. El concepto de sostenibilidad económica es entendido como el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras.*

## 2. BASES DE ESTUDIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

### 2.1 Información urbanística de la Ordenación Detallada

El sector objeto de este análisis económico es el sector denominado por el Plan General vigente como SUR-D4 “Cerro de los Moros” de suelo urbanizable delimitado residencial de Soria. La superficie delimitada por el sector abarca una superficie de 434.976 m<sup>2</sup>. Se trata de un sector en el que en su mayor parte el suelo se encuentra ocupado por zonas verdes, como se aprecia en el cuadro resumen de la Ordenación Detallada:

Superficie sector	Equipamientos	Zonas verdes	Red viaria	Uso residencial comercial
434.976,00	44.368,00	276.987,00	32.378,00	80.699,00
100%	10%	64%	7%	19%

Las edificabilidades lucrativas de la nueva área de planeamiento del sector SUR-D4 son:

Nº PARCELA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD		
			Residencial colectivo	Terciario	Dotacional Privado
1	TERCIARIO	5.891,00			8.342,00
				5.800,00	
2	RESIDENCIAL	13.059,00	21.205,00		
3	RESIDENCIAL	16.346,00	28.060,00		
4	RESIDENCIAL	13.232,00	22.740,00		
5	RESIDENCIAL	14.965,00	25.670,00		
6	RESIDENCIAL	17.206,00	29.550,00		
<b>80.699,00</b>			<b>127.225,00</b>		<b>14.142,00</b>

### 3. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección. Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público, etc.

El sistema de actuación previsto es el de Compensación, por el que los propietarios del sector asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales), y la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas.

Por tanto, no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del “Cerro de los Moros”, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización. La ejecución de Sistemas Generales será asumida exclusivamente por la propiedad privada.

### **3.1 Ejecución de la urbanización e implantación de nuevas infraestructuras y servicios**

Tanto las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, así como las infraestructuras necesarias de las redes de saneamiento, telefonía, energía eléctrica, alumbrado público y abastecimiento de agua no supondrán coste para la administración, que recibirá las parcelas de titularidad pública y las que le correspondan por el excedente de aprovechamiento, urbanizadas y libres de cargas de urbanización.

Por costes de la urbanización se entienden la totalidad de los pagos a los que será preciso hacer frente para transformar la actual situación física, jurídica y económica en la prevista por el planeamiento, si bien no repercuten en la Hacienda Pública.

Para todas las acciones se han tenido en cuenta las cuantías del Cuadro de Precios de la Comunidad de Castilla y León. La valoración de las acciones se ha realizado en euros de Ejecución Material. En el resumen se adjunta valoración en euros de Ejecución por Contrata afectando a los presupuestos de ejecución Material en un 13% de Gastos Generales, un 6% de Beneficio Industrial, un 21% de IVA.

A continuación, se desglosa los costes y contenido de las distintas partidas de obras a desarrollar y el resumen de Costes de Obras para el desarrollo del Plan.

## Resumen presupuesto de urbanización Sector Cerro de los Moros

Nº	CAPÍTULO	COSTE
<b>1</b>	<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN</b>	4.447.521,14 €
1.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.947.225,01 €
1.2	PAVIMENTACIÓN	1.922.496,12 €
1.3	ESTRUCTURAS	577.800,00 €
<b>2</b>	<b>RED DE SANEAMIENTO</b>	2.371.418,55 €
2.1	RED DE PLUVIALES	1.068.794,77 €
	*D=400 mm (2570 m.)	
	*D=500 mm (610 m.)	
	*D=600 mm (273 m.)	
	*D=800 mm (110 m.)	
2.2	RED DE FECALES	997.479,12 €
	*D=300 mm (2766 m.)	
	*D=400 mm (473 m.)	
	*D=500 mm (324 m.)	
<b>2.3</b>	OBRAS DE DRENAJE TRANSVERSAL	17.631,25 €
<b>2.4</b>	CUNETAS	0,00 €
<b>2.5</b>	HINCAS	107.000,00 €
<b>2.6</b>	PROTECCIÓN CAUCE	159.113,41 €
<b>2.7</b>	CONEXIÓN CON EL EXTERIOR	21.400,00 €
<b>3</b>	<b>RED DE ABASTECIMIENTO</b>	1.193.393,26 €
3.1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	223.022,37 €
3.2	CONDUCCIONES	465.114,58 €
3.3	OBRA CIVIL INSTALACIONES	123.241,22 €
3.4	ELEMENTOS Y ACCESORIOS	112.455,89 €
3.5	ACOMETIDAS E HIDRANTES	250.299,20 €
3.6	CONEXIÓN CON EXTERIOR	19.260,00 €
<b>4</b>	<b>RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN</b>	814.032,59 €
<b>5</b>	<b>RED DE GAS NATURAL.</b>	118.102,15 €



6	ALUMBRADO PÚBLICO	294.052,02 €
7	TELEFONÍA	246.568,77 €
8	JARDINERÍA Y RED DE RIEGO	2.541.520,00 €
9	RED RECOGIDA NEUMÁTICA DE RESIDUOS	1.177.000,00 €
10	SEGURIDAD Y SALUD	264.066,77 €
<b>TOTAL PTO. EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS</b>		<b>13.467.675,25 €</b>
13 % GASTOS GENERALES		1.750.797,78 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL		808.060,52 €
<b>TOTAL PTO. BASE DE LICITACIÓN (sin IVA)</b>		<b>16.026.533,55 €</b>
21 % IVA		3.365.572,04 €
<b>TOTAL PTO. BASE DE LICITACIÓN (IVA incluido)</b>		<b>19.392.105,59 €</b>

\*Descripción en Presupuestos Unitarios

### 3.2 Coste de las edificaciones

Los costes de ejecución por contrata de la edificación estimados en el presente estudio económico ascienden según las distintas calidades de edificación y usos los siguientes valores unitarios, donde se han incluido impuestos, costes financieros y el beneficio empresarial del constructor referidos al valor de obra de edificación. Este coste es asumido por la

promotora de la actuación y no supone carga alguna para la Hacienda Pública.

Uso	Edificabilidad m2	Valor unitario E/m2	Valor de construcción euros
Residencial VL	89.057,00	950	84.604.625,00
Residencial VP	38.167,00	700	26.717.250,00
Terciario	14.142,00	700	9.899.400,00
<b>TOTAL</b>			<b>121.221.275,00</b>

### 3.3 Ejecución de equipamientos públicos

La estimación del gasto que implicaría la construcción de los equipamientos varía en función del tipo de construcción prevista. Como valor genérico se ha utilizado un valor medio de **550 €/m2**.

La superficie edificable para equipamientos ascendería a **16.095,00 m2c**. De este modo el coste aproximado para la ejecución de los mismos sería igual a **16.095,00 x 550 = 8.852.250 €**

### 3.4 Mantenimiento de infraestructuras y servicios

#### Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües,

arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Se considera un valor de 1,00 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor de la superficie de red viaria (32.378,00 m<sup>2</sup>) asciende a: **32.378,00 €/año**

#### **1.1.1. Zonas verdes públicas**

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado. Se considera un valor de 0,50 €/m<sup>2</sup> anuales de mantenimiento de las zonas verdes.

Por tanto, el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor de la superficie de zonas verdes (276.978,00 m<sup>2</sup>) asciende a: **138.489,00 €/año**

#### **Abastecimiento agua potable**

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

#### **EDAR e infraestructura de saneamiento**

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

### Suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

### Telefonía y telecomunicaciones

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se carga directamente a los usuarios.

### Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

Resumen de gastos de mantenimiento:

	Superficie (m2)	Gasto anual unitario (€/m2)	Gasto anual total (€/m2)
Red Viaria	32.378,00	1	32.378,00
Zonas Verdes	276.978,00	0.50	138.489,00
<b>TOTAL</b>			170.867,00

## 4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El presente estudio se centra en la repercusión del nuevo desarrollo en las finanzas municipales a partir de los datos de la liquidación del presupuesto de 2018, centrándose en el análisis de los ingresos y gastos corrientes, los cuales son los que se van a ver afectados por el nuevo desarrollo y sobre los que se asumen las siguientes estimaciones razonables.

A continuación, se estima la repercusión del desarrollo del ámbito sobre los ingresos futuros del municipio. Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez completado el ámbito o al importe total a lo largo de todo el periodo.

Ingresos que va a percibir la administración:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
4. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
5. Aprovechamiento Urbanístico Municipal

#### **4.1 Impuesto de bienes inmuebles (IBI)**

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal nº 24 del municipio de Soria de bienes inmuebles.

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. A tal efecto se aplican el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de

valoración y el Procedimiento de valoración colectiva de carácter general sobre la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Alcobendas de 2013.

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. Los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. En todo caso no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que son las aplicables a los efectos del cálculo de impuestos.

### **Cálculo de la base imponible**

El artículo 23.2 del texto refundido y la norma 3 del Real Decreto 1020/1993 especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido, la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

Valor Catastral:  $RM \times \text{Valor en Venta}$  (siendo RM del 50%)

Para determinar el Valor en Venta se utiliza la fórmula establecida en la Norma 16 Real Decreto 1020/1993):

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

Siendo:

Módulos que le han sido asignados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria al municipio de Soria. Consultamos la relación de polígonos y sus módulos MBC (Módulo Básico de construcción) y MBR (Módulo básico de repercusión) aplicables a cada polígono de valoración.

Datos del sector:

Zona de valor: PR41

Polígono de valoración: 015

MBC 3= 600 €/m<sup>2</sup>

MBR 3= 800 €/m<sup>2</sup>

Valor repercusión polígono (VRB)= 362€/m<sup>2</sup>

Valor de repercusión del suelo (VRB) = **362** €/m<sup>2</sup> - Extraído de la Ponencia de Valoración del Municipio de Soria 2008

Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente los siguiente coeficiente corrector por fachada: según norma 10 del RD 1020/1993 si la parcela hace esquina a tres o más calles sería A-2 con un valor de 1,15:

$$VRC=362 \text{ €/m}^2 * 1.15= 416,3 \text{ €/m}^2$$

Tomamos el cuadro de valores de las construcciones del municipio de Soria con base en el MBC 3 (600€/m<sup>2</sup>) según área homogénea. Como la tipología constructiva es vivienda colectiva para el uso lucrativo residencial, y comercio en edificio mixto para el comercial, el valor aplicable será:

Valor repercusión construcción **RESIDENCIAL**= MBC3\*Coef. = 600 \* 1,15= 690€/m<sup>2</sup>

Valor repercusión construcción **COMERCIAL**= 600 \* 1,35 = 810€/m<sup>2</sup>

Al ser un sector a desarrollar sin depreciaciones el coeficiente corrector del valor de la construcción es 1.

A la suma del valor del suelo y de la construcción, así calculados, les es de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios asignado al polígono de valoración en que se encuentre la parcela de 1,40.

Considerando estos valores de repercusión del suelo y valor de la construcción correspondientes resulta:

Valor en Venta para uso **RESIDENCIAL** =  $1,4 \times (416,3 + 690) = 1.548,82$  €/ m<sup>2</sup>c

Valor en Venta para uso **COMERCIAL** =  $1,4 \times (416,3 + 810) = 1.716,82$  €/ m<sup>2</sup>c

Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado RM (50%) se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Base Imponible =  $V_v \times 50\% = 774,41$  €/ m<sup>2</sup>c para uso **RESIDENCIAL**

Base Imponible =  $V_v \times 50\% = 858,41$  €/ m<sup>2</sup>c para uso **COMERCIAL**

### Estimación de la cuota líquida

El artículo 4.2 de la Ordenanza Fiscal nº 24 del municipio de Soria sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles establece que:

*“La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible la reducción a que se refieren los artículos 67, 68, 69 y 70 TRLRHL.”*

Según el artículo 5 de dicha orden, el tipo de gravamen será del 0,55% cuando se trate de bienes de naturaleza urbana.



el artículo 73.2 de la TRLRHL de bonificaciones obligatorias dicta:

*“Tendrán derecho a una **bonificación del 50 por ciento** en la cuota íntegra del Impuesto, **durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva**, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva comunidad autónoma. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración de aquella y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.”*

Como la edificabilidad de vivienda de protección oficial de la actuación es de 41.315 m2, dicha superficie será bonificada por el 50% de la cuota íntegra.

USO	SUP. EDIFICABLE (m2c)	BASE IMPONIBLE (€/m2)
Comercial	5.800,00	<b>782,74</b>
Dotacional Privado	8.342,00	-
Residencial VL	89.057,0	<b>698,74</b>
Residencial VP	38.167,00	<b>698,74</b>
<b>TOTAL</b>		

Se estima, por tanto, para todo el ámbito una vez edificado un importe por IBI de **491.950,83 €/año** los primeros 3 periodos, y de **571.339,05 €/año** el resto de periodos.

### 1.1 Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)

Este Impuesto regulado en el artículo 104 y siguientes del TRLHL grava el incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos que se ponga de manifiesto como consecuencia de su transmisión, experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la ordenanza fiscal nº 22 del municipio de Soria acerca del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana la cual establece los porcentajes a aplicar sobre el valor catastral en función del número de años desde la adquisición para determinar la base imponible del impuesto, así como el tipo de gravamen que se fija en el **18%** según el artículo 6 de la Ordenanza:

*“La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años”.*

Se estima que el desarrollo del Ámbito originará la transmisión de las correspondientes parcelas ya urbanizadas a terceros o su aportación a sociedades para su promoción, produciéndose el devengo del impuesto correspondiente. No obstante, hay que tener en cuenta la cesión del 10% de la edificabilidad según art. 3.2.4. del PGOU de Soria, que se excluye del suelo transmitido objeto de este impuesto. No se consideran, sin embargo, las transmisiones posteriores que puedan hacerse tanto de los suelos como de las viviendas posteriormente construidas.

Para determinar el importe del incremento real del tributo se aplicará sobre el valor catastral del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los

cuales se hubiese generado dicho incremento, suponiendo que los terrenos han estado en manos de sus propietarios actuales durante más de 20 años, el porcentaje que correspondería es de 0,540:

Base imponible (BI) = incremento real de valoraciones

Incremento real = valor catastral suelo \* coef. según años

Cuota impuesto = BI \* gravamen (18%)

Teniendo en cuenta el suelo eximido de este tributo, la edificabilidad lucrativa del sector sería 141.367,00 m<sup>2</sup>c.

Valor catastral del suelo = 147.492,00 m<sup>2</sup>c \* 416,3 €/m<sup>2</sup> \* 0,50 = 30.700.459,00€

Incremento real = 30.700.459,00 € \* 0,54 = 16.578.248,29 €

Cuota impuesto = 16.578.248,29 € \* 18% = 2.984.084,69 €

Se estima así el importe total por este impuesto en **2.984.084,69 € a lo largo de todo el periodo.**

## 1.2 Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El hecho imponible consiste en la realización de estas actividades, dentro del término municipal, siempre que exijan obtención de licencia de obras o urbanística y sea competente para su concesión el Ayuntamiento. Estos ingresos están estrechamente vinculados a la actividad edificatoria y que, por tanto, serán considerablemente superiores durante los años siguiente a la conclusión de la urbanización, con el inicio de las construcciones, comenzando a descender a medida que se concluye la edificación de todos los solares. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal nº 21 Reguladora del Impuesto sobre

Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Soria que dictan un gravamen de **3,90%**.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, su coste de ejecución material. No forma parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás precios que no integren estrictamente el coste de ejecución material. Como estimación del coste de ejecución material tomamos **527 €/m2** como módulo básico de edificación:

Base Imponible = Presupuesto Ejecución Material

Cuota tributaria = base imponible \* tipo de gravamen (Ordenanza Ayto.)

Base Imponible = 527 €/m2 x 147.492 m2 = 77.728.284,00 €

Cuota tributaria = 77.728.284,00 € \* 3,90% = **3.031.403,08€**

Se estima así un importe para el ICIO de **3.031.403,08€ a lo largo de todo el periodo.**

### 1.3 Impuesto de actividades económicas (IAE)

El IAE, regulado en los arts. 78 a 91 del TRLHL, es un tributo municipal de carácter directo y real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas. El Real Decreto Legislativo 1175/1990 aprueba las tarifas y la instrucción del IAE, regulación que en el Ayuntamiento de Soria se completa con la Ordenanza Fiscal nº 25 Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas.

En el presente estudio se considera únicamente el efecto de la actividad de promoción de edificaciones. No se consideran otros importes de menor cuantía que pueden generarse correspondientes a la actividad de

promoción de terrenos ni tampoco a los importes correspondientes a la implantación de nuevas actividades en los locales del nuevo desarrollo. Las tarifas del IAE incluidas en el RD Legislativo 1175/1990 incluyen el *Epígrafe 833.2 Promoción de Edificaciones*, para el cual, además de la cuota fija de **186,61€**, se establece una cuota por cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido, queda fijada en **0,81 euros/ m2vendido**.

Cuando la actividad tenga por objeto inmuebles sujetos a la legislación de viviendas de protección oficial, la parte de la cuota correspondiente a cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido será el 50 por 100 de la que corresponda.

$$\begin{aligned} \text{Cuota de tarifa} &= \text{Cuota fija} + \text{componente superficie locales} - \text{Reducciones} \\ &= 186,61\text{€} + (106.177,00 \text{ m}^2\text{c} * 0,81 \text{ €/m}^2) + (41.315,00\text{m}^2\text{c} * 0,405\text{€/m}^2) = 102.922,56 \text{ €} \end{aligned}$$

Para cuotas municipales se clasifican las vías públicas de Soria en función de su categoría fiscal. Las vías públicas que no aparezcan señaladas en la ordenanza, serán consideradas de última categoría siendo su índice aplicable de **1,05**.

$$\text{Cuota IAE} = 102.922,56 \text{ €} * 1,05 = 108.068,68 \text{ €}$$

Estimándose para la Promoción de la edificación un importe por IAE de **108.068,68 € a lo largo de todo el periodo**.

#### 1.4 Aprovechamiento urbanístico municipal

De acuerdo con el artículo 18.1b) del TRLSyRU, 96 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y el art. 3.4.2. del Plan General de Ordenación de Soria habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente

terrenos urbanizados que alberguen el 10% del Aprovechamiento lucrativo de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución.

El Valor de repercusión del suelo a efectos de la valoración catastral se establece en 362 €/m2, deduciéndose el siguiente valor para el 10% del Aprovechamiento lucrativo, como dicta el artículo 3.2.4 del Plan General de Soria.

Superficie edificable total (m2)	10% Aprovechamiento (m2)	Valor €/m2	Valoración Aprovechamiento Municipal (€)
141.367,00	14.136,7	362	<b>5.117.485,4</b>

## 5. BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

A continuación, se detalla un resumen de los ingresos y gastos estudiados en capítulos anteriores que afectan a la Hacienda Municipal:

### GASTOS MUNICIPALES

Ejecución equipamientos públicos	9.793.300,00
Mantenimiento de red viaria (€/año)	50.298,00
Mantenimiento de zonas verdes (€/año)	112.653,50

### INGRESOS MUNICIPALES

IBI (€/año)	573.434,30
IIVTNU (€/año)	128.175.302,50
ICIO (€/año)	3.030.278,42
IAE (€/año)	114.307,77
Aprovechamiento urbanístico	4.713.565,8

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

Se estima el siguiente calendario en el desarrollo del ámbito:

- Tramitación urbanística: 2019
- Obras de Urbanización: 2020-2021
- Ejecución de obras de edificación: 2021-2023
- Transmisión viviendas y locales: a partir del año 2022-2026

A continuación, se presenta el resultado derivado de las estimaciones de ingresos y gastos para los distintos años siguientes a la aprobación del presente instrumento en el ámbito Cerro de los Moros. A estos efectos se establece un escenario de incorporación gradual de los correspondientes ingresos fiscales hasta 2026.

<b>Gastos</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 y siguientes</b>
Mantenimiento de red viaria	50.578,00	50.578,00	50.578,00	50.578,00	50.578,00	50.578,00	<b>50.578,00</b>
Mantenimiento de zonas verdes	112.547,00	112.547,00	112.547,00	112.547,00	112.547,00	112.547,00	<b>112.547,00</b>
<b>Ingresos</b>							
IBI	114.267,81	142.834,76	190.446,35	228.535,62	285.669,53	380.892,70	<b>571.339,05</b>
IIVTNU (plusvalías)	2.984.084,69	2.984.084,69					
ICIO (construcciones)	3.031.403,08	3.031.403,08	3.031.403,08				
IAE (actividades económicas)		108.068,68	108.068,68	108.068,68	108.068,68	108.068,68	
<b>BALANCE</b>	<b>5.966.630,58</b>	<b>6.103.266,21</b>	<b>3.166.793,11</b>	<b>173.479,30</b>	<b>230.613,21</b>	<b>325.836,38</b>	<b>408.214,05</b>

Como puede observarse en todos los años se obtiene un resultado positivo, especialmente entre los años 2021 y 2023 en los que se incluye el efecto del IVTNU y del ICIO. En el año 2023 en el que todavía se imputa una parte del ICIO pero ya no se incluye IVTNU, el efecto positivo disminuye de forma importante y en el año 2026 baja hasta 325.836,38 €. A partir del año 2027 el resultado se estabiliza en 408.214,05 € a favor del Ayuntamiento.

En cuanto a los ingresos obtenidos por las licencias de edificación, al producirse estos por una sola vez no se han considerado en el balance que determina la sostenibilidad anual de desarrollo urbanístico.



## 6. CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Ordenación Detallada para el desarrollo del sector “Cerro de los Moros” del suelo urbanizable delimitado del municipio de Soria es favorable; ya que el balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos. Al ser el balance sostenible, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación. Por lo tanto, la presente Ordenación Detallada, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

Los costes de urbanización estimados, e igualmente los costes de promoción permiten producir la edificación cumpliendo holgadamente la totalidad de estándares de calidad exigibles, haciendo frente con suficiencia al conjunto de cargas de urbanización y planeamiento necesarias para el correcto desarrollo la actuación.