

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
DEL SECTOR PARC CENTRAL 3 DE  
TORRENT (VALENCIA).  
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.  
5) ANEXO II: INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

*MARZO DE 2023*

PROMOTOR:

**nousespais | torrent**

*NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U.  
Plaça Major, 31.  
46900 Torrent (Valencia)*

## EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Ha intervenido en la redacción del presente documento el siguiente equipo técnico:

### DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- Alejandro Navarro Maeztu .....Arquitecto Urbanista. Colegiado nº 5.614.
- Juan Fco. Cruz Escribano..... Abogado Urbanista. Colegiado nº 13.923.
- José Luis Gallego Suárez ...Ingeniero Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.

### EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

- Alfredo Ferrer Esbert ..... Licenciado en A.D.E. Economista.
- José Fco. Bedmar del Peral..... Ingeniero Técnico Obras Públicas. Máster Gestión Calidad.
- Álvaro Yécora Bujanda .... Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.
- Maria Arenas Huerta..... Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- José Luis Negro Viñes .....Ingeniero Agrónomo. Colegiado nº 2.058.
- Claudia Sofía Apráez Salazar..... Arquitecta. Colegiada nº 13.694.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Ramón Iborra Fabra ..... Ingeniero en Topografía, Geodesia y Cartografía.
- José Ramón Ortiz González ..... Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Ana López Santa-Cruz..... Arquitecta. Colegiada nº 10.125.
- Pasqual Vernich Hermano ..... Arquitecto. Colegiado nº 12.924.

## CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento forma parte integrante de la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada del Sector Parc Central 3 de Torrent (Valencia), todo ello en atención al apartado 4.d del artículo 117 del vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.



**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA  
ANEXO II: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL  
SECTOR PARC CENTRAL 3. TORRENT (VALENCIA)  
ÍNDICE GENERAL**

1.	INTRODUCCIÓN .....	2
1.1.	NECESIDAD DEL DOCUMENTO .....	2
1.2.	METODOLOGÍA DEL ESTUDIO .....	3
2.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD.....	3
2.1.	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	3
2.2.	EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA. DENSIDAD DE POBLACIÓN....	4
2.3.	ASPECTOS ECONÓMICOS BÁSICOS .....	6
2.4.	HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL SECTOR PARC CENTRAL 3 .....	7
2.4.1.	ANTECEDENTES .....	7
2.4.2.	EDIFICABILIDAD Y USOS DEL SECTOR.....	7
3.	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	8
4.	IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....	9
5.	IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS .....	9
5.1.	LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CONCEPTOS .....	9
5.2.	ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES.....	11
5.3.	ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DEBIDOS A LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.....	13
5.3.1.	IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI) .....	14
5.3.2.	IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) .....	17
5.3.3.	IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO) .....	18
5.3.4.	IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM).....	19
5.3.5.	TRANSFERENCIAS CORRIENTES .....	20
5.3.6.	TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES .....	21
5.4.	PROYECCIÓN DE GASTOS EN EL NUEVO ESCENARIO.....	21
5.4.1.	GASTOS CORRIENTES .....	21
5.4.2.	INVERSIONES REALES .....	23
5.5.	IMPACTO DEL PLAN SOBRE LA HACIENDA LOCAL .....	24

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. NECESIDAD DEL DOCUMENTO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), regula las condiciones básicas que garantizan, en primer lugar, la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y, en segundo lugar, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Su artículo 3.1 establece que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las anteriores políticas públicas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando, en particular:

- a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
- d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

Asimismo, el artículo 22 TRLSRU establece en su apartado 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”*.

Por su parte, también el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat

Valenciana (en adelante LOTUP), exige un Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica entre la documentación de la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada, en concreto, en su artículo 117.4.d), detallando el contenido de este informe en su anexo XIII.

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico. Atendiendo a la referida legislación, el informe de sostenibilidad económica ha de analizar el impacto del instrumento de ordenación en:

- Las Haciendas Públicas afectadas por la actuación, en este caso, el impacto del Sector Parc Central 3 de Torrent en dicha localidad.
- El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a los usos productivos.

## 1.2. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

El informe de sostenibilidad económica ha de analizar el impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo previsto. Para ello, el programa de actuación integrada para el desarrollo y gestión del Sector Parc Central 3 preverá la financiación íntegra de las cargas urbanísticas, incluyendo éstas todos los costes precisos para la implantación y puesta en funcionamiento de los servicios urbanísticos del referido ámbito, así como la conexión e integración con los servicios ya existentes. Por ello, no es necesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras para las Haciendas Públicas, puesto que su financiación queda garantizada con el desarrollo del citado programa.

Por tanto, el estudio ha de centrarse en la evaluación del impacto económico del Sector Parc Central 3 en la Hacienda Local, analizando los gastos de puesta en marcha, mantenimiento y prestación de los servicios resultantes, y estimando los ingresos derivados de los impuestos locales, comprobando finalmente la sostenibilidad económica de la actuación urbanística.

## 2. INFORMACIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD

### 2.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se sitúa en la zona centro de la provincia de Valencia, dentro del casco urbano central de la localidad de Torrent, que cuenta con una población total de 84.025 habitantes (INE 2021) y una superficie de unos 69,32 km<sup>2</sup>. Su ubicación está aproximadamente en las coordenadas 39°25'38"N 0°28'19"O y cuenta con una altitud de 50 msnm.

En cuanto a su situación y delimitación, los terrenos se sitúan al suroeste de la ciudad de Torrent, en una antigua zona residual de huerta que ha quedado atrapada entre infraestructuras viarias y ferroviarias, y que tiene los siguientes límites:

- Al Norte: con las Calles Alberic y La Foyeta.

- Al Este: con la Avenida Juan Carlos I y la Avenida Barcelona 92.
- Al Sur: con los terrenos que conforman el Sector 6 “Marxadella”.
- Al Oeste: con la trama urbana que discurre a través de la Calle Padre Méndez.



Figura 1. Situación y localización de Torrent en la provincia.

## 2.2. EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA. DENSIDAD DE POBLACIÓN

El Portal Estadístico de la Generalitat Valenciana presenta la siguiente información respecto a las características generales de la población.

### DATOS GENERALES DE LA POBLACIÓN

Según la ficha municipal del Institut Valencià d'Estadística, la población de Torrent era de 83.962 habitantes en el año 2020. La densidad media de población es de 1.163,16 hab/ km².

El crecimiento poblacional experimentado en los últimos 60 años ha sido notable. No obstante, este crecimiento ha venido determinado fundamentalmente por la evolución notoria de la segunda mitad del s.XX (periodo 1960-2010), con un aumento mucho más gradual a partir del citado año 2010.

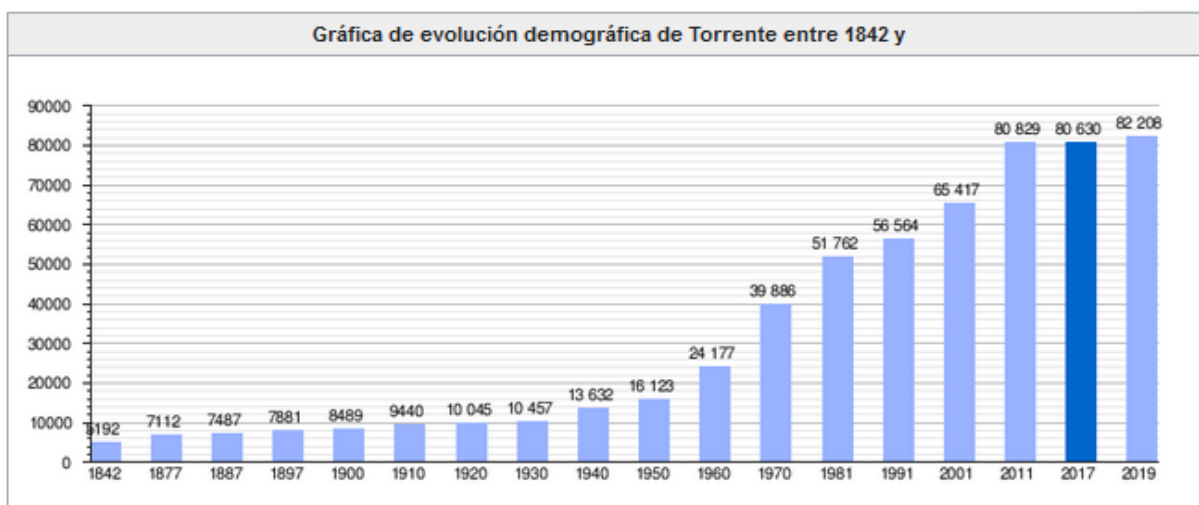


Figura 2. Evolución de la población en los últimos 2 siglos.

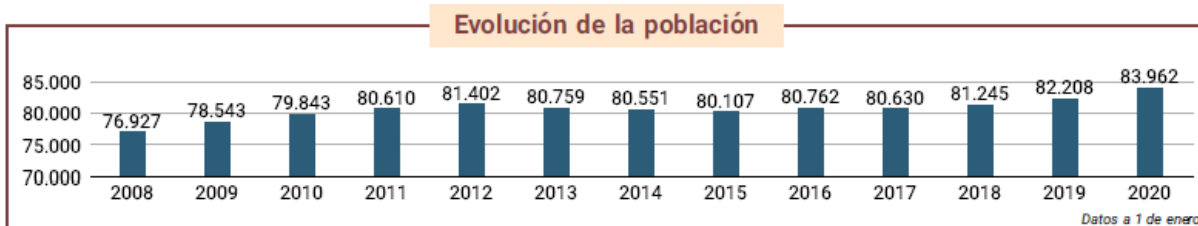


Figura 3. Evolución de la población en la última década (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).



**ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD**

Analizando la pirámide poblacional de Torrent a partir de los últimos datos de 2020 se observa una clara configuración en pirámide inversa en su cono central, correspondiente a los nacidos entre 1975 y 1979, con una base demográfica que se reduce de manera notable para las nuevas generaciones nacidas entre los años 1990 hasta la actualidad. Este salto, sin embargo, presenta ciertas diferencias con la media autonómica, siendo destacable la mayor natalidad experimentada en Torrent en el período 2000-2019. En el tramo superior se observa igualmente una diferencia notable con la media autonómica, observándose un menor porcentaje respecto a la media de los nacidos en 1965 o antes.

Esta menor proporción de personas mayores se refleja en la tasa de envejecimiento de la población, la cual se encuentra por debajo de la media autonómica, siendo en Torrent de 89,3% frente al 124,6% autonómico. Igualmente, el grado de dependencia resulta menor que la media autonómica, siendo de 24,1% para Torrent frente al 29,9% autonómico.

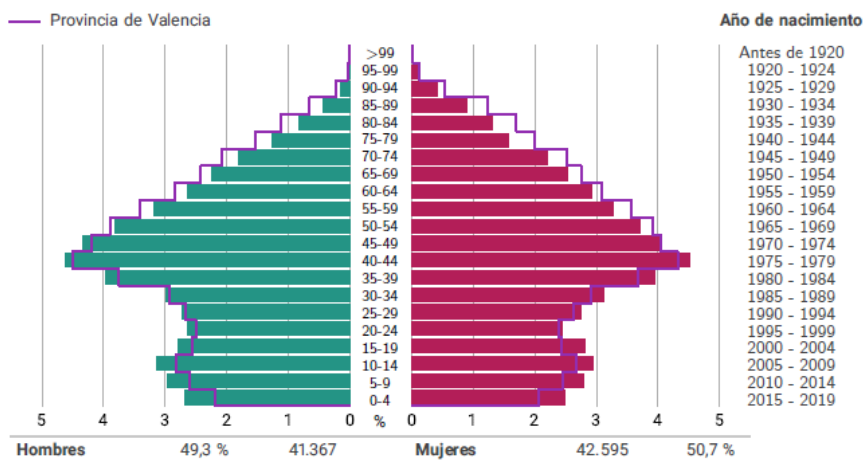


Figura 4. Pirámide poblacional 2020 (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

En global, si bien el crecimiento vegetativo de los últimos años ha sido positivo, con cifras de nacimientos mayores que las defunciones, la tasa de renovación de la población se encuentra en cifras del 80%, incluso invirtiéndose el crecimiento vegetativo en 2018. Esto refleja un potencial de crecimiento de la población de Torrent de hasta el 20% en los próximos años si no existe una corriente migratoria que compense la baja natalidad local.

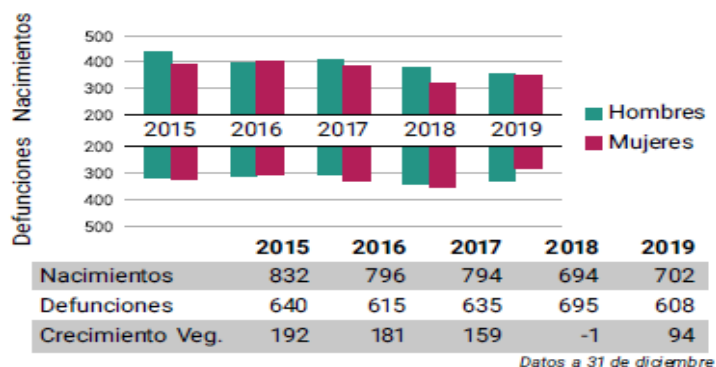


Figura 5. Movimiento natural de la población (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

Con una cifra migratoria basada fundamentalmente en los movimientos dentro de la Comunitat Valenciana y una perspectiva poblacional creciente, la situación demográfica en la localidad para los próximos años muestra un escenario similar al actual, aunque con población más envejecida.

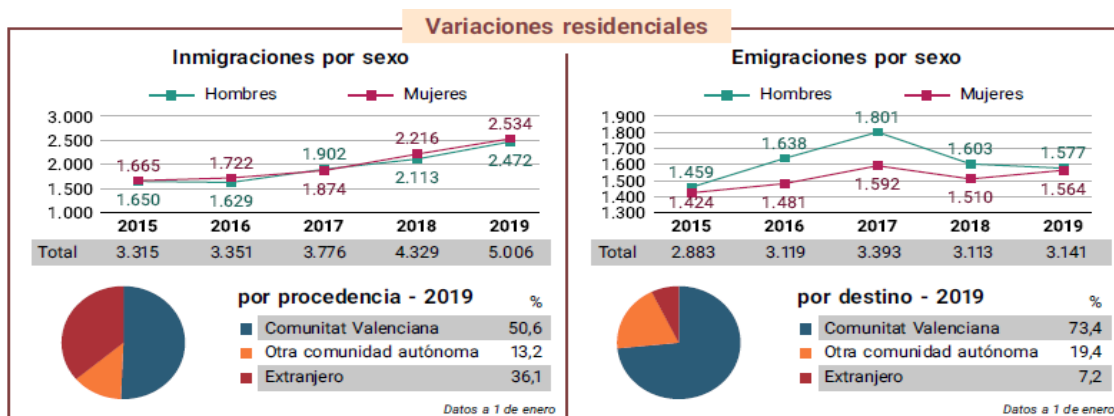


Figura 6. Variaciones residenciales. Inmigraciones/Emigraciones (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

### 2.3. ASPECTOS ECONÓMICOS BÁSICOS

El desempleo es uno de los efectos más negativos de la reciente crisis económica. Torrent ha tenido períodos, desde el año 2001 hasta el año 2006, con una tasa de desempleo igual o inferior al 10%, aunque sensiblemente por encima de la media de la comarca. Es a partir de 2007 y, sobre todo, el año 2008, cuando el número de personas paradas empieza a aumentar considerablemente, para volver a disminuir a partir del año 2014. La reciente crisis sanitaria ha originado un nuevo aumento del número de personas desempleadas.

El nº de mujeres paradas es bastante superior al de hombres. Por grupos de edades, es el tramo de más de 45 años el peor parado. Por sectores, el sector servicios concentra actualmente casi el 64% de personas paradas, seguidos por el 19% de la industria y el 8% de la construcción.



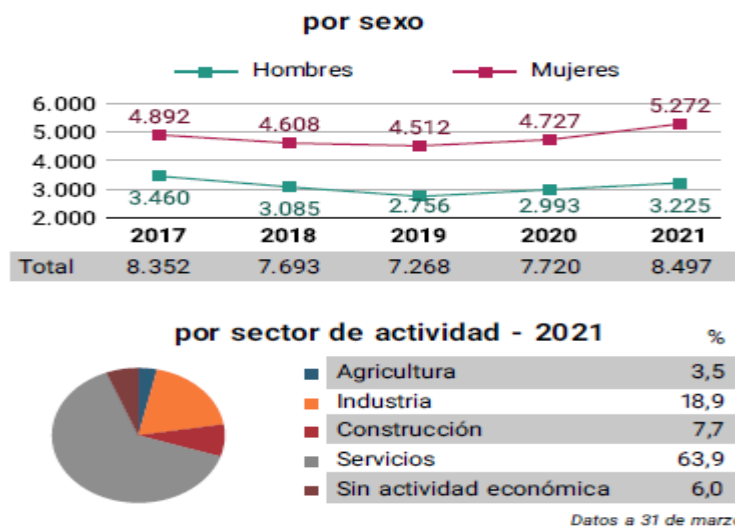


Figura 7. Paro registrado por sexo y sectores de actividad.

## 2.4. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL SECTOR PARC CENTRAL 3

### 2.4.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 26 de enero de 1990.

El Sector “Parc Central 3” de Torrent es un área de suelo urbanizable residencial que se encuentra ordenado a través del documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector “Parc Central 3”, aprobados mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 9 de mayo de 2007.

El área de suelo ordenado a través de dichos instrumentos tiene una extensión de terreno de 96.191,84 m<sup>2</sup> de reciente medición, y está formada por parcelas que lindan con otros sectores que han sido desarrollados y, por tanto, tienen la condición de suelo urbano consolidado, excepto en su frente sur.

En el año 2008 el Ayuntamiento de Torrent inició la tramitación de un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector “Parc Central 3”. La crisis económica iniciada ese mismo año motivó que el Ayuntamiento de Torrent decidiera finalmente no continuar con la tramitación de dicho instrumento de gestión.

### 2.4.2. EDIFICABILIDAD Y USOS DEL SECTOR

Los principales parámetros del sector, según reciente medición, son los siguientes:

- Superficie del área reparcelable: 96.191,84 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad total: 84.502,27 m<sup>2</sup>t.
  - Residencial total (libre + VPO): 77.030,65 m<sup>2</sup>t.
  - Vivienda protegida: 24.564,96 m<sup>2</sup>t.
  - Terciaria: 7.471,63 m<sup>2</sup>t.

- Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0,87 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Usos globales: Residencial plurifamiliar.
- Usos compatibles:
  - Terciario-comercial (TC), categoría 1<sup>a</sup>.
  - Terciario-recreativo (TO), categoría 1<sup>a</sup> en plantas bajas.
  - Terciario-hotelerero (TH), categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
  - Terciario-garaje (TG), categoría 1<sup>a</sup> en sótanos.
  - Equipamiento (E), públicos o privados. / Espacios libres (P), públicos o privados.
  - Infraestructuras (I).
  - En planta baja se permite el uso residencial vinculado al espacio privado.
- Usos incompatibles: El resto de los señalados en el artículo 7.2.2. del PGOU de Torrent.
- Número máximo de viviendas: 642. Densidad de viviendas: 66 Viv./Ha.
- Población prevista: 1.926 habitantes.

Importa señalar que el documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector “Parc Central 3”, distingue tres áreas de ordenanza a las que atribuye una ordenación de los usos e intensidades específica. Las áreas de ordenación previstas en dicho instrumento son las siguientes:

- Área límite-norte: Zona de Ordenanzas 1.
- Área central: Zona de Ordenanzas 2.
- Área límite-sur: Zona de Ordenanzas 3.

La ordenación específica de cada una de esas zonas se encuentra regulada en los artículos 1 a 7 de las normas urbanísticas del documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector “Parc Central 3”, a las cuales nos remitimos y damos aquí por reproducidas.

Sin embargo, en fecha 2 de marzo de 2023 (BOP núm. 75, de 19 de abril) el Ayuntamiento de Torrent ha aprobado el Estudio de Detalle para la remodelación de volúmenes de la manzana urbana situada entre la avenida Barcelona 92, la calle Albaida, el viario P-RV-3 y zona verde en el sector PARC CENTRAL 3 Bloques E2-E6, con el fin de eliminar el bloque de edificación denominado E4 que ocupa el área central de la manzana, aunque sin alterar al articulado de la normativa vigente en el sector según el Plan Parcial aprobado ni el resto de parámetros urbanísticos vigentes.

### 3. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Tal y como se ha citado en apartados anteriores, el informe de sostenibilidad económica debe analizar la “suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

A falta de mayor desarrollo reglamentario en la Ley del Suelo, se entiende que el legislador estatal pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

En ese sentido, el Plan Parcial y Homologación del Sector Parc Central 3 de Torrent contempla la compatibilidad de los usos terciarios en los bajos de todos los edificios, favoreciendo así el comercio de proximidad en el municipio y la mezcla de distintos usos en esta zona de la localidad, en concordancia con los objetivos establecidos por el Decreto 166/2011, de 4 de noviembre, del Consell por el que se modifica el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell por el que se aprobó la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (en adelante ETCV), y dando así también cumplimiento al mínimo de edificabilidad terciaria establecido en el artículo 36.3 LOTUP.

#### 4. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local causado por la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto por el plan, debe señalarse que el programa de actuación integrada preverá la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, incluyendo éstas todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanos del ámbito, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios privados.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras, pues **su financiación está garantizada con las técnicas de programación y gestión urbanística**. En todo caso, la repercusión de otras inversiones necesarias para el correcto funcionamiento de las nuevas infraestructuras implantadas es tratada en otros apartados posteriores de esta memoria.

#### 5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS<sup>1</sup>

La Hacienda Pública analizada en el presente documento es el Ayuntamiento de Torrent. Antes de valorar el impacto del desarrollo del Sector Parc Central 3 en las cuentas municipales, se va a analizar el presupuesto municipal para obtener un diagnóstico actual de la localidad.

##### 5.1. LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES. CONCEPTOS

Los recursos o ingresos del Ayuntamiento de Torrent proceden de los siguientes capítulos.

<sup>1</sup> Los valores aquí reflejados se corresponden con los recogidos en el informe realizado en febrero de 2022, no estimándose precisa su actualización por seguir siendo válidos los resultados entonces obtenidos.

- 1) Impuestos directos: gravan al contribuyente y son satisfechos directa o personalmente.
- 2) Impuestos indirectos: aquellos que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
- 3) Tasas y otros ingresos: tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por las compañías de servicios (electricidad, telefonía, gas, etc.).
- 4) Transferencias corrientes: aquellos que el municipio recibe de otras administraciones (participación en tributos del Estado, convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios), así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.
- 5) Ingresos patrimoniales: procedentes de la gestión del patrimonio público municipal (concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, etc.).
- 6) Enajenación de inversiones reales: por venta de bienes patrimoniales.
- 7) Transferencias de capital: equivalentes a las corrientes, pero referido a ingresos de capital que el Ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, obras de infraestructura, etc.
- 8) Activos financieros: remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.
- 9) Pasivos financieros: aquellos que se espera ingresar por operaciones de crédito.

Por su parte, los gastos municipales se pueden distribuir entre los siguientes capítulos:

- 1) Gastos de personal.
- 2) Gastos corrientes: gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
- 3) Gastos financieros: intereses por préstamos y gastos bancarios.
- 4) Transferencias corrientes: subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
- 5) Fondo de contingencia y otros imprevistos
- 6) Inversiones reales: adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
- 7) Transferencias de capital: Aportaciones del Ayuntamiento a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
- 8) Activos financieros: Préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
- 9) Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

## 5.2. ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

A la hora de analizar el impacto sobre la Hacienda Local se comienza por estudiar los presupuestos municipales de Torrent y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el presupuesto del ejercicio 2022. Los derechos y las obligaciones, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan en el presupuesto de ese año la descomposición que se expone seguidamente, según información obtenida del propio Ayuntamiento de Torrent:

CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	Importe
	<b>1. OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	
	<b>1.1 OPERACIONES CORRIENTES</b>	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	30.744.570,27
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	3.673.308,78
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	3.786.915,82
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	20.950.979,46
5	INGRESOS PATRIMONIALES	834.375,67
	<b>1.2 OPERACIONES DE CAPITAL</b>	
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.000.000,00
	<b>2. OPERACIONES FINANCIERAS</b>	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	59.850,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	5.500.000,00
	<b>TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS<sub>¿</sub></b>	<b>67.550.000,00</b>
CAPÍTULOS	DENOMINACIÓN	Importe
	<b>1. OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	
	<b>1.1 OPERACIONES CORRIENTES</b>	
1	GASTOS DE PERSONAL	23.019.406,76
2	GASTOS CORRIENTES BIENES Y SERV	25.207.234,23
3	GASTOS FINANCIEROS	674.483,90
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	7.960.972,86
5	FDO CONTING. ART.31 LEY EST.PRESUP.	100.000,00
	<b>1.2 OPERACIONES DE CAPITAL</b>	
6	INVERSIONES REALES	7.748.522,58
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	25.000,00
	<b>2. OPERACIONES FINANCIERAS</b>	
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.814.379,67
	<b>TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS ..</b>	<b>67.550.000,00</b>

Figura 8. Presupuesto municipal del año 2022 (Fuente: Ayuntamiento de Torrent).

En dicha tabla se puede observar que la mayor parte de los ingresos proceden de los impuestos directos, mientras que en los gastos la mayor parte corresponde a gastos de personal y gastos en bienes corrientes y servicios. A continuación, se muestra la evolución del gasto del presupuesto municipal de 2016-2020, así como la distribución por grupos en el año 2020:

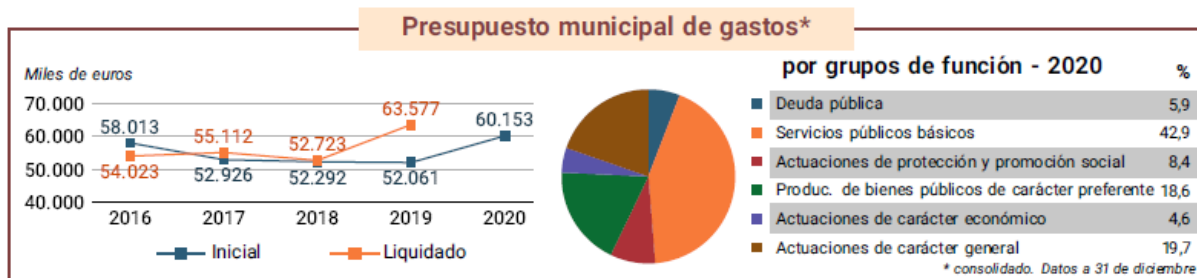


Figura 9. Evolución de los gastos municipales de Torrent. Distribución de gastos en 2020.

Como se aprecia en el gráfico anterior el presupuesto municipal se ha mantenido sensiblemente constante en los últimos años, acorde con la población. A la vista de estas tendencias, se estima conveniente centrar el análisis del impacto de las determinaciones del Sector Parc Central 3 en los datos del año 2022. Para dicho año la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales de gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario por habitante, es:

Capítulo	Descripción	Previsión inicial	€/hab	%
1	Impuestos directos	30.744.570,27 €	365,90 €	45,51%
2	Impuestos indirectos	3.673.308,78 €	43,72 €	5,44%
3	Tasas y otros ingresos	3.786.915,82 €	45,07 €	5,61%
4	Transferencias corrientes	20.950.979,46 €	249,34 €	31,02%
5	Ingresos patrimoniales	834.375,67 €	9,93 €	1,24%
6	Enajenación de inversiones reales	0,00 €	0,00 €	0,00%
7	Transferencias de capital	2.000.000,00 €	23,80 €	2,96%
8	Activos financieros	59.850,00 €	0,71 €	0,09%
9	Pasivos financieros	5.500.000,00 €	65,46 €	8,14%
<b>Total</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>67.550.000,00 €</b>	<b>803,93 €</b>	<b>100,00%</b>

Figura 10. Participación por capítulo de la estructura de ingresos del presupuesto.

Capítulo	Descripción	Previsión inicial	€/hab	%
1	Gastos de personal	23.019.406,76 €	273,96 €	34,08%
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	25.207.234,23 €	300,00 €	37,32%
3	Gastos financieros	674.483,90 €	8,03 €	1,00%
4	Transferencias corrientes	7.960.972,86 €	94,75 €	11,79%
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	100.000,00 €	1,19 €	0,15%
6	Inversiones reales	7.748.522,58 €	92,22 €	11,47%
7	Transferencias de capital	25.000,00 €	0,30 €	0,04%
8	Activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00%
9	Pasivos financieros	2.814.379,67 €	33,49 €	4,17%
<b>Total</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>67.550.000,00 €</b>	<b>803,93 €</b>	<b>100,00%</b>

Figura 11. Participación por capítulo de la estructura de gastos del presupuesto.

El cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante, de manera global y por capítulos, se realiza sobre la población del Padrón de 2021 cifrada en 84.025 habitantes.

No obstante, para lograr el objetivo de este documento, que no es otro que mostrar el impacto de las actuaciones previstas por el Sector Parc Central 3 en la Hacienda Local, estas ratios no pueden dejar de considerar el peso que sobre ellos supone la existencia actual y previsión futura de suelo residencial en el municipio. Determinar con exactitud qué parte de cada capítulo, o incluso partida, de gastos e ingresos de los presupuestos va destinado a la población en general o específicamente a las

áreas residenciales es imposible. La mayoría de las tareas, acciones y previsiones del presupuesto, por su carácter, se aplican al conjunto del municipio y no se puede precisar, por ejemplo, la parte de las labores ejercidas por el personal del Ayuntamiento a cada una de ellas, representando el capítulo de Gastos de personal más del 40% de los gastos corrientes. Se deduce, en consecuencia, que cualquier intento de intentar hallar con exactitud la cifra concreta es estéril.

Por ello, y para obtener herramientas prácticas para este estudio, se estimará en cada apartado la proporción que en él supone la actividad residencial y en qué se basa la estimación adoptada.

### **5.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES DEBIDOS A LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA**

En este apartado se realiza una estimación de los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Torrent recaudará con la ejecución del Sector Parc Central 3. A estos ingresos se les dará un valor de cálculo en función básicamente de los nuevos bienes inmuebles y la nueva población que albergará, que repercutirán directamente en los siguientes conceptos.

- a) Impuesto de bienes inmuebles: viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales.
- b) Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- c) Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
- d) Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- e) Transferencias corrientes por participación en los tributos del Estado.
- f) Tasas y otros Ingresos.

Se omite el Impuesto de actividades económicas, en primer lugar, por su difícil estimación, debido a la complejidad de las variables para la determinación de la cuantía a pagar y a la importancia de las exenciones fiscales existentes y, en segundo lugar, por el carácter eminentemente residencial de la actuación, con lo que no se prevé una importante actividad económica en el Sector Parc Central 3, al menos, respecto a la totalidad del municipio. En cualquier caso, se trata de una hipótesis conservadora que supone un margen de seguridad en el análisis.

De esta manera se obtendrán los valores a aplicar a las magnitudes generales de desarrollo previsto por el Sector Parc Central 3. Será en una fase siguiente donde, según el modelo temporal previsible de ejecución de la actuación, se sumarán de modo acumulativo las cantidades obtenidas, dando como resultado un modelo de ingresos en operaciones corrientes en fase de crecimiento.

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 obtenida de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, donde consta como año de ponencia 2007. Según la Ponencia de Valores Catastrales, el Municipio de Torrent se integra en el Área Económica Homogénea definida por los Módulos Básicos MBC-3 y MBR-2. Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son: MBR-2: 420 €/m<sup>2</sup>t y MBC-3: 600 €/m<sup>2</sup>t

### 5.3.1. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

En el Ayuntamiento de Torrent este impuesto viene regulado por la Ordenanza fiscal del impuesto sobre bienes inmuebles, de aplicación desde el 1 de enero de 2016.

La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%. De este modo:

Valor Catastral: RM x Valor en Venta.

Y según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y 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 en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x FL

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización (FL) que se aplicará es la unidad.

#### 🕒 ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL SUELO

El Valor del Suelo de referencia es el Módulo Básico de Repercusión del Área Homogénea 2, atendiendo a la Ponencia de Valores vigente, sin aplicar ningún factor corrector por usos diferentes, acorde a la visión generalista del estudio sobre la totalidad del término municipal. Como se ha dicho, el Módulo MBR-2 es de 420 €/m<sup>2</sup>t que se aplicará para todos los usos, con una única excepción: según la Normativa Catastral, el valor del suelo destinado a Vivienda Protegida ha de ser corregido mediante la aplicación de un coeficiente corrector, el coeficiente G, regulado en el Anexo del Real Decreto 1020/1993 de Normas Técnicas de Valoración.

*“Coeficiente G). Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.*

*En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70”*

De esta manera, a efectos de determinación del Valor Catastral de las Viviendas Protegidas, el valor de repercusión del suelo será el 70% del Valor Básico de Repercusión de la Zona de Valor en que está incluido el inmueble:

$$VR_{VPP} = 0,7 \times 420 \text{ €/m}^2\text{t} = 294 \text{ €/m}^2\text{t}$$

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. El valor del suelo destinado a Vivienda Protegida o Valor en Venta de este tipo de Viviendas no tiene por qué coincidir con los precios máximos establecidos en la normativa sectorial de Viviendas con Protección Pública. Aquél es un valor estimado con una finalidad fiscal y éste tiene por finalidad limitar el precio de venta de las viviendas para favorecer el acceso de las personas y las familias.



Del mismo modo, 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. Tampoco, por ejemplo, los coeficientes de homogeneización empleados por el Plan General a efectos de gestión del suelo coinciden con los obtenidos de las Normas Técnicas de Valoración Catastral. Es conveniente remarcar que no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que, en este caso, son las que se han de aplicar.

Como consecuencia de lo anterior, el siguiente Cuadro muestra los valores de Repercusión para cada uno de los usos previstos en el Sector Parc Central 3:

Coeficiente	Uso	Valor de repercusión
0,70	Vivienda protegida	294 €/m <sup>2</sup> t
1,00	Vivienda libre	420 €/m <sup>2</sup> t
1,00	Terciario	420 €/m <sup>2</sup> t

Figura 12. Valores de repercusión por uso.



#### ESTIMACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN VC

En relación con el valor de construcción Vc, el Módulo Básico aplicable en el municipio hace referencia a la tipología recogida en el Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones, identificada con los dígitos 1.1.1.4, construcción de uso residencial, calidad media, viviendas colectivas, edificación abierta.

En el caso de Torrent, el planeamiento urbanístico prevé el uso residencial en tipología de edificación abierta, aunque previendo también el uso terciario en los bajos de las nuevas promociones, por lo que no pueden ser englobadas en un único coeficiente. A efectos de la valoración de las construcciones, y en la misma tabla antes mencionada, se adoptan para el cálculo diferentes valores según las tipologías constructivas previstas, que dependerán de las diferentes zonas de ordenación establecidas en el Sector Parc Central 3:

Tipología dominante	Categoría	Coef.
Edificación abierta, en bloque exento	1.1.1.4.	1,05
Plazas de aparcamiento	1.1.3.4	0,53
Locales comerciales y talleres en edificio mixto	4.1.1.4.	1,20

Figura 13. Coeficientes Usos edificatorios previstos en el Sector Parc Central 3.

Por lo tanto, para obtener el valor de la construcción de cada tipo estudiado, se multiplicará el MBC-3 por el coeficiente correspondiente.



#### CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE

De este modo, conocido el método de obtención del Valor del suelo y el de la construcción, mediante la aplicación de la expresión antes mencionada y contenida en la Norma 16, se puede calcular el Valor de Mercado o Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario correspondiente. Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado (RM) antes descrito se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles:

Tipología	Valor catastral VC (€/m <sup>2</sup> t)	Referencia del mercado RM	Valor en venta Vv (€/m <sup>2</sup> t)	Valor del suelo Vs (€/m <sup>2</sup> t)	Valor constr. Vc (€/m <sup>2</sup> t)
Vivienda libre	735,00	0,50	1.470,00	420,00	630,00
Vivienda protegida	646,80	0,50	1.293,60	294,00	630,00
Aparcamientos	516,60	0,50	1.033,20	420,00	318,00
Terciario	798,00	0,50	1.596,00	420,00	720,00

Figura 14. Cálculo de la base imponible del IBI para las diferentes tipologías.



### ESTIMACIÓN DE LA CUOTA LÍQUIDA

Por último, obtenida la Base Imponible y atendiendo al artículo 7º de la ordenanza fiscal se aplica directamente a esta cantidad, en primer lugar, el total de edificabilidad prevista para cada tipología y, en segundo lugar, el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana.

Respecto a lo primero, a continuación, se resumen las edificabilidades previstas en las 19 parcelas lucrativas previstas en el plan, distinguiendo entre viviendas plurifamiliares de renta libre, protección y terciario en bajos de edificios:

Vivienda renta libre	52.465,69	m <sup>2</sup> t
Vivienda protección	24.564,96	m <sup>2</sup> t
Terciario	7.471,63	m <sup>2</sup> t

Figura 15. Resumen de la distribución de la edificabilidad total del Sector Parc Central 3 entre los diferentes usos (Fuente: Proyecto de reparcelación).

A su vez, hay que considerar la edificabilidad correspondiente a los sótanos de las edificaciones, que se destinarán al aparcamiento de vehículos y trasteros. Como hipótesis se considera que se construirá 1 sótanos bajo el total de huella destinada a edificaciones, es decir, 13.340 m<sup>2</sup>.

En cuanto a lo segundo, en general el tipo de gravamen es del 0,5346%, mientras que para la tipología terciaria se adopta el tipo de gravamen para bienes inmuebles de características especiales (código C) del 1,0251%. Aclarar que, por simplicidad, no se aplican las bonificaciones previstas en el artículo 5º para las VPO, en tanto que sólo se aplican durante los 3 años siguientes al de otorgamiento de la calificación definitiva, no a los restantes, por lo que se opta por calcular el valor total anual de este impuesto; tampoco el resto de bonificaciones previstas.

Tipología	Valor catastral VC (€/m <sup>2</sup> t)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	% Tipo de gravamen	Cuota líquida (€)
Vivienda libre	735,00	52.465,69	0,5346%	206.153,96
Vivienda protegida	646,80	24.564,96	0,5346%	84.940,54
Aparcamientos	516,60	13.340,05	0,5346%	36.841,80
Terciario	798,00	7.471,63	1,0251%	61.120,16
CUOTA TOTAL IBI				389.056,46 €

Figura 16. Cuota del IBI de los diferentes usos previstos en el Sector Parc Central 3.

5.3.2. 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 experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento de Torrent, de aplicación desde el 1 de enero de 2021.

El artículo 6º de dicha ordenanza indica el modo de calcular este incremento, multiplicando los índices concretos establecidos en la ordenanza por el número de años en que se ha producido el aumento del valor. Los valores de los índices de incremento anual de la ordenanza, según la antigüedad del bien transmitido son los siguientes:

Periodo impositivo:	Porcentaje de incremento anual
1 a 5 años	3,70% anual
6 a 10 años	3,10% anual
11 a 15 años	2,85% anual
16 a 20 años	2,70% anual

Figura 17. Porcentaje anual a aplicar según el periodo impositivo.

Donde se contarán siempre años completos y nunca menos de uno. Con estas premisas, y conociendo que el tipo de gravamen es el 28%, según queda regulado en el artículo 6º de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez se fije la cantidad de bienes transmitidos cada año y según la edad de estos. El valor de cada inmueble a adoptar para este caso es, según el artículo 5º de la ordenanza, el mismo que tenga fijado a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, su valor catastral.

Sin embargo, para realizar un cálculo razonable de este impuesto se estima que no es lo más conveniente aventurar cuántas transmisiones de propiedad se realizarán en los plazos objeto de estudio. Además, vista la irregularidad general que puede mostrar este impuesto en diferentes ejercicios, como hipótesis se ha considerado el valor previsto en el presupuesto municipal del año 2022 que, para el total de población de 84.025 habitantes, es de 3.800.000 €, equivalente al 12,36% del capítulo 1 de ingresos por impuestos directos y a una ratio de 45,22 €/hab·año.

Para obtener el impacto sobre la recaudación de este impuesto debido a las actuaciones propuestas por el Sector Parc Central 3, se aplicará la ratio anterior a los nuevos habitantes previstos (1.920 en total) y en los momentos en los que, según la programación supuesta, se produzcan, es decir, según se desarrollen las promociones residenciales y se establezca la población.

Ppto 2022	Población	Ratio	
3.800.000 €	84.025	45,22	€/hab*año
Total IIVTNU	1.920	86.831,30 €	Torrent PC3

Sería lógico suponer, asimismo, que los nuevos suelos previstos van a ser más atractivos en lo que se refiere a su posible transmisión, lo que implicaría una mayor cuantía en los ingresos por el IIVTNU. Este probable efecto se considera mediante un coeficiente de 1,25, no muy elevado para adoptar unos criterios intencionadamente conservadores:

Ppto 2022	Población	Ratio	1,25
3.800.000 €	84.025	45,22	€/hab*año
Total IIVTNU	1.920	108.539,13 €	Torrent PC3

Figura 18. Cuota total del IIVTNU.

### 5.3.3. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al municipio de Torrent. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Torrent, de aplicación desde el 1 de enero de 2021.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra. Para la redacción de este informe, ante la obvia ausencia de proyectos concretos que contemplen las nuevas edificaciones, se establecen unos coeficientes según las tipologías y usos de construcción, que se multiplicarán por un valor estándar de coste de ejecución material por metro cuadrado construido.

Este valor al que aplicar los coeficientes será el Módulo mínimo establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos que, a día de hoy, tiene establecido como mínimo el Modulo Base de 605 €/m<sup>2</sup>, vigente desde julio de 2019.

A continuación, se expone el cuadro de coeficientes empleado al que se ha añadido la correspondencia de los coeficientes que se utilizan en este informe por asimilación, como en casos anteriores, a las zonas y usos generales contemplados en el Sector Parc Central 3 y, finalmente el módulo de PEM/m<sup>2</sup> resultante por tipología y uso.

Tipología y uso	Coeficiente	PEM €/m <sup>2</sup>
Residencial plurifamiliar renta libre	1,00	605,00
Residencial plurifamiliar protección	1,00	605,00
Comercios	1,20	726,00

Figura 19. Base imponible del ICIO.

Establecidas las bases de cálculo de la base imponible del impuesto, hay que tener en cuenta que el artículo 5º de la ordenanza contempla una serie de bonificaciones aplicables a distintos supuestos, la mayor parte de ellos referidos a aspectos específicos cercanos a obras sobre edificaciones existentes (edificios catalogados, adecuaciones de accesibilidad, rehabilitaciones), o a obras de interés general (especial interés o utilidad municipal, índole social, utilidad pública, etc.). Los casos estudiados en

este informe, que se centra en la obra nueva en desarrollo del Sector Parc Central 3, no están, salvo raras excepciones, enmarcados en estos tipos de actuaciones. Sin embargo, la ordenanza contempla el caso en que debe ser aplicada una bonificación del 50% en las obras referentes a vivienda protegida, que sí será contemplada en el cálculo.

Por último, una vez calculada la base imponible con los condicionantes expuestos se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 7º cifra en un 3,8%. Como hipótesis conservadora no se considera la edificabilidad prevista para los aparcamientos y trasteros de los edificios.

Tipología	Bonificación	% Tipo gravamen	Módulo 2019 (€/m <sup>2</sup> t)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Cuota €
Vivienda libre	0%	3,80%	605,00 €	52.465,69	1.206.186,21 €
Vivienda protegida	50%	3,80%	605,00 €	24.564,96	282.374,22 €
Terciario	0%	3,80%	726,00 €	7.471,63	206.127,33 €
CUOTA TOTAL					1.694.687,76 €

Figura 20. Ingreso por el impuesto ICIO.

#### 5.3.4. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)

El Ayuntamiento de Torrent, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre circulación de Vehículos de Tracción Mecánica, de aplicación desde el 9 de enero de 2020.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de las determinaciones del Sector Parc Central 3, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turismos, y por la mayor actividad económica previsible. En este sentido, se consideran tres variables para estimar el crecimiento del parque de vehículos, comprimidas fundamentalmente en las 2 últimas.

- Por los datos que aportan las estadísticas generales de Torrent del año 2020, se obtiene que corresponden 647,4 vehículos por cada mil habitantes, relación que será extrapolada a los nuevos datos de población del Sector Parc Central 3.
- De modo similar, sobre los datos de vehículos no industriales se obtiene que corresponden 573,4 vehículos por cada mil habitantes.
- Por su parte, sobre los datos de vehículos industriales se obtiene que corresponden 74,5 vehículos por cada mil habitantes.

Vehículos por tipo y carburante - 2020					
	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
<b>Total</b>	<b>54.440</b>	<b>27.318</b>	<b>26.206</b>	<b>96</b>	<b>820</b>
Turismos	39.387	21.225	18.016	45	101
Motocicletas	5.448	4	5.432	9	3
Furgonetas y camiones	5.949	5.477	464	2	6
Autobuses	19	19	0	0	0
Tractores industriales	313	313	0	0	0
Ciclomotores	2.279	62	2.205	12	0
Otros	1.045	218	89	28	710

*Datos a 31 de diciembre*

Figura 21. Vehículos por tipo y carburante, año 2020 (Fuente: Fichas municipales GVA).

La Ordenanza establece las cuotas del impuesto en euros aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal, de acuerdo con la tabla recogida en su artículo 6º. Para el cálculo del ingreso anual se aplicará una tarifa media para turismos de 134,66 € (la aplicable a turismos de 12 hasta 15,99 CV fiscales) y para los vehículos industriales de 222,08 € (la aplicable a camiones de 2.999 hasta 9.999 kg de carga útil). Se entiende que quedan así representados los tipos de vehículos mayoritarios en cada una de las dos clases propuestas, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

Tipología	Habitantes	Tarifa	Veh/1.000 hab	Cuota €
Residencial	1.920	134,66	573,4	148.245,01 €
Terciario	1.920	222,08	74,5	31.777,17 €
Cuota Total				180.022,18 €

Figura 22. Cuota del IVTM del desarrollo completo del Sector Parc Central 3.

### 5.3.5. TRANSFERENCIAS CORRIENTES

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias recibidas de otras administraciones públicas y, en algún caso, de Familias e Instituciones sin fines de lucro. En el caso del presupuesto del año de referencia, 2022, estas últimas representan el 31,02% de este capítulo, equivalente a 249,34 €/hab·año.

La cantidad concreta de esta transferencia mayoritaria, la del Estado, se obtiene aplicando las fórmulas contenidas en el Título II, Capítulo IV "Participación de los municipios en los tributos del Estado" del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL). En su articulado se determinan diversas fórmulas cuyo fin es concretar la cifra global y que para ello utilizan índices diversos sobre la participación del municipio en los impuestos del Estado, la evolución del comportamiento en años anteriores, etc.

No es objeto de este documento realizar un cálculo exhaustivo de estas cantidades basado en este cuerpo matemático, ni es posible hacerlo con suficiente precisión. Pero sí resulta útil observar que en el artículo 124 de este Real Decreto se establecen los criterios de distribución de la participación correspondiente a cada municipio, que permiten indicar qué parte de esta cantidad, en principio, se corresponde con la población censada (75%), mientras que, a grandes rasgos, el 25% restante se

calcula en función del esfuerzo fiscal medio del municipio (12,5%) y del inverso de la capacidad tributaria (12,5%), valores que se obtienen de los Presupuestos Generales del Estado y que, en una proyección a futuro, no es posible conocer. A efectos prácticos, el cuarto restante del total depende de la capacidad fiscal del municipio que, en el caso de Torrent, no es especialmente representativa.

El presupuesto de 2022 adoptado como punto de partida cifra el capítulo 4 de “Ingresos por transferencias corrientes” en la cantidad total de 20.950.979,46 €. El 75% aplicado al censo de 2021 representa unos ingresos por habitante de 187,01 €/hab, mientras que el 25% restante aplicado al suelo productivo del ámbito, en este caso el uso terciario, equivale a 62,34 €/hab.

Tipología	Habitantes	Ratio	Cuota €
Residencial	1.920	187,01	359.052,79 €
Terciario	1.920	62,34	119.684,26 €
Cuota total			478.737,05 €

Figura 23. Cuota total por transferencias corrientes.

Por ello, la estimación de la cuantía por este concepto a los efectos de este informe se realiza a partir de estas ratios de euros de ingreso por habitante respecto a los usos residenciales y terciarios.

#### 5.3.6. TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES

Esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional, de la misma manera que en apartados anteriores, pero aplicada al capítulo 5 de ingresos de los presupuestos. La ratio €/hab sale de 9,93 €/hab:

Hab 2021	Ingreso patrimonio	Tasas y otros ingresos	ratio	población futura	Cuota total
84.025	834.376 €	3.786.916 €	55,00	1.920	105.598,09 €

Figura 24. Cuota total de tasas y otros ingresos e ingresos patrimoniales.

### 5.4. PROYECCIÓN DE GASTOS EN EL NUEVO ESCENARIO

#### 5.4.1. GASTOS CORRIENTES

Los gastos corrientes (se incluyen en los capítulos 1 a 5 del presupuesto) para el año 2022 son:

<b>1</b>	<b>Gastos de personal</b>		<b>23.019.406,76 €</b>
10	Órgano de gobierno y personal directo	758.529,28 €	
11	Personal eventual	407.975,80 €	
12	Personal funcionario	14.551.970,93 €	
13	Personal Laboral	1.426.362,49 €	
14	Otro personal	0,00 €	
15	Incentivos al rendimiento	795.197,52 €	
16	Cuotas, préstamos y gastos sociales a cargo del empleador	5.079.370,74 €	
<b>2</b>	<b>Gastos en bienes corrientes y servicios</b>		<b>25.207.234,23 €</b>
20	Arrendamientos y cánones	571.262,16 €	
21	Reparaciones, mantenimiento y conservación	1.407.673,88 €	
22	Material, suministros y otros	20.531.070,29 €	

23	Indemnizaciones por razón del servicio	118.000,00 €	
25	Trab realizados por admones públicas y otras ent. públicas	2.579.227,90 €	
<b>3</b>	<b>Gastos financieros</b>		<b>674.483,90 €</b>
31	Préstamos y otras operaciones financieras	624.483,90 €	
34	Depósitos, fianzas y o	20.000,00 €	
35	Intereses de demora y otros gastos financieros	30.000,00 €	
<b>4</b>	<b>Transferencias corrientes</b>		<b>7.960.972,86 €</b>
41	A organismos autónomos	2.461.649,86 €	
44	A entes públicos y socied	1.370.878,25 €	
46	A Entidades Locales	521.500,00 €	
47	A Empresas privadas	468.290,00 €	
48	A Familias e Instituciones sin fines de lucro	3.123.654,75 €	
49	Al exterior	15.000,00 €	
<b>5</b>	<b>Fondo de contingencia y otros imprevistos</b>		<b>100.000,00 €</b>
50	Fondo de contingencia y otros imprevistos	100.000,00 €	

Figura 25. Tabla resumen de los gastos corrientes presupuestados para el año 2022.

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del desarrollo del Sector Parc Central 3 se estimará a partir de las ratios de gasto corriente por habitante y por unidad de nuevo suelo residencial, extrapoladas al incremento respectivo de cada magnitud producto de la nueva unidad urbana. Para ello, se tendrá en cuenta el desarrollo previsible del Sector Parc Central 3 según las unidades concretas que recoge y, a medida que se contabilicen estos crecimientos de ciudad y población que cada fase conlleve, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Como ya se comentó al inicio de este informe dedicado al impacto sobre la Hacienda Local, determinar con exactitud qué parte de cada capítulo o partida de gasto de los presupuestos va destinado a la población en general o específicamente a las áreas residenciales es imposible, ya que la mayoría de sus previsiones se aplican al conjunto del municipio.

En los gastos totales y corrientes destacan especialmente los de personal y en bienes corrientes y servicios, con más de un 80% sobre el total que, en principio, se suponen destinados de manera preferente a la población del municipio. Restan los gastos financieros y transferencias corrientes más fácilmente asociados a las cantidades globales que maneja el presupuesto, con cierta independencia del destino concreto de cada partida, y que se han previsto inicialmente destinados al resto de áreas productivas de la localidad. Por ello, se estima que el reparto de las ratios de estos conceptos de gasto corriente es del 90% para la población en general.

Así, se obtienen las ratios que se utilizan en el estudio, al dividir las proporciones indicadas del monto total de gastos corrientes entre la población del censo de 2021.

El total de gastos en operaciones corrientes (capítulos 1 a 5) alcanza 56.962.098 €, es decir, casi el 95%. El 90% de esta cifra aplicado al censo de 2021 representa unos gastos corrientes anuales por habitante de 610,13 €/hab.



Tipología	Ratio	Habitantes	Cuota €
Residencial	610,13	1.920	1.171.443,08 €
Cuota total			1.171.443,08 €

Figura 26. Estimación de gastos totales con la implantación prevista.

#### 5.4.2. INVERSIONES REALES

Aparte de la proyección de los gastos corrientes calculados anteriormente, en el apartado 6 “Inversiones reales” del presupuesto local se aprecian varios capítulos que resultan de interés en el impacto del Sector Parc Central 3 sobre la Hacienda Local.

6	Inversiones reales		7.748.522,58 €
60	Invers nueva en infraestructuras y bienes dest al uso gral	46.222,58 €	
61	Invers de reposición de infraes y bienes dest al uso gral	5.527.000,00 €	
62	Inversión nueva asociada al funcionam operat de los serv.	82.300,00 €	
63	Inv de repos asociada al funcionamiento operat de los serv	2.083.000,00 €	
64	Gastos en inversiones de carácter inmaterial.	10.000,00 €	

Figura 27. Resumen Inversiones Reales 2022.

Al exponer por qué el impacto sobre la Hacienda Local se ceñía al previsible sobre las operaciones corrientes, quedaban excluidas del estudio las operaciones de capital por estimarse que su incidencia era coyuntural y ajena, o al menos, no directamente relacionada a la evolución económica de carácter más lineal que presentan las primeras. Sin embargo, el desarrollo del Sector Parc Central 3 es precisamente la coyuntura en la que es necesario prever nuevas inversiones reales. Es decir, cuando se está estudiando el impacto producido por el desarrollo del Sector Parc Central 3 algunas inversiones en principio coyunturales pueden ser asimiladas a operaciones corrientes, ya que se consideran necesarias de manera cuasi permanente a lo largo del proceso de desarrollo del plan.

Ya se indicó en esta memoria que la implantación y coste de las infraestructuras en el Sector Parc Central 3 corren a cargo de los propietarios involucrados en éste, merced a su gestión en régimen de actuación integrada, pero las demás inversiones contempladas deben ser tomadas en consideración: la nueva inversión asociada al funcionamiento operativo de los servicios una vez aceptadas las nuevas infraestructuras por parte del Ayuntamiento y las inversiones de reposición, tanto de infraestructuras y bienes como las asociadas a su funcionamiento operativo.

Por su naturaleza ya expuesta, la consideración de la inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios tendrá lugar únicamente en el momento supuesto de recepción de las obras de urbanización, y no se verá acumulada en el transcurso de los ejercicios con que se realiza el cálculo. Las inversiones de reposición de las nuevas infraestructuras y su funcionamiento serán consideradas una primera vez con un desfase de 5 años desde su recepción, estimación muy conservadora ya que se propone un plazo de necesidad de inicio de las reposiciones reducido en relación al propio de las calidades que actualmente se emplean en este tipo de obras.

Las dos ratios necesarias para estimar los dos tipos expuestos de inversiones reales, se calculan aplicando las cifras consignadas en el presupuesto de 2022 sobre el suelo urbanizado existente en

este instante de partida, independientemente de su uso dominante, y se irá aplicando al de nueva ejecución a medida que el desarrollo del plan lo implemente. Con estas premisas, para los aproximadamente 11.635.800 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado de partida (como hipótesis, se adopta el total del suelo urbano y urbanizable programado previsto en el PGOU de Torrent, no así el urbanizable no programado), se tiene que los 128.522,58 € de inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios se traducen en una ratio anual de 0,011045 €/m<sup>2</sup> urbanizado, mientras que los 7.620.000 € restantes de las inversiones en reposiciones resultan en una ratio de 0,654875 €/m<sup>2</sup> urbanizado. Ambas serán aplicadas con los criterios ya indicados.

Tipología	Ratios inversión nueva	Ratio reposición	m <sup>2</sup> suelo previsto	Cuota
Residencial	0,011045	0,654875	96.191,84	64.056,16 €
<b>Total</b>				<b>64.056,16 €</b>

Figura 28. Inversiones totales reales a realizar.

## 5.5. IMPACTO DEL PLAN SOBRE LA HACIENDA LOCAL

Una vez estimados los ingresos y gastos previstos con el desarrollo del Sector Parc Central 3, sería también necesario aplicarlos a un previsible escenario temporal. Sin embargo, prever una distribución temporal no es segura por la cambiante situación socioeconómica, en particular, en las últimas 2 décadas, primero con la crisis financiera e inmobiliaria de los años 2007-2012 y ahora con la reciente crisis sanitaria de 2020. Los tiempos previsibles de implantación de la actuación urbanística son en esta fase imposibles de fijar (o, al menos, prever con precisión) por las múltiples, y en muchos casos impredecibles, variables de las que depende. Por ello, el análisis de sostenibilidad económica del Sector Parc Central 3 de Torrent se va a realizar sin tener en cuenta la variable temporal, estudiando únicamente el caso de su desarrollo total final.

Como resultado del análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado en el apartado anterior, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación de los diferentes solares previstos en el Sector Parc Central 3. Respecto a los ingresos:

Concepto	€	
IBI	389.056,46 €	Anual
IIVTNU	108.539,13 €	Anual
ICIO	1.694.687,76 €	Puntual
IVTM	180.022,18 €	Anual
Transferencias corrientes	478.737,05 €	Anual
Tasas y otros ingresos	105.598,09 €	Anual
<b>TOTAL Ingresos</b>		<b>2.956.640,66 €</b>

Figura 29. Tabla de estimación de los ingresos generados por el desarrollo previsto.

Del resultado anterior se han de deducir los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIO y el excedente de aprovechamiento, no considerado en

el presente informe. Según esto, los ingresos corrientes anuales del Ayuntamiento de Torrent con el total desarrollo y edificación del Sector Parc Central 3 son:

Concepto	€	
IBI	389.056,46 €	Anual
IIVTNU	108.539,13 €	Anual
IVTM	180.022,18 €	Anual
Transferencias corrientes	478.737,05 €	Anual
Tasas y otros ingresos	105.598,09 €	Anual
<b>TOTAL Ingresos</b>		<b>1.261.952,91 €</b>

Figura 30. Tabla de estimación de los ingresos anuales de Torrent.

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, **el saldo presupuestario anual del desarrollo completo del ámbito resulta inicialmente positivo, con un superávit de 13.437,63 €/año**. Este excedente permite, junto con los ingresos puntuales derivados del Sector Parc Central 3 (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras y el excedente de aprovechamiento) realizar las inversiones necesarias en equipamientos que tuviera que realizar el ayuntamiento para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

Concepto	€	
IBI	389.056,46 €	Anual
IIVTNU	108.539,13 €	Anual
IVTM	180.022,18 €	Anual
Transferencias corrientes	478.737,05 €	Anual
Tasas y otros ingresos	105.598,09 €	Anual
<b>TOTAL Ingresos</b>		<b>1.261.952,91 €</b>
Gastos Corrientes	1.184.459,12 €	
Inversiones en Reales	64.056,16 €	
<b>Total de Gastos</b>		<b>1.248.515,27 €</b>
<b>DIFERENCIA</b>		<b>13.437,63 €</b>

Figura 31. Tabla de estimación de la diferencia entre los ingresos y los gastos anuales con el desarrollo total del Sector Parc Central 3 de Torrent.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos, junto con los ingresos patrimoniales que pudiera obtener el ayuntamiento por la enajenación o producción inmobiliaria del aprovechamiento urbanístico municipal (10% del aprovechamiento total en suelo urbanizable), permite abordar solventemente las inversiones en otros nuevos equipamientos que tuviera que realizar el ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento de la ciudad previsto por el Sector Parc Central 3 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 creación de los nuevos espacios urbanos.

Alfredo Ferrer Esbert  
Licenciado en A.D.E.