



# CASAR DE CÁCERES

## PLAN GENERAL MUNICIPAL



**JUNTA DE EXTREMADURA**

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE

### SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

REFUNDIDO APROBACIÓN PROVISIONAL 2

2019

El presente refundido incorpora las modificaciones introducidas en el acuerdo de segunda aprobación provisional del Plan General Municipal, de fecha 1 de abril de 2019..

Cód. Validación: 7JLHDFZELKDKRSRWNVTZKFKNP2  
Verificación: <https://casardecaceres.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pública

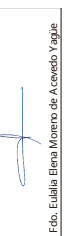
Página 1 de 28  
En Mérida



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>1.- INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Objeto.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Criterios para la elaboración del documento.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. Criterios de programación.....</b>	<b>5</b>
<b>1.4. Criterios de evaluación económica.....</b>	<b>6</b>
1.4.1 Terminología.....	
1.4.2 Módulos empleados en la valoración.....	
<b>2. RELACIÓN DE ACTUACIONES, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Unidades de actuación en suelo urbano .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Unidades de actuación en suelo urbanizable .....</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Actuaciones de urbanización mediante Obras Públicas Ordinarias.....</b>	<b>12</b>
<b>3 IMPACTO DEL PLAN GENERAL SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA.....</b>	<b>13</b>
<b>3.1 Haciendas públicas afectadas.....</b>	<b>13</b>
<b>3.2 Cuantificación de la inversión pública municipal.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3 Evaluación del aumento patrimonial.....</b>	<b>14</b>
<b>3.4 Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.....</b>	<b>16</b>
3.4.1 Conceptos presupuestarios .....	
3.4.2 Análisis de los presupuestos municipales liquidados.....	
<b>4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL.....</b>	<b>21</b>
<b>4.1 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....</b>	<b>21</b>
<b>4.2 Costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios públicos.....</b>	<b>21</b>
<b>4.2.1 Proyección de gastos corrientes.....</b>	<b>22</b>

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

**APROBAR DEFINITIVAMENTE**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura  
A CUERDA :

En Mérida  
Sesión de: 25 de mayo de 2023

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 7JLHDF2ELKDKRSRVNWTZKFKNP2  
Verificación: <https://casardecaceres.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 28

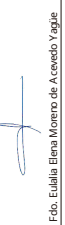


JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana  
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico  
**DEPOSITADO**  
Nº DE ASIENTO: CC/005/2024 FECHA: 22 de enero de 2024  
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial  
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.2.2 Estimación de ingresos corrientes. ....22

4.2.3 Resultado del presupuesto corriente.....27



La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA :

Sesión de: 25 de mayo de 2023

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

Cód. Validación: 7JLHDF2ELKDKRSRVNITZKFKNP2

Verificación: <https://casardeaceres.sedelectronica.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 28

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana  
 Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico  
**DEPOSITADO**  
 Nº DE ASIENTO: CC/005/2024 FECHA: 22 de enero de 2024  
 El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial  
 Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1. Objeto.

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, establece en el artículo 22, apartado 4, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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<sup>1</sup>.

En congruencia con este mandato, ya la ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, -en adelante LSOTEX- había introducido en el artículo 75, en relación al contenido documental mínimo de planes y programas, el texto siguiente:

[...]

"4ª. Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir, como Anexo a la Memoria, un estudio de sostenibilidad económica relativo a las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio. Respecto de las actuaciones de urbanización, se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

El presente documento tiene por objeto, según lo establecido en los artículos 70.1.2, 75.4º, 70.1.1.c) y 111 de la LSOTEX:

- Determinar las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y

<sup>1</sup> El texto vigente es: «4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación 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.»

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

dotaciones integradas en la ordenación estructural

- Realizar una evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras de las acciones programadas por el Plan General Municipal, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.
- Determinar la secuencia lógica de desarrollo de las diferentes actuaciones urbanizadoras previstas por el Plan.
- Ponderar el impacto del Plan General sobre las Haciendas Públicas afectadas.

### 1.2. Criterios para la elaboración del documento.

El conjunto de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan se dividen en dos grandes grupos:

- Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano.
- Actuaciones de urbanización incluidas en ámbitos de Obras Públicas Ordinarias
- Actuaciones aisladas.

Estos tipos se identifican en la documentación gráfica y escrita del Plan conforme a las siguientes siglas:

- Actuaciones urbanizadoras en suelo urbano: UA/U-<sup>o</sup>
- Actuaciones de urbanización por Obras Públicas Ordinarias: AU-OPO-<sup>o</sup>

En cuanto a las actuaciones aisladas, se identifican y clasifican mediante un conjunto de siglas cuyo significado es el siguiente:

Según el uso a que se destinan:

- Actuaciones correspondientes a equipamientos: A-E
- Actuaciones correspondientes a espacios libres: A-L
- Actuaciones correspondientes a las Infraestructuras: A-F

Según el nivel de determinaciones del Plan:

- Actuaciones integradas en la ordenación estructural: A-../E
- Actuaciones integradas en la ordenación detallada: A-../D

### 1.3. Criterios de programación.

La escasa entidad de las unidades de actuación urbanizadora previstas en el suelo urbano induce la indeterminación por el Plan General de un orden básico inicial de su

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

programación.

Las condiciones objetivas que legitiman la incorporación al proceso urbanizador de cada una de las actuaciones previstas se determinan por el Plan General en las fichas que de cada unidad se incluyen en el documento de normativa urbanística.

### 1.4. Criterios de evaluación económica.

#### 1.4.1 Terminología.

Para evaluar las implicaciones económicas de cada una de las actuaciones previstas, en primer lugar se determina si es preciso obtener el suelo, y en caso de que sea necesario, a quién se imputan los costes, y el sistema mediante el que se gestiona. Para ello se establece la siguiente clasificación:

Imputación de costes de obtención de suelo:

- Privada: PR
- Administración Pública: AP

Sistema de obtención:

- Expropiación EX
- Cesión vinculada a ámbito de OPO (reparcelación) C-OPO. RP
- Cesión vinculada a ámbito de UA (reparcelación) C-UA. RP
- Cesión directa. CD
- Cesión vinculada a convenios CON

Del mismo modo, y en función de la condición del agente a quien se imputan los costes de ejecución de las obras de urbanización –incluyendo en estos costes todos los conceptos relacionados en el artículo 127 de la LSOTEX-; y en función del sistema de financiación de los mismos, se establecen las siguientes distinciones:

Imputación de costes de urbanización.

- Privada: PR
- Administración Pública: AP

Sistema de financiación.

- Reparcelación RP
- Contribuciones especiales CE

#### 1.4.2 Módulos empleados en la valoración.

El artículo 127 de la LSOTEX, determina y relaciona los gastos de urbanización a los que

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

legalmente quedan afectados los terrenos incluidos en una unidad de actuación:

"Artículo 127. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar éstos afectados legalmente, a título de garantía real, al cumplimiento de los deberes de promoción de dicha actuación, son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

*adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y, en concreto, las infraestructuras de transporte público que requiera una movilidad sostenible.*

*2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.*

*3. Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, el agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.*

*4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá superar los límites máximos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público ni tampoco podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador.*

Mediante la fijación de los costes unitarios para cada uno de los conceptos que componen los gastos de urbanización y la aplicación de estos precios unitarios a las superficies representativas de cada una de las actuaciones previstas podemos llegar a definir los costes totales que la ejecución del Plan comporta con independencia de su adscripción a entidades públicas o privadas.

**Costes unitarios de adquisición de suelo:**

Suelo urbano: Se considera un aprovechamiento urbanístico de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y por repercusión considerando una media de los valores de mercado en la población, se obtiene un valor unitario de suelo estimado en 175 €/m<sup>2</sup>.

Suelo no urbanizable: Inicialmente el plan no prevé ninguna actuación que precise obtención de suelo clasificado como no urbanizable. Para su

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO





PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

valoración, en el caso de que sea necesario, se utilizarán los valores, que en función del aprovechamiento agrícola, establece la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Extremadura para la regulación de los Valores Fiscales.

**Costes unitarios de ejecución de obras y urbanización:**

En estos costes están incluidos los gastos derivados de la redacción técnica de proyectos e instrumentos de planeamiento, gastos de promoción y gestión o indemnizaciones que procedan.

- Viales, incluidos la totalidad de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento, distribución eléctrica y alumbrado público: 125 €/m<sup>2</sup>
- Reurbanización de viales, incluidos la totalidad de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento, distribución eléctrica y alumbrado público: 70 €/m<sup>2</sup>
- Viales peatonales, incluidos la totalidad de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento, distribución eléctrica y alumbrado público: 150 €/m<sup>2</sup>

Espacios libres:

- Jardines y áreas ajardinadas: 60 €/m<sup>2</sup>
- Áreas de recreo y juego: 85 €/m<sup>2</sup>
- Áreas peatonales: 100 €/m<sup>2</sup>

Obras de infraestructuras:

- Conducciones generales de la red de abastecimiento: 276 €/ml
- Colectores generales de aguas residuales: 354 /ml

Equipamientos:

- Valor unitario de construcción de edificación aislada: 1.500 €/m<sup>2</sup>

**Valor de los suelos**

A efectos exclusivamente de determinar la viabilidad económica de las actuaciones urbanizadoras y el valor de venta de los solares resultantes de dichas actuaciones, se han adoptado los siguientes criterios en el estudio:

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En el caso del suelo destinado a vivienda protegida, que al menos será el 30% de cada unidad, el valor de repercusión del suelo no puede superar el 15% del valor de venta.

Casar de Cáceres se encuentra en la zona B y el precio de venta para viviendas de protección pública de régimen general en 2013 (Decreto 137/2013 de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016. DOE nº149, de 2 de agosto) es de 995,53 €/m<sup>2</sup>, y el 60% para los anejos.

Así mismo, considerando una relación útil/construida máxima de 1,15 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> útil, se obtiene el valor de repercusión del suelo por m<sup>2</sup> edificable de vivienda protegida:

Valor de repercusión del suelo para vivienda protegida	Superficie útil (m <sup>2</sup> )	Precio máx (€/m <sup>2</sup> )	Precio total (€)	Repercusión del precio del suelo por vivienda (€)	Repercusión de suelo por m <sup>2</sup> útil (€/m <sup>2</sup> )	Repercusión de suelo por m <sup>2</sup> edificable (€/m <sup>2</sup> )
Vivienda	90	995,53	89.598	13.440		
Garaje y anexos	33	597,32	19.711	2.957		
<b>Total</b>			<b>109.309</b>	<b>16.397</b>	<b>133,31</b>	<b>115,92</b>

Por tanto, el valor de repercusión de suelo totalmente urbanizado para la construcción de vivienda protegida, es de **115,92 €/m<sup>2</sup>**.

Para establecer un valor de venta de los suelos destinados a vivienda libre, se han tomado muestras disponibles en el municipio de suelos destinados a vivienda unifamiliar con precios de mercado actualizados. De su estudio se obtiene un precio medio de venta de unos **161,10 €/m<sup>2</sup>** de vivienda unifamiliar, en cualquier caso debe considerarse la situación actual del mercado y sus posibles fluctuaciones.

Con respecto al suelo destinado a uso industrial, realizando también un estudio de los suelos disponibles actualmente en el mercado, se obtiene un valor aproximado de unos **131,81 €/m<sup>2</sup>** de venta para naves en hilera.

Lo escaso de la oferta de suelo industrial protegido en los alrededores de Casar de Cáceres hace que resulte difícil encontrar muestras similares. En la actualidad existen en algunas localidades infraestructuras industriales de diferentes tipos (polígonos industriales, parques empresariales o semilleros de empresas), totalmente urbanizados, promovidos por distintas Administraciones Públicas (Diputación o Junta de Extremadura), que ofrecen suelo o naves ya construidas, a venta o alquiler, a precios subvencionados. El precio oscila enormemente, pero puede estimarse un valor medio de **25 €/m<sup>2</sup>**s de suelo urbanizado, en localidades de características semejantes.

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



## 2. RELACIÓN DE ACTUACIONES, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN

### 2.1 Unidades de actuación en suelo urbano

Ident.	Supf. m <sup>2</sup>	Sistema de Ejecución	Obtención del suelo	Estimación de gastos de urbanización	Previsión de programación
UA/U-01	17.774	INDIRECTA	C-UA. RP	19.177 €	I
UA/U-02	21.853	INDIRECTA	C-UA. RP	25.443 €	I
UA/U-03	12.186	INDIRECTA	C-UA. RP	21.312 €	I
UA/U-04	9.439	INDIRECTA	C-UA. RP	11.731 €	I
UA/U-05	1.555	INDIRECTA	C-UA. RP	0 €	I
<b>TOTAL</b>	<b>62.807</b>			<b>77.663</b>	

### 2.2 Unidades de actuación en suelo urbanizable

Ident.	Supf. m <sup>2</sup>	Sistema de Ejecución	Obtención del suelo	Estimación de gastos de urbanización(€)	Previsión de programación	Uso global del sector
UA/SUB-01	19.225	INDIRECTA	C-UA. RP	817.063	I	INDUSTRIAL
UA/SUB-02	27.184	INDIRECTA	C-UA. RP	1.080.564	I	RESIDENCIAL
UA /SUB-03	37.166	INDIRECTA	C-UA. RP	1.477.349	I	RESIDENCIAL
UA /SUB-04	64.502	INDIRECTA	C-UA. RP	2.909.218	I	RESIDENCIAL
UA /SUB-05	84.652	INDIRECTA	C-UA. RP	3.364.917	I	RESIDENCIAL
UA /SUB-06	109.126	INDIRECTA	C-UA. RP	4.637.870	I	INDUSTRIAL
UA /SUB-07	452.123	INDIRECTA	C-UA. RP	19.215.228	I	INDUSTRIAL
UA /SUB-08	41.771	INDIRECTA	C-UA. RP	1.660.397	I	RESIDENCIAL
UA /SUB-09	19.653	INDIRECTA	C-UA. RP	835.272	I	INDUSTRIAL
UA/SUB-10	3.869	INDIRECTA	C-UA. RP	164.446	I	INDUSTRIAL
<b>TOTAL</b>	<b>859.273</b>			<b>36.162.322</b>		

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



2.3 Actuaciones de urbanización mediante Obras Públicas Ordinarias

Ident.	Supf. m²	Obtención de suelo	Suelo a obtener (m²)	Estimación de gastos de obtención suelo	Estimación gastos de urbanización	Imputación gastos de urbanización	Sistemas de financiación
AU-OPO-01	3.517	C-OPO. RP	620	0	77.553	AP	CE
AU-OPO-02	0				0		
AU-OPO-03	0				0		
AU-OPO-04	4.674	C-OPO. RP	611	0	76.371	PR	RP
AU-OPO-05	73.961	OBTENIDO	0	0	5.177.241	AP	CE
AU-OPO-06	1.246	EX	1.246	218.080	155.771	AP	CE
AU-OPO-07	1.776	OBTENIDO	1.429	0	100.009	AP	CE
AU-OPO-08	1.166	C-OPO. RP	1.166	0	81.620	AP	CE
AU-OPO-09	266	OBTENIDO	266	0	18.620	AP	CE
AU-OPO-10	241	OBTENIDO	241	0	16.904	AP	CE
AU-OPO-11	1.310	OBTENIDO	1.310	0	91.700	AP	CE
AU-OPO-12	603	C-OPO. RP	603	0	42.210	AP	CE
AU-OPO-13	4.819	C-OPO. RP	4.819	0	602.375	PR	RP
AU-OPO-14	6.094	C-OPO. RP	2.625	0	328.161	PR	CE
AU-OPO-15	64.627	OBTENIDO	6.817	0	409.020	AP	CE
AU-OPO-16	14.788	OBTENIDO	3.036	0	212.529	AP	CE
AU-OPO-17	46.140	C-OPO. RP	1.531	0	191.380	PR	RP
<b>Total</b>				<b>218.080</b>	<b>7581.464</b>		

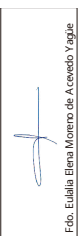


Foto: Eulalia Elena Moreno de Acevedo y Ague  
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA :

Página 12 de 28  
En Mérida  
Sesión de: 25 de mayo de 2023

Cód. Validación: 7JLHDFZELKDKRSRWNTZKFKNP2  
Verificación: <https://casardeaceres.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | [esPublico Gestiona](https://www.espublico.gob.es/)  
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana  
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico  
DEPOSITADO  
Nº DE ASIENTO: CC/005/2024 FECHA: 22 de enero de 2024  
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial  
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

### 3 IMPACTO DEL PLAN GENERAL SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

#### 3.1 Haciendas públicas afectadas.

No está previsto imputar a las administraciones supramunicipales ninguna de las actuaciones proyectadas por el Plan General Municipal. En consecuencia, la hacienda pública afectada por la actuación del Plan General es el Ayuntamiento de Casar de Cáceres.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 del R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, (BOE nº 270, de 9/11/2011), en el estudio de sostenibilidad económica del Plan General, "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."

"Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

#### 3.2 Cuantificación de la inversión pública municipal.

Los conceptos que requerirían de la aportación económica del Ayuntamiento serían los siguientes:

1 Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación de suelo.

El Ayuntamiento de Casar de Cáceres, en su calidad de Administración actuante no soportaría el gasto de inversión en las obras de urbanización de las unidades de actuación previstas. Los propietarios de suelo financiarían la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables.

2 La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales.

El Plan General prevé la adscripción o inclusión de sistemas generales en algunas de las unidades de actuación. Por tanto, es necesario invertir en infraestructuras de Sistema General.

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3 La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de las actuaciones urbanizadoras previstas.

### 3.3 Evaluación del aumento patrimonial.

Los aumentos patrimoniales que se producen con las actuaciones urbanizadoras contempladas por el Plan General son:

1 Obtención de parcelas destinadas a equipamientos.

En suelo urbano, el Ayuntamiento obtendrá, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, parcelas de superficie total de S. Dot= 10.124 m<sup>2</sup>s.

El cuadro siguiente refleja las superficies correspondientes a cada unidad.

Unidad de Actuación	Dotaciones ( m <sup>2</sup> )	VALOR
UA/U-01	0	0
UA/U-02	5.343	934.926
UA/U-03	2.984	522.139
UA/U-04	1.416	247.774
UA/U-05	381	66.672
<b>TOTAL</b>	<b>10.124</b>	<b>1.771.511</b>

En suelo urbanizable, el Ayuntamiento obtendrá las siguientes superficies:

SECTORES	Dotaciones ( m <sup>2</sup> )	VALOR
UA/SUB-01	2.884	504.656
UA /SUB-02	5.709	999.012
UA /SUB-03	7.805	1.365.851
UA /SUB-04	16.385	2.867.429
UA /SUB-05	17.777	3.110.961
UA /SUB-06	15.582	2.726.850
UA /SUB-07	67.818	11.868.229
UA /SUB-08	8.772	1.535.084
UA /SUB-09	3.275	573.080
UA /SUB-10	580	101.570
<b>Total</b>	<b>146.587</b>	<b>25.652.721</b>

Dado que, de no obtenerse gratuitamente, el Ayuntamiento habría de obtener de forma onerosa el suelo destinado a dotaciones públicas, se aplica un valor de 175 €/m<sup>2</sup> a la superficie total de suelo destinado a dotaciones, S.Dot = 146.587 m<sup>2</sup> x 175 €/m<sup>2</sup> = **25.652.721 €.**

2 Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

urbanístico correspondiente a la Administración. No se consideran los aprovechamientos urbanísticos derivados de la posible condición de propietario en alguna de las actuaciones proyectadas.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.b) de la LSO TEX , se establece en un 10% el porcentaje de aprovechamiento que deben entregar los propietarios en forma de suelo para materializar el aprovechamiento que corresponde a la Administración. En consecuencia, el Ayuntamiento, como Administración actuante, percibirá las siguientes cantidades

En el caso de las unidades de uso residencial, como el suelo cedido por los propietarios de forma gratuita ha de ser destinado en general, en su totalidad, a la promoción de viviendas de protección pública, el valor de estas parcelas es, según el valor de repercusión de dicho uso (**115,92 €/m<sup>2</sup>**), el que se refleja en los cuadros siguientes:

Unidad de Actuación	Techo edificable(m <sup>2</sup> t)	Aprovechamiento homogeneizado residencial (u.a)	10% Cesión Ayto. (u.a.)	Equivalencia en m <sup>2</sup> VPP	Valoración (€)
UA/U01	15.432	15.432	1.543	1.543	178.884,27
UA/U02	15.264	15.266	1.527	1.527	176.963,47
UA/U03	8.525	8.525	852	852	98.818,52
UA/U-05	1.089	1.089	109	109	12.618,14
<b>TOTAL</b>	<b>40.309</b>	<b>40.311</b>	<b>4.031</b>	<b>4.031</b>	<b>467.284</b>

Sector	Techo edificable (m <sup>2</sup> t)	Aprovechamiento homogeneizado residencial (u.a)	10% Cesión Ayto. (u.a.)	Equivalencia en m <sup>2</sup> VPP	Valoración (€)
UA/SUB-02	16.310	16.310	1.631	1.631	189.070
UA /SUB-03	22.300	22.300	2.230	2.230	258.497
UA /SUB-04	33.924	33.924	3.392	3.392	393.252
UA /SUB-05	50.791	50.791	5.079	5.079	588.772
UA /SUB-08	25.063	25.063	2.506	2.506	290.526
<b>Total</b>	<b>148.388</b>	<b>148.388</b>	<b>14.839</b>	<b>14.839</b>	<b>1.720.116</b>

En el caso de las unidades de uso industrial o terciario, el suelo cedido por los propietarios debe ser destinado a usos de interés social. En consecuencia, se aplicará el valor de repercusión del suelo industrial protegido(**25,00 €/m<sup>2</sup>**) . Los valores obtenidos se reflejan en los siguientes cuadros:

Unidad de Actuación	Techo edificable(m <sup>2</sup> t)	Aprovechamiento homogeneizado industrial (u.a)	10% Cesión Ayto. (u.a.)	Equivalencia en m <sup>2</sup> suelo industrial protegido	Valoración (€)
UA/U04	4.692	4.692	469	469	11.725
<b>TOTAL</b>	<b>4.692</b>	<b>4.692</b>	<b>469</b>	<b>469</b>	<b>11.725</b>

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



SECTOR	Techo edificable(m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento homogeneizado industrial (u.a)	10% Cesión Ayto. (u.a.)	Equivalencia en m <sup>2</sup> suelo industrial protegido	Valoración (€)
UA/SUB-01	11.535	11.535	1.154	1.154	28.838
UA /SUB-06	74.499	74.499	7.450	7.450	186.248
UA /SUB-07	271.274	271.274	27.127	27.127	678.185
UA /SUB-09	7.380	7.380	738	738	18.451
UA /SUB-10	2.322	2.322	232	232	5.804
<b>Total</b>	<b>367.010</b>	<b>367.010</b>	<b>36.701</b>	<b>36.701</b>	<b>917.524</b>

3 Obtención de los suelos dotacionales urbanizados y viarios, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a las actuaciones urbanizadoras y que recibe la Administración Municipal.

Aunque, estrictamente hablando, los viarios totalmente urbanizados que deben entregarse al Ayuntamiento, representan un incremento patrimonial, a efectos del cómputo del aumento patrimonial del Ayuntamiento, no van a considerarse estos últimos conceptos, sino únicamente los descritos en los epígrafes anteriores. En consecuencia, los incrementos patrimoniales derivados de la nueva ordenación serán los resultantes del concepto descrito en primer lugar: las entregas de suelo dotacional público.

El cuadro siguiente refleja el resumen total:

Concepto	Valoración (€)
Entregas de suelo dotacional público en UA en SU y SUB	27.424.232
Entregas de suelo lucrativo residencial en pago del 10% de cesión en UA en SU y SUB	2.187.400
Entregas de suelo lucrativo industrial o terciario en pago del 10 % de cesión en UA en SUB	929.249
<b>Total</b>	<b>30.540.881</b>

**Incremento patrimonial del Ayuntamiento.**

### 3.4 Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

A continuación debe obtenerse información del último presupuesto municipal liquidado, con el fin de disponer de datos sobre:

- Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO





económica.

- Análisis del presupuesto de gastos, clasificación por programas. Identificación de los gastos dependientes e independientes de los habitantes. Repercusión del gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2.

- Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc..

En consecuencia, se ha partido de la información de los presupuestos municipales a fin de obtener un diagnóstico real de la situación económica del municipio.

### 3.4.1 Conceptos presupuestarios

La captación de recursos municipales se desglosa en los siguientes capítulos:

- Impuestos directos: son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa, es decir, personalmente.

- Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.

- Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas, etc.).

- Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones bien sea por la participación en tributos del Estado, en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

- Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.

- Enajenación de inversiones reales: son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales.

- Transferencias de capital: equivalente a las transferencias corrientes pero referido a ingresos de capital que el Ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario, obras de infraestructura, etc.

- Variación de activos financieros: son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores.

- Variación de pasivos financieros: refleja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito.

Al igual que con los ingresos, para los gastos municipales los capítulos son comunes a

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana  
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico  
DEPOSITADO  
Nº DE ASIENTO: CC/005/2024 FECHA: 22 de enero de 2024  
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial  
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

todos los municipios, y se explican a continuación:

- Gastos de personal: recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.
- Compras corrientes: incluye los gastos por alquileres, suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.
- Gastos financieros: incluye los intereses por préstamos y los gastos bancarios.
- Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza
- Transferencias corrientes: se refiere a las subvenciones que el ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.
- Inversiones reales: son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamientos, maquinaria o mobiliario.
- Transferencias de capital: son las aportaciones que el ayuntamiento realiza a empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales.
- Activos financieros: Constituye los préstamos que la hacienda municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.
- Pasivos financieros: amortizaciones de préstamos y devoluciones de fianza.

### 3.4.2 Análisis de los presupuestos municipales liquidados.

Aunque se cuenta con datos sobre los últimos presupuestos municipales -los de 2017-, no ha sido posible disponer de datos sobre los presupuestos liquidados de otros ejercicios. En consecuencia, no resulta posible efectuar un análisis de los mismos -evolución, comparación entre derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, Los cuadros subsiguientes reflejan únicamente los desgloses de capítulos de gastos e ingresos del presupuesto de 2017, así como el importe unitario correspondiente (I/hab), ratio calculada sobre la base de la población del padrón de 2016. (4.604 habitantes).

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PRESUPUESTO MUNICIPAL AYUNTAMIENTO CASAR DE CÁCERES 2017		
INGRESOS		
	Importe	l/hab
1. Impuestos directos	1.075.093 €	234€
2. Impuestos indirectos	15.329 €	3 €
3. Tasas y otros ingresos	670.209 €	146 €
4. Transferencias corrientes	1.439.029 €	313 €
5. Ingresos Patrimoniales	120.017 €	26 €
6. Enajenación Inversiones reales		
7. Transferencias de Capital	235.895 €	51 €
8. Activos Financieros	0,00 €	0,00 €
9. Pasivos Financieros	0,00 €	0,00 €
<b>Total</b>	<b>3.555.571 €</b>	<b>772 €</b>
GASTOS		
	Importe	l/hab
1. Gastos personal	1.518.388 €	330 €
2. Gastos bienes y servicios	1.353.792 €	294 €
3. Gastos financieros	300 €	0 €
4. Transferencias corrientes	310.946 €	68€
5. Fondo de Contingencia	0,00 €	0 €
6. Inversiones reales	372.144 €	81 €
7. Transferencias de Capital	0,00 €	0€
8. Activos Financieros	0,00 €	0,00 €
9. Pasivos Financieros	0,00 €	0 €
<b>Total</b>	<b>3.555.571 €</b>	<b>772€</b>

Fuente: <https://presupuestos.gobierno.es/places/CASAR DE CÁCERES/2017>

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Centrando el análisis de derechos y obligaciones reconocidas netas en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos e ingresos corrientes reconocidos, así como el importe unitario por habitante en 2016 (4.604 habitantes) supone:

DERECHOS RECONOCIDOS PRESUPUESTO			
	Importe (€)	%	€/hab.
1. Impuesto directos	1.075.093 €	33,60	234 €
2. Impuestos Indirectos	15.329 €	0,48	3 €
3. Tasas y otros ingresos	670.209 €	20,95	146 €
4. Transferencias corrientes	1.439.029 €	44,97	313 €
5. Ingresos patrimoniales	120.017 €	3,75	26 €
<b>Total Ingresos</b>		100	722 €

Elaboración propia

OBLIGACIONES RECONOCIDAS PRESUPUESTO			
	Importe (€)	%	€/hab.
1. Gastos en personal	1.518.388 €	47,70	330 €
2. Gastos bienes y servicios	1.353.792 €	42,53	294 €
3. Gastos financieros	300 €	0,01	0 €
4. Transferencias corrientes	310.946 €	9,77	68 €
<b>Total Gastos</b>			<b>692 €</b>

Elaboración propia

El análisis de sostenibilidad determina que se debe mantener o superar el ratio de **692 €** por habitante como nivel de gastos o costes unitarios que debería asumir la Hacienda local para mantener o mejorar el nivel de calidad de vida, siendo susceptible de ser incrementado en función de la evolución del IPC anual.

De esta manera puede evaluarse el impacto económico de los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar como consecuencia del incremento de población teórico supuesto por el Plan General.

Habría que diferenciar, entre los crecimientos previstos por el Plan General, las superficies destinadas a usos residenciales, donde se genera un incremento de población, en los que la ratio de gastos por habitante puede ser adecuado, y las destinadas a usos industriales o terciarios, donde no se genera dicho incremento, pero existen mayores superficies de viales y zonas verdes, cuyo mantenimiento ocasionará gastos a la Hacienda local.

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



#### 4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL.

##### 4.1 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Plan General Municipal de Casar de Cáceres propone la ordenación de todo el municipio y la distribución de los aprovechamientos lucrativos en suelo urbano.

En el suelo urbano el aprovechamiento lucrativo de nueva creación es residencial e industrial.

A falta de mayor concreción del texto legislativo sobre el alcance de la expresión "suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos", cabe considerar que el objeto de este mandato es que las propuestas de ordenación urbanística tengan en cuenta la previsión de suelo suficiente para generar empleo a la población prevista en los crecimientos urbanos, generando un desarrollo territorial más equilibrado social y económicamente.

En este sentido, el Plan General no disminuye las previsiones del planeamiento anterior, y por el contrario, prevé la ubicación de nuevas áreas de uso productivo.

El cuadro siguiente refleja las superficies destinadas a usos productivos en el Plan General, en comparación con la prevista por el planeamiento vigente.

	Industrial (m <sup>2</sup> )		Habitantes	m <sup>2</sup> /hab.	
NNSS	Desarrollos (UE y SAU)	138.219	914.450	4.604	198,62
	PERI y zonas en suelo urbano	776.231			
PGM	Desarrollos (UA y SUB)	613.441	1.388.281	7.269	190,99
	Zonas Mantenimiento	774.840			

##### Cuadro comparativo de los suelos productivos previstos por el Plan General

Puede comprobarse que la superficie total prevista por el Plan General de este tipo de suelo es similar a la prevista por el planeamiento vigente. Ello se debe a la intención, ya mencionada, de ajustar las previsiones de esta categoría de suelo a una cifra más acorde con la situación del municipio. Se considera que la dotación prevista permitirá satisfacer la demanda de suelos productivos, en capacidad suficiente para la generación de empleo a la futura población prevista.

##### 4.2 Costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios públicos.

En este apartado se estiman los gastos e ingresos corrientes que provocará la puesta en marcha o actividad de las infraestructuras y servicios de las unidades de actuación previstas, una vez urbanizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento. Para ello se

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

realiza una proyección de los gastos corrientes con el nuevo escenario poblacional y se estima la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del incremento poblacional.

#### 4.2.1 Proyección de gastos corrientes.

De conformidad con la metodología empleada en el análisis de la situación actual, el incremento del gasto presupuestario originado por el crecimiento urbanístico previsto en el Plan General se estima en:

Incremento de habitantes	2.665
Coste por habitante	692 €
<b>Incremento presupuesto</b>	<b>1.844.180</b>

**Incremento del gasto presupuestario ocasionado por la nueva ordenación.**

#### 4.2.2 Estimación de ingresos corrientes.

A efectos de la estimación del incremento de ingresos corrientes generados por el crecimiento propuesto, se consideran los siguientes conceptos:

- 1 Impuestos sobre bienes inmuebles de las nuevas edificaciones construidas conforme a las previsiones del Plan General.
- 2 Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.
- 3 Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.
- 4 Impuesto de vehículos de tracción mecánica.
- 5 Transferencias corrientes.
- 6 Tasas y otros ingresos.

Para la determinación de las bases imponible de los distintos impuestos se considera la información contenida en la ponencia de valores catastrales del municipio.

#### 1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

La base imponible del Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) está constituida por el valor catastral de dichos bienes, calculado según los criterios establecidos en los arts. 22 a 24 del RDL 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario (BOE 8/03/2004), modificada por la ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la ley hipotecaria y del texto refundido de la ley de catastro inmobiliario (BOE 25/06/2015), siendo la referencia al mercado del 50%.

En Casar de Cáceres, la última revisión catastral en suelo urbano es de 1996. En la

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

página web de la Gerencia Territorial de Extremadura de Dirección General del Catastro, pueden consultarse los valores de la ponencia de valoración del municipio.

Dirección: <http://ovc.catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ponencia.aspx?del>.

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/U NI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
001	CASCO	7	400,00	6	69,30	1.20	1.20			R53	80,00
002	INDUSTRIAL	7	400,00	6	69,30	1.20	1.20	U46	46.00	R53	80,00
003	DISEMINADO	7	400,00	6	69,30	1.00	1.00	U57	4.00	R53	80,00

**Relación de polígonos de valoración**

en la que:

MBC: Módulo básico de construcción, en €/m<sup>2</sup>

MBR: Módulo básico de repercusión, en €/m<sup>2</sup>s

No obstante, se actualizan los valores por aplicación de los vigentes Módulos Básicos de Repercusión y Construcción, correspondientes a la Orden EHA/1213/2005, por la que se aprueba el Módulo de valor M, para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

Los valores actualizados en aplicación de la Orden EHA/1213/2005, son:

$$\text{MBR-6} = 69,30 \text{ €/m}^2\text{s}$$

$$\text{MBC-7} = 400,00 \text{ €/m}^2$$

Como puede apreciarse, todos los polígonos que se consideran en suelo urbano presentan idénticos valores.

La base imponible del IBI es el valor catastral (VC) de los bienes inmuebles, siendo la referencia al mercado (RM) del 50%.

El valor Catastral del Suelo (Vcs) resulta de multiplicar la superficie, por el valor de suelo, por los coeficientes correctores del suelo (norma 10 - RD 1020/1993) y coeficientes correctores conjuntos (norma 14 - RD 1020/1993) que les sean de aplicación, por el coeficiente GB determinado en la ponencia de valor correspondiente para cada zona de valor (en ponencias aprobadas a partir de 2005) o polígono de valor (en ponencias aprobadas hasta 2004) y por el factor de referencia de mercado (RM = 0,50). De conformidad con lo dispuesto en la citada Norma 10 se aplica un factor corrector de 0,60 para el uso industrial y de 1,00 para el uso residencial.

Aplicando el valor de repercusión del suelo y la construcción sobre las superficies  
ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

previstas en el Plan General, se obtiene el valor en venta o valor de mercado (Vv), según la expresión  $Vv = 1,40(Vr + Vc)$ . El valor catastral se obtiene como el 50% del valor en venta.

Aprovechamiento	Valor de repercusión del suelo (Vr) €/m <sup>2</sup>	Valor de construcción (Vc) €/m <sup>2</sup>	Valor en venta (Vv) €/m <sup>2</sup>	Valor catastral (VC) €/m <sup>2</sup>	Δ Aprovechamiento objetivo (m <sup>2</sup> )	Base imponible IBI (€)
Residencial	69,30	400,00	657,02	328,51	185.522	60.945.832
Industrial	41,58	240,00	394,212	197,106	371.702	73.264.694
<b>Total</b>					<b>557.224</b>	<b>134.210.526</b>

**Valor catastral de los incrementos de aprovechamiento propuestos por el PGM**

Suponiendo que la base imponible del IBI coincide con la base liquidable, la cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen establecido por el Ayuntamiento de Casar de Cáceres, que asciende al 0,60 %.

Una vez consolidada la edificación de los nuevos desarrollos previstos en el Plan General se producirían los ingresos correspondientes al Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI, en un importe de:

$$I_{IBI} : 134.210.526 \times 0,60\% = \mathbf{805.263 \text{ €}}$$

**2 Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana**

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

Aprovechamiento	Valor de repercusión del suelo (Vr) €/m <sup>2</sup>	Δ Aprovechamiento objetivo (m <sup>2</sup> )	Valor catastral del suelo (€)
Residencial	69,30	185.522	12.856.675
Industrial terciario	41,58	371.702	15.455.369
<b>Total</b>		<b>557.224</b>	<b>28.312.044</b>

**Valor catastral del suelo de los desarrollos urbanísticos previstos**

Aplicando las ordenanzas actualmente vigentes en Casar de Cáceres para la determinación del valor del suelo en la regulación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, así como el porcentaje para cada intervalo de tiempo y el tipo de gravamen se obtiene la siguiente tabla:

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO

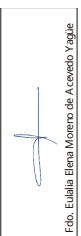


Foto: Eulalia Elena Moreno de Acevedo y Ague  
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

**APROBAR DEFINITIVAMENTE**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA :

Sesión de: 25 de mayo de 2023

Cód. Validación: 7JLHDFZELKDKRSRWNTZKFKNP2  
Verificación: <https://casardeaceres.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 28  
En Mérida  
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio



JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana  
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico  
**DEPOSITADO**  
Nº DE ASIENTO: CC/005/2024 FECHA: 22 de enero de 2024  
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial  
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



	Porcentaje sobre el valor del terreno
De 1 hasta 5 años	2,9%
Hasta 10 años	2,5 %
Hasta 15 años	2,5 %
Hasta 20 años	2,5 %

Fuente: Forocidadad

	Tipo de gravamen
De 1 hasta 5 años	20%
Hasta 10 años	20%
Hasta 15 años	20%
Hasta 20 años	20%

Fuente: Forocidadad

Considerando una transmisión del 15% de las propiedades hasta 2033, con un periodo medio para determinar el incremento de valor de 15 años y aplicando el tipo marcado por las ordenanzas del 20%, se obtendrá la cuota íntegra.

Valor catastral del suelo (€)	<b>28.312.044 €</b>
Porcentaje medio	15%
Media de años	15
Porcentaje sobre el valor del terreno, % Aplicable	2,5 %
Base	<b>106.170</b>
Tipo impositivo	20%
Cuota	21.234
% de terrenos transmitidos	15%
<b>Cuota íntegra</b>	<b>21.234 €</b>

En consecuencia, podría considerarse un incremento de los ingresos anuales por el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

### 3 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción. El presupuesto de ejecución material será el de los proyectos presentados a la solicitud de la correspondiente licencia municipal.

Para estimar el coste de construcción a los efectos de la liquidación del ICIO, se consideran los costes de referencia aprobados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura en 2013, que siguen vigentes en 2017, basados en el cuadro de precios de la Junta de Extremadura, el baremo vigente de mano de obra y la repercusión del Código Técnico de la Edificación a la construcción, y que para los usos residencial e

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



industrial en el medio rural, arrojan los siguientes valores:

Uso	Coste de construcción según coste de referencia COADE 2013 €/m <sup>2</sup>
Residencial	439,90
Industrial	219,95

Para el cálculo del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se utiliza el tipo de gravamen del 1,10% establecido por la ordenanza municipal reguladora de este impuesto. La cuota del impuesto será la resultante de aplicar el mencionado tipo a la base imponible, obtenida de la aplicación de los costes unitarios de construcción a las superficies previstas por el Plan General:

Aprovechamiento	Coste de construcción €/m <sup>2</sup>	Δ Aprovechamiento objetivo (m <sup>2</sup> t)	Tipo	Cuota ICIO (€)	Cuota anual durante 15 años
Residencial	439,90	185.522	1,10%	897.722	59.848
Industrial terciario	219,95	371.702	1,10%	899.314	59.954
<b>Total</b>		<b>557.224</b>		<b>1.797.037</b>	<b>119.802</b>

En consecuencia, el incremento de los ingresos anuales previsible por el impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras asciende a **119.802 €**.

#### 4 Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

El Ayuntamiento incrementará sus ingresos por este concepto proporcionalmente al incremento de habitantes, por el efecto del incremento de vehículos.

En 2017 el importe de este impuesto, para turismos de hasta 11,99 CF (caballos fiscales), es de 42,60 €.

Suponiendo que el incremento en el número de vehículos sea igual al incremento de viviendas previsto por el Plan General (911), el incremento de ingresos anuales por este concepto sería igual a  $911 \times 42,60 = 38.809 \text{ €}$

#### 5 Tasas, transferencias corrientes y otros ingresos corrientes.

La estimación de la cuantía de este concepto se realiza a partir del ratio de ingresos por habitante, que se ha venido manteniendo constante, extrapolando el incremento del número de habitantes consecuencia de las actuaciones urbanizadoras y edificadoras.

Así pues, los ingresos previsible por estos concepto supondrán los importes que se reflejan en el cuadro siguiente:

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

OTROS INGRESOS CORRIENTES			
	€/hab.	Δ habitantes	Importe (€)
3. Tasas y otros ingresos	146 €	2.665	389.090 €
4. Transferencias corrientes	313 €	2.665	834.145 €
5. Ingresos Patrimoniales	26 €	2.665	69.290 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>485 €</b>	<b>2.665</b>	<b>1.292.525 €</b>

El incremento total de la cuota prevista por estos conceptos asciende a **1.292.525 €**.

#### 4.2.3 Resultado del presupuesto corriente

El resultado del análisis realizado en el apartado anterior se obtiene al evaluar el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el Presupuesto Municipal tras la recepción de las obras de urbanización, edificación y utilización de los edificios en la ocupación de los nuevos habitantes y de la actividad productiva del nuevo suelo clasificado por el Plan General.

De este resultado, todos los ingresos disponen de un carácter periódico anual, aunque las fases de incorporación al presupuesto municipal corresponden a distintos momentos.

Aunque los procesos de urbanización, edificación y ocupación por la edificación disponen de periodos y plazos de ejecución que se van solapando en el tiempo y que responden a infinidad de condicionantes propios y ajenos a la evolución de la propia población, cabe considerar que las fases donde se van produciendo paulatinamente la urbanización, la edificación y la ocupación van a ir acompañadas de forma que se produzca una situación de superávit presupuestario en cada una de ellas.

ESTIMACIÓN INCREMENTO GASTOS CORRIENTES	
<b>TOTAL INCREMENTO GASTOS</b>	<b>1.844.180 €</b>

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO



ESTIMACIÓN INCREMENTO INGRESOS CORRIENTES (€)	
Ingresos por IBI	805.263
Ingresos por IVTNU	21.234
Ingresos por ICIO	119.802
Ingresos por IVTM	38.809
Tasas, transferencias y otros	1.292.525
<b>TOTAL INCREMENTO INGRESOS</b>	<b>2.277.633</b>

Como se puede comprobar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan General resulta positivo desde el punto de vista de los gastos e ingresos periódicos corrientes del Ayuntamiento. El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos corrientes permite abordar con solvencia económica suficiente las inversiones en equipamientos municipales, que deba realizar el Ayuntamiento para prestar servicios a la mayor población prevista.

A priori, el crecimiento y desarrollo previsto en el Plan General resultaría 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 del nuevo suelo urbano, disponiendo de saldo suficiente para el incremento de los servicios prestados actualmente, siempre y cuando se cumplan los escenarios e hipótesis planteados.

Badajoz, 2019

La arquitecta,

Firmado digitalmente por  
CIENFUEGOS BUENO MARIA DEL  
CARMEN - 08764169L  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-08764169L,  
givenName=MARIA DEL CARMEN,  
sn=CIENFUEGOS BUENO,  
cn=CIENFUEGOS BUENO MARIA  
DEL CARMEN - 08764169L

Fdo.: Carmen Cienfuegos Bueno

ARQUITECTOS: CARMEN CIENFUEGOS BUENO

