

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROGRAMACIÓN

SUNC-O-LO.14 "C/JUAN XXIII nº2"



ABRIL 2020

Promotor:

Redactores:

CARALCA GESTIÓN S.L



ÍNDICE

1.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	5
1.1.	GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	5
1.1.1.	OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	5
1.2.	HONORARIOS PROFESIONALES.....	6
1.3.	CARGA COMPLEMENTARIA.....	6
1.4.	COSTES DE GESTIÓN.....	6
1.5.	COSTES FINANCIEROS.....	6
1.6.	TOTAL COSTES.....	7
1.7.	CAPACIDAD ECONÓMICA DEL PROMOTOR.....	7
2.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	8
2.1.	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.....	8
2.1.1.	VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	8
2.1.2.	DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN.....	9
2.1.3.	CONCLUSIÓN. EL BALANCE ECONÓMICO.....	11
3.	PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	12

1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN

1.1.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito. Se han valorado tanto las obras de urbanización interiores como las cargas de infraestructuras de carácter general como las ampliaciones y conexiones a las redes existentes.

El presente Estudio de Detalle, carece de viario rodado, por lo que solo deberá reurbanizar los dos espacios libres y la zona de viario peatonal situada junto a las parcelas lucrativas. Dada la entidad de dicho espacio, para calcular su coste económico se asemejará al de los espacios libres.

Los gastos de las obras de urbanización para la unidad de ejecución prevista en el Estudio de Detalle son los siguientes:

OBRAS EELL Y ACERADO			
Capítulos	urbanización	infraestructuras	TOTAL
EL-01 (m ²)	287		
EL-02 (m ²)	626		
viario/acerado	48		
Conexiones y ampliaciones redes generales		15.000	
Coste EELL (€)	96.000	15.000	111.000

En base a lo anterior, el coste total estimado (PEC) de las obras de urbanización pendientes serían las reflejadas en el siguiente cuadro:

TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN	
Capítulos (€)	
Espacios libres+ acerado	96.000
Conexiones y ampliaciones redes generales	15.000
Total PEM	111.000
Gastos generales + B.Industrial (19%)	21.090
Total gastos de obras de urbanización	132.090
Ratio €/UA	31,38

1.2. HONORARIOS PROFESIONALES

GASTOS DE REDACCIÓN DOCUMENTOS TÉCNICOS	
Capítulos	
Topografía	650
Estudio de Detalle	4500
Bsase y Estatutos	2000
Proyecto de Reparcelación	3000
Proyecto de Urbanización	6000
Dirección de Obras de Urbanización	6000
Redacción y Coordinación de Seguridad y Salud	1000
Control de Calidad	500
Total gastos de tramitación y gestión	23.650 €

1.3. CARGA COMPLEMENTARIA

La ficha del ámbito SUNC-O-LO-14, establece como cargas complementarias que: "contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine", y dado que dicho Plan ha sido formulado, establece que los suelos clasificados como Urbanos No Consolidado SUNC tendrá que por este concepto una carga máxima de 30 euros/UA.

CARGA COMPLEMENTARIA	
Capítulos	30 EUROS/UA
urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento	126.300 €
Total CARGAS	126.300

1.4. COSTES DE GESTIÓN

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 8% del volumen de inversión, porcentaje que se ajusta al margen permitido por el artículo 129.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

GASTOS DE TRAMITACIÓN Y GESTIÓN	
Capítulos	
Tramitación y gestión	1.057 €
Total gastos de tramitación y gestión	1.057 €

1.5. COSTES FINANCIEROS

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 4% del volumen de inversión

COSTES FINANCIEROS	
Capítulos	
Costes financieros	528 €
Total Costes Financieros	528 €

1.6. TOTAL COSTES

Con los costes parciales anteriores se tiene un coste total de la operación urbanizadora:

TOTAL COSTES OPERACIÓN URBANIZADORA	
Capítulos	
Costes de Urbanización	132.090 €
Costes redacción de Documentos Técnicos	23.650 €
Carga Complementaria PGOU	126.300 €
Costes de Tramitación y Gestión	1.057 €
Costes Financieros	528 €
Total costes operación urbanizadora	283.625 €

1.7. CAPACIDAD ECONÓMICA DEL PROMOTOR

El propietario mayoritario de los suelos es la Caralca Gestión S.L, y promueve el presente Estudio de Detalle. Dispone de los medios económicos suficientes para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos en el presente documento.

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En aplicación del art. 19.1ª)3ª de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre del R.D., se establece que, dentro de la documentación de los instrumentos de planeamiento, se debe incluir un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes.

2.1. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

La estimación del impacto de la actuación en las administraciones públicas afectadas se realiza sin considerar los costes de la urbanización, ni los ingresos provenientes de la venta del suelo ya urbanizado. En este apartado por tanto, se valoran los gastos derivados del mantenimiento, conservación y puesta en marcha y prestación de servicios al ámbito en relación a los ingresos generados por la actuación derivados del cobro de impuestos y otros conceptos.

2.1.1. VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, PUESTA EN MARCHA Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

- **Viaros:**

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

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcones, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.), señalización y equipamiento, instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

Existen varias ratios para valorar el coste de mantenimiento, como el utilizado por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX), que estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión.

No obstante, el presente Estudio de Detalle no desarrolla viarios rodados, solo una ampliación del acerado junto a las parcelas lucrativas, por lo que para el mantenimiento quedará asimilado al mantenimiento de los espacios libres.

- **Abastecimiento y saneamiento:**

Los servicios de agua y alcantarillado en el municipio son gestionados por la empresa Emasa. Desde la recepción de las obras por parte de dicha compañía y la puesta en marcha del servicio, Emasa se hace cargo de la gestión integral del servicio. Así, mediante la imposición de tarifas al servicio de abastecimiento y saneamiento, se sufraga junto con la prestación del servicio propiamente dicho, el coste de puesta en marcha y mantenimiento del mismo.

De manera orientativa y en base a la experiencia acumulada, se puede definir una repercusión m²t anual, que se define en aproximadamente 25 €/100m²t.

- **Infraestructuras eléctricas:**

Al igual que ocurre con abastecimiento y saneamiento, será la Compañía Suministradora de Electricidad, en este caso Endesa, la que se encargue de la gestión, operación y mantenimiento del sistema, una vez ejecutada la infraestructura por el Promotor con cargo a las obras de Urbanización, y recepcionada por dicha compañía.

No obstante, y del mismo modo, de manera orientativa se puede definir una repercusión que se define en aproximadamente 10 €/100m²t anuales.

- **Alumbrado público:**

El coste energético de las luminarias de alumbrado público, incluyendo lógico mantenimiento y las necesarias reposiciones, conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 1 €/20m²t anuales.

- **Sistemas de espacios libre y zonas verdes:**

El coste de mantenimiento de las zonas verdes públicas conlleva un gasto anual que podemos asimilar a 4 €/m² de media, dado que en el sector se pretende la implantación de técnicas de sostenibilidad y eficiencia en plantación y riego.

GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO ANUALES	
Capítulos	
Viario	
Abastecimiento y saneamiento	1.053 €
Infraestructuras eléctricas	421 €
Alumbrado público	211 €
Espacios Libres	3.844 €
Total gastos de conservación y mantenimiento	5.528 €

2.1.2. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS QUE DEVIENEN DE LA ACTUACIÓN

En este punto, se identifican los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

- **Operaciones corrientes**

- Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).

- Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc).

- Tasas y otros ingresos: Ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por

la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc

- Ingresos patrimoniales: Rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc)

- **Operaciones de capital**

- Enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.

Por todo lo anterior, el desarrollo del sector traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento en forma de impuestos, como:

- **Impuestos de un único pago**

Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez. Principalmente se refieren a licencias de obras e impuesto de construcciones, según ordenanzas fiscales: En aplicación del plan de etapas, la previsión es que estos ingresos se produzcan de manera escalonada durante los aproximadamente tres años posteriores a la finalización de las obras de urbanización.

- **Impuestos periódicos**

Son aquellos que se abonan periódicamente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- Impuesto de Circulación de Vehículos
- Tasa de recogida de basuras

Los ingresos totales serán:

PREVISIÓN INGRESOS HACIENDA PÚBLICA TOTALES	
Capítulos	
Licencias	42.100 €
Ibis	8.420 €
Impuesto circulación	4.210 €
Tasa recogida de basuras	6.315 €
Total	61.045 €

Dado que se trata de determinar los ingresos medios anuales, tan sólo se han estimado aquellos que son periódicos:

PREVISIÓN INGRESOS HACIENDA PÚBLICA ANUALES	
Capítulos	
Ibis	8.420 €
Impuesto circulación	4.210 €
Tasa recogida de basuras	6.315 €
Total	18.945 €

2.1.3. CONCLUSIÓN. EL BALANCE ECONÓMICO

Atendiendo a estos datos se determina el coste de las infraestructuras y servicios, así como los ingresos que la Hacienda Pública obtiene como consecuencia del desarrollo del sector.

Las cifras resultantes indican un resultado, positivo o negativo, que permite sacar las conclusiones sobre el impacto que la actuación de urbanización tiene sobre la Hacienda de la Administración afectada, y por tanto determinar la sostenibilidad o no de la actuación.

Atendiendo a los parámetros indicados, se puede concluir que el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo, dado que los ingresos anuales que genera son superiores a los gastos que a ésta le suponen los costes de mantenimiento y prestación de sus servicios.

BALANCE	
Capítulos	
Costes	5.528 €
Ingresos	18.945 €
Rendimiento	13.417 €

En estos datos no se han incluido ingresos de un solo pago provenientes de licencias e impuestos de construcciones, que suponen una partida importante, especialmente en los años iniciales de puesta en carga del Estudio de Detalle.

3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

El desarrollo del SUNC-O-LO-14 "C/ Juan XXIII" se prevé en una única etapa coincidente con el ámbito de la Unidad de Ejecución, estableciendo los siguientes hitos:

1. Presentación de proyecto de Bases y Estatutos o convenio. Dentro de UN (1) mes siguiente a la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle.
2. Constitución de la Junta de Compensación. DOS (2) meses desde la Aprobación de Bases y Estatutos o convenio.
3. Deberá presentarse el Proyecto de Reparcelación ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de TRES (3) meses, a contar desde la constitución de la junta de compensación.
4. Deberá presentarse el Proyecto de Urbanización ante el órgano municipal competente para su tramitación en el plazo máximo de TRES (3) meses, a contar desde la constitución de la junta de compensación.
5. Las obras de urbanización del Sector se iniciarán en el plazo máximo de DOCE (12) meses a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, así como de cuantas autorizaciones sectoriales resulten preceptivas. Las obras se desarrollarán de conformidad a las fases definidas en el correspondiente proyecto, debiendo finalizar en un plazo máximo de TRES AÑOS (3) años a contar desde la Aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
6. El plazo para solicitar las licencias de edificación para las parcelas lucrativas será de VEINTICUATRO (24) meses a contar desde la finalización de la obra de urbanización.

Fdo: Susana García Bujalance

Arquitecta

Colegiada nº 694 del COA Málaga