



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

UE 4 DEL P.E.R.I. SANTO TOMAS DE ALICANTE

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta
03001 – Alicante
966 36 41 04
info@ingenyas.com

www.ingenyas.com



INDICE

1. Antecedentes

- 1.1. - Cuadros-resumen de la Unidad 4 del PERI Santo Tomás.
- 1.2. - Coste previsto para la ejecución de la Unidad.

2. Impacto de actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas.

- 2.1. - Valoración del mantenimiento y la prestación de servicios
 - 2.1.1. - Infraestructuras viarias
 - 2.1.2. - Infraestructuras de abastecimiento y saneamiento
 - 2.1.3. - Infraestructura de suministro eléctrico
 - 2.1.4. - Zonas verdes públicas y dotaciones
- 2.2. - Ingresos de la actuación para la Administración
- 2.3. - Análisis de la actuación en la hacienda pública

3. Conclusión

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta
03001 – Alicante
966 36 41 04
info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1 – ANTECEDENTES

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015) establece que las actuaciones urbanizadoras deben incluir una Memoria de Sostenibilidad Económica en las que se ponderará, en particular, el impacto de dicha actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Es un documento que debe acompañar los Programas de Actuación Integrada, conforme a la redacción otorgada al art. 111.4 de la LOTUP por la Ley 1/2019 y en este caso se efectúa en relación al expediente de la UE-4.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, aprobado en 1987, clasifica el ámbito del PERI, dentro de las siglas APD (Área de Planeamiento Diferido), como SUELO URBANO, y resulta ordenado por el PERI del Sector APD "Santo Tomás" aprobado el 3 de febrero de 1989.

La Unidad de Ejecución Nº4, es promovida por las mercantiles INURBAN S.A.U., con CIF. A-30.135.875 y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A., con CIF. A-53.315.982, ambas para este documento con domicilio designado a estos efectos en C/San Fernando 52 bajo, 03001 Alicante, representada en este acto por INURBAN, S.A.U., por D^a Saray Muñoz Rico y MEDING TÉCNICA Y GESTIÓN, S.A. por D. Rafael Regalado Pareja.

El art. 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015) establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deben someterse a una evaluación económica además de ambiental, siendo el tenor literal del mismo:

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta

03001 – Alicante

966 36 41 04

info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





“22.4.- 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”.

Este planteamiento de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este documento, a diferencia de los tradicionales estudios económicos financieros del planeamiento, cuya finalidad era exclusivamente la de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva “pieza de ciudad” sin merma de calidad urbana, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución urbanizadora y se preocupa por el coste público de obtención, mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

1.1. - CUADROS-RESUMEN DE LA UNIDAD 4 DEL PERI SANTO TOMAS.

1.1.1. - La ficha urbanística de la Unidad 4, conforme a la Memoria del Programa, es la siguiente:

Las superficies de la propuesta, según P.E.R.I., son las siguientes:

LÍMITE SUPERFICIE U.E.	11.382 m ²
VIARIO RODADO	4.369 m ²
VIARIO PEATONAL	1.176 m ²
ZONA AJARDINADA	1.135 m ²
EQUIPAMIENTO	380 m ²
SUELO LUCRATIVO (Edificación abierta)	4.322 m ²

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta

03001 – Alicante

966 36 41 04

info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





Y conforme medición realizada, según levantamiento taquimétrico, es la siguiente:

LÍMITE SUPERFICIE U.E.	11.431,39m ²
VIARIO RODADO	4.615,97 m ²
VIARIO PEATONAL	1.113,04 m ²
ZONA AJARDINADA	1.246,47 m ²
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	383,93 m ²
RESIDENCIAL PRIVADO	4.071,98 m ²

1.1.2.- El aprovechamiento conforme se desprende del resto de documentos, incluido el plan Especial, según los distintos usos, expresados en metros cuadrados de techo, que se ha obtenido en la ordenación propuesta es el siguiente:

	ms2n	m2t	m2t terciario	m2t residencial
Manzana 1	1903,22	3724,03	800	2924,03
Manzana 2	2168,76	4243,61	800	3443,61
	4071.98	7967,64	1600	6367,64

1.2. - COSTE PREVISTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD

Los costes previstos en el presupuesto de ejecución de contrata de la urbanización de los sectores son los siguientes:

1.2.1. - Presupuesto de licitación de la obra de urbanización

Presupuesto Ejecución Material	382.651,17 €
Beneficio Industrial (6%)	22.959,07 €
Gastos Generales (13%)	49.744,65 €
Presupuesto Contrata sin IVA	455.354,89 €

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta

03001 – Alicante

966 36 41 04

info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





1.2.2. - Honorarios técnicos

Coste de redacción y dirección de los proyectos técnicos, incluidos los gastos derivados de la tramitación o inscripción de los proyectos en los registros correspondientes:

HONORARIOS TÉCNICOS		95.400,00€
Cartografía y levantamientos	3.200,00€	
Estudios geotécnicos	3.950,00€	
Alternativa técnica y Proposición	16.000,00€	
Proyecto de Urbanización	24.500,00€	
Proyecto de seguridad y salud	1.500,00€	
Proyecto de reparcelación	20.000,00€	
Dirección de obras	23.750,00€	
Coordinación seguridad y salud	2.500,00€	

1.2.3. - Gastos de gestión del urbanizador

Gastos de gestión del urbanizador: **55.075,49 €**

1.2.4. -El beneficio empresarial del urbanizador

Los propietarios deben retribuir al Urbanizador no sólo en sus costes sino también con beneficio propio de una actividad empresarial, que es de: **54.524,73 €**

1.2.5. - Cargas de urbanización

Total cargas de urbanización (IVA no incluido): 660.355,12 €

IVA (21%): 138.674,57 €

Presupuesto de licitación con el IVA (21%) incluido: 799.029,69 €

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta

03001 – Alicante

966 36 41 04

info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





2. - IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

La Hacienda de la Administraciones Públicas afectada es la del propio Ayuntamiento de Alicante, pues la actuación se desarrolla dentro de su Termino Municipal, afectando directamente a bienes y servicios de titularidad municipal y sólo en parte a los de la Generalitat Valenciana.

Una vez se hayan previsto los distintos costes, se comprobará la sostenibilidad económica de la actuación propuesta, adoptando si es preciso, las medidas necesarias para garantizar su viabilidad.

Por tanto, en este apartado se estimarán los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entregada la misma al Ayuntamiento, mantenimiento de viales públicos y zonas verdes.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario o de zona verde. En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

2.1. - VALORACIÓN DEL MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

2.1.1.- Infraestructuras viarias

El uso y el paso del tiempo producen la degradación de los viales. Las labores ordinarias consisten en la inspección y mantenimiento del firme de la calzada, los arcenes, bordillos. Incluimos instalaciones eléctricas y de alumbrado, así como limpieza de viales y señales, etc.

A efectos de referencia se ha comprobado que la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras ACEX establece el coste para el correcto mantenimiento en el 2% del valor de la vía. Esta propuesta para ser más eficaz y realista a los efectos del Ayuntamiento de Alicante, establece un 2,5%

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta
03001 – Alicante

966 36 41 04
info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





Se estima el valor de todos los viales (incluido los servicios) es de 357.721,77 €.

El valor de mantenimiento será de 357.721,77 € x 2,5% = 8.943,04 € anual

2.1.2.- Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento

Conforme a lo establecido por la empresa municipal suministradora de agua potable, se determina que el coste medio de mantenimiento anual por acometida lo paga cada usuario repartido en cada recibo mensual bajo el concepto de "Cuota de Servicio". Por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento de Alicante.

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario gestionando su cobro la compañía AMAEM por duplicado, uno para la red municipal y otro para la Generalitat Valenciana y bajo dos conceptos, cuota de servicio (mantenimiento) y como saneamiento. Por esta razón no le supone ninguna cara al Ayuntamiento de Alicante ni a la Generalitat Valenciana.

2.1.3.- Infraestructuras de suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del Promotor, se entregaran y serán gestionadas y mantenidas por IBERDROLA S.A.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se carga directamente a los usuarios.

2.1.4.- Zonas verdes públicas y dotaciones

El mantenimiento de los jardines y zonas verdes públicas se estima en 1,50 €/m². El total de Zonas Verdes es de 1.246,47 m². El mantenimiento será: 1.246,47 m² x 1,50 €/m² = 1.869,71 €.

La zona dotacional que forma parte de otra existente por su escasa magnitud no se considera que suponga un incremento de gasto para el Ayuntamiento.

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta
03001 – Alicante
966 36 41 04
info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





2.2.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN

Son los ingresos que obtiene la Administración por la total ejecución de las obras previstas en el ámbito de la Unidad y que sirven para compensar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios. Se ha considerado un plazo de cinco años a efectos de la sostenibilidad.

Estimamos lo siguiente:

a) Tasas y Licencias de obras

Conforme a lo previsto en la Memoria de Viabilidad, se estima un ingreso para el Ayuntamiento por Tasas y Licencias de: **199.623,36 €**

Quedando pendiente de contabilizar los ingresos por los permisos de apertura y las Licencias de Primera Ocupación.

b) Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Impuesto de Bienes Inmuebles para cada parcela de suelo residencial teniendo en consideración el estudio de mercado realizado al efecto obtenemos un valor de mercado medio de 135.000 € aproximadamente. Partiendo de este valor de mercado podemos obtener un valor catastral estimativo, conforme a lo previsto en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, las B.I. del I.B.I. está constituida por el valor catastral, siendo este el 50% de valor de mercado.

Se determina el valor catastral de las viviendas en 66.831 €/vivienda y estimamos la construcción de 63 viviendas, lo que conlleva, tras aplicar la cuota para suelo urbano residencia de la ordenanza del ICIO del Ayuntamiento de Alicante que se establece en 0,62795%, que anualmente desde el 3º año del expediente el Ayuntamiento ingresara **26.439,21 €** (419,67 €/vivienda) por este concepto.

Además se estima la existencia de dos locales comerciales de 800 m² cada uno, a los que se le determina, conforme a lo previsto en los documentos adjuntos, un valor de mercado de 1.768,88 (1.105€/m² x 1600), lo que conlleva un valor catastral de 884.440€ y un ingreso, aplicando la cuota de 0,62795 de **5.553,84€/año**.

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta
03001 – Alicante

966 36 41 04
info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





Total ingresos por IBI 31.993,05 € al año.

(Estas cuantías se ingresarán a partir del tercer año, previamente estimamos que se mantendrá el ingreso anual actual que no es superior a los 2.000€/año)

c) Tasa de recogida de basuras

Estimaremos por este concepto una anualidad de 43,00 € por unidad residencial.

63 unidades x 27,84 € = 1.753,92 €

Y por la actividad comercial consideramos el B.7 incluida en la regulación de la Tasa, que supone para las 1.600 m² propuestos un coste de Tasa de 39,94 € x 25,19%, es **decir 926,21 €**

Total ingresos recogida de basuras 2.680,13 €

2.3.- ANÁLISIS DE LA ACTUACIÓN EN LOS INGRESOS DE LA HACIENDA PÚBLICA

Con los datos obtenidos en los apartados anteriores hemos determinado por un lado el coste de los servicios que prestara el Ayuntamiento y por otro lado los ingresos que se obtienen por el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

En el cuadro anotamos el importe del mantenimiento de los elementos de la urbanización implantados y los servicios que costeara el Ayuntamiento.

RED VIARIA	8.943,04 € / año
RED DE ABASTECIMIENTO	SIN COSTE AYUNTAMIENTO
RED DE SANEAMIENTO	SIN COSTE AYUNTAMIENTO
SUMINISTRO ELECTRICO	SIN COSTE AYUNTAMIENTO
ZONAS VERDES PUBLICAS	1.246,47 € / año
SUMA COSTE DE MANTENIMIENTO PARA EL AYUNTAMIENTO	10.189,51 € / año

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta

03001 – Alicante

966 36 41 04

info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





Los ingresos por licencias de obra se consideran repartidos en cinco años desde la tramitación del P.A.I.

199.623,36 € / 5 = 39.924,67 € / año

Si el reparto lo hiciéramos sobre cuantías globales de los cinco años y repartiéramos de ese modo, con independencia de que los ingresos y gastos afectos o no a todas las anualidades, obtendríamos el siguiente resultado:

Licencia de Obra	39.924,67 €/año	
Impuesto Bienes Inmuebles	19.195,83 €/año	(2 primeros años IBI Solares y los 3 siguientes 31.993,05 €/año)
Tasa recogida Basuras	1.608,08 €/año	(2 primeros sin tasa, los 3 siguientes 2.680,13 €/año)
TOTAL INGRESO AYUNTAMIENTO	60.728,58 €/año	Conforme a la media

Este resultaría el estándar medio anual en consideración a las magnitudes económicas de ingresos y gastos analizados en este documento.

Pero si lo repartimos afectando a cada uno de los cinco años previstos para la completa finalización del desarrollo de este entorno y su verdadero balance entre ingresos y gastos a efectos de la viabilidad de la Hacienda Pública y obtenemos el resultado siguiente:

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta
03001 – Alicante
966 36 41 04
info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





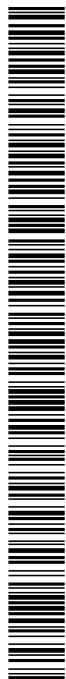
		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS	ICIO	-	99.811,83	99.811,83	-	-
	IBI	2.000	2.000	31.993,05	31.993,05	31.993,05
	TASA BASURAS	-	-	2.680,13	2.680,13	2.680,13
GASTOS	MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	-	-	10.189,51	10.189,51	10.189,51
	Diferencia ingresos y gastos	2.000	101.811,83	124.295,50	24.483,67	24.483,67
	Diferencia ingresos y gastos acumulados	2.000	103.811,83	228.107,33	252.591,00	277.074,67

Durante los dos primeros años la Hacienda Local ingresa tras el inicio de la urbanización de la Unidad de Ejecución, unas cantidades en concepto de ICIO de las nuevas edificaciones, e IBI, así como a partir del año 3 (y siguientes) se incorporan como contrapartida la Hacienda Local que debe hacer frente a los gastos en concepto de costes de mantenimiento de la urbanización.

Tras la comparación entre los dos cuadros anteriores, podemos concluir que los ingresos que la Actuación genera en el Ayuntamiento de Alicante, durante los años estudiados, es muy superior a los costes de mantenimiento de los servicios y que desde la primera anualidad existe un saldo positivo para la administración, lo que provoca el poder concluir que la propuesta de desarrollo es sostenible económicamente.

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta
03001 – Alicante
966 36 41 04
info@ingenyas.com

www.ingenyas.com





3. – CONCLUSION

El impacto de la Ejecución de la UE 4 del PERI Santo Tomás de Alicante, sobre las Haciendas Públicas afectadas, es claramente positivo, puesto que como hemos visto, la valoración del mantenimiento y la prestación de los servicios es inferior a los ingresos producidos por la actuación en la Administración.

52775492Z

VICENTE

AMADOR BLASCO

(R: B54883293)

Firmado digitalmente por

52775492Z VICENTE

AMADOR BLASCO (R:

B54883293)

Fecha: 2020.08.06

17:21:18 +02'00'

INGENIERÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA ALICANTINA, S. L. Rep. por :D. Vicente Blasco Díaz

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 26.762

C/ San Fernando, 52 – Entreplanta

03001 – Alicante

966 36 41 04

info@ingenyas.com

www.ingenyas.com

