

1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio Económico Financiero se redacta en cumplimiento del artículo 136 del RUCyL que precisa una evaluación económica, especialmente de la ejecución de dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Teniendo en cuenta la dificultad que entrañan las previsiones económicas sin la redacción previa de presupuestos elaborados con rigor sobre el proyecto técnico completo, se ha procedido a realizar una estimación del coste de las obras de urbanización. La evaluación económica, por tanto, se refiere siempre a unos esquemas técnicos de servicios y obras de urbanización sujetos normalmente a un margen de variación de los presupuestos que se realicen sobre proyectos elaborados.

2. GASTOS DE URBANIZACIÓN

Se incluyen en los gastos de urbanización los conceptos que se describen a continuación, que deben ser sufragados en su totalidad por los particulares.

Tal y como se resume, el coste de las obras de urbanización del ámbito contiene los servicios y redes necesarios.

2.1. RESUMEN DE PRESUPUESTO

1. PAVIMENTACIÓN			
	Euros/ud	Unidades	Total
	12.000,00	1	12.000,00
Ud acceso desde carretera*	De este importe se deberá recuperar la mitad, que pagará el Sector 8 cuando se desarrolle.		
M² desbroce y reparación de viales	0,87	23.470,22	20.419,09
M² pavimentación aceras y coexistencia	27,50	8.937,80	245.789,50
M² pavimentación carril bici	35,94	2.592,80	93.185,23
M² pavimentación calzadas	42,04	11.939,62	501.941,62
SUMA PARCIAL			873.335,44

2. SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES			
	Euros/ud	Unidades	Total
ML canalización con tubo PE-AD Ø315 mm, incluso excavación y relleno	90,67	420,71	38.145,77
ML canalización con tubo PE-AD Ø250 mm, incluso excavación y relleno	81,73	680,24	55.596,01
UD acometidas de residuales	673,98	10	6.739,80
UD pozo de registro	589,12	23	13.549,76
SUMA PARCIAL			114.031,34

3. SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES			
	Euros/ud	Unidades	Total
ML canalización con tubo PE-AD Ø400 mm, incluso excavación y relleno	110,10	342,54	37.713,65
ML canalización con tubo PE-AD Ø315 mm, incluso excavación y relleno	90,67	81,42	7.382,35
ML canalización con tubo PE-AD Ø250 mm, incluso excavación y relleno	81,73	566,59	46.307,40
UD acometidas	673,98	10	6.739,80
UD pozo de registro	589,12	19	11.193,28
UD pozo drenante	478,56	7	3.349,92
UD sumidero	248,85	45	11.198,25
UD sumidero con drenaje al terreno	424,13	43	18.237,59
SUMA PARCIAL			142.122,24

4. ABASTECIMIENTO			
	Euros/ud	Unidades	Total
ML canalización con tubo PE-AD uso alimentario Ø125 mm, incluso excavación y relleno	67,28	1.200,00	80.736,00
ML canalización con tubo PE-AD uso alimentario Ø160 mm, incluso excavación y relleno	72,07	590,00	42.521,30
UD acometidas	604,60	16,00	9.673,60
UD hidrante de incendios Ø100	1.222,19	7,00	8.555,33
UD boca de riego	160,31	4,00	641,24
UD arqueta de válvulas	301,31	31,00	9.340,61
SUMA PARCIAL			151.468,08

5. ENERGÍA ELÉCTRICA			
	Euros/ud	Unidades	Total
ML canalización canalización para media tensión incluso conductores y arquetas	75,62	1.080,00	81.669,60
ML canalización canalización para media tensión incluso conductores y arquetas	120,27	495,00	59.533,65
UD acometidas	525,95	16,00	8.415,20
UD centro de transformación	22.758,65	4,00	91.034,60
UD pica de puesta de tierra	2.393,49	14,00	33.508,86
UD entronque aereo subterráneo	2.712,56	1,00	2.712,56
SUMA PARCIAL			276.874,47

6. ALUMBRADO PÚBLICO			
	Euros/ud	Unidades	Total
ML canalización para alumbrado incluso arquetas y cableado	22,27	2.370,00	52.779,90
UD columna para alumbrado de viales h=9 m, incluso luminaria VSAP 250 W	798,54	67,00	53.502,18
UD farola esférica 150 W	429,01	16,00	6.864,16
UD centro de mando para alumbrado	2.598,25	2,00	5.196,50
UD pica de puesta de tierra	2.393,49	18,00	43.082,82
SUMA PARCIAL			161.425,56

7. TELECOMUNICACIONES			
	Euros/ud	Unidades	Total
ML canalización para telecomunicaciones incluso conductores y arquetas	80,72	1.200,00	96.864,00
UD acometida	174,67	16,00	2.794,72
UD armario distribuidor	730,84	12,00	8.770,08
UD arqueta tipo H	168,39	12,00	2.020,68
SUMA PARCIAL			110.449,48

8. GAS			
	Euros/ud	Unidades	Total
ML canalización enterrada de Polietileno Ø63 mm SDR 11, para redes de distribución de gas	89,82	1.200,00	107.784,00
ML canalización enterrada de Polietileno Ø110 mm SDR 11, para redes de distribución de gas	103,29	1.247,00	128.802,63
UD acometida para gas en polietileno Ø 63 mm	488,61	16,00	7.817,76
UD válvula de línea Ø 3" con ventosa, incluida arqueta de registro	934,30	22,00	20.554,60
SUMA PARCIAL			264.958,99

9. JARDINERIA			
	Euros/ud	Unidades	Total
M² formación de parques y jardines, incluso pavimentación de senderos y zonas de estancia, plantación de césped y arbolado.	120,74	9.536,03	1.151.380,26
SUMA PARCIAL			1.151.380,26

10. OTROS			
	Euros/ud	Unidades	Total
Participación Parque Ripario de las Riberas del Pisuega	695.169,00	10,75%	74.699,99
SUMA PARCIAL			74.699,99

Además de estos costes, el Sector 7 deberá participar en la financiación de las mejoras y refuerzo de las infraestructuras de abastecimiento de la zona sur, con una participación del 32,61% de su coste de ejecución, si bien actualmente no existe presupuesto estimado.

Resumen general por capítulos

1. Pavimentación	873.335,44
2. Saneamiento de aguas fecales	114.031,34
3. Saneamiento de aguas pluviales	142.122,24
4. Abastecimiento	151.468,08
5. Energía eléctrica	276.874,47
6. Alumbrado público	161.425,56
7. Telecomunicaciones	110.449,48
8. Gas	264.958,99
9. Jardinería	1.151.380,26
10. Otros	74.699,99
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	3.320.745,85
13% Gastos generales	431.696,96
6% Beneficio industrial	199.244,75
3% Control de calidad	99.622,37
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	4.051.309,93
21% IVA	850.775,08
PRESUPUESTO GLOBAL CONTRACTUAL	4.902.085,01

2.2. HONORARIOS TÉCNICOS

Plan parcial

Levantamiento topográfico	12.600,00 €
Plan Parcial	31.885,00 €
Total Plan Parcial	44.485,00 €

Proyecto de urbanización

Proyecto	52.770,00 €
Coordinación de Seguridad y Salud	15.400,00 €
Dirección de obra técnico de grado superior	9.400,00 €
Dirección de obra técnico de grado medio	9.400,00 €
Asistencia topográfica	2.600,00 €
Boletines y permisos	3.000,00 €
Total Proyecto de Urbanización	92.570,00 €

Gestión junta de compensación

Proyecto de Actuación	18.000,00 €
Estatutos	3.000,00 €
Gestión Junta de Compensación (24 meses a 800€/mes)	19.200,00 €

Notarías y Registro	3.000,00 €
Total Junta de Compensación	43.200,00 €

Total honorarios	180.255,00 €
21% IVA	37.853,55 €
Total	218.108,55 €

2.3. TOTAL COSTES DE IMPLANTACIÓN ESTIMADOS

Presupuesto urbanización interior	4.902.085,01 €
Costes de honorarios técnicos	218.108,55 €

Total costes estimados	5.120.193,56 €
-------------------------------	-----------------------

3. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La viabilidad del Plan Parcial está en función de los recursos de financiación de la promoción privada, ya que corresponde a la propiedad de los terrenos, conformada mediante Junta de Compensación, la financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, exceptuando el porcentaje correspondiente a la Administración, incluidas las conexiones a los sistemas generales de infraestructuras.

Los recursos para afrontar los costes resultantes de la urbanización se suponen que serán soportados por el patrimonio particular de la Junta de Compensación, financiaciones de cualquier tipo u otros modos, que no retrasen la ejecución de la gestión urbanística.

Los propietarios de los terrenos, que promueven el desarrollo del Sector, tienen medios económicos suficientes para garantizar el buen fin de éste. Disponen del 100% de la superficie afectada, lo que supone el total del aprovechamiento lucrativo, lo que por sí mismo ofrece garantías suficientes para el mencionado desarrollo.

La evaluación económica del presente documento se completará y perfeccionará con los correspondientes proyectos de actuación y edificación que sean necesarios. Por lo tanto, tiene un valor vinculante en tanto tales documentos de desenvolvimiento técnico y demás detalles no completen o amplíen la referida evaluación.

En el proyecto de Actuación se recogerán las indemnizaciones que correspondan a los propietarios afectados por la ordenación. Estas se consideran gastos de urbanización, por lo que deberán añadirse a las cantidades aquí contempladas.

4. PROGRAMACIÓN

El Plan Parcial configura, a efectos de su ejecución, una única Unidad de Actuación para la ejecución integral del planeamiento, por estimar que de esta forma se cumplen los requisitos establecidos por la legislación vigente.

4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La ejecución del Plan Parcial se gestionará mediante el sistema de Compensación.

4.2. PROGRAMACIÓN DE URBANIZACIÓN.

El presente documento se adecua a lo previsto en el artículo 136.2.d del RUCyL con el objeto de establecer la previsión de la implantación de servicios y equipamientos que deben ejecutarse de forma previa o simultánea a la edificación proyectada.

Será el Proyecto de Actuación y posteriormente el Proyecto de Urbanización quienes definan las fases en las que se deberá ejecutar el proceso urbanizador, si bien en este documento se propone una única fase de ejecución de obra.

En este sentido, se establece un plazo máximo para llevar a cabo la gestión y urbanización de diez años a partir de la aprobación definitiva del presente documento. En este tiempo se deberán cumplir todos los deberes de cesión y equidistribución previstos en la legislación vigente, y recogidos en este Plan Parcial.

Sin perjuicio de que la gestión del sector y la formalización de las cesiones sobre la totalidad de los terrenos afectados, se realice en una sola etapa y, por tanto, se establezca una única Unidad de Actuación, se podrán establecer unidades funcionales a los efectos de ejecutar la urbanización por fases, de manera tal que se pueda dar servicio a las parcelas incluidas en una unidad funcional sin necesidad de que estén terminadas las obras de las demás unidades.

Se podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas siempre y cuando se garantice el compromiso de no utilización de la edificación hasta que no estén terminadas las obras de urbanización correspondientes a la unidad funcional en la que se incluyan.

Las unidades funcionales se podrán establecer en el Proyecto de Urbanización.

Se redactará un Proyecto de Urbanización único sobre la totalidad del Sector. Dicho proyecto contemplará todas las obras necesarias y, en caso de establecerse varias unidades funcionales, el proyecto contemplará separatas específicas para cada unidad.

Evidentemente, tal y como contempla la Ley 5/99 y su Reglamento, podrá presentarse un Proyecto de Actuación que contenga tanto la urbanización como la reparcelación. En caso de que se presenten documentos independientes, el proyecto de Actuación-Reparcelación deberá ser presentado de manera tal que pueda ser aprobado con anterioridad o de forma simultánea al de Urbanización.

El habilitado como Urbanizador mediante el Proyecto de Actuación, será quien asuma las obras de urbanización que se ejecuten en el sector. De igual forma, éste llevará a cabo la contratación para la ejecución de las obras con la empresa que se determine en los términos que establece el artículo 275, 191 y 198 a 205 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en general, realizará la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el Ordenamiento Jurídico.

Durante el tiempo que duren las obras de urbanización, éstas serán mantenidas por los propietarios, constituidos en Junta de Compensación. Una vez concluidas estas obras y recibidas por el Ayuntamiento, los costes de su mantenimiento deberán ser asumidos por el propio Ayuntamiento pudiendo establecerse un convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento para su conservación, tal y como establece el punto 3º del artículo 208 del RUCyL.

4.3. PROGRAMACIÓN DE EDIFICACIÓN.

Se solicitarán las licencias de edificación necesarias.

Se prevé la posibilidad de ejecutar de forma simultánea las obras de urbanización y de edificación, pudiendo coincidir la etapa establecida para el desarrollo del Plan Parcial y del programa de edificación. En este caso se deberán

garantizar los compromisos establecidos en el artículo 214 del RUCyL, en cuanto al compromiso de no utilización de la edificación hasta que estén concluidas las obras de urbanización que la afecten.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Según se especifica en el artículo 15, apartado 4 de la Ley de Suelo, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se debe ponderar 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.

El cálculo de la sostenibilidad económica de la actuación se realiza mediante la aplicación de ratios estimados a precios constantes sobre conceptos de ingresos y costes que a continuación se detallan, durante los años de construcción y comercialización del producto inmobiliario (ingresos extraordinarios y ordinarios o regulares) y en periodos posteriores (ingresos ordinarios o regulares).

Las variables incluidas para el cálculo estimativo así como los ratios utilizados son los siguientes:

5.1. INGRESOS EXTRAORDINARIOS ASOCIADOS AL DESARROLLO DEL SECTOR

Son los obtenidos durante el período edificatorio, al inicio por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y al final por la Licencia de primera ocupación.

Los módulos de costes de construcción unitarios aplicables para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) son:

USOS	PEM (euros /m ² .e.)
Vivienda en bloque	630
Vivienda protegida en bloque	610
Vivienda unifamiliar en hilera	680
Equipamiento privado	450

Los ingresos se obtendrán de aplicar los tipos de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de la edificación.

Ingresos previstos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.):

USOS	Tipo (%)	PEM	Edificabilidad	Ingresos
Vivienda libre en bloque	4	630	17.450,00	439.740,00
Vivienda protegida en bloque	4	610	13.060,00	318.664,00
Vivienda libre en hilera	4	680	12.150,00	330.480,00
Equipamiento privado	4	450	3.150,00	56.700,00
TOTAL				1.145.584,00

Ingresos previstos por la Licencia de Primera Ocupación:

USOS	Tipo (%)	PEM	Edificabilidad	Ingresos
Vivienda libre en bloque	0,43	630	17.450,00	47.272,05
Vivienda protegida en bloque	0,43	610	13.060,00	34.256,38
Vivienda libre en hilera	0,43	680	12.150,00	35.526,60
Equipamiento privado	0,43	450	3.150,00	6.095,25
TOTAL				123.150,28

Total ingresos extraordinarios

La cantidad obtenida de los ingresos extraordinarios que al Municipio le genera el desarrollo del Sector ascienden a **1.268.734,28 €**

5.2. INGRESOS ORDINARIOS O REGULARES ANUALES

Se estiman unos ratios sobre el padrón del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), para calcular los ingresos directos generados por dicho impuesto y sobre el padrón del Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (IMCVTM), se estima la cuota media ponderada por vehículo y de ambos padrones la ratio número de vehículos por vivienda.

Respecto de los Impuestos Municipales sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana se fija un porcentaje estimado de las previsiones de recaudación para el Presupuesto Municipal. En cuanto al Impuesto de Actividades Económicas, no sería de aplicación en este caso por destinarse previsiblemente la superficie de usos Terciarios a un tipo de negocios de pequeño tamaño no sujeto a dicho impuesto.

Impuesto de Bienes Inmuebles:

USOS	Ratio (€/m ² .e.)	Edificabilidad	Ingresos
Residencial libre en bloque	3,00	17.450,00	52.350,00
Residencial protegida en bloque	2,00	13.060,00	26.120,00
Residencia libre en hilera	3,00	12.150,00	36.450,00
Equipamiento privado	3,03	3.150,00	9.544,50
TOTAL			124.464,50

Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica:

Cuota media ponderada (€/ Vehículo)	Ratio (Vehículo /Vivienda)	Número Viviendas	Ingresos
110	1,2	371	48.972,00

Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:

Se estima sobre la base del porcentaje que representa los ingresos previstos por este impuesto respecto de los previstos para el IBI en los Presupuestos Municipales de 2013. Éste porcentaje es del 11,60%.

Así, los ingresos previstos por este impuesto supondrán: $0,116 \times 124.464,50 \text{ €} = \mathbf{14.437,88 \text{ €}}$

Total ingresos regulares:

La cantidad obtenida de los ingresos regulares que al Municipio le genera el desarrollo del Sector ascienden a **187.874,38 €**

5.3. INGRESOS PATRIMONIALES

Son los obtenidos en el supuesto de enajenación de las parcelas recibidas en concepto de cesión obligatoria. Se valorarán por el método residual y tienen como destino la promoción de viviendas de protección pública, en función de los precios máximos de venta o como se determine por la normativa aplicable.

5.4. GASTOS REGULARES ANUALES

Corresponde al Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público.
- Mantenimiento vías públicas (incluye alumbrado y señalización).
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria, recogida de basuras y de residuos urbanos.
- Servicios de protección ciudadana (extinción de incendios y Policía Local).
- Transporte público.
- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata (bibliotecas, guarderías, centros cívicos, equipamientos deportivos públicos, asistencia social etc. Estos últimos no forman parte de los que llamamos costes directos de la actuación, ya que se parte de la hipótesis de que serán financiados con los saldos positivos (ingresos directos menos gastos directos regulares generados por la actividad inmobiliaria en el sector), mas los ingresos extraordinarios generados por la actuación urbanística y por otros recursos de la Hacienda Municipal.

Se obtienen ratios en euros/ m² construido de los siguientes cocientes:

Ratio = Coste de mantenimiento / Superficie construida total

Ratio = Coste prestación del Servicio / Superficie construida total

Los numeradores se obtendrían de las partidas consignadas en el Presupuesto Municipal para atender el gasto derivado del coste de los servicios públicos básicos de implantación inmediata en el sector. Por tratarse de gasto corriente, su grado de ejecución es muy elevado.

El denominador de ambas ratios es el mismo, y se obtendría de sumar las superficies construidas de los distintos usos lucrativos que figuran en el padrón del impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Servicios	Ratio (€/m ² .e.)	Edificabilidad	Gasto
Alumbrado Público	0,11	45.810,00	5.039,10
Mantenimiento zonas verdes y esp. libres	0,33	45.810,00	15.117,30
Mantenimiento vías públicas	0,15	45.810,00	6.871,50
Limpieza y recogida de basuras	0,76	45.810,00	34.815,60
Servicio protección ciudadana (Bomberos)	0,28	45.810,00	12.826,80
Servicio de protección ciudadana (Policía)	0,70	45.810,00	32.067,00
Transporte Público	0,46	45.810,00	21.072,60
TOTAL GASTOS ANUALES REGULARES			127.809,90

Total gastos regulares

La gastos regulares que al Municipio le supone el desarrollo del Sector suman una cantidad de **127.809,90 €**

5.5. RESULTADO: SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez efectuado el cálculo estimativo de acuerdo con los parámetros expuestos, se analizará si el montante global es favorable a las arcas municipales en cuanto a ingresos y gastos totales y específicamente que también el balance es positivo o al menos está equilibrado en cuanto a cuentas anuales (ingresos regulares y gastos regulares anuales).

Se comprueba que al ser superiores los ingresos anuales regulares a los gastos anuales regulares, sin considerar los ingresos extraordinarios ni los patrimoniales, la sostenibilidad económica de la operación está garantizada.

187.874,38 € - 127.809,90 € = **60.064,48 €**

Se obtiene un superávit de 60.064,48 € anuales. Consecuentemente, puede concluirse que es previsible que no se produzcan impactos negativos sobre la Hacienda Municipal.

Cabezón de Pisuerga, marzo de 2016

El promotor

El arquitecto

Habit Iniciativas Urbanas S.L.

Elsa Calvo Tutor