

ANEXO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	2
2.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIÓN	2
3.- DATOS DE PARTIDA.	3
3.1.- DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO	4
4.- DATOS DE LA ACTUACIÓN	5
5.- ESTIMACIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN	6
FASE 1 - URBANIZACIÓN:.....	6
FASE 2 - MANTENIMIENTO:.....	6
CUADRO RESUMEN INCREMENTO GASTOS ANUALES	7
6.- ESTIMACIÓN AUMENTO DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN	8
6.1.- INCREMENTOS PATRIMONIALES DEL AYUNTAMIENTO	9
7.- CUADRO RESUMEN INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	10

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL) establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se 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 de suelo destinado a usos productivos.

El objetivo del presente Informe de Viabilidad Económica es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles son las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación; una valoración económica de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación; y por último una parte de conclusión que analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

Por otra parte, se realiza una comparativa entre los datos del desarrollo de la actuación si se llevara a cabo según el Plan General vigente y si lo hiciera según lo planteado en la Modificación Puntual que nos ocupa, teniendo en cuenta los estudios de mercado previamente realizados y los precios de la construcción, de manera que se justifica la Modificación propuesta desde el punto de vista de su viabilidad económica.

2.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LA ACTUACIÓN

El Plan Parcial contempla la ejecución de equipamientos públicos, suelo residencial, zonas verdes y urbanización.

Se trata pues, de un planeamiento con el que se persigue generar un crecimiento sostenible del municipio.

Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de Comillas.

Esta actuación no afecta a las Administraciones autonómica y estatal.

3.- DATOS DE PARTIDA.**ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL**

Con los datos recogidos en el último presupuesto municipal liquidado, el del año 2012, conseguimos los datos sobre la repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL AÑO 2014 COMILLAS

INGRESOS			
		%	€/habitante
Impuestos directos	1.892.395,06 €	53,01%	692,17 €
Impuestos indirectos	50.000,00 €	1,40%	21,06 €
Tasas y otros ingresos	452.050,00 €	12,66%	190,41 €
Transferencias corrientes	604.801,00 €	16,94%	306,71 €
Ingresos Patrimoniales	298.112,15 €	8,35%	125,57 €
Enajenación Inver. Reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
Transferencias de capital	272.636,64 €	7,64%	114,84 €
Activos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Pasivos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
TOTAL	3.569.994,27 €	100,00%	1.503,78 €

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL AÑO 2014 COMILLAS

GASTOS			
		%	€/habitante
Gastos personal	1.175.903,50 €	36,77%	495,32 €
Gastos bienes y servicios	1.414.655,40 €	44,24%	595,89 €
Gastos financieros	44.129,25 €	1,38%	18,58 €
Transferencias Corrientes	212.405,89 €	6,64%	89,47 €
Inversiones reales	290.824,06 €	9,09%	122,50 €
Pasivos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Activos financieros	6.000,00 €	0,19%	2,52 €
Pasivos financieros	54.000,00 €	1,60%	22,74 €
TOTAL	3.197.918,10 €	100,00%	1.347,05 €

Puestos en contacto con los servicios técnico del Ayuntamiento, nos facilitan otra serie de datos necesarios para este estudio.

Costes año 2012:

Coste de mantenimiento de vías públicas:	10.102,89 €
Coste municipal de energía eléctrica:	160.241,06 €

Estimamos el 50% para alumbrado público. Resultado coste de la energía de alumbrado 80.120,53€ anuales. Coste de mantenimiento de zonas de espacios libres, 0.08€/m² X 20 actuaciones al año.

Los servicios de Abastecimiento de agua, Saneamiento y Recogida de basuras se financian con las tasas que se cargan a los usuarios, por lo que no suponen ninguna carga económica para el municipio.

Ingresos recaudados en el año 2012:

Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana:	1.196.114,40€
Impuesto de vehículos de tracción mecánica:	73.352,57€
Impuesto sobre construcciones y obras:	69.277,31€
Tasa por licencia urbanística:	37.801,76€

3.1.- DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO

El número de habitantes del Ayuntamiento de Comillas es de 2.374 (Fuente INE 2013).

El número de viviendas en el Ayuntamiento es de .1001 unidades.

Según la información estadística, el tamaño medio familiar es de 2,37 hab/vivienda.

4.- DATOS DE LA ACTUACIÓN

La nueva urbanización prevé aproximadamente la construcción de 18 nuevas viviendas y el equivalente a otras 28 viviendas en la unidad residencial que conforma el Hotel Casal de Castro.

Esto supone un incremento del 0,46 % sobre el total del parque municipal de viviendas.

El incremento de nuevos habitantes se calcula según la cifra media de habitantes por vivienda en el municipio de Comillas.

Nos da un resultado de $(18 + 28 \text{ viviendas} \times 2,37 \text{ hab/vivienda}) = 109$ habitantes sobre una cifra actual de 2.374 habitantes, supone un incremento del 4,6%.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados por la nueva actuación.

De esta manera, la proyección de los gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (109 hab.) de la nueva ordenación urbanística es:

PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

GASTOS		%	€/habitante
Gastos personal	1.337.631,40 €	42,94%	531,65€
Gastos bienes y servicios	1.559.467,12 €	50,06%	619,82€
Gastos financieros	38.972,84 €	1,25%	15,49€
Transferencias Corrientes	179.390,80 €	5,76%	71,30€
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	3.115.462,16 €	100,00%	1.238,26€

5.- ESTIMACIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN

La actuación urbanística municipal se desarrollará por Gestión Indirecta, con la figura del urbanizador.

El urbanizador es propietario de 10.900 m² de suelo dentro del ámbito de actuación, y será él quien se encargue de las obras de servicio público necesarias.

Se prevé la creación de un Equipamiento Cultural, un espacio libre de uso público, plazas de garaje de uso público, plazas de garaje de uso privado, viviendas nuevas, y la rehabilitación de un edificio existente –Hotel Casal de Castro– para uso residencial y de una ermita para uso dotacional.

FASE 1 – URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

Recoge las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo. El promotor privado de la actuación financia la totalidad de los gastos de producción para la disposición de parcelas edificables.

A) Espacios libres y zonas pavimentadas (70 %)	954.135 €
B) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios (6 %)	81.783 €
C) Red de alcantarillado y drenaje superficial (7 %)	95.413 €
D) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público (9 %)	122.674 €
E) Otras redes –telefonía, gas– (2 %)	27.261 €
F) Medidas correctoras impacto ambiental (3 %)	40.891 €
G) Control de calidad, seguridad y salud (3 %)	40.891 €

FASE 2- MANTENIMIENTO:

En esta fase se destaca al agente que se encarga de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local, etc.

En cuanto a los servicios urbanos, será el Ayuntamiento de Comillas o la empresa a la que se adjudique el servicio, el que corra con los gastos de suministro y mantenimiento pero los recuperará en forma de tasas a los propietarios de las viviendas y parcelas de garajes que se creen.

En particular, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento serán:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Recogida de basuras

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras públicas, como viales, zonas verdes, elementos urbanos, etc., el coste estimado sería:

- Espacios libres de uso público o zonas verdes:

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este plan totaliza una superficie de 3.063 m².

El coste de mantenimiento por metro cuadrado de las zonas verdes se encuentra valorado en torno a los 1,6 €/m/año. Esto supone un coste de 4.900,80 € anuales.

- Alumbrado

Según una estimación por habitante, el incremento de consumo en alumbrado público supone un gasto de 4.049,90€.

- Pavimentación

En cuanto a las tareas de conservación del pavimento, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más. Esto le supone por lo tanto, otro gasto que sumar al análisis que se está llevando a cabo. Durante los tres primeros años de vida del pavimento, por lo general, no es necesario ningún tipo de medida sobre el mismo, exceptuando casos muy puntuales, que ni siquiera suponen un porcentaje a tener en consideración.

Los gastos en mantenimiento del pavimento son difícilmente calculables, ya que depende del deterioro del mismo o los actos puntuales que se puedan dar por diferentes circunstancias.

- Limpieza viaria:

En cuanto a las tareas de limpieza, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más.

No se estima un incremento del coste anual superior a 1.000,00 €.

5.2.- CUADRO RESUMEN INCREMENTO GASTOS ANUALES

- Abastecimiento de agua. Se costea por los usuarios.	
- Saneamiento. Se costea por los usuarios.	
- Recogida de basuras. Se costea por los usuarios.	
- Alumbrado público	4.409,90 €/año
- Limpieza viaria	1.000,00 €/año
- Mantenimiento de espacios libres públicos	4.900,80 €/año
- Mantenimiento, reposición	500,00 €/año

TOTAL INCREMENTO GASTOS: 10.810,70 €/año

6.- ESTIMACIÓN AUMENTO DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Impuestos y tasas del Ayuntamiento

1. Impuesto sobre bienes inmuebles

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se calcula a partir del valor catastral. Se estima sobre la cuantía del mayor número de viviendas prevista por la actuación.

La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:

Estimando un precio medio de venta de las viviendas de 120.000 € y un precio medio de 9.000 € por cada una de las parcelas de garaje, obtenemos un valor de mercado de 5.934.000 € para toda la actuación.

Con el tipo impositivo del Ayuntamiento de Comillas para el IBI urbano, que es del 0.67%, obtenemos un nuevo IBI de:

$$\text{IBI} = 5.934.000 \times 0.67\% = 39.757,80 \text{ €}$$

2. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica también supone un ingreso para las arcas municipales. Se estima sobre la cuantía del aumento de población prevista por la actuación. Sobre una cifra de 60 nuevos turismos, el importe del impuesto es de 6.452,40 €.

3. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

El Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se liquida al realizar cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia.

El tipo impositivo municipal es del 4,00%. El coste de la actuación es de 4.337.160 €. Estos datos nos dan una cifra de ICIO de 175.087,40 €.

4.- Tasa por licencia urbanística.

Es una tasa del 2% sobre el coste de la urbanización. Nos da una cifra de 27.0260 €.

5. Tasa por recogida de basuras

6. Tarifas del servicio de alcantarillado

7. Tarifas de suministro de agua

8. Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche

INCREMENTOS PATRIMONIALES DEL AYUNTAMIENTO

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

- (i) Obtención de *parcelas destinadas a equipamientos*. El Ayuntamiento obtendrá una edificación rehabilitada de 101 m² (en terreno cerrado de 210 m²), así como una edificación nueva de hasta 590 m² (sobre suelo destinado a dicho uso de 590 m²), ambas para uso sociocultural. La suma de los dos suelos hace una superficie de 800 m². El ayuntamiento también obtendrá una superficie de aparcamiento público de 1.627,00 m² (sobre rasante y en semisótano), con capacidad para 64 vehículos.

Superficie de equipamientos = 2.427,00 m².

- (ii) Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

1. Superficie de viario: no hay desarrollo de nuevos viarios que no sean los de acceso a los aparcamientos.
2. Superficie libre de uso público (zona verde): 3.063 m²
3. Obra de urbanización: 1.363.000 €

7.- CUADRO RESUMEN INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA

FASE 1	URBANIZACION	no supone coste para la administración		
FASE 2	SISTEMAS GENERALES	no supone coste para la administración no supone coste para la administración		
FASE 3	EDIFICACIONES PUBLICAS	no supone coste para la administración		
	Edificio de uso cultural			unico
FASE 4	MANTENIMIENTO		10.810,70	€/anuales
	mantenimiento de espacios libres	1,6	1.876	4.900,80 anual
	Energía Alumbrado publico	4.409,90	100,00%	4.409,90 anual
	Pavimento- reposición y mantenimiento	500	100,00%	500 anual
	limpieza	1.000	100,00%	1.000 anual
	Saneamiento	-	-	-
	Abastecimiento de agua	-	-	-
	Recogida de basuras	-	-	-

2 INGRESOS			46.250,20	€/anuales
impuesto Bienes inmuebles urbanos	5.934.000	0,67%	39.797,80	anual
impuesto vehiculos	60	107,34	6.452,40	anual
I. construcciones y obras	4.377.160	4,00 %	175.086	unico
tasa por licencia urbanística	1.363.000	2,00%	27.260	unico
Tasa recogida basuras	-			
Tarifas del servicio de alcantarillado	-			
Tarifas abastecimiento de agua	-			

3 RESUMEN				
EJECUCION	GASTOS	no supone coste para la administración		
	INGRESOS	202.346		€
ANUALES	GASTOS	10.810,70		€/año
	INGRESOS	46.250,20		€/año
INCREMENTO PATRIMONIAL DEL AYUNTAMIENTO				
	m ²	precio €/m ²	valoracion	
SUELO EQUIPAMIENTO CULTURAL	800			
EDIFICIOS EQUIPAMIENTO CULTURAL	hasta 691			
PARKING PÚBLICO	1.627			
				€