

**ESTUDIO DE DETALLE DEL SUNC-16 en TROBAJO DEL CAMINO DEL  
PGOU DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO (LEÓN)**

**ENERO 2018**

**(subsanción documento mayo 2017)**

**Documento II. Estudio económico financiero.**

Sección I. Programación y estudio económico.

Sección II. Informe de sostenibilidad económica.



|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.</b> | <b>DOCUMENTO II</b> |
| <b>San Andrés del Rabanedo (León)</b>                      | <b>pág. 3 de 10</b> |

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SECCIÓN I. PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO</b>                          | <b>5</b> |
| <b>1. DISPOSICIONES GENERALES.</b>                                          | <b>5</b> |
| 1.1 OBJETO. ....                                                            | 5        |
| <b>2. PROGRAMACIÓN TEMPORAL</b>                                             | <b>5</b> |
| 2.1 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. ....                                           | 5        |
| 2.2 OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....                                             | 6        |
| 2.3 OBRAS DE EDIFICACIÓN. ....                                              | 6        |
| <b>3. ESTUDIO ECONÓMICO.</b>                                                | <b>6</b> |
| 3.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA. ....                    | 6        |
| 3.2 COSTES DE URBANIZACIÓN. ....                                            | 7        |
| 3.2.1 Presupuesto de ejecución de contrata. ....                            | 7        |
| 3.2.2 Repercusiones de los gastos de urbanización estimados ....            | 7        |
| <b>SECCIÓN II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>                      | <b>9</b> |
| <b>4. DISPOSICIONES GENERALES.</b>                                          | <b>9</b> |
| 4.1 ESTIMACIÓN DEL GASTO ANUAL DE MANTENIMIENTO. ....                       | 9        |
| 4.2 ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS ANUALES DERIVADOS DEL NUEVO DESARROLLO. .... | 10       |
| 4.3 CONCLUSIONES. ....                                                      | 10       |

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino. | DOCUMENTO II |
| San Andrés del Rabanedo (León)                      | pág. 4 de 10 |

## ***SECCIÓN I. PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO***

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino. | DOCUMENTO II |
| San Andrés del Rabanedo (León)                      | pág. 5 de 10 |

## SECCIÓN I. PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO

### 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### 1.1 Objeto.

El art. 136.2.d. establece que los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir *“El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que 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”*.

La programación temporal tiene carácter aproximado y no vinculante, debido a los condicionantes relacionados con plazos y tramitación de los procedimientos administrativos o la posible ejecución de la edificación de forma simultánea a la urbanización. Se establece de forma aproximada una previsión de la duración de las obras y recepción de las obras de urbanización y suelos de cesión obligatoria.

La evaluación económica del conjunto de las actuaciones necesarias para el desarrollo del Sector, se incluirá en el Proyecto de Urbanización, que se presentará en fases posteriores.

### 2. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

En la programación temporal del desarrollo urbanístico resultante de la aplicación de las determinaciones del presente documento, se distinguen tres fases:

- Elaboración y aprobación de los documentos de gestión.
- Ejecución de la obra urbanizadora.
- Obras de edificación, previa obtención de las licencias, de ejecución simultánea o no a la obra de urbanización.

#### 2.1 Instrumentos de gestión.

Según se establece en el art. 234 del RUCyL, las actuaciones integradas se desarrollan en unidades de actuación, que utilizan como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación. Éste puede contener las determinaciones completas sobre reparcelación o bien, aprobarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación con posterioridad al Proyecto de Actuación. Igualmente ocurre con el Proyecto de Urbanización, en caso de que no esté incluido en el Proyecto de Actuación, se deberá tramitar hasta su aprobación definitiva después.

En función del sistema de actuación que se defina en el Proyecto de Actuación, de entre los regulados en el RUCyL, se realizará la gestión del sector.

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino.</b> | <b>DOCUMENTO II</b> |
| <b>San Andrés del Rabanedo (León)</b>                      | <b>pág. 6 de 10</b> |

De manera orientativa, se puede considerar un plazo para la redacción y tramitación de los instrumentos de gestión restantes de 2 años, a contar desde la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

## **2.2 Obras de urbanización.**

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, se estima que la duración de las obras de urbanización podrá ser de 8 meses.

## **2.3 Obras de edificación.**

El art. 214 del RUCyL establece las reglas específicas que hay que cumplir para la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, en caso de que se quisieran simultanear. Los plazos y requisitos específicos de concesión de licencia no se pueden estimar.

# **3. ESTUDIO ECONÓMICO.**

La evaluación económica del conjunto de las actuaciones necesarias para el desarrollo del Sector, se incluirá en el Proyecto de Urbanización, que se presentará en fases posteriores.

## **3.1 Criterios de valoración y viabilidad económica.**

Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes obras los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, y sin incluir los impuestos e IVA.

En cuanto a la viabilidad económica, se efectúa una referencia del coste de urbanización en su repercusión por m<sup>2</sup> construido o permitido, de la que se deduce que los valores son razonables y correctos respecto al valor de mercado del suelo, por lo que se puede estimar viable económicamente la actuación.

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino. | DOCUMENTO II |
| San Andrés del Rabanedo (León)                      | pág. 7 de 10 |

### 3.2 Costes de urbanización.

#### 3.2.1 Presupuesto de ejecución de contrata.

| Capítulo | Resumen                              | Importe PEC | %       |
|----------|--------------------------------------|-------------|---------|
| C01      | DEMOLICIÓN                           | 4.432,57    | 0,47%   |
| C02      | MOVIMIENTO DE TIERRAS. PAVIMENTACION | 428.355,20  | 45,83%  |
| C03      | RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA          | 48.323,67   | 5,17%   |
| C04      | RED DE SANEAMIENTO                   | 60.494,34   | 6,47%   |
| C05      | RED ELÉCTRICA B.T.                   | 75.054,27   | 8,03%   |
| C06      | RED ELÉCTRICA M.T. Y C.T.            | 114.844,42  | 12,29%  |
| C07      | RED DE ALUMBRADO PÚBLICO             | 37.376,29   | 4,00%   |
| C08      | RED DE TELEFONÍA                     | 19.230,83   | 2,06%   |
| C09      | RED DE GAS                           | 60.898,07   | 6,52%   |
| C10      | JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO       | 57.598,76   | 6,16%   |
| C11      | RED DE RIEGO                         | 14.557,24   | 1,56%   |
| C12      | SEÑALIZACIÓN                         | 3.337,08    | 0,36%   |
| C13      | SEGURIDAD Y SALUD                    | 10.174,44   | 1,09%   |
| TOTAL:   |                                      | 934.677,17  | 100,00% |

#### 3.2.2 Repercusiones de los gastos de urbanización estimados

Según los costes estimativos de las obras de urbanización del sector, estos ascienden a un total de **934.677,17** €. Las repercusiones de estos costes son las siguientes:

Repercusión sobre la superficie bruta del Sector: (S=22.145,10 m<sup>2</sup>s) .....42,20 €/m<sup>2</sup>s.  
 Repercusión sobre la superficie edificable máxima: (Sc=14.338,85 m<sup>2</sup>c) .....64,95 €/m<sup>2</sup>c.

De estas repercusiones se parte para determinar, en base a los actuales precios de mercado en la zona, la viabilidad de la actuación proyectada

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino. | DOCUMENTO II |
| San Andrés del Rabanedo (León)                      | pág. 8 de 10 |

## ***SECCIÓN II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA***



|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino. | DOCUMENTO II |
| San Andrés del Rabanedo (León)                      | pág. 9 de 10 |

## SECCIÓN II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 4. DISPOSICIONES GENERALES.

El presente Informe de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal de San Andrés del Rabanedo.

Da cumplimiento a lo establecido en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, que determina 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”*.

#### 4.1 Estimación del gasto anual de mantenimiento.

El desarrollo de esta actuación urbanística, prevé la construcción de 14.338,85 m<sup>2</sup>c de usos residenciales, correspondiendo la ejecución de las infraestructuras y conexiones exteriores a los promotores del Sector, por lo que su ejecución o ampliación no supondrá coste para el Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta la ubicación y dimensionamiento de los diferentes servicios municipales, no se prevé puesta en marcha de prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes a medida que se desarrolle el Sector.

En concreto, se considera que la ampliación de servicios generará el siguiente impacto económico anual estimado:

- Mantenimiento de zonas verdes: 6 €/m<sup>2</sup> de zona verde; 6 x 3.238,42 = 19.430,52 €.
- Mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos: 0,5 €/m<sup>2</sup> de viario; 0,5 x 8.367,32 = 4.183,66 €.
- Manteniendo del alumbrado público: 5% de la partida de ejecución del alumbrado; 5% de 37.376,29 = 1.868,81 €.
- Gasto de alumbrado público: 10 €/punto de luz; 10 x 20 = 200 €.
- Limpieza viaria: 2 €/m<sup>2</sup> de viario; 2 x 8.367,32 = 16.734,64 €.
- Recogida de basura: 0,1 €/m<sup>2</sup>c; 0,1 x 14.338,85 = 1.433,88 €.

Por tanto, la previsión total de gasto anual ascendería a **43.851,51 €**.

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Estudio de Detalle del SUNC-16. Trabajo del Camino. | DOCUMENTO II  |
| San Andrés del Rabanedo (León)                      | pág. 10 de 10 |

#### 4.2 Estimación de los ingresos anuales derivados del nuevo desarrollo.

Los ingresos que de forma aproximada obtendrá anualmente el Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo se desglosan en:

- IBI de las parcelas, según los datos extraídos del área de estadística de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda en 2017 sobre el Ayto. de San Andrés del Rabanedo. Así se obtendría un valor catastral total de  $2,50 \text{ €/m}^2 \times 14.338 \text{ m}^2 = 35.845 \text{ €}$ .

Los Ayuntamientos, en el marco de su autonomía de gestión, pueden establecer los tipos de gravamen, entre un tipo el valor de tipo de gravamen recogido en la ordenanza fiscal municipal del 0,75, resultaría un ingreso municipal por IBI de: **26.884 €**.

Además de estos ingresos anuales se obtendrán los siguientes ingresos puntuales:

- Tasas de licencias urbanística y de obras: 4% del presupuesto calculado a partir de un módulo de  $600 \text{ €/m}^2$  de acuerdo a la ordenanza fiscal nº 5 del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de San Andrés del Rabanedo. Por tanto, la ejecución de los  $14.338 \text{ m}^2$  supondrán un presupuesto total de  $8.602.800 \text{ €}$ . Por tanto, el ingreso municipal será de:  $4\% \times 8.602.800 \text{ €} = \mathbf{344.112 \text{ €}}$ .
- A esto habría que añadir las tasas de obtención de las licencias de actividad y apertura de los usos distintos al residencial.

#### 4.3 Conclusiones.

Por tanto, se generarían ingresos suficientes para hacer frente a dichos costes de mantenimiento:

- Ingresos anuales:  $370.996 + \text{IAE}$
- Gastos anuales:  $43.851,51 \text{ €}$
- **Ingresos – Gastos =  $327.144,49 \text{ €} + \text{IAE}$ .**

A estos datos habría que añadir los ingresos puntuales antes referidos, y el incremento del patrimonio público de suelo municipal con el suelo del 10% del Aprovechamiento Medio del Sector o su valor equivalente.

En San Andrés del Rabanedo, enero 2018

Fdo.

Fdo.



PROCaver  
SOLUCIONES URBANAS, S.L.  
C/ RÍOS ROSALES Nº 44-A, 2º D  
28003 MADRID  
procaver@procy.com  
CIF: B16622451

D. Enrique Claver Espinosa, en  
representación de PROCaver  
SOLUCIONES URBANAS S.L.  
PROCaver SOLUCIONES URBANAS S.L.



D. José Antonio Segura Sánchez



Doña PILAR ESCOBAR LAGO.  
"INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES, S.A."