

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en
sesión celebrada el día 5 DIC 2016

LA CONCEJALA-SECRETARIA



Sofía Morales Garrido

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA
COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN NÚM. 1 DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALICANTE.**

MEMORIA

MARZO DE 2015.



"AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO NUEVO SECTOR
BENALÚA SUR 2"

**MEMORIA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA
COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM. 1
DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ALICANTE**



I. ANTECEDENTES DE LA PRESENTE ACTUACIÓN INTEGRADA

En fecha 5 de octubre de 1999 fueron aprobados provisionalmente la Homologación y el Plan Parcial del Sector Benalúa Sur del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y adjudicado el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución número 1 de dicho ámbito sectorial (PAI Benalúa Sur) a la mercantil NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L.

El 5 de septiembre de 2003 se aprobó de forma definitiva la Homologación y el Plan Parcial del Sector Benalúa Sur por Resolución dictada por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana.

El Ayuntamiento de Alicante y el Agente Urbanizador NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L. suscribieron el Convenio Urbanístico regulador del PAI Benalúa Sur el 12 de marzo de 2004.

El Proyecto de Reparcelación del PAI Benalúa Sur fue aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alicante adoptado el 11 de junio de 2007, y fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

En relación con las cargas de urbanización del PAI Benalúa Sur, en dicho Proyecto de Reparcelación se hizo mención a que la Proposición Jurídico-Económica del referido PAI previó un importe de cargas de urbanización para el desarrollo de la actuación que nos ocupa de 7.266.788,06 euros –correspondiendo al concepto de obras de urbanización una cuantía de 3.728.044,21 euros (sin IVA)-.

No obstante, hay que señalar que junto con la tramitación del Proyecto de Reparcelación se tramitó un expediente de retasación de cargas que dio lugar a un importe de cargas de urbanización del PAI Benalúa Sur de 7.281.981,03 euros –correspondiendo al concepto de obras de urbanización 4.129.205 euros-.

Tras el inicio de las obras de urbanización del PAI Benalúa Sur el 10 de octubre de 2007, el 24 de julio de 2009 se presentó un escrito por el Agente Urbanizador NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L., en virtud del cual se comunicó al Ayuntamiento de Alicante la paralización temporal de las obras de urbanización por un periodo de seis meses.

Vencido el plazo semestral antedicho, se requirió por la citada Administración municipal al Agente Urbanizador que reiniciara las obras de forma inmediata bajo la advertencia de que el incumplimiento de tal requerimiento podría conllevar la resolución de la adjudicación del PAI.

En la medida en que las obras de urbanización del PAI Benalúa Sur no se reanudaron por NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L. desde que se paralizaron el 24 de julio de 2009, el Ayuntamiento de Alicante mediante el Decreto de la Concejala de Urbanismo dictado el 31 de julio de 2013 inició el procedimiento administrativo dirigido a la resolución del PAI Benalúa Sur.

Tras la oportuna tramitación del expediente, fue adoptado en sesión plenaria del Consistorio Local celebrada el 28 de febrero de 2014 acuerdo en cuya virtud se decidió, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

- (i) Resolver el Convenio Urbanístico de la programación suscrito el 12 de marzo de 2004 conforme al PAI adjudicado a NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L., por acuerdo adoptado en la sesión plenaria celebrada el 5 de octubre de 1999.
- (ii) Declarar los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur como Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada –a excepción de una parcela concreta-, sin programación aprobada.

Se recoge en el acto administrativo analizado que, de acuerdo con un informe emitido por el Servicio de Gestión y Urbanización de la Concejalía de Urbanismo, no se habrían implantado los servicios urbanísticos correspondientes en los terrenos integrantes del PAI Benalúa Sur, por lo que no tendrían la condición de solar –a excepción de la parcela M9, la cual sí que contaría, según la

interpretación municipal, con dichos servicios teniendo por tanto la condición de solar y siendo edificable-.

En el acuerdo plenario de 28 de febrero de 2014 se indica que las obras de urbanización del PAI Benalúa Sur se encuentran en un estado deficiente.

- (iii) Declarar que la parcela resultante M9 ostenta la cualidad de solar edificable.
- (iv) Incoar expediente para dilucidar si ha existido incumplimiento de deberes del Urbanizador de los que puedan derivar las responsabilidades correspondientes.
- (v) Asumir el Ayuntamiento de Alicante la gestión de las actuaciones necesarias para la liquidación económica del PAI Benalúa Sur.

Lo que incluye, conforme al acuerdo plenario analizado, el cobro de las cuotas de urbanización pendientes y la distribución de lo que se recaudare por tal concepto, satisfacción de créditos pendientes, devoluciones de avales, relaciones con los propietarios de terrenos y mantenimiento de las obras hasta la convocatoria de un nuevo procedimiento licitatorio a fin de volver a programar el ámbito de actuación y designar un nuevo Urbanizador al efecto.

En el proceso de liquidación del PAI Benalúa Sur se emitió el documento de propuesta de LIQUIDACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2 BENALUA SUR, en cuya Memoria se indica que, de las obras de urbanización recogidas en el Proyecto de Urbanización de la Actuación Integrada que ha sido objeto de resolución, se ha ejecutado aproximadamente un 37% -1.527.805,85 euros- y se han abonado 1.530.712,14 euros en concepto de indemnizaciones por elementos a demoler. Lo anterior arroja, según la citada documentación, la suma agregada de 3.125.308,55 euros, que equivale a un 43,683% del total de las cargas de urbanización del PAI Benalúa Sur.

La propuesta de liquidación establece que los propietarios de la actuación únicamente vienen obligados a abonar el 43,683% de las cargas aprobadas para la actuación, siendo que, al haberse girado –según dicha propuesta de liquidación- cuotas de urbanización por importe del 100% de las cargas repercutibles, se habría originado un saldo deudor

del antiguo Urbanizador y los correspondientes saldos acreedores a favor de los propietarios que abonaron cuotas en cuantía superior al citado porcentaje total de cargas repercutibles. Finalmente, consta en la propuesta de liquidación que los propietarios que no hayan abonado cuotas de urbanización por importe de, al menos, el 43,683% de las cargas repercutibles de la Actuación Integrada que ha sido objeto de resolución, tendrían un saldo deudor hasta la meritada cantidad.

A la vista de la situación descrita y como resultado de todo lo anterior, los terrenos integrantes la Unidad de Ejecución número 1 del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada sin programación aprobada y con gran parte de su urbanización pendiente de ser finalizada para su óptima y total integración en las redes de servicios municipales.

II. OBJETIVOS DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El objetivo principal del presente Programa de Actuación Integrada es la compleción de la urbanización Unidad de Ejecución número 1 del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante tras la resolución de la programación anterior para el mismo ámbito. Y ello, en los términos y bajo la regulación y condiciones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

Conforme al artículo 110 de la LOTUP, los Programas de Actuación Integrada tienen los siguientes objetivos legales:

- (i) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- (ii) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante

- (a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- (b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- (c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- (d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- (e) Red de alumbrado público.
- (f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.
- (iii) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- (iv) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- (v) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
 - (a) Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
 - (b) Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.
- (vi) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- (vii) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en la ley.
- (viii) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial.

Debido a la situación y características concretas de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur ya descritas en el apartado de antecedentes -con la reparcelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad y con la urbanización parcialmente ejecutada-, es evidente que los objetivos del presente Programa de Actuación Integrada se ven limitados necesariamente a culminar la urbanización de la Unidad de Ejecución referida en los términos de la LOTUP –partiendo de la situación actual que es resultado de la inconclusa programación precedente pero a través de un Programa de Actuación Integrada nuevo e independiente del anterior-.

Y ello, fijando las cargas de urbanización pendientes a través del presente Programa de Actuación Integrada y de los documentos que lo conforman y del justo reparto de dichas cargas entre los propietarios de suelo afectados en la actuación en función del aprovechamiento urbanístico obtenido por cada uno de ellos -el cual no podrán materializar hasta que, asumidas las cargas pendientes, sea finalizada la obra urbanizadora y se recepcione ésta por el Ayuntamiento de Alicante-.

III. IDONEIDAD DE LA PROGRAMACIÓN

Esta iniciativa de programación aquí formulada no podría ser más idónea en el momento presente, así como más acorde tanto a los intereses generales del Municipio como a los intereses particulares.

Y ello, toda vez que, principalmente, este Programa de Actuación Integrada viene a solventar una situación de bloqueo de un desarrollo urbanístico indeseada de todo punto y para todos los afectados –el Ayuntamiento de Alicante y los propietarios de suelo-.

Para los propietarios, porque ven cómo sus terrenos han quedado a medio urbanizar - desde hace varios años además- después de haber llevado a cabo inversiones económicas sin retorno alguno, pues sus parcelas no han sido transformadas en solares

y no han podido comercializarlas y operar con ellas en general como tales en el mercado inmobiliario.

Y, para el Ayuntamiento de Alicante, toda vez que ve cómo una pieza capital de su trama urbana va a ser culminada e integrada plena y definitivamente en la ciudad, evitando con ello una mala imagen de la capital alicantina en una zona además muy relevante del término municipal.

Téngase en cuenta que la experiencia ha demostrado que la existencia de unas obras de construcción paralizadas en medio de una localidad durante largo tiempo son susceptibles de generar riesgos de accidentes ciudadanos, actos de vandalismo, problemas sociales y sanitarios en materia de seguridad, salubridad e higiene públicas, quejas vecinales de residentes edificios y usuarios de zonas consolidadas colindantes, etcétera. Y ello, por muchas que sean las medidas bienintencionadas que se adopten con la finalidad de intentar paliar o impedir que se produzcan los efectos nocivos descritos.

Además, el hecho de que el Urbanizador que toma el relevo de la programación urbanística del ámbito sea una agrupación formada por la absoluta mayoría de los propietarios afectados –muchos de ellos empresas promotoras con medios técnicos y profesionales y conocimiento del sector-, se constituye en una garantía del interés máximo en que la urbanización se culmine a la mayor rapidez posible y con la mejor calidad, más aún cuando se atisba cierta recuperación del mercado inmobiliario.

En su consecuencia, la idoneidad y justificación de esta iniciativa de Programa de Actuación Integrada son claras.

IV. DOCUMENTACIÓN DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Este Programa de Actuación Integrada se compone, conforme al artículo 111 de la LOTUP, de (i) una alternativa técnica y (ii) una proposición jurídico económica.

En cuanto a la alternativa técnica, está integrada por un proyecto de las obras pendientes de llevar a cabo a los efectos de la completa urbanización de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial del Sector Benalúa Sur del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

Dicho proyecto de urbanización recoge todas y cada una de las determinaciones previstas en la letra c) del artículo 111.2 de la LOTUP.

Por lo que se refiere (i) al plano de ordenación del ámbito de actuación y (ii) a la memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno que citan respectivamente las letras a) y b) artículo 111.2 de la LOTUP, no se entiende necesario acompañarlas a la alternativa técnica de forma individualizada, toda vez que constan en el proyecto de urbanización mismo. Además, se trata de cuestiones plenamente verificadas por la Administración actuante desde el momento en que el Programa de Actuación Integrada no introduce novedad alguna en estas materias al atenerse sin excepción al planeamiento vigente –la Homologación y el Plan Parcial del Sector Benalúa Sur aprobados el 5 de septiembre de 2003 el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana- y al tratarse de una actuación dirigida en exclusiva a finalizar una urbanización pendiente.

La proposición jurídico-económica consta de una memoria, una propuesta de convenio urbanístico de programación y, además y en especial, de una memoria de viabilidad económica y de un informe de sostenibilidad económica.

V. URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El presente Programa de Actuación Integrada se ajusta al régimen de gestión por los propietarios regulado en los artículos 113.2, 114 y 118 de la LOTUP.

El Urbanizador es, al amparo de dicho régimen, la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 (AIU Nuevo Sector Benalúa Sur), domiciliada en Alicante (05005), Avenida Doctor Jiménez Díaz, núm. 19, Planta 2, Box 3 y CIF:G-53248597, la

Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante

cual consta ya inscrita desde el 7 de abril de 1998 en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Generalitat Valenciana, correspondiente a la Sección Cuarta del Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana, en el Libro III, folio 105, y 105 vuelto, con el número 182.

La AIU Nuevo Sector Benalúa Sur fue constituida en virtud de escritura autorizada por el Notario que fue de Alicante, Don José María Iriarte Calvo, el día 22 de diciembre de 1997, al número 4.267 de protocolo, con la intención, en lo que ahora nos ocupa, de ser adjudicataria del Programa de Actuación Integrada del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante –integrado por dos unidades de ejecución-. Finalmente, el Ayuntamiento de Alicante aprobó la programación tan solo de la Unidad de Ejecución núm. 1 del citado ámbito sectorial, siendo elegido como su Agente Urbanizador NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA SUR, S.L.

Pues bien, tras la resolución de dicho Programa de Actuación Integrada por los motivos ya expuestos en los antecedentes de esta memoria, la agrupación y los propietarios que la integran están lógicamente interesados en que la urbanización de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Sector Benalúa Sur sea finalizada y lo sea, en la medida de lo posible, en un lapso temporal razonable, viendo así sus terrenos convertidos en solares edificables de forma que se termine con un desarrollo urbanístico que se ha dilatado de forma innecesaria y excesiva en el tiempo.

Toda vez que originariamente la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur se constituyó, como se dijo, para el desarrollo de las dos unidades de ejecución del Sector Benalúa Sur, a los efectos de acreditar, habida cuenta del tiempo transcurrido desde la constitución de la agrupación, que los propietarios que la conforman en la actualidad superan el cincuenta por ciento de la superficie afectada de la actuación, se otorgó el 17 de marzo de 2015 ante el Notario de Valencia, don Francisco Pastor López, escritura de elevación a público –al número 288 de su protocolo- de los acuerdos de la Junta de Delegados de la citada AIU Nuevo Sector Benalúa Sur adoptados en la reunión celebrada el 6 de febrero de 2015 relativos a la adhesión de nuevos propietarios y de reparto de cuotas en el seno de



la agrupación, tal cual consta en la certificación datada el 26 de febrero de 2015 y que se incorpora a dicha escritura pública.

Puede comprobarse en la certificación de la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur del 26 de febrero de 2015 que los propietarios adscritos a dicha agrupación aportan el 83,08% de los 81.975 metros cuadrados de techo ponderado de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Sector Benalúa Sur.

Se acompaña a esta memoria copia de la escritura de constitución de la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur y de la escritura pública otorgada por dicha agrupación el 17 de marzo de 2015 ante el Notario de Valencia, don Francisco Pastor López, de elevación a público de los acuerdos de la Junta de Delegados de la meritada entidad en la reunión celebrada el 6 de febrero de 2015 relativos a la adhesión de nuevos propietarios y de reparto de cuotas.

Llegados a este punto, hay que añadir que, con arreglo a los meritados artículos 113.2, 114 y 118 de la LOTUP, la asignación de la condición de Urbanizador a una agrupación de interés urbanístico en régimen de gestión por los propietarios no exige de licitación pública.

El artículo 114.2 de la LOTUP dispone al efecto claramente lo que sigue:

“En los supuestos anteriormente indicados (entre los que se encuentran las agrupaciones de interés urbanístico), la designación del urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.”

Por consiguiente, la cualidad de Urbanizador se asignará directamente por el Ayuntamiento de Alicante a la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur tras el pertinente procedimiento seguido al efecto.

**VI. PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA APROBACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL
PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA**

El procedimiento para la aprobación y adjudicación o asignación –como en este caso- de la condición de Urbanizador se regula, básicamente, en los artículos 120 y siguientes y concordantes de la LOTUP.

La tramitación, si se produce a iniciativa particular, comienza con una consulta previa del interesado en la que se han de describir las características esenciales de la iniciativa y justificarse la oportunidad de proponer la actuación urbanística de que se trate.

Una vez presentada la solicitud, el alcalde podrá resolver en el plazo máximo de un mes la admisión a trámite de la iniciativa tal cual se presentó o introduciendo las modificaciones que entienda pertinentes sobre la base del interés general –podrá también resolver la no admisión a trámite de la iniciativa, siendo el sentido del silencio administrativo en este caso negativo-.

Dicho lo cual, si el alcalde opta por la admisión a trámite de la iniciativa, señala el párrafo segundo del apartado cuarto del artículo 120 de la LOTUP lo que sigue:

“Cuando la iniciativa incluya un instrumento de planeamiento, el alcalde, si resolviera su admisión a trámite, acordará seguir las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, a los efectos de que se emita el documento de alcance del estudio ambiental y territorial y territorial estratégico o el informe ambiental y territorial estratégico, según proceda.”

En la hipótesis de que el alcalde decida la admisión a trámite de una iniciativa de programación, se sujetará tal iniciativa al procedimiento de evaluación ambiental estratégica solo si dicha iniciativa incorpora un instrumento de planeamiento.

Pero si, como en el caso del presente Programa de Actuación Integrada, no se va a acompañar instrumento de planeamiento alguno por los motivos ya expuestos en esta memoria, no resulta necesario someter la iniciativa a tal tramitación de la evaluación ambiental estratégica.

Esto sentado, desde el momento en que el alcalde de Alicante resuelva la admisión a trámite de una iniciativa de programación de características como la que aquí se formula, tal propuesta habrá de someterse a información pública por un periodo de veinte días como mínimo –plazo de información pública de los proyectos de urbanización del artículo 174.2 de la LOTUP que coincide con el mínimo previsto para la evaluación ambiental y territorial estratégica del artículo 57 del mismo texto legal (precepto este último al que remite expresamente el 118.2 también de la LOTUP que regula el procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios)-.

Tras ello, se emitirán los informes por los servicios municipales técnicos y jurídicos correspondientes y, en su caso y como se espera, se aprobará por el Pleno Municipal el Programa de Actuación Integrada, asignándose la cualidad de Urbanizador a la AIU Nuevo Sector Benalúa Sur.

Finalmente, cabe añadir que nada impide en la LOTUP que a la solicitud de inicio de procedimiento de aprobación y asignación de un Programa de Actuación Integrada por un particular se acompañe ya, como aquí se hace, una propuesta de programación completa para que, si el alcalde decide su admisión a trámite, pueda procederse directamente a su exposición pública si así se estima pertinente.

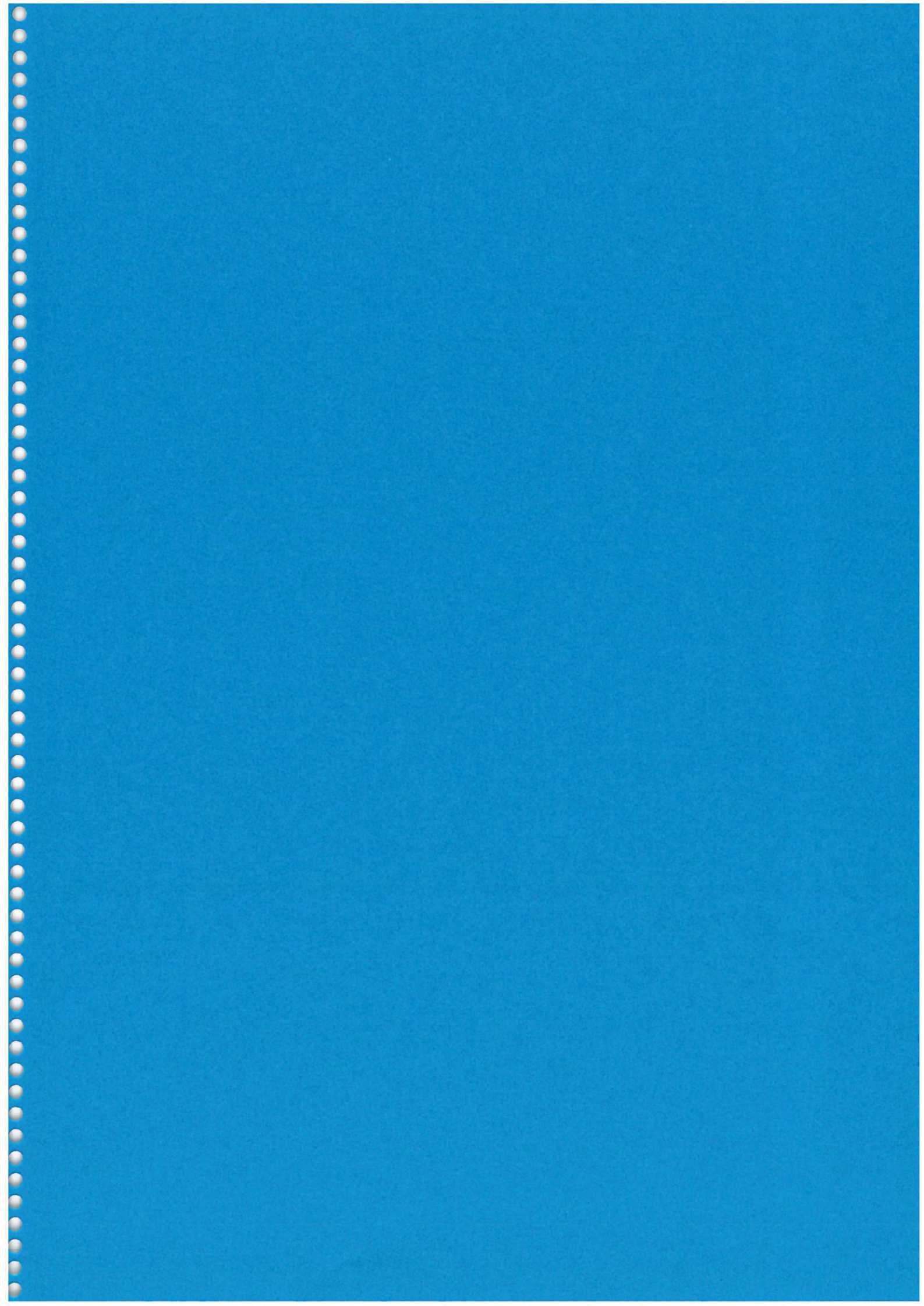
Y ello, en virtud de los principios de celeridad y eficacia administrativa que proclama el artículo 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En Alicante, a 26 de marzo de 2015.

Ana de Miguel Rodríguez

Representante de COMPAÑÍA INMOBILIARIA AMANDI, S.A.

Presidente de la AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO NUEVO SECTOR BENALÚA SUR 2.



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA LA
COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN NÚM. 1 DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALICANTE.**

***PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA Y PROPUESTA DE
CONVENIO URBANÍSTICO***

MAYO DE 2015.



"AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO NUEVO SECTOR
BENALÚA SUR 2"



1.- Proposición Jurídico-Económica.



Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución
núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA PARA LA COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD
DE EJECUCIÓN NÚM. 1 DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALICANTE



Ana de Miguel Rodríguez, mayor de edad, con D.N.I./N.I.F. núm. 52.779.864-Q, representante de Compañía Inmobiliaria Amandi, S.A., sociedad mercantil Presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, domiciliada en Alicante (05005), Avenida Doctor Jiménez Díaz, núm. 19, Planta 2, Box 3, CIF:G-53248597, de acuerdo con los artículos 114 y 118 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), formula la presente Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante, con sujeción a las determinaciones siguientes:

I. **BASES LEGALES Y CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO
ECONÓMICA EN FUNCIÓN DE LAS PARTICULARIDADES DE LA AC-
TUACIÓN**

La presente Proposición Jurídico-Económica se formula conforme a lo que se dispone en el artículo 111.4 de la LOTUP.

En la medida en que se trata de un Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por los propietarios del artículo 118 de la LOTUP y concordantes, esta Proposición Jurídico-Económica se formalizará en una memoria y un convenio urbanístico.

El artículo 111.4 de la LOTUP dispone que la Proposición Jurídico-Económica regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y de la Administración, de conformidad con lo establecido en la LOTUP y en la legislación del Estado, y contendrá:

- (i) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 144 de la LOTUP, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
- (ii) La forma de retribución al urbanizador, incluyendo –en su caso- el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
- (iii) Los plazos que se proponen para la ejecución del Programa de Actuación Integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en el mismo y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 109.5 de la LOTUP.
- (iv) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Habida cuenta de que el Sector Benalúa Sur cuenta con la reparcelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad y, además, está parcialmente consolidado por la urbanización, carece de sentido recoger los datos a los que se refiere el artículo 111.4 de la LOTUP de (i) las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y (ii) del coeficiente de canje.

Dada esta situación de partida, únicamente tiene sentido recoger las cargas por unidad de aprovechamiento al existir dos usos urbanísticos distintos en el ámbito de actuación.

II. ESTIMACIÓN DE CARGAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA Y DE SU COSTE MÁXIMO TOTAL

Conforme a la letra a) del artículo 111.4 de la LOTUP, se identifican en la tabla expuesta a continuación cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de urbanización de la actuación y su coste máximo total.

Concepto	BASE	IVA	TOTAL
Obras de urbanización pendiente ¹	5.115.629,26	1.074.282,14	6.189.911,40
Redacción de proyectos técnicos y dirección de obras de urbanización	215.000,00	45.150,00	260.150,00
Gastos de gestión (8%)	426.450,34	89.554,57	516.004,91
Beneficio empresarial (6%)	345.424,78 €	72.539,20	417.963,98
TOTAL	6.102.504,38 €	1.281.525,92	7.384.030,30

Las cargas de urbanización unitarias repercutidas por unidad de aprovechamiento se recogen en la siguiente tabla.

¹ Incluye importe del canon de conexión eléctrica que asciende a 240.000 euros.

Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución
núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante

Concepto	BASE	IVA	TOTAL
Cargas de urbanización unitarias repercutidas por unidad de aprovechamiento	74,44	15,63	90,08

En concepto de cargas variables se estima un importe de 250.000 euros (IVA excluido) aproximadamente, de los que corresponden 150.000 € a modo de compensación económica por la implantación de centros de transformación (CTs) y 100.000 € para la rehabilitación estética de las chimeneas incluidas en el ámbito de la actuación.

Concepto	BASE	IVA	TOTAL
Cargas de urbanización variables	250.000,00 €	52.500,00 €	302.500,00 €
Compensación Económica CTs	150.000,00 €	31.500,00 €	181.500,00 €
Rehabilitación estética de chimeneas	100.000,00 €	21.000,00 €	121.000,00 €

Ello supone una repercusión por unidad de aprovechamiento que se recogen en las tablas siguientes.

Concepto	BASE	IVA	TOTAL
Cargas de urbanización variables unitarias repercutidas por unidad de aprovechamiento	3,05	0,64	3,69

Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución
núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante

De esta manera, las Cargas de Urbanización ascienden a:

Concepto	BASE	IVA	TOTAL
Total Cargas Fijas	6.102.504,38 €	1.281.525,92 €	7.384.030,30 €
Total Cargas Variables	250.000,00 €	52.500,00 €	302.500,00 €
Total Cargas de Urbanización	6.352.504,38 €	1.334.025,92 €	7.686.530,30 €

Que, repercutidas por unidad de aprovechamiento, supone:

Concepto	BASE	IVA	TOTAL
Cargas de urbanización unitarias repercutidas por unidad de aprovechamiento (incluyendo cargas variables)	77,49	16,27	93,77

III. FORMA DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

Con motivo de la situación y características concretas de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, que se encuentra con la reparcelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad y parcialmente consolidada por la urbanización, la forma de retribución al Urbanizador será en metálico de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 143.2 de la LOTUP -y sin perjuicio de eventuales pactos que puedan alcanzarse voluntariamente con los propietarios respecto de la modalidad retributiva del Urbanizador al amparo del principio de libertad de pactos que rige las relaciones entre propietarios y urbanizador recogido en el artículo 138 de la LOTUP-.

IV. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Una vez aprobado y asignado el Programa de Actuación Integrada en sede municipal, la firma del convenio de programación tendrá lugar en el plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo de programación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 127.1 c) de la LOTUP.

Una vez suscrito el convenio urbanístico, el Urbanizador contará con un plazo de cuatro (4) meses desde el día de tal suscripción para la presentación ante el Ayuntamiento de Alicante de la Cuenta de Liquidación Provisional del Programa de Actuación Integrada para su tramitación municipal.

Una vez aprobada la Cuenta de Liquidación Provisional por el Ayuntamiento, se establece un plazo de tres (3) meses desde esa fecha a fin de levantar el acta de replanteo de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización del presente Programa de Actuación Integrada se llevarán a cabo en el plazo máximo de quince (15) meses desde la suscripción favorable del acta de replanteo de las citadas obras.

Sin perjuicio de lo anterior, los plazos anteriores serán susceptibles de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes la fecha prevista de caducidad de la programación y que no podrán superar un plazo total adicional de cinco años.

V. DESGLOSE DEL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DE LA OBRA

Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución
 núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante

Se procede a desglosar a continuación el presupuesto de licitación de la obra de urbanización, añadiendo las partidas de movimiento de tierras, con su desglose específico, para una mayor claridad y entendimiento del presupuesto de las obras de urbanización:



Proyecto Compleción Obras de Urbanización del Sector P.P. I.2 Benalúa Sur

CAPITULO	RESUMEN	IMPORTE
CAP.CAP 1	TRABAJOS Y ACONDICIONAMIENTOS PREVIOS	349.680,96
CAP.CAP 2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	96.615,56
CAP.CAP 3	RED DE SANEAMIENTO	148.568,33
CAP.CAP 4	RED DE PLUVIALES	123.493,85
CAP.CAP 5	RED DE AGUA POTABLE	143.980,41
CAP.CAP 6	RED ELÉCTRICA	617.688,61
CAP.CAP 7	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	284.387,51
CAP.CAP 8	RED DE TELECOMUNICACIONES	51.014,65
CAP.CAP 9	RED DE GAS	14.019,67
CAP.CAP 10	REHABILITACIÓN MUROS AREAS PÚBLICAS	140.063,08
CAP.CAP 11	FIRMES Y PAVIMENTACIÓN	1.193.578,43
CAP.CAP 12	RED DE RIEGO Y JARDINERÍA	316.949,89
CAP.CAP 13	MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN	236.938,29
CAP.CAP 14	ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS HARINAS CLOQUELL	33.779,85
CAP.CAP 15	SEGURIDAD Y SALUD	78.951,13
CAP.CAP 16	GESTIÓN DE RESIDUOS	267.457,22
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	4.097.167,44
	13,00% Gastos generales	532.631,77
	6,00% Beneficio industrial	245.830,05
	Suma	778.461,82
	PRESUPUESTO LICITACIÓN SIN IVA	4.875.629,26
	21% I.V.A	1.023.882,14
	PRESUPUESTO DE LICITACIÓN CON IVA	5.899.511,40

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIEN-
 TOS ONCE EUROS con CUARENTA CÉNTIMOS



DOCUMENTOS PRESENTADOS.

ANEXO 1.- Propuesta de Convenio Urbanístico de programación.

ANEXO 2.- Memoria de Viabilidad Económica.

ANEXO 3.- Informe de Sostenibilidad Económica.

Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución
núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA PARA LA COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN NÚM. 1 DEL PLAN PARCIAL BENALÚA SUR DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE ALICANTE



En la Casa Consistorial de Alicante, a [] de [] de 2015.

REUNIDOS

De una parte, en calidad de Administración actuante, el Ayuntamiento de Alicante, y en su nombre y representación el Alcalde de Alicante, don Miguel Valor Peidró y actuando con fedatario público el Secretario de la Corporación, don [...].

De otra parte, en calidad de Urbanizador, doña Ana de Miguel Rodríguez, , con D.N.I./N.I.F. núm. 52.779.864-Q, representante de Compañía Inmobiliaria Amandi, S.A., sociedad mercantil Presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, domiciliada en Alicante (05005), Avenida Doctor Jiménez Díaz, núm. 19, Planta 2, Box 3, CIF:G-53248597.

La Agrupación consta inscrita, con fecha 7 de abril de 1998, en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico, correspondiente a la Sección Cuarta del Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana, en el Libro III, folio 105, y 105 vuelto, con el número 182, CIF G-53248597.

MANIFIESTAN

Primero.- Que el presente convenio urbanístico se formaliza en virtud de lo preceptuado en los artículos 111.4 y 114.2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), y de lo acordado en aplicación de ella en el acuerdo adoptado

**Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución
núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante**

por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada en fecha [] de [] de 2015, aprobatorio del Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante.

En ese acuerdo plenario, el Ayuntamiento resolvió ejecutar el Programa por el régimen de gestión por los propietarios, regulado en el artículo 118 y concordantes de la LOTUP, asignando dicho Programa a la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, la cual ostenta por tanto la condición de Urbanizador de la meritada programación.

Segundo.- Que se suscribe el presente convenio urbanístico cuyo objeto, de acuerdo con el artículo 111.4 de la LOTUP, constituye la regulación de los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

El objeto del presente Programa de Actuación Integrada es la culminación de la urbanización de la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante –Plan Parcial que, junto con la correspondiente Homologación, fue aprobado el 5 de septiembre de 2003 por Resolución dictada por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana-.

**Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución
núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 110 de la LOTUP, los Programas de Actuación Integrada tienen los siguientes objetivos legales:

- (i) Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.

- (ii) Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:
 - (a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.

 - (b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

 - (c) Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.

 - (d) Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.

 - (e) Red de alumbrado público.

 - (f) Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

- (iii) Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.

- (iv) Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- (v) Obtener gratuitamente, a favor de la administración:
 - (a) Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.
 - (b) Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo.
- (vi) Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- (vii) Realizar obras determinadas de rehabilitación o edificación, de uso público o privado, en los supuestos previstos en la ley.
- (viii) Para garantizar el derecho al realojo de las personas residentes afectadas por una actuación, el promotor de la actuación urbanística está obligado a ofrecer una vivienda de sustitución que tenga las condiciones de habitabilidad propias de una vivienda de protección oficial.

Debido a que la Unidad de Ejecución núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur se encuentra en la actualidad con la reparcelación aprobada e inscrita en el Registro de la Propiedad y parcialmente consolidada por la urbanización -tras haberse resuelto la anterior programación por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alicante de fecha 8 de febrero de 2014-, los objetivos del presente Programa de Actuación Integrada se ven

limitados necesariamente a culminar la urbanización de la Unidad de Ejecución referida.

A tal efecto se fijan las cargas de urbanización pendientes a través del presente Programa de Actuación Integrada y los documentos que lo conforman y que lo desarrollen, así como su justo reparto entre los propietarios de suelo afectados en la actuación en función del aprovechamiento urbanístico obtenido por cada uno de ellos, lo que tendrá lugar a través de la oportuna cuenta de liquidación provisional que se presentará en el momento procedimental oportuno conforme a la cláusula reguladora de los plazos del Programa de Actuación Integrada prevista en este convenio urbanístico.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

De acuerdo con lo establecido en el artículo 112 de la LOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- (i) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- (ii) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- (iii) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con lo previsto en la ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

- (iv) Obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del Programa de Actuación Integrada de los propietarios.

El Urbanizador cumplirá sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el Programa de Actuación Integrada dentro del marco legal y a los compromisos contraídos al aprobarse dicho Programa de Actuación Integrada.

Además, el Urbanizador responderá ante los afectados, de los daños y perjuicios que les cause, salvo cuando actúe ejecutando órdenes directas de la Administración.

TERCERA.- COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

El Ayuntamiento de Alicante, con carácter general, actuará como Administración actuante, con plena observancia de los principios establecidos en el artículo 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En especial, el Ayuntamiento de Alicante adquiere el compromiso de que tramitará y aprobará los instrumentos de desarrollo del Programa de Actuación Integrada con la mayor celeridad y eficacia posible.

El Ayuntamiento de Alicante se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último para el buen fin del Programa de Actuación Integrada.

El Ayuntamiento de Alicante adquiere el compromiso de recibir las obras de urbanización objeto de programación, sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con total sujeción al Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Integrada.

La conservación de la urbanización será asumida por el Ayuntamiento de Alicante en los términos del artículo 161 de la LOTUP.

CUARTA.- RELACIONES DEL URBANIZADOR CON LOS PROPIETARIOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la LOTUP, las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y el Urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

La retribución al Urbanizador por parte de los propietarios será en metálico debido a que concurren las circunstancias previstas en el artículo 143.2 de la LOTUP.

El cobro de las cuotas de urbanización exigirá previamente de autorización administrativa en los términos del artículo 149.2 de la LOTUP.

A estos efectos, las relaciones de la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 con los propietarios integrados en ella se llevarán a cabo en los términos previstos en los Estatutos de dicha Agrupación, estableciéndose en el artículo 12 la obligación de sus miembros de satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la Asamblea para hacer frente a las cargas de urbanización del ámbito de actuación.

La Junta de Delegados procederá a notificar fehacientemente las reclamaciones de pago de las cuantías aprobadas en concepto de cuotas de urbanización, contando para el pago efectivo los miembros de la Agrupación con un plazo de un mes desde la fecha de la notificación efectiva. A las notificaciones correspondientes se acompañarán certificaciones o facturas justificativas de las cuantías exigidas.

La negativa o el retraso en el pago de las cantidades adeudadas por los miembros de la Agrupación habilita a la Junta de Delegados, en virtud del artículo 20 de los Estatutos de la Agrupación, a instar del Ayuntamiento de Alicante la tramitación de los

expedientes de apremio para el cobro en vía ejecutiva de las deudas impagadas de los miembros de la entidad.

Las relaciones del Urbanizador con los propietarios no integrados en la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, se atenderá a lo establecido en el artículo 149 de la LOTUP en punto al pago de la retribución al Urbanizador - incluyéndose la vía de apremio-.

QUINTA.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los derechos y deberes de los propietarios se regularán por lo dispuesto en la LOTUP, en lo que resulte de aplicación al Programa de Actuación Integrada y considerando en todo caso que afecta a un ámbito de actuación que ya cuenta con reparcelación aprobada por el Ayuntamiento de Alicante e inscrita en el Registro de la Propiedad.

SEXTA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Una vez aprobado y asignado el Programa de Actuación Integrada en sede municipal, la firma del convenio de programación tendrá lugar en el plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo de programación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 127.1 c) de la LOTUP.

Una vez suscrito el convenio urbanístico, el Urbanizador contará con un plazo de cuatro (4) meses desde el día de tal suscripción, para la presentación ante el Ayuntamiento de Alicante de la Cuenta de Liquidación Provisional del Programa de Actuación Integrada para su tramitación municipal.

Una vez aprobada la Cuenta de Liquidación Provisional por el Ayuntamiento de Alicante, se establece un plazo de tres (3) meses desde esa fecha a fin de levantar el acta de replanteo de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización del presente Programa de Actuación Integrada se llevarán a cabo en el plazo máximo de quince (15) meses desde la suscripción del acta de replanteo favorable de las citadas obras.

Sin perjuicio de lo anterior, los plazos anteriores serán susceptibles de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes la fecha prevista de caducidad de la programación y que no podrán superar un plazo total adicional de cinco años.

SÉPTIMA.- CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR EL URBANIZADOR

La contratación de las obras de urbanización del Programa de Actuación Integrada por la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 se ajustará a lo previsto en el artículo 156.2 de la LOTUP en el caso de que el importe del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización supere el umbral legalmente fijado al efecto.

Para el caso de que la contratación de las obras urbanización no estuviera sujeta a pública licitación por no superar el importe del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización el umbral referido, la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 procederá a contratar las obras de urbanización con una empresa constructora solvente, que cuente con la debida clasificación como contratista de obra pública y bajo el criterio y finalidad de obtener las mejores condiciones económicas y siempre sin menoscabo alguno de la calidad de las obras de urbanización ni de la calidad global de la actuación.

Si como consecuencia de la contratación de las obras de urbanización por el Urbanizador se obtuviera una rebaja en el presupuesto de ejecución de dichas obras aprobado por el Ayuntamiento de Alicante en el Programa de Actuación Integrada, la baja se trasladará a todos los propietarios de la actuación.

La relación entre el Urbanizador y el empresario constructor tiene naturaleza privada.

OCTAVA.- GARANTÍA DE PROMOCIÓN

El Urbanizador asegurará el cumplimiento de sus compromisos adquiridos en su condición de tal, con una garantía del cinco por cien (5%) del valor de las cargas de urbanización previstas en el Programa de Actuación Integrada, minorado en su caso por el menor importe que pueda derivar de la baja que eventualmente se obtuviera como consecuencia de la contratación de las obras de urbanización.

En la medida en que la actuación ya cuenta con proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad –motivo por el que no es posible dar cumplimiento a lo recogido en el artículo 151.2 *in fine* de la LOTUP-, el Urbanizador presentará ante el Ayuntamiento de Alicante la garantía de promoción antes del levantamiento del acta de replanteo de las obras de urbanización.

La garantía de promoción se podrá constituir por la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2 por cualquiera de los medios y formas previstos en el artículo 150 de la LOTUP.

NOVENA.- EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA HASTA SU FINALIZACIÓN

El Programa de Actuación Integrada se llevará a cabo conforme al presente convenio urbanístico, la proposición jurídico-económica, los demás documentos técnicos y

jurídicos integrantes del Programa -así como los establecidos para su desarrollo- y al acuerdo de aprobación de la programación y asignación de esta última a la Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector Benalúa Sur 2, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Alicante.

En cuanto a las circunstancias que puedan surgir durante la ejecución del Programa de Actuación Integrada y hasta su finalización -tales como modificaciones del Programa, retasación de cargas, subcontratación, etcétera-, se estará a lo establecido al respecto por la LOTUP.

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada previstas en el artículo 163 de la LOTUP, así como las causas de remoción del Urbanizador en sus funciones del artículo 164 y concordantes de la LOTUP.

Cuando el Agente Urbanizador, por causas a él imputables, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, el Ayuntamiento de Alicante podrá imponer penalidades diarias en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización que quedasen pendientes de ejecución en cada momento en relación con el que se fije finalmente a la selección del empresario constructor.

DÉCIMA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

El presente convenio urbanístico se atenderá a lo dispuesto en la LOTUP y demás normativa de derecho público y privado que, en su caso, resulte de aplicación.

Todo conflicto o litigio resultante de la ejecución, validez, existencia, alcance, contenido, suspensión, resolución o interpretación de este convenio urbanístico, se someterá a los juzgados y tribunales de la ciudad de Alicante, con renuncia expresa a su propio fuero, si otro les correspondiere.

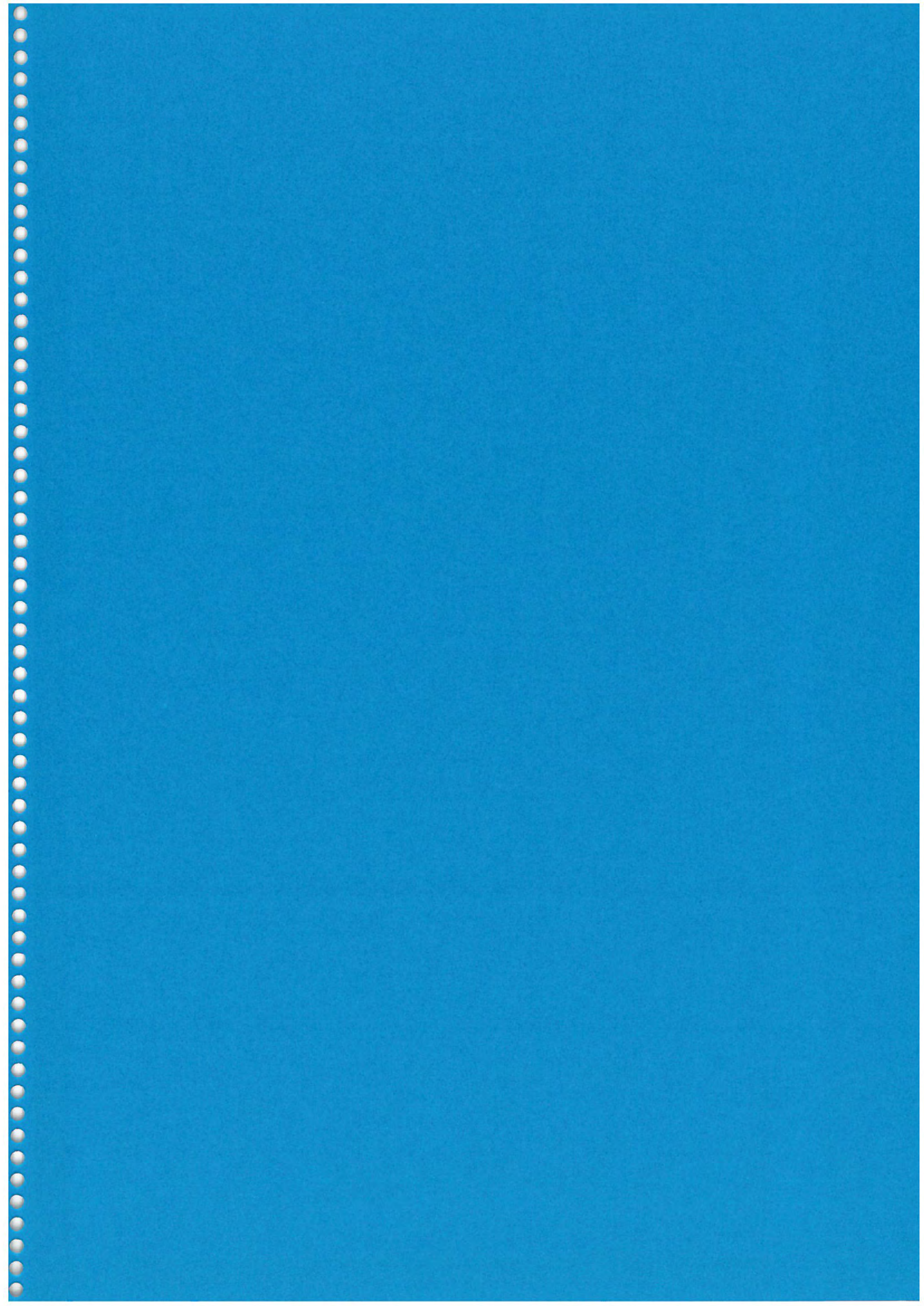
Programa de Actuación Integrada para la compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución
núm. 1 del Plan Parcial Benalúa Sur del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se suscribe el presente convenio urbanístico, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Fdo.: Ana de Miguel Rodríguez
El Urbanizador

Fdo.: Miguel Valor Peidro
El Alcalde

Fdo.:
El Secretario Municipal



**INFORME-MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2
BENALÚA SUR DE ALICANTE.**

MAYO DE 2015.



"AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO NUEVO SECTOR
BENALÚA SUR 2"



PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS
PAU
URBANISMO

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA DE
ACTUACIÓN INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD
DE EJECUCIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2 BENALÚA SUR DE ALICANTE.**

ÍNDICE.

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO.....	2
2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.	2
3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	3
4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO.	7
5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA AL “PAI DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2. BENALÚA SUR.”.	8
5.1.- METODOLOGÍA APLICABLE.	8
5.2.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO	9
5.2.1.- <i>Los Ingresos de la Actuación</i>	9
5.2.1.1- La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico.	10
5.2.1.2- El Valor de Repercusión del Aprovechamiento.....	10
5.2.2.- <i>Los Costes de Producción</i>	12
5.2.3.- <i>Análisis de la Viabilidad</i>	14
5.3.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO DINÁMICO	15
6. CONCLUSIÓN.	16



1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO.

El presente documento técnico tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica que se redacta por la Consultora PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS, S.L.P. (PAU, S.L.P.) por encargo de la "AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO NUEVO SECTOR BENALÚA SUR 2" con el objeto de exponer la Viabilidad Económica del Programa de Actuación Integrada de Compleción de la Urbanización de la UE 1 del Plan Parcial 1.2 Benalúa Sur, del Municipio de Alicante, para la culminación de la urbanización del ámbito.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.

2.1. El Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el 5 de octubre de 1.999, acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial y Expediente de Homologación del Sector Benalúa Sur, aprobar el Programa de Actuación Integrada de su Unidad de Ejecución nº 1 y adjudicar su gestión como Agente Urbanizador a la mercantil "NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA-SUR, S.L.".

2.2. El 12 de marzo de 2.004 se suscribió entre el Ayuntamiento de Alicante y la mercantil designada como Urbanizador, el Convenio Urbanístico correspondiente para la ejecución del PAI.

2.3. El 10 de octubre de 2.007 se suscribió el acta de replanteo de las obras, dando comienzo a las mismas.

2.4. El 24 de julio de 2.009 se presentó un escrito por la mercantil designada Agente Urbanizador, comunicando al Ayuntamiento la paralización temporal de las obras de urbanización por un periodo de 6 meses. Una vez transcurrido este plazo, se requirió por el Ayuntamiento al Urbanizador para que reanudase las obras con carácter inmediato, con la advertencia de que su incumplimiento podría llevar aparejada la resolución del contrato.



2.5. Tras diversas acciones municipales tendentes a garantizar el acceso al nuevo Colegio Público Benalúa implantado en el Sector, mediante Decreto de la Concejala de Urbanismo de 31 de julio de 2013, se inició el procedimiento para la resolución del contrato suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador para la ejecución del Programa.

2.6. El Pleno Municipal, en la sesión celebrada el 28 de febrero de 2014, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

(i) Resolver el contrato suscrito el 12 de marzo de 2004 con la mercantil NUEVO SECTOR PP 1.2 BENALÚA SUR S.L. para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa-Sur, que fue adjudicado en sesión celebrada por el Pleno Municipal de 5 de octubre de 1999, por causa de la caducidad del Programa.

(ii) Declarar que el suelo comprendido en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, es suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada, sin programación.

(iii) Asumir por el Ayuntamiento la gestión de las actuaciones necesarias para la liquidación económica del Programa, cobro de cuotas de urbanización pendientes, devoluciones de avales, relaciones con los propietarios de terrenos y mantenimiento de las obras hasta la convocatoria de un nuevo concurso para la programación de la zona y designación de nuevo urbanizador de la misma.

2.7. La Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector "Benalúa Sur 2", constituida el 22 de diciembre de 1997, decide proponer al Ayuntamiento de Alicante la programación de la zona, actuando como Agente Urbanizador, mediante el régimen de "gestión por propietarios", tal como establece el art. 118 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP).

3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

De acuerdo a lo expuesto en el apartado anterior, la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, es suelo urbanizable con ordenación pormenorizada definida

por la Homologación y Plan Parcial Nuevo Sector PP.1.2 Benalúa, aprobados definitivamente el 5 de septiembre de 2003.

Las determinaciones urbanísticas del Nuevo Sector PP.1.2. Benalúa Sur, según el Plan Parcial aprobado definitivamente, se exponen a continuación:

Superficie afecta a la ejecución:

- Superficie bruta del nuevo Sector	82.523 m ²
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector .. (1)	54.398 m ²
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	136.921 m ²

Desglose superficie bruta del Sector:

De uso lucrativo:		18.798 m ²
Residencial	16.932 m ²	
Servicio urbano	1.460 m ²	
Terciario	406 m ²	
De uso Dotacional:		32.827 m ²
Libre Verde	15.956 m ²	
Equipamiento	3.286 m ²	
Escolar	13.585 m ²	
Destinada a Viario		30.898 m ²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		82.523 M ²

Edificabilidad de uso lucrativo:

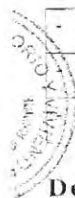
De uso Residencial	(2)	88.912 m ² c
De uso Terciario	(3)	13.821 m ² c
TOTAL EDIF. LUCRATIVA		102.733 m ² c

Edificabilidad dotacional:

- Uso escolar..... (4)	6.792 m ² const.
Equipamiento..... (5)	3.286 m ² const.
TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	10.078 m ² const.

Densidad total:

Nº de viviendas	(6)	740 udes
Densidad		90 viv/Ha



Los parámetros urbanísticos correspondientes a la Unidad de Ejecución nº 1 son los expresados en el Cuadro siguiente:

Superficie afecta a la ejecución:

- Superficie bruta del la Unidad 1	74.168 m ²
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector	54.398 m ²
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	128.566 m ²

Desglose superficie bruta de la Unidad 1:

- Superficie de uso lucrativo:	15.467 m ²
En bloques residenciales..	13.601 m ²
Servicio urbano.....	1.460 m ²
Terciario.....	406 m ²
- Superficie dotacional:	29.119 m ²
Libre Verde.....	12.248 m ²
Equipamiento.....	3.286 m ²
Escolar.....	13.585 m ²
- Superficie destinada a viario.....	29.582 m ²
- TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD	74.168 m ²

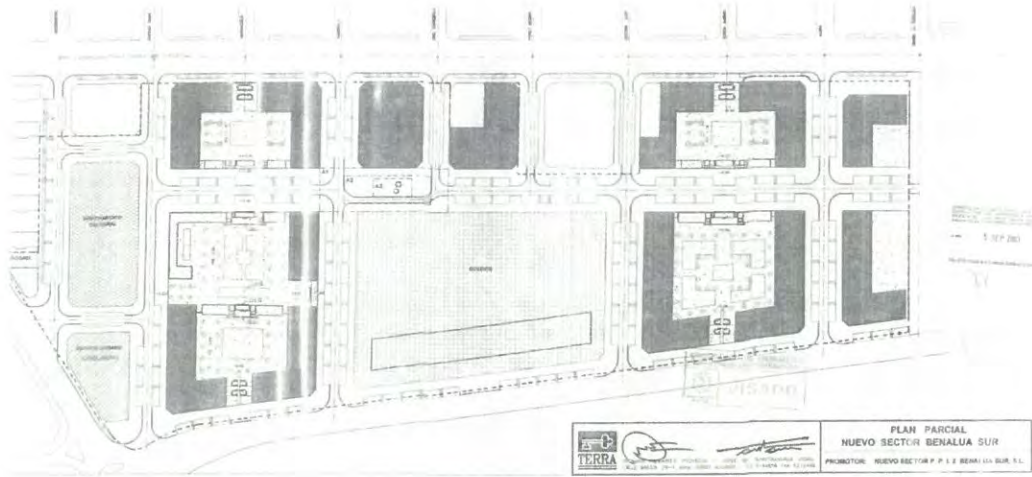
Edificabilidad de uso lucrativo :

- Edificabilidad residencial.....	71.612 m ² const.
- Edificabilidad de uso terciario.....	11.515 m ² const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	83.127 m ² const.

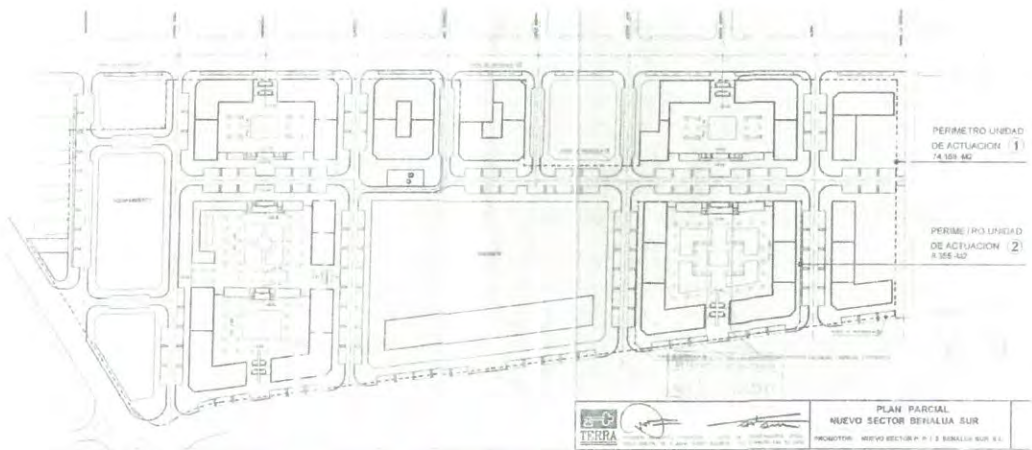
Edificabilidad dotacional:

- Uso escolar.....	6.792 m ² const.
- Equipamiento.....	3.286 m ² const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	10.078 m ² const.

Número de viviendas total..... 597 viviendas



PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO.



PLANO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN



4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO.

Las Actuaciones de Transformación Urbanística tienen la obligación de formular una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de la propuesta en los términos establecidos el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L 3R), con el siguiente tenor:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser

financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”

La reciente aprobación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana ha concretado este requerimiento, al exigir la Memoria de Viabilidad Económica en las fases de Planeamiento y Programación, así como para justificar la redelimitación o redimensionado de los programas de actuaciones integradas, de acuerdo al régimen transitorio regulado por la norma.

En consecuencia, procede realizar la Memoria de Viabilidad Económica aplicada al Programa de Actuación Integrada de la Compleción de la Urbanización de la UE 1 del Plan Parcial 1.2 Benalúa Sur, con la finalidad de expresar la eventual viabilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA AL “PAI DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2. BENALÚA SUR.”.

5.1.- METODOLOGÍA APLICABLE.

Para determinar la viabilidad económica del PAI de Compleción de la Urbanización de la UE1 del Plan Parcial 1.2. Benalúa Sur, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado y que de manera pedagógica, viene establecida en el Capítulo Primero del Libro “Gestionar la Ciudad Consolidada”, editado por Tirant lo Blanch y escrito por Gerardo Roger Fernández.

Para ello, se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados



en un Estudio de Mercado actualizado realizado para el uso residencial plurifamiliar, uso característico que define el Sector "Benalúa Sur".

5.2.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO

5.2.1.- Los Ingresos de la Actuación.

Procede, ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- (i) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito.
- (ii) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo, únicamente analiza muestras de uso residencial. Se ha aplicado el coeficiente de homogeneización fijado por el planeamiento urbanístico vigente para asignar el valor de repercusión del uso terciario.
- (iii) Se utilizan las metodologías de comparación y la residual estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de Precios de Mercado del producto inmobiliario final (viviendas plurifamiliares, en este caso), se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable. A este resultado se le restan

las cargas de urbanización y se obtiene el valor de repercusión “antes de urbanizar”.

5.2.1.1- La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico.

De acuerdo al planeamiento vigente, la edificabilidad y los usos de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector “Benalúa Sur” son los expresados en el siguiente Cuadro:

Parámetros Urbanísticos de la Actuación		
Denominación actuación		UE 1 Benalúa Sur
Superficie Sector	SS	74.168,00 m ² s
Superficie Red Primaria adscrita	SRP	54.398,00 m ² s
Superficie del Área de Reparto	SAR	128.566,00 m ² s
Aprovechamiento Objetivo	AO	83.127,00 m ² t
Uso Residencial		71.612,00 m ² t
Uso Terciario		11.515,00 m ² t

Los coeficientes de homogeneización fijados por el planeamiento y aplicados a la edificabilidad de cada uno de los dos usos, permite calcular el Aprovechamiento Objetivo Ponderado, Subjetivo y Tipo:

Aprovechamientos Urbanísticos		
Coeficientes de ponderación		
Residencial	C _{RES}	1,00 ua/m ² t _{VL}
Uso Terciario	C _{TER}	0,90 ua/m ² t _{TER}
Aprovechamiento Objetivo Ponderado	AOP	81.975,50 ua
Aprovechamiento Subjetivo	AS	73.777,95 ua
Aprovechamiento Tipo	AT	0,63761 ua/m ² s

Como se ha indicado, los ingresos se determinarán a partir del Aprovechamiento Objetivo total: 81.975,50 ua.

5.2.1.2- El Valor de Repercusión del Aprovechamiento.

Teniendo en cuenta que el uso característico del ámbito objeto de análisis es el residencial plurifamiliar, se ha realizado un estudio de mercado de este uso, que arroja como resultado un Valor de Repercusión, en solar urbanizado, de 415,94 €/m²t.

El Cuadro-Resumen del estudio de Mercado se expone en la siguiente página.



RESUMEN DE PRECIOS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Benalúa - Alicante)

FECHA DEL ESTUDIO 23/03/2015

Rº	Vivienda Tipo	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2015	€/ m² CCC	€/ m² ÚTIL	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACION		€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t CORREGIDO	V residual SUELO €/m²t
1	A (piso piloto)	118.41	201.875,00	1.704,88	2.301,59	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.704,88 €	467,77 €
2	B	116.17	200.812.50	1.728,61	2.333,62	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.728,61 €	484,72 €
3	B	116.17	201.875.00	1.737,76	2.345,97	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.737,76 €	491,25 €
4	C	116.17	201.875.00	1.737,76	2.345,97	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.737,76 €	491,25 €
5	E (piso piloto)	134.87	212.500.00	1.575,59	2.127,05	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.575,59 €	375,42 €
6	E	134.87	228.437.50	1.693,76	2.286,58	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.693,76 €	459,83 €
7	E	134.87	230.562.50	1.709,52	2.307,85	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.709,52 €	471,08 €
8	E	120.42	238.000.00	1.976,42	2.668,16	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.976,42 €	661,73 €
9	F	120.42	238.000.00	1.976,42	2.668,16	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.976,42 €	661,73 €
10	F	134.87	223.125.00	1.654,37	2.233,40	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.654,37 €	431,69 €
11	B	303.02	383.562.50	1.265,80	1.708,83	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.265,80 €	154,14 €
12	C	230.15	313.437.50	1.361,88	1.838,54	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.361,88 €	222,77 €
13	G	225.51	313.437.50	1.389,91	1.876,37	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.389,91 €	242,79 €
14	E	268.59	353.812.50	1.317,30	1.778,35	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.317,30 €	190,93 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.632,31 €	2.203,62 €							1.632,31 €	415,94 €

VALORES EXTREMOS

Características	Valor Const. (€/m²)
Calidad Básica	600
Calidad Media	750
Calidad Alta	850



5.2.2.- Los Costes de Producción.

Los costes de producción de solares edificables se identifican con el importe total de las cargas de urbanización de la transformación urbanizadora.

Como se ha indicado en apartados anteriores, el PAI de compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector "Benalúa Sur" tiene por finalidad culminar la ejecución de las obras de urbanización iniciadas y paralizadas por el anterior agente urbanizador.

Por tanto, al tratarse de un programa que complementa la construcción de la urbanización parcialmente ejecutada, los costes de producción a tener en cuenta para analizar la viabilidad económica, deberán incluir las cargas de urbanización del PAI que se resolvió por el Ayuntamiento de Alicante, además de las correspondientes al PAI que ahora se tramita por la Agrupación de Interés Urbanístico.

En relación con las primeras, el Informe de Liquidación del Programa de Actuación Integrada de la UE 1 del Plan Parcial 1.2. Benalúa Sur elaborado por el Área de Asesoría Jurídica y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Alicante, en fecha 19 de septiembre de 2014, las cuotas de urbanización giradas por el agente urbanizador inicial ascendieron a **4.129.205,84 € (IVA excluido)** y, en concepto de indemnizaciones por elementos incompatibles con la nueva ordenación, se abonaron **1.530.712,14 €**.

Así, las cargas de urbanización ya asumidas por el ámbito objeto de análisis, totalizan **5.707.994,88 € (IVA excluido)**.

De otro lado, el PAI de compleción de la urbanización de la UE 1 del Sector "Benalúa Sur", formulado por la Agrupación de Interés Urbanístico, presenta las cargas



de urbanización necesarias para completar la urbanización, de acuerdo al siguiente desglose por conceptos:

Cargas de Urbanización			
PARTIDA	UNITARIO (€/m ² s)	TOTAL	Repercusión Coste s/ aprov. Ct (€/ua)
Presupuesto de Contrata de Obras de Urbanización s/ Proyecto de Urbanización		4.875.629,26 €	59,48 €/ua
Canon Compañía Eléctrica		240.000,00 €	2,93 €/ua
Honorarios Técnicos		215.000,00 €	2,62 €/ua
G.G. Urbanizador	8,00%	426.450,34 €	5,20 €/ua
SUBTOTAL		5.757.079,60 €	70,23 €/ua
Beneficio Agente Urbanizador	6,00%	345.424,78 €	4,21 €/ua
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS		6.102.504,38 €	74,44 €/ua
CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES		250.000,00 €	3,05 €/ua
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN		6.352.504,38 €	77,49 €/ua

En consecuencia, la inversión total necesaria para la producción de los solares edificables se obtendrá por agregación de las cargas de urbanización ya liquidadas y las previstas en este PAI, y asciende a **12.060.499,26 €**, sin contar el IVA:

Cargas de Compleción de la urbanización	6.352.504,38 €
Cargas de urbanización previas a la resolución del contrato	5.707.994,88 €
TOTAL CARGAS A ASUMIR POR EL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN:	12.060.499,26 €

Cargas de Urbanización Totales



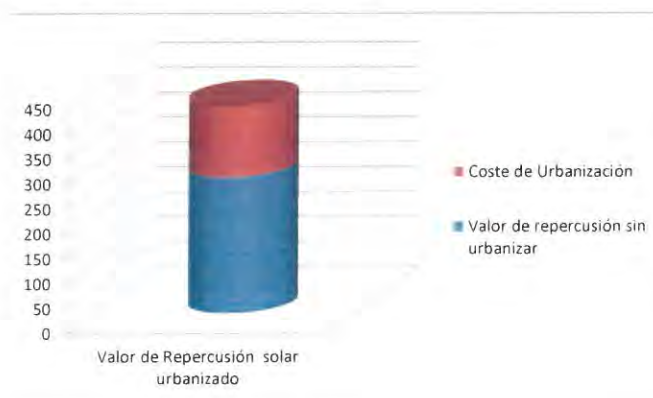
5.2.3.- Análisis de la Viabilidad

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar que la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

El Cuadro siguiente muestra que el Valor de Repercusión en solar urbanizado, que asciende a 415,94 €/ua, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización del PAI liquidado por el Ayuntamiento de Alicante y del PAI propuesto por la Agrupación de Interés Urbanístico (Ct = 147,45 €/ua) y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de 268,49 €/ua.

Cargas de Ubanización y Valor de Repercusión del suelo		Repercusión por ua
Valor de Repercusión aprovechamiento en solar urbanizado	(Vt+Ct)	415,94 €/ua
Coste de Urbanización unitario	Ct	147,45 €/ua
Valor de repercusión de suelo sin urbanizar/ Valor de suelo en origen	Vt	268,49 €/ua

Es decir, el valor del suelo representa el 64,55% del valor del solar urbanizado, mientras que la urbanización supone un 35,45%,



La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es **Viable Económicamente**.

5.3.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO DINÁMICO

La introducción de la variable temporal permite disponer de un análisis más acorde con la actividad económica objeto de evaluación.

De acuerdo a la situación actual del mercado inmobiliario y a las moderadas expectativas de recuperación, se han establecido unas hipótesis de ventas muy conservadoras, con una cadencia del 15%-20%, durante 8 años, desde el inicio de la urbanización, tal como se expone en el siguiente cuadro:

	TOTAL INICIAL	Periodo 0	1P	2P	3P	4P	5P	6P	7P	8P	TOTAL FINAL
Ventas	30.686.972,77		0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	20,00%	25,00%	15,00%	10,00%	100,00%
Cobros			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Coste de producción											
Coste de Urbanización				50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Honorarios			40,00%	35,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Gastos Generales	3,00%		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Otros Gastos			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Indemnizaciones			100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pagos			148,00%	93,00%	83,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	

De acuerdo al calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en los anteriores apartados, tanto para los potenciales ingresos de la actuación, como las cargas de urbanización del PAI promovido por la AIU y considerando una tasa de descuento del 12%¹, acorde con el uso residencial plurifamiliar de primera residencia, el cuadro de Cash Flow que se obtiene es:

¹ Se ha considerado una Tasa Libre de Riesgo del 4%, y una Prima de Riesgo del 8%, igual a la fijada para las viviendas de primera residencia por la Disposición transitoria única de la Orden Eco 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

	TOTAL INICIAL	Periodo 0	1P	2P	3P	4P	5P	6P	7P	8P	TOTAL FINAL
Ventas	30.686.973		0	0	4.603.046	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	30.686.973
Cobros			0	0	4.603.046	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	30.686.973
Adquisición de suelo		0									
Coste de producción	6.007.080										6.007.080
Coste de Urbanización	5.115.629		0	2.557.815	2.557.815	0	0	0	0	0	5.115.629
Honorarios	215.000		86.000	75.250	53.750	0	0	0	0	0	215.000
Gastos Generales	426.450		6.880	210.645	208.925	0	0	0	0	0	426.450
Otros Gastos	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos variables	250.000		250.000	0	0	0	0	0	0	0	250.000
Pagos		0	342.880	2.843.710	2.820.490	0	0	0	0	0	6.007.080
Flujos Netos de Caja		0	-342.880	-2.843.710	1.782.556	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	24.679.893
Flujos de Caja acumulados		0	-342.880	-3.186.590	-1.404.034	3.199.012	9.336.407	17.008.150	21.611.196	24.679.893	0

El resultado obtenido, en términos de Valor Actual Neto, para la mencionada tasa de descuento es **VAN: 12.311.822,15 €**

Este importe es suficiente para atender las cargas urbanísticas previas de la actuación y retribuir a la propiedad del suelo, exigiendo una rentabilidad de la inversión a realizar por la AIU, del 12%, por lo que la actuación se puede considerar viable, desde la perspectiva económica.

6. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto la **viabilidad económica** del Programa de Actuación Integrada de Compleción de la Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector "Benalúa Sur".

Lo que firmamos en Valencia para Alicante, a Mayo de 2015.



Gerardo Roger Fernández.



Blanca Marín Ferreiro.



1.- Parámetros Urbanísticos de la Actuación.



Parámetros Urbanísticos de la Actuación		
Denominación actuación		UE 1 Benalúa Sur
Superficie Sector	SS	74.168,00 m ² s
Superficie Red Primaria adscrita	SRP	54.398,00 m ² s
Superficie del Área de Reparto	SAR	128.566,00 m ² s
Aprovechamiento Objetivo	AO	83.127,00 m ² t
Uso Residencial		71.612,00 m ² t
Uso Terciario		11.515,00 m ² t
Aprovechamientos Urbanísticos		
Coeficientes de ponderación		
Residencial	C _{RES}	1,00 ua/m ² t _{VL}
Uso Terciario	C _{TER}	0,90 ua/m ² t _{TER}
Aprovechamiento Objetivo Ponderado	AOP	81.975,50 ua
Aprovechamiento Subjetivo	AS	73.777,95 ua
Aprovechamiento Tipo	AT	0,63761 ua/m ² s

Cálculos aprovechamiento urbanístico				
Usos y Tipologías	Edificabilidad (m ² t)	Valor de repercusión Vt+Ct (€/m ² t)	Coef. Ponderación (ua/m ² t)	AOP (ua)
Uso Residencial	71.612,00	415,94	1,000	71.612,00
Uso Terciario	11.515,00	374,34	0,90	10.363,50
TOTAL	83.127,00			81.975,50



2.- Estudio de Mercado.



RESUMEN DE PRECIOS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Benalúa - Alicante)

FECHA DEL ESTUDIO 23/503/2015

Rº	Vivienda Tipo	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2015	€/m² CCC	€/m² ÚTIL	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		€/m²t	AJUSTE VC	Vv/m²t CORREGIDO	V residual SUELO €/m²t
1	A	118,41	201.875,00	1.704,88	2.301,59	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.704,88 €	467,77 €
2	B	116,17	200.812,50	1.728,61	2.333,62	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.728,61 €	484,72 €
3	B	116,17	201.875,00	1.737,76	2.345,97	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.737,76 €	491,25 €
4	C	116,17	201.875,00	1.737,76	2.345,97	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.737,76 €	491,25 €
5	E	134,87	212.500,00	1.575,59	2.127,05	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.575,59 €	375,42 €
6	E	134,87	228.437,50	1.693,76	2.286,58	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.693,76 €	459,83 €
7	E	134,87	230.562,50	1.709,52	2.307,85	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.709,52 €	471,08 €
8	E	120,42	238.000,00	1.976,42	2.668,16	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.976,42 €	661,73 €
9	F	120,42	238.000,00	1.976,42	2.668,16	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.976,42 €	661,73 €
10	F	134,87	223.125,00	1.654,37	2.233,40	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.654,37 €	431,69 €
11	B	303,02	383.562,50	1.265,80	1.708,83	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.265,80 €	154,14 €
12	C	230,15	313.437,50	1.361,88	1.838,54	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.361,88 €	222,77 €
13	G	225,51	313.437,50	1.389,91	1.876,37	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.389,91 €	242,79 €
14	E	268,59	353.812,50	1.317,30	1.778,35	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.317,30 €	190,93 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.632,31 €	2.203,62 €							1.632,31 €	416,94 €

ESTUDIO DE MERCADO

VALORES EXTREMOS

Características	Valor Const. (€/m²t)
Calidad Básica	600
Calidad Media	750
Calidad Alta	850



TESTIGOS UTILIZADOS

Obra nueva terminada residencial los jardines de benalua, inmobiliaria espacio

pisos y áticos de 2, 3 y 4 habitaciones

5



360° visita virtual



- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

[piscina](#) [salón](#) [cocina](#) [habitación](#)

[ampliar y ver plano](#)





DRESCRIPCIÓN COMPLETA

"los jardines de benalúa es un complejo residencial formado por un total de 59 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios (áticos de 3 y 4 dormitorios) que cuentan con una serie de servicios exclusivos que lo convierten en un lugar idóneo para vivir: zonas verdes con césped y plantas autóctonas seleccionadas, juegos infantiles, piscina para adultos y niños, pista de pádel y dos plantas de garaje.

las viviendas cuentan con los mejores acabados y calidad, como todas las promociones del grupo espacio, utilizando las últimas innovaciones para lograr el mayor confort y comodidad y teniendo muy presente la opinión de nuestros clientes a la hora de construir cada conjunto residencial (edificaciones abiertas, viviendas con dos o tres fachadas, cocina completa, instalación de climatización, vidrio dobles con cámara, etc.).

situado en un lugar privilegiado, a 10 minutos andando del centro de alicante y cerca de gran vía que permite una conexión rápida con el resto de la ciudad. a escasos minutos se encuentra la estación de ferrocarril y el acceso a la autovía a7. un oasis en el centro de la ciudad.

zonas comunes

ascensor

jardín

piscina

observaciones

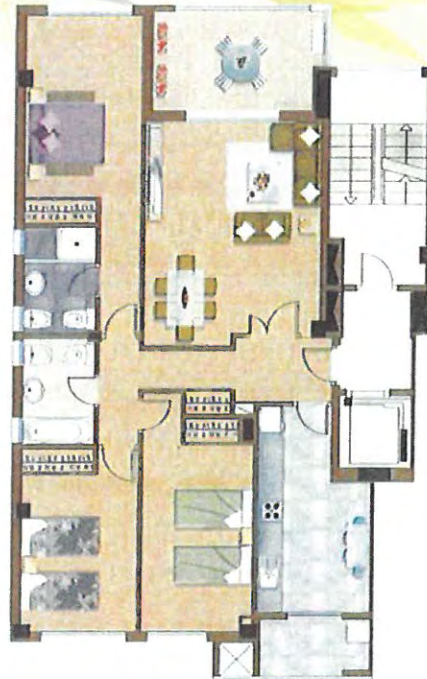
el certificado de calificación energética está en trámite.



3 dormitorios

Vivienda A. Plantas 1 y 2

Dependencias	m ²
Hall	3.45
Paseo	3.92
Cocina	11.41
Balcón	3.45
Sala + Comedor	21.14
Dormitorio 1	15.54
Dormitorio 2	11.15
Dormitorio 3	11.47
Baño 1	4.25
Baño 2	4.25
W.C. + Vest. + Alac.	6.22
Total Sup. Útil	102.76
Sup. Construida	111.11
Zonas Comunes	10.14
Total	131.55



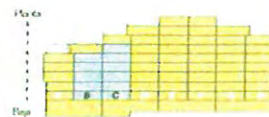
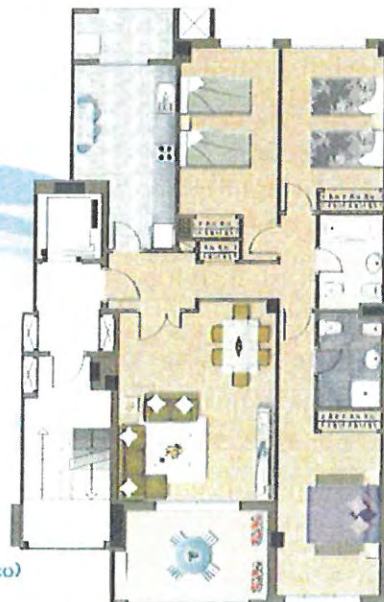
Vivienda A plantas 1 y 2

LOS JARDINES DE BINALCÁ, S.L. - C/ Federico Mays, 10 - 01001 Binalcá (Cádiz) - España - Teléfono: +34 955 22 11 11 - Email: losjardines@losjardines.com

3 dormitorios

Vivienda B. Plantas 1 a 5
Vivienda C. Plantas 1 a 6

Dependencias	m ²
Hall	3.45
Paseo	3.92
Cocina	11.41
Balcón	3.45
Sala + Comedor	21.14
Dormitorio 1	15.54
Dormitorio 2	11.15
Dormitorio 3	11.52
Baño 1	4.25
Baño 2	4.27
W.C. + Vest. + Alac.	6.22
Total Sup. Útil	102.76
Sup. Construida	111.11
Zonas Comunes	11.17
Total	133.04



Vivienda B plantas 1 a 5 (simétrico)

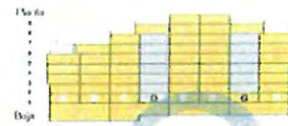
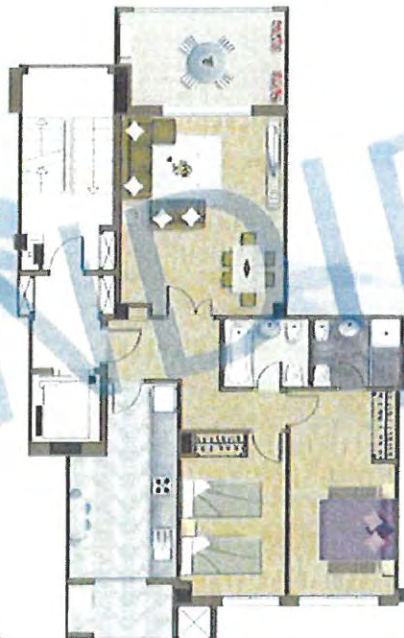
Vivienda C plantas 1 a 6

LOS JARDINES DE BINALCÁ, S.L. - C/ Federico Mays, 10 - 01001 Binalcá (Cádiz) - España - Teléfono: +34 955 22 11 11 - Email: losjardines@losjardines.com

2 dormitorios

Vivienda D. Plantas 1 a 7
Vivienda G. Plantas 2 a 7

Dependencia	m ²
Habit.	4,20
Passo	2,20
Cocina	11,81
Garita	3,45
Salón - Comedor	19,09
Dormitorio 1	12,01
Dormitorio 2	10,14
Baño 1	1,74
Baño 2	1,57
Terreno cubierta	7,14
Total Sup. Útil	82,02
Sup. construida	92,82
Zonas verdes	1,15
Total	105,77



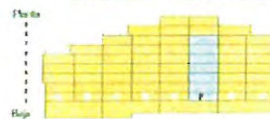
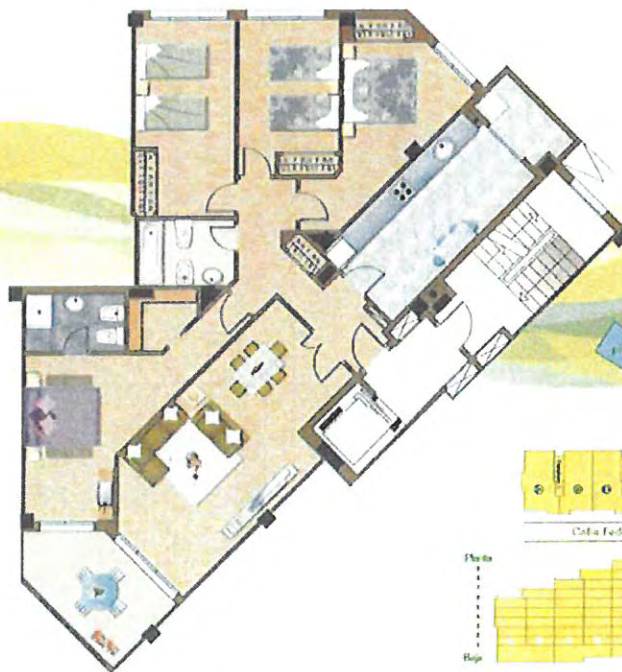
vivienda D. plantas 1 a 7
vivienda G. plantas 2 a 7 (simétrico)

Los planos y memoria que preceden, así como el presupuesto, son válidos para cualquier licencia de obras que se solicite para la construcción de la vivienda descrita en el presente proyecto. El Ayuntamiento de Benicullá se reserva el derecho de no otorgar la licencia si el proyecto no cumple con los requisitos técnicos y urbanísticos que se establecen en el Reglamento de Ordenación Urbanística de Benicullá.

4 dormitorios

Vivienda F. Plantas 1 a 7

Dependencia	m ²
Habit.	2,90
Passo	5,20
Cocina	14,43
Garita	4,15
Salón - Comedor	18,10
Dormitorio 1	17,20
Dormitorio 2	14,05
Dormitorio 3	10,00
Dormitorio 4	12,10
Baño 1	3,31
Baño 2	3,24
Terreno cubierta	8,14
Total Sup. Útil	110,62
Sup. construida	121,42
Zonas verdes	1,15
Total	132,75



vivienda F. plantas 1 a 7

Los planos y memoria que preceden, así como el presupuesto, son válidos para cualquier licencia de obras que se solicite para la construcción de la vivienda descrita en el presente proyecto. El Ayuntamiento de Benicullá se reserva el derecho de no otorgar la licencia si el proyecto no cumple con los requisitos técnicos y urbanísticos que se establecen en el Reglamento de Ordenación Urbanística de Benicullá.



Vivienda E. Planta 9.

Dependencia	m ²
Habitación	4.23
Comedor	4.32
Cocina	13.40
Galera	3.15
Salón + Corredor	23.25
Dormitorio 1	13.18
Dormitorio 2	10.14
Dormitorio 3	12.18
Baño	4.93
W.C.	1.00
Terreno (M ²)	11.41
Terreno (M ²)	11.41
Terreno (M ²)	11.41
TOTAL	114.41

Handwritten notes at the bottom left of the page, including the name 'DINES' and some illegible text.

calidades

■ ■ ■ zonas comunes



JARDINERÍA:

Césped en zona de piscina con plantas autóctonas seleccionadas

ZONAS DE OCIO:

Piscina; Pista de pádel, zona de juegos de niños.

ACABADOS:

Exteriores : Pavimento de gres estilo rústico antideslizante

Zaguán: Solado y aplacado de mármol crema marfil.

Escalera: Pavimento de rellanos y peldaños de mármol crema marfil.

GARAJES:

Puerta: Automática corredera accionada por mando y llave.

Rampa: Baldosa hidráulica antideslizante. Pavimento: Solera de hormigón fratasado.



■ ■ ■ calidades exteriores

ESTRUCTURA:

Pilares y forjados reticulares de hormigón armado.

FACHADA:

Hoja exterior de ladrillo caravista, con espesor de 12 cm.; cámara intermedia con aislante térmico de 4 cm. y hoja interior de tabique de ladrillo de hueco doble de 7 cm. de espesor.

CUBIERTA:

Plano no transitable (excepto terrazas soladas de áticos).

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Perfil: Perfil de aluminio anodizado color inoxidable, colocando puertas con pre-marcos.

Persiana: De aluminio en cajón de PVC tipo monoblock, en salones y dormitorios.

Vidrio: Doble vidrio con cámara 5/6/4 en hojas de ventanas.

Vidrio de seguridad 4+4 en puertas de terrazas y galerías.



■ ■ ■ calidades interiores

TABIQUERÍA:

División entre viviendas: Bloque de termoarcilla de 19 cm. de espesor. División con zona común: Fábrica de ladrillo perforado de 12 cm. de espesor.

División interior: Tabiques de ladrillo hueco doble de 9 cm. de espesor.

CARPINTERÍA INTERIOR:

Puerta acceso: Blindada, tres puntos de anclaje, cerradura de seguridad, bisagras antipalanca, mirilla panorámica.

Puertas de paso: Ciegas, chapadas en madera de haya, lisas; con vidrieras en cocina y salón.

Armarios: Frontes chapados madera de haya, forrados en interior, con barra de colgar y balda superior; puertas correderas, con espejos en dormitorio principal.





Todas las instalaciones y soluciones constructivas empleadas cumplen las normativas vigentes a la fecha de solicitud de licencia de obras, en base a las cuales se han efectuado los cálculos y previsiones del proyecto.

965 15 00 00
669 81 24 94

CARPINTERÍA INTERIOR:

Puerta acceso: Blindada, tres puntos de anclaje, cerradura de seguridad, bisagras antipalanca, mirilla panorámica.

Puertas de paso: Ciegas, chapadas en madera de haya, lisas; con vidrieras en cocina y salón.

Armarios: Frontes chapados madera de haya, forrados en interior, con barra de colgar y balda superior; puertas correderas, con espejos en dormitorio principal.

SOLADOS:

Vivienda: Tarima flotante de laminado acabado en haya.

Cocina y galería: Baldosas de gres porcelánico.

Baño 1: Baldosas de piedra natural.

Baño 2: Baldosas de gres porcelánico.

Terrazas: Baldosas de gres de exterior.

REVESTIMIENTOS VERTICALES:

Vivienda: Yeso a buena vista pintado en color suave al temple con gota fina plastificada.

Cocina y galería: Alicatados de baldosas de gres.

Baños: Alicatado de baldosas de gres.

TECHOS:

Vivienda: Yeso a buena vista pintado al temple gota fina plastificada en color blanco; moldura de escayola en hall y salón.

Pasillos, Hall, baño 1 y Cocina: Falso techo de escayola con pintura plástico liso.

Baño 2: Falso techo desmontable de placas de escayola con perfil visto.

Terrazas Cubiertas: Falso techo de lamas de aluminio.

SANITARIOS:

Baño 1: Sanitarios de porcelana vitrificada color blanco serie Aitana de Unisan; el lavabo en semipedestal; plato de ducha modelo Atlas de Gala con mampara de vidrio de hojas fija y corredera; griferías Hansgrohe serie Talis.

Baño 2: Lavabo, inodoro y bidé de porcelana vitrificada color blanco serie Aitana de Unisan; bañera modelo Vanesa de Gala; griferías Hansgrohe serie Talis.

COCINAS:

Muebles: Equipada con mobiliario MÉTODO Programa 151, encimera de duropal, fregadero acero inoxidable de un seno.

Electrodomésticos: Placa Vitrocerámica eléctrica de Balay Campana extractora, diseño oculta, integrada en mueble alto. Horno y microondas acabado inoxidable de Balay en mueble columna. Frigorífico acabado inoxidable de Balay. Lavavajillas de Balay integrado en mueble bajo. Lavadora de Balay y calentador eléctrico 100 litros, en galería.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA: Conforme al nuevo Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con grado de electrificación elevado para 9.200 W o básico de 8.050 W según tipo de vivienda.

FONTANERÍA: Según normativa vigente, tuberías de cobre y llaves de corte en zonas húmedas y aparatos sanitarios.

TELECOMUNICACIONES: Tres tomas de TV, en salón, dormitorio 1 y cocina, y tres tomas de teléfono, en salón, dormitorio 1, y dormitorio 2. Instalaciones según normativa vigente (Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones) legalizadas con proyecto técnico independiente. Video portero con sistema digital de llamada electrónica y secreto de comunicación.

CLIMATIZACIÓN: Instalación completa de climatización, consistente en conductos de aire ocultos en falsos techos para su distribución, rejillas de impulsión y retorno en las dependencias a climatizar (salón y dormitorios), e interconexión entre unidades exterior e interior.

ANTI-INCENDIOS: Según norma básica NBE-CPI 96, con los elementos requeridos de puertas cortafuegos, central de detección, bocas de incendios, extintores y columna seca.

DESCALCIFICADOR: Automático a tiempo, sistema de intercambio de iones.

www.nosolovendemoscasas.com

3.- Cargas de Urbanización y Valor de Repercusión del Suelo.



Cargas de Urbanización y Valor de Repercusión del suelo		
		Repercusión por ua
Valor de Repercusión aprovechamiento en solar urbanizado	(Vt+Ct)	415,94 €/ua
Coste de Urbanización unitario	Ct	147,12 €/ua
Valor de repercusión de suelo sin urbanizar/ Valor de suelo en origen	Vt	268,81 €/ua

Cargas de Urbanización			
PARTIDA	UNITARIO (€/m ² s)	TOTAL	Repercusión Coste s/ aprov. Ct (€/ua)
Presupuesto de Contrata de Obras de Urbanización s/ Proyecto de Urbanización		4.875.629,26 €	59,48 €/ua
Canon Compañía Eléctrica		240.000,00 €	2,93 €/ua
Honorarios Técnicos		215.000,00 €	2,62 €/ua
G.G. Urbanizador	8,00%	426.450,34 €	5,20 €/ua
SUBTOTAL		5.757.079,60 €	70,23 €/ua
Beneficio Agente Urbanizador	6,00%	345.424,78 €	4,21 €/ua
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS		6.102.504,38 €	74,44 €/ua
CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES		250.000,00 €	3,05 €/ua
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN		6.352.504,38 €	77,49 €/ua
CARGAS DE URBANIZACIÓN PREVIAS A LA RESOLUCIÓN CONTRATO URBANIZACIÓN		5.707.994,88 €	69,63 €/ua
TOTAL CARGAS A ASUMIR POR EL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN:		12.060.499,26 €	147,12 €/ua



4.- Análisis Dinámico.



Datos		
Número de periodos en año	1,00	Anual
Incremento anual precio venta	c	0,00%
Inflación general	g	0,00%
Coste de capital	k	12,00%

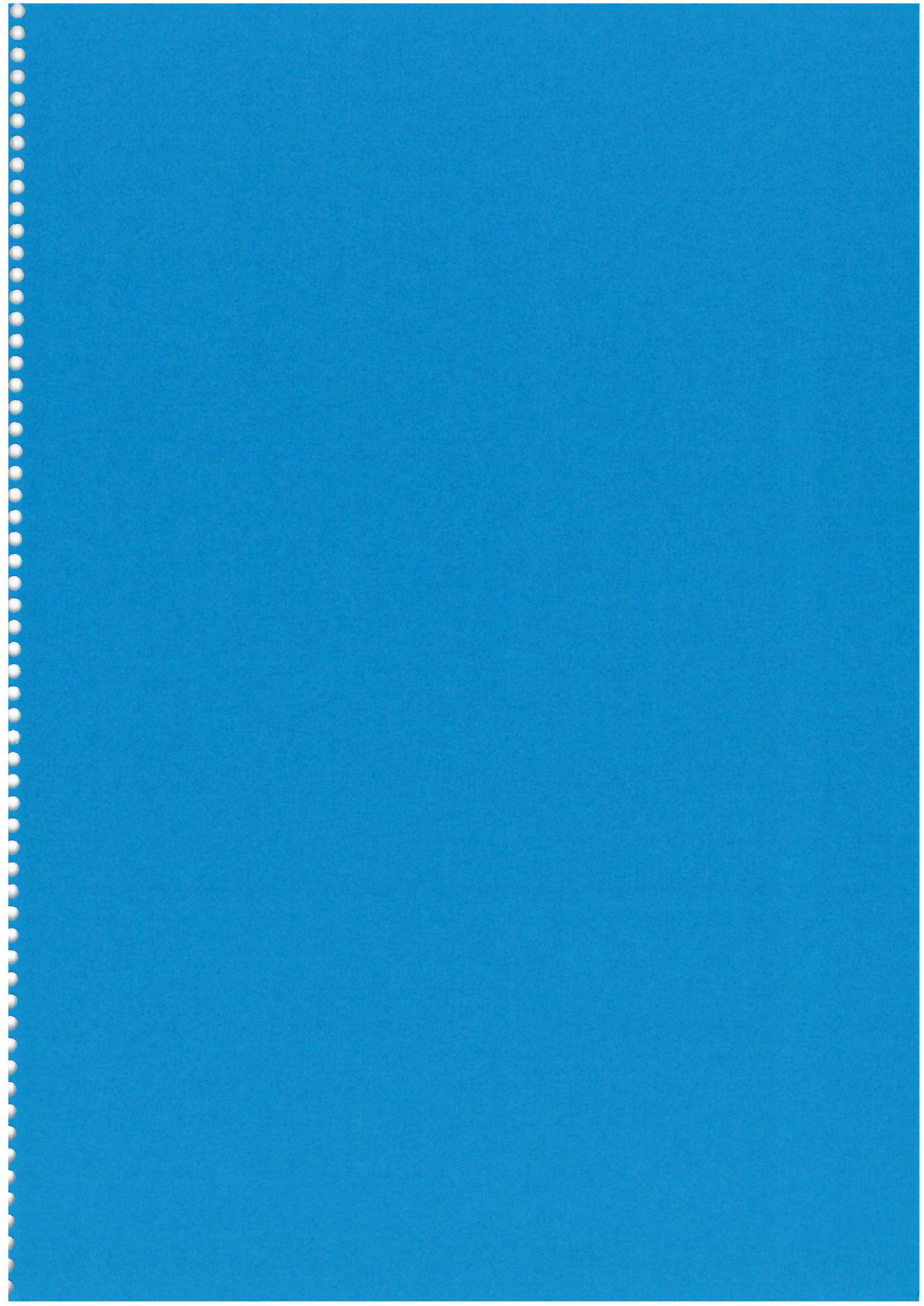
TLR	4,00%
PR	8,00%

	TOTAL INICIAL	Periodo 0	1P	2P	3P	4P	5P	6P	7P	8P	TOTAL FINAL
Ventas	30.686.972,77		0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	20,00%	25,00%	15,00%	10,00%	100,00%
Cobros			0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	20,00%	25,00%	15,00%	10,00%	100,00%
Coste de producción											
Coste de Urbanización				50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Honorarios			40,00%	35,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Gastos Generales	8,00%		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Otros Gastos			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos variables			100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pagos			148,00%	93,00%	83,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%

	TOTAL INICIAL	Periodo 0	1P	2P	3P	4P	5P	6P	7P	8P	TOTAL FINAL
Ventas	30.686.973		0	0	4.603.046	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	30.686.973
Cobros			0	0	4.603.046	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	30.686.973
Adquisición de suelo		0									
Coste de producción	6.007.080										6.007.080
Coste de Urbanización	5.115.629		0	2.557.815	2.557.815	0	0	0	0	0	5.115.629
Honorarios	215.000		86.000	75.250	53.750	0	0	0	0	0	215.000
Gastos Generales	426.450		6.880	210.645	208.925	0	0	0	0	0	426.450
Otros Gastos	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos variables	250.000		250.000	0	0	0	0	0	0	0	250.000
Pagos		0	342.880	2.843.710	2.820.490	0	0	0	0	0	6.007.080
Flujos Netos de Caja		0	-342.880	-2.843.710	1.782.556	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	24.679.893
Flujos de Caja acumulados		0	-342.880	-3.186.590	-1.404.034	3.199.012	9.336.407	17.008.150	21.611.196	24.679.893	0
$(1+k)^n$			1,12	1,25	1,40	1,57	1,76	1,97	2,21	2,48	
$(1+g)^n$			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
$(1+c)^n$			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
$FNC/(1+g)^n \times (1+k)^n$		0	-306.142,86	-2.266.988,04	1.268.788,23	2.925.318,90	3.482.522,49	3.886.743,85	2.082.184,21	1.239.395,36	
$FNC/(1+g)^n$			-342.880,00	-2.843.709,80	1.782.556,12	4.603.045,92	6.137.394,55	7.671.743,19	4.603.045,92	3.068.697,28	

VAN	12.311.822,15
-----	---------------





**INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2
BENALÚA SUR DE ALICANTE.**

MARZO DE 2015.



"AGRUPACIÓN DE INTERÉS
URBANÍSTICO NUEVO SECTOR
BENALÚA SUR 2"



PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS PAU
URBANISMO

**INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTE AL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA
URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2
BENALÚA SUR DE ALICANTE.**

ÍNDICE.

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO.	2
2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.	2
3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.	3
4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO.	7
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA RELATIVO AL “PAI DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2. BENALÚA SUR.”.	8
5.1.- METODOLOGÍA APLICABLE.	8
5.2.- ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	9
5.2.1.- <i>El Presupuesto Municipal.</i>	9
5.2.2.- <i>El Presupuesto de la Nueva Ordenación Urbana.</i>	13
5.2.2.1- La determinación de Gastos de la Nueva Ordenación Urbana.	14
5.2.2.2- La determinación de Ingresos de la Nueva Ordenación Urbana.	15
5.2.2.2.1- Los ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles.	15
5.2.2.2.2- Los ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.	18
5.2.2.2.3- Determinación del resto de Ingresos Corrientes.....	18
5.2.2.3- El Saldo Fiscal obtenido del análisis estático.....	19
5.2.3.- <i>Sostenibilidad Económica. Análisis Dinámico.</i>	20
5.2.3.1- Los Presupuestos en la clasificación por programas de gasto.	20
5.2.3.2- Definición de los escenarios temporales.	22
5.2.3.3- El Saldo Fiscal obtenido del análisis dinámico.....	23
6. CONCLUSIÓN.	24



1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO.

El presente documento técnico tiene como finalidad la formulación de un Informe de Sostenibilidad Económica que se redacta por la Consultora PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS, S.L.P. (PAU, S.L.P.) por encargo de la "AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO NUEVO SECTOR BENALÚA SUR 2" con el objeto de exponer la Sostenibilidad Económica del Programa de Actuación Integrada de Compleción de la Urbanización de la UE 1 del Plan Parcial 1.2 Benalúa Sur, del Municipio de Alicante, para la culminación de la urbanización del ámbito.

2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.

2.1. El Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el 5 de octubre de 1.999, acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial y Expediente de Homologación del Sector Benalúa Sur, aprobar el Programa de Actuación Integrada de su Unidad de Ejecución nº 1 y adjudicar su gestión como Agente Urbanizador a la mercantil "NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA-SUR, S.L.".

2.2. El 12 de marzo de 2.004 se suscribió entre el Ayuntamiento de Alicante y la mercantil designada como Urbanizador, el Convenio Urbanístico correspondiente para la ejecución del PAI.

2.3. El 10 de octubre de 2.007 se suscribió el acta de replanteo de las obras, dando comienzo a las mismas.

2.4. El 24 de julio de 2.009 se presentó un escrito por la mercantil designada Agente Urbanizador, comunicando al Ayuntamiento la paralización temporal de las obras de urbanización por un periodo de 6 meses. Una vez transcurrido este plazo, se requirió por el Ayuntamiento al Urbanizador para que reanudase las obras con carácter inmediato, con la advertencia de que su incumplimiento podría llevar aparejada la resolución del contrato.



2.5. Tras diversas acciones municipales tendentes a garantizar el acceso al nuevo Colegio Público Benalúa implantado en el Sector, mediante Decreto de la Concejala de Urbanismo de 31 de julio de 2013, se inició el procedimiento para la resolución del contrato suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador para la ejecución del Programa.

2.6. El Pleno Municipal, en la sesión celebrada el 28 de febrero de 2014, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

(i) Resolver el contrato suscrito el 12 de marzo de 2004 con la mercantil NUEVO SECTOR PP 1.2 BENALÚA SUR S.L. para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa-Sur, que fue adjudicado en sesión celebrada por el Pleno Municipal de 5 de octubre de 1999, por causa de la caducidad del Programa.

(ii) Declarar que el suelo comprendido en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, es suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada, sin programación.

(iii) Asumir por el Ayuntamiento la gestión de las actuaciones necesarias para la liquidación económica del Programa, cobro de cuotas de urbanización pendientes, devoluciones de avales, relaciones con los propietarios de terrenos y mantenimiento de las obras hasta la convocatoria de un nuevo concurso para la programación de la zona y designación de nuevo urbanizador de la misma.

2.7. La Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector "Benalúa Sur 2", constituida el 22 de diciembre de 1997, decide proponer al Ayuntamiento la programación de la zona, actuando como Agente Urbanizador, mediante el régimen de "gestión por propietarios", tal como establece el art. 118 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP).

3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

De acuerdo a lo expuesto en el apartado anterior, la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, es suelo urbanizable con ordenación pormenorizada definida

por la Homologación y Plan Parcial Nuevo Sector PP.1.2 Benalúa, aprobados definitivamente el 5 de septiembre de 2003.

Las determinaciones urbanísticas del Nuevo Sector PP.1.2. Benalúa Sur, según el Plan Parcial aprobado definitivamente, se exponen a continuación:

Superficie afecta a la ejecución:

- Superficie bruta del nuevo Sector	82.523 m ²
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector .. (1)	54.398 m ²
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	136.921 m ²

Desglose superficie bruta del Sector:

De uso lucrativo:		18.798 m ²
Residencial	16.932 m ²	
Servicio urbano	1.460 m ²	
Terciario	406 m ²	
De uso Dotacional:		32.827 m ²
Libre Verde	15.956 m ²	
Equipamiento	3.286 m ²	
Escolar	13.585 m ²	
Destinada a Viario		30.898 m ²
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		82.523 M ²

Edificabilidad de uso lucrativo:

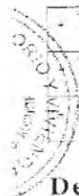
De uso Residencial	(2)	88.912 m ² c
De uso Terciario	(3)	13.821 m ² c
TOTAL EDIF. LUCRATIVA		102.733 m ² c

Edificabilidad dotacional:

- Uso escolar..... (4)	6.792 m ² const.
Equipamiento..... (5)	3.286 m ² const.
TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	10.078 m ² const.

Densidad total:

Nº de viviendas	(6)	740 udes
Densidad		90 viv/Ha



Los parámetros urbanísticos correspondientes a la Unidad de Ejecución nº 1 son los expresados en el Cuadro siguiente:

Superficie afecta a la ejecución:

- Superficie bruta del la Unidad 1	74.168 m ²
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector	54.398 m ²
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	128.566 m ²

Desglose superficie bruta de la Unidad 1:

- Superficie de uso lucrativo:	15.467 m ²
En bloques residenciales..	13.601 m ²
Servicio urbano.....	1.460 m ²
Terciario.....	406 m ²
- Superficie dotacional:	29.119 m ²
Libre Verde.....	12.248 m ²
Equipamiento.....	3.286 m ²
Escolar.....	13.585 m ²
- Superficie destinada a viario.....	29.582 m ²
- TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD	74.168 m ²

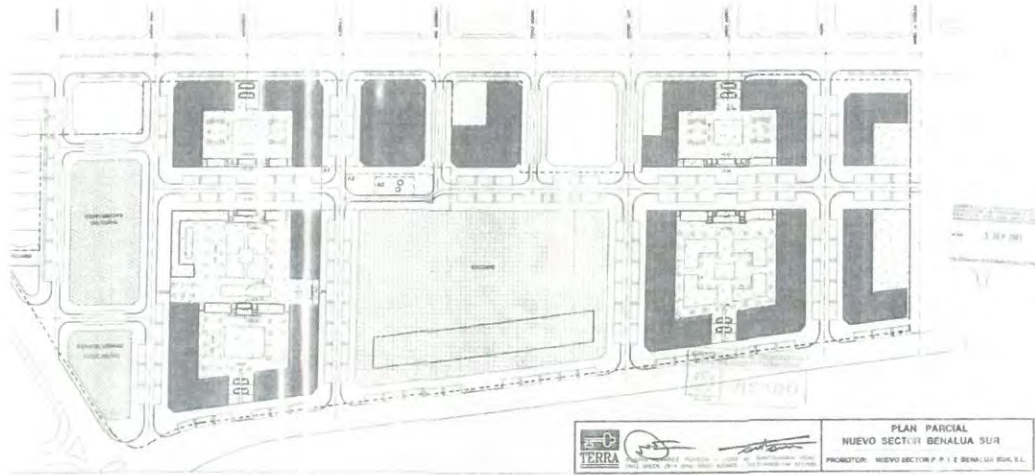
Edificabilidad de uso lucrativo :

- Edificabilidad residencial.....	71.612 m ² const.
- Edificabilidad de uso terciario.....	11.515 m ² const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	83.127 m ² const.

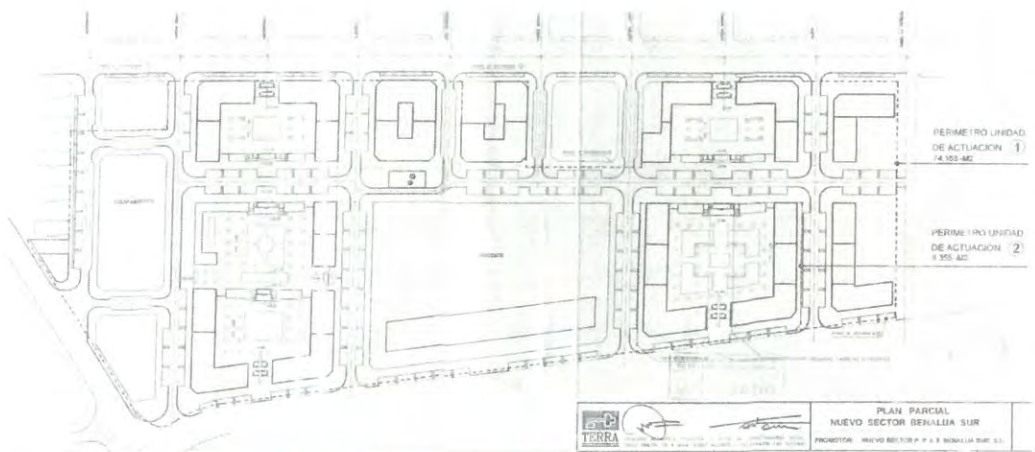
Edificabilidad dotacional:

- Uso escolar.....	6.792 m ² const.
- Equipamiento.....	3.286 m ² const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	10.078 m ² const.

Número de viviendas total..... 597 viviendas



PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO.



PLANO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN



4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO.

Desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, la ordenación urbanística y la producción de ciudad han quedado indefectiblemente vinculadas a las disponibilidades económicas de los Ayuntamientos en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano.

De acuerdo al apartado cuarto del artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008), los instrumentos de ordenación de las Actuaciones de Urbanización deben incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE, en adelante), en el que se ponderará 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, las Actuaciones de Urbanización deben observar los criterios de sostenibilidad en su vertiente económica, entendida ésta como la capacidad del proceso para generar unos ingresos suficientes para atender los gastos que pueda ocasionar para las arcas públicas

El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, señalando: *“Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”*

La reciente aprobación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana ha

concretado este requerimiento, al exigir el Informe de Sostenibilidad Económica en las fases de Planeamiento y Programación.

En consecuencia, procede realizar el Informe de Sostenibilidad aplicado al Programa de Actuación Integrada de la Compleción de la urbanización de la UE 1 del Plan Parcial 1.2 Benalúa Sur, con la finalidad de expresar la eventual sostenibilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de recursos públicos suficientes para el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios, sean éstos ciudadanos, trabajadores, empresarios, consumidores, etc.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA RELATIVO AL “PAI DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2. BENALÚA SUR.”.

5.1.- METODOLOGÍA APLICABLE¹.

Para determinar la sostenibilidad económica del PAI de Compleción de la Urbanización de la UE1 del Plan Parcial 1.2. Benalúa Sur, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para este tipo de estudios, englobados bajo la denominación “ingresos-costes”.

La principal característica de estos estudios “ingresos-costes” es que partiendo de una situación supuesta de equilibrio inicial en la prestación de servicios públicos por parte de la Administración, intentan evaluar la existencia, el valor y el signo de las externalidades económicas que generaría el nuevo desarrollo urbanístico.

El análisis se centrará en el Impacto Fiscal que la nueva Actuación Urbana tiene sobre la Hacienda Local.

¹ Se seguirá la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”. Ministerio de Fomento 2012. Blanca Marin Ferreiro, Gerardo Roger Fernández y otros.



Para ello, primero se analizarán los Presupuestos Públicos Municipales y, a continuación, se procederá a estimar los gastos e ingresos corrientes derivados de la actuación, basándose los primeros en el parámetro de “gasto unitario/habitante” y con respecto a los segundos, además de emplear el mismo parámetro para determinados tributos, se estimarán directamente los ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria, en particular los derivados del Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

La recesión económica y la parálisis de la producción inmobiliaria experimentada en estos últimos años han puesto de manifiesto la necesidad de incorporar la *variable temporal* en el análisis de la sostenibilidad económica de las actuaciones de urbanización. La proliferación de urbanizaciones “fantasma” o con escasas edificaciones ha ocasionado importantes problemas a sus Ayuntamientos, particularmente de índole económico, al tener que soportar los gastos de mantenimiento y conservación de los nuevos espacios urbanos sin generar los ingresos fiscales suficientes para su financiación.

Este Informe de Sostenibilidad Económica incluye, además del análisis estático, uno dinámico con la finalidad de evaluar el impacto sobre la Hacienda Local del ritmo de producción inmobiliaria moderado, acorde a la actual situación del mercado inmobiliario.

5.2.- ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.2.1.- El Presupuesto Municipal.

Se analiza el último Presupuesto Municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2013.²

La determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los “Derechos reconocidos netos” y las “Obligaciones reconocidas”, respectivamente.

² Se ha analizado el Presupuesto del Ayuntamiento no consolidado, pues el análisis dinámico precisa del estudio del presupuesto por programas.

Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan las actuaciones que se han generado efectivamente durante el periodo analizado.

El Presupuesto de Gastos liquidado de 2013, en su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población, es el que se muestra a continuación:

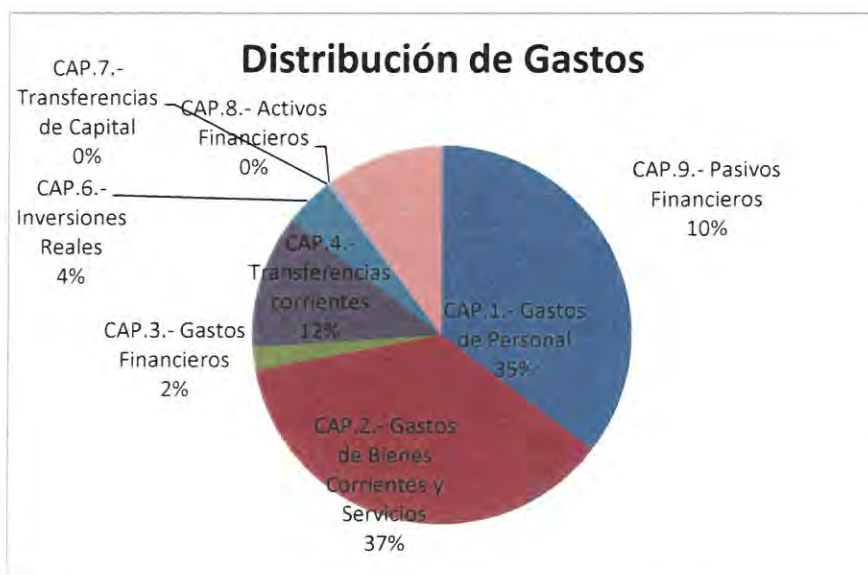
LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013			
GASTOS	243.299.352,06 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	85.975.429,82 €	35,34%	256,60 €/habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	89.173.610,58 €	36,65%	266,15 €/habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	4.793.477,94 €	1,97%	14,31 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	27.717.138,10 €	11,39%	82,72 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	207.659.656,44 €	85,35%	619,78 €/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.5.- Inversiones Reales	10.385.868,74 €	4,27%	31,00 €/habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	91.811,51 €	0,04%	0,27 €/habitante
CAP.8.- Activos Financieros	899.885,24 €	0,37%	2,69 €/habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	24.262.130,13 €	9,97%	72,41 €/habitante
Total Operaciones de Capital	35.639.695,62 €	14,65%	106,37 €/habitante

La liquidación del Presupuesto Municipal del año 2013 se cerró con unos gastos de 243,3 millones de euros.

Las partidas corrientes que forman el conjunto de gastos necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración suponen un 85,35% del total.

Un 36,65% del Presupuesto se destina a la compra de bienes y servicios, es decir, a la gestión diaria de la ciudad. Y un 35,34% al personal.



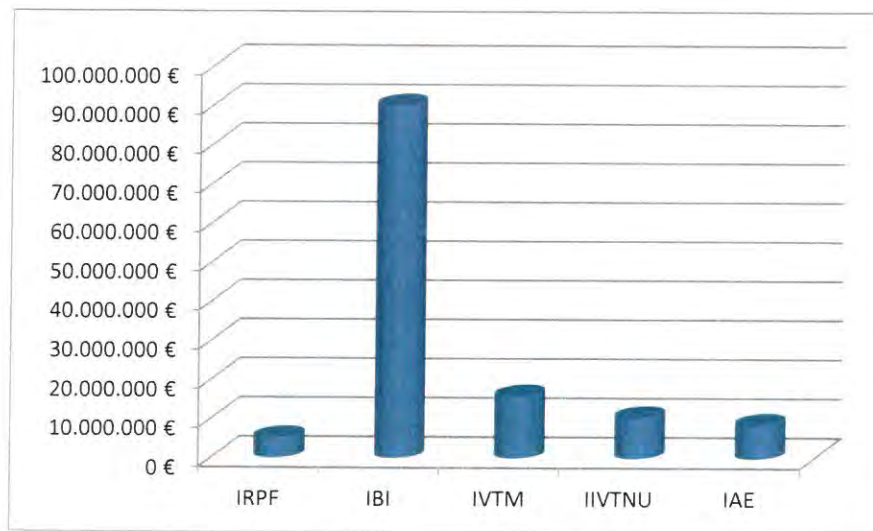


En relación con los Capítulos de Ingresos, la liquidación presupuestaria de 2013 arroja las siguientes cifras:

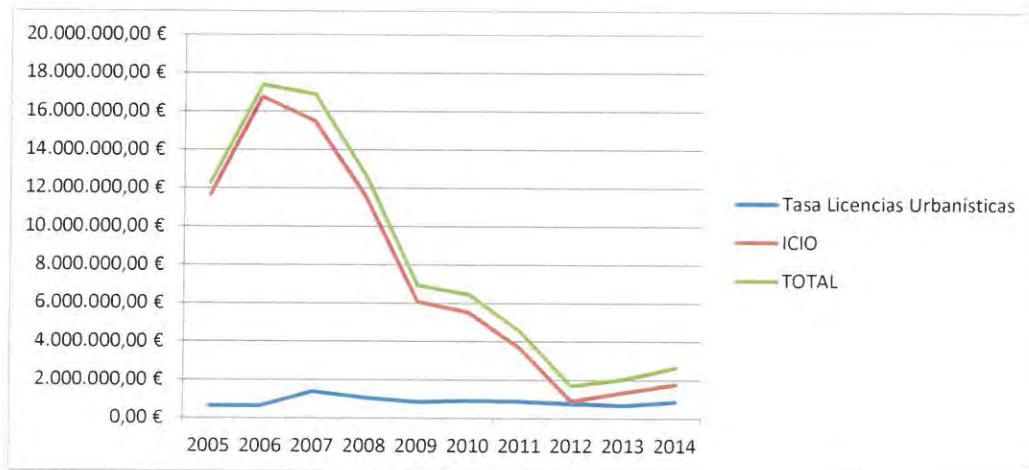
INGRESOS	258.818.049,26 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	130.388.678,23 €	50,38%	389,16 €/habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	7.434.984,01 €	2,87%	22,19 €/habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	41.699.403,09 €	16,11%	124,46 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	65.570.295,79 €	25,33%	195,70 €/habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	10.667.312,92 €	4,12%	31,84 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	255.760.674,04 €	98,82%	763,35 €/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	14.825,80 €	0,01%	0,04 €/habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	2.142.664,18 €	0,83%	6,40 €/habitante
CAP.8.- Activos Financieros	899.885,24 €	0,35%	2,69 €/habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €/habitante
Total Operaciones de Capital	3.057.375,22 €	1,18%	9,13 €/habitante

Los derechos reconocidos netos del ejercicio 2013 ascienden a 258,82 millones de euros.

Los Impuestos directos son la partida principal, ya que representan el 50% de los ingresos públicos. El IBI es el más importante, generando el 69,1% de los impuestos directos y el 35,20% de los ingresos corrientes totales.



En lo que respecta a los impuestos indirectos, es importante señalar la dramática reducción de ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, con una evolución marcada por el ciclo del mercado inmobiliario.



Finalmente, el Capítulo de transferencias corrientes, nutrido fundamentalmente por las Transferencias de la Administración General del Estado se sitúa en segundo lugar aportando el 24,7% de los ingresos municipales.





5.2.2.- El Presupuesto de la Nueva Ordenación Urbana.

Sobre la base del Presupuesto Municipal liquidado y el parámetro de ingreso o gasto por habitante, se proyecta el correspondiente al nuevo espacio urbano.

La Actuación Urbanizadora se financia por los titulares de los derechos urbanísticos y, por tanto, no se prevé gasto público de inversión independiente. Así, el análisis se centrará en los capítulos de ingresos y gastos corrientes.

Las principales variables a tener en cuenta para realizar la proyección presupuestaria son la población, la edificabilidad y su distribución por usos, cuya determinación se ha realizado de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El incremento poblacional asociado a la Actuación. Se estima mediante la proyección directa del tamaño medio familiar sobre las nuevas viviendas previstas.

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA ALICANTE				
ACTUAL				
A	Número de Habitantes	Año 2013	335.052	Hab
B	Nº Habitantes	Censo Habitantes 2011	329.325	Hab
C	Nº de Viviendas	Censo Viviendas 2011	186.516	Uds
C1	Principales		132.637	uds
C2	Secundarias		28.707	uds
C3	Vacias		25.172	uds
D	Nº de Vehiculos		177.688	uds
E	Tamaño medio familiar	E= C1/B	2.48	Hab/Vivienda
F	Relación Vehiculos/Vivienda	F=D1/C1	1.14	Vehiculos/Vivienda
NUEVO PLANEAMIENTO				
G	Nuevos Habitantes	G= H x E	1.482	Habitantes
H	Nuevas Viviendas	S/Planeamiento	597,00	uds

- La edificabilidad y usos del nuevo espacio urbano, para la determinación de los ingresos fiscales relacionados con la actividad inmobiliaria (IBI e ICIO, básicamente). La edificabilidad y su distribución por usos, de acuerdo a la exposición del apartado 3 anterior son:

Aprovechamiento Objetivo (AO)	83.127,00 m2t
Usos y tipologías edificatorias	
Residencial	71.612,00 m2t
Terciano	11.515,00 m2t
Terciano en edificio mixto	9.915,00 m2t
Terciano en edificio exclusivo	1.200,00 m2t
Estación de servicio	400,00 m2t

5.2.2.1- La determinación de Gastos de la Nueva Ordenación Urbana.

Tal como se ha expuesto, la proyección presupuestaria de los gastos corrientes para la UE1 del Sector "Benalúa Sur" se realiza a partir del parámetro gasto por habitante.

Realizando las operaciones oportunas, los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de este nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos ciudadanos, empresarios, trabajadores y demás usuarios vinculados al nuevo espacio urbano, se estiman en 897.300 euros:



PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	897.316,47 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP. 1.- Gastos de Personal	380.286,01 €	42,38%	256,60 €/habitante
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicio	394.432,18 €	43,96%	266,15 €/habitante
CAP. 3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP. 4.- Transferencias corrientes	122.598,28 €	13,66%	82,72 €/habitante
Total Operaciones Corrientes	897.316,47 €	100,00%	605,48 €/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP. 6.- Inversiones Reales	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP. 7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 €/habitante
CAP. 8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €/habitante
CAP. 9.- Pasivos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
Total Operaciones de Capital	0,00 €		

5.2.2.2- La determinación de Ingresos de la Nueva Ordenación Urbana.

La estimación de ingresos presupuestario de la UE1 del Sector “Benalúa Sur” se realiza a partir de la mayor población, salvo para los tributos que están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria (ICIO) y el valor del inmueble (IBI), cuya cuantificación se realiza atendiendo a la calificación y edificabilidades establecidas por el Plan para el Sector.

5.2.2.2.1- Los ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles.

La Base Imponible de este tributo es el Valor Catastral de los Inmuebles y éste se determina a partir de Estudios de Mercado³.

La Ponencia de Valores Catastrales de Alicante se aprobó en el año 1995 y, dada su antigüedad, se considera desactualizada.

El Sector Benalúa Sur se adscribe al Área Económica 2, a la que le corresponde el Módulo Básico de Construcción MBC2: 650 €/m²t. La Ponencia de Valores identifica el

³ Para una mejor comprensión del cálculo del IBI véase el apartado 3.1.3.2 de la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”. Ministerio de Fomento 2012. Blanca Marín Ferreiro, Gerardo Roger Fernández y otros.

ámbito como Polígono de Valoración número 80, atribuyendo un valor unitario de 12.000 ptas/m2.

AREA DE ANALISIS 2

POLIGONOS DE VALORACION	VRB	e	VUB
01	11.320 (0.40)	2.09	23.659
02	19.810 (0.70)	0.93	18.423
03	14.150 (0.50)	2.65	37.498
04	22.640 (0.80)	3.96	89.654
08	22.640 (0.80)	0.96	21.734
09	13.018 (0.46)	1.81	23.562
10	14.150 (0.50)	0.28	3.962
11	6.792 (0.24)	1.09	7.403
13	16.980 (0.60)	0.87	14.772
16	11.320 (0.40)	1.40	15.848
80			12.000
81			12.950
82			9.000

PONENCIA DE VALORES DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALICANTE



Se ha considerado que el Módulo Básico de Repercusión MBR4: 450 €/m²t para la determinación del valor catastral de los inmuebles.

Los Módulos de Construcción y Repercusión, así como los diferentes coeficientes ponderadores de los valores de suelo o de la construcción y que sirven de base para la determinación del Valor Catastral, de acuerdo a las Normas Técnicas contenidas en el RD 1020/1993, son los siguientes:

INFORMACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL				
Año de Ponencia		1995		
Último Presupuesto Liquidado	2013			
Coefficiente de actualización anual (Caa)	1,00	NOTA: No se actualiza, pues se utiliza el MBR actual	17	1,00
MBC2		650 €/m²t		
Residencial	Norma 20 RD 1020/1993: Tipología 1.1.1.4	1,05	682,5	€/m ² t
Terciano, en edificio mixto	Norma 20 RD 1020/1993: Tipología 4.1.1.4	1,2	780	€/m ² t
Terciano, Exento	Norma 20 RD 1020/1993: Tipología 4.2.1.4	1,6	1.040	€/m ² t
Terciano. Estación de Servicio	Norma 20 RD 1020/1993: Tipología 2.3.1.4	1,25	813	€/m ² t
MBR4		450,00 €/m²t		
Valor de Repercusión Polígono (Vt)	Uso Residencial	450,00	€/m ² t	
	Uso terciario	450,00	€/m ² t	
Valor Unitario de Polígono (Vu)	Vu	0	€/m ² s	
Referencia a Mercado	RM	0,5		

Tomando la edificabilidad y usos considerados en el Sector y aplicando los tipos impositivos establecidos en las Ordenanzas Fiscales Municipales, la determinación de la Cuota Liquidada del impuesto se expone en los siguientes Cuadros:

Aprovechamiento Objetivo (AO)	83.127,00 m ² t	Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral	Valor de Construcción (MBCxCT)	Valor en Venta Inmueble edificado
Usos y tipologías edificatorias		Vt	Vc	Vv = 1,4 x (Vt + Vc)
Residencial	71.612,00 m ² t	450,00	682,50	1.585,50
Terciano	11.515,00 m ² t			
Terciano en edificio mixto	9.915,00 m ² t	450,00	780,00	1.722,00
Terciano en edificio exclusivo	1.200,00 m ² t	450,00	1.040,00	2.086,00
Estación de servicio	400,00 m ² t	450,00	812,50	1.767,50

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. IBI						
Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI) Valor Catastral (VC)		Cuota Íntegra (CI)		Cuota Líquida	
	BI VC		ti = 0,694%		CL = CI - B	
	VC RM x Vt x AO x Caa	VC RM x Vv x AO	CI = BI x ti			
	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción
Residencial	16.112.700,00	56.770.413,00	111.822,14 €	393.986,67 €	111.822,14 €	393.986,67 €
Terciano	2.590.875,00	10.141.915,00	17.980,57 €	70.384,89 €	17.980,67 €	70.384,89 €
Terciano en edificio mixto	2.230.875,00	8.536.815,00	15.482,27 €	59.245,50 €	15.482,27 €	59.245,50 €
Terciano en edificio exclusivo	270.000,00	1.251.800,00	1.873,80 €	3.686,10 €	1.873,80 €	3.686,10 €
Estación de servicio	90.000,00	353.500,00	624,60 €	2.453,29 €	624,60 €	2.453,29 €
TOTAL	18.703.575,00 €	66.912.328,00 €	129.802,81 €	464.371,56 €	129.802,81 €	464.371,56 €

Así, los ingresos potenciales por este concepto son 464.371 euros.

5.2.2.2.2- Los ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

La estimación de este tributo es muy sencilla, pues se emplea el Módulo de Construcción establecido en las Ordenanzas Fiscales Municipales y se aplica el tipo de gravamen regulado en las mismas:

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE PEM	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida Bonificación
	BI	ti	C = BI x ti	C (1-B)
Residencial	392,64	4,00%	1.124.717,16 €	1.124.717,16 €
Terciano			105.845,79 €	105.845,79 €
Terciano en edificio mixto	196,32	4,00%	77.861,03 €	77.861,03 €
Terciano en edificio exclusivo	571,12	4,00%	27.413,60 €	27.413,60 €
Estación de servicio	35,70	4,00%	571,16 €	571,16 €
TOTAL			1.230.562,95 €	1.230.562,95 €

5.2.2.2.3- Determinación del resto de Ingresos Corrientes.

La estimación del resto de ingresos se realiza sobre la base del parámetro de repercusión por habitante, aplicado al incremento poblacional mencionado.

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
Impuestos Directos menos IBI e IIVTNU	132.250,77 €
Impuestos Indirectos excepto ICIO	26.899,44 €
Tasas y otros ingresos	184.444,55 €
Transferencias Corrientes	290.030,14 €
Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €

De esta manera, la determinación de ingresos corrientes que, previsiblemente generará el nuevo espacio urbano es:



INGRESOS	2.779.740,23 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	1.000.619,55 €	36,00%	675,18 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.257.462,39 €	45,24%	848,49 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	184.444,55 €	6,64%	124,46 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	290.030,14 €	10,43%	195,70 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €	1,70%	31,84 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	2.779.740,23 €	100,00%	1.875,67 € /habitante

El anterior Presupuesto recoge el importe íntegro del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) y, en la medida que estos tributos no son recurrentes, es decir, no se recaudan año a año, sino cuando se produce el hecho imponible, se deberán detraer tales importe para la determinación del Saldo Fiscal.

5.2.2.3- El Saldo Fiscal obtenido del análisis estático

El signo resultante de la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del Presupuesto estimado para la UE 1 del Sector Benalúa Sur determinará la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta.

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
GASTOS	897.316,47 €
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP. 1.- Gastos de Personal	380.286,01 €
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicio	394.432,18 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO
CAP. 4.- Transferencias corrientes	122.598,28 €
Total Operaciones Corrientes	897.316,47 €

INGRESOS	2.779.740,23 €
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP. 1.- Impuestos Directos	1.000.619,55 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	1.257.462,39 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	184.444,55 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	290.030,14 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €
Total Operaciones Corrientes	2.779.740,23 €

BALANCE FISCAL	1.882.423,76 €
BALANCE FISCAL, SIN INGRESOS RECURRENTES	247.863,59 €
ICIO	1.230.562,95 €
IIVTNU	403.997,22 €
BALANCE FISCAL NETO	247.863,59 €

El Saldo Fiscal resulta ser positivo, pues los ingresos superan en 247.863 € los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios, tras detracer los importes de los tributos no recurrentes mencionados.

5.2.3.- Sostenibilidad Económica. Análisis Dinámico.

Tal como se ha indicado, resulta conveniente analizar la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización incorporando la variable tiempo.

Se sigue la metodología de la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica", publicada por el Ministerio de Fomento.

5.2.3.1- Los Presupuestos en la clasificación por programas de gasto..



El cuadro siguiente muestra los capítulos 1 y 2 del Presupuesto Municipal liquidado, en su clasificación por programas, así como la calificación de la “dependencia o independencia del gasto, respecto de los habitantes”⁴.

Clasificación por programas de gastos				D/I de Uso por Habitante	CAP 1	CAP 2	CAP 1	CAP 2
Area de Gasto (1)	Política de Gasto (2)	Grupo de Programas (3)	Denominación		€	€	€/Habitante	€/Habitante
1			SERVICIOS PUBLICOS BASICOS					
	13		Seguridad y movilidad ciudadana.	D	37.326.405,57	8.828.570,83	111,40	26,35
	15		Vivienda y urbanismo.	I	6.020.821,46	2.161.308,96	17,97	6,45
	21		Pensiones.		347,50		0,00	0,00
	22		Otras prestaciones económicas a favor de empleados.		441.232,27		1,32	0,00
	23		Servicios Sociales y promoción social.	D	7.005.711,59	6.102.112,82	20,91	18,21
	24		Fomento del Empleo.	D	268.732,07	36,65	0,80	0,00
3			PRODUCCIÓN DE BIENES DE CARACTER PREFERENTE					
	31		Sanidad.	D	171.973,77	157.371,02	0,51	0,47
	32		Educación.	D	2.323.201,87	7.170.244,96	9,93	21,40
	33		Cultura.	D	7.711.892,35	3.252.081,54	23,02	9,71
	34		Deporte.	D	2.133.451,01	1.034.749,32	6,37	3,09
4			ACTUACIONES DE CARACTER ECONOMICO.					
	41		Agricultura, Ganadería y Pesca.	I				
	42		Industria y energía	I				
	43		Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	1.497.665,84	149.477,06	4,47	0,45
	44		Transporte público	I		91.050,27	0,00	0,27
	45		Infraestructuras.	I				
	46		Investigación, desarrollo e innovación.	I				
	92		Servicios de carácter general.	I	7.779.619,16	14.355.784,48	23,22	42,85
	93		Administración financiera y tributaria.	I	3.285.803,64	2.268.408,65	9,81	6,77
	94		Transferencias a otras Administraciones Públicas.	I				
0			DEUDA PÚBLICA					
	1		Deuda Pública.					
TOTAL					175.149.040,40	89.173.610,58	256,60	266,15

La extrapolación a la nueva actuación urbanizadora refleja el siguiente resultado:

⁴ Para una mejor comprensión de este concepto, véase la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”. 2011 Ministerio de Fomento. Blanca Marín, Gerardo Roger Fernández y otros.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2
BENALÚA SUR

Clasificación por programas			D/I de Uso por Habitante	CAP 1	CAP 2	TOTAL
			Dependiente=1, Independiente=0			
Area de Gasto (1)	Política de Gasto (2)	Denominación				
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.				
	13	Seguridad y movilidad	1	165.101,93 €	39.050,92 €	204.152,86 €
	15	Vivienda y urbanismo.	0	26.631,26 €	9.559,89 €	36.191,15 €
	16	Bienestar comunitario	1	20.130,44 €	162.904,09 €	183.034,52 €
	17	Medio ambiente	0	7.660,06 €	28.583,68 €	36.243,74 €
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN				
	21	Pensiones.		1,54 €	0,00 €	1,54 €
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados.		1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €
	23	Servicios Sociales y promoción social.	1	30.987,62 €	26.990,83 €	57.978,45 €
	24	Fomento del Empleo.	1	1.188,65 €	0,16 €	1.188,82 €
3		PRODUCCIÓN DE BIENES DE CARÁCTER PREFERENTE				
	31	Sanidad.	1	760,23 €	696,08 €	1.456,31 €
	32	Educación.	1	10.275,97 €	31.715,38 €	41.991,36 €
	33	Cultura.	1	34.111,20 €	14.384,59 €	48.495,78 €
	34	Deporte.	1	9.436,67 €	4.576,90 €	14.013,56 €
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.				
	41	Agricultura, Ganadería y Pesca.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	42	Industria y energía.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	0	6.624,47 €	661,17 €	7.285,63 €
	44	Transporte público.	0	0,00 €	402,73 €	402,73 €
	45	Infraestructuras.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	46	Investigación, desarrollo e innovación.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	49	Otras actuaciones de carácter económico	0	0,00 €	32,26 €	32,26 €
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.				
	91	Organos de gobierno.	0	16.484,23 €	1.341,46 €	17.825,69 €
	92	Servicios de carácter general.	0	34.406,34 €	63.498,42 €	97.904,76 €
	93	Administración financiera y tributaria.	0	14.533,75 €	10.033,61 €	24.567,36 €
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0		DEUDA PÚBLICA.				
	1	Deuda Pública.				0,00 €
TOTAL				380.286,01 €	394.432,18 €	774.718,19 €

5.2.3.2- Definición de los escenarios temporales.

Se estudian tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

- a. Escenario recesivo: Se considera que la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 8 años, por lo que el ritmo de producción inmobiliaria es de 75 viviendas/año, lo que supone un 12,5% del total.



- b. Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Se ha considerado un ritmo de edificación un 50% superior al previsto en el escenario recesivo.
- c. Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del recesivo.

Una vez definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se obtiene la estimación del número de viviendas a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

De esta manera, en el escenario recesivo, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

Hipótesis de Escenario Recesivo			
Producción residencial anual	0,222726622	viviendas/1000/año	75 viv/año
Número de habitantes/año	1	hab/1000/año	185 habitantes/año
Número de vehículos	0,3		111,9375 vehiculos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	8	años	
Porcentaje de producción anual s/total	12,50%		
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.482		

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del Sector y se receptiona por el Ayuntamiento y se analiza el periodo temporal estimado hasta la edificación de la totalidad de los solares resultantes, calculando el Saldo Fiscal de cada uno de los ejercicios (Véase las Hojas de Cálculo en documento anexo).

5.2.3.3- El Saldo Fiscal obtenido del análisis dinámico.

Para determinar si la actuación es sostenible económicamente, se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la Tesorería Municipal. En este caso se ha considerado una tasa de descuento del 2%. Con este cálculo se pretende ponderar financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se pudieran presentar a lo largo de los ejercicios presupuestarios analizados.

El resultado obtenido, para cada uno de los escenarios es el siguiente:

	Recesivo	Normalizado	Expansivo
VAN	1.862.183,25 €	1.915.768,06 €	1.737.665,66 €

Se puede observar que, para una tasa de descuento del 2%, el Valor Actual Neto es positivo en los tres escenarios analizados, lo que indica que esta actuación urbanizadora es capaz de generar unos ingresos suficientes para que el Ayuntamiento de Alicante pueda hacer frente a los gastos de conservación y mantenimiento del nuevo ámbito y la prestación de los servicios públicos municipales a los potenciales usuarios, atendiendo a los ritmos edificatorios establecidos con criterio de prudencia.

6. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto la **sostenibilidad económica** del Programa de Actuación Integrada de Compleción de la Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector "Benalúa Sur".

Lo que firmamos en Valencia para Alicante, a Abril de 2015.



Gerardo Roger Fernández.



Blanca Marín Ferreiro.



1.- Información Estadística y de la Actuación Urbanística.



INFORMACIÓN ESTADÍSTICA ALICANTE				
ACTUAL				
A	Número de Habitantes	Año 2013	335.052	Hab
B	Nº Habitantes	Censo Habitantes 2011	329.325	Hab
C	Nº de Viviendas	Censo Viviendas 2011	186.516	Uds
C1	Principales		132.637	uds
C2	Secundarias		28.707	uds
C3	Vacias		25.172	uds
D	Nº de Vehículos		177.688	uds
E	Tamaño medio familiar	E= C1/B	2,48	Hab/Vivienda
F	Relación Vehículos/Vivienda	F=D1/C1	1,14	Vehiculos/Vivienda
NUEVO PLANEAMIENTO				
G	Nuevos Habitantes	G= H x E	1.482	Habitantes
H	Nuevas Viviendas	S/Planeamiento	597,00	uds



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO P.P NUEVO SECTOR PP I.2 BENALÚA SUR			
FICHA URBANÍSTICA UE-1			
Superficie Total (ST)/ Área de Reparto			128.566,00
Sistema General (SG).			54.398,00
Superficie Sector (SS=ST-SG).			74.168,00
Índice de EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB).			1,121
EDIFICABILIDAD BRUTA (S/SS) (EB)			83.127,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			71.612,00
Viviendas Unifamiliares (UFA).		0,00 m2t	
Viviendas Bloque		71.612,00 m2t	
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)			11.515,00
Usos terciarios		11.515,00 m2t	
Pequeño comercio y comercio medio		m2t	
Número Máximo de Viviendas.			597
Densidad Residencial (S/SS).	Viviendas/Ha		80
SUPERFICIES DOTACIONALES PÚBLICAS.			
EQUIPAMIENTOS.	m ² s		16.871,00
ZONAS VERDES.	m ² s		12.248,00
VIARIO.	m ² s		29.582,00
DATOS RELATIVOS AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.			
	Precio Venta m ² t	Valor Repercusión Suelo €/m ² t (VVt)	Coefficientes de Ponderación (Ci)
Viviendas Unifamiliares			0,00
Viviendas Bloque			1,00
Usos terciario			0,90
Pequeño comercio y comercio me			0,00
Cálculo Aprovechamientos Urbanísticos			
Aprovechamiento Objetivo/Real Ponderado	ua		81.975,50
Aprovechamiento Tipo	ua/m2s		0,63761
Aprovechamiento Subjetivo/Privativo	ua/m2s		0,57385

2.- Presupuesto Municipal Liquidado y Proyección Nueva Urbanización.



INFORMACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL				
Año de Ponencia		1995		
Último Presupuesto Liquidado	2013			
Coefficiente de actualización anual (Caa)	1,00	NOTA: No se actualiza, pues se utiliza el MBR actual	17	1,00
MBC2		650	€/m²t	
Residencial	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.1.4	1,05	682,5	€/m ² t
Terciario, en edificio mixto	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.1.1.4	1,2	780	€/m ² t
Terciario, Exento	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.2.1.4	1,6	1.040	€/m ² t
Terciario. Estación de Servicio	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 2.3.1.4	1,25	813	€/m ² t
MBR4		450,00	€/m²t	
Valor de Repercusión Polígono (Vt)	Uso Residencial	450,00	€/m ² t	
	Uso terciario	450,00	€/m ² t	
Valor Unitario de Polígono (Vu)	Vu	0	€/m ² s	
Referencia a Mercado	RM	0,5		
INFORMACIÓN ORDENANZAS FISCALES				
IBI		0,694%		
ti		1,00	Coefficiente NU s/Ponencia de Valores	
Reducciones aplicables				
ICIO		Coste Real. PEM = Módulos del Anexo Ordenanza Fiscal		
Base Imponible (BI)		4,00%		
ti		1		
GG+BI		0	Se han considerado que no hay VPO	
Bonificaciones (B) por VPP				
IVTM		682,00	vehículos	
Nº Vehículos		128,37	€	
Tarifa Turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales				
IIVTNU		VT x IVa x Na		
Base Imponible (BI)		Número de Años		
Na		Vcatastral suelo		
Valor del Terreno (VT)				
Incremento de Valor anual (IVa)				
Hasta 5 años		3,60%		
Hasta 10 años		3,40%		
Hasta 15 años		3,10%		
Hasta 20 años		2,90%		
Tipo Impositivo (ti)		30%		
Cuota Tributaria (CT)		VT x IVa x Na x ti		



PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

GASTOS	897.316,47 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	380.286,01 €	42,38%	256,60 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	394.432,18 €	43,96%	266,15 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	122.598,28 €	13,66%	82,72 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	897.316,47 €	100,00%	605,48 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
Total Operaciones de Capital	0,00 €		

INGRESOS	2.779.740,23 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	1.000.619,55 €	36,00%	675,18 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.257.462,39 €	45,24%	848,49 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	184.444,55 €	6,64%	124,46 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	290.030,14 €	10,43%	195,70 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €	1,70%	31,84 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	2.779.740,23 €	100,00%	1.875,67 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
Total Operaciones de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante

BALANCE FISCAL	1.882.423,76 €
BALANCE FISCAL, SIN INGRESOS RECURRENTES	247.863,59 €
ICIO	1.230.562,95 €
IIVTNU	403.997,22 €
BALANCE FISCAL PREVIO	0,00 €
BALANCE FISCAL NETO	247.863,59 €

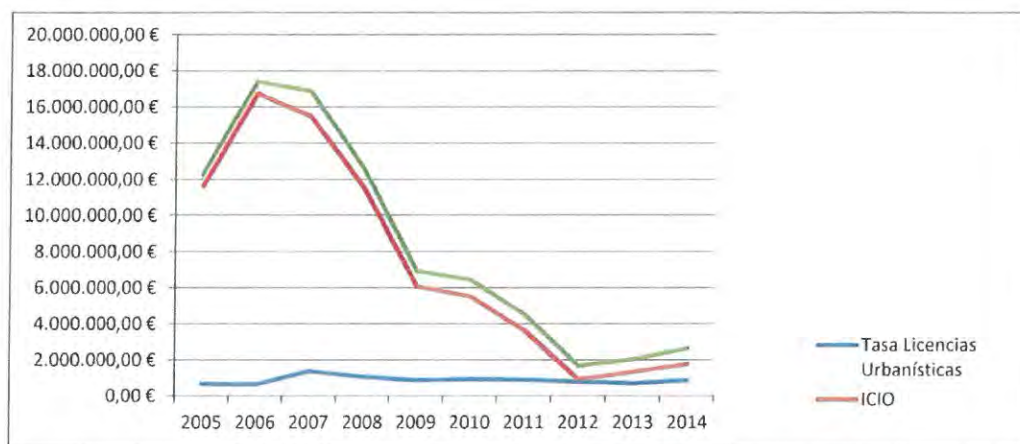
3.- Estimación de Ingresos.



INFORMACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL				
Año de Ponencia		1995		
Último Presupuesto Liquidado		2013		
Coefficiente de actualización anual (Caa)		1,00	NOTA: No se actualiza, pues se utiliza el MBR actual	17 1,00
MBC2			650 €/m²t	
Residencial	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.1.4	1,05	682,5	€/m ² t
Terciario, en edificio mixto	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.1.1.4	1,2	780	€/m ² t
Terciario, Exento	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.2.1.4	1,6	1.040	€/m ² t
Terciario. Estación de Servicio	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 2.3.1.4	1,25	813	€/m ² t
MBR3			450,00 €/m²t	
Valor de Repercusión Polígono (Vt)	Uso Residencial	450,00	€/m ² t	
	Uso terciario	450,00	€/m ² t	
Valor Unitario de Polígono (Vu)	Vu	0	€/m ² s	
Referencia a Mercado	RM	0,5		
INFORMACIÓN ORDENANZAS FISCALES				
IBI				
ti		0,694%		
Reducciones aplicables		1,00	Coeficiente NU s/Ponencia de Valores	
ICIO				
Base Imponible (BI)		Coste Real. PEM = Módulos del Anexo Ordenanza Fiscal		
ti		4,00%		
GG+BI		1		
Bonificaciones (B) por VPP		0	Se han considerado que no hay VPO	
IVTM				
Nº Vehículos		682,00 vehículos		
Tarifa Turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales		128,37 €		
IVTNU				
Base Imponible (BI)		VT x IVa x Na		
Na		Número de Años		
Valor del Terreno (VT)		Vcatastral suelo		
Incremento de Valor anual (IVa)				
Hasta 5 años		3,60%		
Hasta 10 años		3,40%		
Hasta 15 años		3,10%		
Hasta 20 años		2,90%		
Tipo Impositivo (ti)		30%		
Cuota Tributaria (CT)		VT x IVa x Na x ti		



Ejercicio	Tasa Licencias Urbanísticas	ICIO	TOTAL
2005	653.898,02 €	11.624.920,09 €	12.278.818,11 €
2006	641.898,32 €	16.767.065,99 €	17.408.964,31 €
2007	1.379.227,64 €	15.512.435,43 €	16.891.663,07 €
2008	1.070.949,14 €	11.549.453,80 €	12.620.402,94 €
2009	853.276,88 €	6.090.146,46 €	6.943.423,34 €
2010	922.540,00 €	5.532.330,20 €	6.454.870,20 €
2011	890.672,30 €	3.640.583,60 €	4.531.255,90 €
2012	776.172,84 €	917.209,59 €	1.693.382,43 €
2013	684.735,62 €	1.353.531,78 €	2.038.267,40 €
2014	865.032,50 €	1.782.622,82 €	2.647.655,32 €
TOTAL	8.738.403,26 €	74.770.299,76 €	83.508.703,02 €



Aprovechamiento Objetivo (AO)	83.127,00 m2t	Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral	Valor de Construcción (MBCxCt)	Valor en Venta Inmueble edificado
Usos y tipologías edificatorias		Vt	Vc	Vv = 1,4 x (Vt + Vc)
Residencial	71.612,00 m2t	450,00	682,50	1.585,50
Terciario	11.515,00 m2t			
Terciario en edificio mixto	9.915,00 m2t	450,00	780,00	1.722,00
Terciario en edificio exclusivo	1.200,00 m2t	450,00	1.040,00	2.086,00
Estación de servicio	400,00 m2t	450,00	812,50	1.767,50

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. IBI								
Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI): Valor Catastral (VC)		Base Liquidable (BL): Base Imponible (BI) - Reducciones (R)		Cuota Íntegra (CI)		Cuota Líquida.	
	BI: VC		BL= BI - R		ti = 0,694%		CL = CI - B	
	VC: RM x Vt x AO x Caa	VC: RM x Vv x AO			CI = BL x ti			
	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción
Residencial	16.112.700,00	56.770.413,00	16.112.700,00 €	56.770.413,00 €	111.822,14 €	393.986,67 €	111.822,14 €	393.986,67 €
Terciario	2.590.875,00	10.141.915,00	2.590.875,00 €	10.141.915,00 €	17.980,67 €	70.384,89 €	17.980,67 €	70.384,89 €
Terciario en edificio mixto	2.230.875,00	8.536.815,00	2.230.875,00 €	8.536.815,00 €	15.482,27 €	59.245,50 €	15.482,27 €	59.245,50 €
Terciario en edificio exclusivo	270.000,00	1.251.600,00	270.000,00 €	1.251.600,00 €	1.873,80 €	8.686,10 €	1.873,80 €	8.686,10 €
Estación de servicio	90.000,00	353.500,00	90.000,00 €	353.500,00 €	624,60 €	2.453,29 €	624,60 €	2.453,29 €
TOTAL	18.703.575,00 €	66.912.328,00 €	18.703.575,00 €	66.912.328,00 €	129.802,81 €	464.371,56 €	129.802,81 €	464.371,56 €

IMPUESTO DE VEHICULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA. IVTM	
Tarifa	
128,37	de 12 a 15,99 caballos fiscales
26.899,44 €	

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE:	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida.
	PEM			Bonificación
	Bi	ti	C = Bi x ti	C (1-B)
Residencial	392,64	4,00%	1.124.717,16 €	1.124.717,16 €
Terciario			105.845,79 €	105.845,79 €
Terciario en edificio mixto	196,32	4,00%	77.861,03 €	77.861,03 €
Terciario en edificio exclusivo	571,12	4,00%	27.413,60 €	27.413,60 €
Estación de servicio	35,70	4,00%	571,16 €	571,16 €
TOTAL			1.230.562,95 €	1.230.562,95 €



INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
403.997,22 €	30,00%	40% del Valor estimado
VT	18.703.575,00 €	
IVa	3,6% anual	
Na	5 años	
ti	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	40% terrenos	
CT	403.997,22 €	

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
Impuestos directos menos IBI e IIVTNU	132.250,77 €
Tasas y otros ingresos	184.444,55 €
Transferencias Corrientes	290.030,14 €
Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €

4.- ISE. Método Dinámico. Escenario Recesivo, Normalizado y Expansivo.



Hipótesis de Escenario Recesivo			
Producción residencial anual	0.222726622	Viviendas/1000/año	75
Número de habitantes/año	1	hab/1000/año	165
Número de vehículos	0.3	veh/1000/año	111,9375
Tiempo necesario para edificar las viviendas	0 años		
Porcentaje de producción anual total	12.50%		
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.482		
Año de recepción de la urbanización	2017		

INGRESOS	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
OPERACIONES CORRIENTES										
CAP 1 - Impuestos Directos	372.201,14 €	291.401,70 €	171.623,90 €	213.445,00 €	255.266,09 €	297.037,18 €	338.908,28 €	380.729,37 €	422.550,46 €	464.371,55 €
CAP 2 - Impuestos Indirectos	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €
CAP 3 - Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	0,00 €	46.111,14 €	46.111,14 €	92.222,28 €	138.333,41 €	184.444,55 €	230.555,69 €	276.666,83 €	322.777,97 €
CAP 4 - Transferencias corrientes	0,00 €	36.253,77 €	72.507,53 €	108.761,30 €	163.141,95 €	217.522,60 €	271.903,25 €	326.283,90 €	380.664,55 €	435.045,20 €
CAP 5 - Ingresos Patrimoniales	0,00 €	5.897,95 €	11.795,90 €	17.693,85 €	23.591,80 €	29.489,75 €	35.387,70 €	41.285,65 €	47.183,59 €	53.081,54 €
Total Operaciones Corrientes	526.021,51 €	510.479,35 €	455.858,84 €	562.887,22 €	659.915,69 €	776.943,98 €	883.972,36 €	991.000,74 €	1.098.029,12 €	1.205.057,50 €

	100,00%	87,50%	75,00%	62,50%	50,00%	37,50%	25,00%	12,50%	0,00%	0,00%
	Edificación realizada	Edificación en marcha	Edificación en marcha	Edificación en marcha	Edificación en marcha	Edificación en marcha	Edificación en marcha	Edificación en marcha	Edificación en marcha	Edificación en marcha
IBI solares	129.802,81 €	129.802,81 €	113.577,46 €	97.352,11 €	81.126,76 €	64.901,41 €	48.676,05 €	32.450,70 €	16.225,35 €	0,00 €
OTROS IMPUESTOS DIRECTOS	242.598,33 €	161.598,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €	153.820,37 €
Tasas y otros Ingresos	0,00 €	46.111,14 €	46.111,14 €	92.222,28 €	138.333,41 €	184.444,55 €	230.555,69 €	276.666,83 €	322.777,97 €	368.889,11 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	36.253,77 €	72.507,53 €	108.761,30 €	163.141,95 €	217.522,60 €	271.903,25 €	326.283,90 €	380.664,55 €	435.045,20 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	5.897,95 €	11.795,90 €	17.693,85 €	23.591,80 €	29.489,75 €	35.387,70 €	41.285,65 €	47.183,59 €	53.081,54 €
TOTAL	526.021,51 €	510.479,35 €	495.844,00 €	495.844,00 €	495.844,00 €	495.844,00 €	495.844,00 €	495.844,00 €	495.844,00 €	495.844,00 €

Clasificación por programas de gastos				Dif de Uso por Habitante	TOTAL	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Área de Gasto (1)	Política de Gasto (2)	Grupo de Programas (3)	Denominación	Dependiente=1; Independiente=0	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2
1			SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS													
	13		Seguridad y movilidad ciudadana	1	204.152,85 €	0,00 €	20.637,74 €	4.831,37 €	41.215,48 €	9.762,73 €	61.913,23 €	14.644,10 €	82.550,97 €	19.525,46 €	103.189,71 €	24.406,83 €
	15		Vivienda y urbanismo	0	36.191,15 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €
	16		Bienestar comunitario	1	183.034,52 €	0,00 €	2.516,30 €	20.563,01 €	5.032,61 €	40.726,02 €	7.548,91 €	61.039,03 €	10.065,22 €	81.452,04 €	12.551,52 €	101.816,05 €
	17		Medio ambiente	0	36.243,74 €	7.650,66 €	28.593,08 €	7.650,66 €	28.593,08 €	7.650,66 €	28.593,08 €	7.650,66 €	28.593,08 €	7.650,66 €	28.593,08 €	7.650,66 €
2			ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL													
	21		Pensiones		1,54 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €
	22		Otras prestaciones económicas a favor de pensionados		1.951,66 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €
	23		Servicios Sociales y promoción social	1	57.978,45 €	0,00 €	3.873,45 €	3.373,85 €	7.746,91 €	6.747,11 €	11.620,36 €	10.121,55 €	15.493,81 €	13.495,41 €	19.307,26 €	16.859,27 €
	24		Fomento del Empleo	1	1.188,82 €	0,00 €	148,58 €	0,02 €	237,16 €	0,04 €	445,76 €	0,06 €	594,33 €	0,08 €	742,91 €	0,10 €
	31		Salud	1	1.456,31 €	0,00 €	95,03 €	87,01 €	190,08 €	174,02 €	285,09 €	261,03 €	390,12 €	348,04 €	475,14 €	455,05 €
	32		Educación	1	41.991,35 €	0,00 €	1.284,60 €	3.044,42 €	2.669,99 €	7.923,65 €	3.653,49 €	11.833,27 €	5.137,99 €	15.857,69 €	6.422,48 €	570,17 €
	33		Cultura	1	48.495,78 €	0,00 €	4.263,00 €	1.789,07 €	8.527,69 €	3.666,15 €	12.791,70 €	5.304,22 €	17.055,60 €	7.192,23 €	21.319,50 €	8.990,37 €
	34		Deporte	1	14.013,56 €	0,00 €	1.179,58 €	572,11 €	2.359,17 €	1.144,22 €	3.533,75 €	1.716,34 €	4.718,33 €	2.288,45 €	6.697,92 €	2.890,59 €
4			ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO													
	41		Agricultura, Ganadería y Pesca	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	42		Industria y energía	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	43		Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	0	7.285,63 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €
	44		Transporte público	0	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €
	45		Infraestructuras	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	46		Innovación, desarrollo e innovación	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	49		Otras actuaciones de carácter económico	0	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €
9			ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL													
	91		Órganos de gobierno	0	17.825,69 €	16.454,23 €	1.341,46 €	16.454,23 €	1.341,46 €	16.454,23 €	1.341,46 €	16.454,23 €	1.341,46 €	16.454,23 €	1.341,46 €	16.454,23 €
	92		Servicios de carácter general	0	97.904,76 €	34.406,34 €	63.493,42 €	34.406,34 €	63.493,42 €	34.406,34 €	63.493,42 €	34.406,34 €	63.493,42 €	34.406,34 €	63.493,42 €	34.406,34 €
	93		Administración financiera y tributaria	0	24.567,36 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €
	94		Transferencias a otras Administraciones Públicas	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0			DEUDA PÚBLICA													
	1		Deuda Pública		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL					774.718,19 €	103.293,29 €	114.113,23 €	142.292,98 €	149.193,10 €	176.291,47 €	184.192,97 €	210.290,56 €	219.232,84 €	244.289,65 €	254.272,70 €	278.289,74 €

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CAPÍTULO 1	103.293,29 €	142.292,98 €	176.291,47 €	184.192,97 €	210.290,56 €	219.232,84 €	244.289,65 €	254.272,70 €	278.289,74 €	288.232,84 €
CAPÍTULO 2	114.113,23 €	149.193,10 €	164.192,97 €	184.192,97 €	219.232,84 €	254.272,70 €	289.312,57 €	324.352,44 €	359.392,31 €	394.432,18 €
CAPÍTULO 4	36.191,15 €	46.120,92 €	67.016,26 €	78.026,93 €	98.037,60 €	118.048,27 €	138.058,94 €	158.069,61 €	178.080,28 €	198.090,95 €
TOTAL	253.595,67 €	337.607,00 €	407.500,70 €	446.502,87 €	527.521,00 €	591.543,61 €	671.661,16 €	766.725,54 €	875.772,34 €	980.835,58 €
SALDO FISCAL	268.419,41 €	192.756,73 €	78.115,70 €	125.073,56 €	172.031,42 €	218.989,28 €	265.947,14 €	312.905,00 €	359.862,86 €	406.820,72 €
VAN	1.662.183,25 €									
Tasa de descuento	2%									



Hipótesis de Escenario Normalizado		
Producción residencial anual	0.334059332	viviendas/1000/año
Número de habitantes/año	1	hab/1000/año
Número de vehículos	0,4	veh/1000/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	5,33	años
Porcentaje de producción anual a total	18,75%	
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.482	
Año de recepción de la urbanización	2017	

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
INGRESOS								
OPERACIONES CORRIENTES								
CAP.1- Impuestos Directos	372.201,14 €	291.401,70 €	192.534,45 €	255.206,09 €	317.997,73 €	380.729,37 €	443.461,01 €	464.371,56 €
CAP.2- Impuestos Indirectos	230.730,55 €	230.730,55 €	230.730,55 €	230.730,55 €	230.730,55 €	230.730,55 €	230.730,55 €	230.730,55 €
CAP.3- Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	34.583,35 €	69.166,71 €	103.750,06 €	138.333,41 €	172.916,77 €	207.500,12 €	242.083,47 €
CAP.4- Transferencias corrientes	0,00 €	54.380,65 €	108.761,30 €	163.141,95 €	217.522,60 €	271.903,26 €	326.283,91 €	380.664,56 €
CAP.5- Ingresos Patrimoniales	0,00 €	8.846,92 €	17.693,85 €	26.540,77 €	35.387,70 €	44.234,62 €	53.081,54 €	61.928,46 €
Total Operaciones Corrientes	602.931,70 €	619.943,18 €	618.886,86 €	779.429,43 €	939.972,00 €	946.694,20 €	965.119,29 €	986.029,84 €

	100,00%	81,25%	62,50%	43,75%	25,00%	6,25%	0,00%	0,00%
Solares disponibles	100,00%	81,25%	62,50%	43,75%	25,00%	6,25%	0,00%	0,00%
Edificación realizada	0,00%	18,75%	37,50%	56,25%	75,00%	93,75%	100,00%	100,00%
Edificación en marcha	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%	6,25%	0,00%	0,00%
IBI solares	123.602,81 €	129.802,81 €	105.464,78 €	81.126,76 €	56.768,73 €	32.450,70 €	6.112,68 €	0,00 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	87.069,67 €	174.139,33 €	261.209,00 €	348.278,67 €	435.348,33 €	464.371,56 €
IVTNU	242.398,33 €	161.598,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OTROS IMPUESTOS DIRECTOS	0,00 €	24.787,02 €	49.574,04 €	74.351,06 €	99.134,74 €	132.179,65 €	176.239,53 €	231.652,70 €
OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tasas y otros Ingresos	0,00 €	34.583,35 €	69.166,71 €	103.750,06 €	138.333,41 €	172.916,77 €	207.500,12 €	242.083,47 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	54.380,65 €	108.761,30 €	163.141,95 €	217.522,60 €	271.903,26 €	326.283,91 €	380.664,56 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	8.846,92 €	17.693,85 €	26.540,77 €	35.387,70 €	44.234,62 €	53.081,54 €	61.928,46 €
TOTAL	602.931,70 €	649.783,85 €	678.566,19 €	868.951,42 €	1.059.334,66 €	1.095.897,52 €	1.124.269,51 €	1.145.160,05 €

Clasificación por programas de gastos	Dif. de Uso por Habitante		TOTAL	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		
				Dependiente=1; Independiente=0	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2
1																				
	13	Seguridad y movilidad ciudadana.	1	204.152,80 €	0,00 €	0,00 €	30.958,61 €	7.322,05 €	61.913,23 €	14.644,10 €	92.659,84 €	21.556,14 €	123.828,45 €	29.288,19 €	154.783,06 €	36.610,24 €	165.101,93 €	39.050,92 €	165.101,93 €	39.050,92 €
	15	Vivienda y urbanismo.	0	36.191,15 €	26.631,26 €	9.559,89 €	26.631,26 €	9.559,89 €	26.631,26 €	9.559,89 €	26.631,26 €	9.559,89 €	26.631,26 €	9.559,89 €	26.631,26 €	9.559,89 €	26.631,26 €	9.559,89 €	26.631,26 €	9.559,89 €
	16	Bienestar comunitario	1	183.034,52 €	0,00 €	0,00 €	3.774,46 €	30.544,52 €	7.548,91 €	61.089,03 €	11.323,37 €	91.633,55 €	15.097,83 €	122.178,06 €	18.872,29 €	152.722,58 €	20.130,44 €	162.904,09 €	20.130,44 €	162.904,09 €
	17	Medio ambiente.	0	36.243,74 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL																		
	21	Pensiones.	1	1,54 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	1	1.951,66 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €
	23	Servicios Sociales y promoción social.	1	57.978,45 €	0,00 €	0,00 €	5.060,78 €	5.060,78 €	11.620,36 €	10.121,56 €	17.430,54 €	15.182,34 €	23.240,72 €	20.243,12 €	29.050,90 €	25.303,90 €	30.937,62 €	26.990,83 €	30.937,62 €	26.990,83 €
	24	Fomento del Empleo.	1	1.188,82 €	0,00 €	0,00 €	222,87 €	0,00 €	445,75 €	0,00 €	668,62 €	0,00 €	891,49 €	0,12 €	1.114,36 €	0,15 €	1.188,65 €	0,16 €	1.188,65 €	0,16 €
	31	Sanidad.	1	1.458,31 €	0,00 €	0,00 €	142,54 €	130,52 €	265,09 €	261,03 €	427,63 €	391,55 €	570,17 €	522,06 €	712,72 €	652,58 €	760,23 €	695,03 €	760,23 €	695,03 €
	32	Educación.	1	41.991,35 €	0,00 €	0,00 €	1.926,74 €	5.946,63 €	3.853,49 €	11.893,27 €	5.780,23 €	17.839,90 €	7.706,98 €	23.786,54 €	9.633,72 €	29.733,17 €	10.275,97 €	31.715,38 €	10.275,97 €	31.715,38 €
	33	Cultura.	1	48.495,78 €	0,00 €	0,00 €	€ 3.958,85	2.697,11 €	12.791,70 €	5.394,22 €	19.187,55 €	8.091,33 €	25.583,40 €	10.788,44 €	31.979,25 €	13.485,55 €	34.111,20 €	14.384,59 €	34.111,20 €	14.384,59 €
	34	Deporte.	1	14.013,55 €	0,00 €	0,00 €	1.769,38 €	659,17 €	3.538,75 €	1.716,34 €	5.308,13 €	2.574,50 €	7.071,50 €	3.432,67 €	8.648,88 €	4.290,84 €	4.576,90 €	9.436,67 €	4.576,90 €	9.436,67 €
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL																		
	41	Agricultura, Ganadería y Pesca.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	42	Industria y energía	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	0	7.285,63 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €
	44	Transporte público.	0	402,73 €	0,00 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €
	45	Infraestructuras.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	46	Investigación, desarrollo e innovación.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	49	Otras actuaciones de carácter económico.	0	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL																		
	91	Organos de gobierno.	0	17.825,69 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €
	92	Servicios de carácter general.	0	97.904,76 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €
	93	Administración financiera y tributaria.	0	24.567,36 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0		DEUDA PÚBLICA																		
	1	Deuda Pública		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL				774.718,19 €	108.293,29 €	114.113,23 €	169.291,93 €	166.673,03 €	210.290,56 €	219.232,84 €	261.289,19 €	312.287,83 €	374.352,44 €	436.286,46 €	500.740,79 €	574.839,81 €	657.982,44 €	745.699,21 €	842.987,06 €	947.176,51 €

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CAPÍTULO 1	108.293,29 €	159.291,93 €	210.290,56 €	261.289,19 €	312.287,83 €	374.352,44 €	436.286,46 €	500.740,79 €
CAPÍTULO 2	114.113,23 €	166.673,03 €	219.232,84 €	271.192,61 €	324.352,44 €	376.912,29 €	435.432,18 €	500.740,79 €
CAPÍTULO 4	35.195,58 €	67.971,59 €	67.971,59 €	81.359,60 €	100.747,60 €	117.135,61 €	122.593,28 €	122.593,28 €
TOTAL	257.602,10 €	377.548,54 €	497.494,99 €	612.741,40 €	737.387,87 €	878.207,37 €	994.311,92 €	1.124.074,86 €

SALDO FISCAL	345.329,59 €	272.235,30 €	181.073,2
---------------------	---------------------	---------------------	------------------

Hipótesis de Escenario Expansivo			
Producción residencial anual	0,445453243	viviendas/1000 año	149 viviendas/año
Número de habitantes/año	1	hab/1000 año	371 habitantes/año
Número de vehículos	0,5		223,075 vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas		años	
Porccentaje de producción anual a total	25,00%		
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.482		
Año de recepción de la urbanización	2017		

INGRESOS		2017	2018	2019	2020	2021	2022
OPERACIONES CORRIENTES							
CAP.1 - Impuestos Directos		372.201,14 €	291.401,70 €	213.445,00 €	297.087,18 €	360.729,37 €	464.371,56 €
CAP.2 - Impuestos Indirectos		307.640,74 €	307.640,74 €	307.640,74 €	307.640,74 €	307.640,74 €	307.640,74 €
CAP.3 - Tasas y Otros Ingresos		0,00 €	46.111,14 €	92.222,28 €	138.333,41 €	184.444,55 €	184.444,55 €
CAP.4 - Transferencias corrientes		0,00 €	72.507,53 €	145.015,07 €	217.522,60 €	290.030,14 €	290.030,14 €
CAP.5 - Ingresos Patrimoniales		0,00 €	11.795,90 €	23.591,80 €	35.387,70 €	47.183,59 €	47.183,59 €
Total Operaciones Corrientes		679.841,88 €	729.457,01 €	781.914,88 €	935.971,63 €	1.061.537,87 €	1.445.229,84 €

		100,00%	75,00%	50,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Solares disponibles		100,00%	75,00%	50,00%	25,00%	0,00%	0,00%
Edificación realizada		0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%	100,00%
Edificación en marcha		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	0,00%	0,00%
IBI solares		129.802,81 €	129.802,81 €	97.352,11 €	64.901,41 €	32.450,70 €	0,00 €
IBI edificación		0,00 €	0,00 €	116.092,89 €	232.185,78 €	348.278,67 €	464.371,56 €
IVTNU		242.398,33 €	161.598,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OTROS IMPUESTOS DIRECTOS		0,00 €	33.062,69 €	66.125,39 €	99.188,08 €	132.250,77 €	132.250,77 €
ICD		307.640,74 €	307.640,74 €	307.640,74 €	307.640,74 €	307.640,74 €	307.640,74 €
OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS		0,00 €	6.724,66 €	13.449,32 €	20.174,58 €	26.899,44 €	26.899,44 €
Tasas y otros ingresos		0,00 €	46.111,14 €	92.222,28 €	138.333,41 €	184.444,55 €	184.444,55 €
Transferencias Corrientes		0,00 €	72.507,53 €	145.015,07 €	217.522,60 €	290.030,14 €	290.030,14 €
Ingresos Patrimoniales		0,00 €	11.795,90 €	23.591,80 €	35.387,70 €	47.183,59 €	47.183,59 €
TOTAL		679.841,88 €	729.457,01 €	781.914,88 €	935.971,63 €	1.061.537,87 €	1.445.229,84 €

Clasificación por programas de gastos				DNI de Uso por Habitante		TOTAL	2017		2018		2019		2020		2021		2022		
Área de Gasto (1)	Política de Gasto (2)	Grupo de Programas (3)	Denominación	Dependiente=1; Independiente=0	CAPÍTULO 1		CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2
1			SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS																
	13		Seguridad y movilidad ciudadana	1	204.152,86 €	0,00 €	41.275,48 €	9.762,73 €	82.550,97 €	19.526,46 €	123.826,45 €	29.286,19 €	165.101,93 €	39.050,92 €	165.101,93 €	39.050,92 €	165.101,93 €	39.050,92 €	
	15		Vivienda y urbanismo	0	36.191,15 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	9.559,69 €	26.631,26 €	
	16		Bienestar comunitario	1	183.034,52 €	0,00 €	5.032,61 €	40.726,02 €	10.065,22 €	81.457,04 €	15.097,83 €	122.178,06 €	20.130,44 €	162.904,09 €	20.130,44 €	162.904,09 €	20.130,44 €	162.904,09 €	
	17		Medio ambiente	0	26.243,74 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	28.583,68 €	7.660,06 €	
2			ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL																
	21		Pensiones		1,54 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	0,00 €	1,54 €	
	22		Otras prestaciones económicas a favor de empleados		1.951,66 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €	
	23		Servicios Sociales y atención social		57.978,45 €	0,00 €	0,00 €	7.746,91 €	6.747,71 €	15.493,81 €	13.495,41 €	23.240,72 €	20.243,12 €	30.987,62 €	26.990,83 €	30.987,62 €	26.990,83 €	30.987,62 €	
	24		Fomento del Empleo		1.188,82 €	0,00 €	0,00 €	297,16 €	0,04 €	594,33 €	0,00 €	691,49 €	0,12 €	1.188,65 €	0,16 €	1.188,65 €	0,16 €	1.188,65 €	
	31		Salud		1.456,31 €	0,00 €	0,00 €	190,06 €	174,02 €	346,04 €	570,17 €	522,06 €	760,23 €	606,08 €	760,23 €	606,08 €	760,23 €	606,08 €	
	32		Educación		41.991,36 €	0,00 €	0,00 €	2.668,59 €	7.928,65 €	5.137,59 €	15.857,69 €	7.706,53 €	23.766,54 €	10.275,97 €	31.715,38 €	10.275,97 €	31.715,38 €	10.275,97 €	
	33		Cultura		48.495,78 €	0,00 €	0,00 €	3.596,15 €	17.055,60 €	7.192,29 €	25.583,40 €	10.788,44 €	34.111,20 €	14.384,59 €	34.111,20 €	14.384,59 €	34.111,20 €	14.384,59 €	
	34		Deporte		14.013,56 €	0,00 €	0,00 €	2.359,17 €	1.144,22 €	4.718,33 €	2.288,45 €	7.077,50 €	3.432,67 €	9.436,67 €	4.576,90 €	9.436,67 €	4.576,90 €	9.436,67 €	
4			ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL																
	41		Agricultura, Ganadería y Pesca	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	42		Industria y energía	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	43		Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	0	7.285,63 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	661,17 €	6.624,47 €	
	44		Transporte público	0	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	402,73 €	0,00 €	
	45		Infraestructuras, investigación, desarrollo e innovación	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	46		Otras actuaciones de carácter económico	0	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	32,26 €	0,00 €	
9			ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL																
	91		Órganos de gobierno	0	17.825,69 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	1.341,46 €	16.484,23 €	
	92		Servicios de carácter social	0	97.904,76 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	63.498,42 €	34.406,34 €	
	93		Administración financiera y tributaria	0	24.567,35 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	10.033,61 €	14.533,75 €	
	94		Transferencias a otras Administraciones Públicas	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
0			DEUDA PÚBLICA																
	1		Deuda Pública		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
TOTAL					774.718,19 €	108.293,29 €	114.113,23 €	176.291,47 €	184.192,97 €	244.289,65 €	254.272,70 €	312.287,83 €	324.352,44 €	380.286,01 €	394.432,16 €	380.286,01 €	394.432,16 €	380.286,01 €	

GASTOS	2017	2018	2019	2020	2021	2022
CAPÍTULO 1	108.293,29 €	176.291,47 €	244.289,65 €	312.287,83 €	380.286,01 €	380.286,01 €
CAPÍTULO 2	114.113,23 €	184.192,97 €	254.272,70 €	324.352,44 €	394.432,16 €	394.432,16 €
CAPÍTULO 4	35.195,58 €	57.046,26 €	78.696,93 €	100.747,20 €	122.559,28 €	122.559,28 €
TOTAL	257.602,10 €	417.530,69 €	577.259,28 €	737.387,47 €	897.316,47 €	897.316,47 €
SALDO FISCAL	422.239,78 €	351.713,87 €	284.030,70 €	377.946,42 €	164.221,40 €	247.863,59 €
VAN	1.737.665,66 €					
Tasa de descuento	2%					

