

ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA ALICANTE AVANZ@ INNOVATION PARK & SHOPPING CENTER



Anexo nº 7.- Memoria de Sostenibilidad Económica

Octubre, 2014

ÍNDICE

- 1.- CONTEXTO LEGAL.
- 2.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PÚBLICA.
- 3.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
- 4.- CONCLUSIÓN.

1.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

El artículo 15, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante, TRLSI, establece:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Asimismo, los apartados 2 y 3 del artículo 10 del mismo texto legal, disponen que las administraciones competentes en materia de urbanismo y ordenación territorial deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.”

2.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PÚBLICA.

2.1.- DATOS DE PARTIDA.

Las magnitudes del PATE que es objeto de análisis económico en el presente documento son las siguientes:

tipologías	magnitudes suelos lucrativos					
	superficie neta	ien	edificabilidad	cc	aprovechamiento	
1-TC1 - centro cívico terciario comercial (ATE)	287.000,00		0,4355	125.000,00	1,00	125.000,00
2-TC2 - zona terciaria complementaria	86.378,00		0,8000	69.102,40	1,00	69.102,40
3-TC2 - zona terciaria complementaria	35.432,00		0,7500	26.574,00	1,00	26.574,00
4-TCE - parque científico empresarial (ATE)	142.895,00		1,8500	264.355,75	1,00	264.355,75
total neto lucrativo	551.705,00	39,71%		485.032,15		485.032,15

estándares mínimos según acuerdo Consell	magnitudes suelos dotacionales		
		previsto PATE	saldo +
5% zv sobre SCS	69.462,05	70.000,00	537,95
5% eq sobre SCS	69.462,05	77.986,00	8.523,95
suelo dotacional total -sin contar PQL	837.636,00	60,29%	9.061,90
PQL-1-PARQUE PÚBLICO METROPOLITANO	1.018.021,00		
S.JL-1-JARDINES	70.000,00		
EQ-1-INS-TRANSPORTE PÚBLICO	7.949,00		
EQ-2-RD - DEPORTIVO-RECREATIVO	70.036,00		
CIV- CORREDOR INFRAESTRUCTURA VERDE	15.020,00		
EL-PROTECCIÓN FFCC	52.840,00		
EL-RV-ESPACIO LIBRE RESERVA VIARIA	330.842,00		
RV-RED VIARIA	200.846,00		
TOTAL SUPERFICIES ÁMBITO ATE (sin dominio público)	2.407.262,00		
TOTAL SUELO DOTACIONAL ÁMBITO	1.855.557,00	77,08%	

2.2.- ENFOQUE.

Para considerar el impacto de una actuación urbanística sobre las Haciendas Públicas, y siguiendo las recomendaciones de la Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Ministerio de Fomento, 2011), compararemos los gastos e ingresos públicos asociados a la actuación.

El gasto será determinado, en principio, en función de la población proyectada, aplicando a la misma la repercusión, actualmente prevista en el presupuesto municipal, de gastos por operaciones corrientes (capítulos 1 a 4 del presupuesto), en el bien entendido de que a mayor población, mayores gastos administrativos.

Para obtener la estimación de población equivalente a la edificabilidad terciaria, y siguiendo las mismas pautas previstas en la Guía citada, asignaremos un habitante a cada tramo de 50 m² útil de uso terciario (85% sobre construido), por lo que en el presente caso consideraremos una población equivalente estimada de:

- Edificabilidad ATE = 485.032 m²t
- Edificabilidad ponderada útil = 485.032 x 0,85 = 412.277 m²t
- Ratio Habitantes equivalentes = 1/50 m²t.ú.
- Habitantes equivalentes totales = 8.245,55 habitantes.

En cuanto a los ingresos, procederemos a realizar una estimación de los ingresos, predominantemente tributarios, derivados de la actuación. Unos los estimaremos mediante previsión específica aplicando las ordenanzas municipales, y otros mediante la misma metodología que en el caso del gasto público, esto es, por aplicación de las repercusiones por habitante de dichos ingresos según el presupuesto municipal vigente.

Como dato previo a considerar, realizaremos una estimación de los costes específicos del desarrollo de la actuación, esto es, costes de urbanización y costes de ejecución y edificación de usos lucrativos (estos últimos serán la base imponible para la liquidación de tributos municipales como el ICIO).

En el siguiente cuadro sintetizamos estos costes:

costes de urbanización		presupuesto euros
CONCEPTOS		
1 DEMOLICIONES.		800.000,00 €
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS.		2.500.000,00 €
3 DRENAJE.		
	RED INTERIOR	
	CONEXIÓN SISTEMA DE DRENAJE	1.400.000,00 €
4 SANEAMIENTO.		
	RED INTERIOR	1.200.000,00 €
	CONEXIÓN SISTEMA DE SANEAMIENTO	650.000,00 €
5 ELECTRIFICACIÓN .		
	RED INTERIOR	1.800.000,00 €
	CONEXIÓN EXTERIOR	1.000.000,00 €
6 AGUA POTABLE .		
	DISTRIBUCION	1.500.000,00 €
	CONEXIÓN A RED	650.000,00 €
7 TELEFONIA		300.000,00 €
8 GAS NATURAL.		90.000,00 €
9 ALUMBRADO PÚBLICO .		900.000,00 €
10 RED DE RIEGO EN VIALES.		550.000,00 €
11 SEMAFORIZACION.		150.000,00 €
12 PAVIMENTACION Y MOBILIARIO.		4.500.000,00 €
13 JARDINERIA EN VIALES.		1.300.000,00 €
14 SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO.		120.000,00 €
15 ESTRUCTURAS Y CONTENCIONES		500.000,00 €
16 AFECCIONES Y REPOSICIONES		
	ACUARTELAMIENTO	500.000,00 €
	CANLES DEL TABILLA	4.600.000,00 €
	CANALIZACION GAS	350.000,00 €
	CONDUCCION RABASSA-FENOLLAR	1.800.000,00 €
17 EL PARQUE DE LAS LAGUNAS		5.500.000,00 €
18 ACCESOS DESDE A-70		
	ACTUACION ROTONDA UNIVERSIDAD	1.600.000,00 €
	ACTUACION ENLACE A70/A77	18.000.000,00 €
19 SEGURIDAD Y SALUD.		300.000,00 €
total pec		52.560.000,00 €
gastos gestión	5%	2.628.000,00 €
beneficio empresarial	5%	2.628.000,00 €
costes de proyectos	5%	2.628.000,00 €
financiación	5%	2.628.000,00 €
TOTAL		63.072.000,00 €

costes de construcción EDIFICACIÓN			
ratio construcción m ² TCE			600,00 €
ratio construcción m ² TC1			800,00 €
ratio construcción m ² TC2			600,00 €
costes brutos edificación			
	m ²	coste unitario	
TCE	264.355,75	600,00 €	158.613.450,00 €
TC1	125.000,00	800,00 €	100.000.000,00 €
TC2	95.676,40	600,00 €	57.405.840,00 €
total	485.032,15		316.019.290,00 €

2.3.- GASTO PÚBLICO.

En principio, con la legislación vigente, una actuación urbanística convencional no conlleva gasto público asociado en la **fase de ejecución y construcción**, dado que estos costes son imputables a la propiedad del suelo. La administración actuante, cesionaria del 10% del aprovechamiento tipo, recibe este suelo ya urbanizado, además de las zonas verdes e infraestructuras necesarias para dotar de la condición de solar al conjunto de suelos lucrativos.

En la **fase de explotación**, sí que se generan unos gastos para el Ayuntamiento. Se trata de servicios directos prestados a los usuarios del sector, algunos de los cuales se financian vía recibo, tasa o tarifa repercutible directamente al usuario (costes de suministro de energía eléctrica y extensión de redes, tasa de recogida de residuos, suministro de agua potable, canon de saneamiento...), y otros se financian con cargo al presupuesto municipal de cada ejercicio, entendiendo en este concepto los servicios prestados genéricamente a los nuevos ciudadanos del sector, cuya presencia supone en principio una mayor carga administrativa municipal.

Para concretar estos gastos administrativos, y siguiendo las orientaciones de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Fomento, 2011), se ha analizado el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Alicante de 2013, obteniéndose los gastos públicos asociados a los capítulos 1, 2, 3 y 4, repercutiendo dicho importe por habitante de la ciudad de Alicante, y aplicando esta ratio a la población equivalente prevista del sector ATE ALICANTE AVANZ@.

Así, resulta el siguiente cuadro de previsiones de costes de la actuación durante la fase de explotación:

extrapolación ingresos y gastos por operaciones corrientes a nueva población sector ATE ALICANTE AVANZA			
		ratio población ciudad	repercusión población sector (habitantes equivalentes)
presupuesto municipal alicante 2013		336.128	8.245.55
gastos			
cap. 1	90.224.776,00 €	268,42 €	2.213.301,45 €
cap. 2	89.043.611,00 €	264,91 €	2.184.326,33 €
cap. 3	6.437.164,00 €	19,15 €	157.909,89 €
cap. 4	6.973.850,00 €	20,75 €	171.075,32 €
total	192.679.401,00 €	573,23 €	4.726.612,99 €

Por lo tanto, resumiendo, tenemos que:

- No se prevén gastos de urbanización y edificación con cargo a la Hacienda Pública, ya que estos serán financiados con cargo a la actuación.
- Los gastos durante la fase de explotación se estiman, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en 4.726.612,99 euros.

2.4.- INGRESOS PÚBLICOS.

En este concepto, se han considerado los siguientes supuestos como generadores de ingresos:

A.- Ingresos públicos de único devengo.

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

B.- Ingresos periódicos.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Tasas municipales relacionadas con tratamiento de residuos, limpieza y alcantarillado.
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Participación en tributos del Estado.

C.- Ingresos por actividad.

- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).
- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-ADJ).
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

Para realizar una estimación de estos ingresos, se ha elaborado un cuadro que parte de las siguientes premisas:

- (a) Se ha utilizado el coste de urbanización y edificación para la liquidación del IVA generado por la actuación.
- (b) Se ha utilizado el coste de edificación como base para la liquidación del ICIO.
- (c) Se ha realizado una estimación del valor del suelo más construcción para la liquidación del IBI, conforme al tipo de gravamen previsto en la ordenanza municipal.
- (d) El resto de ingresos se ha obtenido por repercusión de ingresos previstos en el presupuesto municipal del Ayuntamiento de Alicante en 2013.

En los siguientes cuadros sintetizamos el importe obtenido en cada caso:

INGRESOS TRIBUTARIOS			
Impuesto sobre el Valor Añadido	<i>base imponible</i>	<i>tipo de gravamen</i>	<i>IVA generado</i>
costes urbanización	63.072.000,00 €	21%	13.245.120,00 €
costes construcción equipamientos	316.019.290,00 €	21%	66.364.050,90 €
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	<i>base imponible</i>	<i>tipo de gravamen</i>	<i>cuota tributaria</i>
	316.019.290,00 €	4%	12.640.771,60 €
Impuesto sobre Bienes Inmuebles			
valor solar + construcción			442.427.006,00 €
tipo gravamen y cuota tributaria	0,77%		3.406.687,95 €
total ingresos públicos un devengo			
	<i>iva + icio + tasas licencias</i>		92.249.942,50 €
ingresos públicos periódicos (tributos y presupuesto)			5.868.142,94 €
	impuesto bienes inmuebles		3.406.687,95 €
	impuesto actividades económicas ratio	25,48 €	210.115,89 €
	impuesto vehículos ratio	48,33 €	398.511,77 €
	irpf presupuesto ratio	15,48 €	127.628,37 €
	fondo complementario de financiación presupuesto ratio	181,68 €	1.498.061,37 €
	tasas recogidas residuos y limpieza ratio	27,55 €	227.137,59 €

Si utilizamos el criterio de repercusión del presupuesto anteriormente utilizado para los gastos de la fase de explotación, vemos que:

extrapolación ingresos y gastos por operaciones corrientes a nueva población sector ATE ALICANTE AVANZA			
		ratio población ciudad	repercusión población sector (habitantes equivalentes)
presupuesto municipal alicante 2013		336.128	8.245,55
ingresos			
<i>cap. 1</i>	130.198.279,00 €	387,35 €	3.193.890,33 €
<i>cap. 2</i>	8.752.296,00 €	26,04 €	214.702,33 €
<i>cap. 3</i>	41.298.514,00 €	122,87 €	1.013.092,69 €
<i>cap. 4</i>	66.343.593,00 €	197,38 €	1.627.472,82 €
total	246.592.682,00 €	733,63 €	6.049.158,17 €

2.5.- BALANCE.

En consecuencia, durante la fase de explotación, tenemos el siguiente balance de gastos e ingresos relacionados con la Hacienda Pública Local:

ingresos corrientes	6.049.158,17 €
gastos corrientes	4.726.612,99 €
saldo anual positivo	1.322.545,19 €

Considerando además que se ha generado un IVA de casi 80 millones de euros y un ICIO total de algo más de 12,5 millones de euros.

No se ha considerado el IVA e ITP que se podrá generar por la transmisión de viviendas y locales comerciales durante la actuación, aunque también tienen la condición de ingresos público.

3.- VIABILIDAD EMPRESARIAL.

3.1.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

Para analizar la viabilidad económico-comercial de la actuación, se han realizado un estudio económico-financiero, que tiene como base un escenario en el que el promotor de la actuación asume la totalidad de la inversión y los amortiza a partir de las rentas obtenidas mediante el alquiler de los inmuebles construidos.

Esto no implica que este sea necesariamente el modelo de negocio del promotor de la actuación, o incluso uno en el que la actuación consista en la transformación urbanística del ámbito y la venta de los solares generados. La utilización de este escenario se ha entendido más acorde con la metodología input-output desarrollada normalmente para la realización de estudios de viabilidad.

En ambos casos se ha considerado usar parámetros económicos conservadores desde el punto de vista comercial, dada la coyuntura actual y su perspectiva a corto y medio plazo.

A continuación resumimos los datos obtenidos en el escenario:

- La inversión total de urbanización y edificación es de 316.019.290 euros. De esta inversión, se considera financiada con medios ajenos el 80%. La financiación se amortiza en un plazo de 10 años para la construcción de edificación y 5 años para la urbanización, tomando como referencia un tipo de interés del 6%, representando un gasto financiero superior a 47 millones de euros.
- En cuanto a los ingresos, se estima un precio medio de alquiler (mensual) del m²t terciario empresarial y genérico de 6 euros, y de 8 euros el m²t terciario comercial. Este precio se incrementa anualmente conforme a una proyección del IPC.
- Se toma como referencia una tasa de actualización del 10%, para el cálculo de la renta perpetua a partir del año 16, donde finaliza el período de pago de deuda.
- Estos datos –pagos de deuda y gastos de administración, y cobros de rentas de alquiler- se proyectan en el tiempo tomando como referencia un escenario temporal de edificación y comercialización variable.

Conforme a estos datos, se estima una TIR de 11,69%.

3.2.- ADECUACIÓN A LA DEMANDA.

En cuanto a la demanda de usos comerciales, conforme a los datos de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, el crecimiento de usos de actividades económicas que se propone en el PATE es compatible con las estimaciones de necesidades de suelo de estas características en el municipio de Alicante y su área metropolitana, destacándose asimismo que, respecto a otras poblaciones similares (Murcia, Zaragoza, A Coruña, Sevilla), la ratio de edificabilidad comercial por habitante en Alicante es claramente inferior.

Por lo tanto, la oferta de usos lucrativos del PATE es coherente con la dinámica de demanda de estos usos en el contexto de Alicante y su área metropolitana.

4.- CONCLUSIÓN.

De conformidad con las anteriores consideraciones, puede concluirse que la actuación contemplada en el PATE es aceptable desde la perspectiva de su impacto a la Hacienda Pública local y autonómica, y viable desde un punto de vista netamente empresarial, atendido el escenario analizado en el presente documento.

Fdo. El equipo redactor

Rafael Ballester Cecilia
PEREZ SEGURA ASOCIADOS

ANEXOS

1.- PLAN DE NEGOCIO

