

VERSIÓN
FINAL
MOD. O.P.

SECTOR RS-8
BBAA

1.06

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



Cód. Validación: ASL9J56R74YA96CXDNW2WCYG | Verificación: <https://atlea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 21

Atlea





INDICE DOCUMENTAL

A. INTRODUCCIÓN.....	2
A.1. Marco Jurídico.....	2
A.2. Objeto de la modificación puntual del Plan Parcial Bellas Artes	4
A.3. Finalidad de la modificación	6
B. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	7
B.1. Obras de urbanización derivadas de la MP nº 4 del Sector RS-8 Bellas Artes.....	7
C. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	9
C.1. Concepto de viabilidad económica	9
C.2. Marco jurídico del Plan de Infraestructuras de Servicios Sociales 2021-2025.....	10
C.3. Coste económico de la inversión y financiación de la misma.....	14
C.4. Resultado del análisis de viabilidad económica	15
D. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN	16
D.1. Concepto de sostenibilidad económica	16
D.2. Financiación de la infraestructura y repercusión sobre la estabilidad presupuestaria municipal.	16
D.3. Sostenibilidad económica y financiera de la inversión para las arcas municipales. 17	
E. CONCLUSIONES.....	20



A. INTRODUCCIÓN

A.1. Marco Jurídico

La legislación urbanística estatal y autonómica exige que el planeamiento se acompañe de los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las determinaciones exigidas por la normativa urbanística.

El artículo 22, apartados 4 y 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, prescribe que entre la documentación del planeamiento se debe incluir:

- un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- 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

De otro lado, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha derivado, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aún vigente, el cual exige en su artículo 37.5, la obligatoriedad de incorporar a los Planes Generales de **Estudio Económico-Financiero**, en el que se contendrá:

“1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los





apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Y en el artículo 57 del citado Reglamento de Planeamiento, que entre la documentación de los Planes Parciales se contenga un Estudio Económico-financiero, que conforme al artículo 63, recogerá el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, indicándose la Entidad y Organismo, en su caso que asumirá la financiación de dichas obras.

Y en la normativa urbanística valenciana, el artículo 34.2 apartados d) y e) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se exige también la incorporación a la documentación del plan general estructural, de un Informe de Viabilidad Económica y de una Memoria de Sostenibilidad Económica. Lo mismo respecto de los planes parciales y planes de reforma interior, exigiéndose, conforme al artículo 40.3 a) 5º “Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural”.

Y en el Anexo XIII del citado TRLOTUP se indica lo siguiente:

1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.



c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o 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.

2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.”

No obstante todo lo anterior, la documentación económico-financiera, viabilidad económica y memoria de sostenibilidad debe adaptarse a la envergadura del instrumento de planeamiento que se tramita o modifica, como así se realiza en el presente caso.

A.2. Objeto de la modificación puntual del Plan Parcial Bellas Artes

La modificación del Plan Parcial nº 4, de 2022, afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del Sector RS-8 Bellas Artes, y en particular a la red secundaria de dotaciones públicas. Se pretende el cambio de uso de una parte de la parcela destinada en la actualidad a aparcamiento AV-1 para destinarla a uso asistencial que permita albergar un Centro de Día de Mayores dependientes.

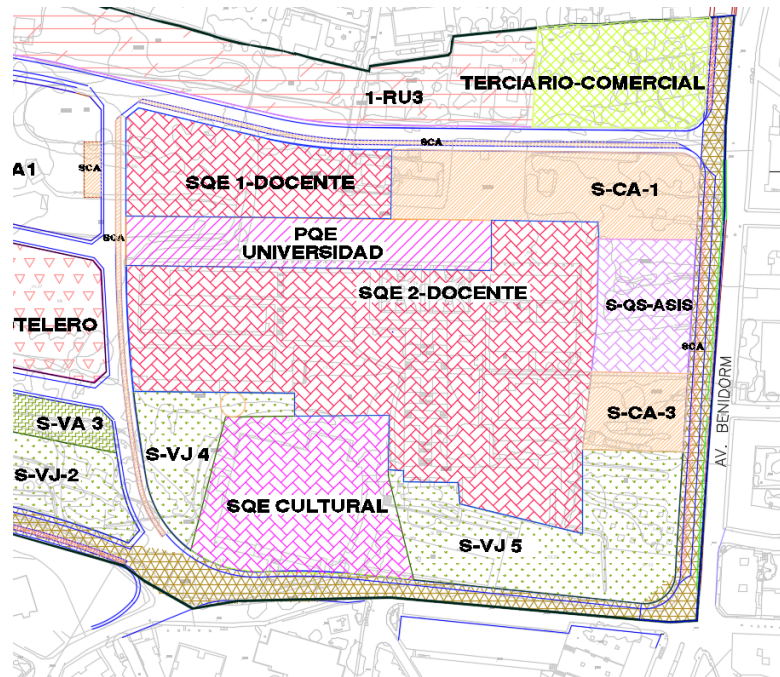
El suelo afectado por la modificación pertenece a la red secundaria de dotaciones del sector RS-8 Bellas Artes. El uso dominante del sector RS-8 es Residencial.

De tal modo que se genera una nueva parcela denominada S-QS-ASIS destinada a uso asistencial con una superficie de 2.942,70 metros cuadrados, y como consecuencia se modifica la superficie de la parcela de uso de aparcamiento S-CA-1





que pasa a tener 5.303,67 m² y se genera una nueva parcela S-CA-3 también con uso de aparcamiento y con una superficie de 1.774,22 metros cuadrados localizada entre la S-QS-ASIS y la S-VJ5, con fachada a la Calle Benidorm.



Detalle de ubicación de las nuevas parcelas dotacionales S-QS-ASIS y S-CA-3. Ordenación de acuerdo con la modificación.

La red de dotaciones primaria y secundaria tras la modificación de la ordenación pormenorizada queda así:

TIPO	DESCRIPCION	IDENTIFICACIÓN		SUPERFICIE	TOTALES POR TIPO	TOTALES
RED PRIMARIA	EQUIPAMIENTO DOCENTE	PEQ	P-QE	4.200,00	4.200,00	4.200,00
	PARQUE URBANO	PQL	P-VP	18.800,00	18.800,00	18.800,00
	RED VIARIA	PRV	P-CV	7.829,42	7.829,42	7.829,42
RED SECUNDARIA	EQUIPAMIENTO CULTURAL	SEQ-CULT	S-QE	6.797,00	6.797,00	34.988,70
	EQUIPAMIENTO DOCENTE	SEQ-D 1	S-QE1	5.121,00	25.249,00	
		SEQ-D 2	S-QE2	20.128,00		
	EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL		S-QS-ASIS	2.942,70	2.942,70	27.447,37
	ZONA VERDE 1	ZV1-SJL	S-VJ 1	10.010,02		
	ZONA VERDE 2	ZV2-SJL	S-VJ 2	2.600,00		
	ZONA VERDE 3	ZV3-SAL	S-VA 3	5.483,67		
	ZONA VERDE 4	ZV4-SJL	S-VJ 4	2.635,80		
	ZONA VERDE 5	ZV5-SJL	S-VJ 5	6.717,88	57.300,54	
	RED VIARIA	RV	CV	57.300,54		
APARCAMIENTO	SAV-1	S-CA-1	5.303,67	9.262,73	66.563,27	
APARCAMIENTO	SAV-3	S-CA-3	1.774,22			
APARCAMIENTO	SAV-2	S-CA-2	2.184,84			
TOTALES				159.828,76		159.828,76



Esta modificación no implica aumento de edificabilidad en el Sector RS-8 por lo tanto se mantienen el número de viviendas y la densidad establecida por la Homologación aprobada, no existiendo incrementos poblacionales.

La superficie total destinada a la red secundaria de dotaciones se mantiene invariable tras la modificación, siendo de 159.828,76 metros cuadrados.

A.3. Finalidad de la modificación

La Consellería de Bienestar social está llevando a cabo el primer Plan de Infraestructuras en servicios sociales denominado Plan Convivint en el ámbito de la Comunidad Valenciana, para dar respuesta al déficit estructural que arrastra la Comunidad Valenciana. El Plan pretende ser un documento de planificación dinámico, que se adapte a las necesidades sociales que vayan surgiendo, y sujeto a un sistema de evaluación de políticas públicas y rendición de cuentas que responda a los más altos niveles de transparencia y ética pública.

Dentro de las actuaciones previstas en la línea de Nuevas infraestructuras para personas mayores, en el Departamento 17 Marina Baixa, ha sido incluida la necesidad de un Centro de día de mayores dependientes en el Municipio de Altea.

Con el fin de poder disponer del mencionado equipamiento, se ha buscado en el Municipio suelo que reúna las mejores condiciones en cuanto a localización y características físicas para poder ubicar el nuevo Centro de día de mayores dependientes. Se plantea como localización idónea para la implantación de esta instalación, una parcela con fachada directa a una de las principales arterias del municipio como es la Calle Benidorm. Dicho suelo se encuentra incluido en el Sector RS-8 Bellas Artes, junto a la Universidad y en la actualidad pertenece a la red secundaria de dotaciones siendo su uso el de aparcamiento. Por lo tanto se hace preciso proceder a modificar el documento de ordenación pormenorizada para habilitar el uso asistencial que permita albergar la nueva dotación.

Por ello y siendo apremiante resolver de manera urgente las necesidades de este tipo de dotación en el Municipio y posibilitar las actuaciones previstas en el Plan Convivint, se modifica la ordenación pormenorizada del Plan Parcial del Sector RS-8 Bellas Artes, para la generación de una parcela dotacional asistencial que permita la implantación de un Centro de Día de Mayores dependientes, consiguiendo con ello dotar al municipio de un servicio de uso público que mejore la vida a la población. La





modificación afecta únicamente a la red secundaria de dotaciones públicas ya que se propone un cambio de destino a uso asistencial de parte de la parcela dotacional destinada a aparcamiento denominada AV-1.

B. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

En los términos expuestos en el marco jurídico introductorio en este apartado, no recogido con estos términos en la legislación urbanística valenciana, se deben analizar:

1. Evaluación económica de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b)¹ del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

B.1. Obras de urbanización derivadas de la MP nº 4 del Sector RS-8 Bellas Artes

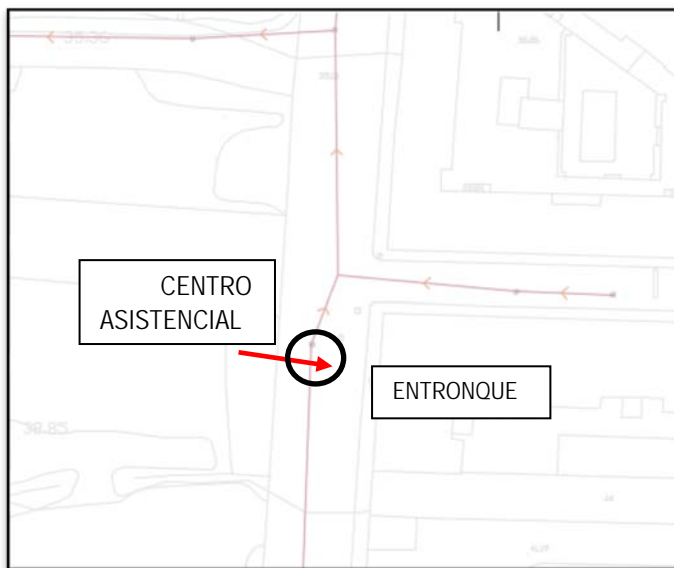
De conformidad con la Memoria Justificativa del documento de Modificación Puntual nº 4, del Plan Parcial correspondiente al Sector RS-8 Bellas Artes, la parcela dotacional afectada por la modificación, actualmente aparcamiento deberá, para convertirse en solar edificable en el que se albergará el futuro Centro Asistencial de Mayores, urbanizarse y dotarse de los servicios y conexiones correspondientes, a tal finalidad, y de conformidad con el informe solicitado al Ingeniero Técnico de Obras Públicas municipal, emitido en fecha 28 de junio de 2022, deberá dotarse de:

¹ b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.



1.- Ejecución de **acometida de saneamiento** para centro asistencial en el Sector RS-8 Bellas Artes:

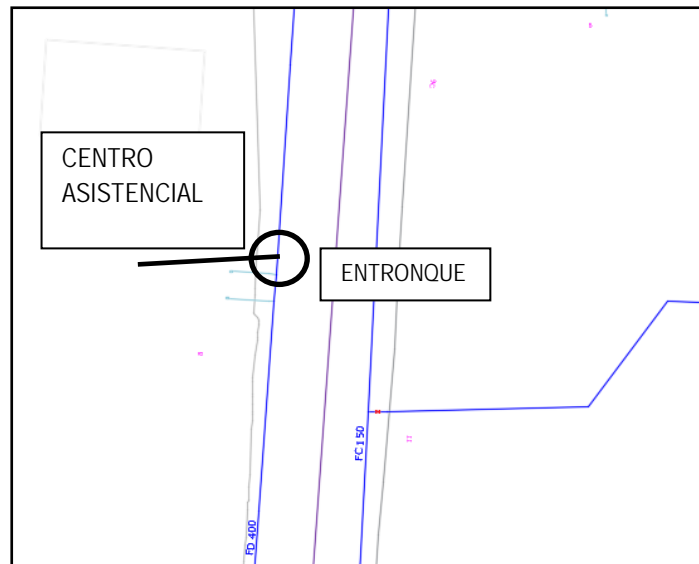
Por la calzada de la C/ Benidorm discurre colector de saneamiento con capacidad suficiente para dotar de servicio al inmueble indicado. La conexión se realizará mediante conducción de PVC de D: 250 mm, con inicio en arqueta de registro en el interior de la parcela y entronque al colector existente a través de pozo de registro de hormigón. Coste aproximado de la ejecución de la acometida: 5.759'6 €



2.- Ejecución de **acometida de abastecimiento de agua potable** con capacidad suficiente para dotar de servicio al inmueble indicado:

Por la acera de la edificación consolidada (acera más oriental) discurre conducción de distribución de agua potable de D: 150 mm con dotación suficiente para dar servicio al inmueble indicado. La acometida se realizará mediante conducción de PE de D: 63, con entronque con toma en carga en la conducción existente, y una llave de corte en cada lado de la C/ Benidorm. Coste aproximado de la ejecución de la acometida: 7.861'85 €





3.- La **Urbanización del frente viario** con la calle Benidorm se encuentra comprendida dentro del proyecto de urbanización del Plan Parcial aprobado, siendo la financiación con cargo al mismo.

El resto de las obras de urbanización con cargo al Sector no se ven afectados por las citadas acometidas del edificio.

C. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

C.1. Concepto de viabilidad económica

Se considera viable aquel asunto que, por sus circunstancias, tiene probabilidades de poderse llevar a efecto. Bajo un matiz económico, una operación se considera viable cuando existe un beneficio, es decir, que asumidos todos los costes de producción se obtienen unos ingresos que superen a éstos. Y se considera que una operación es rentable económicamente cuando el beneficio obtenido tiene una proporción razonable con respecto al capital arriesgado.



Para obtener la viabilidad económica de un instrumento de desarrollo (Plan Parcial u otros) nos basamos en una simple operación econométrica: estimación de ingresos del Sector o ámbito, descontando la estimación de los costes del mismo, y así obtendremos el beneficio o rendimiento de la intervención para analizar, posteriormente, la rentabilidad de la operación.

Sin embargo, este cálculo no puede operar en las inversiones públicas sin contraprestación o que, como en el caso que nos ocupa, la contraprestación asistencial es una de las competencias de la administración que debe velar por el estado de bienestar social. En estos casos la viabilidad económica vendrá determinada por el control de eficiencia del gasto que se realice.

En este sentido, y dado que la competencia para la ejecución del desarrollo de la modificación puntual propuesta (que afecta a la creación de una nueva parcela que albergará una infraestructura asistencial) será realizada por el Ayuntamiento de Altea, mediante delegación de la Generalitat Valenciana, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 4/2020 de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, la financiación que apoye a la delegación de competencias o equivalente abarcará el presupuesto total de la actuación delegada, incluyendo los compromisos plurianuales de gasto. En ese sentido, constituye un importe global en el que están incluidos la totalidad de contratos que integran esta actuación.

La resolución o convenio que articule la delegación, siempre que recoja los compromisos económicos que asuma la administración delegatoria, será documento suficiente a efectos de generar los créditos correspondientes en el presupuesto de la administración que asuma la delegación.

El Ayuntamiento de Altea, que actuará como sujeto receptor de la delegación podrá, en todo caso, ceder a favor de los terceros contratistas los créditos o derechos de cobro que tienen contra la Generalitat, en ejecución de las delegaciones de competencias previstas en este decreto ley, por lo tanto, bastará con la aprobación de la línea presupuestaria para la ejecución de esta delegación de competencias a favor del Ayuntamiento que financiará y dotará de viabilidad económica el objetivo de la modificación propuesta para un Centro de Día de Mayores dependientes.

C.2. Marco jurídico del Plan de Infraestructuras de Servicios Sociales 2021-2025

En fecha 9 de febrero de 2021, se publica en el Boletín Oficial del Estado la Ley





4/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2021, que en su artículo 47 contiene el Plan de Infraestructuras de Servicios Sociales para la ejecución de la línea presupuestaria T1136 en lo referente al Plan de Infraestructuras de Servicios Sociales.

En fecha 2 de julio de 2021, se publica en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, la Resolución, de 29 de junio de 2021, de la Vicepresidencia y Consellera de Igualdad y Políticas Inclusivas por la que se aprueba el primer Plan de Infraestructuras de Servicios Sociales 2021-2025, cuyo contenido tendrá formato electrónico y se publicará en la página web de la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas, sin perjuicio de la posible incorporación de nuevos proyectos de infraestructuras y de equipaciones de servicios sociales en aplicación de criterios objetivos vinculados a las necesidades sociales, la generación de recursos de tipologías no previstos en la planificación general, la eliminación de instalaciones provisionales o la adecuación a la normativa vigente de infraestructuras sociales competencia de la Generalitat.

Dentro de las citadas políticas, en fecha 26 de octubre, por el Concejal Delegado, de Urbanismo, Medio Ambiente y Agricultura, se emite Providencia para la contratación de la redacción de una Memoria Técnica para la construcción de un Centro de Mayores dependientes en el municipio de Altea, al amparo de la línea de Nuevas Infraestructuras para personas mayores, previstas para el Departamento 17 Marina Baixa actuación de construcción de un nuevo centro de Mayores dependientes

Asimismo, en fecha 29 de noviembre de 2021, por el Coordinador de Servicios Sociales se emite informe en el que se justifica la necesidad e idoneidad de la construcción de un Centro de Día para Personas Mayores Dependientes en Altea, dentro del Plan Convivint, impulsado por la Generalitat Valenciana.

En marzo de 2022, se presenta Memoria Técnica redactada por el Arquitecto Jorge Frías Montes, para la realización de un Centro de Día para Personas Mayores Dependientes en el Municipio de Altea (Alicante), en parcela propiedad municipal con destino a Uso Dotacional localizado en la Calle Benidorm y perteneciente al Sector RS-8 Bellas Artes, con una superficie de 2.942,70 m², para un total de 60 usuarios previstos y con un plazo de ejecución de obras de 20 meses, con una estimación de costes de 2.220.355,98 € referidos a la ejecución de la obra (Presupuesto de Ejecución por Contrata con IVA) y de 176.487,01 € de asistencias técnicas (presupuesto con IVA) y, con una plurianualidad para la cooperación por delegación



de:

ANUALIDAD	IMPORTE
2022	85.852,22
2023	1.110.177,98
2024	1.200.812,78

Establecen, por tanto, la Ley de Servicios Sociales 3/2019 y la Ley Presupuestaria 4/2020, los instrumentos que ofrecen la oportunidad al municipio de Altea para obtener una nueva infraestructura para su ciudadanía en materia de servicios sociales, que son aquellos prestados directamente a las personas, con una función de prevención y de cohesión social y que tratan de facilitar la inclusión en la sociedad, y de garantizar la realización de sus derechos fundamentales, considerando que un centro de día se convierte en un excepcional referente social en cuanto supone una de las principales opciones acogida, y atención para las personas dependientes.

En coherencia con el artículo 41 de la CE, el artículo 15 de la Ley orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de financiación de las comunidades autónomas, atribuye a la los servicios sociales esenciales la condición de servicio público fundamental, en orden a garantizar su prestación en todo el territorio.

La Generalitat Valenciana, en virtud de lo establecido en el artículo 109.7 de la Ley 3/2019, de 18 de febrero, tiene atribuidas, entre otras, la competencia para en materia de construcción, ampliación adecuación, reforma y, en su caso, equipamientos de centros públicos de servicios sociales tanto de atención primaria específica como de secundaria de la Generalitat.

Dicho marco jurídico prevé que, atendiendo a las circunstancias concurrentes, podrán delegarse todos aquellos trámites previos, actuaciones técnicas y actos administrativos relativos a la viabilidad de las parcelas, direcciones facultativas y asistencias técnicas, redacción de proyectos, supervisión y aprobación de éstos, construcción de nuevos centros de servicios sociales, así como obras de ampliación, reforma, mejora y sustitución, seguimiento de las inversiones y recepción de las mismas y equipamientos de los centros de servicios sociales.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, en el artículo 7 determina que las comunidades autónomas podrán delegar en las entidades





locales el ejercicio de sus competencias, estableciéndose en el artículo 27 el régimen jurídico básico de dicha delegación.

La Ley de Servicios Sociales 3/2019 y la Ley Presupuestaria 4/2020, citadas han sido los instrumentos que escogidos para ordenar la cooperación entre ambas administraciones (la Generalitat Valenciana, a través de la Dirección General de Infraestructuras de Servicios Sociales y el Ayuntamiento de Altea) y, no obstante, será en el acto administrativo concreto en el que se materialice cada una de las delegaciones, donde debe quedar establecida la concreta regulación y condiciones de las mismas.

Con carácter general, la delegación se formalizará mediante resolución, en la que se deberá determinar el alcance, contenido, condiciones, duración y control de eficiencia que se reserva a la Generalitat, siendo ésta la responsable de la financiación de la delegación.

Recibida la solicitud, la conselleria con competencias en materia de servicios sociales comprobará la procedencia de la actuación solicitada, atendiendo tanto al Plan de infraestructuras de servicios sociales. En la resolución de delegación, o en su caso, en el convenio que se suscriba, se fijarán los términos y condiciones de despliegue de esta. En aquellos supuestos en que la delegación se instrumente mediante resolución, su eficacia quedará demorada hasta el momento en que la administración local solicitante comunique a la conselleria competente en materia de servicios sociales la aceptación, suscrita por el órgano competente.

El Alcance de la Delegación de competencias tiene por finalidad la construcción de CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES en el municipio de Altea, previsto en el primer Plan de Infraestructuras en servicios sociales denominado PLAN CONVIVINT (2021-2025) en el ámbito de la Comunidad Valenciana, Departamento 17 Marina Baixa.

La nueva edificación se emplazaría en una parcela dotacional municipal sita en la calle Benidorm, del Sector SR-8 Bellas Artes, con una superficie de 2.942,70 m2 (en tramitación la recalificación del uso dotacional) contando en la actualidad con disponibilidad de conexión a los diferentes servicios urbanísticos y la superficie construida sería de 1.481 m2 de edificación cubierta, 337,50 m2 de terrazas y pasos exteriores cubiertos y 487 m2 de patios y terrazas descubiertos, para un total de 60 usuarios previstos y con un plazo de ejecución de obras de 20 meses, de conformidad



con la memoria técnica redactada a tal efecto

C.3. Coste económico de la inversión y financiación de la misma

Los costes estimados de la actuación son los siguientes:

PRESUPUESTO DE ASISTENCIAS TÉCNICAS

ARQUITECTO	98.574,64 €
Proyecto Técnico	69.002,25 €
Anteproyecto, P.Básico, P.Ejecución	
Dirección de Obras	29.572,39 €
ARQUITECTO TÉCNICO	33.652,39 €
Dirección Ejecución de Obras	29.572,39 €
Coordinador de Seguridad y Salud	4.080,00 €
INGENIERO INDUSTRIAL	6480,00 €
Dirección de Ejecución de las Instalaciones	6480,00 €
INGENIERO TELECOMUNICACIONES	5200,00 €
Dirección de Ejecución de las Telecomunicaciones	5200,00 €
ESTUDIO GEOTÉCNICO	1950 €
PRESUPUESTO TOTAL ASISTENCIAS TÉCNICAS	145.857,03 €

La suma total de los honorarios de profesionales para el correcto desarrollo de las obras asciende a la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON TRES CÉNTIMOS. (21% IVA no incluido)**

PRESUPUESTO PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN

Con respecto al presupuesto total para el conocimiento de la Administración, cabe sumar el presupuesto de las obras (PEC) con el presupuesto de las asistencias técnicas derivadas de las obras, incluyendo el impuesto correspondiente (21% IVA)

PRESUPUESTO EJECUCION OBRAS (PEC)	1.835.004,94 €
ASISTENCIAS TÉCNICAS	145.857,03 €
21% IVA	415.981,01 €
TOTAL	2.396.842,98 €





El sumatorio total del presupuesto de las obras y los honorarios para la redacción del proyecto técnico que amparen las obras, la dirección de las obras y las asistencias técnicas necesarias, asciende a DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (21% IVA incluido).

C.4. Resultado del análisis de viabilidad económica

El sumatorio total del presupuesto de las obras y de los honorarios indicados en el apartado anterior ya ha sido solicitado a la Generalitat Valenciana, dando lugar al expediente de referencia PCONVIVINT 4/2022, financiado por el Pla d'Infraestructures de Serveis Socials 2021-2025, en el que se ha solicitado la delegación de competencias para la realización de la actuación consistente en un Centro de Día para Personas Mayores dependientes.

En dicho procedimiento, en fecha 4 de mayo de 2022, por la Subdirectora General de Infraestructuras de Servicios Sociales se ha requerido lo siguiente:

“Tenint en compte l'informe emés pel Servei d'Oficina Tècnica de Projectes i Obres de data 29-4-2022 amb el caràcter de viable condicionat on s'especifica

“...Se encuentra en tramitación una Modificación Puntual en la Ordenación Pormenorizada del Sector RS-8 del Plan Parcial Bellas Artes (P.P.BB.AA) con la que se pretende segregar de la parcela matriz con número de referencia catastral 6366102YH5766N0001KQ la parcela que albergará el Centro de Día y dotarla de la calificación de USO ASISTENCIAL. El proyecto será viable en cuanto se apruebe dicha modificación puntual...”

Amb la finalitat de continuar amb el procediment iniciat se li requereix perquè una vegada aprovada la modificació puntual en l'Ordenació Detallada del Sector RS-8 del Pla Parcial Belles Arts, es presente en aquesta direcció general la documentació acreditativa que supose el compliment de la condició assenyalada en l'informe de viabilitat”.

En conclusión la modificación puntual propuesta para la creación de una nueva dotación asistencial es viable, en cuanto sea modificado el planeamiento.



D. ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN

D.1. Concepto de sostenibilidad económica

La sostenibilidad económica hace referencia a la relación equilibrada entre los beneficios y los costes que pueden afectar a las Administraciones públicas, en este caso, al Ayuntamiento, valorándose la inversión económica a realizar por éste, así como aquellos costes derivadas de la implantación y del mantenimiento de las infraestructuras o la puesta en marcha de los servicios a desarrollar tras la correspondiente actuación. Es decir, debe demostrarse analíticamente que los ingresos, fundamentalmente tributarios, que se puedan obtener por el desarrollo de un Sector o ámbito espacial son suficiente para cubrir los costes de conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios necesarios que se deben prestar a los ciudadanos.

Dicha teoría formal, pierde su base en cuanto nos referimos a una actuación que únicamente tiene por finalidad la puesta en funcionamiento de una inversión dotacional pública, como es el caso que nos ocupa, por lo tanto, únicamente deberemos analizar dos etapas en la sostenibilidad económica de esta nueva infraestructura asistencial: su financiación sin afectar a la estabilidad presupuestaria y su mantenimiento posterior sin afectar a la sostenibilidad económica municipal.

D.2. Financiación de la infraestructura y repercusión sobre la estabilidad presupuestaria municipal.

La inversión por importe estimado de 2.396.842,98 €, como hemos visto en la viabilidad económica correrá a cargo de la Generalitat Valenciana, siendo la técnica de delegación de competencias con financiación la elegida, por lo que no se repercutirá la estabilidad presupuestaria municipal, dado que la delegación de competencias generará el correspondiente crédito que financiará todos los costes de inversión.





D.3. Sostenibilidad económica y financiera de la inversión para las arcas municipales.

a) Vida útil de la inversión proyectada.

Se entiende por vida útil de la estructura el período de tiempo, a partir de la fecha en la que finaliza su ejecución, durante el que debe mantenerse el cumplimiento de las exigencias técnicas. Durante ese período requerirá una conservación normal, que no implique operaciones de rehabilitación.

En la Instrucción de Hormigón Estructural 2008, se emplea el término “vida útil” de forma equivalente a como lo hace el Código Técnico de la Edificación cuando hace referencia al “período de servicio”, estimándose para edificios públicos como son los dedicados a salud o educación una vida útil de 75 años.

b) Costes de mantenimiento, posibles ingresos o reducción de gastos que generará la actuación:

Los gastos correspondientes a suministros de servicios y a mantenimiento del Centro no afectarán al Ayuntamiento de Altea, dado que la gestión del servicio y el mantenimiento del Centro es competencia de la Generalitat Valenciana.

c) Anualidades de la inversión:

El Presupuesto Total a cargo de la Generalitat asciende a 2.396.842,98 €, y estimando un plazo de ejecución de 20 meses aproximadamente, y teniendo en cuenta los trámites de licitación intermedios, se estiman unas anualidades de:

Anualidad 2022: 85.852,22 €
Anualidad 2023: 1.110.177,98 €
Anualidad 2024: 1.200.812,78 €

Las anualidades se estiman en función de plazos orientativos, ya que no se dispone de la fecha exacta del inicio de la tramitación. En función de la misma, se realizarían, de manera correlativa, los trámites correspondientes, de licitación, redacción y obra, entre otros.

d) Financiación de cada uno de los costes:



La financiación de costes del Plan Convivint para las asistencias técnicas y construcción del Centro Asistencial será íntegramente asumido por la Generalitat Valenciana, de otorgarse la financiación del Programa Convivint para Altea.

e) Efectos económicos de la inversión:

Al margen de la indudable necesidad de la actuación y la inversión que se pretende a los efectos de dar satisfacción a las demandas de la ciudadanía, los efectos económicos de la inversión son necesariamente positivos para este Ayuntamiento dado que se producirá una mejora en las infraestructuras de la Generalitat y en los servicios públicos municipales, así como una ausencia de costes derivados de la ejecución de la misma, ni de incremento de gastos de conservación, reparación y mantenimiento, durante los primeros años de vida útil.

Dado que la competencia de la gestión y mantenimiento del Centro que se propone es competencia de la Generalitat, no se producirán efectos económicos para el Ayuntamiento de Altea, derivados de la posterior puesta en funcionamiento.

f) Estado del presupuesto municipal:

El presupuesto municipal correspondiente al ejercicio 2020 ha sido liquidado en los términos siguientes:





ESTADO DE CONSOLIDACION 2020						
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA						
LIQUIDACION PRESUPUESTO - DESPUES DE AJUSTES						
INGRESOS						
CAPITULO	AYUNTAMIENTO ALTEA	PDM SA	FUNDACION SCHLOTTER	TOTAL SIN CONSOLIDAR	ELIMINACIONES OP INTERIORES	TOTAL CONSOLIDADO
1	IMPUESTOS DIRECTOS	14.855.179,77		14.855.179,77		14.855.179,77
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	428.699,80		428.699,80		428.699,80
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	4.548.465,74	141.270,96	4.689.736,70		4.689.736,70
4	TRANSF. CORRIENTES	8.937.184,79	4.941.113,04	13.878.297,83	125.068,44	13.753.229,39
5	INGRESOS PATRIMONIALES	473.373,82		473.373,82		473.373,82
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	148.939,92		148.939,92		148.939,92
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	-2.275.353,65	238.398,66	-2.036.954,99	0,00	-2.036.954,99
TOTAL INGRESOS LIQUIDADOS DESPUES DE AJUSTES		27.116.490,19	5.320.782,66	32.437.272,85	125.068,44	32.312.204,41
GASTOS						
CAPITULO	AYUNTAMIENTO ALTEA	PDM SA	FUNDACION SCHLOTTER	TOTAL SIN CONSOLIDAR	ELIMINACIONES OP INTERIORES	TOTAL CONSOLIDADO
1	GASTOS DE PERSONAL	8.354.923,08	3.719.826,04	12.074.749,12		12.074.749,12
2	GASTOS EN BIENES CORR. Y SERV.	10.801.614,89	1.185.222,58	11.986.837,47	0,00	11.986.837,47
3	GASTOS FINANCIEROS	87.074,33	33.912,27	120.986,60		120.986,60
4	TRANSF. CORRIENTES	2.078.846,42		2.078.846,42	35.225,63	2.043.620,79
6	INVERSIONES REALES	1.686.617,52	0,00	1.686.617,52		1.686.617,52
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	192.575,46		192.575,46	89.942,81	102.632,65
TOTAL GASTOS LIQUIDADOS DESPUES DE AJUSTES		23.179.651,70	4.918.960,89	28.098.612,59	125.068,44	27.973.544,15
CAPACIDAD / NECESIDAD FINANCIACION CONSOLIDADA		3.936.838,49	401.821,77	4.338.660,26	0,00	4.338.660,26

Cód. Validación: ASL9US67Z4Y496CX0N1V2W00G01 Verificación: https://sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 21

El Ayuntamiento de Altea, individualmente considerado, cumple el objetivo de estabilidad presupuestaria para el ejercicio 2020 al obtener una capacidad de financiación de 3.936.838,49 euros.

La diferencia entre los importes derivados de la liquidación consolidada del presupuesto en los capítulos 1 a 7 de los estados de ingresos y los capítulos 1 a 7 del estado de gastos, después de la aplicación de los ajustes descritos, es positiva, existiendo capacidad de financiación, derivada de los cálculos realizados en este Informe, y que asciende de la cantidad de 4.338.660,26 euros.

Se concluye que la Liquidación Consolidada del Presupuesto Municipal del grupo local del ejercicio 2020 se ajusta al principio de estabilidad presupuestaria entendido como la situación de equilibrio o de superávit en términos de capacidad de financiación de acuerdo con la definición contenida en el SEC 2010.

La inversión no afectará a los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública por parte de la Corporación Local.

La inversión prevista NO CONLLEVA NINGUNA OTRA ULTERIOR que pueda suponer acudir para su financiación a operación de endeudamiento alguna dada la naturaleza y la financiación de la misma.

E. CONCLUSIONES

Del resultado del Estudio Económico-Financiero, Viabilidad Económica y Sostenibilidad Económica realizado, se deduce que la actuación es viable y que no repercutirá a las arcas municipales, por lo tanto la modificación puntual propuesta podrá ser afrontada por el Ayuntamiento de Altea sin impacto económico, dado que no afecta al resto de urbanización del Sector RS-8 Bellas Artes, ni a la lucratividad del desarrollo ni a sus infraestructuras básicas, siendo únicamente una modificación de ordenación pormenorizada que cambia un dotacional viario por un dotacional asistencial, para la construcción de un Centro de Día de Mayores, sin impacto económico para el Ayuntamiento de Altea, dado que este nuevo centro será financiado, mediante Delegación de Competencias, por la Generalitat Valenciana.

En Altea, julio de 2022

Estefanía Martínez Martínez-Jefa de Servicio de
Urbanismo y Medio Ambiente
Firmado electrónicamente

Ana M^a Beltri Izquierdo-Arquitecta Municipal
Firmado electrónicamente

