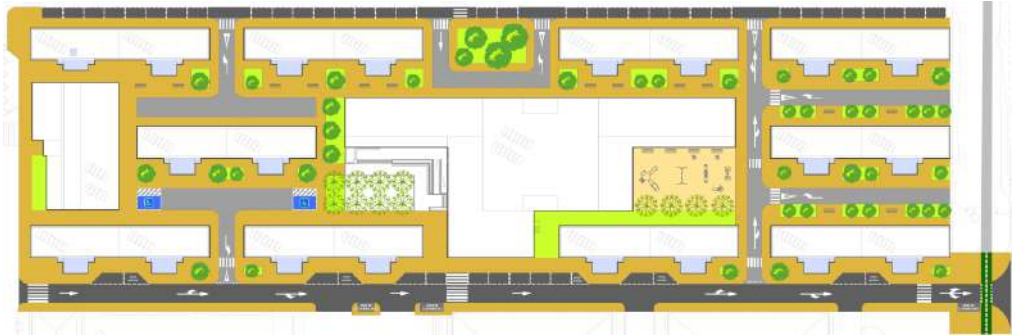


# Plan Especial de Reforma Interior “ESCUELA DE MÚSICA”

C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol  
SALAMANCA, (Salamanca)



## Plan Especial de Reforma Interior

Documento nº 4

DN.EE. ESTUDIO ECONÓMICO

### PROMOTOR

EPE Patronato Municipal de  
Vivienda y Urbanismo  
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

### ARQUITECTOS

Luis Alberto Haro Pérez  
Ángel Herrero Pérez

### FECHA/REFERENCIA

Febrero de 2022  
07-20-SA



## INDICE ESTUDIO ECONÓMICO DN-EE

### ESTUDIO ECONÓMICO

2

1.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE INGRESOS TRIBUTARIOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

2.- ESTIMACIÓN DE COSTES SOBRE ESPACIOS PUBLICOS, VIALES Y ESPACIOS LIBRES.

3.- ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES Y ESTIMACIÓN DE COSTES

- 3.1 Resumen de Presupuesto
- 3.2 Actuaciones subvencionables
- 3.3 Repercusión de la actuación para los vecinos

### INFORME SE SOSTENIBILIDAD

7

## ESTUDIO ECONÓMICO

### 1.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE INGRESOS TRIBUTARIOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Dentro de la actuación prevista no se estiman aumentos tributarios por parte de las comunidades de vecinos, ya que no existe aumento patrimonial en la actuación, si los ingresos previstos para el Ayuntamiento de Salamanca por las licencias de obra correspondientes, los cuales se estiman a continuación:

Según se calcula y detalla en el apartado 2.- del presente estudio económico, las tasas a recaudar por el ayuntamiento por cada actuación por comunidad de propietarios de diez viviendas serían,

-04.01 .....	- Tasa ICIO (0,375%)	967,33 €
-04.02 .....	- Tasa Licencia obra (0,26%)	670,68 €

Por lo tanto para el conjunto del ámbito de actuación del PERI ascendería a un total de 16.380,10 Euros.

En relación con los gastos de mantenimiento y prestación de servicios públicos se entiende que se mantienen ya que no existe aumento sustancial de espacios públicos respecto al estado actual. Si bien con la actuación existen servicios urbanos que se ven afectados, dicha afección no afecta a los suministros que en la actualidad existen por lo que no se pueden considerar aumento de ingresos respecto a la situación actual.

### 2.- ESTIMACIÓN COSTES SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS, VIALES Y ESPACIOS LIBRES.

Dentro de la propuesta se plantea la regeneración de los espacios públicos, mejorando la configuración del área cuyo objetivo es una mejor accesibilidad, proponiendo itinerarios peatonales con ampliación de aceras e incluso cambios en las circulaciones del tráfico rodado y reorganización de aparcamientos, aumentando las zonas de circulación peatonal. Todo ello supone una actuación sobre los servicios urbanísticos municipales, con renovación de línea eléctrica BT y red de telecomunicaciones, así como pozos de registro del resto de servicios existentes.

Se realiza una estimación con costes de referencia obtenidos de actuaciones recientes realizadas por el Ayuntamiento de Salamanca.

### COSTES DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN (Coste de 94,00 €/m <sup>2</sup> por m <sup>2</sup> a urbanizar) 8.071,19 m <sup>2</sup> .....		766.763,05
	<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>766.763,05</b>
13,00 % Gastos generales .....	99.679,19	
6,00 % Beneficio industrial .....	46.005,78	
	SUMA DE G.G. y B.I.	145.684,97
21,00 % I.V.A.....		191.614,08
	<b>TOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN</b>	<b>1.104.062,10</b>

### 3.- ACTUACIONES SOBRE EDIFICACIONES Y ESTIMACIÓN DE COSTES.

La descripción de las actuaciones sobre la edificación residencial del área se describe dentro del Título 3 de la Memoria Vinculante y en concreto en el punto 3.3.1 "Actuación en edificación residencial".

En resumen las actuaciones previstas son de:

- Accesibilidad
- Mejora eficiencia energética, Envolvente térmica
- Rehabilitación de cubierta, mejora de aislamiento
- Mejora en seguridad (Cierre interior de balcones en planta baja)

Para la estimación de costes se ha realizado un estudio sobre la actuación de una comunidad de 10 viviendas.

#### 3.1 RESUMEN DE PRESUPUESTO

Intervención tipo de Rehabilitación energética y accesibilidad. Para una comunidad de propietarios con 10 viviendas

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
C01	OBRAS ACCESIBILIDAD .....	124.773,71
-01.01	-DEMOLICIONES y MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	2.606,93
-01.02	-CIMENTACIÓN .....	1.573,74
-01.03	-ESTRUCTURA .....	16.677,20
-01.04	-ALBAÑILERIA .....	4.903,07
-01.05	-CERRAJERIA Y VIDRIERIA .....	37.191,78
-01.06	-INSTALACIONES .....	58.223,24
-01.07	-PINTURAS y VARIOS .....	3.597,75
C02	OBRAS REHABILITACIÓN ENERGETICA.....	117.210,27
-02.01	-DEMOLICIONES y TRABAJOS PREVIOS .....	15.130,66
-02.02	-FACHADA.....	43.499,88
-02.03	-CUBIERTA y FORJADO.....	5.632,46
-02.04	-CERRAJERIA .....	12.947,27
-02.05	-CARPINTERIA DE ALUMINIO .....	40.000,00
C03	MEDIOS AUXILIARES y SEGURIDAD .....	15.972,17
	<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>257.956,15</b>
	13,00 % Gastos generales .....	33.534,30
	6,00 % Beneficio industrial .....	15.477,37
	SUMA DE G.G. y B.I.	49.011,67
	10,00 % I.V.A.....	30.696,78

		<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>	<b>337.664,60</b>
C04	OTROS GASTOS .....		11.288,01
-04.01	- Tasa ICIO (0,375%) .....	967,33	
-04.02	- Tasa Licencia obra (0,26%) .....	670,68	
-04.03	- Honorarios técnicos .....	8.450,00	
-04.04	- Gastos de gestión .....	1.200,00	
	21,00 % I.V.A. ....		2.026,50
		<b>TOTAL PRESUPUESTO OTROS GASTOS</b>	<b>13.314,51</b>
		<b>TOTAL IMPORTE ACTUACIÓN</b>	<b>350.979,11</b>

Las actuaciones propuestas en los inmuebles no prevén actuaciones de realojo por lo que no se incluye partida al respecto en el estudio de costes.

### 3.2.-ACTUACIONES SUBVENCIONABLES.

Las ayudas/ subvenciones que se estiman proceden de la Junta de Castilla y León y del Ayuntamiento de Salamanca.

<b>CAPITULO</b>	<b>RESUMEN</b>	<b>EUROS</b>
	COSTES EJECUCIÓN SUBVENCIONABLES .....	306.967,82
	COSTES OTROS GASTOS SUBVENCIONABLES .....	9.650,00
	<b>TOTAL COSTES SUBVENCIONABLES</b>	<b>316.617,82</b>
	ESTIMACIÓN SUBVENCIÓN (65%)* .....	205.801,58

### 3.3.-REPERCUSIÓN DE LA ACTUACIÓN PARA LOS VECINOS.

Teniendo en cuenta todo lo anterior se plantea el resumen total para deducir la afección de la actuación sobre cada vivienda.

C01	OBRAS ACCESIBILIDAD .....		124.773,71
-01.01	-DEMOLICIONES y MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	2.606,93	
-01.02	-CIMENTACIÓN .....	1.573,74	
-01.03	-ESTRUCTURA .....	16.677,20	
-01.04	-ALBAÑILERIA .....	4.903,07	
-01.05	-CERRAJERIA Y VIDRIERIA .....	37.191,78	
-01.06	-INSTALACIONES .....	58.223,24	
-01.07	-PINTURAS y VARIOS .....	3.597,75	
C02	OBRAS REHABILITACIÓN ENERGETICA .....		117.210,27
-02.01	-DEMOLICIONES y TRABAJOS PREVIOS .....	15.130,66	
-02.02	-FACHADA .....	43.499,88	
-02.03	-CUBIERTA y FORJADO .....	5.632,46	
-02.04	-CERRAJERIA .....	12.947,27	
-02.05	-CARPINTERIA DE ALUMINIO .....	40.000,00	
C03	MEDIOS AUXILIARES y SEGURIDAD .....		15.972,17
	<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b> .....		<b>257.956,15</b>
	13,00 % Gastos generales .....	33.534,30	
	6,00 % Beneficio industrial .....	15.477,37	
	<b>SUMA DE G.G. y B.I.</b> .....		<b>49.011,67</b>
	10,00 % I.V.A. ....		30.696,78
	<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b> .....		<b>337.664,60</b>
C04	OTROS GASTOS .....		11.288,01
-04.01	- Tasa ICIO (0,375%) .....	967,33	
-04.02	- Tasa Licencia obra (0,26%) .....	670,68	
-04.03	- Honorarios técnicos .....	8.450,00	
-04.04	- Gastos de gestión .....	1.200,00	
	21,00 % I.V.A. ....		2.026,50
	<b>TOTAL PRESUPUESTO OTROS GASTOS</b> .....		<b>13.314,51</b>
	<b>TOTAL IMPORTE ACTUACIÓN</b> .....		<b>350.979,11</b>

COSTES EJECUCIÓN SUBVENCIONABLES .....	306.967,82
COSTES OTROS GASTOS SUBVENCIONABLES .....	9.650,00
<b>TOTAL COSTES SUBVENCIONABLES</b>	<b>316.617,82</b>
ESTIMACIÓN SUBVENCIÓN (65%)* .....	205.801,58
<b>TOTAL COSTES A ASUMIR POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</b>	<b>145.177,53</b>
<b>TOTAL COSTE A ASUMIR POR VIVIENDA</b>	<b>14.517,75</b>

\* La estimación de la subvención se realiza teniendo en cuenta las líneas de ayudas a la Rehabilitación tanto de la Junta de Castilla y León como del Ayuntamiento de Salamanca.

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 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 exige que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística 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.

El cumplimiento de dicho artículo se describe en el punto anterior del presente documento con el ESTUDIO ECONÓMICO que describe de forma resumida:

- En cuanto a gastos por la IMPLANTACIÓN.  
Dentro de la propuesta se plantea la regeneración de los espacios públicos, mejorando la configuración del área cuyo objetivo es una mejor accesibilidad, proponiendo itinerarios peatonales con ampliación de aceras e incluso cambios en las circulaciones del tráfico rodado y reorganización de aparcamientos, aumentando las zonas de circulación peatonal. Todo ello supone una actuación sobre los servicios urbanísticos municipales, con renovación de línea eléctrica BT y red de telecomunicaciones, así como pozos de registro del resto de servicios existentes. Se realiza una estimación con costes de referencia obtenidos de actuaciones recientes realizadas por el Ayuntamiento de Salamanca.

### COSTES DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN .....	(Coste de 94,00 €/m <sup>2</sup> por m <sup>2</sup> a urbanizar) 8.071,19 m <sup>2</sup>	766.763,05
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>766.763,05</b>
13,00 % Gastos generales .....	99.679,19	
6,00 % Beneficio industrial .....	46.005,78	
SUMA DE G.G. y B.I.		145.684,97
21,00 % I.V.A.....		191.614,08
<b>TOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN</b>		<b>1.104.062,10</b>



- En cuanto a MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.  
Los gastos de mantenimiento y prestación de servicios públicos se entiende que se mantienen ya que no existe aumento sustancial de espacios públicos respecto al estado actual. Si bien en la propuesta de actuación existen servicios urbanos que se ven afectados, dicha afección no afecta a los suministros que en la actualidad existen por lo que no se pueden considerar aumento de ingresos respecto a la situación actual y por lo tanto no existe afección negativa sobre la Hacienda Pública (cumplimiento art. 451.c del RUCyL)
- En cuanto a PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS RESULTANTES.  
Los servicios resultantes se mantienen en las mismas condiciones que en el momento inicial por lo que no existe variación sustancial que afecte de manera negativa sobre la Hacienda Pública.(cumplimiento art. 451.c del RUCyL)
- INGRESOS TRIBUTARIOS POR LA ACTUACIÓN.  
Dentro de la actuación prevista **no se estiman aumentos tributarios por parte de las comunidades de vecinos, ya que no existe aumento patrimonial en la actuación.**

Ingresos previstos para el Ayuntamiento de Salamanca por las licencias de obra correspondientes, los cuales se estiman a continuación:

Según se calcula y detalla en el apartado 2.- del estudio económico, las tasas a recaudar por el ayuntamiento por cada actuación por comunidad de propietarios de diez viviendas serian,

-04.01 - Tasa ICIO (0,375%)	967,33 €
-04.02 - Tasa Licencia obra (0,26%)	670,68 €

Por lo tanto para el conjunto del ámbito de actuación del PERI ascendería a un total de 16.380,10 Euros.

El cumplimiento del artículo 445 d) del RUCyL queda justificado en el punto 3 del Estudio Económico.

En Salamanca Febrero de 2022

Fdo: LOS ARQUITECTOS

D. Luis Alberto Haro Pérez. n° COAL: 3256

D. Ángel Herrero Pérez. n° COAL: 3389