

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO – FINANCIERA

I.- INTRODUCCION

El presente estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

El desarrollo y la ejecución, en el horizonte temporal de proyección del Plan General (aproximadamente ocho años contados desde su aprobación), de las propuestas urbanísticas planteadas requerirán de inversiones públicas y privadas que permitan su materialización.

Para eso, es necesario que esas propuestas, consideradas desde la perspectiva de, por un lado, su contenido y sus condicionantes materiales, y, por otro, los criterios de ejecución de las mismas, sean realizables y financiables, o, en otras palabras, viables.

Conforme a lo indicado, el análisis y la justificación de dicha viabilidad constituye el cometido de este documento.

Ahora bien, no es esa una tarea que se aborda en este momento en toda su integridad. Más bien, se da inicio a la misma, y en las posteriores fases del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas tanto de este Plan como del planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, el análisis de la viabilidad de las propuestas urbanísticas deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Así, el análisis que se acomete en este momento centra su atención en las propuestas estructurales y/o más relevantes de este Plan, y se realiza a partir de los datos más bien generales con los que ahora se cuenta. Es, por lo tanto, un análisis de viabilidad general, realizada a la manera de una primera aproximación a la indicada cuestión.

En concreto, la estimación del coste económico de las obras de urbanización a ejecutar ha de ser necesariamente general y abierta en atención a, entre otras razones, el genérico conocimiento de las obras a acometer. A su vez, la evaluación económica de otras cargas de urbanización (realojos, si los hubiera, indemnizaciones asociadas a bienes y derechos incompatibles con la ordenación propuesta; etc.) también ha de ser necesariamente genérica dada la limitada información de la que se dispone a ese respecto. Otros extremos son de difícil, por no decir imposible, evaluación económica en este momento.

A lo anterior, y en esa misma línea, puede añadirse, como mínimo, otra razón de carácter más bien conceptual. Al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica. Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, el planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.). La información, los datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada evaluación económica.

Más adelante, a medida que los datos y la información de los que se vayan disponiendo sean más precisos, se deberá profundizar progresivamente en el referido análisis. Y en concreto, el cometido de los Programas de Actuación Urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada es a ese respecto de gran relevancia. En concreto, el estudio de viabilidad económico-financiera a incluir en el mismo ha de tener un contenido preciso, asociado a, con todas sus consecuencias, decisiones y compromisos a ejecutar y a asumir por el adjudicatario del mismo.

Complementariamente, la ejecución de las propuestas urbanísticas del planeamiento urbanístico, incluidas las de este Plan, dependerá de, además de extremos de carácter estrictamente económico-financiero, la capacidad de gestión pública y privada, liderada por el propio Ayuntamiento.

El programa de actuación que acompaña a este estudio, complementa los aspectos económicos del Plan General y define las actuaciones prioritarias dividiéndolas en dos cuatrienios.

II.- LA EJECUCIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

De acuerdo con los criterios que se acaban de citar, la ejecución de aquellos elementos que constituyen la red de sistemas generales del Plan estará adscritos o incluidos en los Sectores a desarrollar. La mejora urbana o ejecución de algún equipamiento dependerán, en buena medida, de financiación proveniente de otras instituciones.

III.- INVERSION PÚBLICA DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Las inversiones necesarias para la total ejecución de las propuestas que se establecen en el Plan General, para el periodo de ocho años contado desde su entrada en vigor, superan ampliamente la capacidad presupuestaria del Ayuntamiento.

Por tanto, dado que es necesario disponer de la capacidad y de los recursos de inversión pública de otras Administraciones supramunicipales, se debe planificar con un cierto realismo. Y de esa forma se sustentan las propuestas de ordenación urbana que se establecen en este Plan General.

Las actuaciones que corresponden ejecutar a la administración supramunicipal (Estatal, Autonómica y Foral) exigen partir de un supuesto sobre la capacidad inversora futura, no permanente ni fija, y únicamente justificada según inercias administrativas.

La capacidad inversora depende anualmente de los recursos presupuestarios que se asignan a cada una de las tres administraciones referidas anteriormente, cada una de las cuales dispone, a su vez, de unos ámbitos más o menos amplios a los que destinar las inversiones. Además, debe tenerse en cuenta, según la experiencia, la existencia de factores diversos de oportunidad, de capacidad, e incluso de afinidad que hacen preferir las inversiones a unos destinos respecto de otros.

Es importante tener en cuenta los ciclos económicos, que implican épocas de mayor capacidad de inversión sobre otras, más austeras. Por ello ningún organismo puede conocer por adelantado, la asignación presupuestaria para los próximos años.

En cualquier caso, la experiencia indica que a través de los diversos programas de colaboración con las distintas Administraciones, se dispondrá de un soporte de colaboración y de concertación que posibilitará, durante el transcurso del periodo de tiempo asignado al

desarrollo del Plan, disponer de la capacidad suficiente para lograr la total ejecución de sus determinaciones.

Por todo ello, sería prudente que, desde la aprobación definitiva del Plan General, se dispusiese de una actitud abierta y flexible sobre sus contenidos, de manera natural y no traumática, quedase asegurado un mantenimiento continuo y permanente de la actualización de los objetivos previstos, conforme al sucesivo proceso de evolución de Hernialde, ya sea en su propia construcción urbana, como respecto a la coyuntura económica general.

Inversión Pública en la Red de Saneamiento:

Responsable: Consorcio de Aguas de Gipuzkoa

Presupuesto estimado: 1.300.000 €

IV.- BASES DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE HERNIALDE.

Los datos que se presentan a continuación se han recogido de la Información Presupuestaria aportada por el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Guipúzcoa (Udalgida) y se corresponden con la liquidación del ejercicio 2.011.

Tipo de operaciones	Ingresos	Gastos
Operaciones corrientes	337.659 €	308.039 €
Operaciones de capital	1.300 €	44.194 €
Operaciones financieras		20.456 €
TOTAL	338.959 €	372.691 €

Existe otra serie de indicadores que es preciso señalar:

1.- Ahorro bruto: Indica la parte de los ingresos corrientes que queda disponible una vez atendidos los gastos corrientes no financieros. Refleja la capacidad del Ayuntamiento para financiar con recursos propios la carga financiera y las inversiones. El ahorro bruto ha de ser en todo caso igual o superior a la carga financiera, pues de lo contrario el Ayuntamiento no podría atender el pago de la carga financiera, ni tendría autofinanciación para inversiones. Por lo que respecta al Ayuntamiento de Hernialde, al cierre del ejercicio 2.013 su ahorro bruto tenía un coeficiente del 36, 2%, por encima del nivel medio en el Territorio del 15, 4%.

2.- Nivel de endeudamiento legal: Indica el porcentaje de ingresos corrientes que han de destinarse al pago de las cargas financieras. Este porcentaje es el utilizado por la Diputación Foral de Guipúzcoa a efectos de tutela financiera sobre Ayuntamientos. Las cargas financieras computadas corresponden a la suma teórica de intereses y amortización que se Habrían de abonar a las entidades prestamistas en el supuesto de que no se hubiese establecido periodo de carencia. Por lo que respecta al Ayuntamiento de Hernialde, en el ejercicio 2.014 su nivel de endeudamiento legal tiene un coeficiente del 0, 00%, por debajo del nivel medio en el Territorio del 6, 3%.

3.- Ahorro neto: Refleja la parte del ahorro bruto que queda después de hacer frente al pago de las cargas financieras. Indica la capacidad del Ayuntamiento para financiar inversiones con recursos propios. En todo caso, esta magnitud ha de ser positiva, pues de lo contrario o bien estaríamos ante un Remanente de Tesorería negativo, o bien estaríamos destinando ingresos de capital para financiar gastos corrientes. Por lo que respecta al Ayuntamiento de

Hernalde, al cierre del ejercicio 2.013 su ahorro neto tenía un coeficiente del 36, 4%, por encima del nivel medio en el Territorio del 9, 1%.

4.- Margen de endeudamiento: Recoge la proporción del ahorro bruto que queda disponible tras hacer frente al pago de las cargas financieras, es decir, la autofinanciación. Por lo que respecta al Ayuntamiento de Hernalde, en el ejercicio 2.014 su margen de endeudamiento tenía un coeficiente del 100%, por encima del nivel medio en el Territorio del 59, 4%.

5.- Deuda viva: Importe de la deuda a largo plazo concertada por el Ayuntamiento (independientemente de si esta dispuesta o no) pendiente de amortizar a 31 de diciembre del año indicado. Se computa el importe de todas las operaciones tenidas en cuenta a efectos de tutela financiera (préstamos, avales, etc.). No se computan las operaciones de tesorería concertadas con objeto de hacer frente a desfases transitorios entre cobros y pagos. En valores absolutos, la deuda viva del Ayuntamiento de Hernalde a 31 de Diciembre de 2.013 es igual a 0 €. En términos relativos, el Ayuntamiento de Hernalde, al cierre del ejercicio 2.013 tenía una deuda viva con un coeficiente del 0, 00%, por debajo del nivel medio en el Territorio del 40, 2%.

Por los datos expuestos, la situación económica del Ayuntamiento de Hernalde es óptima y capaz de generar unos remanentes para afrontar pequeñas inversiones. No obstante, a día de hoy, es pública y notoria la difícil situación económica en la que nos encontramos, y que según todos los datos, se prolongara en el tiempo, y mas concretamente, la generalidad de los Ayuntamientos, por lo que, independientemente de la buena situación económica de la que ha gozado el Ayuntamiento de Hernalde, a la hora de afrontar las inversiones contempladas en el presente Plan General, conviene no abandonar el rigor presupuestario mantenido hasta la fecha.

V.- EL PROGRAMA DE ACTUACION.

1.- Desarrollo de determinaciones en suelo urbanizable

SECTOR	Primer cuatrienio	Segundo cuatrienio
SECTOR 1	X	
SECTOR 2	X	X

VI.- EVALUACION ECONOMICA DE LAS AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA EN SUELO URBANIZABLE

SECTOR 1		Uso: Residencial		Superficie: 4.605 m ²	
VALOR VENTA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Superficie - m ² (u)-	Venta €/m ²	TOTAL €/m ²	
Viv. libres					
Viv. VPO					
Viv. tasadas	1.940	1.746	2.000, 00	3.492.000, 00	
Anejos	975	877, 50	700, 00	614.250, 00	
Terciario					
TOTAL	2.915	2.623, 50	2.700, 00	4.106.250, 00	
COSTOS DE OBRA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Coste -€/m ² -	TOTAL constr. -€/m ² -	TOTAL urb. -€-	TOTAL indem. -€-
Viv. libres				414.450, 00	
Viv. VPO					
Viv. tasadas	1.940	800, 00	1.552.000, 00		
Anejos	975	400, 00	390.000, 00		
Terciario					
TOTAL	2.915	1.200, 00	1.942.000,00		
VALOR SUELO					
Superficie -m ² -	VV/1,40	Vc	Vu + indem.	Vr -€-	Valor suelo €/ m ²
4.605	2.933.035, 71	1.942.000,00	414.450, 00	576.585, 71	125, 21

SECTOR 2		Uso: Residencial		Superficie: 4.433 m ²	
VALOR VENTA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Superficie - m ² (u)-	Venta €/m ²	TOTAL €/m ²	
Viv. libres					
Viv. VPO					
Viv. tasadas	1.330	1.197	2.200, 00	2.633.400, 00	
Anejos	300	270	700, 00	189.000, 00	
Terciario					
TOTAL	1.630	1.467	2.700, 00	2.822.400, 00	
COSTOS DE OBRA					
Tipo	Superficie -m ² (t)-	Coste -€/m ² -	TOTAL constr. -€/m ² -	TOTAL urb. -€-	TOTAL indem. -€-
Viv. libres				398.970, 00	
Viv. VPO					
Viv. tasadas	1.330	800, 00	1.064.000, 00		
Anejos	300	400, 00	120.000, 00		
Terciario					
TOTAL	1.630	1.200, 00	1.184.000,00		
VALOR SUELO					
Superficie -m ² -	VV/1,40	Vc	Vu + indem.	Vr -€-	Valor suelo €/ m ²
4.433	2.016.000, 00	1.184.000,00	398.970, 00	433.030,00	97, 68

VIII.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

1.- Introducción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otras determinaciones, los coeficientes de ponderación de los distintos usos proyectados.

El referente de determinación de esos coeficientes está conformado por los respectivos valores de repercusión del suelo urbanizado en cada una de las tipologías de uso diferenciadas a ese respecto. De ahí que pueda y deba entenderse que esos coeficientes son los parámetros de expresión de la relación existente entre las distintas tipologías de uso objeto de los mismos.

Su determinación se acomete en el contexto global de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación planteadas, realizada en este documento, y responde, además, a los diversos criterios que se exponen en el siguiente apartado de este mismo epígrafe, en el que asimismo se da cuenta de las pautas generales de aplicación de los mismos.

2.- Criterios generales de determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación.

De conformidad con lo expuesto, los coeficientes de ponderación de usos son parámetros de relación y/o comparación del valor de repercusión del suelo urbanizado de cada uno de ellos con el de los restantes, y, en particular, con el del uso que se identifica como característico en cada uno de los correspondientes ámbitos de determinación y aplicación de los mismos.

A los efectos de la determinación de dicho valor de repercusión se han de diferenciar, entre otras, dos situaciones bien distintas. Una de ellas se corresponde con los productos inmobiliarios sometidos o sujetos a regímenes de protección pública que permiten determinar o tasar sus precios máximos de venta o alquiler. La determinación de los valores de repercusión del suelo correspondientes a dichos productos ha de atender a lo dispuesto, a esos efectos, en la normativa reguladora de los mismos. Por su parte, la segunda de esas situaciones está asociada a los productos inmobiliarios de promoción libre, cuyos precios de venta vienen determinados por el normal funcionamiento del mercado inmobiliario de la oferta y la demanda. La fijación de los valores de repercusión del suelo en dichos productos ha de atender a lo dispuesto en legislación vigente en la materia.

En atención a esas circunstancias, el marco legislativo de referencia a los efectos de la determinación de esos valores de repercusión, y de la fijación de los consiguientes coeficientes de ponderación de esos está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- * Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008.

- * Real Decreto 1.492/2.011, de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

- * Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

- * ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial (B.O.P.V. de 18 de Noviembre de 2.010).

Por lo tanto, en atención a lo expuesto, aquellos ámbitos urbanísticos en los que la Norma Particular (Ficha Urbanística) contiene la ordenación pormenorizada de los mismos, y debe necesariamente reflejar los distintos coeficientes de ponderación aplicables a cada uso urbanístico, han sido fijados de conformidad con la legislación que se acaba de citar.

IX.- VIABILIDAD DEL PLAN GENERAL.

Conforme a lo indicado, la valoración económica expuesta en los apartados anteriores no constituye sino el inicio de un análisis de esa naturaleza, que en las fases posteriores del proceso urbanístico deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Consideradas en ese contexto y con la generalidad con la que han sido estimadas, cabe concluir que las cargas de urbanización resultantes son compatibles con el valor económico de los techos residencial y de actividades económicas proyectados.

En todo caso, en coherencia con lo indicado y en atención a su importancia, a esa conclusión se ha de añadir la importancia de la función del Ayuntamiento en cuanto que promotor / gestor / coordinador de las medidas y actuaciones necesarias para impulsar e incentivar los procesos de ejecución de los distintos desarrollos y objetivos planteados.

En ese contexto y sin idea alguna de restar importancia a otros cometidos, ha de ser destacado su papel en la promoción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, previa determinación de las bases o pliegos que, a ese respecto y en cada caso, se estimen adecuados.

En Hernialde, Noviembre de 2.014.