

## 4 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

### 4.1 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

#### 4.1.1. CRITERIOS GENERALES

Entre las determinaciones que han de contener los Planes de Sectorización de acuerdo con el artículo 19.1.a.3 de la **LOUA** está: *"un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución"*.

A falta de desarrollo reglamentario expreso de la LOUA, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el **artículo 74.1.f del RP** establece entre los contenidos de los programas de actuación urbanísticas, lo que entendemos extrapolable a los planes de sectorización,: *"Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del programa de actuación urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante. Este estudio económico-financiero contendrá, además:*

- *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y Orgánica del territorio*
- *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del programa de actuación urbanística, 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."*

---

El Estudio Económico-Financiero del Plan de Sectorización pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la misma y justificar su viabilidad económica. Por tanto se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

- Gastos de urbanización
- Costes del suelo
- Costes de gestión

#### 4.1.2. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Para obtener el presupuesto de ejecución material de la urbanización del sector se toma como módulo el valor de **30,25 €/m<sup>2</sup>** de suelo bruto del sector, según datos estadísticos, atendiendo a las características dimensionales y de edificabilidad del mismo.

Por otra parte se debe asumir los costes de los Sistemas Generales, tanto internos como externos al sector, en la misma proporción que el resto de los sectores del Plan General. Y para ello se lleva a cabo un estudio de los costes incluidos en el estudio económico-financiero del Plan General, que supone un total de 16.067.550 € para un total de 362.170 UAs. Por lo tanto en la misma proporción anterior, nuestro sector deberá asumir **44,36 €/UA**.

Esta valoración de 16.067.550 € incluye:

- Nuevas necesidades eléctricas (subestación + trazado de canalizaciones).
- Nuevas canalizaciones de abastecimiento de agua.

- Nuevo sistema de saneamiento (colectores, ampliación EBAR existente y nueva estación de bombeo)
- Ejecución de sistema general viario, tanto los incluidos dentro de los sectores como actuaciones simples de viario. Los incluidos dentro de los sectores serán ejecutados por parte de los sectores en el que se encuentre incluido el viario en concreto, por lo que deberá ser retraído del canon de 44,36 €/UA que deberán abonar. El coste unitario de ejecución por contrata de los viarios incluidos dentro de los sectores se valora en 75,00 €/m<sup>2</sup>, según el Estudio Económico Financiero del PGOU.
- Ejecución de sistema general de áreas libres.
- Ejecución de infraestructuras de protección contra inundaciones.

Teniendo presente que el sector ST-2 deberá asumir como carga a sistemas generales 44,36 €/UA (al igual que el resto de sectores), todas aquellas actuaciones en relación a sistemas generales no previstas en el E.E.F. del PGOU y que sean necesarias ejecutar por parte del sector ST-2, para el funcionamiento de éste, deberán en su día ser restadas de este canon de 44,36 €/m<sup>2</sup>.

Del mismo modo, el sistema general viario a ejecutar dentro del ST-2, que ocupa una superficie de 3.766 m<sup>2</sup>, se encuentra ya incluido en el módulo de 30,25 €/m<sup>2</sup> de suelo bruto (tomado como presupuesto de ejecución material de la urbanización del sector). Por tanto se hace necesario eliminar un total de **282.450 €** (3.766 m<sup>2</sup> x 75,00 €/m<sup>2</sup> de suelo de viario) de la aportación a sistemas generales, dado que ya se incluye en la urbanización interior del sector.

Asimismo se estiman los honorarios de planeamiento y proyectos, y las tasas y tributos a abonar por los mismos.

Todo esto supone un TOTAL de: **5.161.593,47 €**. Desglosado de la siguiente forma:

#### URBANIZACIÓN

Urbanización interior del sector	$30,25 \text{ €/m}^2 \times 94.800 \text{ m}^2 \times 1,19 =$	3.412.800,00 €
Contribución SSGG	$(44,36 \text{ €/UA} \times 34.460 \text{ UA}) - 282.450 \text{ €} =$	<u>1.246.356,29 €</u>
		4.659.156,29 €

#### HONORARIOS Planeamiento y Proyectos

P. Sectorización	$751 \text{ €/Ha} \times 9,48 \text{ Ha} \times 1,3 \times 1,56 =$	14.438,31 €
P. Parcial	$3005 \text{ €/Ha} \times 9,48 \text{ Ha} \times 1 \times 1,56 =$	44.440,34 €
P. Urbanización	$0,045 \times 4.550.400 \text{ €} =$	204.768,00 €
P. Reparcelación	$631,05 \text{ €/Ha} \times 9,48 \text{ Ha} \times 3 \times 1,56 =$	27.997,42 €
Bases y Estatutos J.C.	$450,75 \text{ €/Ha} \times 9,48 \text{ Ha} \times 3 \times 1,56 =$	<u>19.998,15 €</u>
		311.642,22 €

#### TASAS y TRIBUTOS

P. Sectorización	$0,1 \text{ €/m}^2 \times 94.800 \text{ m}^2 =$	9480 €
P. Parcial	$0,1 \text{ €/m}^2 \times 94.800 \text{ m}^2 =$	9480 €
P. Urbanización	$0,1 \text{ €/m}^2 \times 94.800 \text{ m}^2 =$	9480 €
ICIO - urbanización	$4 \% \times \text{PEM}: 2.867.899,16 \text{ €} =$	114.715,97 €

Recepción urbanización	1 % x PEM: 2.867.899,16 € =	28.678,99 €
P. Reparcelación	0,1 €/m <sup>2</sup> x 94.800 m <sup>2</sup> =	9480 €
Bases y Estatutos J.C.	0,1 €/m <sup>2</sup> x 94.800 m <sup>2</sup> =	9480 €
		<hr/>
		190.794,96 €

Por estimación estadísticas se prevé un coste de las INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO y SANEAMIENTO del 19% del presupuesto de urbanización del sector, lo que supone un total de: **544.900,84 €**.

#### 4.1.3. COSTES DE SUELO

Para obtener el coste total del suelo rústico actual según la ley de valoraciones, en función del doble del valor catastral, se aplica como valor del suelo 7,60 €/m<sup>2</sup>:

$$94.800 \text{ m}^2 \times 7,60 \text{ €/m}^2 = \mathbf{720.480,00 \text{ €}}$$

#### 4.1.4. GESTIÓN

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada por el sistema de compensación o pública, implica unos gastos de gestión que estimamos en un 5% del coste de la urbanización del sector. Este porcentaje se sitúa dentro del límite máximo del 10% establecido por el artículo 129.2 de la LOUA. Esto supondría:

$$5\% \times 3.412.800,00 \text{ €} = \mathbf{170.640,00 \text{ €}}$$

#### 4.1.5. COSTES FINANCIEROS

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera de los promotores, suponemos que será innecesaria la previsión de costes financieros. De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadres de caja se prevé que tengan un coste con poca incidencia en el total de la inversión a realizar.

#### 4.1.6. CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización del sector, habida cuenta de que los miembros actuantes son a su vez los propietarios del suelo.

Como formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, según lo dispuesto la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecerá ante la administración actuante garantía económica suficiente para el desarrollo de los trabajos.

#### 4.1.7. RESUMEN GENERAL DE COSTES

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de desarrollo del sector:

##### COSTES TOTALES

Costes de urbanización .....	5.161.593,47 €
Costes del suelo .....	720.480,00 €
Gestión .....	170.640,00 €
	<b>6.052.713,47 €</b>

#### 4.1.8. ANÁLISIS DEL VALOR FINAL

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Para ello se tiene en cuenta un valor medio de venta de suelo (en relación con la edificabilidad asignada al mismo) de **254,88 €/m<sup>2</sup> edificabilidad**.

Aplicando repercusiones previsibles para el mercado de la zona, referidos al 90% del aprovechamiento edificatorio:

##### TOTAL INGRESOS

Superficie suelo bruto .....	94.800 m <sup>2</sup> s
Coefficiente de edificabilidad .....	0,31118 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad de uso productivo .....	29.500 m <sup>2</sup> t
Edif. de uso productivo privada ...	0,90 x 29.500 m <sup>2</sup> t x 254,88 €/m <sup>2</sup>
	<b>6.766.933,66 €</b>

#### 4.1.9. BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora, que representa el 11,8 % de la inversión a realizar, dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

#### 4.1.10. IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA IMPLANTACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente.

En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares.

Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones.

Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

## 4.2 PLAN DE ETAPAS: PROGRAMACIÓN Y PLAZOS

El artículo 12 de la LOUA regula, entre otros aspectos relativos a los Planes de Sectorización, el contenido sustantivo que éstos deben tener. En concreto, el apartado 4.d) dice textualmente: *“d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de esta Ley.”*

- a) El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del área se presentará a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.
- b) El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación) se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- c) Ejecución de obras de urbanización: Serán ejecutadas en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- d) Plazos de Edificación: Se establece un plazo para solicitar la licencia de edificación de cuatro años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

El desarrollo del ámbito será gestionado de forma privada, a través del sistema de actuación de compensación. Quedará adscrito en la programación del Plan General al primer cuatrienio. El desarrollo deberá efectuarse en una única etapa, no siendo divisible en su desarrollo, así como en la ejecución de la urbanización.

Firmado:

RAFAEL JESÚS CORTÉS CORRALES  
Arquitecto