

Documento "D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO"

INDICE:

1. Consideraciones generales
2. Aprovechamientos edificados
3. Precios de venta
4. Estudio específico de viabilidad
 - 4.1. Costes de urbanización
 - 4.2. Otros conceptos considerables como cargas de urbanización
 - 4.3. Costes de construcción
 - 4.4. Otros costes de la promoción
 - 4.5. Costes Totales
5. Conclusiones de viabilidad
6. Sostenibilidad económica del desarrollo propuesto

I. CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 68 de la Ley de Ley del Suelo y Urbanismo de 30 de Junio de 2006 dispone que el Estudio de Viabilidad constituye una de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de los Planes Especiales. Los datos aquí recogidos, deberán ser desarrollados y precisados en los correspondientes proyectos específicos a promover, como el proyecto de obras complementarias de urbanización.

Para el cálculo de la viabilidad y sostenibilidad económico-financiera, resultan determinantes los precios de venta que las viviendas puedan alcanzar en el mercado, muy difíciles de establecer en la actualidad, y, que sólo a partir de la aprobación del presente planeamiento, de los proyectos preparatorios de la ejecución que lo desarrollen, y, de la formulación de una oferta concreta en el mercado –soluciones arquitectónicas detalladas, y programa de ejecución cierto- podrán conocerse.

La operación puede financiarse con los beneficios de promoción reconocidos por la legislación vigente -28,5% incluyendo la cobertura de los costes correspondientes de acuerdo con el RD citado- a partir de los precios de venta que se deducen de los "coeficientes de ponderación" actualizados en el Documento C "Directrices de Organización y Gestión", los cuales, se toman como referencia para el correspondiente análisis de viabilidad.

2. APROVECHAMIENTOS EDIFICADOS

En la tabla adjunta se recoge la superficie de techo que, de manera aproximada y orientativa (sin tener carácter normativo), se prevé edificar de forma efectiva, así como las superficies de los diversos espacios libres, jardines, etc.

Vivienda Libre	3.220,00 m ² (t)
Garajes y usos auxiliares V.L.	5.500,00m ² (t)
Vivienda P.O.	740,00 m ² (t)
Garajes y usos auxiliares V.P.O.	370,00 m ² (t)
Usos dotacionales públicos	460,15 m ² (t)
Espacio piscina	1.400,00 m ²
Jardines privados	700,00 m ²
Espacios libres y viales de convivencia	1.200,00 m ²

3.PRECIOS DE VENTA

(Superficies construidas según previsiones de ejecución)

USOS URBANÍSTICOS	PRECIO VENTA			COSTE CONST. CONTR.	TRIBUTOS MUNICIP.	VALOR REPER.	COEF. POND.
	€/m ² (t)	€/ud	Totales	€/m ² (t)	%	€/m ² (t)	
Vivienda Libre	4.000,00	340.000,00	12.920.000,00	1.072,00	5,00	1.785,14	1,000
Garajes y usos auxiliares V.L.	866,67	26.000,00	1.976.007,60	442,20	5,00	176,85	0,099
Vivienda V.P.O.	1.416,80	116.489,40	1.048.096,62	1.000,00	2,55	283,37	0,159
Garajes y usos auxiliares V.P.O.	651,72	19.551,60	175.964,40	300,00	2,55	130,34	0,073

4. ESTUDIO ESPECÍFICO DE VIABILIDAD

4.1. COSTES DE LA URBANIZACIÓN

El resumen del coste económico de las obras de urbanización previstas en el ámbito, que se definirá más detalladamente por el proyecto de obras complementarias de urbanización, es el siguiente (se incluyen las obras derivadas por el traslado de la parada de autobús fuera de los límites del ámbito de actuación):

1. ACONDICIONAMIENTO:	27.039,32 €
• Drenajes	1.731,90 €
• Movimiento de tierras	15.583,80 €
• Contenciones	9.723,62 €
2. INSTALACIONES:	59.885,34 €
• Audiovisuales	87,76 €
• Electricidad	51.633,39 €
• Abastecimiento	470,72 €
• Saneamiento	1.930,59 €
• Gas	5.762,88 €
3. JARDINERÍA:	495,61 €
4. FIRMES Y PAVIMENTOS:	39.002,92 €
5. SEÑALIZACIÓN, EQUIPAMIENTO Y MOB. URBANO:	15.144,86 €
Total CEM:	141.568,05 €
Beneficio Industrial y Gtos. Grales. (19 %):	26.897,93 €
Total Coste Contrata sin IVA:	168.465,98 €

4.2. OTROS CONCEPTOS CONSIDERABLES COMO CARGAS DE URBANIZACIÓN

Honorarios por redacción de proyectos urbanísticos:	70.000,00 €
Derribos edificación existente:	10.000,00 €
Indemnizaciones:	439.631,32 €
Total:	519.631,32 €

4.3.COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN

I.-VIVIENDAS

I.1.- 38 viviendas Libres

• Movimiento de tierras y derribos previos	29.236,14
• Cimentación	60.787,63
• Hormigones y estructuras	846.783,13
• Drenajes y saneamiento horizontal	13.286,14
• Cubiertas	185.758,06
• Aislamientos e impermeabilizaciones	39.537,38
• Albañilería	332.038,25
• Revestimientos continuos y escayolas	257.486,63
• Solados y alicatados	139.426,46
• Instalación eléctrica	170.422,10
• Instalación de telecomunicaciones	48.808,62
• Instalación de fontanería	213.569,71
• Instalación de calefacción	146.844,82
• Instalación de gas natural	58.187,56
• Carpintería metálica	357.132,37
• Carpintería de madera	176.178,91
• Pinturas	77.811,56
• Varios	228.592,49
• Instalación de prevención contra incendios	12.248,94
Total	3.394.136,89

1.2.- 9 viviendas Protección Oficial Régimen General

• Movimiento de tierras y derribos previos	6.154,98
• Cimentación	12.797,40
• Hormigones y estructuras	178.270,14
• Drenajes y saneamiento horizontal	2.797,08
• Cubiertas	39.106,96
• Aislamientos e impermeabilizaciones	8.323,66
• Albañilería	69.902,80
• Revestimientos continuos y escayolas	54.207,72
• Solados y alicatados	29.352,94
• Instalación eléctrica	35.878,34
• Instalación de telecomunicaciones	10.275,50
• Instalación de fontanería	44.962,04
• Instalación de calefacción	30.914,70
• Instalación de gas natural	12.250,02
• Carpintería metálica	75.185,76
• Carpintería de madera	37.090,30
• Pinturas	16.381,38
• Varios	48.124,74
• Instalación de prevención contra incendios	2.578,72
Total	714.555,14

2. GARAJES Y TRASTEROS

• Movimiento de tierras y derribos previos	141.564,46
• Cimentación	294.340,08
• Hormigones y estructuras	439.308,54
• Drenajes y saneamiento horizontal	64.332,90
• Cubiertas	0,00
• Aislamientos e impermeabilizaciones	11.965,26
• Albañilería	44.660,12
• Revestimientos continuos y escayolas	77.923,58
• Solados y alicatados	42.194,85
• Instalación eléctrica	22.922,27
• Instalación de telecomunicaciones	0,00
• Instalación de fontanería	0,00
• Instalación de calefacción	0,00
• Instalación de gas natural	0,00
• Carpintería metálica	22.753,59
• Carpintería de madera	0,00
• Pinturas	23.548,23
• Varios	69.179,31
• Instalación de ventilación en garajes	47.486,59
• Instalación de prevención contra incendios	3.706,92
Total	1.305.886,69
Seguridad y salud	18.925,83
Control de calidad	11.589,83
Total CEM:	5.445.094,38 €
Beneficio Industrial y GtosGrales (19 %):	1.034.567,93 €
Total Coste Contrata sin IVA:	6.479.662,31 €
Total Coste Urbanización + Construcción:	6.648.128,29 €

4.4. OTROS COSTES DE LA PROMOCIÓN

Licencias, Honorarios, Notarios, Registros, Financieros, etc.(30%):	1.994.438,49 €
Monetarización Aprovechamiento Municipal:	588.753,91 €
Total Otros Costes de la Promoción:	2.583.192,4 €

4.5. COSTES TOTALES

Total: **9.750.952,01 €**

5.CONCLUSIONES DE VIABILIDAD

Consideramos que la actuación es viable económica y financieramente para su desarrollo.

El ámbito propone la creación de un total de 47 viviendas de las cuales 38 son libres y 9 son de protección oficial.

Las cargas de urbanización se repercuten sobre el total viviendas quitando las que pudieran corresponder al Ayuntamiento.

6.SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO PROPUESTO

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del "informe de sostenibilidad económica" exigido con carácter general al planeamiento por 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.

El citado artículo establece 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 análisis debe ser necesariamente muy genérico y global, dada la lejanía temporal, en la mayor parte de los casos, del momento en que la ejecución y explotación de los elementos a considerar, y, la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar y explotar una gran parte de ellos.

En muchos casos, el análisis deberá quedar pendiente, necesariamente, de los procesos de desarrollo y ejecución en los que, se debe concretar el uso específico y la titularidad del elemento, que, incluso, podrá transferirse eventualmente a algún gestor privado.

En el caso del planeamiento pormenorizado como el que nos ocupa, que ordena un desarrollo equipamental de titularidad privada, el alcance del análisis se reduce.

En lo que respecta al impacto económico sobre la Hacienda Municipal, única administración afectada de forma directa por el desarrollo propuesto, cabe identificar dos aspectos:

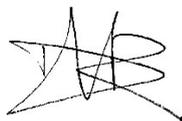
- Implantación y mantenimiento de la urbanización y las infraestructuras de servicios urbanos municipales (Agua, saneamiento, alumbrado público, transporte público, recogida de residuos urbanos, gestión del tráfico):

En estos aspectos, si bien la intervención aumenta muy ligeramente la superficie urbanizada, lo que puede suponer un ligero incremento de costes de mantenimiento en algunos aspectos –*alumbrado público, limpieza*- la nueva implantación de los mismos se hace sin costes para el Ayuntamiento y va a suponer la ampliación de las redes de servicios, así como la mejora, ampliación y creación de accesos peatonales y de convivencia, creando nuevas conexiones en la zona, actualmente deficientes.

- En el apartado de ingresos se contará con el I.B.I. impuestos y tasas devengados de forma genérica por las viviendas proyectadas, por lo que sin necesidad de un estudio más pormenorizado –*de muy difícil realización con un mínimo rigor técnico*- cabe concluir que, en este aspecto, la intervención es netamente favorable, y, claramente "sostenible".

En Donostia / San Sebastián, mayo 2019

Fdo.: David Véliz Ramas



Fdo.: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitektuna