

## **DOCUMENTO D**

**D.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

**D.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



## **DOCUMENTO D.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

Tal como se recoge en el Documento C “Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución” al tratarse de una actuación de dotación por incremento de edificabilidad ponderada en la subparcela “a.220.4/3”, no hay actuación urbanizadora alguna, por lo que no hay que establecer especial previsión en cuanto a los costes y condiciones de urbanización y ejecución.

El objeto del PEOU es corregir la Norma Particular de la parcela “a.220.4” para posibilitar el programa residencial de 36 viviendas en la Subparcela “a.220.4/3”, manteniendo el techo asignado por la Modificación del PP de 2004.

Estando ya patrimonializado el derecho al aprovechamiento y estando tan solo pendiente el levantamiento de la carga dotacional asociada al incremento de la edificabilidad urbanística no tiene sentido desarrollar un Estudio Económico-Financiero, pues ya se han cumplimentado las obligaciones de cesión y urbanización, estando recepcionada la urbanización.

La única carga pendiente es el levantamiento de la carga dotacionales y cesión del 15% cuyos importes económicos se abonarán con la licencia.

Tampoco tiene en este caso relevancia el Informe de Evaluación de Sostenibilidad Económica prescrito por el art. 22-4 del RDL 7/2015, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El presente PEOU no conlleva obligación de ejecutar obras de urbanización, pues la Subparcela es una solar, que deberá reponer los elementos que resulten afectados por la edificación.

Su aprobación no implica obligaciones adicionales para la Hacienda Municipal pues no se incrementa la superficie de dominio y uso público ni se incrementan las redes de

infraestructuras de servicios, por lo que no tiene impacto negativo en la Hacienda Municipal.

En todo caso y al objeto de cumplimentar la normativa urbanística, se procede a elaborar el correspondiente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, y la Memoria de Sostenibilidad Económica cumplimentando así la exigencia municipal.

### **1.- OBJETO**

Con este Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se pretende demostrar la viabilidad de la actuación urbanística de la ordenación residencial propuesta para la parcela a.2204/3 del AIU “AM.05 RIBERAS DE LOIOLA (II)”.

Los costes de ejecución material, así como los valores de venta, han sido fijados teniendo en cuenta los establecidos en el informe emitido por el Servicio de Programación, Gestión e Información Territorial de 3-3-2021. También se han incluido las observaciones de su posterior informe de 17-5-2021.

### **2.- COSTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

No existen obras de urbanización pendientes pues la parcela está urbanizada.

### **3.- VIVIENDAS DE PROMOCIÓN LIBRE Y Terciario**

La parcela de nuevas viviendas libres dispone en su totalidad de 2889,07 m<sup>2</sup>/t residenciales para un total de 36 ud. Libres posibles, según el nuevo tamaño promedio de 80 m<sup>2</sup>/t/vivienda derivado de la Modificación de NNUUGG aprobado en marzo 2021.

Teniendo en cuenta la citada edificabilidad, se procede a valorar el valor de repercusión (VRS):

### VALOR EN VENTA

Vivienda libre	Valor venta		
	Sup. Const.	€	Total
	2.889,07	4.100	11.845.187

### COSTO DE CONSTRUCCIÓN

Vivienda libre	Costo Construcción		
	Sup. Const.	€	Total
	2.889,07	1.072	3.097.083,04

El valor de repercusión resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

-  $V_v$  = Valor en venta

-  $K = 1,40$

-  $V_c$  = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión para 1 m<sup>2</sup>/t vivienda libre:

$$VRS = (4.100 / 1,40) - 1.072$$

$$VRS = 1.856,57$$

Valor repercusión (suelo + urbanización) LIBRES m<sup>2</sup>/t: 1.856,57 €/m<sup>2</sup>(t)

### VALOR EN VENTA

Terciario	Valor venta		
	Sup. Const.	€	Total
	370	2.500	925.000

### COSTO DE CONSTRUCCIÓN

Terciario	Costo Construcción		
	Sup. Const.	€	Total
	370	603	223.110

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

-  $V_v$  = Valor en venta

-  $K = 1,40$

-  $V_c$  = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión para 1 m<sup>2</sup>/t:

$$VRS = (2.500 / 1,40) - 603$$

$$VRS = 1.182,71$$

Valor repercusión (suelo + urbanización) Terciario: 1.182,71 €/m<sup>2</sup>(t)

#### **4.- CALCULO DE COEFICIENTRES DE HOMOGENEIZACIÓN**

Con los citados VRS resultan los siguientes coeficientes tomando el uso vivienda como uso característico.

Coeficiente de Homogeneización de Vivienda Libre (1.856,57 €/m<sup>2</sup>(t)).....1  
Coeficiente de Homogeneización de Terciario (1.182,71 €/m<sup>2</sup>(t)) .....0,637

#### **5.- CALCULO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA**

Edificabilidad ponderada de Vivienda Libre (1 x 2.889,07 m<sup>2</sup>/t) ..... 2.889,07 m<sup>2</sup>/t(H)  
Edificabilidad ponderada de Terciario (0,637 x 370)..... 235,69 m<sup>2</sup>/t(H)  
  
TOTAL..... 3.124,76 m<sup>2</sup>/t(H)

#### **6.- VALOR ECONÓMICO CORRESPONDIENTE A LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

Se calculará conforme al artículo único de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Hay que tener en cuenta que en este caso al tratarse de una actuación de dotación, la cesión se calcula sobre el incremento respecto a la edificabilidad resultante de la equidistribución.

De conformidad con el informe de 3-3-2021 el incremento se corresponde con los 2.889,07 m<sup>2</sup>/t que cambian del uso considerado (terciario) a residencial.

El incremento se expresa de la forma siguiente:

$$\Delta = (2.889,07 \text{ m}^2/\text{t} \times 1) - (2.889,07 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,637) = 1.048,66 \text{ m}^2/\text{t(H)}$$

Por tanto el 15% de cesión considerando el valor del uso característico (1.856,57 €/m<sup>2</sup>/t) será:

$$\text{Valor cesión 15\%} = 1.048,66 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,15 \times 1.856,57 \text{ €/m}^2/\text{t} = 292.036,60 \text{ €}$$

## **7.- VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO, EXCLUIDAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

El valor de repercusión del suelo antes de cesiones, toda vez que no hay cargas de urbanización pendientes es:

$$\text{Valor repercusión TOTAL (3.124,76 m}^2/\text{t)uc} \times 1.856,57\text{€/m}^2/\text{(t)} \dots\dots\dots 5.801.335,67 \text{ €}$$

No tomamos en consideración el uso bajo rasante pues no implica incremento respecto a la edificabilidad derivada del planeamiento pormenorizado vigente, y ya fue objeto de equidistribución en el Proyecto de Reparcelación del año 2003.

## **8.- LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL**

Según el criterio establecido en el informe de los SS.TT.MM. de 3-3-2021 de valorar el incremento de edificabilidad considerando el cambio de uso de terciario a residencial de los 2.889,07 m<sup>2</sup>/t afectados por esta recalificación (no los restantes 370 m<sup>2</sup>/t que mantienen el uso terciario).

En todo caso el cálculo definitivo se establecerá en el momento de girar la liquidación cuando se otorgue la licencia de edificación.

Los coeficientes de uso ya se han establecido correspondiendo el 1 al uso residencial (1.856,57 €/m<sup>2</sup>/t) y el 0,637 al uso terciario (1.182,71 €/m<sup>2</sup>/t).



$\Delta$  edificabilidad ponderada =  $2.889,07 \text{ m}^2/\text{t} - 1.840,34 \text{ m}^2/\text{t} = 1.048,66 \text{ m}^2/\text{t}$

$$\% \text{ incremento} = \frac{1.048 \text{ m}^2/\text{t}}{2.889,07 \text{ m}^2/\text{t}} = 36,30\%$$

Aplicamos el art. 6.3 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos para la determinación de los estándares exigibles (en proporción al incremento).

La superficie de la parcela es de  $839,50 \text{ m}^2$ .

- Dotación de sistema local espacios libres  
 $D = 839,50 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 0,3630 = 45,71 \text{ m}^2$
  
- Dotación de “otras dotaciones públicas locales”  
 $D = 2.889,07 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,2 \times 0,3630 = 209,75 \text{ m}^2$

Determinación del valor económico corresponde al levantamiento de la carga dotacional.

Superficie a considerar:

$$839,50 \text{ m}^2 + 45,71 \text{ m}^2 + 209,75 \text{ m}^2 = 1.094,96 \text{ m}^2$$

Valor del suelo urbanizado correspondiente al 85% patrimonializable:

$$85\% \text{ edificabilidad} = 1.048,66 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,85 \times 1.856,57 \text{ €/m}^2/\text{T} = 1.654.874,09 \text{ €}$$

$$\text{Valor unitario del suelo} = \frac{1.654.874,09 \text{ €}}{1.094,96 \text{ m}^2} = 1.511,36 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor económico del levantamiento} = 1.511,36 \text{ €/m}^2 \times (45,71 \text{ m}^2 + 209,75 \text{ m}^2) = 386.092,03 \text{ €}$$

## **9.- VALOR DEL SUELO EXCLUIDA LA CESIÓN MUNICIPAL DEL 15% Y LA COMPENSACIÓN POR LEVANTAMIENTO DE LA CARGA DOTACIONAL**

Ya hemos señalado que no hay carga de urbanización, pues se trata de una parcela totalmente urbanizada.

Valor del suelo urbanizado: 5.801.335,67 €

Valor de la cesión 15% (por el incremento): 292.036,60 €

Valor del levantamiento carga dotacional: 386.092,03 €

Valor suelo descontado cesión y dotación: 5.123.207,04 €

### **CONCLUSIÓN**

Este importe permite acometer la promoción de las 36 viviendas teniendo en cuenta el valor en venta estimado (4.100 €/m<sup>2</sup>/t) y los costes de construcción, por lo que es viable económicamente, permitiendo una remuneración razonable del suelo, toda vez que la propiedad de la parcela está libre de carga hipotecaria.

## **DOCUMENTO D.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **1. OBJETO**

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica que deberá ponderar el impacto de la actuación sobre la Hacienda Pública municipal que será la directamente afectada por la renovación, implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

### **2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS RESULTANTES**

En el presente PEOU se prevé la construcción de 36 viviendas con un techo de 2.889,07 m<sup>2</sup>/t más 370 m<sup>2</sup>/t de uso terciario.

La citada edificabilidad asignada a la parcela a.220.4/3 representa un total de 3.259,07 m<sup>2</sup>/t en un ámbito resultante de un proceso de urbanización, equidistribución y cesión que se encuentra totalmente urbanizado.

Es decir, la citada edificabilidad es preexistente al PEOU.

El PEOU no implica por tanto una demanda de mayores servicios o infraestructuras, recogida de basuras, limpieza, etc... pues el techo residencial bien para una colectividad o bien para 36 viviendas individuales ya existía, y por tanto la demanda de servicios.

No se incrementa la superficie de dominio y uso público, ni mayores demandas de servicios, y sin embargo si se incrementan los ingresos ordinarios (IBI, vehículos, basuras, agua, etc...).

### **3. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN, MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS O PRESTACIÓN DE NUEVOS SERVICIOS**

No se produce necesidad de nuevas obras de urbanización o incremento de las infraestructuras prestación de nuevos servicios.

El techo residencial, si bien en su modalidad de “colectiva” ya existía, por lo que en realidad puede haber menos demanda de servicios si tomamos como referencia la implantación de un “hostal”, que permite albergar un número de ocupantes muy superior al de 36 viviendas (unos 75 habitantes).

No se produce por tanto incremento de gastos o de nuevos servicios.

### **4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS**

Hay dos tipos de ingresos por el modo en que se devengan.

De un lado están aquellos ingresos patrimoniales que se perciben una sola vez. Por ejemplo, el cobro del 15% de la edificabilidad urbanística: el ICIO asociado a la licencia de edificación o las tasas por la tramitación de licencias urbanísticas, tasa por ocupación de vía pública, etc...

De otro lado están los ingresos corrientes o habituales, que tiene periodicidad anual. Aquí se incluye el IBI, Impuesto sobre vehículos, tasas por suministro, etc...

En el caso que nos ocupa además del cobro de la compensación económica correspondiente a la cesión del 15% y el levantamiento de la carga dotacional, que se abonarán con la licencia, nos vamos a fijar en los ingresos corrientes, que son los que deben garantizar la capacidad del Ayuntamiento de haber frente a sus obligaciones de conservación y mantenimiento de las dotaciones y redes de infraestructuras.

## **INGRESOS CORRIENTES VINCULADOS AL NUEVO DESARROLLO**

### A).- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

A continuación calculamos el IBI que se estima para las viviendas.

Se estima que el importe para una vivienda y garaje es de 450 €/año.

### B).- Impuesto sobre vehículos

Se parte del ratio de 1,4 vehículos/vivienda.

El importe para un coche de gama media para el año 2019 es unos 90 €.

Esto implica un ingreso de:

$$90 \text{ €} \times 1,4 = 126 \text{ €/vivienda año}$$

### C).- Tasas por suministro de agua, saneamiento y recogida de basuras

Se estima un coste igual al gasto.

D).- Impuesto sobre actividades económicas

Se estima en 500 €/año por el local de 370 m<sup>2</sup>/t.

Total ingreso 21.236 €/año.

## **5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES**

Hay que destacar que el Subámbito se encuentra enclavado en una zona urbana, con todos los servicios, incluido el de Transporte, por lo que no se produce la necesidad de crear nuevos servicios. El desarrollo hará más compacta la ciudad, aportando más eficiencia a los servicios existentes, que servirán a una mayor población.

### 5.1. Coste de mantenimiento de los espacios libres

No hay gasto adicional.

### 5.2. Coste de mantenimiento de viario

No hay gasto adicional

### 5.3. Coste de mantenimiento del arbolado

No hay gasto adicional.

### 5.4. Coste de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbano

a).- Alumbrado: No hay gasto adicional.

b).- Abastecimiento de agua: Se estima un coste igual al del ingreso

c).- Saneamiento: Se estima un coste igual al del ingreso

## 6. CONCLUSIONES

Se deduce de lo expuesto que los ingresos corrientes representan 21.236 €/año frente a un gasto corriente que no se incrementa como consecuencia del presente PEOU.

Se considera por tanto que la actuación no va a conllevar un gasto para la Hacienda Municipal superior a los ingresos que va a percibir por los conceptos ya señalados, por lo que tiene impacto netamente positivo en las arcas públicas.

En cuanto a la superficie destinada a actividades económicas el presente PEOU no implica alteración alguna de las previsiones del vigente Plan General.

En Donostia/San Sebastián Enero 2022

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M<sup>a</sup> Abad

Letrado

Fdo.: Jorge Tanco

Arquitecto

Fdo.: Katrin Marrero

Arquitecta