
E. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

ÍNDICE:

Pág:

1. ANÁLISIS DE VIABILIDAD	1
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	4
2.1. OBJETO Y ANTECEDENTES	4
2.2. IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL	4
2.3. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	5

**E. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

1. ANÁLISIS DE VIABILIDAD

El presente "estudio de viabilidad económica y financiera" del sector "AÑ.13.1 Belartza Alto" responde a la exigencia establecida por el art. 68.f de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y, a partir del análisis de los ingresos y costes previstos en su desarrollo, busca justificar la existencia de una remuneración suficiente, de acuerdo con las pautas habituales del mercado inmobiliario, a los capitales a invertir en dicho desarrollo.

Para su evaluación, la legislación urbanística vigente establece como referencia los mecanismos de valoración del suelo urbanizado definidos en el RD "1492/2011 de Reglamento de valoraciones de la LS" -*método "residual estático" (art. "22")*¹-.

Dado que éstos determinan el destino "a priori" de un porcentaje -*que puede ser variable en función de las condiciones de mercado de los diferentes productos inmobiliarios*- de los ingresos por ventas a "beneficios y costes de promoción", su aplicación traslada la evaluación de viabilidad a la remuneración del suelo aportado, que es la que ha de situarse dentro de esa referencia de "adecuación al mercado".

Como se ha comentado en el Documento "D. Directrices de organización y gestión de la ejecución", en este caso, con excepción de la "estación de servicio" para la que, se propone un coeficiente de "beneficios y costes" de "1,40", se propone para el resto de los aprovechamientos un coeficiente de "1,45" que considera la mayor dificultad de comercialización de los grandes locales de actividad económica.

A partir de ello, como se recoge en el citado Documento "D", se estiman los valores de venta y los costes de ejecución de los distintos tipos de productos inmobiliarios; se obtienen los valores residuales de suelo urbanizado correspondientes, y, sus respectivos "coeficientes de ponderación", tomando como referencia -*coef. "1,00"*- el valor residual de suelo del uso "b.10 Industria".

La evaluación se recoge en el cuadro adjunto -*Cuadro "1"*-. Los elementos que se consideran son los siguientes:

* Ingresos:

Estimados, de acuerdo con las referencias del mercado inmobiliario para cada producto en similares condiciones, y, en el supuesto de venta de éstos -*con independencia de se consideren otras posibles fórmulas de gestión del "parque de actividad económica"*-.

Para cada uno de ellos, se toma como referencia la superficie edificable "sobre rasante" destinada a "usos principales", y, se consideran unos precios medios de venta unitarios que incorporan, en algunos casos, y, con excepción de las superficies edificadas destinadas a aparcamiento, la parte proporcional de edificabilidad "bajo rasante" destinada a "usos auxiliares". Resultan unos ingresos por venta totales de **128.121.040,90 €**.

* Costes:

◦ Edificación:

De la misma forma que en el caso de los ingresos, los costes de ejecución estimados para cada uno de los productos inmobiliarios considerados incorporan los correspondientes a la edificabilidad "bajo rasante" destinada a "usos auxiliares". Los gastos y beneficios de promoción se sitúan en **39.712.441,26 €**, los costes de edificación en **46.793.138,36 €**, y, el valor residual del suelo urbanizado en **41.615.461,28 €**.

¹ "...VRS= (Vv/K)-Vc

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios: ...

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. 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 proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble."

◦ Planeamiento, gestión y urbanización:

Para obtener el valor del suelo bruto aportado, del valor residual del suelo urbanizado asignado a los propietarios de suelo -65.394 m²(t) de acuerdo con el "Convenio urbanístico del sector Belartza 2" (09/2002)- deben deducirse, los costes de planeamiento, gestión de la ejecución y urbanización del Ámbito -Cuadro "1": **25.743.961,25 €-**.

CUADRO "1"

COSTES PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y URBANIZACIÓN

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

I	Proyectos urbanísticos, estudios complementarios y tramitación (PP / EEA / Est. tráfico/PAU / PR / Asesoría ambiental / Otros gastos)	350.000,00 €
II	Proyecto, estudios complementarios, y, DO urbanización sector "13.1"	357.000,00 €
III	Proyectos, estudios complementarios, y, DO obras exteriores	396.682,00 €
	a. Proyecto/DO Enlace G-11	290.000,00 €
	b. Geotecnia Enlace G-11	37.510,00 €
	c. Proyecto/DO Glorieta N-634	29.839,00 €
	d. Proyecto/DO Mejoras regatas Irubide/ Añorga	24.750,00 €
	e. Proyecto/DO IV/V	14.583,00 €
IV	Indennizaciones de bienes y derechos por afecciones obras exteriores	435.320,00 €
	a. Suelos enlace	55.320,00 €
	b. Anejo Cº Irubide	380.000,00 €
	TOTAL	1.539.002,00 €

OBRAS EXTERIORES AL SECTOR 13.1

I	ENLACE GI-11	5.721.591,00 €
II	OBRAS MEJORA CAPACIDAD GLORIETA GI-11/N-634	965.615,00 €
	a. Mejoras Glorieta	716.049,00 €
	b. Acera / Carrilbici (Tramo Canteras)	249.566,00 €
III	OBRAS MEJORA CAPACIDAD REGATA DE AÑORGA	1.080.750,00 €
IV	ACOMETIDA ABASTECIMIENTO AGUA (Depósito Belartza)	63.800,00 €
V	SOTERRAMIENTO LÍNEAS ELÉCTRICAS 30 KV (Belartza "I")	390.000,00 €
VI	RELLENO VAGAUDA IRUBIDE (Incluido presupuesto urbanización Sector)	--
	TOTAL	8.221.756,00 €

URBANIZACION DEL SECTOR "13.1"

1	DEMOLICIONES	24.200,00 €
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.640.234,73 €
3	OBRAS DE FABRICA	1.556.700,00 €
	ESCALERAS SOBRE EL TERRENO	39.657,78 €
4	DRENAJE	530.156,69 €
5	SISTEMAS DRENAJE SOSTENIBLE (SUDS)	1.097.746,10 €
6	SANEAMIENTO	395.548,35 €
7	SUMINISTRO AGUA POTABLE	330.764,68 €
8	SUMINISTRO ENERGIA ELECTRICA	425.471,58 €
9	TELECOMUNICACIONES	119.936,31 €
10	ALUMBRADO PUBLICO	291.944,34 €
11	AFIRMADOS	1.605.119,79 €
12	PAVIMENTACION Y OTROS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN	462.353,80 €
13	MOBILIARIO URBANO	55.000,00 €
	SEÑALIZACION VIARIA	15.102,84 €
14	JARDINERIA Y ARBOLADO URBANIZACIÓN	95.000,00 €
15	MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA (Ámbito)	97.703,70 €
16	RESTAURACIÓN COMPENSATORIA (Ámbitos externos)	72.500,00 €
17	SEGURIDAD Y SALUD	270.461,66 €
18	GESTIÓN DE RESIDUOS (IHOBE)	80.286,77 €
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	10.205.889,12 €
	GASTOS GENERALES (14%)	1.428.824,48 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL (5%)	510.294,46 €
	Suma GG/ BI	1.939.118,93 €
	TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (Sin IVA)	12.145.008,05 €

TOTAL COSTES

21.905.766,05 €

Se obtiene con ello un valor residual total para el suelo aportado en el sector -209.735,38 m²- de **10.532.431,50 €**, y, un valor unitario de **50,22 €/m²**, ajustado a las condiciones habituales del mercado.

E. ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

CUADRO "2". EVALUACIÓN DE VIABILIDAD. ESTIMACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO

PARC	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA				INGRESOS		DESGLOSE BENEFICIOS / COSTES			VALOR RESIDUAL		COEF. POND.	EDIFIC. PONDERADA			
	Usos principales				Precio venta unit.	Ingresos venta	GG y Benef. Prom.		Coste cons. unit.	Coefic. costes asociados	Coste cons.		Valor resid. Suelo urb.	Valor resid. unit.	m ² (tp)	%
	"b.11 Industria" (Sin toler. usos terciarios)*	"b.12 Industria" (Toler. Usos terciarios)	"b.20 usos terciarios"	Usos auxiliares	€/m ² (t)	€	Coef. Cos-Ben	€	€/m ² (t)	€	€		€/m ² (t)			
m ² (t)	m ² (t)	m ² (t)	m ² (t)													
1.1	b.20	Hotel			4.000	1.800	7.199.496,00									
1.2																
a	b.12	Industria (Toler. usos terciarios)			3.321	2.000	6.642.000,00									
b	b.12	Industria (Toler. usos terciarios)			3.321	2.000	6.642.000,00	45,00%	2.061.310,34	450	2.002.563,00	2.578.126,66	776,31	2,1769	7.229,32	6,20%
c	b.20	Aparcamiento (Uso auxiliar)				583	1.935.810,90		600.768,90	300	1.335.042,00	0,00	0,00	0,0000	0,00	0,00%
d	b.20	Terciario (Comercio no singular)			1.907	2.100	4.003.860,00		1.242.577,24	450	1.149.679,80	1.611.602,96	845,28	2,3702	4.519,10	3,87%
Total							19.223.670,90		5.965.966,83		6.489.847,80	6.767.856,27			18.977,74	16,26%
2.1																
a	b.20	Estación de servicio			100	2.000.000	2.000.000,00	40,00%	571.428,57	-	1.000.000,00	428.571,43	4.285,71	12,0176	1.201,76	1,03%
b	b.20	b.20 Terciario (Comercio: Hostelería)			300	2.500	750.000,00		232.758,62	450	180.900,00	336.341,38	1.121,14	3,1438	943,13	0,81%
							2.750.000,00		804.187,19		1.180.900,00	764.912,81			2.144,89	1,84%
2.2	b.20	Hostelería (Cº Belartza Erdikoa)			630	2.500	1.575.000,00		488.793,10	450	379.890,00	706.316,90	1.121,14	3,1438	1.980,58	1,70%
2.3																
a	b.12	Aparcamiento (Uso auxiliar)				583	6.283.662,00		1.950.102,00	300	4.333.560,00	0,00	0,00	0,0000	0,00	0,00%
b	b.12 /b.20	Ind. (Toler. usos terciarios) / Com. No singular			1.696	2.000	3.392.000,00		1.052.689,66	450	1.022.688,00	1.316.622,34	776,31	2,1769	3.691,94	3,16%
c	b.12	Industria (Toler. usos terciarios)			1.593	2.100	3.344.250,00		1.037.870,69	450	960.277,50	1.346.101,81	845,28	2,3702	3.774,60	3,23%
Total							19.803.962,00	45,00%	2.105.394,83	450	2.045.391,08	2.633.264,10	776,31	2,1769	7.383,94	6,33%
									6.146.057,17		8.361.916,58	5.295.988,25			14.850,48	12,73%
2.4																
	b.11	Industria (Excluidos usos terciarios)			8.412	1.100	9.252.672,00		2.871.518,90	300	3.381.431,04	2.999.722,06	356,62	1,0000	8.411,52	7,21%
	b.12	Industria (Toler. usos terciarios)			8.411	2.000	16.822.000,00		5.220.620,69	450	5.071.833,00	6.529.546,31	776,31	2,1769	18.309,50	15,69%
Total							26.074.672,00		8.092.139,59		8.453.264,04	9.529.268,37			26.721,02	22,90%
2.5	b.11	Industria (Logística. Excluidos usos terciarios)			32.548	1.100	35.802.800,00		11.111.213,79	300	13.084.296,00	11.607.290,21	356,62	1,0000	32.548,00	27,89%
2.6	b.11	Industria (Logística. Excluidos usos terciarios)			14.264	1.100	15.690.400,00		4.869.434,48	300	5.734.128,00	5.086.837,52	356,62	1,0000	14.264,00	12,22%
Total							128.120.000,90		39.712.118,51		46.792.824,80	41.615.057,60			116.692,77	100,00%

VALOR RESIDUAL DE SUELO URBANIZADO DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO	496,04 €
VALOR DERECHOS TITULARES PRIVADOS (Convenio 11/2002: 65.394 m ² (t))	32.438.197,56 €
COSTES URBANIZACIÓN	21.905.766,05 €
VALOR SUELO BRUTO	10.532.431,50 €
SUPERFICIE ÁMBITO	209.735,38 m ²
VALOR UNITARIO SUELO BRUTO	50,22 € €/m²

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El art. "22" del "TR Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015", establece la obligación de que los planes de ordenación y gestión incorporen un "Informe o memoria de sostenibilidad económica" en el que se deberá analizar el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de sus previsiones. Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

2.2. IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL

Dado que, en el presente caso, se trata de una intervención de iniciativa y gestión privadas, en la que la totalidad de las acciones de urbanización general *-intervenciones de mejora y refuerzo de las redes de sistemas generales externas al Ámbito "13.1"-* y, local, se imputan a los titulares privados *-Ver documento "D. Directrices de organización y gestión de la ejecución"-* y, que no se proponen elementos equipamentales *-sin perjuicio de su posible disposición futura por el Ayuntamiento en los suelos dotacionales definidos-* las únicas cargas a asumir por las haciendas públicas *-en este caso el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián-* son las de utilización *-alumbrado fundamentalmente-* y mantenimiento de esos elementos dotacionales, que se deben ser objeto de cesión.

COSTES

Superficies mantenimiento municipal

Espacios libres urbanos "f.10"	81.034 m ²
Espacios libres comunes "f.20" (Estimada)	1.953 m ²
Total espacios libres	82.987 m²
Viario "e.10"	26.555 m²

Costes estimados

Mantenimiento zonas verdes	0,3 €/m ²	24.896,03 €
Mantenimiento viales		
Pavimentación	0,5 €/m ²	13.277,50 €
Limpieza viaria	1 €/m ²	26.555,00 €
Agua, riego e ii	1.100 ml	1.100,00 €
Alcantarillado	1.100 ml	1.430,00 €
Alumbrado	60 lumina	9.780,00 €
Total viales		52.142,50 €
Total mantenimiento anual		77.038,53 €

INGRESOS

Ingresos anuales

IAE	83.894 m ² (t)	3,83 €/m ² (t)	321.314,60 €
IBI	500 €/m ² (t)	0,37%	154.876,99 €
			476.191,60 €

A partir de las referencias consideradas en el plan parcial del ámbito "AÑ.13.2 Cantera", aprobado recientemente, el cuadro adjunto incorpora una evaluación esquemática de los costes anuales, y, de los ingresos iniciales y anuales estimados *-entre estos no se consideran las tasas por servicios, el impuesto de circulación y otros...-* que permiten concluir que la intervención es, en todo caso, netamente favorable para Hacienda Municipal.

2.3. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

De acuerdo con las referencias legales reseñadas, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

La misma se ha evaluado coherentemente en la Memoria de Sostenibilidad del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre los programas de vivienda y actividades económicas que propone, y, no se modifica en el presente expediente.

En Hondarribia, septiembre de 2.021

Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por **FDLEON arq+urb.**