

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

---

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA "**

**E**

**ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI Nº 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "

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

**1.1.- Consideraciones generales.**

El presente estudio relativo a la viabilidad económico-financiera, tiene por objeto analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de este Plan Especial, así como determinar los coeficientes de ponderación de los usos lucrativos que se ordenan.

A este respecto, contiene las determinaciones establecidas por el art. 62.1.f) de la vigente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El estudio analítico de los ingresos y gastos de la promoción, que se une como anexo, describe el proceso de cálculo seguido, así como los parámetros utilizados en cuanto a la edificabilidad urbanística prevista, los precios unitarios de venta y de ejecución material considerados para los diferentes usos, los gastos de la promoción y los demás gastos necesarios.

**1.2.- Los coeficientes de ponderación.**

**1.2.1.- Los coeficientes de ponderación en el PGOU del 2010 y la necesidad de adecuarlos.-**

Los coeficientes de ponderación de usos que figuran en el PGOU vigente, resultan de los precios de mercado y de la normativa de aplicación en aquél momento - Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo -.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, promulgado con posterioridad, determina otros elementos para concretar el valor residual del suelo, en concreto, por aplicación de la siguiente fórmula :

$$VRS = ( VV/K ) - VC$$

en la que:

VRS = Valor del suelo apropiable urbanizado.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

VV = Valor de venta de los aprovechamientos urbanísticos apropiables.

K = Coeficiente que pondera los gastos y el beneficio empresarial de la promoción ( 1,40 ).

VC = Valor de la construcción de los aprovechamiento urbanísticos apropiables.

Por otra parte, y con arreglo al estudio de mercado realizado, los valores de venta y costes de construcción que resultan para los distintos usos, se recogen en el cuadro que se inserta seguidamente, con el resultado final de los coeficientes de ponderación, sin perjuicio de que su determinación última corresponderá al Proyecto de Reparcelación:

Uso	Valor venta	Coste Construc.	VRS	Coeficiente
Viv. Libre "a.30 "	3.200,00	1.005,00	1.280,71	1,0000
Garaje / Trastero	800,00	402,00	169,43	0,1323

## **2.- PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS NECESARIOS**

### **2.1 Ingresos por ventas o valor de venta de la promoción (VV)**

Como se recoge en la Memoria, el incremento de la edificabilidad ponderada en el Subámbito, es de 881,79 unidades de edificabilidad homogeneizada.

Con arreglo a la previsión recogida en el art. 27.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se fija en el 15% del incremento, esto es, 132,27 unidades homogeneizadas.

El reseñado total, lo integran en 117,49 unidades de uso residencial y 14,78 unidades de uso de garaje - trastero.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

Por consiguiente dichas unidades se detraen a los efectos de calcular los ingresos por ventas.

Con arreglo a la indicada previsión y partiendo de los precios unitarios de mercado actuales, aplicados a las diferentes edificabilidades físicas y usos previstos, da como resultado unos ingresos por venta ó valor total de venta de la promoción ( Vv), de 3.071.456,00 €.

Se detallan en el Anejo 1 del presente documento.

### **2.2 Valor de la construcción (VC)**

Partiendo de los respectivos valores unitarios de ejecución material, aplicados a los diferentes tipos de uso o aprovechamientos susceptibles de apropiación, a los que se añaden los Gastos Generales y el Beneficio industrial de la contrata, además de los demás gastos necesarios relacionados directa o indirectamente con la construcción propiamente dicha, resulta una estimación del Valor de la construcción (Vc) de 1.060.096,11 €.

Se detallan en el Anejo 2 del presente documento.

### **2.3 Costes, cargas de urbanización (CU) y levantamiento de la carga dotacional.**

El desglose que figura en documentación anexa arroja un resultado total de 166.050,53 € ( 30.000,00 + 136.050,53).

Se detallan en el Anejo 3 del presente documento.

### **3.- CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.**

3.071.456,00

----- - ( 1.060.096,11 + 166.050,53 ) = 967.750,50 €

1,40

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

**( Junio - 2021 )**

---

**DOCUMENTO : “ E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA “**

El importe que resulta, incluye el valor del suelo, de lo que se concluye la viabilidad económico - financiera de la actuación resultante de este Plan Especial.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

( Junio - 2021 )

DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "

**Anejo 1 : VALORES EN VENTA DE LOS DISTINTOS USOS (Vv) :**

Uso	Superficie m2/(t)	V.Venta/ m2/(t)	Total
Vivienda libre	801,51	3.200,00	2.564.832,00
Garaje/Trastero Libre	633,28	800,00	506.624,00
			3.071.456,00

**Anejo 2 : VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION DE LOS  
DISTINTOS USOS ( Vc):**

Usos	Vivienda Libre - m2/(t) -	Garaje - Trastero - m2/(t) -
Ejecución Material	750,00	300,00
Gastos Generales - Beneficio Industrial ( 19 % )	142,50	57,00
Otros gastos necesarios		
• Honorarios profesionales (7% )	52,50	21,00
• Tributos ( 5%)	37,50	15,00
• Otros gastos necesarios (3% )	22,50	9,00
	1.005,00	402,00

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**

*( Junio - 2021 )*

DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "

**COSTES DE CONSTRUCCION TOTALES DE LOS DISTINTOS USOS**

**( Vc ):**

Uso	Superficie m2/(t)	C. Construcc. m2/(t)	Total
Vivienda libre	801,51	1.005,00	805.517,55
Garaje - Trastero Libre.	633,28	402,00	254.578,56
			1.060.096,11

**Anejo 3 : OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACION :**

Concepto	Importe
Demoliciones y obras de urbanización	20.000,00
Redacción PEOU Reparcelación e inscripción en Registro	10.000,00
<b>Total</b>	30.000,00

**MONETARIZACIÓN POR EL LEVANTAMIENTO DE LA CARGA  
DOTACIONAL**

- Otras dotaciones públicas locales : 136.050,53 €

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Junio - 2021)**

**DOCUMENTO : “ E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO -  
FINANCIERA “**

**3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO  
PROPUESTO.**

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del informe de sostenibilidad económica exigido con carácter general a los documentos de planeamiento por el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado apartado 4 establece que el informe *“ponderará... 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”*.

En similares términos también lo hace el art. 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de julio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentre terminada la edificación que la actuación comporta.

Este documento tiene el objetivo de analizar y/o ponderar, por una parte, el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar para la Hacienda Municipal, única afectada por la actuación, teniendo en cuenta los costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras que pasan a formar parte del dominio público y, por otra, los ingresos municipales estimados.



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Junio - 2021)**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

3.1. Estimación de los ingresos previstos.

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, los de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a:

- El valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes ( 15 %).
- El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.).
- El importe de las tasas por otorgamiento de las licencias urbanísticas ó el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Por otro lado, concurren otros ingresos que tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Vehículos, las tasas por el suministro de agua, por la prestación del servicio de saneamiento, por la recogida de basuras, por la ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad, no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**(Junio - 2021)**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

por ocupación del dominio público por empresas de suministro de energía eléctrica o de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento, al igual que la tasa por ocupación de dominio público para acceso a los garajes. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

3.1.1.- Ingresos corrientes o habituales.

*A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.).*

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes de ese Impuesto en el caso que ahora nos ocupa, en atención a sus características y condicionantes, se toma como referente el IBI correspondiente al año 2020 ( tipo 0,18213 para usos residenciales).

Los ingresos previstos por este impuesto, ascenderían a 4.825,00 €, con arreglo al siguiente desglose :

.- 10 viviendas : 3.450,00 €.

.- 25 garajes : 1.375,00 €.

*B.- Impuesto sobre circulación de vehículos (I.V.).*

Los ingresos asociados a ese impuesto se determinan a partir de la consideración de las dos premisas que se exponen a continuación. Por un lado, un ratio de 1,5 vehículo/viv. Por otro, un importe anual medio del impuesto de 90 €/vehículo. Eso implica unos ingresos medios de 1.350,00 €.

*C.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.*

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esas tasas, cabe estimar unos ingresos medios de 350 €/viv./año, lo que hace un total de 3.500,00 €.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

*(Junio - 2021)*

DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "

*D.- Ingresos resultantes.*

La consideración conjunta de los datos expuestos en los anteriores apartados, da como resultado que por los nuevos usos residenciales, el Ayuntamiento de Donostia - San Sebastián ingresará anualmente 9.675,00 €.

4.2.- Gastos.

Los gastos a considerar son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los usos planteados en las parcelas.

En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

*A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas.*

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye una carga de urbanización del desarrollo proyectado en el ámbito, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

*B.- Costes de mantenimiento de las superficies que pasan a integrar el dominio y uso público:*

.- Coste mantenimiento de la nueva acera proyectada y vial : La nueva acera y el remate del vial dispondrán de una superficie de 179,39 m<sup>2</sup>. Se estima un coste anual de 3,40 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un total de 609,93 €.

.- Coste de mantenimiento de los árboles : Se considera un coste de 20,00 €/año/árbol, lo que hace un total de 200,00 €.

.- Coste de mantenimiento del nuevo parque que se habilita : Éste dispondrá de una superficie de 155,25 m<sup>2</sup>. Se estima un coste anual de 5,00 €/m<sup>2</sup>, lo que supondrá un total de 776,25 €.

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE LA PARCELA  
QUE SE UBICA EN LA CALLE MARRUXTIPI N° 45 - DONOSTIA  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL**

**( Junio - 2021 )**

**DOCUMENTO : " E - ESTUDIO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERA "**

*C.- Coste de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos.*

Los parámetros económicos medios de mantenimiento de estas infraestructuras, son los siguientes :

.- Abastecimiento de agua : 90,00 €/viv/año.

.- Saneamiento : 145,00 €/viv/año.

.- Recogida basuras : 185,00 €/viv/año

.- Alumbrado público : 70,00 €/viv/año.

$[ ( 90,00 \times 10 ) + ( 145,00 \times 10 ) + ( 185,00 \times 10 ) + ( 70,00 \times 10 ) ] = 4.900,00$   
€/año.

**4.3.- Conclusiones.**

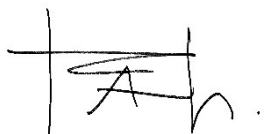
La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuestas en los anteriores epígrafes da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

\* Estimación de los ingresos adicionales : 9.675,00 €.

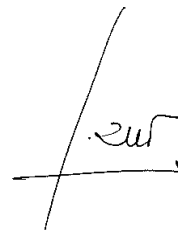
\* Estimación de los gastos adicionales : 6.486,18 €.

Por consiguiente, la nueva ordenación que se articula en la presente modificación conllevara un superávit para las arcas municipales de 3.188,82 €.

Donostia - San Sebastián, Junio de 2021



**Fdo : Mikel Arrillaga Mayoz.**  
**Arquitecto .**



**Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri**  
**Abogado.**