

4.1 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

MARZO 2019

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El artículo 193 del ROTU, que regula la documentación necesaria de los Planes Especiales, define en el apartado 1.e), con carácter general, el alcance del Estudio económico financiero de este tipo de planeamiento:

- e) *Estudio económico y financiero, de carácter **orientativo**, conteniendo la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.*

El mismo artículo 193 del ROTU, en su apartado 2, establece:

- 2. *El contenido de la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con las operaciones de reforma.*

Finalmente, el artículo 189.6 del ROTU, dispone el alcance de la evaluación económica de la implantación de servicios de los Planes Parciales.

- 6. *Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización que expresará el **coste aproximado** de, al menos, las siguientes obras y servicios:*
 - a) *Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.*
 - b) *Redes de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía, alumbrado público y telefonía.*
 - c) *Otras redes de servicios urbanísticos que prevea el Plan.*
 - d) *Obras especiales, como desviación de redes de servicio existentes u otras.*
 - e) *Indemnizaciones procedentes por las actuaciones que exija la ejecución del Plan.*
 - f) *Conexión y, en su caso, refuerzo y ampliación de los sistemas generales existentes*

Nos encontramos ante un rosario de pequeñas actuaciones localizadas en un ámbito con un elevado grado de consolidación de la urbanización. En concreto, dentro de la clasificación establecida, para las *actuaciones de transformación urbanística*, en el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba al texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, nos encontraríamos ante actuaciones de reforma o renovación de la urbanización y sobre todo, ante actuaciones de dotación:

“... considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.”

Quiere ello decir, que la incidencia de la ejecución material de obras de urbanización propiamente dichas, definidas minuciosamente en el artículo 372.3 del ROTU, va a ser pequeña frente a otros conceptos considerados como complementarios en el artículo 372.4 del mismo texto legal, tales como

- a) la indemnización procedente por derribo de construcciones, obras o instalaciones que exija la ejecución de los planes,
- b) así como, en su caso, la extinción de arrendamientos, servidumbres u otros derechos reales incompatibles con el planeamiento,
- c) o el traslado o cese de negocios.

4.1.1 Estimación de costes

Estimación del coste de las obras de urbanización

Teniendo en cuenta que no nos encontramos ante la definición de costes de un Proyecto de Urbanización, ni siquiera en la estimación de gastos de urbanización de una reparcelación, y que legalmente, nos situamos en el terreno de lo “aproximado” u “orientativo”, consideramos suficiente obtener los gastos de urbanización mediante la obtención de precios unitarios, por metro cuadrado partiendo de datos facilitados por los Servicios Técnicos Municipales, consecuencia de una dilatada experiencia de obras de urbanización en el municipio.

Dichos datos que servirán para la composición de los precios unitarios, son los siguientes:

COSTES DE URBANIZACIÓN	
Desmontes y cajeados	5,00 €/m ²
Servicios	75,00 €/m ²
Pavimentos	
- Baldosa y mezcla bituminosa	37,90 €/m ²
- Baldosa y adoquín granito	62,00 €/m ²
- Piedra caliza en acera y calzada de adoquín	76,90 €/m ²
- Todo en piedra caliza	99,70 €/m ²
- Todo en piedra granito	102,21 €/m ²

Estimación del coste de otros gastos complementarios

Valoración de las construcciones.

No se trata de valorar suelo edificado, sino construcciones que, como consecuencia del planeamiento o de la futura gestión, van a desligarse de su suelo y van a dejar de pertenecer a sus propietarios, los cuales mantendrán aún los derechos edificables derivados de la propiedad del suelo.

Las construcciones se valoran por reposición, es decir, calculando su coste actual, teniendo en cuenta su uso, calidad y carácter histórico-artístico, y aplicando las depreciaciones previstas en el artículo 35.3 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.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

En el presente Plan Especial, dada la antigüedad de las construcciones, se toma como valor para poder tener en cuenta la depreciación por edad, su valor catastral.

Edificio sito en Los Alas 25: Año Construcción: 1966: 15.748,85€

Edificio sito en La Muralla 40: Año Construcción 1910. 23.889,93

Valoración de la extinción de arrendamientos, servidumbres u otros derechos reales

Entendemos que estos son conceptos a valorar en el instrumento de equidistribución, una vez iniciada la gestión urbanística, conocidas todas y cada una de las circunstancias recogidas en los títulos de propiedad, a los que en este momento no hemos tenido alcance, ni existe obligación legal de considerarlos en esta fase, aún de planeamiento.

Únicamente se ha tenido en cuenta un valor relevante que es la reposición o realojo de vivienda a los propietarios del Edificio sito en la calle La Muralla 48: 160.000,00€.

Valoración por el traslado de negocios

En los supuestos donde existen negocios con actividad se estima una cantidad alzada, resultado de aplicar un módulo unitario por unidad de superficie. Dicha cantidad se estima que incluye todo tipo de conceptos indemnizables por el traslado del negocio. Partimos de la consideración de que, en principio, todos los negocios existentes son trasladables, circunstancia que, en caso de no ser posible, deberá ser acreditada por los interesados afectados.

COSTES DE INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE NEGOCIOS

Indemnización 90 €/m²

4.1.2 Atribución de costes

Con excepción de la APE CH-3, APE CH-5 y APE CH 6, que se ejecutarán por Cooperación, todas las demás Unidades de Actuación delimitadas se ejecutarán por el sistema de Compensación. Tal y como establece el artículo 374 del ROTU, en ambos sistemas:

1. *Con carácter general, los gastos de urbanización deben ser sufragados por los propietarios de los terrenos afectados por la actuación urbanística.*
2. *La Administración urbanística actuante está exenta de sufragar los gastos de urbanización correspondiente a los terrenos que obtenga por cesión obligatoria en cumplimiento de los deberes urbanísticos.*

El Ayuntamiento y demás Administraciones participarán de los gastos de urbanización de estas Unidades de Actuación, únicamente, en la medida que sean propietarios de suelo y en proporción al aprovechamiento urbanístico que se les adjudique.

El Ayuntamiento contribuirá también a los gastos de urbanización y/o a minorar los correspondientes a los demás propietarios de las APE CH, renunciando al 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita, debido a las especiales características de las Unidades de Actuación aquí consideradas y a la poca viabilidad de las mismas que se obtiene en la Memoria de Viabilidad.

4.1.3 Cuadro resumen

Gastos de las obras de Urbanización						
Clave	Nombre	Superficie (m ²)	Coste Unitario (€/m ²)	Coste de las obras de Urbanización (€)	Gastos Complementarios: Indemnizaciones por construcciones o actividades	TOTAL ATRIBUCIÓN DE GASTOS
APE CH-1	LA MURALLA	222,45	99,70	22.178	0	22.178,27 PROPIETARIOS
APE CH-2	LOS ALAS IMPAR	33,59	99,70	3.349	15.749	19.097,77 PROPIETARIOS
APE CH-3	LOS ALAS MURALLA	2.606,22	62,00	161.586	183.890	345.475,57 PROPIETARIOS
APE CH-4	PLAZA JOSÉ MARTÍ	264,40	49,85	13.180		16.071,64 PROPIETARIOS
		161,20	99,70	16.072		
APE CH-4	PLAZA JOSÉ MARTÍ	57,51	99,70	5.734	34.986	16.071,64 PROPIETARIOS
APE CH-5	RIVERO – PARQUE FERRERA	99,57	62,00	6.173	0	6.173,34 PROPIETARIOS
APE CH-6	MARCOS DEL TORNIELLO	89,69	76,90	6.897	0	6.897,16 PROPIETARIOS
MNZ CH7	PARQUE	0,00	0,00	0	0	0,00
MNZ CH8	RIVERO-LIBERTAD	0,00	76,90	0	0	0,00 PROPIETARIOS
MNZ CH10	GALIANA	15,23	99,70	1.518	0	1.518,43 PROPIETARIOS
MNZ CH11	RIVERO	89,69	76,90	6.897	0	6.897,16 PROPIETARIOS
APE CH-12	EMILE ROBIN	0,00	0,00	0	0	0,00 PROPIETARIOS