

9.5. ANEXO 5. EVALUACIÓN ECONÓMICA

ÍNDICE

1.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	2
1.1.	OBLIGATORIEDAD	2
1.2.	ÁMBITO Y OBJETIVOS	4
1.3.	ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE LAS ACTUACIONES	4
1.4.	DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO DEL PROMOTOR	6
1.5.	GARANTÍAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	6
2.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	7

1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.1. OBLIGATORIEDAD

El artículo 67 del TROTUAS establece en su apartado tercero que los Planes Especiales contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, complementen o excepcionalmente sustituyan o modifiquen. Dado que el artículo 65 de ese mismo cuerpo legal precisa que las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación se desarrollarán, entre otros documentos, a través de un Estudio Económico y Financiero, de contenido proporcional a la complejidad de la ordenación y a los caracteres del concejo, que contendrá la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento; resulta jurídicamente clara la necesidad de incluir este tipo de documento dentro del contenido de todo Plan Especial.

A esta fundamentación jurídica debe añadirse la dispuesta en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en cuyos artículos 83 y siguientes analiza las particularidades concretas de la figura del Plan Especial de Reforma Interior, entre las que cita la necesidad de incluir un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada; o la posibilidad ya analizada de incluir determinaciones y documentos propios de la figura del Plan Parcial que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo. A más abundamiento, el artículo 77 del citado Reglamento afirma de forma taxativa que 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 este sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

En este sentido, no se puede proseguir el análisis de la cuestión sin hacer mención al contenido del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, que establece que los Planes Parciales que referidos a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

- 1.- Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- 2.-Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:
 - a.- Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.
 - b.- Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
 - c.- Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

3.- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

4.- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Como consecuencia de la base normativa referida, es necesario incluir dentro de las determinaciones de este Plan Especial un documento con vocación de garantizar la viabilidad económica del mismo, a través de la justificación del análisis del coste de ejecución.

Ahora bien, se plantea la duda en cuanto al contenido concreto de este documento, en el sentido de si se debe acomodar a las condiciones establecidas para los Planes Generales o sin embargo debe hacerlo a las establecidas para los Planes Parciales.

En relación a este tema, es conveniente mencionar la Sentencia del Tribunal supremo de 14 de mayo de 1985, en la que se aborda el tema de las diferencias entre los estudios económico financieros de uno y otro instrumento urbanístico en los siguientes términos, y en la que se despeja todo tipo de dudas acerca de la configuración y profundidad del estudio económico en estas distintas figuras:

“El estudio económico-financiero del Plan implica un estudio analítico de las posibilidades económicas y recursos financieros del territorio y de la población adscrita a la ejecución de un Plan, sin que sean necesarias demasiadas precisiones, pues una evaluación económica detallada y una precisión de los recursos de financiación del Plan en orden de expropiaciones, implantación de servicios, abono de indemnizaciones, ejecución de obras de urbanización, etc, son estudios más propios de Planes Parciales y Especiales y no de una Revisión del Plan General”

En cuanto a la relevancia en sí del documento, la ley vigente rebaja notablemente el nivel de exigencia formal en cuanto a los aspectos económicos del planeamiento parcial, limitándose a una parte del contenido tradicionalmente preceptivo, conforme a la legislación estatal.

La jurisprudencia del Tribunal supremo ha devaluado progresivamente la importancia del estudio económico financiero como documento de planeamiento, aunque sin admitir en ningún caso la innecesariedad del mismo. Como recoge la Sentencia de 31 de mayo de 2001, se ha pasado de una exigencia de ponderación entre criterios de planeamiento y reales disponibilidades económicas y financieras y afectación de los medios disponibles a la ejecución del plan, a exigir simplemente determinar, en cuanto a los planes parciales, y en este caso especiales, la evaluación económica de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y la confección de un estudio económico financiero. Pero ello no significa que se pueda prescindir completamente de ese documento, sino sólo que no es necesario que en el mismo consten cantidades concretas de ingresos y gastos, sino que es suficiente con que se indiquen las fuentes de financiación que quedarán afectas a la ejecución del plan, de acuerdo con la previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización.

De este modo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2001 concluye que lo que se exige en todo estudio económico financiero es un coste aproximado de la evaluación económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, pero no un estudio específico de los conceptos que se recogen en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, ya que el precepto remite a la fase de ejecución de la verdadera cuantía de las obras a acometer, y que hasta entonces se trata de meras previsiones y aproximaciones.

1.2. ÁMBITO Y OBJETIVOS

La implementación del Plan Especial y la consecución, de los objetivos y finalidades establecidos en el documento se apoya básicamente en dos elementos propios de todo Plan de Ordenación Urbanística:

- 1) La aplicación de la normativa en materia de usos del suelo, de dimensiones y de otras características específicas sobre las construcciones.
- 2) La realización de las inversiones previstas, en adquisición de suelo, urbanización, e infraestructuras, que los diferentes agentes y operadores privados y de la Administración Pública habrán de llevar a cabo, en el periodo de tiempo previsto por su vigencia.

Los dos elementos – normativa e inversiones - están claramente interrelacionados. La adecuada localización y realización de las inversiones previstas en el Plan han de facilitar el cumplimiento de su normativa y, al revés, el mayor grado de concreción de la normativa y la mayor agilidad y flexibilidad en su aplicación, han de facilitar el cumplimiento y la ejecución de las inversiones programadas.

En una economía cada vez más globalizada y desregulada, la actuación del sector público vía inversiones en equipamientos e infraestructuras, a la vez que constituye un elemento principal para la atracción y la generación de nuevas inversiones y actividades privadas y garantiza el cumplimiento de la normativa urbanística, se convierte también, cada vez más, en instrumento básico de la política urbana municipal para moderar y compensar los desequilibrios que genera o puede generar el mercado de las actuaciones inmobiliarias privadas, y para mejorar el bienestar de los ciudadanos.

El ámbito del Estudio Económico y Financiero del Plan Especial, sin embargo, por tratarse de un plan de iniciativa privada se centra en la evaluación de la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas previstas, cuantificando los recursos necesarios para su ejecución desde el sector privado, en virtud de las competencias y naturaleza de la actuación.

1.3. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE LAS ACTUACIONES

El coste individualizado de la obra a realizar, estimado en la fase de planeamiento, se ha de hacer necesariamente vía módulos o precios unitarios medios, ya que su medida o el cálculo particularizado resulta de difícil realización.

La necesaria carencia de los correspondientes proyectos y estudios técnicos por estar todavía en la fase de planeamiento tampoco permite alcanzar mayores grados de verosimilitud en la estimación de los costes urbanísticos. Por ello, los costes de las instalaciones o obras urbanísticas a realizar en las diferentes actuaciones, concretamente la construcción del m² de urbanización y del m² de nuevo espacio libre, se han estimado en base a precios unitarios y módulos utilizados en otros Estudios Económicos y Financieros recientes en el ámbito de ese Concejo.

URBANIZACIÓN DEL APR.E-3 DEL P.E.P.A.

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	2,074,510.76	47.58
02	FIRMES Y PAVIMENTOS.....	482,706.09	11.07
03	SANEAMIENTO Y DRENAJE.....	283,331.59	6.50
04	ESTRUCTURAS.....	726,032.78	16.65
05	ABASTECIMIENTO	140,145.99	3.21
06	DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	147,800.92	3.39
07	ILUMINACIÓN VIARIA.....	163,752.80	3.76
08	TELECOMUNICACIONES.....	73,712.83	1.69
09	DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL.....	50,917.40	1.17
10	JARDINERÍA, ZONAS VERDES	41,758.30	0.96
11	MOBILIARIO URBANO Y SEÑALÉTICA.....	55,983.59	1.28
12	SEÑALIZACIÓN.....	14,146.81	0.32
13	SEGURIDAD Y SALUD.....	64,806.37	1.49
14	VARIOS.....	40,000.00	0.92
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		4,359,606.23	

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS con VEINTITRES CÉNTIMOS

COSTES VARIOS

Al presupuesto de ejecución material anterior habría que añadir :

ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD: **70.038,4 €**

CONTROL DE CALIDAD: **35.019,20 €**

REDACCIÓN PLAN ESPECIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y LICENCIAS: **357.173,11 €**

TOTAL: 4.821836,94 €

RESUMEN ECONÓMICO

REPERCUSIÓN SOBRE UNIDADES URBANÍSTICAS		
	SUPERFICIE	€/ m2
SOBRE TERRENO BRUTO	69.916,00	68,97
SOBRE PARCELA NETA	40.799,34	118,18
SOBRE SUPERFICIE CONSTRUIDA	43.152,74	111,74

1.4. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO DEL PROMOTOR

RESUMEN ECONÓMICO URBANIZACIÓN	
URBANIZACIÓN	4.464.663,83
PROYECTO / LICENCIA / VARIOS	357173,1064
TOTAL URBANIZACIÓN	4.821.836,94
RESUMEN ECONÓMICO EDIFICACIÓN	
COSTE EDIFICIOS INDUSTRIALES (170€/ m2)	4545970
COSTE EDIFICIOS TERCARIOS (831€/ m2)	13638372
PROYECTO / LICENCIA / VARIOS	1454747,36
TOTAL EDIFICACIÓN	19639089,36
TOTAL	24.460.926,30

RESUMEN DE REPERCUSIÓN DEL COSTE TOTAL SOBRE LA SUPERFICIE EDIFICADA

PARCELAS NETAS		SUPERFICIE (m2) a	REPERCUSIÓN URBANIZ. PARCELA NETA (€/m2) b	COSTE URBANIZACIÓN (€) k= (a x b)	EDIF. (m2/m2) c	EDIF. (m2) d= (a x c)	REPERCUSIÓN EDIFICACIÓN (€/m2) e	COSTE EDIFICACIÓN (€) j= (d x e)	TOTAL COSTES (€) h= (a+j)	REPERCUSIÓN SOBRE SUPERF. EDIF.(€/m2) (h/d)
INDUSTRIAL	I1	1.033,02	118,18	122.082,30	0,80	826,416	170	140490,72	262.573,02	317,725
	I2	1.023,45	118,18	120.951,32	0,80	818,760	170	139189,2	260.140,52	317,725
	I3	1.025,24	118,18	121.162,86	0,80	820,192	170	139432,64	260.595,50	317,725
	I4	1.091,94	118,18	129.045,47	0,80	873,552	170	148503,84	277.549,31	317,725
	I5	1.458,73	118,18	172.392,71	0,80	1.166,984	170	198387,28	370.779,99	317,725
	I6	1.562,95	118,18	184.709,43	0,80	1.250,360	170	212561,2	397.270,63	317,725
	I7	1.657,17	118,18	197.026,15	0,80	1.333,736	170	226735,12	423.761,27	317,725
	I8	2.187,10	118,18	258.471,48	0,80	1.749,680	170	297445,6	555.917,08	317,725
	I9	1.311,19	118,18	154.956,43	0,80	1.048,952	170	178321,84	333.278,27	317,725
	I10	1.021,83	118,18	120.759,87	0,80	817,464	170	138968,88	259.728,75	317,725
	I11	1.005,00	118,18	118.770,90	0,80	804,000	170	136680	255.450,90	317,725
	I12	1.311,15	118,18	154.951,71	0,80	1.048,920	170	178316,4	333.268,11	317,725
	I13	1.524,10	118,18	180.118,14	0,80	1.219,280	170	207277,6	387.395,74	317,725
	I14	1.003,56	118,18	118.600,72	0,80	802,848	170	136484,16	255.084,88	317,725
	I15	1.120,39	118,18	132.407,69	0,80	896,312	170	152373,04	284.780,73	317,725
	I16	1.313,79	118,18	155.263,70	0,80	1.051,032	170	178675,44	333.939,14	317,725
	I17	1.623,30	118,18	191.841,59	0,80	1.298,640	170	220768,8	412.610,39	317,725
	I18	1.496,85	118,18	176.897,73	0,80	1.197,480	170	203571,6	380.469,33	317,725
	I19	6.430,48	118,18	759.954,13	1,20	7.716,576	170	1311817,92	2.071.772,05	268,4833333
	TOTAL	30.211,24	118,18	3.570.364,34		26.741,184	170	4546001,28	8.116.365,62	
TERCIARIO	T1	2.734,60	118,18	323.175,09	1,550	4.238,630	831	3522301,53	3.845.476,56	907,2451613
	T2	3.901,79	118,18	461.113,54	1,550	6.047,775	831	5025700,61	5.486.814,15	907,2451613
	T3	3.951,71	118,18	467.013,09	1,550	6.125,151	831	5090000,066	5.557.013,15	907,2451613
	TOTAL	10.588,10	118,18	1.251.301,66		16.411,555	831	13638002,21	14.889.303,86	907,2451613
TOTAL		40.799,34		4.821.666		43.153		18184003,49	23.005.669,49	

En el cuadro anterior se puede observar que la repercusión del coste total sobre la superficie construida industrial ronda los 318 €/m2 para PI.1 y del orden de 269 €/m2 para PI.2 .

Valorando los precios de venta medios de la zona y aún sin tener en cuenta los intereses por capitales ajenos, se puede concluir la viabilidad de la operación.

1.5. GARANTÍAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El Pleno del Ayuntamiento de Avilés, por medio de Resolución de 28 de marzo de 2008, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial APR. E-3, sometiendo dicho acuerdo a una serie de condiciones, entre

las que se encontraba (Apdo. Primero, ordinal 2º) la obligación de “*constituir la garantía exigida en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento*”.

En dicho precepto, se establecen una serie de determinaciones adicionales, entre las que se encuentra la de garantizar el cumplimiento de compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio instrumento. Estas garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

A la vista de los datos expuestos en el apartado anterior, la garantía requerida, ascenderá a **289.310,216 €**; en tanto supone el 6% del Total de la Urbanización. Dicha garantía se formalizará por medio de **aval bancario**, que los promotores acompañarán a este documento, en cumplimiento de las obligaciones legales impuestas.

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, establece en su artículo 15, la necesidad de incluir, dentro de los documentos propios de los instrumentos de ordenación, 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*”.

En base al referido precepto legal, tres son los aspectos a tener en cuenta dentro de este documento, los cuales serán desarrollados a continuación:

a.- Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación:

Antes de cualquier otro tipo de consideración, debe tenerse en cuenta que la actuación planteada en el APR-E.3 será impulsada por la entidad mercantil “PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L.”, perteneciente al GRUPO INFOINVEST, asumiendo la entidad promotora los gastos de desarrollo y gestión.

INFOINVEST, es una empresa perteneciente a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI), que fue constituida en julio de 1989 con el objetivo de generar nuevos focos de expansión económica y empleo en todo el territorio nacional mediante la transformación de zonas castigadas por las reconversiones industriales de décadas pasadas en áreas con un sólido y moderno tejido empresarial.

Los datos económicos del Grupo, (ejercicios 2002-2004), acreditan la viabilidad económica de una entidad promotora, que ya en el pasado ha desarrollado, ámbitos de una entidad mucho mayor a la del APR. E-3, como el propio PEPA, sin que por ello se hubiesen visto afectados ni los Fondos Propios, ni el Endeudamiento Neto, a pesar de las grandes inversiones realizadas.

GRUPO INFOINVEST			
MAGNITUDES	2002	2003	2004
<i>Cifra de Negocio</i>	34.822,95	32.311,69	64.061,38
<i>Beneficio de Explotación</i>	0	10.343,48	31.008,73
<i>Beneficio antes de Impuestos</i>	2.125,99	7.024,60	20.591,94
<i>Fondos Propios</i>	269.331,25	274.324,71	290.365,29
<i>Endeudamiento Neto</i>	36.195,00	17.186,00	
<i>Inversiones</i>	43.755,00	5.004,00	6.954,64
<i>Numero de Empleados</i>	56	63	67
<i>Total Activos</i>	288.777,00	285.194,00	289.928,03

- Cifras en miles de euros -

Tal y como ya se ha expuesto en los epígrafes pertinentes de la Memoria del Plan Especial, el sistema de gestión planteado es el de compensación, por lo que tampoco se verá el Ayuntamiento de Avilés afectado, en lo que a costes económicos se refiere, tal y como sucedería en el caso de ser de aplicación otros sistemas como el de cooperación o expropiación.

A más abundamiento, la Corporación Municipal avilesina se beneficiará del desarrollo del ámbito de actuación objeto de este Plan Especial, obteniendo, en su virtud, una serie de ingresos derivados de las solicitudes de licencias, o el devengo de impuestos como el IBI, o el de Actividades Económicas, que nunca se generarían de no producirse el desarrollo del ámbito de actuación en cuestión.

Estos beneficios directos se apuntan sin perjuicio de otras consecuencias positivas para el municipio ya indicadas en el cuerpo de la Memoria del Plan Especial, como es el poder paliar, aunque sea parcialmente, la demanda de suelo industrial de estas características, que en la actualidad escasea en gran medida en el Concejo de Avilés.

b.- Mantenimiento de infraestructuras necesarias o puesta a punto de los servicios resultantes:

Tal y como ya se ha reseñado anteriormente en la Memoria de este Plan Especial, en los términos referidos en el propio acuerdo de aprobación definitiva, y en especial en el artículo 42 de sus Normas, el mantenimiento de las infraestructuras y servicios que configuren la urbanización del APR. E-3, además de las zonas verdes y de uso común que en él se habiliten, quedará atribuido a la Entidad Urbanística de Conservación constituida al efecto, en los términos y condiciones que reglamentariamente procedan.

Dichas infraestructuras y servicios, propios de un área de uso industrial, quedan englobados, a su vez, dentro de un ámbito industrial mayor como es el PEPA, cuya ordenación, urbanización e

instalaciones propias son plenamente conocidas por el Ayuntamiento de Avilés dada la tramitación cursada para su desarrollo.

Las citadas infraestructuras estarán interconectadas entre sí, en los términos previstos en este instrumento de ordenación, habiendo sido sometidas a los pertinentes trámites de información pública y coordinación interadministrativa, sin que en ningún caso se haya producido alegación alguna en su contra, ni mucho menos informes sectoriales desfavorables en este sentido.

c.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos:

Conforme a la Resolución de la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial, de 4 de julio de 2000, por la que se aprueba definitivamente una modificación del PGOU de Avilés para la implantación del “Parque Empresarial Principado de Asturias”, el APR. E-3, en aquel momento denominado AD-2, queda integrado dentro del ámbito del PEPA, debiendo ser objeto de desarrollo conforme a los instrumentos de planeamiento y de gestión previstos en la consabida modificación.

La posterior revisión del PGO de Avilés varió tanto la denominación como el uso característico del ámbito en cuestión, que pasaría a denominarse como APR.-E-3, pasando de tener atribuido un uso característico residencial al actual industrial (cfr. Ficha del ámbito reproducida en las páginas 5 a 7 de la Memoria de este Plan Especial).

Además de su naturaleza jurídico-urbanística, debe decirse que el ámbito se encuentra geográficamente integrado dentro de una zona exclusivamente industrial, interconectada entre sí a través de la glorieta situada al sur de la actuación, contribuyendo de este modo, al cumplimiento de un principio fundamental inspirador de la legislación urbanística, en lo que a polígonos y zonas de uso industrial se refiere, como es evitar la atomización y disgregación de este tipo de áreas.

Todo ello redunda en la idoneidad y adecuación del ámbito del Plan Especial APR. E-3 para los usos industriales previstos en el instrumento urbanístico objeto de tramitación.