

### III. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El artículo 155 e) de la Ley 2/2006 establece que los programas de actuación urbanizadora incluirán entre su documentación un estudio de viabilidad económico-financiera con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

Es preciso tener en cuenta las circunstancias particulares que se dan en el caso presente que, como ya se ha comentado reiteradamente, están muy lejos de coincidir con los supuestos previstos en la Ley 2/2006 para la redacción de este tipo de programas. Por lo tanto, es necesario cumplir las determinaciones de la Ley, adecuando los contenidos del presente apartado al alcance y contenido de las circunstancias particulares que concurren en el mismo.

La mayor parte de la urbanización pública prevista en el ámbito por el planeamiento pormenorizado fue ejecutada durante el año 1999, al amparo del planeamiento urbanístico y la legislación vigentes en ese momento. La Modificación de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente en enero de 1998 incluía el correspondiente análisis de viabilidad económico-financiera y era resultado de un análisis específico de viabilidad técnica y económica que sirvió de base a la decisión de adquirir los suelos y abordar la ampliación de la planta industrial.

Hay que tener en cuenta que la urbanización pública ejecutada en 1999-2000 tenía una repercusión relativamente pequeña en el conjunto de la inversión realizada en el ámbito del actual Área 12 Zelaeta. El mayor peso en los costes de urbanización del ámbito lo tuvo el gran movimiento de tierras que fue necesario acometer en el interior de la parcela privada, con un gran desmonte en la ladera situada al este del ámbito y, singularmente, las obras de infraestructuras vinculadas al bypass realizado en la red de gas que atraviesa transversalmente el ámbito y que forma parte de la red principal de gas de la CAPV (tramo Bergara-Irún de 16") y cuyo trazado fue necesario desviar haciéndolo compatible con la edificación que se iba a abordar.

En el momento en que se planificó la ampliación de la planta de Irizar S.Coop. (1997-98), los costes de urbanización estimados, ya sean en parcela privada o en espacio público, junto con los costes de adquisición del suelo, se consideraron asumibles, teniendo en cuenta el valor de posición que tenía esta ubicación, al ubicarse junto a la planta original de Irizar S.Coop. que se quería ampliar. Fruto de ello es la ampliación realizada y las posteriores actuaciones complementarias realizadas: marquesinas, aparcamientos en estructura sobre la vialidad interior, derribo del caserío Zelaeta y construcción de una nave semienterrada para la expedición de autocares terminados, etc.

En el momento actual, no tiene sentido justificar la viabilidad económica de la actuación, teniendo en cuenta que el valor de posición se ha incrementado exponencialmente al haberse multiplicado las inversiones realizadas por Irizar S.Coop. en el ámbito y que la urbanización pendiente de ejecución supone una inversión ridícula en relación con el conjunto de las inversiones realizadas en el mismo.

### III.1. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

#### III.1.1. Estimación económica de los costes de urbanización pendiente de ejecutar

Esta estimación económica tiene carácter orientativo y su precisión se corresponde con el carácter del presente documento. El proyecto de urbanización deberá profundizar con mayor detalle en la valoración económica de las soluciones técnicas a adoptar.

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
1	MOVIMIENTO TIERRAS.....	3.679,25	3,81
2	PAVIMENTACIÓN.....	35.757,17	36,98
3	RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES.....	26.046,00	26,94
4	RED DE ALUMBRADO.....	18.304,25	18,93
5	JARDINERÍA.....	9.315,00	9,63
6	SEÑALIZACIÓN.....	3.581,30	3,70
	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>96.682,97</b>	
	13,00% Gastos generales.....	12.568,79	
	6,00% Beneficio industrial.....	5.800,98	
	<b>SUMA DE G.G. y B.I.</b>	<b>18.369,77</b>	
	CONTROL DE CALIDAD.....	1.500,00	
	SEGURIDAD Y SALUD.....	1.500,00	
	<b>SUMA C.C. Y S.S.</b>	<b>3.000,00</b>	
	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>118.052,74</b>	
	18,00% I.V.A.....	21.249,49	
	<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>	<b>139.302,23</b>	

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DOS EUROS con VEINTITRÉS CÉNTIMOS.

#### III.1.2. Otras cargas de urbanización

El artículo 147 de la Ley 2/2006 define los diferentes conceptos que se incluyen como cargas de urbanización. En el caso presente, además, de las obras de la urbanización pública, el único concepto aplicable sería el capítulo e) proyectos técnicos, debido a que en el caso presente no existen indemnizaciones ni realojos.

- Honorarios técnicos de planes y proyectos:.....30.000 €.
- IVA 18%..... 5.400 €.
- Subtotal .....35.400 €.

### III.1.3. Resumen

- Total cargas urbanización sin IVA: ..... 148.052,74 €.
- IVA 18%..... 26.649,49 €.
- Subtotal ..... 174.702,23 €.

### III.2. REPERCUSIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

La repercusión de las cargas de urbanización se ha hecho respecto al presupuesto de ejecución por contrata y los honorarios técnicos sin IVA.

- Repercusión de la urbanización por la edificabilidad total del área:

$$148.052,74 \text{ €} / 47.950 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{3,09 \text{ €/m}^2}$$

- Repercusión de la urbanización por la edificabilidad pendiente de materialización:

$$148.052,74 \text{ €} / 18.469 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{8,02 \text{ €/m}^2}$$

### III.3. VIABILIDAD DE LA OPERACIÓN

El presente análisis tiene por objeto cumplimentar el requisito establecido en el artículo 155 e) de la Ley 2/2006. Se trata de un análisis meramente teórico que ha centrado en la urbanización y edificación pendiente de ejecución, sin tener en cuenta la edificación ya realizada. Los resultados de este análisis no podrán ser extrapolados para ningún otro fin.

Se ha adoptado la hipótesis teórica de que la edificación pendiente de ejecución se concentre en la actual parcela libre de edificación y se le aplican unos valores convencionales de mercado tanto en coste de construcción como en precio de venta, como si de una promoción inmobiliaria convencional se tratara.

El valor del suelo bruto resultante resulta relativamente elevado, debido a que la mayor parte de los costes de urbanización (movimiento de tierras, modificación de la red de gas, mayor parte de la urbanización pública, etc.) se ejecutaron en la fase anterior. Esto lleva a que, en la hipótesis de una promoción comercial, Irizar tendría una doble rentabilidad como promotor de la operación y como propietario del suelo.

### Costes de edificación

Se estima un coste medio de la edificación pendiente de ejecución de 400 €/m<sup>2</sup> (t)

$$18.469 \text{ m}^2(\text{t}) \times 400 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 7.387.600 \text{ €}$$

### Valor de venta de las naves

Se estima un valor de venta de las naves pendientes de ejecución de 1.100 €/m<sup>2</sup> (t)

$$18.469 \text{ m}^2(\text{t}) \times 1.100 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 20.315.900 \text{ €}$$

### Cálculo del valor residual del suelo

$$V_{rs} = (V_m/1,38) - C_c - C_e$$

$$V_{rs} = (20.315.900 \text{ €/1,38}) - 900.000 \text{ € (*)} - 7.387.600 \text{ €}$$

$$V_{rs} = 6.434.067 \text{ €}$$

Valor del suelo bruto:

$$6.434.067 \text{ €}/30.000 \text{ m}^2(\text{s}) (**)= \mathbf{214 \text{ €/m}^2(\text{s})}$$

(\*) Estimación de los costes de urbanización pública + costes de urbanización pendientes parcela privada, incluyendo costes de gestión.

(\*\*) Estimación de la superficie de parcela privada pendiente de desarrollo sobre la que se ha calculado la repercusión.

## III.4. GARANTÍA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV, establece en su artículo 158, la obligatoriedad de que la solicitud de tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará en el registro municipal acompañando como mínimo, en el caso de solicitudes realizadas por personas o entidades ajenas a la Administración, garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la correspondiente actuación integrada. Dicha garantía deberá presentarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en materia de contratación administrativa.

Teniendo en cuenta que la mayor parte de la urbanización está ya ejecutada al amparo del anterior planeamiento urbanístico y de la legislación urbanística vigente en su momento, el aval a presentar se referirá al 1% del coste estimado de las obras de la urbanización pendiente de ejecución.

De esta manera, para posibilitar la tramitación del presente documento, Irizar S.Coop. deberá presentar un aval de 1.181 €, correspondientes al 1% del coste estimado de la urbanización pendiente de ejecución (presupuesto de ejecución por contrata sin IVA).

Donostia, marzo 2011

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola  
Geógrafo



Larraitz Sasiain  
Arquitecto



