

T O M O IX: Estudio económico



Aprobación inicial marzo 2013

ESTUDO ECONÓMICO

DIRECTOR DO EQUIPO REDACTOR

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ
Arquitecto

EQUIPO REDACTOR

MANUEL ANGEL LOPEZ REAL
Arquitecto Técnico

BELINDA YEPES JIMÉNEZ
Enxeñeira de Montes

JOSÉ ANTONIO MAIRA MÉNDEZ
Enxeñeiro Agrónomo

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. AVALIACIÓN DOS CUSTOS DAS ACTUACIÓNS PROGRAMADAS.....	4
2.1 DESENROLO SECTORES SOLO URBANIZABLE DELIMITADO	5
2.2 SISTEMAS XERAIS.....	6
2.3 SISTEMAS LOCAIS	7
3. FINANCIACIÓN	8
3.1 FINANCIACIÓN PRIVADA.....	8
3.2 FINANCIACIÓN PÚBLICA.....	9
4. ESTUDIO DE VIABILIDADE ECONÓMICA	10
4.1 INICIATIVA PRIVADA.....	10
4.2 INICIATIVA PÚBLICA. CONCELLO.....	11
4.2.1 ORZAMENTO MUNICIPAL	11
4.2.2 VALORACION DO 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO	13
4.2.3 INICIATIVA PÚBLICA. CONCELLO	14
4.3 INICIATIVA PÚBLICA. OUTRAS ADMINISTRACIÓNS.....	15
4.3.1 PREVISIÓNS DO PLAN AUGA.	15
4.3.2 OUTRAS	15

1. INTRODUCCIÓN

Segundo o artigo 60 da lei Lei 9/2002, de 30 de decembro de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia o plan xeral e ordenación municipal contén unha avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, expresando o correspondente a obtención de terreos e execución de obras, así como o total.

Indicase o carácter da iniciativa de financiamento: privada ou pública.

- Se é privada expresarase o ámbito de xestión ó que está vencellada.
- Se é pública se expresará a Administración ou organismo concreto ó que lle corresponde.

Para xustifica-las previsións de financiamento atribuídas ó propio Concello, realizarase unha análise sobre a capacidade financeira municipal baseada nas previsións de ingresos e estimación de capacidades de investimento, ou extrapolando os datos dos presupostos dos últimos exercicios.

Para todas as previsións de financiamento atribuídas expresamente a outras Administracións, o estudo debe incorpora-la documentación coa que quede acreditado o compromiso daquelas.

2. AVALIACIÓN DOS CUSTOS DAS ACTUACIÓNS PROGRAMADAS

Para determinalo custe das actuacións programadas, empréganse os seguintes prezos unitarios por m2.

TERRENOS	Coste €/m2
TERRENO URBANO (consolidado)	20,00
TERRENO URBANIZABLE (solo rustico)	6,00
COSTE URBANIZACIÓN SOLOS ORDENADOS NO PXOM	Coste €/m2
PARCELA SUELO	5,00
PARCELA DOTACIONAL	15,00
VIARIO	120,00
ZONA VERDE	15,00
ZONA VERDE SOLO RUSTICO	5,00
COSTE URBANIZACIÓN SOLOS REMITIDOS A PLANEAMENTO DE DESENROLO	Coste €/m2
SOLO URBANIZABLE	30,00

2.1 DESENROLO SECTORES SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

POLIGONO	ORDENACION	ACTUACIÓN	INICIATIVA	PAZO	SUPERFICIE m ²	ORZAMENTO TERREOS €	ORZAMENTO URBANIZACION €	ORZAMENTO TOTAL €
SURB-R1	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	41.540	249.240	1.733.295	1.982.535
SURB-I1	PLAN PARCIAL	EXPROPIACION	PÚBLICO	20	95.077	570.462	2.852.310	3.422.772

2.2 SISTEMAS XERAIS

Valórase a continuación os custos de execución dos sistemas xerais.

Obteranse conxuntamente co desenrolo dos polígonos e sectores de solo urbano e urbanizable respectivamente.

No solo urbano consolidado obterase por expropiación.

TIPO	ID	NOME	POLIGONO	ADSCRIPCION	OBTENCIÓN	PRAZO	SUPERFICIE,	ORZAMENTO,
CEMITERIO	1246	Ampliacion Cemiterio	-	-	EXPROPIACION	10	1.286	27.006
SERVIZOS PÚBLICOS	1204	DOT-2	-	-	EXPROPIACION	10	6,804	238,140
SERVIZOS PÚBLICOS	1248	DOT-1	-	-	EXPROPIACION	10	40,000	440,000
ESPAZOS LIBRES	1238	ZV-15	-	-	EXPROPIACION	10	2.638	29.018
ESPAZOS LIBRES	1247	ZV-11	-	-	EXPROPIACION	20	119,437	1,313,807

2.3 SISTEMAS LOCAIS

Valórase a continuación os custos de execución dos sistemas locais

Obteranse conxuntamente co desenrolo dos polígonos e sectores de solo urbano e urbanizable respectivamente.

No solo urbano consolidado obterase por expropiación.

TIPO	ID	NOME	POLIGONO	ADSCRIPCION	OBTENCIÓN	PRAZO	SUPERFICIE,	ORZAMENTO
ESPAZOS LIBRES		EL SURB-R1	SURB-R1	-	CESION	20	4.972,00	54692
		EL SURB-I1	SURB-I1	-	EXPROPIACION	20	10.000,00	110000

3. FINANCIACIÓN

3.1 FINANCIACIÓN PRIVADA

Os seguintes ámbitos de desenvolvemento urbanístico serán obxecto de financiación privada. A través deles obteranse os sistemas xerais e locais.

AREAS	POLIGONO	ORDENACION	ACTUACIÓN	INICIATIVA	PAZO	SUPERFICIE m2	ORZAMENTO TERREOS €	ORZAMENTO URBANIZACION €	ORZAMENTO TOTAL €
SURB-R1	SURB-R1	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	41.540	249.240	1.733.295	1.982.535

3.2 FINANCIACIÓN PÚBLICA

As seguintes actuacións serán obxecto de financiación pública

Desenrollos urbanísticos

POLIGONO	ORDENACION	ACTUACIÓN	INICIATIVA	PRAZO	SUPERFICIE m2	ORZAMENTO TERREOS €	ORZAMENTO URBANIZACION €	ORZAMENTO TOTAL €
SURB-I1	PLAN PARCIAL	EXPROIACION	PÚBLICO	20	95.077	570.462	2.852.310	3.422.772

Sistemas Xerais

TIPO	ID	NOME	POLIGONO	ADSCRIPCION	OBTENCIÓN	PRAZO	SUPERFICIE,	ORZAMENTO,
CEMITERIO	1246	Ampliacion Cemiterio	-	-	EXPROIACION	10	1.286	27.006
SERVIZOS PÚBLICOS	1204	DOT-2	-	-	EXPROIACION	10	6,804	238,140
SERVIZOS PÚBLICOS	1248	DOT-1	-	-	EXPROIACION	10	40,000	440,000
ESPAZOS LIBRES	1238	ZV-15	-	-	EXPROIACION	10	2.638	29.018
ESPAZOS LIBRES	1247	ZV-11	-	-	EXPROIACION	20	119,437	955,496

Sistemas Locais

TIPO	ID	NOME	POLIGONO	ADSCRIPCION	OBTENCIÓN	PRAZO	SUPERFICIE,	ORZAMENTO
ESPAZOS LIBRES		EL SURB-R1	SURB-R1	-	CESION	20	4.972,00	54692
SERVIZOS PÚBLICOS	1204	DOT-1	-	-	EXPROIACION	10	9.942	357.912
Total general							14.914,00	412.604,00

4. ESTUDIO DE VIABILIDADE ECONÓMICA

4.1 INICIATIVA PRIVADA

Para determinar a viabilidade económica das actuacións privadas, obteremos o prezo de repercusión de solo por m² de aproveitamento lucrativo.

Obtemos unha media de 91 €/m² no Concello.

Estes valores son inferiores o valor de repercusión de solo obtido polo método residual, garantindo así a viabilidade económica das actuacións privadas programadas.

POLIGONO	ORDENACION	ACTUACIÓN	INICIATIVA	PAZO	SUPERFICIE m ²	ORZAMENTO TOTAL €	APROVEITAMENTO LUCRATIVO €/m ²	REPERCUSION €/m ² lucrativo
SURB-R1	PXOM	COMPENSACION	PRIVADO	20	41.540	1.982.535	15.460,20	128
SURB-I1	PLAN PARCIAL	EXPROPIACION	PÚBLICO	20	95.077	3.422.772	63.077	54

4.2 INICIATIVA PÚBLICA. CONCELLO

4.2.1 ORZAMENTO MUNICIPAL

A continuación estudase os orzamentos municipais no período 2001-2010:

	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010
Dereitos liquidados	2.128.118	1.876.320	2.111.412	1.706.512	2.508.535	2.116.973	2.135.955	2.102.155	3.171.905	2.913.478
Impostos directos	277.076	391.580	386.402	407.993	389.878	393.084	408.603	370.991	516.716	541.434
Impostos indirectos	25.752	100.220	45.697	40.264	47.518	104.307	72.435	92.222	51.980	77.542
Taxas e outros ingresos	101.634	112.533	130.166	137.090	201.174	213.236	227.168	239.160	244.319	264.163
Transferencias correntes	1.119.954	907.509	1.293.290	978.928	1.647.310	1.292.416	1.288.856	1.199.519	1.280.403	1.276.215
Ingresos patrimoniais	10.038	8.066	7.994	7.654	7.674	9.707	13.518	20.153	15.741	14.540
Alleamento de investimentos reais	0	0	0	11.207	0	0	0	0	208.224	0
Transferencias de capital	467.452	356.413	178.863	123.377	214.981	79.222	125.375	180.112	854.523	739.583
Activos financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos financeiros	126.213	0	69.000	0	0	25.000	0	0	0	0
Obrigas recoñecidas netas	2.554.874	1.747.226	2.326.234	1.643.310	2.226.229	2.148.090	2.129.217	1.998.382	2.863.706	2.780.134
Gastos de persoal	1.181.591	474.447	959.446	573.964	832.359	853.415	579.935	623.546	678.591	681.680
Gastos en bens correntes e servizos	565.721	586.292	815.138	764.704	798.622	876.453	894.698	867.359	916.252	974.968
Gastos financeiros	8.602	11.502	12.712	12.475	17.628	12.527	13.715	13.016	11.288	9.456
Transferencias correntes	65.313	90.838	35.955	55.241	56.596	55.053	82.693	64.022	67.453	52.207
Investimentos reais	678.205	520.125	466.486	201.654	484.340	310.779	521.583	410.061	1.163.918	932.154
Transferencias de capital	6.246	27.369	5.550	1.911	12.991	19.191	16.208	316	5.957	88.927
Activos financeiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pasivos financeiros	49.196	36.654	30.947	33.361	23.693	20.673	20.385	20.063	20.246	40.743

Ministerio de Hacienda. Extraído de: <http://www.minhac.es>

I.G.E. - Instituto Galego de Estatística

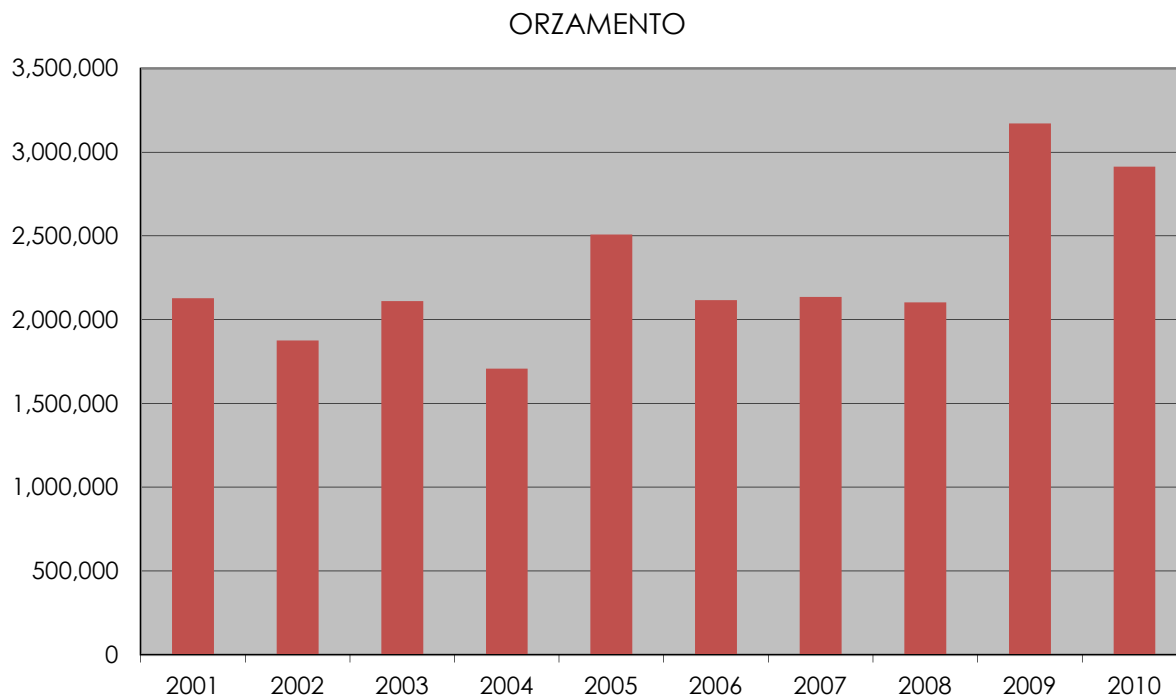
Capítulo investimento	27%	30%	20%	12%	22%	14%	24%	21%	41%	34%
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

O capítulo adicado a **investimento** arroxa un promedio no período 2001-2008 do **24%** do orzamento

ANO	PRESUPUESTO	VARIACION
2001	2.128.118	
2002	1.876.320	-11,83%
2003	2.111.412	12,53%
2004	1.706.512	-19,18%
2005	2.508.535	47,00%
2006	2.116.973	-15,61%
2007	2.135.955	0,90%
2008	2.102.155	-1,58%
2009	3.171.905	50,89%
2010	2.913.478	-8,15%

Do análise da táboa anterior podemos observar que non existe unha variación continua dun ano a outro existindo cambios cíclicos que corresponden seguramente a certas inversión ou actuacións.

Tomamos coma orzamento o derradeiro valor de 2.913.478 €



4.2.2 VALORACION DO 10 % DO APROVEITAMENTO TIPO

A continuación estimase o valor total de solo que obtería o Concello pola materialización da cesión do aproveitamento tipo do 10 %, partindo do estudo realizado do desenrolo da iniciativa privada.

POLIGONO	PAZO	SUPERFICIE m2	ORZAMENTO TOTAL €	APROVEITAMENTO LUCRATIVO €/m²	REPERCUSION €/m2 lucrativo	CESION 10 % M2	CESION 10% €
SURB-R1	20	41.540	1.982.535	15.460,20	128	1546,02	198.254
SURB-I1	20	95.077	3.422.772	63.077	54	6307,7	342.277

4.2.3 INICIATIVA PÚBLICA. CONCELLO

As actuacións previstas son as seguintes:

TIPO	ID	NOME	POLIGONO	ADSCRIPCION	OBTENCIÓN	PRAZO	SUPERFICIE,
SERVIZOS PÚBLICOS	1204	DOT-1	-	-	EXPROPIACION	10	9.942
ESPAZOS LIBRES	1238	ZV-15	-	-	EXPROPIACION	10	2.638
AMPLIACIÓN CEMITERIO	1246	Ampliacion Cemiterio	-	-	EXPROPIACION	10	1.286
SERVIZOS PÚBLICOS	1204	DOT-2			EXPROPIACION	10	6,804
ESPAZOS LIBRES	1247	ZV-11			EXPROPIACION	20	119,437

ACTUACION	CODIGO	NOME	PRAZO	ORZAMENTO
ESPAZOS LIBRES	1204	ZV-15	10	92,330
SERVIZOS PÚBLICOS	1238	DOT-1	10	440,000
AMPLIACIÓN CEMITERIO	1246	Ampliacion Cemiterio	10	238,140
SERVIZOS PÚBLICOS	1204	DOT-2	10	238,140
ESPAZOS LIBRES	1247	ZV-11	20	955,496

Tendo en conta a programación e o orzamento anual medio do Concello de **1.192.355 €**, temos as seguintes porcentaxes adicadas o investimento segundo a programación establecida.

PRAZO	Total	% sobre orzamanento en 20 anos
20	1,752,972	1.4%

Tendo en conta que é inferior a porcentaxe media ANUAL de investimento é do 22 %, resulta viable a programación feita.

4.3 INICIATIVA PÚBLICA. OUTRAS ADMINISTRACIÓNS

4.3.1 PREVISIÓNS DO PLAN AUGA.

O plan de abastecemento propón plan de actuación para mellorar a capacidade de servizo da rede, consistente nas seguintes medidas.

- Construción de unha ETAP con capacidade para depurar 10 l/s.
- Construción de un depósito de regulación de cabeceira de 400 m³.
- Construción de unha rede de distribución de auga coas seguintes características:
 - o 3623 metros de condución de 150 mm de diámetro.
 - o 19556 metros de condución de 100 mm de diámetro.
 - o 13182 metros de condución de 80 mm de diámetro.

O plan achega a seguinte valoración económica

ACTUACIÓN	COSTE
Depósito de 400 m ³	26.459,00 €
ETAP	220.418,00 €
Rede de distribución de diámetro 150 mm	442.029,36 €
Rede de distribución de diámetro 100 mm	1.896.969,73 €
Rede de distribución de diámetro 80 mm	1.094.075,35 €
TOTAL	3.679.951,44 €

4.3.2 OUTRAS

Co fin de acurtar os prazos das actuacións debe buscarse coma alternativa a financiación o establecemento de convenios coas administracións autonómicas, locais ou estatais, así coma entidades financeiras privadas.

O director do equipo redactor

Lugo, Marzo de 2013

MANUEL EDUARDO LÓPEZ VÁZQUEZ

