

<b>1.</b>	<b><u>INTRODUCCIÓN.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
1.1.	MARCO LEGAL .....	2
1.2.	METODOLOGÍA .....	4
<b>2.</b>	<b><u>DESARROLLO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
2.1.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	7
1.2.1	INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES PREVISTAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO .....	7
2.2.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES .....	8
2.3.	ASIGNACIÓN DE COSTES.....	8
<b>3.</b>	<b><u>ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>4.</b>	<b><u>COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS .....</u></b>	<b><u>22</u></b>

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. MARCO LEGAL

El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 116, referido al contenido del Estudio Económico, reza como sigue:

*El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y además:*

- a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.*
- b) Asimismo el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para asignar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarias para desarrollar los sectores de suelo urbanizable no delimitado.*

Por otra parte, la reciente Ley 8/2007, del suelo, de ámbito estatal, establece en su artículo 15.4 que:

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir 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.*

Dado lo genérico de estas redacciones, se ha optado por cumplir su contenido aplicando la sistemática del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RP-TRLRS 76), que establece en su artículo 37.5 que el “estudio económico y financiero” es uno de los documentos entre los que se tiene que desarrollar las determinaciones del plan general. Es en el artículo 42 de dicho RP-TRLRS 76 donde se especifica que documentación debe incorporar dicho estudio y dice así:

*Art. 42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:*

- 1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
- 2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
- 3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*

En el fondo, el estudio de viabilidad y sostenibilidad económica tiene como contenido la asignación de costes y de actores a las actuaciones del Plan General de Ordenación Urbana y la evaluación de su viabilidad económica; la Ley del Suelo estatal de 2007 establece la necesidad de ponderar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos (aspecto en este caso desarrollado en la Memoria Vinculante), sin duda en el marco de un contexto reciente en el que la rentabilidad económica del uso residencial ha hecho que se haya tendido a relegar los usos del suelo destinados a actividades económicas. En el caso de actores públicos se detallan las Entidades u organismos específicos responsables de los gastos futuros.

## **1.2. METODOLOGÍA**

El Estudio de Viabilidad es un test sobre la capacidad financiera de las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana. Para ello se reúne la siguiente información:

- se evalúan los costes de las actuaciones y se asignan a sectores y agentes públicos
- se define el horizonte de actuación del Plan General de Ordenación Urbana para el cual se fijan los ocho años que se están planteando de periodo hasta la próxima revisión del Plan.

El estudio de viabilidad se divide en los siguientes apartados:

1. Fichas de las Actuaciones previstas. En las fichas se recoge la información básica sobre cada una de las actuaciones que supongan compromisos de inversión para la siguiente elaboración de los apartados 2 y 3.
2. Evaluación económica de las inversiones planteadas. Este apartado tiene por objeto la programación de las actuaciones y su traducción a

términos de costes económicos. Su contenido responde a los señalados en el artículo 116 RUCyL y los puntos 1 y 2 del artículo 42 del RP-TRLRS 76.

3. Asignación de los costes de las inversiones a agentes inversores. Tal como señalan el artículo 116 RUCyL y el punto 3 del artículo 42 del RP-TRLRS 76, el objeto de este capítulo es distribuir entre los distintos agentes que ejecutan y financian las actuaciones el coste total del Plan General de Ordenación Urbana evaluado en el apartado anterior.
4. La estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan. Se trata en este apartado analizar la base presupuestaria y su endeudamiento para poder determinar cual van a ser las posibilidades presupuestarias del Ayuntamiento en el periodo de vigencia del Plan.
5. La comparación entre las necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.
6. El estudio concluye con la justificación de la sostenibilidad del Plan General de Ordenación Urbana y su modelo territorial.

Antes de desarrollar el estudio se hace hincapié en algunos puntos básicos:

- El Estudio de Viabilidad no puede hacer frente a todos los costes generados a nivel municipal. El Estudio realiza el análisis de los costes de inversión nueva; el mantenimiento y conservación se estiman de modo indirecto.
- El estudio evalúa inversiones nuevas. No incorpora inversiones de mejora o de sustitución salvo en casos en los que las obras de urbanización tengan este efecto. Se entiende por inversión nueva aquella destinada a la ampliación del stock de capital público con el fin de modificar cuantitativa o cualitativamente las condiciones de prestación del servicio. Constituyen inversión de mejora aquellos

gastos de inversión destinados a prorrogar la vida útil de un bien o a poner éste en un estado de uso que aumente la eficacia en la cobertura de las necesidades derivadas de la prestación del servicio. Son inversiones de sustitución aquellos gastos de inversión destinados a la reposición de los bienes afectos al servicio que hayan devenido inútiles para la prestación del mismo como consecuencia de su uso normal.

- Los aprovechamientos asignados por el Plan en cada ámbito de desarrollo se estiman suficientes para compensar los costes de indemnización de actividades en funcionamiento. No obstante, la estimación realizada tiene un carácter global, correspondiendo a cada Proyecto de Actuación el análisis detallado de la situación en el momento efectivo de ejecución del planeamiento. La estimación para la viabilidad no puede agotar exhaustivamente todos los elementos económicos que caracterizan cualquier supuesto de gestión urbanística, máxime considerando los amplios plazos a que están sometidas las operaciones que en el plan se proponen y las inevitables incertidumbres en cuanto su realización efectiva.

## **2. DESARROLLO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA**

### **2.1. INFORMACIÓN BÁSICA**

#### **1.2.1 INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES PREVIAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

Todas y cada una de las actuaciones previstas en la Programación de Actuaciones, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado, están detalladas en las correspondientes fichas de la programación.

La acción a realizar por agentes públicos distintos al Ayuntamiento, que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos es la siguiente:

- ACCESOS AL NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL (SG-6)

AGENTE: Entidad pública especializada en promoción y equipamiento de suelo industrial por concretar.

SISTEMA DE GESTIÓN: A determinar por el proyecto de actuación

OBTENCIÓN DE SUELO: A cargo del sector UZD- 8, como cesión gratuita en condición de sistema general

AGENTE: Entidad promotora por concretar

- EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER LOCAL

Como resultado de la urbanización de los diferentes sectores se obtendrá la cesión gratuita de una superficie importante de sistemas locales, que en función de su especialización pueden corresponder a entidades supralocales. Se estima que estas administraciones pueden llegar a gestionar la construcción y mantenimiento del 50% de estos equipamientos. En ausencia de planeamiento de desarrollo que

permita precisar más estas cifras, este será el valor de referencia adoptado: corresponderá a la administración municipal cubrir el 50% de los gastos de los equipamientos de carácter local.

## **2.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES**

Los costes económicos de las actuaciones están recogidas en la tabla correspondiente de programación al final del documento.

## **2.3. ASIGNACIÓN DE COSTES**

El cuadro refleja todos los costes que tendrá que asumir el Ayuntamiento durante los ocho años de ejecución del Plan. La tabla se subdivide en actuaciones de sistemas generales de zonas verdes, actuaciones de sistemas generales de equipamientos, actuaciones de sistemas general viario, actuaciones de sistemas locales de zonas verdes, actuaciones de sistemas locales de equipamientos, plan especial de reurbanización, en actuaciones aisladas, en expropiaciones de urbanizable y en estimación de SL UZ no ordenado.

La tabla 1 es un cuadro resumen que permite ver todas las necesidades de financiación del Ayuntamiento generado por el Plan. El cruce de las necesidades de inversión con la capacidad de inversión del Ayuntamiento (ver tabla 7) permitirá evaluar si el Plan es económicamente sostenible.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES  
ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>DISTRIBUCION DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU DE SANTA MARTA</b>							
	PRIORIDAD 1 Y 2 (4 AÑOS)			PRIORIDAD 3 (8 AÑOS)			PRIORIDAD 1, 2 Y 3
	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	TOTAL	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	TOTAL	TOTAL
Sistema General de Servicios Urbanos (SG-1), incluyendo traslado potabilizadora	0 €	0 €	0 €	0 €	1.806.840 €	1.806.840 €	1.806.840 €
Sistema General de Zonas Verdes (SG-2)	0 €	0 €	0 €	0 €	231.882 €	231.882 €	231.882 €
Sistema General Parque Deportivo (SG-3)	0 €	0 €	0 €	0 €	2.947.740 €	2.947.740 €	2.947.740 €
Sistema General nuevo cementerio (SG-4)	0 €	0 €	0 €	0 €	1.232.040 €	1.232.040 €	1.232.040 €
Sistema General de Zonas Verdes Norte (SG-5)	0 €	0 €	0 €	0 €	184.205 €	184.205 €	184.205 €
Sistema General acceso polígono industrial (SG-6)	0 €	0 €	0 €	0 €	1.452.660 €	1.452.660 €	1.452.660 €
Actuaciones aisladas (salvo AA2, no genera gastos). Se incluye obtención de suelo y como ejecución la indemnización o coste de reposición por edificaciones y dotaciones (iglesia, piscina)	228.264 €	793.400 €	1.021.664 €	0 €	0 €	0 €	1.021.664 €
50% costes construcción equipamientos locales	0 €	9.403.830 €	9.403.830 €	0 €	30.892.112 €	30.892.112 €	40.295.942 €
<b>TOTAL</b>	<b>228.264 €</b>	<b>10.197.230 €</b>	<b>10.425.494 €</b>	<b>0 €</b>	<b>38.747.479 €</b>	<b>38.747.479 €</b>	<b>49.172.973 €</b>

**Tabla 1: Distribución de Coste de las Actuaciones Previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes.**

### **3. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN**

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana, se obtienen estimando cada uno de los siguientes componentes:

1. Total del Presupuesto Ordinario. (Tabla 2)
2. Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de niveles de endeudamiento (tabla 4 y 5).
3. Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y en suelo urbanizable. (tabla 6).
4. Ingresos por venta de suelo expropiado y urbanizado por la administración local (tabla 7).

La suma de estos componentes proporciona el montante total de recursos estimados. No se incluyen las subvenciones de otras administraciones públicas, que también aparecen en los presupuestos municipales cuando las obras son gestionadas directamente por los Ayuntamientos.

Para estimar los cuatro componentes mencionados, es preciso elaborar previamente los cuadros que a continuación se detallan.

La tabla 2 tiene por objeto extraer de los presupuestos liquidados en años anteriores aquellos datos que sirven de base para estimar alguno de los componentes antes mencionados.

La información presupuestaria que se extrae es la siguiente:

1. Total del Presupuesto Ordinario.
2. Ingresos fiscales municipales.
3. Carga financiera, entendiendo por tal la suma de intereses y amortizaciones de préstamos y empréstitos.

En base a esta información se elaboran los siguientes indicadores:

1. Presupuesto Ordinario per cápita.
2. Esfuerzo fiscal municipal per cápita.

La tabla 3, proyección de magnitudes presupuestarias, recoge las variables básicas extraídas de la tabla 2 y los indicadores en ellas elaborados que constituyen elementos de partida para la proyección.

Todos estos datos se obtienen de la columna de derechos liquidados o en la columna de obligaciones liquidadas, según sea el caso, de los documentos de liquidación de los Presupuestos de cada ejercicio:

- El total del Presupuesto Ordinario se obtiene por suma de los capítulos 1 al 9 de Ingresos, sin incluir el capítulo 0 de resultados de ejercicios cerrados, del documento de liquidación del presupuesto ordinario.
- Los ingresos fiscales municipales se obtienen por suma de los capítulos 1 a 3, impuestos directos, indirectos y tasas, del Estado de

Ingresos del documento de liquidación de los Presupuestos Ordinarios.

- La carga financiera es la suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros, del estado de gastos del presupuesto ordinario.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SANTA MARTA DE TORMES  
ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>Datos e indicadores básicos de presupuestos e inversiones municipales</b>						
	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>€ corrientes</b>						
A. Total presupuesto ordinario (suma de los capítulos 1 a 9 de Ingresos, sin incluir el capítulo 0 de resultados de ejercicios cerrados)	7.280.270,20	6.750.618	8.083.784	15.160.640	8.540.945	10.313.864
B. Ingresos fiscales municipales (Suma de los capítulos 1 a 3 impuestos directos, indirectos y tasas, del estado de Ingresos del documento de liquidación de los presupuestos ordinarios)	3.612.761,89	3.773.187	4.246.153	4.287.456	5.515.338	5.038.853
C. Carga financiera (suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros de estado de gastos del presupuesto ordinario)	383.464,80	362.255	349.953	337.132	377.568	262.161
<b>€ constantes</b>						
A. Total Presupuesto Ordinario	8.501.285	7.650.313	8.890.899	16.130.974	8.778.981	10.313.864
B. Ingresos fiscales municipales	5.038.853	5.038.853	5.038.853	5.038.853	5.038.853	5.038.853
C. Cargas financieras	262.161	262.161	262.161	262.161	262.161	262.161
1. Presupuesto Ordinario per capita	725	612	697	1.224	645	736
2. Esfuerzo fiscal per capita	430	403	395	382	370	360

**Tabla 2 Datos e indicadores básicos de presupuestos e inversiones municipales.**

<b>Proyección de Magnitudes Económicas</b>		
<b>Año</b>	<b>Presupuesto Ordinario (Euros constantes 2007)</b>	<b>Presupuesto Ordinario (Euros Corrientes 2007)</b>
2007	10.313.864	10.313.864
2008	11.541.214	11.910.533
2009	12.914.618	13.327.886
2010	14.451.458	14.913.904
2011	16.171.181	16.688.659
2012	18.095.552	18.674.610
2013	20.248.923	20.896.888
2014	22.658.544	23.383.618
2015	25.354.911	26.166.268
<b>TOTAL</b>	<b>151.750.265</b>	<b>156.606.274</b>

**Tabla 3 Proyección de Magnitudes Económicas.**

Nota: Como referencia se toma el promedio de aumento del presupuesto en los años 2002-2007 y del aumento del IPC en el mismo periodo. El aumento de presupuesto se fija en un 11,9% anual, y el IPC en el 3,2% anual.

Sobre la base de estas variables se obtienen los siguientes indicadores:

1º Relación por cociente entre Presupuesto Ordinario, y la población municipal de cada año, respectivamente.

2º El esfuerzo fiscal municipal per capita resulta de dividir los ingresos fiscales municipales por la población municipal.

La proyección del Presupuesto Ordinario se ha realizado en euros constantes del año 2007.

La proyección obtenida del Presupuesto Ordinario en euros constantes se ha convertido a euros corrientes de cada uno de los años a que se extiende el Programa de Actuación ya que la estimación del volumen de recursos procedentes del crédito debe hacerse con este tipo de unidades monetarias.

En el Programa de Actuación se han considerado como los 8 años de desarrollo del plan los años que van desde el 2007 hasta el 2015.

Para la proyección se ha considerado el crecimiento de la población y el de los presupuestos así como el nivel de presión fiscal municipal mínimo que se programa para los años sucesivos.

Las tablas 4 y 5 realizan una estimación de los recursos procedentes del crédito.

En el cuadro anterior, se ha obtenido la información más relevante con relación a esta fuente de financiación, como es el volumen anual de crédito obtenido y el nivel de endeudamiento de la Corporación Municipal.

En las tablas 4 y 5 se desarrolla un método de cálculo que permite deducir el volumen de crédito obtenible anualmente por el Ayuntamiento partiendo de unas hipótesis dadas de nivel de endeudamiento.

Se estudian dos hipótesis, una hipótesis mínima (tabla 4) en la que se mantiene constante el nivel de endeudamiento del año 2007 y una hipótesis máxima (tabla 5) con un nivel de endeudamiento creciente hasta el 11%.

- La primera columna numérica contiene los Presupuestos Ordinarios estimados para los doce años estimados, así como el presupuesto del año 2006 expresado en euros corrientes de cada año.
- La segunda columna muestra el porcentaje de endeudamiento anual que, como hipótesis previa, se adopta como deseable.
- La tercera columna ofrece la carga financiera que corresponde a cada año, de acuerdo con el respectivo Presupuesto Ordinario, y nivel de endeudamiento.

$$\text{Carga financiera} = \frac{\text{Presupuesto ordinario} \times \% \text{ de endeudamiento}}{1 + \% \text{ endeudamiento}}$$

- EL sobrante con respecto al año anterior (cuarta columna), se obtiene, para un año determinado, por ejemplo,  $t + 2$ , haciendo la diferencia sobre la tercera columna de carga financiera de  $(t + 2) - (t + 1)$ . Este remanente es el que permitirá obtener nuevos préstamos y alcanzar el nivel de endeudamiento previsto.
- El cálculo del volumen de préstamo obtenible o capital inicial (C), disponiendo del sobrante sobre el presupuesto anterior (a), del tipo de interés (r) y del plazo de amortización (n), se realiza aplicando la fórmula siguiente para cada uno de los años:

$$C = a * \frac{[(1+r)^n - 1]}{r(1+r)^n}$$

Se considera un interés (r) del 10% y un plazo de amortización (n) de 12 años, sin periodo de carencia.

- En la última columna de la tabla se convierten las cantidades así estimadas a euros constantes del año 2007, único medio de obtener unas valoraciones homogéneas y sumables.

<b>Cálculo de los recursos procedentes del credito</b>						
Hipótesis mínima: nivel de endeudamiento constante						
Año	Presupuesto Ordinario (Euros corrientes)	Endeudamiento %	Carga financiera resultante	Sobrante respecto al año anterior	Credito obtenible (Euros corrientes)	Credito obtenible (Euros constantes)
2007	10.313.864,00	5%	491.136,38			
2008	11.910.532,66	5%	567.168,22	76.031,84	518.057,53	501.993,73
2009	13.327.886,04	5%	634.661,24	67.493,02	459.876,63	445.616,89
2010	14.913.904,48	5%	710.185,93	75.524,69	514.601,95	498.645,30
2011	16.688.659,12	5%	794.698,05	84.512,13	575.839,58	557.984,09
2012	18.674.609,55	5%	889.267,12	94.569,07	644.364,49	624.384,19
2013	20.896.888,09	5%	995.089,91	105.822,79	721.043,86	698.685,91
2014	23.383.617,77	5%	1.113.505,61	118.415,70	806.848,08	781.829,54
2015	26.166.268,29	5%	1.246.012,78	132.507,17	902.863,00	874.867,25
<b>TOTAL</b>	<b>156.276.230,00</b>		<b>7.441.725,24</b>	<b>754.876,39</b>	<b>5.143.495,12</b>	<b>4.984.006,90</b>

Tabla 4 Cálculo de recursos procedentes del crédito. Hipótesis mínima

<b>Cálculo de los recursos procedentes del credito</b>						
Hipótesis máxima: nivel de endeudamiento creciente						
Año	Presupuesto Ordinario (Euros corrientes)	Endeudamiento %	Carga financiera resultante	Sobrante respecto al año anterior	Credito obtenible (Euros corrientes)	Credito obtenible (Euros constantes)
2007	10.313.864,00	5,00%	491.136,38			
2008	11.910.532,66	5,75%	647.617,61	156.481,23	1.066.214,90	1.033.153,98
2009	13.327.886,04	6,50%	813.439,05	165.821,44	1.129.856,19	1.094.821,89
2010	14.913.904,48	7,25%	1.008.166,04	194.726,98	1.326.809,65	1.285.668,27
2011	16.688.659,12	8,00%	1.236.196,97	228.030,93	1.553.732,51	1.505.554,76
2012	18.674.609,55	8,75%	1.502.554,79	266.357,82	1.814.880,10	1.758.604,75
2013	20.896.888,09	9,50%	1.812.972,03	310.417,23	2.115.087,37	2.049.503,27
2014	23.383.617,77	10,25%	2.173.987,14	361.015,11	2.459.845,73	2.383.571,44
2015	26.166.268,29	11,00%	2.593.053,61	419.066,47	2.855.389,81	2.766.850,59
<b>TOTAL</b>	<b>156.276.230,00</b>		<b>12.279.123,63</b>	<b>2.101.917,23</b>	<b>14.321.816,26</b>	<b>13.877.728,94</b>

Tabla 5 Cálculo de recursos procedentes del crédito. Hipótesis máxima

En las siguientes tablas se estiman los recursos obtenibles por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable.

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de los sistemas generales y locales, deben también ceder a la administración actuante (ayuntamiento) una parte del suelo edificable lucrativo equivalente al 10% del aprovechamiento (parámetro establecido en la LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León) en las áreas de planeamiento remitido de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Estas cesiones del 10% producirán unos ingresos, directos o indirectos, en la Hacienda municipal que cabe incorporar a nuestros efectos como componente de los recursos disponibles para inversión por el Ayuntamiento.

Se realiza un cuadro para cada tipo de suelo. En los cuadros se parte de la información de los metros cuadrados de superficie edificable de cada unidad de ejecución o área de planeamiento remitido y el aprovechamiento expresado en unidades de actuación.

La superficie de cesión obligatoria resultante es el 10% del aprovechamiento medio del sector.

Partiendo de unos precios de repercusión según el uso homogeneizado de la edificación, los recursos obtenibles son el producto de tales precios unitarios y las superficies de cesión calculadas anteriormente.

No se incorporan los recursos obtenibles por las cesiones del 10% del aprovechamiento de los suelos asumidos por este plan general de ordenación urbana. Tampoco se han considerado los gastos de dichos suelos.

<b>Suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado. Recursos obtenibles por cesiones de aprovechamiento</b>						
Sector (código)	Aprovechamiento objetivo (m2 tuc)	10% Aprovechamiento (m2 tuc)	Valor de Repercusión (€/m2tuc)	Recursos Obtenibles (€)	4 años	8 años
UNC-1	41.241	4.124	800	3.299.296		3.299.296
UNC-2	12.089	1.209	800	967.138	967.138	
UNC-3	51.667	5.167	800	4.133.344		4.133.344
UNC-4	La actuación se destina a usos dotacionales públicos, por lo que no se estiman recursos obtenibles					
UNC-5	7.291	729	800	583.296	583.296	
UNC-6	5.737	574	800	458.944	458.944	
UNC-7	7.238	724	800	579.040	579.040	
UNC-8	13.793	1.379	800	1.103.424		1.103.424
UNC-9	35.897	3.590	800	2.871.776		2.871.776
UNC-10	3.672	367	800	293.748		293.748
UNC-11	10.896	1.090	800	871.640		871.640
UNC-12	30.099	3.010	800	2.407.888	2.407.888	
UNC-13	59.536	5.954	800	4.762.912	4.762.912	
UNC-14	5.868	587	800	469.440	469.440	
UNC-15	79.692	7.969	800	6.375.376	6.375.376	
UNC-16	53.006	5.301	800	4.240.512	4.240.512	
UZD-1	26.075	2.608	800	2.086.028	2.086.028	
UZD-2	126.184	12.618	800	10.094.688		10.094.688
UZD-3	41.685	4.168	800	3.334.784	3.334.784	
UZD-4	99.597	9.960	800	7.967.744		7.967.744
UZD-5	52.126	5.213	800	4.170.048		4.170.048
UZD-6	72.800	7.280	800	5.824.000		5.824.000
UZD-7	33.391	3.339	800	2.671.284		2.671.284
UZD-8	218.573	21.857	600	13.114.368		13.114.368
<b>Total</b>	<b>1.088.152</b>	<b>108.815</b>		<b>82.680.718</b>	<b>26.265.358</b>	<b>56.415.360</b>

Nota1: siendo el aprovechamiento una determinación de ordenación detallada, los datos incluidos son estimativos a los meros efectos del cálculo de viabilidad, debiendo correspondiente planeamiento de desarrollo definir el aprovechamiento efectivo

**Tabla 6 Estimación de recursos obtenibles por las cesiones obligatorias en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado**

En la tabla 7 se recoge toda la información necesaria para estimar los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los 8 años a los que se extiende la programación del plan.

En la tabla se incluyen:

- La columna relativa al total del presupuesto ordinario se extrae directamente de la tabla 2.
- Los ingresos derivados de las cesiones obligatorias de aprovechamiento y de la venta de suelo urbanizado, se han obtenido de las tablas 6, 7, 8 y 9. Se han dividido estas cesiones anualmente.
- Los recursos procedentes del crédito, en las dos hipótesis, mínima y máxima, se derivan directamente de las tablas 4 y 5.
- El total de recursos para inversión de que dispondrá así el Ayuntamiento, recogiendo las dos hipótesis relativas al crédito, se obtiene por suma de las columnas, en las hipótesis mínima y máxima respectivamente.

Las cifras del cuadro están referidas a euros constantes del año 2007.

**Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan**

Año	Presupuesto Ordinario en € constantes	Ingresos por cesiones en €	Crédito obtenible-hipótesis mínima, € constantes	Crédito obtenible-hipótesis máxima, € constantes	Total recursos hipótesis mínima, € constantes	Total recursos hipótesis máxima, € constantes
2008	11.541.214	6.566.340	501.994	1.033.154	7.068.333	7.599.494
2009	12.914.618	6.566.340	445.617	1.094.822	7.011.956	7.661.161
2010	14.451.458	6.566.340	498.645	1.285.668	7.064.985	7.852.008
2011	16.171.181	6.566.340	557.984	1.505.555	7.124.324	8.071.894
2012	18.095.552	14.103.840	624.384	1.758.605	14.728.224	15.862.445
2013	20.248.923	14.103.840	698.686	2.049.503	14.802.526	16.153.343
2014	22.658.544	14.103.840	781.830	2.383.571	14.885.669	16.487.411
2015	25.354.911	14.103.840	874.867	2.766.851	14.978.707	16.870.691
<b>Total</b>	<b>141.436.401</b>	<b>82.680.718</b>	<b>4.984.007</b>	<b>13.877.729</b>	<b>87.664.725</b>	<b>96.558.447</b>

**Tabla 7 Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan.**

#### **4. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS**

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las necesidades de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los recursos previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test mínimo de viabilidad financiera del Plan y como contenido voluntario del Estudio Económico y Financiero, no requerido reglamentariamente.

En la tabla 8 se realiza, en euros constantes, la comparación para todo el periodo completo observado para la vigencia del estudio de viabilidad (8 años). En dicho cuadro también se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión por lo que el Plan es viable.

<b>Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados en € constantes</b>							
<b>Año</b>	<b>Necesidades, € constantes</b>	<b>Hip. Mínima recursos, € constantes</b>	<b>Hip. Máxima recursos, € constantes</b>	<b>Diferencia Hip. Mínima, € constantes</b>	<b>Diferencia Hip. Máxima, € constantes</b>	<b>Situación financiera Hip. Mínima, € constantes</b>	<b>Situación financiera Hip. Máxima, € constantes</b>
2008	2.606.374	7.068.333	7.599.494	4.461.960	4.993.120		
2009	2.606.374	7.011.956	7.661.161	4.405.583	5.054.788	8.867.543	10.047.908
2010	2.606.374	7.064.985	7.852.008	4.458.611	5.245.634	8.864.194	10.300.422
2011	2.606.374	7.124.324	8.071.894	4.517.950	5.465.521	8.976.561	10.711.155
2012	9.686.870	14.728.224	15.862.445	5.041.354	6.175.575	9.559.305	11.641.096
2013	9.686.870	14.802.526	16.153.343	5.115.656	6.466.474	10.157.011	12.642.049
2014	9.686.870	14.885.669	16.487.411	5.198.800	6.800.542	10.314.456	13.267.015
2015	9.686.870	14.978.707	16.870.691	5.291.838	7.183.821	10.490.637	13.984.363
<b>Total</b>	<b>49.172.973</b>	<b>87.664.725</b>	<b>96.558.447</b>	<b>38.491.752</b>	<b>47.385.474</b>		

**Tabla 8 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del ayuntamiento y recursos estimado**

A continuación, y como resultado de la exigencia de la Ley 8/2007, se analiza (tabla 9) el impacto de los costes de mantenimiento de la obra de urbanización (viales+ espacios libres) y de los equipamientos de titularidad municipal (en este caso, como en el de los costes de construcción, se ha considerado que los presupuestos de las entidades supramunicipales responsables del resto de equipamientos de carácter local cubren dentro de las condiciones de sostenibilidad económica que establezca cada administración los gastos correspondientes). Se ha estimado un coste de conservación anual de 2€/m<sup>2</sup> para el conjunto del viario y los espacios libres; el mantenimiento de los servicios urbanos será llevado a cabo por las compañías concesionarias. Por otra parte, teniendo en cuenta los plazos y prioridades de ejecución establecidos y los tiempos de tramitación urbanística, se ha definido una secuencia de gastos en el tiempo, en la que el primer ejercicio en el que se aplican es el del quinto año (se estima que los cuatro primeros años conllevan los trámites y obras de urbanización hasta recepción).

**Impacto de la conservación de las dotaciones urbanísticas (viario + espacios libres) generadas por el nuevo tejido**

Año	Necesidades, € constantes	Conservación, € constantes	Hip. Mínima recursos, € constantes	Hip. Máxima recursos, € constantes	Diferencia Hip. Mínima, € constantes	Diferencia Hip. Máxima, € constantes	Situación financiera Hip. Mínima, € constantes	Situación financiera Hip. Máxima, € constantes
2.008	2.606.374	0	7.068.333	7.599.494	4.461.960	4.993.120		
2.009	2.606.374	0	7.011.956	7.661.161	4.405.583	5.054.788	8.867.543	10.047.908
2.010	2.606.374	0	7.064.985	7.852.008	4.458.611	5.245.634	8.864.194	10.300.422
2.011	2.606.374	445.236	7.124.324	8.071.894	4.072.714	5.020.285	8.531.325	10.265.919
2.012	9.686.870	687.497	14.728.224	15.862.445	4.353.858	5.488.078	8.426.572	10.508.363
2.013	9.686.870	929.757	14.802.526	16.153.343	4.185.899	5.536.716	8.539.757	11.024.795
2.014	9.686.870	1.172.018	14.885.669	16.487.411	4.026.782	5.628.524	8.212.681	11.165.241
2.015	9.686.870	1.414.278	14.978.707	16.870.691	3.877.560	5.769.543	7.904.342	11.398.067
2.016	0	1.414.278	978.976	3.096.106	-435.302	1.681.828	3.442.258	7.451.371
2.017	0	1.414.278	1.095.475	3.464.542	-318.803	2.050.264	-754.105	3.732.092
2.018	0	1.414.278	1.225.836	3.876.823	-188.442	2.462.545	-507.245	4.512.809
2.019	0	1.414.278	1.371.711	4.338.165	-42.567	2.923.887	-231.009	5.386.432
2.020	0	1.414.278	1.534.944	4.854.406	120.666	3.440.128	78.099	6.364.015
2.021	0	1.414.278	1.717.603	5.432.081	303.325	4.017.803	423.991	7.457.931
2.022	0	1.414.278	1.921.997	6.078.498	507.719	4.664.220	811.044	8.682.023
2.023	0	1.414.278	2.150.715	6.801.840	736.437	5.387.562	1.244.156	10.051.782
<b>Total</b>	<b>49.172.973</b>	<b>15.963.009</b>	<b>99.661.982</b>	<b>134.500.909</b>	<b>34.525.999</b>	<b>69.364.926</b>		

**Tabla 9 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del ayuntamiento, la necesidad de conservación y los recursos estimado**

Puede apreciarse que la situación es sostenible a largo plazo aún en el supuesto de que se materialice, en las mismas condiciones de crecimiento medio del presupuesto municipal, la hipótesis mínima de recursos. En dicha hipótesis, el balance negativo desde el noveno al decimotercer ejercicios, derivado de que en paralelo al fin de la necesidad de inversión en construcción de dotaciones y de los ingresos por ventas de aprovechamiento persisten los costes de conservación, no impide un saldo global positivo, con resultados de superavit a partir del decimocuarto ejercicio, debiendo el Ayuntamiento asegurar en su programación de gastos e ingresos a largo plazo esta contingencia.