



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VOTO

FECHA DE REDACCIÓN

FASE

APROBACIÓN INICIAL

JULIO DE 2015



CONTENIDO:

TOMO VI: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



AUTOR :

Instituto de Ingeniería del Cantábrico y EIC



INDICE

1. MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

1.2 ESTIMACIÓN DE INGRESOS

1.3 ESTIMACIÓN DE GASTOS

1.4 BALANCE DEL DESARROLLO

1.4.1 Estimación de ingresos por desarrollo

1.4.2 Estimación de gastos por desarrollo

1.4.3 Conclusiones

1.5 BALANCE ORDINARIO DEL AÑO HORIZONTE

1.5.1 Ingresos corrientes

1.5.2 Gastos corrientes

1.5.3 Conclusiones

1.6 VIABILIDAD ECONÓMICA

2. EQUIPO REDACTOR



1 MEMORIA



1.1 INTRODUCCIÓN

El estudio económico financiero del municipio de Voto es el instrumento que nos permitirá realizar el análisis de la sostenibilidad del Plan: si es viable para el año horizonte de planeamiento, con el plan totalmente desarrollado, y el desarrollo de cada zona o sector independiente es viable en si mismo, el Plan será viable durante los años que esté en vigor. Para su elaboración se conocen los ingresos y gastos del Ayuntamiento en los últimos años, se estiman los ingresos y gastos originados directamente por la implantación del Plan General de Ordenación Urbana y el Informe de Sostenibilidad Ambiental del mismo, y los ingresos y gastos corrientes que se derivan del aumento de población previsto.

Las actuaciones que responden a las necesidades planteadas por el municipio como consecuencia del desarrollo planteado por el nuevo PGOU son las siguientes:

1. Apertura y acondicionamiento de vías en el municipio
2. Ampliación de la red de saneamiento para las nuevas zonas
3. Ampliación de la red de abastecimiento para las nuevas zonas
4. Construcción de nuevos parques y equipamientos.

Los gastos que originen estas actuaciones serán denominados gastos de desarrollo del PGOU. Además, el aumento de población y de extensión del suelo urbano origina unos gastos corrientes. Como contrapartida, el desarrollo del suelo municipal origina unos ingresos que denominaremos ingresos por desarrollo y el aumento de población más ingresos corrientes.

La viabilidad económica del plan estará garantizada si los gastos no superan a los ingresos y en el año horizonte, con el desarrollo completado los gastos corrientes u ordinarios no superen a los ingresos del mismo tipo.

1.2 ESTIMACIÓN DE INGRESOS

Los ingresos previstos son:

- Ingresos por desarrollo
 - Cesión de aprovechamiento urbanístico
 - Licencias y tasas por construcción
- Ingresos corrientes
 - Contribución urbana
 - Impuesto de Actividades Económicas
 - Impuesto de circulación
 - Tasas
 - Fondo de Haciendas Locales



1.3 ESTIMACIÓN DE GASTOS

Los gastos previstos son:

- Gastos por desarrollo
 - Construcción de equipamientos
 - Urbanización de cesiones generales
 - Infraestructuras
 - Proyectos de desarrollo del plan
 - Medidas de Integración Ambiental
- Gastos corrientes
 - Gastos de personal
 - Compra de bienes, servicios y transferencias corrientes

1.4 BALANCE DEL DESARROLLO

1.4.1 Estimación de ingresos por desarrollo

La estimación realizada se ha efectuado tal y como se refleja a continuación:

1. Obtenemos el suelo edificable aplicando el coeficiente de edificabilidad a la superficie delimitada por el PGOU en cada caso concreto, excluyendo los sistemas generales.
2. Obtenemos un precio aproximado de construcción de vivienda según tipología y tamaño de la misma, según los resultados que se pueden obtener introduciendo los datos necesarios en la ficha que permite calcular los presupuestos de referencia facilitadas por del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria.

Se estima que el precio medio construido a considerar para vivienda unifamiliar es de 713,70 €/m²

Existen zonas del suelo urbanizable que incluyen viviendas en tipología abierta, cuya superficie es menor y cuyo coste de ejecución por metro cuadrado se reduce. En este caso el coste estimado es de 622,17 €/m²

3. Obtenemos un precio aproximado de construcción de nave industrial según los resultados que se pueden obtener introduciendo los datos necesarios en la ficha que permite calcular los presupuestos de referencia facilitadas por del Colegio Oficial de Arquitectos de Cantabria. El precio resultante medio a considerar para naves industriales es de 342 €/m²



4. Además, existen unos costes de urbanización, que se conocen para cada zona, y encarecen el presupuesto de ejecución material final, ya que hay que sumárselos a los obtenidos por construcción de viviendas o naves.
5. El municipio cobrará un 3% de valor de la construcción de Tasas por expedición de licencias y un 3,5 % como impuesto sobre construcciones.
6. Se calcula el valor aproximado de la cesión del 15% de aprovechamiento estimando 210 €/m².

El resultado es el que se muestra en los cuadros adjuntos:

DESARROLLO DE SECTORES URBANIZABLES					
Sector	Edificabilidad lucrativa (m ²)	Presupuesto de Ejecución Material (€)	Tasa por expedición de licencias (€)	Impuesto sobre construcciones (€)	Valor cesión 15% aprovech. (€)
BDM-1	16.699	13.031.557	390.947	456.104	256.050
BDM-2	13.680	9.337.236	280.117	326.803	430.920
BDM-3	18.951	12.874.674	386.240	450.614	597.030
BDM-P1	31.450	12.768.735	383.062	446.906	990.780
BDM-P2	8.470	4.018.580	120.557	140.650	266.700
CRS	21.192	16.665.753	499.973	583.301	667.590
RB	28.685	21.535.790	646.074	753.753	903.588
RD	32.757	25.332.430	759.973	886.635	1.031.730
SCDR	66.107	50.316.277	1.509.488	1.761.070	2.082.360
SML	29.917	23.946.030	718.381	838.111	942.270
SMS	9.128	7.142.203	214.266	249.977	287.490
TOTAL		196.969.265	5.909.078	6.893.924	8.456.508



A través del desarrollo del suelo urbanizable se percibirán 5.909.078 euros por expedición de licencias, 6.893.924 euros recaudados por el impuesto sobre construcciones y 8.456.508 euros por las cesiones de aprovechamiento, lo que hace un total de 21.259.510 euros.

1.4.2 Estimación de gastos por desarrollo

Los gastos por desarrollo de las diferentes intervenciones que incluye el PGOU se han calculado a partir de superficies de viario, equipamiento y espacio libre existentes en cada sector, teniendo en cuenta un precio medio de construcción para los equipamientos, urbanización de viales o acondicionamiento de espacios libres, según el caso. Así, se ha estimado un coste de urbanización de 110 y 95 euros/m² para la urbanización en función de si se trata de viario general o local, de 685 euros/m² para la superficie construible de equipamiento y 15 euros/m² para el acondicionamiento de espacios libres.

Estas cifras incluyen los costes de los proyectos correspondientes. La valoración de la urbanización de viales incluye la repercusión por m² de todos los servicios, saneamiento, agua, luz y pavimentación.

Asimismo se ha estimado un precio de expropiación de 6 euros/m² para aquellos sistemas generales de espacios libres que no se han adscrito a ningún sector urbanizable.

El PGOU incluye las siguientes intervenciones que se valoran

A. Infraestructura viaria

1. Circunvalación de Bádames. Se ha vinculado esta intervención a los sectores de Bádames BDM-1, BDM-2, BDM-P1 y BDM-P2 para la obtención del suelo sin recurrir a un sistema de expropiación. El coste estimado de esta obra es de 1,8 millones de euros.

2. Boulevard ampliación CA-682 en la entrada de Carasa. Esta intervención se vincula al sector CRS. El coste estimado de esta obra es de 0,3 millones de euros.

3. Ejecución de carriles bici. El PGOU incluye varios tramos de carriles bici con el fin de completar la red existente y extenderla por todo el municipio. El coste estimado de esta obra es de 0,3 millones de euros.

4. Mantenimiento del viario. Se estima un coste anual de 0,1 millones por año. El coste estimado para esta actuación es de 1,2 millones de euros.



B. Medio ambiente

1. Plan de vigilancia ambiental. Se estima un coste anual de 0,025 millones por año. El coste estimado para esta actuación es de 0,3 millones de euros y se prevé que una financiación del 50% por el Gobierno Regional.

2. Medidas preventivas y correctoras incluidas en el ISA. Se estima un coste anual de 0,05 millones por año. El coste estimado para esta actuación es de 0,6 millones de euros y se prevé una financiación del 50% por el Gobierno Regional.

C. Equipamiento comunitario

1. Equipamiento en Bádames. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 1,43 millones de euros.

2. Guardería municipal y plaza cubierta en Bádames. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 0,65 millones de euros.

3. Ampliación cementerio y crematorio en Bádames. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 0,21 millones de euros.

4. Centro vecinal y aparcamiento disuasorio en Carasa. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 0,8 millones de euros.

5. Ampliación colegio Ribas. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión local de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 1,06 millones de euros.

6. Centro juvenil y albergue en Rada que sirve de punto de partida de las rutas que atraviesan el sistema general del bosque de Rada. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 0,65 millones de euros.

7. Centro vecinal en el entorno de la Iglesia en San Miguel. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 0,25 millones de euros.

8. Centro vecinal e inicio del paseo fluvial junto al cauce del río Clarín en San Mamés. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 0,16 millones de euros.



9. Centro vecinal y plaza en el entorno de la Ermita de San Roque en Secadura. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 0,3 millones de euros.

10. Piscina municipal y gimnasio en Secadura. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 0,73 millones de euros.

11. Residencia de mayores en el barrio de La Riega en Secadura. Su ejecución se realiza obteniendo el suelo por cesión de la parcela. El coste estimado de esta obra es de 0,93 millones de euros.

D. Urbanización de sistemas generales de espacios libres

1. Parque fluvial. Gran sistema general propuesto en torno al río Clarín que comunica Bádames con su entorno natural. Se ha vinculado esta intervención a los sectores de Bádames, BDM-1, BDM-2, BDM-P1 y BDM-P2, así como al sector de San Mamés SMS. El coste estimado de esta actuación es de 1,02 millones de euros.

2. El bosque de Rada. Se vincula esta intervención al sector de Rada RD. El coste estimado de esta actuación es de 0,27 millones de euros.

3. Entorno de la Iglesia de Secadura. Se vincula esta intervención al sector de Rada RD. El coste estimado de esta actuación es de 0,13 millones de euros.

4. Espacios libres en las entradas de Carasa, Ribas y San Miguel. El coste estimado de esta actuación es de 0,13 millones de euros.

E. Infraestructuras

1. Renovación red saneamiento con prioridad para los tramos más deteriorados. El coste estimado de esta actuación es de 0,3 millones de euros.

2. Ampliación red saneamiento. El coste estimado para esta actuación es de 0,3 millones de euros y se prevé una financiación privada del 50%.

3. Renovación red distribución de agua con prioridad para los tramos más deteriorados. El coste estimado de esta actuación es de 0,3 millones de euros..

4. Ampliación red distribución agua. El coste estimado para esta actuación es de 0,3 millones de euros y se prevé una financiación privada del 50%.

5. Ampliación capacidad Suministro. El coste estimado para esta actuación es de 2,5 millones de euros y se prevé una financiación privada del 100%.



F. Adquisición de sistemas generales por expropiación

1. Parque fluvial. Adquisición de terrenos no adscritos a ningún sector que dan continuidad al corredor. El coste estimado de esta actuación es de 0,15 millones de euros.

Los gastos a los que asciende el desarrollo de las actuaciones previstas en el PGOU para el Ayuntamiento ascienden a la cantidad de 13,82 millones de euros.

1.4.3 Conclusiones

El balance, relación entre ingresos y gastos, es en este caso positivo, ya que se ingresarían 21.259.510 euros mientras que los gastos supondrían 13.820.000,00 euros. Además, esta cifra de gastos podría reducirse caso de contar con financiación del Gobierno de Cantabria para los sistemas generales viarios de Bádames y Carasa, o algunos de los equipamientos como la ampliación del colegio, el centro de salud o la piscina y gimnasio cubierto. Debido a la situación económica actual se ha preferido no contar con esta financiación para asegurar la viabilidad del PGOU.

El resultado es de una previsión de 7.439.510 euros a favor de las arcas municipales, por lo que el desarrollo podría llevarse a cabo sin problemas de financiación.

1.5 BALANCE ORDINARIO DEL AÑO HORIZONTE

1.5.1 Evolución presupuestos ordinarios

Los presupuestos ordinarios sirven para obtener los gastos corrientes de funcionamiento del Ayuntamiento así como para determinar la capacidad de inversión del Ayuntamiento.

Los ingresos corrientes en el municipio de Voto provienen de la contribución urbana y rústica, la recaudación del Impuesto de Actividades Económicas, el Impuesto de circulación, de las tasas y el fondo de Haciendas Locales. Estos ingresos corrientes dependen en general directamente de la población residente y del número de viviendas existentes por lo que al incrementarse las mismas en el año horizonte de planeamiento la previsión es que estos se incrementarán en este periodo de tiempo.

Para ver la evolución de los presupuestos ordinarios y los ingresos corrientes que se producen en el municipio de Voto disponemos de los presupuestos de los últimos cinco años. Estas cifras se refieren a presupuestos liquidados



AÑO	Euros
2007	2594500
2008	2042500
2009	2017200
2010	1702798
2011	1389400

Para estimar la evolución de los presupuestos ordinarios en el periodo 2012-2024 adoptamos una hipótesis de crecimiento moderado sobre la base de un incremento en términos reales del 2,5% cada año del periodo y una inflación del 2,5% para obtener el presupuesto en euros constantes

AÑO	Euros	Euros ctes
2011	1389400	1389400
2012	1424135	1459738
2013	1459738	1496232
2014	1496232	1533638
2015	1533638	1571979
2016	1571979	1611278
2017	1611278	1651560
2018	1651560	1692849
2019	1692849	1735170
2020	1735170	1778549
2021	1778549	1823013
2022	1823013	1868589
2023	1868589	1915303
2024	1915303	1963186

1.5.2 Inversión municipal

Disponemos de los datos de las inversiones realizadas en cinco de los últimos años y el porcentaje que supone en los presupuestos ordinarios liquidados

AÑO	Gastos	%
2007	1706112	65,76
2008	1003367	49,12
2009	818436	40,57
2010	509486	29,92
2011	304067	21,88

Para estimar la evolución de los recursos para inversión procedentes de autofinanciación, es decir, a través de los presupuestos ordinarios en el periodo 2012-2024, adoptamos una hipótesis de gasto del 10% del presupuesto ordinario, valor muy por debajo de la media.

En el siguiente cuadro se recoge la evolución de los recursos para inversión procedentes de autofinanciación en euros corrientes



AÑO	Euros	Euros
2011	1389400	138940
2012	1424135	142414
2013	1459738	145974
2014	1496232	149623
2015	1533638	153364
2016	1571979	157198
2017	1611278	161128
2018	1651560	165156
2019	1692849	169285
2020	1735170	173517
2021	1778549	177855
2022	1823013	182301
2023	1868589	186859
2024	1915303	191530
TOTAL		2295143

1.5.3 Conclusiones

El balance de la estimación de los recursos para inversión procedentes de los presupuestos ordinarios para el periodo 2012-2024 resulta positivo y asciende a la cantidad de 2.295.143 euros



1.6 VIABILIDAD ECONÓMICA

El desarrollo del Plan de Ordenación Urbana propuesto para Voto es viable económicamente tanto en su desarrollo como una vez ejecutado en su totalidad, prueba de ello queda reflejado en las conclusiones de los balances de desarrollo y el balance ordinario para el año horizonte del mismo, al año 2024. Ambos balances resultan positivos.



EQUIPO REDACTOR

Dirección Técnica:

ENRIQUE CONDE TOLOSA	Ingeniero de Caminos, C.P
JOSE RAMÓN BRINGAS GALLEGO	Ingeniero de Caminos, C.P

Equipo Técnico:

CARLOS DE DIEGO PALACIOS	Ingeniero de Caminos, C.P
GUSTAVO PEREZ SAIZ	Arquitecto
FEDERICO CABRILLO LOSADA	Arquitecto
JAVIER CABEZA LLANES	Geógrafo
PABLO HERVAS DELGADO	Geógrafo
M ^ª BELEN SAÍNZ SUESCUN	Lda. en Biología
ESPERANZA PONTE RUIZ	Abogada
PABLO GUTIERREZ CARRERA	Economista
AIDA INGUANZO GONZALEZ	Delineante
M ^ª ANGELES VALLEJO MENDEZ	Delineante

El Astillero, julio 2015
Los directores del Equipo

Enrique Conde Tolosa

Jose Ramón Bringas Gallego