

D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO

INDICE

I.- INTRODUCCION

II.-COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO DEL AREA

III.- REPERCUSIONES PARA LA ADMINISTRACION

IV - FINANCIACION PÚBLICA DE LA EJECUCION DEL PLAN

V - VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

VI - VIABILIDAD DE LA ACTUACION INTEGRADA A.I. E-1

D ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

I. INTRODUCCION

El presente documento tiene por objeto evaluar aproximadamente los costos globales de la intervención propiciada por el Plan Especial en el horizonte definido para el mismo. Asimismo se incluye una propuesta de asignación de las responsabilidades de inversión realizada en función de las competencias de cada Administración.

II. COSTES DEL DESARROLLO URBANISTICO DEL AREA

El desarrollo integral del área en el horizonte del Plan contempla por un lado la total urbanización del espacio de uso y dominio público y por otro, la intervención en cerca de 75 unidades edificatorias dando lugar alrededor de 330 viviendas rehabilitadas. Como resultado se consigue para el año 2019 un área reurbanizada con aproximadamente un 75% de la edificación rehabilitada.

Complementariamente se plantea la rehabilitación del tejido terciario y de los equipamientos.

Para todo ello se requiere la siguiente inversión:

- a) Estudios, Plan y Proyectos:
 - Total..... 300.500 €
- b) Urbanización general:
 - Obra de urbanización 838.915 €

Los espacios públicos propuestos en el área se clasifican en dos grupos. Uno de ellos recoge aquellos espacios de nueva definición, y los que necesitan de una reforma global de pavimentación e infraestructuras; el otro, el resto de espacio público, con reforma de pavimentación e infraestructuras ya realizada, pero que requiere actuaciones concretas bien en mobiliario urbano, bien en pavimentación o infraestructuras.

El primer grupo comprende los espacios públicos detallados en la siguiente tabla:

OBRAS DE URBANIZACION DE ESPACIOS PUBLICOS
Espacios urbanos alrededor del claustro de Santa M ^a La Real
Cárcava de la U.M.G

Cárcavas de la U.M.C	
Plaza Zesterokua	
TOTAL	430.515 euros

En el resto del espacio público correspondiente al segundo grupo, de superficie 5.105,00 m², se estiman unos costos de urbanización de 408.400 €.

c) Edificación residencial:

- Viviendas rehabilitadas
330 unidades a 48.100 € por vivienda..... 15.873.000 €
(incluye la parte proporcional de las obras complementarias de urbanización).
- Locales comerciales y terciarios
58 unidades 60.000,00 € por local..... 3.480.000 €

d) Equipamientos:

- Rehabilitación de edificios de equipamiento
- | | |
|---------------------------------|-------------|
| Ayuntamiento | 735.950 € |
| Ostolaza Kultur Elkarteak | 900.000 € |
| Claustro de Santa María La Real | 1.525.000 € |
| Total | 3.160.950 € |

Esta evaluación da lugar a una inversión total a acometer en el horizonte del Plan equivalente a 23.653.365 €, a la que añadir la cuantía correspondiente a la obtención de suelo necesario para la ejecución del Plan y el coste de la Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Deba, enmarcada en Debegesa como Sociedad Urbanística de Rehabilitación de la comarca. Considerando los ámbitos de expropiación delimitados se estima una inversión de 81.200 € en adquisición de suelo. Se evalúa en 540.900 € el coste adicional de la Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Deba para la gestión del ámbito. Resulta así una inversión total de 24.275.465 €.

III. REPERCUSIONES PARA LA ADMINISTRACION

La intervención requiere una importante inversión pública que se extraiga a continuación, independientemente a su posterior asignación a las distintas Administraciones en atención a sus competencias.

Por un lado se distinguen aquellas intervenciones que requieren una inversión específica y finalista como son:

a) Adquisición de suelo.....	81.200 €
b) Urbanización general.....	838.915 €
c) Equipamientos.....	3.160.950 €
 Total.....	 4.081.065 €

Por otro lado, se distinguen las subvenciones a la rehabilitación de iniciativa privada, tanto en viviendas como en locales, ya en forma de subsidiación de puntos de interés ya en forma de subvenciones directas. Estas se adecuarán a la normativa sectorial del Gobierno Vasco así como a las ayudas específicas que destine a tal fin el propio Ayuntamiento en sus presupuestos. Se estima por este concepto una cuantía total de 1.500.000 €. Su gestión se realizará a través de la Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Deba a constituir para el desarrollo del Plan con un coste de 540.900 € para el horizonte del plan. Se añaden asimismo los costes de redacción de los proyectos de urbanización, que se cifran en 300.500 €.

En el caso de los equipamientos se ha incluido tanto la inversión correspondiente a la administración pública como la correspondiente a la iniciativa privada.

IV. FINANCIACION PUBLICA DE LA EJECUCION DEL PLAN

La inversión directa de la iniciativa privada se completa con la importante inversión pública a acometer en la que deben intervenir el Gobierno Vasco, en razón de sus competencias en materia de vivienda, rehabilitación, ordenación del territorio, comercio, cultura y patrimonio, la Diputación Foral de Gipuzkoa, en razón de sus competencias de urbanismo, bienestar social y equipamientos, y el Ayuntamiento.

Así, la financiación pública del Plan se concreta de la siguiente forma:

- Adquisición del Suelo:
Se asigna la totalidad de esta inversión al Ayuntamiento
- Proyectos de Urbanización:
Se asigna la totalidad de esta inversión al Ayuntamiento
- Urbanización general:

Se asigna el 75% de la inversión al Ayuntamiento y el 25% complementario al Gobierno Vasco, de acuerdo con el Decreto sobre rehabilitación vigente.

- Edificación residencial:

Se asigna la inversión directa en materia de vivienda al Gobierno Vasco, de acuerdo con el Decreto sobre rehabilitación vigente. En materia de subvenciones se estima una aportación municipal adicional equivalente al 25% de la aportación del Gobierno Vasco, realizada ésta de acuerdo con el Decreto sobre rehabilitación vigente.

- Equipamientos:

La inversión precisa en función de las distintas competencias de las Administraciones se propone realizar de la siguiente manera:

<u>EQUIPAMIENTO</u>	<u>AYUNTAMIENTO</u>	<u>DIPUTACION</u>	<u>G. VASCO</u>
Ayuntamiento	75%	--	25%
*Ostolaza Kultur Elkarte	10%	25%	25%
*Claustro de Santa María La Real	10%	25%	25%

*El porcentaje restante de la financiación de la rehabilitación de estos equipamientos, debido a su titularidad privada, se plantea sea asumido por ellos mismos.

- Funcionamiento de la Oficina de Rehabilitación del Casco Histórico de Deba.
Se repercute en un 50% al Ayuntamiento y en un 25% a Diputación y Gobierno Vasco.

V. VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.

Como resultado de la propuesta de asignación de responsabilidades de inversión realizada la financiación del Plan se describe como sigue:

Corresponde al Ayuntamiento el 9,8 % de la inversión total, desglosada como sigue:

Adquisición de suelo:	81.200 €
Proyectos:	300.500 €
Urbanización general:	629.190 €
Edificación residencial:	300.500 €
Equipamientos:	794.460 €
Funcionamiento de la S.U.R.:	270.450 €
TOTAL.....	2.376.300 €

Corresponde al Gobierno Vasco el 9,6 % de la inversión total, desglosada como sigue:

Urbanización general:	209.725 €
Edificación residencial:	1.199.500 €
Equipamientos:	790.240 €
Funcionamiento de la S.U.R.:	135.225 €
TOTAL.....	2.334.690 €

Corresponde a la Diputación Foral el 3,1 % de la inversión total, desglosada como sigue:

Equipamientos:	606.250 €
Funcionamiento de la S.U.R.:	135.225 €
TOTAL.....	741.475 €

Corresponde a la iniciativa privada el 77,5 % de la inversión total, desglosada como sigue:

Edificación Residencial:	17.853.000 €
Equipamientos privados:	970.000 €
TOTAL.....	18.823.000 €

Los datos que preceden asignan a la iniciativa privada una inversión equivalente al 77,5% del total, inferior a la que habitualmente le corresponde, situación que se justifica por la centralidad del área y por su condición de casco histórico. Se considera consiguientemente viable su intervención, máxime dadas las características de la edificación en el área.

La propuesta asigna a la iniciativa municipal una inversión equivalente al 9,8 % del total, que viene a representar en el periodo de ejecución del plan (8 años) una inversión media de 297.000 € por año en el Casco Histórico.

La inversión asignada a la Diputación Foral es de pequeña cuantía y se circunscribe básicamente a la colaboración en la rehabilitación de edificaciones con destino a equipamientos en materias de su competencia.

La intervención del Gobierno Vasco adquiere sin embargo mayor entidad en razón de sus competencias en materia de vivienda, rehabilitación, patrimonio cultural y arqueológico, comercio, etc., suponiendo globalmente una inversión media anual próxima a 291.840 €.

Las cifras reseñadas, su justificación, su cuantía, su contraste competencial y su adecuación con los presupuestos de la Administración, en particular de los municipales, evidencian la viabilidad del plan en el horizonte previsto. Su implementación a través de DEBEGESA, Sociedad Urbanística de Rehabilitación de la comarca amplía, si cabe, la citada garantía, sirviendo de organismo impulsor del Plan, gestor de los recursos e incentivador de las iniciativas de rehabilitación del sector privado.

VI.- VIABILIDAD DE LA ACTUACION INTEGRADA A.I. E-1

VI.1. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. E-1

VI.1.1.- Costes de ejecución del derribo, urbanización, planeamiento, gestión, proyectos e indemnización.

La previsión del costo estimado de las obras de derribo ha sido realizada en base a las características de la edificación existente.

Volumen a derribar: 3.056 m³

Coste estimado (P.E.M.): 25 €/m³

Total Presupuesto Ejecución material obras de derribo..... 76.400,00- €

La previsión del costo estimado de las obras de urbanización ha sido realizado en base a criterios de calidad media/alta, acordes con las características topográficas, y de relación urbana de la zona.

Superficie a urbanizar: 217,20m²

Coste estimado (P.E.M.): 200 €/m²

Total Presupuesto Ejecución material obras de urbanización.....43.440,00- €

Total obras de derribo y urbanización (P.E.M.).....119.840,00-€

Gastos generales y beneficio industrial (19%)22.769,60- €

Total Presupuesto Ejecución por Contrata obras de derribo y urbanización.....142.609,60- €

Gastos de planeamiento, gestión, proyectos y dirección (15%).....21.391,45- €

La previsión del costo estimado de los gastos de indemnización ha sido realizado en base a los datos obtenidos del catastro urbano:

Gastos de indemnización.....280.000,00-€

TOTAL PRESUPUESTO 444.001,05 - €

VI.1.2. Repercusión unitaria de los costes de derribo, urbanización, planeamiento, gestión, proyectos e indemnización

La edificabilidad ponderada de la U.E. E-1 es la siguiente:

USOS	SUPERFICIE m ² (t)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO.
Vivienda libre	780.40	1,00	780,40
Vivienda tasada	323	0,78	251,94
Vivienda VPO	323	0,46	148.58
Anejo libre	427.92	0,24	102.70
Anejo tasado	142.64	0,17	24.25
Anejo VPO	142.64	0,16	22.82
Comercial, terciario	356,60	0,34	121,25
TOTAL	2.496,20	--	1.451,94

- Total Edificabilidad ponderada Unidades de Aprovechamiento 1.451,94 U.A
- Costes de derribos, urbanización, planeamiento, gestión, proyectos, e indemnización.....444.001,05 €
- **Repercusión resultante por Unidad de Aprovechamiento.... 305,79 €/U.A**

Se considera que 305,79 euros /U.A. es un coste razonable de gastos de obras, planes, gestión, proyectos e indemnización para el aprovechamiento residencial asignado.

VI.1.3. Valoración económica del quince por ciento del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada libre de cargas de urbanización

La valoración se efectúa aplicando los criterios establecidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y sus modificaciones aprobadas posteriormente, en particular la Orden EHA/3011/2077, de 4 de octubre.

El incremento de la edificabilidad urbanística ponderada se considera la siguiente:

USOS	Edif. previa existente m2 (t)	Edif. Urbanística m2 (t)	Incremento m2 (t)
Vivienda libre	684	780,40	96,40
Vivienda tasada	-	323,00	323

Vivienda VPO	-	323,00	323
Anejos libre	197,06	427,92	230,86
Anejos VPO	-	142,64	142,64
Anejos tasada	-	142,64	142,64
Local comercial		356,60	356,60
TOTAL	881,06	2.496,20	1615,14

De acuerdo a cuanto antecede, la formula a aplicar para el cálculo del valor residual del suelo es la siguiente:

$$V_s = V_v(1-a) - C_c(1+b)$$

Donde:

V_s = Valor del suelo

V_v = Sumatorio del volumen de ventas

C_c = Sumatorio de los costes de construcción, excluidos los de urbanización

a = margen de beneficio de la promoción

b = costes ligados a la construcción

Para el cálculo del sumatorio del volumen de ventas, se estiman en función de la tipología y uso de los locales, los siguientes precios de venta por metro cuadrado de superficie útil:

Vivienda Libre	3.293,06
Vivienda VPO	1.514,81
Vivienda Tasada	2.575,16
Anejo libre	790,33
Anejo VPO	526,89
Anejo Tasada	559,82
Terciario	1.119,64

Estimando un ratio útil/construido de 0,78 para vivienda y de 0,85 para anejos y terciario (trasteros, etc.), se estima un valor en venta de 1.904.257,20 euros, de acuerdo al siguiente desglose:

VALOR EN VENTA	Sup. M2 constr.	Sup. M2 útil.	venta € * m2	Precio de venta al público €
Viv. libres	96,40	75,19	3.293,06	247.611,77
Viv. Tasadas	323,00	251,94	2.575,16	648.785,81
Viv. VPO	323,00	251,94	1.514,81	381.641,23
Anejos libre	230,86	196,23	790,33	155.087,25
Anejos VPO	142,64	121,24	526,89	63.882,25
Anejos tasada	142,64	121,24	559,82	67.874,82
Terciario	356,60	303,11	1.119,64	339.374,08
Total	1.615,14	1.320,90	-	1.904.257,20

Los costes de construcción medios, estimados para las diferentes tipologías y usos por cada metro cuadrado de superficie construida, se establecen de la siguiente manera:

Edificación residencial	737,00
Anejos (trasteros)	315,00
Terciario	285,00
Pórtico	250,00

Estimando los costes ligados a la construcción en un 15% de los costes de construcción, el total de los gastos debidos a la construcción se evalúan en 933.068,48 euros, desglosado de la siguiente manera:

COSTOS DE OBRA	Superficie m2 (t)	Coste €/m2(t)		Coste const. 1+b (b=15%)	Coste €/m2(t)	Total construido Ci(€)
Viv. libres	96,40	737,00	71.046,80	1,15	847,55	81.703,82
Viv. Tasadas	323,00	737,00	238.051,00	1,15	847,55	273.758,65
Viv. VPO	323,00	737,00	238.051,00	1,15	847,55	273.758,65
Anejos	516,14	315,00	162.584,10	1,15	362,25	186.971,715
Local comercial	356,60	285,00	101.631,00	1,15	327,75	116.875,65
Total	1.615,14		811.363,90			933.068,48

El margen de beneficio se establece, según la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, en un 18% para la edificación residencial sometida a algún régimen de protección, en un 21% para la edificación residencial libre suponiendo que la mitad de ellas sean de segunda residencia, en un 20% para la edificación de los trasteros y en un 24% para la edificación destinada a uso terciario.

A partir de estos datos se obtiene el del suelo, antes de urbanizar:

	Vv(€)	A	(1-a/100)	Vv*(1-a/100)	Ci	Diferencia	15%
Viv. libres	247.611,77	21	0,79	195.613,29	81.703,82		
Viv. Tasadas	648.785,81	18	0,82	532.004,36	273.758,65		
Viv. VPO	381.641,23	18	0,82	312.945,81	273.758,65		
Anejos libre	155.087,25	20	0,8	124.069,79			
Anejos VPO	63.882,25	20	0,8	51.105,80	186.971,71		
Anejos tas.	67.874,82	20	0,8	54.299,85			
Terciario	339.374,08	24	0,76	257.924,30	116.875,65		
	1.904.257,20			1.527.963,22	933.068,48	594.894,80	89.234,22

Que se valora en 594.894,80 euros y cuyo quince por ciento representa un valor de **89.234,22** euros, tal y como se justifica en la tabla anterior.

Debegesa, Sociedad Urbanística de Rehabilitación del Bajo Deba, septiembre de 2010.

Fdo.: E. Zarrabeitia Peñalba, Arquitecta.