

<b><u>1.</u></b>	<b><u>INTRODUCCIÓN .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
1.1.	MARCO LEGAL .....	2
1.2.	METODOLOGÍA.....	4
<b><u>2.</u></b>	<b><u>DESARROLLO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
2.1.	INFORMACIÓN BÁSICA .....	7
2.2.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES .....	10
2.3.	ASIGNACIÓN DE COSTES .....	10
<b><u>3.</u></b>	<b><u>ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN .....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>4.</u></b>	<b><u>COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS .....</u></b>	<b><u>25</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) *Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que 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.*

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-TRLS 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-TRLS 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-TRLS 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-TRLS 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.
- En el actual contexto de crisis económica se han tenido en cuenta las dificultades de financiación de las administraciones locales. Se ha estimado una hipótesis de mantenimiento del presupuesto municipal en su magnitud de 2010 y de ausencia de obtención de recursos a través del crédito, hipótesis severa que muestra la viabilidad de la propuesta del Plan General.

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

### **2.1. INFORMACIÓN BÁSICA**

#### **INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES PREVISTAS 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 del Plan General.

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 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. La realización de la obra, incluida la ampliación del puente existente, también correrá a cargo de dicho agente

- PARQUE TECNOLOGICO (SG-9)

AGENTE: Entidad especializada en esta clase de iniciativas, 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. La realización de la obra también correrá a cargo de dicho agente

- NUEVO PUENTE A SALAMANCA (SG-7)

AGENTE: Coordinación de la acción entre Ayuntamiento de Santa Marta y Ayuntamiento de Salamanca

SISTEMA DE GESTIÓN: A determinar por el proyecto de actuación

OBTENCIÓN DE SUELO: A cargo del sector UNC-1, como cesión gratuita en condición de sistema general

- 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 durante los 8 años de vigencia del Plan 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 35% de los gastos de los equipamientos de carácter local, teniendo presente que el 15% restante puede corresponder, en aplicación del RUCYL, a equipamientos locales que pasado un plazo, por su no ejecución pública, puedan pasar a ser ejecutados por operadores privados.

- REDES DE SERVICIOS URBANOS

Se ha partido de la base de que la mejora de dichas infraestructuras es necesaria para los nuevos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, siendo por tanto a cargo de los urbanizadores de dichos ámbitos el desarrollo de esas redes. En el caso del Sistema General SG-1, destinado al traslado de la potabilizadora, se cuenta igualmente con la inversión de las compañías de servicios. A los efectos de la atribución de cargas a los diferentes sectores, se tendrá en cuenta, a los efectos de sus estudios económicos, una carga de 20 €/m<sup>2</sup> edificable, resultando el coste total de estas acciones de algo más de 19 millones de euros, una cuantía que en todo caso será asumida por operadores privados sin gravar los presupuestos municipales. Teniendo en cuenta lo señalado, se produciría un reparto de estos costes de acuerdo con la siguiente tabla (considerando que los ámbitos con planeamiento asumido ya han previsto sus costes en los documentos correspondientes):

Suelo urbano no consolidado

Código	Nombre	Edificabilidad	Previsión de costes infraestructurales
UNC-1-A	Rotonda del Tormes- Norte-A	9.311	186.210 €
UNC-1-B	Rotonda del Tormes- Norte-B	5.883	117.660 €
UNC-1-C	Rotonda del Tormes- Norte-C	15.496	309.912 €
UNC-2	Calle Dolores Ibarruri	7.577	151.544 €
UNC-3	Matadero	15.889	317.772 €
UNC-4	Las Luminarias	12.606	252.110 €
UNC-5	Calle Ricardo Marcos	7.291	145.824 €
UNC-6	Paseo de Valedelagua	5.484	109.688 €
UNC-7	Doña Eloya Norte	7.238	144.760 €
UNC-8	Hermanos Grimm	13.870	277.400 €
UNC-9	Hotel Regio	29.376	587.512 €
UNC-10	Las Viñas- Oeste	6.815	136.304 €
UNC-11	La Corrala	9.603	192.059 €
UNC-12	Las Golondrinas	29.586	591.717 €

UNC-13	Las Pellejonas	59.536	1.190.728 €
UNC-14	Las Luminarias Este	6.167	123.336 €
UNC-15	Rotonda del Tormes- SO	8.342	166.832 €
UNC-16	Rotonda del Tormes- SE	8.684	173.672 €
UNC-17	Antigua Nacional	12.005	240.104 €
Total SUNC			5.415.144 €

Suelo urbanizable			
Código	Nombre	Edificabilidad	Previsión de costes infraestructurales
UZ-1	Calle Las Vegas	26.075	521.507 €
UZ-2	Norte	123.207	2.464.144 €
UZ-3	Camino de Calvarrasa	41.065	821.304 €
UZ-4	Canal	90.794	1.815.872 €
UZ-5	La Baraja- Este	56.800	1.136.000 €
UZ-6	Los Rosales	84.971	1.699.424 €
UZ-7	Los Cascajos	30.955	619.094 €
UZ-8	Las Barceras	218.573	4.371.456 €
UZ-9	Matadero Sur	27.536	550.720 €
Total SUZ			13.999.521 €

<b>Totales</b>			<b>19.414.665 €</b>
----------------	--	--	---------------------

## 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. Para tener en cuenta imprevistos, se ha calculado en la hipótesis de que correspondiera al Ayuntamiento incluso la ejecución de Sistemas Generales previstos para ejecución por otros agentes públicos.

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

DISTRIBUCIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU DE SANTA MARTA							
	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 €	646.740 €	646.740 €	646.740 €
Sistema General del Parque central (SG-2)	0 €	0 €	0 €	0 €	196.224 €	196.224 €	196.224 €
Sistema General Parque Norte (SG-3)	0 €	0 €	0 €	0 €	3.968.350 €	3.968.350 €	3.968.350 €
Sistema General Nuevo cementerio (SG-4)	0 €	0 €	0 €	0 €	1.221.240 €	1.221.240 €	1.221.240 €
Sistema General del Parque Norte (SG-5)	0 €	0 €	0 €	0 €	1.955.400 €	1.955.400 €	1.955.400 €
Sistema General acceso polígono industrial (SG-6)	0 €	0 €	0 €	0 €	848.700 €	848.700 €	848.700 €
Sistema General nuevo puente a Salamanca (SG-7), solo incluye viario en tierra	0 €	0 €	0 €	0 €	755.580 €	755.580 €	755.580 €
Sistema General Nuevo acceso al cementerio (SG-8)	0 €	0 €	0 €	0 €	1.215.240 €	1.215.240 €	1.215.240 €
SG Parque Tecnológico y deportivo sur (SG-9+ SG10)	0 €	0 €	0 €	0 €	3.090.780 €	3.090.780 €	3.090.780 €
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)	557.480 €	1.114.580 €	1.672.060 €	0 €	0 €	0 €	1.672.060 €
35% costes construcción equipamientos locales	0 €	5.396.291 €	5.396.291 €	0 €	21.472.672 €	21.472.672 €	26.868.962 €
<b>TOTAL</b>	<b>557.480 €</b>	<b>6.510.871 €</b>	<b>7.068.351 €</b>	<b>0 €</b>	<b>35.370.926 €</b>	<b>35.370.926 €</b>	<b>42.439.276 €</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

Datos e indicadores básicos de presupuestos e inversiones municipales						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<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)	15.160.640	8.540.945	10.313.864	10.092.855	10.240.588	9.773.263
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)	4.287.456	5.515.338	5.038.853	5.534.200	4.863.568	5.085.138
C. Carga financiera (suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros de estado de gastos del presupuesto ordinario)	337.132	377.568	262.161	249.719	237.037	224.475
<b>€ constantes</b>						
A. Total Presupuesto Ordinario	17.662.145,60	9.549.137,16	11.261.154,23	10.573.899,35	10.642.537,93	9.773.263,00
B. Ingresos fiscales municipales	4.994.886	6.166.381	5.501.653	5.797.970	5.054.466	5.085.138
C. Cargas financieras	392.759	422.137	286.240	261.621	246.341	224.475
1. Presupuesto Ordinario per capita	1.341	702	804	739	727	660
2. Esfuerzo fiscal per capita	379	453	393	405	345	344

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

Proyección de Magnitudes Económicas		
Año	Presupuesto Ordinario (Euros constantes 2010)	Presupuesto Ordinario (Euros Corrientes)
2012	9.773.263	10.408.760
2013	9.773.263	10.741.840
2014	9.773.263	11.085.579
2015	9.773.263	11.440.317
2016	9.773.263	11.806.408
2017	9.773.263	12.184.213
2018	9.773.263	12.574.107
2019	9.773.263	12.976.479
<b>TOTAL</b>	<b>78.186.104</b>	<b>93.217.702</b>

**Tabla 3 Proyección de Magnitudes Económicas.**

Nota: en atención a la situación de crisis económica se ha adoptado la opción conservadora de considerar que el presupuesto se mantendrá en los parámetros globales de 2010, sin incrementos.

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 2012 hasta el 2019.

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 estima un nivel de endeudamiento cero en atención a la crisis económica, 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 años estudiados, 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 2011, 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)
2012	10.408.760	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2013	10.741.840	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2014	11.085.579	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2015	11.440.317	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2016	11.806.408	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2017	12.184.213	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2018	12.574.107	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
2019	12.976.479	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>93.217.702</b>		<b>0,00</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)
2012	10.408.760	8,75%	837.486,41			
2013	10.741.840	9,50%	931.940,45	94.454,04	643.580,75	623.624,76
2014	11.085.579	10,25%	1.030.632,05	98.691,59	672.454,10	651.602,81
2015	11.440.317	11,00%	1.133.725,14	103.093,10	702.444,60	680.663,37
2016	11.806.408	11,75%	1.241.389,60	107.664,46	733.592,46	710.845,40
2017	12.184.213	12,50%	1.353.801,40	112.411,79	765.939,30	742.189,24
2018	12.574.107	13,25%	1.471.142,80	117.341,41	799.528,19	774.736,62
2019	12.976.479	14,00%	1.593.602,66	122.459,86	834.403,72	808.530,73
<b>TOTAL</b>	<b>93.217.702</b>		<b>9.593.720,51</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.

**Suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado. Recursos obtenibles por cesiones de aprovechamiento**

Sector (código)	Aprovechamiento objetivo (m2 tuc)	10% Aprovechamiento (m2 tuc)	Valor de Repercusión (€/m2tuc)	Recursos Obtenibles (€)	4 años	8 años
UNC-A-1	7.878	788	800	630.240	630.240	
UNC-A2	9.985	998	800	798.768	798.768	
UNC-A3	14.771	1.477	800	1.181.640	1.181.640	
UNC-1A	9.311	931	800	744.840		744.840
UNC-1B	5.883	588	800	470.640		470.640
UNC-1C	15.496	1.550	800	1.239.648		1.239.648
UNC-2	7.577	758	800	606.176	606.176	
UNC-3	15.889	1.589	800	1.271.088	1.271.088	
UNC-4	12.606	1.261	800	1.008.440	1.008.440	
UNC-5	7.291	729	800	583.296	583.296	
UNC-6	5.484	548	800	438.752	438.752	
UNC-7	7.238	724	800	579.040	579.040	
UNC-8	13.870	1.387	800	1.109.600		1.109.600
UNC-9	29.376	2.938	800	2.350.048		2.350.048
UNC-10	6.815	682	800	545.216		545.216
UNC-11	9.603	960	800	768.236		768.236
UNC-12	29.586	2.959	800	2.366.868	2.366.868	
UNC-13	59.536	5.954	800	4.762.912	4.762.912	
UNC-14	6.167	617	800	493.344	493.344	
UNC-15	8.342	834	800	667.328	667.328	
UNC-16	8.684	868	800	694.688	694.688	
UNC-17	12.005	1.201	800	960.416	960.416	
UZ-1	26.075	2.608	800	2.086.028	2.086.028	
UZ-2	123.207	12.321	800	9.856.576		9.856.576

UZ-3	41.065	4.107	800	3.285.216	3.285.216
UZ-4	90.794	9.079	800	7.263.488	7.263.488
UZ-5	56.800	5.680	800	4.544.000	4.544.000
UZ-6	84.971	8.497	800	6.797.696	6.797.696
UZ-7	30.955	3.095	800	2.476.376	2.476.376
UZ-8	218.573	21.857	800	17.485.824	17.485.824
UZ-9	27.536	2.754	800	2.202.880	2.202.880
<b>Total</b>	<b>1.003.366</b>	<b>100.337</b>		<b>80.269.308</b>	<b>22.414.240</b>
				<b>57.855.068</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 origen.

**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
2.012	9.773.263	5.603.560	0	0	5.603.560	5.603.560
2.013	9.773.263	5.603.560	0	0	5.603.560	5.603.560
2.014	9.773.263	5.603.560	0	623.625	5.603.560	6.227.185
2.015	9.773.263	5.603.560	0	651.603	5.603.560	6.255.163
2.016	9.773.263	14.463.767	0	680.663	14.463.767	15.144.430
2.017	9.773.263	14.463.767	0	710.845	14.463.767	15.174.612
2.018	9.773.263	14.463.767	0	742.189	14.463.767	15.205.956
2.019	9.773.263	14.463.767	0	774.737	14.463.767	15.238.504
<b>Total</b>	<b>78.186.104</b>	<b>80.269.308</b>	<b>0</b>	<b>4.183.662</b>	<b>80.269.308</b>	<b>84.452.970</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.

**Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados en € constantes**

Año	Necesidades, € 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
2.012	1.767.088	5.603.560	5.603.560	3.836.472	3.836.472		
2.013	1.767.088	5.603.560	5.603.560	3.836.472	3.836.472	7.672.945	7.672.945
2.014	1.767.088	5.603.560	6.227.185	3.836.472	4.460.097	7.672.945	8.296.569
2.015	1.767.088	5.603.560	6.255.163	3.836.472	4.488.075	7.672.945	8.948.172
2.016	8.842.731	14.463.767	15.144.430	5.621.036	6.301.699	9.457.508	10.789.774
2.017	8.842.731	14.463.767	15.174.612	5.621.036	6.331.881	11.242.071	12.633.580
2.018	8.842.731	14.463.767	15.205.956	5.621.036	6.363.225	11.242.071	12.695.106
2.019	8.842.731	14.463.767	15.238.504	5.621.036	6.395.772	11.242.071	12.758.997
<b>Total</b>	<b>42.439.276</b>	<b>80.269.308</b>	<b>84.452.970</b>	<b>37.830.032</b>	<b>42.013.694</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, y de 1 euro por metro cuadrado edificado; 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). En el caso de los sistemas generales, cuya gestión puede ser más prolongada, se han considerado únicamente los gastos de conservación a partir del séptimo ejercicio.

**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
2.012	1.767.088	0	5.603.560	5.603.560	3.836.472	3.836.472		
2.013	1.767.088	0	5.603.560	5.603.560	3.836.472	3.836.472	7.672.945	7.672.945
2.014	1.767.088	0	5.603.560	6.227.185	3.836.472	4.460.097	7.672.945	8.296.569
2.015	1.767.088	341.971	5.603.560	6.255.163	3.494.501	4.146.104	7.330.974	8.606.201
2.016	8.842.731	739.802	14.463.767	15.144.430	4.881.234	5.561.897	8.375.735	9.708.001
2.017	8.842.731	1.047.434	14.463.767	15.174.612	4.573.601	5.284.447	9.454.835	10.846.344
2.018	8.842.731	1.887.886	14.463.767	15.205.956	3.733.149	4.475.338	8.306.750	9.759.785
2.019	8.842.731	2.373.126	14.463.767	15.238.504	3.247.910	4.022.647	6.981.059	8.497.985
<b>Total</b>	<b>42.439.276</b>	<b>6.390.219</b>	<b>80.269.308</b>	<b>84.452.970</b>	<b>31.439.812</b>	<b>35.623.475</b>		

**Tabla 9 Impacto de la conservación de las dotaciones urbanísticas generadas por el nuevo tejido**

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 todo caso, es necesario tener en cuenta que a partir de 2019, con el modelo empleado desaparecerían los ingresos por venta de las cesiones de aprovechamiento, por lo que debe planificarse la reserva de parte de los excedentes de años previos para garantizar que no surgen desequilibrios. El plazo hasta alcanzar esta situación hace necesario que la planificación de estas reservas se ajuste al desarrollo real del planeamiento.