

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA E INFORME
DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
SUELO URBANO CONSOLIDADO DE “BETIONDO”

Junio, 2016

ÍNDICE

	Pág.
I OBJETO	1
II ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN	1
III LEGISLACIÓN APLICABLE	2
III.1 Legislación Autonómica	2
III.2 Legislación Estatal	3
IV ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	5
IV.1 Método Utilizado	5
IV.2 Desarrollo del cálculo de valor del suelo por el método residual	6
IV.3 Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos	10
IV.4 Determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión	11
IV.5 Conclusiones del Estudio de Viabilidad Económico-Financiera	12
V INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	13

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA SUELO URBANO CONSOLIDADO DE “BETIONDO”

I. OBJETO

Es objeto del presente documento el **Estudio Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad** del Suelo Urbano Consolidado de “Betiondo”, que será incorporado a la documentación para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua en el referido ámbito.

El presente estudio completa, aclara y amplía, el documento de Viabilidad Económica y Sostenibilidad que fue aprobado junto con el resto del Plan General de Ordenación Urbana por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 25 de febrero de 2015.

II. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

Por sentencia 56/2015 de 9 de febrero de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, se declaró la nulidad del antiguo Plan de Ordenación Urbana de Ermua en lo referente a las determinaciones urbanísticas del Sector de Suelo Urbanizable SSU 02 “Betiondo”. (Sector físicamente coincidente con el actual Suelo Urbano No Consolidado de “Betiondo”).

La nulidad declarada por el Tribunal Superior de Justicia se fundamentaba en la falta de viabilidad económica de la operación urbanística derivada del desequilibrio producido entre las cargas asociadas a la actuación y los aprovechamientos lucrativos asignados por el plan.

Por acuerdo de Pleno de 25 de febrero de 2015, se procedió a la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Ermua dejando, no obstante, pendiente de aprobación las determinaciones relativas al suelo urbano de “Betiondo”. La decisión de aplazar la aprobación en el referido ámbito de planeamiento se fundamentó en la necesidad de analizar con prudencia y rigor la viabilidad económica de la actuación, habida cuenta del fallo anulatorio contenido en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia antes referida.

Desde entonces, los servicios técnicos municipales han concertado distintas reuniones con la Asociación Administrativa de Cooperación del Sector residencial (aun no disuelta) y otros propietarios no adheridos, en la búsqueda de posibles alternativas que puedan restablecer definitivamente el equilibrio entre derechos y cargas, garantizando además la seguridad jurídica de las actuaciones edificatorias ya materializadas así de cómo de las futuras.

Fruto de dichas reuniones, y de un análisis más detallado de las posibilidades ofrecidas por la normativa urbanística, se alcanzado una solución de consenso que se plasma en el documento urbanístico del Plan General para el ámbito de Suelo Urbano Consolidado de “Betiondo”.

Tres circunstancias han sido relevantes a la hora de reconsiderar la viabilidad de la actuación urbanizadora. Por un lado, (i) se han reducido los gastos de urbanización del ámbito de “Betiondo” con motivo de la asunción por parte del Ayuntamiento de los costes relativos a la ejecución de los Sistemas Generales. Dicha reducción, que asciende a la cantidad de **1.399.276,50 €**, ha tenido su reflejo en la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación aprobada por Resolución de Alcaldía de 9 de diciembre de 2014. Por otro lado, (ii) se han incorporado al documento del Plan General, unas nuevas ordenanzas edificatorias al amparo de lo dispuesto en el Art. 3.1. del Decreto 123/2012, de 3 de julio, por el que se aprueba el “Reglamento de Estándares Urbanísticos” que permiten considerar no computables ciertas superficies de la edificación, lo que en definitiva redonda en un mayor valor del producto inmobiliario. Y finalmente, (iii) se ha posibilitado un incremento del número máximo de viviendas en todas sus tipologías, sin incremento de edificabilidad, lo que implica una menor repercusión de urbanización por cada unidad.

Es objeto del presente estudio, efectuar un análisis específico de esta actuación urbanística que compruebe y garantice la viabilidad económica del suelo urbano de “Betiondo”, considerando la reducción de los costes de urbanización y las nuevas determinaciones contenidas en las Ordenanzas del ámbito de planeamiento, todo ello a los efectos de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua en el citado ámbito de planeamiento.

III. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Los instrumentos de planeamiento, deben contener, entre su documentación, un estudio económico financiero y un estudio de sostenibilidad de la actuación. Esta exigencia se contiene tanto en la normativa autonómica como en la estatal.

III.1 Legislación Autonómica.

Desde el punto de vista de la legislación autonómica, la **Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco**, en su **artículo 62**, establece la documentación que han de contener los Planes Generales, entre ella, el Estudio de viabilidad económico-financiera:

“1.- El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos:

a) *Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.*

b) *Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.*

c) *Planos de información.*

d) *Planos de ordenación estructural.*

e) *Planos de ordenación pormenorizada.*

f) **Estudio de viabilidad económico-financiera.”**

Por su parte, el **Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes** en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo, en su **artículo 31**, exige a todos los planes estructurales sometidos a tramitación ambiental, la necesaria incorporación de un estudio de viabilidad económico-financiera.

III.2 Legislación Estatal.

Desde el marco normativo estatal, el **Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, exige la necesidad de incorporar a los instrumentos de ordenación un Informe de Sostenibilidad en el que se valore el impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Locales, así como un estudio (memoria) económico que asegure la viabilidad

Así en su Artículo 22, denominado “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano”, se exige que los planes de ordenación cuenten con la siguiente documentación:

(...)

*“4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.*

*5.- **La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad**, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los*

siguientes elementos:

- a) *Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) *Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- c) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*
- d) *El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) *La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

Los estudios Económico Financieros de los Planes de Ordenación ha sido considerados por la Jurisprudencia como elementos fundamentales de la documentación que debe integrar todo instrumento de ordenación. No existe sin embargo, una metodología reglamentariamente establecida que determine el contenido concreto de tales estudios.

Unos u otros sistemas han sido corroborados por los Tribunales de Justicia. Se trata en definitiva, de presentar un estudio coherente desde el punto de vista económico-urbanístico que analice la relación entre ingresos y gastos en el tiempo, en definitiva, la viabilidad de la actuación entendida como el equilibrio entre beneficios y cargas asignados por el Planeamiento.

IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

IV.1.- Método utilizado.

El presente estudio de viabilidad económico financiera utiliza como punto de partida para su análisis, la estimación del valor del suelo por aplicación del método residual previsto en el R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones, cuyas expresiones matemáticas son las siguientes:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Una vez obtenido el valor residual del suelo, se podrá determinar si la actuación comporta un margen de beneficio suficiente para todos agentes intervinientes (propietario-constructor-promotor) y por tanto, si nos encontramos ante un proyecto viable desde el punto de vista económico-financiero.

IV.2.- Desarrollo del cálculo de valor del suelo por método residual.

A continuación pasamos a detallar los componentes de la fórmulas, necesarios para obtener el valor residual de suelo, entre ellos **(1) Ventas o Ingresos**, **(2) Valor de la construcción**, compuesto de ejecución material, los gastos generales y beneficio del constructor y otros gastos auxiliares, **(3) Gastos de Urbanización**, cuyo importe se obtiene de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector SSU 02 “Betiondo”. **(4) Gastos Generales y Beneficio del Promotor**, o **coeficiente K**.

1. Ventas o Ingresos. (Vv)

La siguiente tabla muestra las ventas-ingresos que se obtendrían por la venta de cada uno de los productos inmobiliarios previstos en el ámbito de “Betiondo”. Los testigos han sido obtenidos de operaciones llevadas a cabo en el propio ámbito de “Betiondo”, así como en otras similares. El valor total en venta de las distintas tipologías edificatorias asciende a **59.906.679 €**

VIVIENDAS											59.906.679,00			
	Nº ud.	M².C.T.		M².C.P.		M² Util		NOTAS	€/ M²	PRECIO UD.	IMPORTE	SUBTOTALES		
	ud.	Total	pl	Total	pl	Total								
BIFAMILIARES NUEVAS												25.004.700,00	41,74%	s/ventas
S/R	54	135,00	7.290,00	2,00	55,35	110,70	5.977,80		2.730,00	368.550,00	19.901.700,00			
B/R	54	100,00	5.400,00	1,00	82,00	82,00	4.428,00		945,00	94.500,00	5.103.000,00			
BIFAMILIARES												10.437.000,00	17,42%	s/ventas
S/R	28	115,00	3.220,00	2,00	47,15	94,30	2.640,40		2.625,00	301.875,00	8.452.500,00			
B/R	28	75,00	2.100,00	1,00	61,50	61,50	1.722,00		945,00	70.875,00	1.984.500,00			
ADOSADAS												16.977.775,50	28,34%	s/ventas
S/R	36	151,66	5.459,76	2,00	59,15	118,29	4.477,00		2.625,00	310.523,85	14.331.870,00			
B/R	36	93,33	3.359,88	1,00	76,53	76,53	2.755,10		787,50	73497,375	2.645.905,50			
COLECTIVAS												7.487.203,50		
S/R	30	88,43	2.652,90	3,00	725,13		2.175,38		2.415,00	213.558,45	6.406.754			
B/R	30	49,00	1.470,00				1.249,50		735,00		1.080.450			

2. Valor de la Construcción (Vc)

La siguiente tabla muestra los Valores de Construcción de cada una de las tipologías edificatorias, según estimaciones de mercado actuales. Se diferencian tres conceptos integrantes del Valor de construcción, (1) Ejecución material, (2) Gastos generales y beneficio del constructor, y (3) Costes auxiliares. El resultado es un importe total para el Valor de la Construcción (Vc) de **32.617.832,79 €**

EDIFICACION - COSTES DE CONSTRUCCION											27.605.046,42		
VIVIENDAS											23.197.518 €	0,50	
	Nº ud.	M² C.T.	M² UTIL POR PLANTA		M² UTIL		NOTAS	€/ M²	PRECIO UD.	IMPORTE	SUBTOTALES		
		Ud.	Total	pl	Total	pl	Total						
BIFAMILIARES NUEVAS											10.461.150,00	22,74%	s/ inversion
S/R	54	135,00	7.290,00	2,00	55,35	110,70	5.977,80	1.035,00	139.725,00	7.545.150,00			
B/R	54	100,00	5.400,00	1,00	82,00	82,00	4.428,00	540,00	54.000,00	2.916.000,00			
CUATRFAMILIARES											3.937.500,00	8,56%	s/inversion
S/R	28	115,00	3.220,00	2,00	47,15	94,30	2.640,40	900,00	103.500,00	2.898.000,00			
B/R	28	75,00	2.100,00	1,00	61,50	61,50	1.722,00	495,00	37.125,00	1.039.500,00			
ADOSADAS											6.425.730,00	13,97%	s/ inversion
S/R	36	151,66	5.459,76	2,00	59,15	118,29	4.477,00	900,00	136.494,00	4.913.784,00			
B/R	36	93,33	3.359,88	1,00	76,53	76,53	2.755,10	450,00	41.998,50	1.511.946,00			
COLECTIVAS											2.373.138,00		
S/R	30	88,43	2.652,90	3,00	725,13		2.175,38	720,00	63.669,60	1.910.088,00			
B/R	30	49,00	1.470,00				1.249,50	315,00		463.050,00			
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL DEL CONSTRUCTOR											4.407.528 €	0,10	
	Nº ud.							BASE	IMPORTE				
								23.197.518,00	4.407.528,42				
COSTES AUXILIARES											5.012.786,37		
	Nº ud.							€/ M²	PRECIO UD.	IMPORTE	SUBTOTALES		
LICENCIAS Y HONORARIOS											3.528.181,16	7,67%	s/ inversion
Licencias	5,00%	s/ Edificaciones							23.197.518,00	1.159.875,90			
Proyecto y Direccion	6,00%	s/ Total Edificacion							23.197.518,00	1.391.851,08			
Aparejador	2,50%	s/ Total Edificacion							23.197.518,00	579.937,95			
Seguro Decenal	1,10%	s/ Total Edificacion + Total Urbanizacion							29.386.930,32	323.256,23			
Telecomunicaciones	150,00	Por vivienda							148	22.200,00			
Seguridad	220,00	Por vivienda							148	32.560,00			
Topografia	125,00	Por vivienda							148	18.500,00			
NOTARIOS, REGISTROS Y OTROS											406.397,53	0,88%	
Declaración de Obra Nueva	0,57%	s/ Total Edificacion							27.605.046,42	157.348,76			
División Horizontal	0,57%	s/ Total Edificacion							27.605.046,42	157.348,76			
1º Utilizacion	150,00	Por vivienda							148	22.200,00			
Publicidad	500,00	Por vivienda libre							139	69.500,00			
FINANCIEROS											1.078.207,67	2,34%	s/ inversion
	3,00%	s/ terrenos+urbanizacion+edificacion+licencias+notarios							35.940.255,82	1.078.207,67			

3. Urbanización (G)

El ámbito de suelo urbano de “Betiondo” ha completado la ejecución de la urbanización de conformidad con las determinaciones del planeamiento, habiendo sido recepcionada a conformidad por el Ayuntamiento. Estamos por tanto ante un **suelo urbano consolidado**.

La cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución, ha fijado definitivamente el importe de las cargas de urbanización que deben ser asumidas por los propietarios, así como las imputables al Ayuntamiento por ejecución de sistemas generales.

A los efectos del cálculo de la rentabilidad de la actuación únicamente se consideran las cargas que deben ser asumidas por los propietarios privados, cuyo importe asciende a la cantidad de **7.024.045,26 €**

Dichas cargas, a los solos efectos de cálculo de valor de suelo, deberán ser incrementadas en la Tasa Libre de Riesgo y Prima de Riesgo. (Art 22 del Reglamento de Valoraciones)

La Tasa Libre de Riesgo (TLR) se corresponde con la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En este caso, el B.O.E. de 2 de abril de 2006 publica un tipo de rendimiento de la deuda de **0,455%** (0,00455).

La Prima de Riesgo (PR) se determina en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, siendo su valor para Edificaciones Residenciales (1ª Residencia) el **8%** (0,08)

4. Gastos Generales y Beneficio del Promotor (K)

El algoritmo que permite calcular el valor de suelo por el método residual, contiene un divisor del valor en venta denominado K. Su objeto, es extraer de dicho valor en venta el supuesto beneficio económico de la promoción y los gastos generales asociados a la misma.

El artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, fija con carácter general un valor para K de 1,4. No obstante, permite su reducción hasta un mínimo de 1,2 en caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a construcciones unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria. (...)

En el presente caso, se dan los requisitos para considerar K= 1,2, al encontrarnos en un ámbito de baja densidad con escasa dinámica inmobiliaria. No obstante, se procederá a un análisis conjunto de las situaciones K= 1,20 y K= 1,4 para demostrar que la rentabilidad de la actuación se cumple dentro de los límites máximo y mínimo del beneficio industrial previsto por el legislador.

5. Valor del Suelo

El siguiente cuadro muestra los resultado del valor residual de suelo para escenarios de máximos (K=1,4) y mínimos (K=1,2), es decir, diferenciando los supuestos de mayor o menor beneficio industrial exigido a la inversión, todo ello de conformidad con las estimaciones contenidas en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

	K= 1,2	K=1,4
Valor en Venta (Vv)	59.906.679,00 €	59.906.679,00 €
Coeficiente Beneficio + Gastos (K)	1,2	1,4
Valor en Venta - (Beneficio + Gastos P)	49.922.232,50 €	42.790.485,00 €
Ejecución Material (1)	23.197.518,00 €	23.197.518,00 €
Beneficio + Gastos Generales de Construcción (2)	4.407.528,42 €	4.407.528,42 €
Costes Auxiliares Construcción (3)	5.012.786,37 €	5.012.786,37 €
Valor de Construcción (Vc) (1)+(2)+(3)	32.617.832,79 €	32.617.832,79 €
Valor Suelo Urbanizado (VRS urb)	17.304.399,71 €	10.172.652,21 €
Gastos de Urbanización (G)	7.024.045,26 €	7.024.045,26 €
Tasa Libre de Riesgo (TLR)	0,00455	0,00455
Prima de Riesgo (PR)	0,08	0,08
Gastos Urbanización (\wedge TLR+PR)	7.617.928,29 €	7.617.928,29 €
Valor del Suelo (VRS)	9.686.471,42 €	2.554.723,92 €

Los resultados de la fórmula muestran un valor residual de suelo bruto inicial entre 74,41 € (máximo) y 19,62 € (mínimo), lo que se corresponde en todo caso con valores coherentes con operaciones inmobiliarias en este tipo de actuaciones, y un beneficio que oscila entre un 19 % y un 10% sobre la inversión en uno u otro supuesto.

	K= 1,2	K=1,4
Superficie Suelo Bruto Inicial	130.185 m ²	130.185 m ²
Valor m ² de suelo bruto inicial	74,41 €/ m ²	19,62 €/ m ²

IV.3. Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos.

Las variaciones en los parámetros urbanísticos (con incidencia económica) contenidos en la propuesta de ordenación para el ámbito de suelo urbano consolidado de “Betiondo” son los siguientes:

1.- Disminución de las cargas de urbanización.

Se ha producido una disminución del carga urbanizadora de la actuación motivada por la asunción del Ayuntamiento de Ermua de los costes de urbanización correspondientes a los Sistemas Generales.

Dicha disminución, cuyo importe asciende a la cantidad de **1.399.276,50 €**, ha tenido su reflejo en la cuenta de liquidación definitiva de la Unidad de Ejecución operada por resolución de alcaldía de 9 de diciembre de 2014.

2.- Modificación de los criterios de computo de la edificabilidad urbanística.

El Ayuntamiento de Ermua, al amparo de lo dispuesto en el Art. 3.1. del Decreto 123/2012, de 3 de julio, por el que se aprueba el “Reglamento de Estándares Urbanísticos”, ha elaborado unas Ordenanzas para el suelo de urbano de “Betiondo” que permiten excluir del computo de edificabilidad ciertas superficies edificadas. Ello implica la posibilidad de un mayor aprovechamiento residencial sin incremento de la edificabilidad urbanística.

3.- Incremento de la densidad de vivienda.

Así mismo, las Ordenanzas del Suelo Urbano, prevén la posibilidad de incrementar el número máximo de viviendas en todas las tipologías de 85 a 148.

Dicho incremento se permite sin aumentar la edificabilidad urbanística total del ámbito. Está redensificación implica la disminución de la repercusión de la urbanización por unidad residencial, a la vez que posibilita la comercialización de productos inmobiliarios más sencillos, adaptables a las actuales circunstancias económicas y sociales.

No existen otras variaciones en las determinaciones urbanísticas con incidencia económica respecto de las previstas por el Planeamiento anterior.

IV.4.- Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto.

Las siguientes tablas desarrollan los valores de repercusión de suelo para cada uno de los diferentes usos en las situaciones K=1,4. (situación de beneficio promotor mínimo). No procede establecer distintos coeficientes de ponderación de usos ya que el ámbito ha sido objeto de un proceso de reparcelación y se encuentra plenamente urbanizado.

Como se puede apreciar en esta simulación, los valores de suelo urbanizado son coherentes con el valor en venta

	USOS PORMENORIAZADOS				TOTALES
	NUEVOS BI-FAMILIAR	BIFAMILIAR	ADOSADAS	COLECTIVAS	
Valor en Venta (Vv)	25.004.700,00 €	10.437.000,00 €	16.977.775,50 €	7.487.203,50 €	59.906.679,00 €
Coeficiente Beneficio + Gastos (K)	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Valor en Venta - (Beneficio +Gastos)	17.860.500,00 €	7.455.000,00 €	12.126.982,50 €	5.348.002,50 €	42.790.485,00 €
Coste de Construcción (1)	10.461.150,00 €	3.937.500,00 €	6.425.730,00 €	2.373.138,00 €	23.197.518,00 €
Beneficio y Gastos Construcción (2)	1.987.618,50 €	748.125,00 €	1.220.888,70 €	450.896,22 €	4.407.528,42 €
Costes Auxiliares Aux (3)	2.260.565,55 €	850.860,27 €	1.388.545,61 €	512.814,94 €	5.012.786,37 €
Total Valor de Construcción (Vc) (1+2+3)	14.709.334,05 €	5.536.485,27 €	9.035.164,31 €	3.336.849,16 €	32.617.832,79 €
Valor Suelo Urbanizado (VRS urb)	3.151.165,95 €	1.918.514,73 €	3.091.818,19 €	2.011.153,34 €	10.172.652,21 €

IV.5.- Conclusiones del Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

Se ha analizado el ámbito de Suelo Urbano de “Betiondo”, teniendo en cuenta la reducción operada en los costes de urbanización, así como la aplicación de las nuevas determinaciones contenidas en las Ordenanzas incorporadas al Plan.

Las variaciones experimentadas respecto de la normativa anterior, unidas a la efectiva reducción de cargas, han contribuido a dotar de total viabilidad económica a la actuación proyectada.

Los valores de suelo bruto inicial (Valor Residual) resultan muy superiores al del suelo rústico en la situación más desfavorable, encontrándose dentro de lo que comúnmente se denomina “valores de mercado”.

Por tanto, se **puede afirmar que el ámbito de Suelo Urbano de “Betiondo” es una actuación urbanística plenamente viable, económicamente rentable, y suficientemente equilibrada en lo que a beneficios y cargas se refiere.**

V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe de sostenibilidad económica tiene como finalidad fundamental estimar el impacto de la actuación de transformación urbanística en la hacienda local.

Junto con el Plan General de Ordenación Urbana (Febrero 2015), se tramitó y aprobó el correspondiente estudio de sostenibilidad, en el que se desarrolla de forma minuciosa, las bases de la sostenibilidad económica, los instrumentos de análisis de sostenibilidad, y la Hacienda Local del municipio de Ermua y en especial la capacidad financiera municipal.

Siendo este estudio que ahora se presenta una ampliación del tramitado y aprobado junto con el Plan General de Ordenación Urbana, y los efectos de evitar mayores reiteraciones, nos remitimos íntegramente al contenido de dicho trabajo.

Por lo que respecta al impacto de la actuación de transformación urbanística del Suelo Urbano de Betiondo, su ejecución supondrá unos ingresos estimados de 3.288.981,56 €, obtenidos fundamentalmente por impuestos, y parcela de aprovechamiento municipal, y unos gastos de 1.799.276,50 €, debidos a la ejecución de los Sistemas Generales adscritos y el mantenimiento propio de la urbanización en un horizonte a 10 años.

INGRESOS	
ICIO	1.655.629,93 €
10% (ART. 28 LEY 2/2006)	967.788,63 €
IBI (recaudación 10 años)	500.000,00 €
TOTALES	3.288.981,56 €

GASTOS	
MANTENIMIENTO (10 años)	400.000,00 €
URBANIZACIÓN SISTEMA GENERAL	1.399.276,50 €
TOTALES	1.799.276,50 €

Se puede comprobar por tanto que los ingresos derivados del desarrollo de la actuación urbanística permiten asumir perfectamente el coste del mantenimiento de la misma, sin que suponga un impacto negativo en la hacienda local del municipio de Ermua.

Ermua, junio de 2016