

# PROGRAMA DE DESARROLLO Y ESTUDIO ECONÓMICO



## PROGRAMA DE DESARROLLO Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

CONTENIDO	Pág.
CAPÍTULO I	
1. Alcance de las previsiones .....	1
2. Contenido .....	2
CAPÍTULO II	
1. Determinación de los recursos propios del Ayuntamiento .....	4
CAPÍTULO III	
1. Módulos de adquisición de Suelo, Urbanización y Edificación .....	8
2. Coste de las actuaciones previstas .....	9
2.1. Urbanización de Zonas Verdes .....	9
2.2. Urbanización de Viales .....	10
<b>a)</b> De Nueva Creación.....	10
<b>b)</b> Apertura de viales y reparación y acondicionamiento de caminos rurales y accesos .....	10
2.3. Expropiación para Sistemas Generales .....	11
2.4. Elementos protegidos por el catálogo que necesitan reparación y conservación.....	11
2.5. Infraestructuras .....	11
<b>a)</b> Pavimentación en pistas o caminos rurales .....	11
<b>b)</b> Reforma alumbrado público diversas calles suelo urbano .....	11
<b>c)</b> Renovación alcantarillado diversas calles suelo urbano .....	12
<b>d)</b> Renovación de pavimentación diversas calles suelo urbano .....	12
<b>e)</b> Ampliación de la capacidad del depósito de almacenamiento de agua .....	12
CONCLUSIONES .....	12



# CAPÍTULO I

## 1. ALCANCE DE LAS PREVISIONES

En la Estrategia de Actuación se define el contenido de actuaciones e inversiones públicas que tienen repercusión física sobre la utilización del suelo, en aspectos tales como adquisición de suelo, urbanización o instalaciones.

Los compromisos que el Programa contiene afectan al sector público y al sector privado.

El Estudio Económico-Financiero establece las cuantías de las inversiones necesarias para cubrir los objetivos definidos por el Plan General Municipal de Ayegui.

Siendo el Programa de obligado cumplimiento por parte de la Administración, el procedimiento de revisión es el mismo que el correspondiente a la ordenación física del Plan General. No obstante, ha de entenderse que no constituye revisión cualquier variación de las previsiones concretas del Programa de Desarrollo. Estando su valoración limitada por el proceso metodológico seguido (muy simplificado) y la falta de estudios sobre acciones concretas, no puede exigirse una precisión excesiva respecto de las previsiones de costes y programación temporal.

Respecto a las previsiones de costes, ha de indicarse que los costos de las acciones están calculados por módulos y estándares, a veces ponderados por causas específicas. Esto quiere decir que, por circunstancias desconocidas en el momento de redactar este Programa de Desarrollo, por la evolución de los precios en manera distinta a la de los Índices Generales, o porque el contenido de las acciones sea en mayor o menor medida alterado, los costos pueden llegar a ser diferentes a los previstos, sin que, en muchas ocasiones, ello suponga una quiebra fundamental de la eficacia del Programa de Desarrollo. En cualquier caso, hay que señalar que los costos se refieren siempre a euros del año 2012.

En cuanto a la programación temporal, ocurre algo similar, pues aunque se haga un esfuerzo extraordinario de previsión temporal, pueden existir dilaciones no previstas y no imputables al agente que lleva la iniciativa de la acción, que retrasen la ejecución de la misma, y no por ello ha de pensarse en una quiebra del Programa de Desarrollo.

Si admitimos, pues, la necesaria flexibilidad en los costos de programación temporal, es preciso, por otra parte, señalar unos límites a la misma, límites que nos diferencian la revisión del mero ajuste o variación de escasa entidad.

Se considerará necesaria la revisión del Programa de Desarrollo cuando se produzcan los siguientes supuestos:

- 1º.** Retrasos o dilaciones en la ejecución de las obras que supongan el paso de los primeros quince años de acciones que supongan más de un 50% del peso económico del programa.
- 2º.** Paso de período de quince años a la situación de fuera de programa de acciones que supongan más de un 25% del peso del Programa conjunto.

**3º.** Incrementos superiores al 40% de costos ponderados y reducidos a euros de 2012 de la suma de acciones a ejecutar en un año a cargo de la financiación municipal incluidos dentro de este Estudio Económico-Financiero.

**4º.** Pueden admitirse variaciones en costos por acción, entre el 50% y el 200% del costo previsto, sin que ello suponga modificación de contenido de la acción. Superados estos límites, deberá justificarse la propuesta y ser aprobada por el Ayuntamiento, que apreciará las circunstancias que dieron origen a la variación.

**5º.** El Ayuntamiento de Ayegui podrá pactar condiciones de financiación distintas de las indicadas en cada acción, en función de convenios globales o circunstancias concretas y específicas que lo justifiquen, siempre que ello no suponga un incremento superior al 10% de las aportaciones anuales a cargo del Municipio.

## 2. CONTENIDO

Al estudiar el contenido del Programa de Desarrollo y Estudio Económico Financiero, se plantean las siguientes cuestiones a resolver:

- 1º.** Inversión pública necesaria para la ordenada ejecución temporal y sectorial del Plan General Municipal de Ayegui.
- 2º.** Nivel de satisfacción de las demandas de calidad de vida con las inversiones públicas previstas.
- 3º.** Justificación de las inversiones de la Administración Autónoma en el Municipio.

Por otro lado, entre las determinaciones que la Ley 35/2002, de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, (L.F.O.T.U.), fija en el artículo 56 como constitutivo de los Planes Generales Municipales, el estudio económico-financiero, en el que se dice que deberá concretar la viabilidad económica de las propuestas realizadas.

Particularmente, cabría indicar que el estudio económico y financiero deberá:

**1º.** Contener la estrategia para el desarrollo coherente del plan y, en particular, determinar la ejecución de los sistemas generales que hayan de crearse necesariamente para el desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado y de las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado.

**2º.** Determinar los ámbitos con ordenación pormenorizada desde el planeamiento en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Sectorizado, para los que habrán de fijarse los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones públicas programadas o privadas concertadas con los particulares, así como las determinaciones de la ordenación detallada sin necesidad de remisión al planeamiento de desarrollo.

**3º.** Evaluar el coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones previstas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del ayuntamiento.

En el supuesto de que se atribuya la financiación a administraciones o entidades públicas distintas del municipio, deberá acreditarse la conformidad de las mismas.

El objeto del estudio económico-financiero es dar un mayor grado de realismo al Plan General Municipal de Ayegui, señalando que no serán dificultades de tipo económico o financiero las que impidan su ejecución efectiva.

Para lograr este objetivo y partiendo de un Programa de Desarrollo de este Plan General, concebido como un programa de necesidades municipales a 15 años, el contenido de Estudio Económico-Financiero y del Programa de Desarrollo será el siguiente:

- Análisis de la Hacienda Municipal y estimación de los recursos disponibles por el Ayuntamiento para la inversión urbanística durante la vigencia del Programa de Desarrollo del Plan.
- Valoración económica del Programa de Desarrollo.
- Designación por agentes inversores, del coste del programa determinado en el apartado anterior.
- Contraste entre necesidades y recursos disponibles a cargo del Ayuntamiento y viabilidad financiera del Programa de Desarrollo para el ente local.

Se plantea, por tanto, una asignación tentativa de las posibilidades de inversión del Ayuntamiento y los costes que resulten de las actuaciones a determinar en el Plan General Municipal, al objeto de determinar la posible viabilidad de estas.

Las etapas del estudio, son las siguientes:

- a)** Recursos totales destinables a inversión en el período (15 años), incluyendo el 10% de cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Ayegui, que la L.F.O.T.U. fija tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable Sectorizado.
- b)** Evaluación aproximada de los costes de los distintos sectores que fija el Programa de Desarrollo.
- c)** Relación entre los ingresos municipales previsibles en materia de urbanismo y los costos repercutibles al Ayuntamiento a efectos de determinar su viabilidad.

La valoración de las acciones se realiza mediante módulos o estándares (€/m<sup>2</sup>; €/unidad etc.) expresadas en euros del año 2012, pese a que el presupuesto tiene un carácter más amplio (no se tiene en cuenta la inflación).

## CAPÍTULO II

### 1. DETERMINACIÓN DE LOS RECURSOS PROPIOS DEL AYUNTAMIENTO

La financiación de la inversión local puede hacerse con cargo al ahorro bruto o excedente de los ingresos ordinarios, con cargo a créditos y subvenciones, mediante la imposición de contribuciones especiales, o con el producto de enajenaciones patrimoniales, y con la cesión del 10% del aprovechamiento tanto en Suelo Urbano No Consolidado como Urbanizable, que se recoge en los artículos 98 y 100 de la L.F.O.T.U., a la hora de ejecutar las Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto establecidos en el planeamiento. Pese a que las dos primeras fuentes han supuesto en los últimos años para la media de las Corporaciones Locales españolas más del 50% de la financiación total de la inversión, vamos a centrarnos en los ingresos obtenidos mediante el desarrollo del planeamiento urbanístico, principalmente, en la cesión del 10% del aprovechamiento.

#### Recursos por la Cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento.

1) Partiendo de una estimación prudente, el aprovechamiento que ha de entregarse al Ayuntamiento libre de cargas se destinará a la construcción de viviendas de protección pública, nos encontramos:

- a) – Protección Oficial en régimen general, (VPO), PVP según módulo año 2011:
  - 1.558,84 euros/m<sup>2</sup> útil de vivienda y garaje (IVA inc.)
  - 623,53 euros/m<sup>2</sup> útil de anejo (IVA inc.)
- b) – Máximo valor de m<sup>2</sup> de suelo urbanizado de VPO: 17,5% del precio total de venta de la vivienda

Tomando como punto de referencia estos datos, el beneficio que se puede obtener con la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico para la VPO sería de unos 207 euros/m<sup>2</sup> (para una proporción de 0,78 m<sup>2</sup> útil / m<sup>2</sup> constr.); no obstante, y dado que el aprovechamiento de cada ámbito se mide en Unidades de Aprovechamiento del Uso Dominante, que es vivienda libre en todos los casos, se deberá homogeneizar esta cifra, por lo que el beneficio de cada Unidad de Aprovechamiento será de **345 euros/U.A.** (207,00 / 0,6), de tipo dominante residencial.

En primer lugar, vamos a partir del aprovechamiento residencial que le corresponde al Ayuntamiento de Ayegui en Unidades de Ejecución o Áreas de Reparto desarrolladas desde el propio planeamiento, (el 10% del aprovechamiento total de cada U.E. o A.R.), así:

Unidad de Ejecución	10% aprov. UA	TOTAL/EUROS
S.U.N.C. U.E.-1	989,02	341.212
S.U.N.C. U.E.-2	109,42	37.750
S.U.N.C. U.E.-3	110,66	38.178
S.U.N.C. U.E.-4	158,85	54.803
S.U.N.C. U.E.-5	316,91	109.334
S.U.N.C. U.E.-6	191,80	66.171



Unidad de Ejecución	10% aprov. UA	TOTAL/EUROS
S.U.N.C. U.E.-7	875,28	301.972
S.U.N.C. U.E.-8	1.111,53	383.476
	TOTAL	1.332.896
S.U.S.- A.R.-2	1.225,40	422.762
S.U.S.- A.R.-3	670,76	231.412
S.U.S.- A.R.-4	1.276,47	440.382
S.U.S.- A.R.-7	1.005,60	346.932
	TOTAL	1.441.488
	<b>TOTAL</b>	<b>2.774.384</b>

En segundo lugar contamos con el aprovechamiento residencial que le corresponde al Ayuntamiento de Ayegui en Unidades de Ejecución o Áreas de Reparto no desarrolladas desde el propio planeamiento, (el 10% del aprovechamiento total de cada U.E. o A.R.), así:

Unidad de Ejecución	10% aprov. UA	TOTAL/EUROS
S.U.S.- A.R.-1	368,90	127.271
S.U.S.- A.R.-5	3.152,90	1.087.751
S.U.S.- A.R.-6	1.513,95	522.313
S.U.S.- A.R.-8	3.075,40	1.061.013
	<b>TOTAL</b>	<b>2.798.347</b>

En tercer lugar contamos con el aprovechamiento industrial y terciario que le corresponde al Ayuntamiento de Ayegui en Unidades de Ejecución o Áreas de Reparto (el 10% del aprovechamiento total de cada ámbito, teniendo en cuenta que el beneficio de cada Unidad de Aprovechamiento será de **173euros/U.A.** de tipo dominante industrial y de **276 euros/U.A.** de tipo dominante terciario), así:

Unidad de Ejecución	10% aprov. m <sup>2</sup> /techo	TOTAL/EUROS
S.U.N.C. U.E.-9	1.919,98	529.914
	<b>TOTAL</b>	<b>529.914</b>

El Suelo Urbanizable No Sectorizado, por su función de reserva de terrenos a largo plazo, no ha sido tenido en cuenta en la elaboración del presente estudio económico.

Asimismo, tampoco se ha cuantificado el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución que se encuentra en fase de desarrollo, ya que se ha obtenido el aprovechamiento con anterioridad, tras la aprobación de la reparcelación.

Una vez cuantificado el total del valor que supondrá la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en el Suelo Urbanizable, es necesario establecer una determinación temporal en función del plazo de ejecución en el que está previsto su desarrollo, cuyos plazos figuran en las fichas de la Normativa Urbanística.

Es necesario dejar constancia que en el último quinquenio se han incluido todas las Unidades de Ejecución o Áreas de Reparto que no son desarrolladas directamente por el planeamiento en este momento, y que, por ello y con base en el criterio de prudencia, se incluyen dentro de los últimos años de previsión de este Estudio.

A modo de resumen y partiendo del criterio de prudencia que preside la totalidad del Estudio Económico y Programa de Desarrollo, sólo en el caso de una gestión óptima por parte del Ayuntamiento se podrían obtener la totalidad de los ingresos derivados de la cesión del 10% del aprovechamiento que corresponde a los propietarios en cada Unidad de Ejecución o Área de Reparto. De ahí que aun siendo estos ingresos reales o absolutamente posibles, se considere a efectos de este Estudio únicamente un 75% de los mismos, que se corresponden con la cantidad de 4.576.984 €, (0,75 x 6.102.645 €).

Por tanto, los recursos del Ayuntamiento para estos quince años se cifran en **4.576.984 €**, si sumamos lo que se obtendrá como consecuencia de la cesión del 10% del aprovechamiento de cada una de las unidades, que corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la L.F.O.T.U., partiendo del criterio de prudencia que rige la totalidad de este Estudio Económico.

## CAPÍTULO III.

### EVALUACIÓN DE LOS COSTOS DE INVERSIÓN.

#### 1. MÓDULOS DE ADQUISICIÓN DE SUELO, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

La estimación de costos asignables a las diferentes partidas programadas se ha establecido sobre la base de una serie de módulos de valoración por tipos de obras y actuaciones. Los resultados de esta valoración para cada una de las actuaciones propuestas se recogen en las fichas correspondientes contenidas en el Plan General Municipal de Ayegui. Los criterios y valores de los diferentes módulos aplicados se señalan a continuación.

En cuanto a la obtención del suelo, en los casos en que este se obtiene por expropiación, ha de hacerse la advertencia de que éste deberá ser objeto del correspondiente Proyecto de Expropiación y que el que se señala en este documento tiene carácter de estimación provisional, necesaria para realizar el análisis económico financiero, sin que prejuzgue la ulterior determinación del justiprecio.

En relación con los costes de urbanización de espacios libres, viales y equipamientos se han utilizado módulos de valoración para los siguientes supuestos o actuaciones:

1. – URBANIZACIÓN DE ZONAS VERDES.
2. – URBANIZACIÓN DE VIALES Y APARCAMIENTOS.
3. – ACONDICIONAMIENTO DE SUELO DESTINADO A DOTACIONES.
4. – INFRAESTRUCTURAS.
5. – ADQUISICIÓN DE SUELO POR EXPROPIACIÓN.

En estas cifras se incluyen los costes de los proyectos correspondientes.

En cuanto a la valoración de la urbanización de viales, se entiende que incluye la repercusión por metro cuadrado de todos los servicios, saneamiento, agua, luz, pavimentación y plazas de aparcamiento.

## 2. COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

A continuación se relacionan los costes de inversión de los diferentes costes, programados, por tipos, según el agente inversor.

### 2.1. Urbanización de Zonas Verdes.

El coste de urbanización de zonas verdes se estima en 35,00 euros/m<sup>2</sup> a los que hay que sumar el beneficio industrial, los gastos generales y el impuesto sobre el valor añadido, obteniéndose un valor de 50,00 €/m<sup>2</sup>.

De conformidad con lo señalado en la Memoria (Cuadros de superficies), así como los Sistemas Generales adscritos a las Áreas de Reparto (ver Cuadros de S.G. en la memoria), se deduce que se deben acondicionar las siguientes superficies:

Polígono/Sector	m <sup>2</sup> suelo	coste m <sup>2</sup>	1º Quinquenio	2º Quinquenio	3º Quinquenio
S.G. A.R.-5	6.000	50,00	300.000		
<b>TOTAL</b>	<b>6.000</b>		<b>300.000</b>		

**TOTAL: 300.000 euros**  
Financiación: Ayuntamiento

### 2.2. Urbanización de Viales.

#### A) Urbanización de viales de nueva creación.

El coste de urbanización de los viales que se desarrollan junto con este Plan General Municipal se estima en 120,00 euros a los que hay que sumar el beneficio industrial, los gastos generales y el impuesto sobre el valor añadido, siendo el coste final de 150,00 €/m<sup>2</sup>.

Polígono/Sector	m <sup>2</sup> suelo	coste m <sup>2</sup>	TOTAL
S.G.-V-1	496	150,00	74.400
S.G.-V-3	437	150,00	65.550
<b>TOTAL</b>	<b>933</b>		<b>139.950</b>

**TOTAL: 139.950 euros**  
Financiación: Ayuntamiento

B) Apertura de viales y reparación y acondicionamiento de caminos o accesos públicos.

El Plan General Municipal de Ayegui, tiene previsto para años venideros y como inversión en acondicionamiento y reurbanización de viales en Suelo Urbano, la cantidad que a continuación se detalla, que serán sufragados íntegramente a cargo de fondos propios municipales.

**TOTAL: 450.000 euros**  
Financiación: **Ayuntamiento**

2.3. Expropiaciones para Sistemas Generales.

El Equipo Redactor propone en el P.G.M. la adquisición de terrenos para Sistemas Generales viarios, algunos de ellos deberán obtenerse por expropiación.

Polígono/Sector	m <sup>2</sup> suelo	coste m <sup>2</sup>	TOTAL
S.G. V.3	200	50,00	10.000
<b>TOTAL</b>	<b>250</b>		<b>10.000</b>

**TOTAL: 10.000 euros**  
Financiación: **Ayuntamiento.**

2.4. Elementos protegidos por el Catálogo que necesitan reparación y conservación.

En este apartado se evalúan los costes económicos para la correcta adecuación y rehabilitación de algunos elementos protegidos por el Catálogo, así como el acondicionamiento del entorno inmediato. Además de los trabajos que se describirán a continuación, cabe tener en cuenta la reubicación de algunos elementos catalogados, incluyendo traslado y nueva ejecución del bien catalogado.

**TOTAL: 100.000 €.**  
Financiación: **Ayuntamiento.**

2.5. Infraestructuras.

A) Pavimentación en pistas o caminos rurales.

**TOTAL: 240.000 €.**  
Financiación: **Ayuntamiento.**

B) Reforma alumbrado diversas calles de casco urbano.

**TOTAL: 250.000 €.**  
Financiación: **Ayuntamiento.**

C) Renovación alcantarillado diversas calles de casco urbano.

**TOTAL: 380.000 €.**  
Financiación: **Ayuntamiento.**

D) Renovación de Pavimentación diversas calles de casco urbano.

**TOTAL: 425.000 €.**  
Financiación: **Ayuntamiento.**

## CONCLUSIONES.

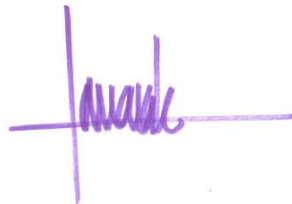
De acuerdo con estas cifras el total de coste de inversión asignado al Ayuntamiento de Ayegui es de **2.294.950 euros**. Esta cantidad está por debajo de la estimación de recursos para el mismo periodo que resulta ser **4.576.984 €**, si consideramos la cesión del 10% del aprovechamiento, especificada en el apartado precedente.

La mayoría de las inversiones previstas son asumidas por el Ayuntamiento y a pesar de ello, las posibilidades y viabilidad del Plan General Municipal son óptimas. Se parte de la premisa que los Sistemas Generales próximos al Monasterio de Irache (Sistema General Viario SG-V2 a modo de rotonda y Plaza frente al Monasterio, como SG de Espacio Público) serán sufragados por el Departamento de Obras Públicas, en el primer caso, y el Departamento de Cultura de Gobierno de Navarra, en el segundo. Hay que añadir que la totalidad de los costes de las diferentes Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto son sufragados directamente por los particulares estando obligados a ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento, **libre de cargas**, excepto la urbanización de los Sistemas Generales incorporados.

En todo caso, no parece aventurado afirmar que los niveles de correspondencia entre los recursos disponibles y los costes de la inversión prevista son óptimos para considerar absolutamente viables el conjunto de prescripciones, propuestas y actuaciones que contiene el presente Plan General Municipal de Ayegui.

Este es el **Estudio Económico y Financiero** del Texto Refundido, que se redacta en Noviembre de 2013, para la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal de AYEGUI.

Por: José Ignacio DE CABO PASCUAL, Arquitecto; Silvia SANCHEZ SOTO, Abogada; y por



Ignacio AZCÁRATE SEMINARIO  
Arquitecto Director y Coordinador