

REVISION DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE NABARNIZ, MEDIANTE LA FIGURA DE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DOCUMENTO DE ORDENACION

**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

INDICE:

1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.....	2
1.1. CARÁCTER Y FUNCION DEL ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.....	2
1.1.1. INTRODUCCION	2
1.1.2. EL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO COMO INSTRUMENTO DE REVISIÓN	3
1.1.3. NUEVAS ACTUACIONES QUE PLANTEA EL P.G.O.U.....	3
1.1.4. VALORACIÓN DE ACTUACIONES	4
1.2. ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.....	4
1.2.1. Objetivo del Análisis Ingresos y Gastos.....	4
1.2.2. Los Ingresos Liquidables	7
1.2.3. LOS GASTOS LIQUIDABLES	9
1.2.4. ANÁLISIS FUNCIONAL DE INGRESOS Y GASTOS	11
1.2.5. CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO	15
1.3. ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES FINANCIERAS DE LA HACIENDA MUNICIPAL.....	16
1.3.1. CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL PRESUPUESTO.....	16
1.3.2. INGRESOS DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO 15% DE CESION	17
1.4. RECURSOS TOTALES MUNICIPALES	20
1.5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN, EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS, ETC. SISTEMAS GENERALES.	20
1.6. CAPACIDAD FINANCIERA E INVERSIONES DEL ESTUDIO ECONOMICO	21
1.7. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN, ACTUACIONES PRIVADAS.	22
1.8. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN PRIVADA	24
2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD	25
2.1. IMPACTO DE LA ACTUACION EN LAS HACIENDAS PUBLICAS AFECTADAS.....	25
2.2. SOSTENIBILIDAD DEL PLAN GENERAL	25
2.2.1. Inversiones previstas	25
2.2.2. Mantenimiento de los servicios previstos	25
2.2.3. AFECCIÓN EN LA SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	26

1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

1.1. CARÁCTER Y FUNCION DEL ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

1.1.1. INTRODUCCION

El Ar.- 62 de la L 2/2006, establece como documento integrante del Plan General el Estudio de viabilidad económico-financiera.

El presente Estudio Económico-Financiero, tiene como finalidad principal, asegurar la realización de las previsiones de la ordenación urbanística, justificando, que la distribución de cargas y beneficios sea viable y se ajuste a las determinaciones establecidas por la normativa urbanística y la situación del mercado inmobiliario.

Se trata especialmente de destacar que las Areas, al valor actual y previsible de mercado inmobiliario, así como la inversión pública y la procedente de otras fuentes, puede financiar adecuadamente los “sistemas” (infraestructuras, indemnizaciones, urbanización y dotaciones de carácter colectivo) necesarios para el desarrollo urbano.

La evaluación económica del Estudio Económico Financiero, se refiere:

- A la previsión por el planeamiento de los servicios mínimos y de ejecución de las obras de urbanización que se proyectan a cargo del Ayuntamiento, en orden a garantizar y evidenciar la viabilidad de las mismas y la capacidad de dicho Ayuntamiento de llevar a cabo lo previsto en ellas.
- A la viabilidad de las Areas

Para el caso de los Planes Generales:

La necesidad de establecer el programa de desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística y señalamiento del límite temporal al que han de entenderse referidas al conjunto de sus previsiones

Programación del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas”

El plan de plazos, contenido en la Normativa, se vincula al horizonte temporal del Plan, que aparece como elemento previo al Estudio Económico y Financiero aunque se contempla con él, ya que se enlazan las disposiciones y previsiones de los plazos a las posibilidades económicas financieras del estudio en cuestión.

A pesar de que el Estudio Económico-Financiero es un documento orientativo, y no vinculante, y que es un documento (ajeno al diseño de los Plazos para la Ejecución), siempre surge un equilibrio entre inversiones previstas y disponibilidad de recursos financieros. Al margen de los aspectos formales de los Estudios Económico-Financieros el riesgo que conllevan es muy acusado ya que todo aquello que significa “previsión a futuro”, suele considerarse bastante aventurado en cuanto a la obtención de los resultados que se esperan en el horizonte de análisis.

Por todo ello, la razón básica del Estudio Económico-Financiero es confirmar teóricamente que aquello que se pretende realizar en el capítulo inversor

dentro del P.G.O.U., es posible realizarlo en un marco ya definido de previsiones presupuestarias. La realidad, de forma bastante contundente, confirma las diferencias entre las previsiones iniciales y los datos que efectivamente se generan al final del período.

1.1.2. EL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO COMO INSTRUMENTO DE REVISIÓN

Siguiendo cronológicamente con el trabajo a realizar, referido al análisis de la actividad económica y financiera en sí, se va a elaborar un análisis que sea fundamentalmente práctico, esperando que el cumplimiento de las previsiones aquí emanadas se ajuste de la forma más adecuada a la realidad futura.

El mayor riesgo que se corre a la hora de elaborar un Estudio Económico-Financiero, es que sus predicciones se hacen para un horizonte de 8 años. El hacer en sí las predicciones no entraña más problema que la toma de decisión, y sobre todo, partir de un punto que defina, con cierta garantía, que lo que se vaya a estimar tenga una base de análisis fuerte.

Sin embargo los riesgos son muy amplios, ya que los presupuestos, generalmente, suelen modificarse bastante al estar sujetos a decisiones de carácter político que condicionan gravemente, en muchas ocasiones, las correctas intenciones que desde el punto de vista técnico se vierten.

1.1.3. NUEVAS ACTUACIONES QUE PLANTEA EL P.G.O.U.

El contenido del Estudio Económico Financiero se desarrolla de la forma siguiente:

- a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales.
- b) La implantación de los servicios, incluidos en los plazos de los Sectores correspondientes al suelo urbanizable.
- c) La misma evaluación referida a las actuaciones integradas en suelo urbano.
- d) La determinación del carácter, público ó privado, de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación suficiente 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.

Para el calculo de los costes públicos, se ha tenido en cuenta las superficies de suelos para dotaciones publicas (incluidos los nuevos S.G.) que serán aportados por los propietarios de los suelos de los sectores urbanizables y las actuaciones integradas definidas en el suelo urbano.

Asímismo, será responsabilidad de los de los agentes privados la urbanización interior de todos los sectores urbanizables y de conexión con los sistemas generales

Por otra parte, los costes de Saneamiento, agua, Gas, Electricidad y Redes de comunicaciones, serán sufragados en parte por las compañías suministradoras y por los urbanizadores de los sectores, sin que su implantación suponga ningún coste para el municipio.

1.1.4. VALORACIÓN DE ACTUACIONES

Con estas hipótesis se han realizado los cálculos, que reflejan como del total de costes de dotaciones y servicios, corresponden al Ayuntamiento de Nabarniz, 760.566,- Euros .

Ahora bien, hay que tener en cuenta, que la ejecución de los sectores de suelo urbanizable y las unidades de ejecución en suelo urbano, van a generar unos ingresos por licencias de obras y por cesión del 15% de edificabilidad lucrativa, que cubren los costes de que tiene que hacer el Ayuntamiento en sistemas generales, dotaciones, suministros etc.

El Plan, establece unos plazos para la ejecución privada, que en cualquier caso debe estar completada en los 8 años de vigencia, período para el que se hacen las previsiones, plazo en el que se han de obtener los ingresos aquí calculados.

1.2. ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

1.2.1. OBJETIVO DEL ANÁLISIS INGRESOS Y GASTOS

El objetivo de este capítulo es el análisis de la situación económica municipal al objeto de determinar las posibilidades del Ayuntamiento para financiar el programa urbanístico plurianual.

El análisis realizado ha tomado como base los presupuestos liquidados de los **ejercicios 1988, a 2.009**. La información ha sido recogida del Ministerio de Administraciones Públicas.

El análisis se ha realizado tomando las partidas correspondientes a los derechos y obligaciones liquidadas, que como se justifica posteriormente representan de forma más fiable la situación económica del Ayuntamiento.

1.2.1.1. PRESUPUESTO GENERAL 2014 (EUROS)

INGRESOS

Capítulo	Importe (€)	%
Impuestos directos	40.200,00 €	7,92%
Impuestos indirectos	1.000,00 €	0,20%
Tasas y otros ingresos	18.380,00 €	3,62%
Transferencias Corrientes	397.882,00 €	78,39%
Ingresos Patrimoniales	9.110,00 €	1,79%
Enajenación Inver. reales	10,00 €	0,00%
Transferencias de capital	41.000,00 €	8,08%
Activos financieros		
Pasivos financieros		
Total	507.582,00 €	100%

GASTOS

Capítulo	Importe(€)	%
Gastos personal	165.345,30 €	32,58%
Gastos bienes y servicios	149.420,00 €	29,44%
Gastos financieros	2.500,00 €	0,49%
Transferencias Corrientes	32.750,51 €	6,45%
Inversiones reales	63.486,48	12,51%
Transferencias de capital		
Activos financieros		
Pasivos financieros	94.079,71 €	18,53%
Total	507.582,00 €	100%

1.2.1.2. PRESUPUESTO GENERAL EVOLUCION 1996-2013
(EUROS)**INGRESOS**

Año	Total Ingresos	% Var
2014	507.582,00 €	-15,10%
2013	597.893,11 €	-13,90%
2012	694.398,32 €	-32,79%
2011	1.033.145,16 €	40,83%
2010	733.627,46 €	-14,43%
2009	857.353,75 €	-24,32%
2008	1.132.796,67 €	95,55%
2007	579.279,76 €	5,69%
2006	548.111,00 €	9,62%
2005	500.000,00 €	9,06%
2004	458.468,00 €	-32,65%
2002	680.733,18 €	-25,48%
2001	913.499,25 €	68,30%
2000	542.782,45 €	-1,25%
1999	549.644,42 €	28,06%
1998	429.207,91 €	52,92%

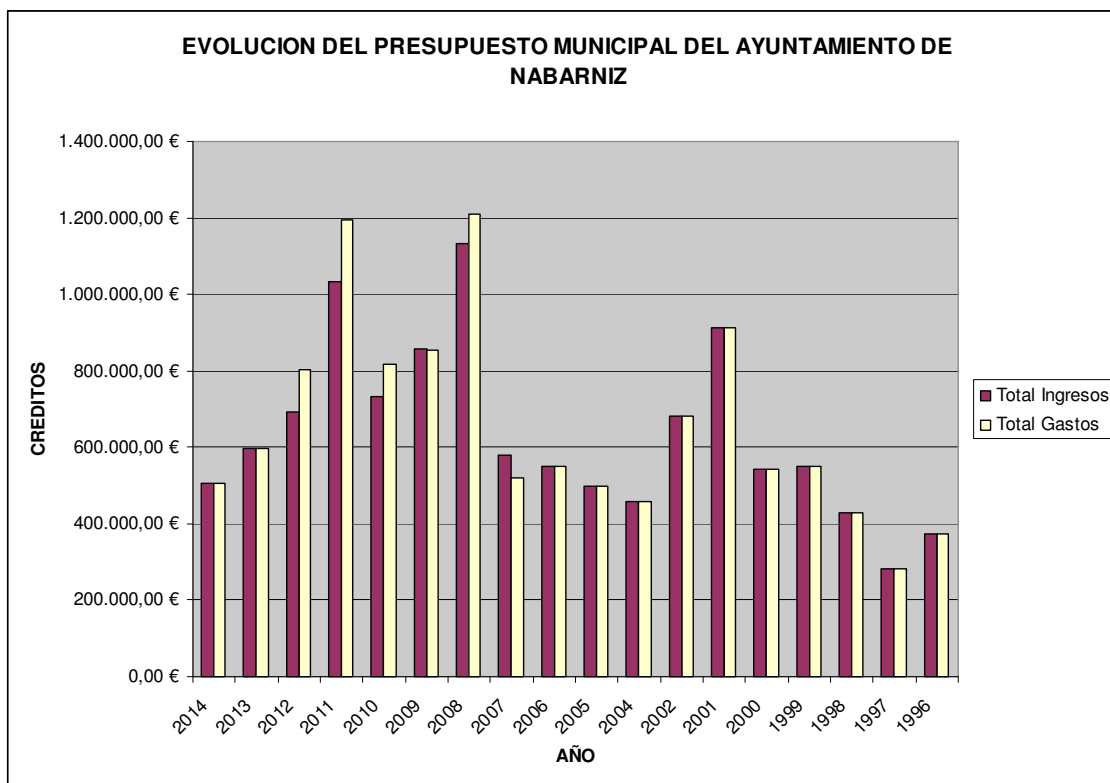
1997	280.676,25 €	-24.77%
1996	373.092,15 €	

GASTOS

Año	Total Gastos	% Var
2014	507.582,00 €	-15,10%
2013	597.892,60 €	-25,67%
2012	804.424,51 €	-32.76%
2011	1.196.282,30 €	46.27%
2010	817.860,03 €	-4.42%
2009	855.656,52 €	-29.35%
2008	1.211.041,45 €	133.40%
2007	518.879,66 €	-5.33%
2006	548.111,00 €	9.62%
2005	500.000,00 €	9.06%
2004	458.468,00 €	-32.65%
2002	680.733,18 €	-25.48%
2001	913.499,25 €	68.30%
2000	542.782,44 €	-1.25%
1999	549.644,41 €	28.06%
1998	429.207,92 €	52.92%
1997	280.676,25 €	-24.77%
1996	373.092,16 €	

Como puede comprobarse, la evolución es difícil de detectar por ser muy irregular, si bien a partir del ejercicio de 2008, en el que se obtuvo un mayor volumen de ingresos y de gastos, venciendo estos últimos, el volumen de ingresos ha ido disminuyendo, salvo un pico en 2011, acusando la crisis general, que paralizó la actividad en todo el país y sobre todo la urbanística, fuente de ingresos de relevancia en municipios muy activos.

La evolución de crecimiento a la vista de la información disponible, se presume negativa



Los gastos y los ingresos, están equilibrados hasta 2006, cuando comienzan los primeros síntomas de deceleración económica.

De 2007 a 2012, el desequilibrio, genera una deuda municipal que aún hoy no ha sido solventada, si bien a partir de 2013 ya se han tomado medidas para equilibrar los presupuestos.

De los datos anteriores si se deduce que el Ayuntamiento se esfuerza por equilibrar los ingresos y los gastos anualmente, esto implica que el capítulo de inversiones variará constantemente en virtud de la previsión de ingresos anuales, por determinados conceptos.

1.2.2. LOS INGRESOS LIQUIDABLES

En el apartado siguiente se va a analizar la composición de los ingresos liquidados y su evolución.

La captación de recursos municipales en el Ayuntamiento de Nabarniz, como en todos los municipios se realiza por los siguientes capítulos.

- 1.- Impuestos directos.
- 2.- Impuestos indirectos.
- 3.- Tasas y otros ingresos
- 4.- Transferencias corrientes.
- 5.- Ingresos patrimoniales.
- 6.- Enajenación de inversiones reales.
- 7.- Transferencias de capital.
- 8.- Variación de Activos Financieros.

9.- Variación de Pasivos Financieros

En el cuadro 2.2.1., podemos ver la evolución de estos capítulos de 1.996 a 2.013 en euros de cada año, y posteriormente se hace un análisis de la importancia relativa de los capítulos dentro del total del presupuesto y su evolución a lo largo del tiempo.

1.2.2.1. EVOLUCION POR CAPITULOS

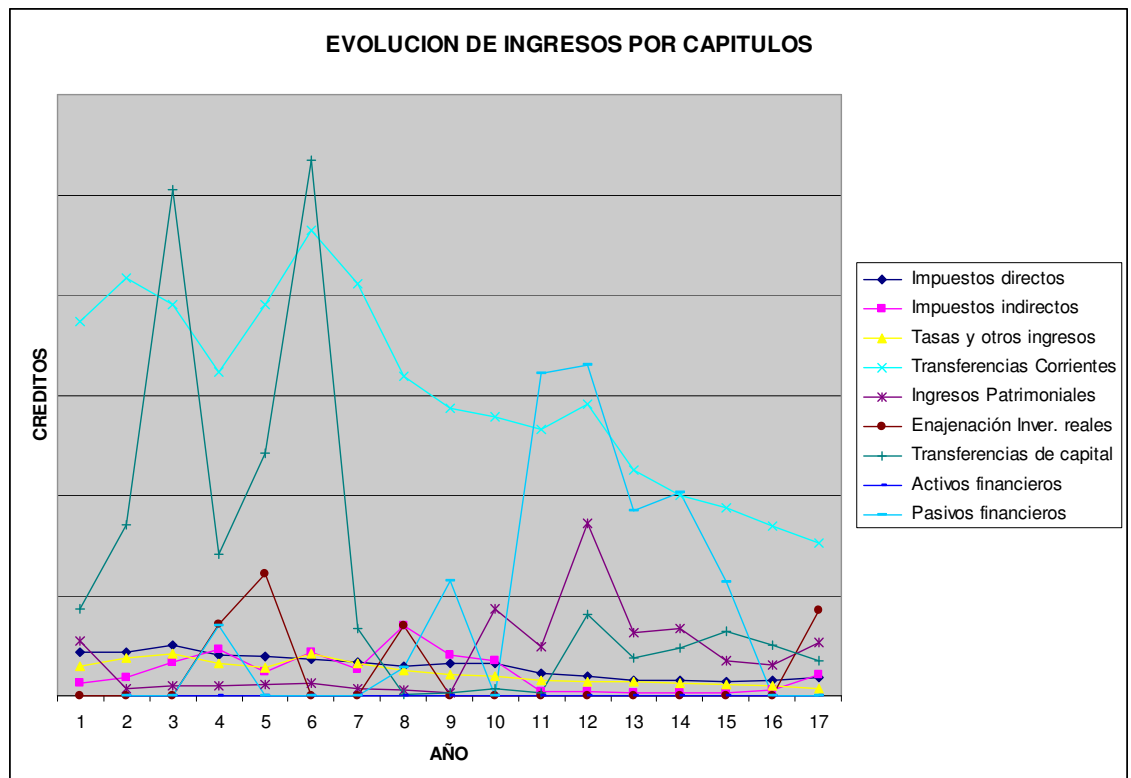
INGRESOS

Año	Impuestos directos	Impuestos indirectos	Tasas y otros ingresos	Transferencias Corrientes	Ingresos Patrimoniales	Enajenación Inver. reales	Transferencias de capital	Activos financieros	Pasivos financieros
2013	42.700,00 €	12.000,00 €	29.400,00 €	373.100,00 €	54.052,87 €	10,00 €	86.630,24 €		
2012	43.329,46 €	18.456,39 €	38.080,07 €	416.570,23 €	7.432,76 €	0,00 €	170.529,41 €	0,00 €	0,00 €
2011	50.327,04 €	33.960,78 €	42.654,63 €	390.855,31 €	10.482,17 €	0,00 €	504.865,23 €	0,00 €	0,00 €
2010	40.674,98 €	46.451,03 €	32.118,51 €	322.691,97 €	10.430,36 €	71.000,00 €	140.882,61 €	0,00 €	69.378,00 €
2009	38.849,81 €	24.030,84 €	28.352,03 €	390.240,19 €	11.857,74 €	121.477,59 €	242.545,55 €	0,00 €	0,00 €
2008	36.018,00 €	43.865,46 €	42.241,05 €	463.657,89 €	13.246,24 €	0,00 €	533.768,03 €	0,00 €	0,00 €
2007	34.217,95 €	27.038,65 €	32.146,01 €	410.982,53 €	7.165,03 €	0,00 €	67.729,59 €	0,00 €	0,00 €
2006	29.000,00 €	70.000,00 €	25.460,00 €	318.295,00 €	5.050,00 €	70.006,00 €	2.000,00 €	0,00 €	28.300,00 €
2005	32.000,00 €	40.000,00 €	21.660,00 €	286.886,00 €	2.230,00 €	6,00 €	2.270,00 €	0,00 €	114.948,00 €
2004	32.000,00 €	35.000,00 €	20.155,00 €	278.577,00 €	86.065,00 €	6,00 €	6.665,00 €	0,00 €	0,00 €
2002	21.937,12 €	4.808,09 €	15.361,85 €	265.250,95 €	48.936,82 €	6,01 €	2.289,86 €	0,00 €	322.142,48 €
2001	20.133,91 €	4.808,10 €	13.378,53 €	290.986,02 €	171.949,56 €	6,01 €	81.680,46 €	0,00 €	330.556,66 €
2000	15.145,51 €	3.005,06 €	13.552,82 €	225.329,22 €	62.333,97 €	6,01 €	38.122,35 €	0,00 €	185.287,51 €
1999	15.145,51 €	3.005,06 €	12.651,30 €	200.281,86 €	67.131,61 €	6,01 €	48.171,12 €	0,00 €	203.251,95 €
1998	14.544,49 €	3.005,06 €	10.902,36 €	187.916,15 €	34.425,97 €	6,01 €	64.777,08 €	0,00 €	113.630,79 €
1997	14.878,30 €	5.409,11 €	10.006,85 €	169.070,34 €	30.272,98 €	6,01 €	51.032,66 €	0,00 €	0,00 €
1996	18.318,79 €	21.035,42 €	7.356,39 €	152.905,15 €	52.506,80 €	85.570,28 €	35.399,32 €	0,00 €	0,00 €

1. **Los impuestos directos**, varían en importancia pero no tienen gran peso en el total, estando la media en torno al 3,5%.
2. **Los impuestos indirectos.-** Apenas pueden considerarse con un descenso importante en los años de análisis.
3. **Las tasas y otros ingresos.-** Son gravámenes municipales provenientes por prestaciones de servicios locales, tales como recogida de basura, licencias urbanísticas, etc., las tasas tuvieron su punto álgido en 2007, descendiendo en los últimos ejercicios, probablemente debido a la actividad urbanística. En 2009, apenas han representado el 1,27% de los ingresos.
4. **Las transferencias corrientes.-** Los capítulos analizados con anterioridad mantenían una relación directa con la recaudación y los ingresos directamente devengados por los municipios en las arcas municipales. Este capítulo constituye una transferencia de fondos de las Administraciones Supramunicipales (fundamentalmente la Diputación Foral) a las Haciendas Locales como consecuencia de una participación en impuestos directos e indirectos de carácter Foral, y es el de mayor peso del presupuesto. Las transferencias corrientes han venido experimentando aumento hasta 2008, para acusar una disminución en

el año 2009, del 14,94%. Las transferencias corrientes procedentes de la Diputación es un ingreso fijo del Ayuntamiento.

5. **Los ingresos patrimoniales.-** se trata de ingresos derivados del patrimonio municipal, su cuantía es reducida y su significación en términos relativos muy escasa.
6. **Enajenación de inversiones reales.-** Se entiende por este capítulo los ingresos derivados de la venta parcial o total del patrimonio municipal. Este capítulo se produce si hay continuidad anual, y en el caso de Nabarniz es nulo.
7. **Transferencia de capital.-** Se trata de subvenciones de particulares o de la Administración Pública para la realización de inversiones concretas. Dentro de estas transferencias están los fondos del Plan Foral. Su importancia relativa varía mucho dependiendo de los años, por tanto su evolución es bastante errática. En los años considerados en este análisis su importancia ha ido creciendo hasta colocarse el último año, en el 45,09%, del presupuesto municipal.
8. **Variación de activos financieros.-** Devolución de los créditos que concede la Hacienda Municipal a entidades públicas, privadas ó particulares. Este capítulo no existe.
9. **Variación de pasivos financieros.-** Préstamos concedido a la Hacienda Municipal por parte de la Banca Pública o Privada, u otro tipo de entidad. El nivel de endeudamiento de la Hacienda Municipal, ha sido históricamente el 0%



1.2.3. LOS GASTOS LIQUIDABLES

Al igual que ocurre con los ingresos liquidados, existe un capítulo de gastos cuyo contenido se ha explicado con anterioridad, siendo los capítulos los siguientes.

- 1.- Personal
- 2.- Compras corrientes
- 3.- Intereses
- 4.- Transferencias corrientes
- 6.- Inversiones reales
- 8.- Variación de Activos Financieros
- 9.- Variación de Pasivos Financieros

La participación relativa y cuantía se expresan en Euros corrientes y su evolución en Euros corrientes y constantes en el cuadro y el gráfico 2.3.1.

1.2.3.1. CUADRO EVOLUCIÓN POR CAPÍTULO

GASTOS

Año	Gastos personal	Gastos bienes y servicios	Gastos financieros	Transferencias Corrientes	Inversiones reales	Transferencias de capital	Activos financieros	Pasivos financieros
2013								
2012	195.725,69 €	152.040,45 €	4.154,71 €	37.053,45 €	364.532,61 €	0,00 €	0,00 €	50.917,60 €
2011	180.234,32 €	163.433,86 €	4.516,97 €	39.820,69 €	764.389,46 €	0,00 €	0,00 €	43.887,00 €
2010	182.458,99 €	160.543,21 €	3.440,67 €	41.544,26 €	404.359,51 €	0,00 €	0,00 €	25.513,39 €
2009	179.992,47 €	161.508,49 €	10.518,01 €	42.327,22 €	439.045,84 €	0,00 €	0,00 €	22.264,49 €
2008	179.819,19 €	177.057,95 €	17.572,84 €	45.309,62 €	772.468,06 €	0,00 €	0,00 €	18.813,79 €
2007	132.482,17 €	151.455,42 €	15.380,49 €	14.755,47 €	185.691,58 €	0,00 €	0,00 €	19.114,53 €
2006	144.625,00 €	156.686,00 €	20.100,00 €	27.400,00 €	171.300,00 €	0,00 €	0,00 €	28.000,00 €
2005	142.515,00 €	139.578,00 €	25.100,00 €	35.907,00 €	136.900,00 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €
2004	127.825,00 €	129.510,00 €	25.100,00 €	23.500,00 €	133.533,00 €	0,00 €	0,00 €	19.000,00 €
2002	105.572,65 €	120.753,54 €	12.020,24 €	1.202,02 €	437.578,66 €	0,00 €	0,00 €	3.606,07 €
2001	102.469,56 €	114.756,66 €	7.332,35 €	14.370,22 €	674.564,45 €	0,00 €	0,00 €	6,01 €
2000	99.407,40 €	99.944,71 €	2.644,45 €	11.419,23 €	329.360,64 €	0,00 €	0,00 €	6,01 €
1999	74.044,69 €	84.883,34 €	0,00 €	10.637,91 €	370.265,53 €	0,00 €	0,00 €	9.812,94 €
1998	73.022,97 €	75.297,20 €	0,00 €	8.564,42 €	262.570,49 €	9.752,84 €	0,00 €	0,00 €
1997	70.438,62 €	65.903,38 €	0,00 €	9.766,45 €	134.567,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1996	63.885,86 €	89.881,36 €	0,00 €	9.075,28 €	210.249,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

1.- **Personal.**- El capítulo de personal está constituido por los gastos de personal. Su participación relativa se aprecia no muy importante, 16,79%, en 2009, habiendo venido manteniendo un incremento sostenido, con algunos picos de no mucha importancia.

2.- **Gastos bienes y servicios.**- Las compras corrientes incluyen todos gastos de mantenimiento del propio municipio, la tendencia de estos gastos es oscilante pero creciente. La participación alcanzada, en el año 2009, corresponde al 26,67%, estando casi diez puntos por encima de los gastos de personal.

3.- **Gastos Financieros.**- En este apartado se incluyen los gastos relacionados con los pagos de intereses de la deuda emitida, así como el pago de intereses de los créditos recibidos, pero no las amortizaciones, incluidas en el

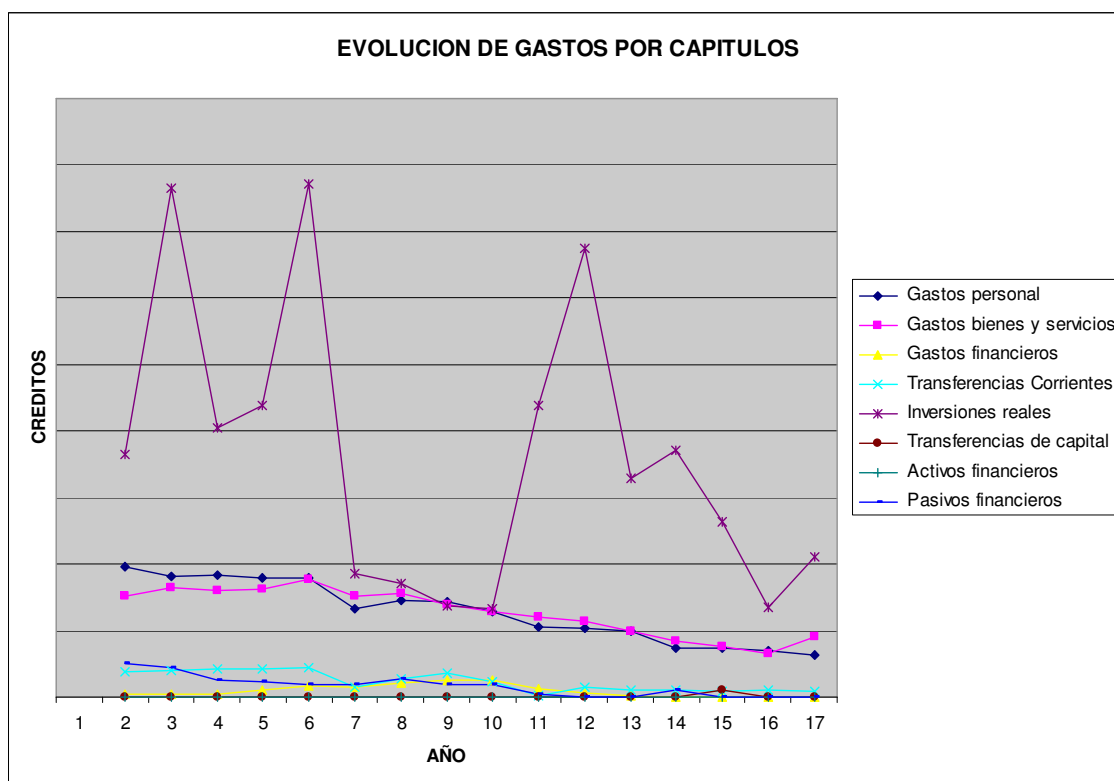
capítulo de Variación de pasivos. El ayuntamiento no tiene deuda, y por tanto este capítulo es bajísimo.

3.-Transferencias Corrientes.- Este capítulo se constituye por las diferentes subvenciones que la Hacienda Municipal realiza a entidades de la Administración con carácter municipal. La tendencia es alcista aunque con picos, situándose el último año en el 4,75 %.

6.- Inversiones Reales.- Las inversiones reales son gastos en este concepto realizados por la Corporación. La evolución de las inversiones es más errática que los otros capítulos. Dependen básicamente de las transferencias de capital obtenidas como ingresos por parte del Ayuntamiento, y lo que se detraiga sobre del presupuesto de gastos corrientes. Es el capítulo con mayor peso, ya que consume el 51,68 %, del presupuesto.

8.- Variación de Activos Financieros.- Este capítulo está constituido por los préstamos que concede la Hacienda Municipal a entidades públicas, privadas o particulares. La cuantía de este concepto es muy pequeña, y mantiene una cantidad casi constante.

9.- Variaciones de Pasivos Financieros.- Amortizaciones de los préstamos concedidos al Ayuntamiento por parte de entidades de tipo público o privado. El endeudamiento del Ayuntamiento hasta ahora, ha sido un poco elevado.



1.2.4. ANÁLISIS FUNCIONAL DE INGRESOS Y GASTOS

1.2.4.1. INGRESOS AUTÓNOMOS

En el análisis anterior se ha podido detectar que los ingresos municipales llegan a la Hacienda Local a través de dos vías diferenciadas:

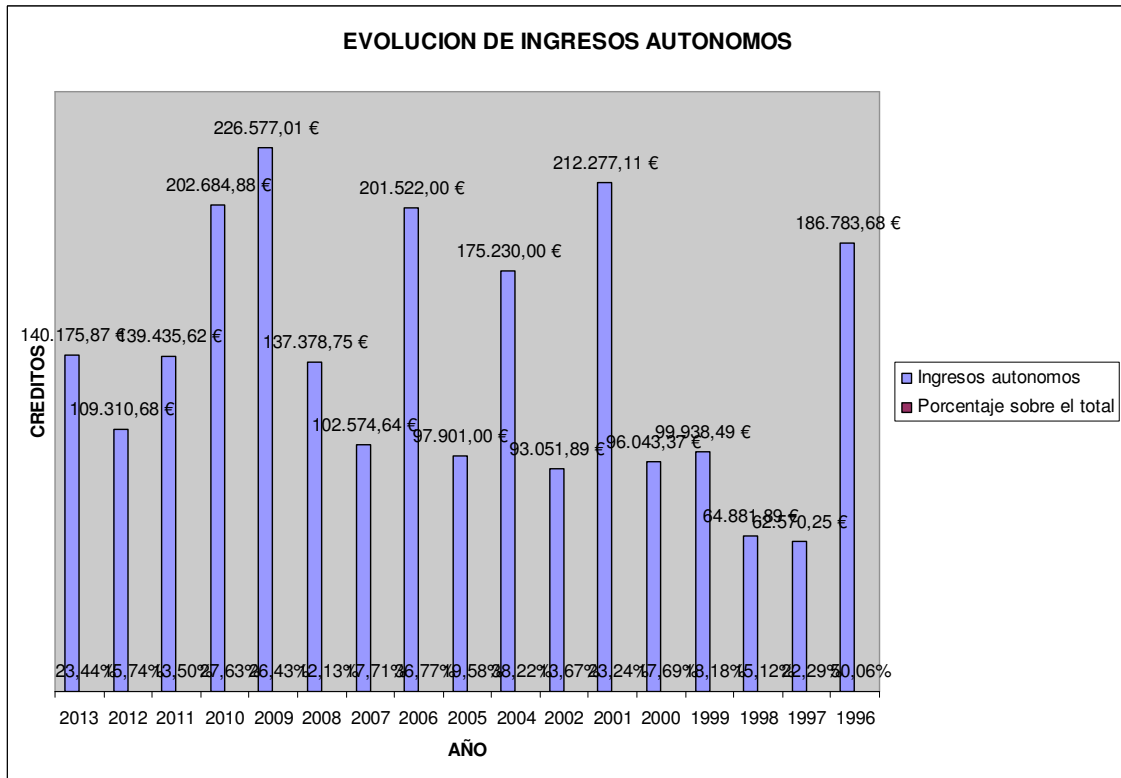
- Ingresos provenientes de la propia actividad realizada por la Hacienda Municipal.
- Transferencias que se transforman en tales ingresos, mediante subvenciones vía administración autonómica, etc., las transferencias corrientes que proceden de la Diputación Foral son ingresos fijos anuales.

Esta diferencia en el origen de los ingresos municipales es importante porque permite determinar el actual grado de autonomía financiera y su evolución.

Los ingresos autónomos del Ayuntamiento, incluyen los impuestos directos, los indirectos, las tasas y otros ingresos, los ingresos patrimoniales y la enajenación de inversiones reales.

Cuadro evolución de los ingresos autónomos en cada para cada año desde 1996 y su porcentaje sobre el total de los ingresos, ha sido:

Año	Ingresos autonomos	Porcentaje sobre el total
2013	140.175,87 €	23,44%
2012	109.310,68 €	15,74%
2011	139.435,62 €	13,50%
2010	202.684,88 €	27,63%
2009	226.577,01 €	26,43%
2008	137.378,75 €	12,13%
2007	102.574,64 €	17,71%
2006	201.522,00 €	36,77%
2005	97.901,00 €	19,58%
2004	175.230,00 €	38,22%
2002	93.051,89 €	13,67%
2001	212.277,11 €	23,24%
2000	96.043,37 €	17,69%
1999	99.938,49 €	18,18%
1998	64.881,89 €	15,12%
1997	62.570,25 €	22,29%
1996	186.783,68 €	50,06%



La conclusión final es que la autonomía financiera del Ayuntamiento ha aumentado progresiva y considerablemente en el periodo considerado, al tiempo que, su peso en los ingresos municipales, ha disminuido desde el año 2006, en que alcanzó su techo.

1.2.4.2. GASTOS CORRIENTES. GASTOS DE INVERSIÓN

Los gastos en el presupuesto del Ayuntamiento se dividen en tres tipos:

1. Gastos corrientes
2. Gastos en inversión.
3. Gastos financieros.

Los gastos corrientes son aquellos a los que tiene que enfrentarse el municipio para satisfacer su funcionamiento y mantenimiento. Los gastos corrientes comprenden lo siguientes capítulos de gasto: personal, compras corrientes, transferencias corrientes, variación de activos financieros y transferencia de capital.

Los gastos en inversión, son todo aquel tipo de gasto de carácter extraordinario, sin excesiva periodicidad, a lo que generalmente se hace frente con los capítulos de transferencias de capital o con préstamos tomados por la Hacienda Municipal.

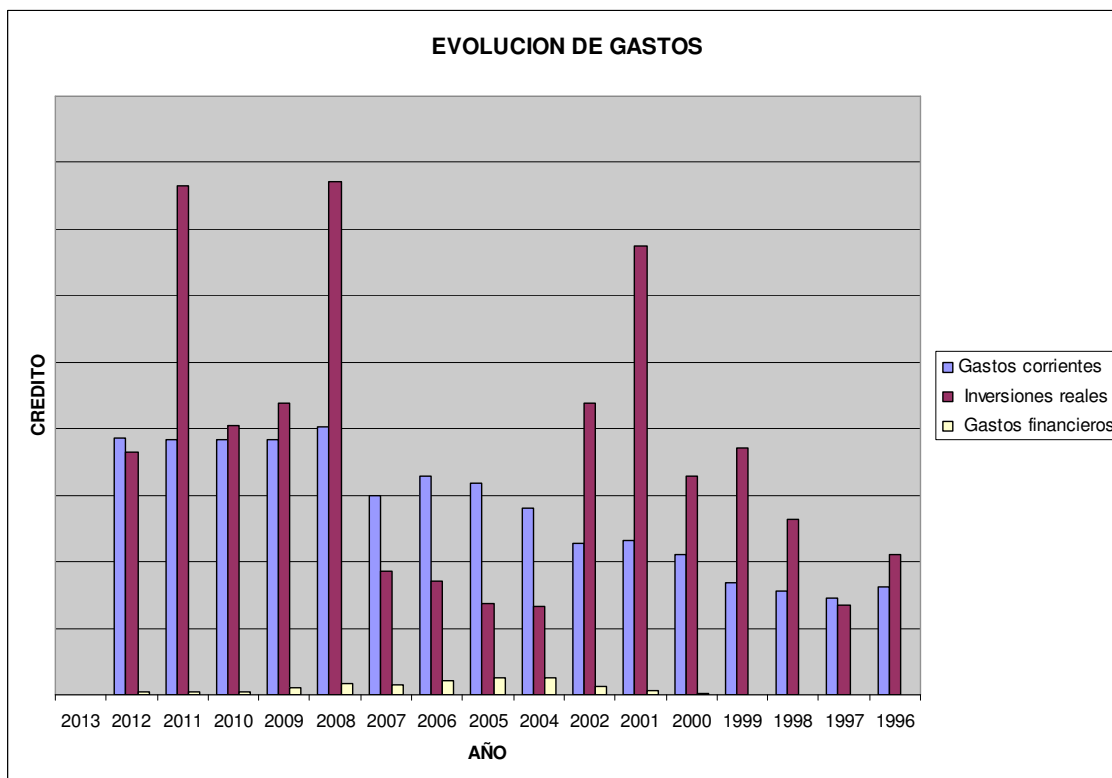
Los gastos financieros son los gastos originados por la devolución de los préstamos del Ayuntamiento, estos gastos se devengan en dos conceptos: el pago de los intereses y la amortización de la deuda.

En el cuadro siguiente se puede ver. Evolución de los gastos del Ayuntamiento en euros de cada año, en el periodo analizado.

GASTOS

Año	Gastos corrientes	Inversiones reales	Gastos financieros
2012	384.819,59 €	364.532,61 €	4.154,71 €
2011	383.488,87 €	764.389,46 €	4.516,97 €
2010	384.546,46 €	404.359,51 €	3.440,67 €
2009	383.828,18 €	439.045,84 €	10.518,01 €
2008	402.186,76 €	772.468,06 €	17.572,84 €
2007	298.693,06 €	185.691,58 €	15.380,49 €
2006	328.711,00 €	171.300,00 €	20.100,00 €
2005	318.000,00 €	136.900,00 €	25.100,00 €
2004	280.835,00 €	133.533,00 €	25.100,00 €
2002	227.528,21 €	437.578,66 €	12.020,24 €
2001	231.596,44 €	674.564,45 €	7.332,35 €
2000	210.771,34 €	329.360,64 €	2.644,45 €
1999	169.565,94 €	370.265,53 €	0,00 €
1998	156.884,59 €	262.570,49 €	0,00 €
1997	146.108,45 €	134.567,80 €	0,00 €
1996	162.842,50 €	210.249,66 €	0,00 €

Los gastos corrientes aumentaron hasta el 2008, año a partir del cual se estabilizaron, mientras que la inversión ha evolucionado de forma más variable, ya que se realizaron importantes inversiones en 2008 y 2011, cuya deuda se está aún amortizando.



Los gastos financieros constituyen un porcentaje muy bajo del total del presupuesto.

1.2.5. CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO

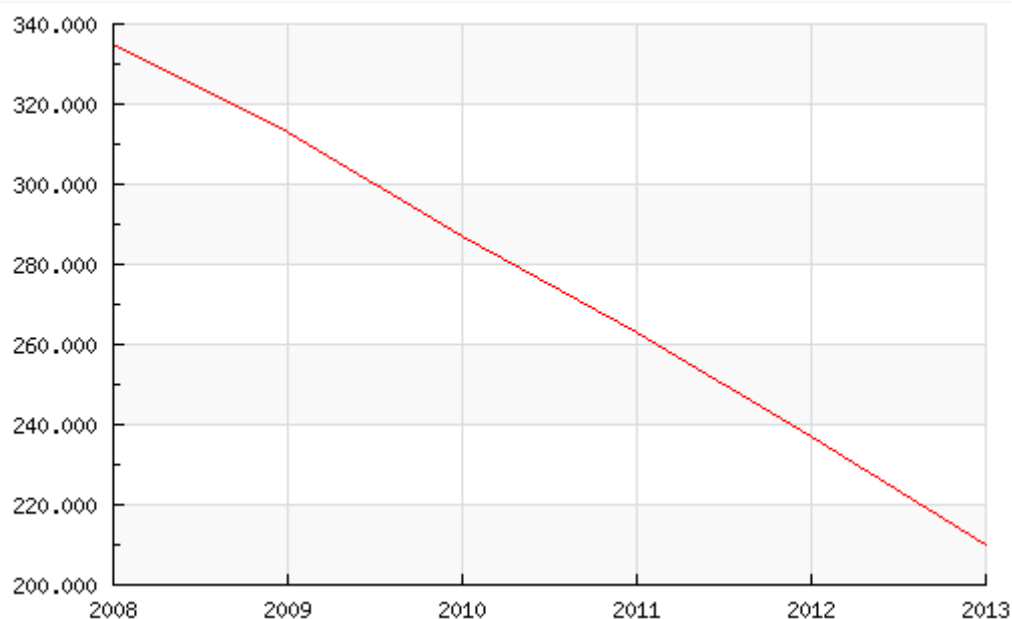
Segun el Ministerio de Economía y Hacienda el Ayuntamiento de Nabarniz a 31/12/2009 posee una deuda de 313.000 € el 31,57 % del presupuesto municipal que asciende a 991.461 € para el año 2009.

La deuda viva a 31/12/2008 ascendía a 335.000 por lo que en el último año la deuda se redujo en -22.000 €.

A 31/12/2013 posee una deuda de 210.000 €.

La deuda viva a 31/12/2012 ascendía a 237.000 por lo que en el último año la deuda se redujo en -27.000 €.

EVOLUCION DE LA EDUDA DE 2008 A 2013



El porcentaje de objetivos de deuda, el índice de nivel de endeudamiento puede calcularse mediante el siguiente ratio de rotación

$$\text{Indice} = \frac{\text{Deuda viva a medio y corto plazo}}{\text{Ingresos por Operaciones Corrientes}} \times 100$$

En 2013, con una deuda viva de 237.000,-euros y unos ingresos por operaciones corrientes de 140.175,87 €, el índice está en 169,07

Indicador que es alto, lo que significa que la situación financiera de la entidad no es buena.

Se puede considerar alcanzado el Objetivo de Deuda respecto a los Ingresos Corrientes si el valor del indicador es menor que el 75%.

En el apartado siguiente una de las principales fuentes de recursos es la posibilidad de conseguir subvenciones de administraciones públicas superiores, en orden a la consecución de los objetivos por ellas impulsados.

El nivel de endeudamiento del Ayuntamiento de Nabarniz, puede considerarse alto, con un ratio de 1.044,05 €/Hb.

Deuda total y por Habitante de los municipios cercanos.

Municipio	Deuda (€)	€/Hab
Nabarniz	237.000	1044.05
Aulesti	545.000	814.65
Gizaburuaga	380.000	1862.75
Ea	333.000	375.85
Munitibar-Arbatzegi Gerrikaitz	205.000	468.04
Ereño	45.000	173.08
Ispaster	391.000	555.40
Kortezubi	80.000	189.13
Gautegiz Arteaga	723.000	794.51
Mendata	55.000	145.50
Forua	632.000	652.22

En comparación con municipios del entorno, es el segundo mas endeudado, tras Gitzaburuaga.

1.3. ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES FINANCIERAS DE LA HACIENDA MUNICIPAL

1.3.1. CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL PRESUPUESTO

La evolución de los presupuestos municipales en el período considerado, se ha mantenido bastante uniforme, salvo en los periodos en que se han acometido actuaciones urbanísticas, en que se dan picos de ingresos y de gastos.

En una primera aproximación al cálculo de la capacidad financiera del Ayuntamiento, aun no previendo un crecimiento importante, la capacidad de endeudamiento es nula, con recursos propios por lo que habrá de concretarse al crecimiento progresivo previsto en el documento de Plan General de Ordenación Urbana, a desarrollar en los próximos años a los efectos de edificación y licencias.

La cesión del 15% de la edificabilidad ponderada definida, será la que nos de el incremento presupuestario necesario.

La capacidad financiera del Ayuntamiento debe asumir las obligaciones relativas a la ejecución de las obras públicas municipales cuya financiación no se pueda atribuir a los promotores de las actuaciones urbanizadoras establecidas en la ordenación del plan general, ni a otras Administraciones públicas

Tendremos que analizar los aspectos relativos a la posibilidad de ejecutar el planeamiento, considerando las propuestas relativas a la ordenación de los diversos ámbitos de gestión establecidos para permitir la ejecución de lo establecido en aquella.

Teniendo en cuenta las premisas anteriores y las opiniones del Ayuntamiento, se han establecido los siguientes criterios de crecimiento de los presupuestos, tanto de ingresos como de gastos.

1.3.2. INGRESOS DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO 15% DE CESION

Se presenta a continuación los beneficios derivados del Plan por la cesión del 15% de suelo edificable. En los cuadros siguientes se muestra el suelo edificable propuesto por el Desarrollo Urbanístico de la Revisión del Plan.

No se consideran en el presente cálculo los suelos que actualmente se encuentran en desarrollo urbanístico.

1.3.2.1. VALORES DEL SUELO DE CESIÓN 15%

I- VALOR DEL SUELO:

Para el cálculo del valor residual del suelo, consideraremos el precio de la vivienda característica en cada tipo de suelo.

La fórmula que utilizaremos para calcular el valor del suelo, será la correspondiente al valor residual según el Reglamento de Valoraciones RDL 1492/2011 de 24 de octubre:

$$V = 1,18 (V_s + V_c) S$$

donde,

- V = Valor mínimo atribuible del producto inmobiliario, expresado en Euros. Valor en venta
- V_s = Valor del suelo, en Euros/m².
- V_c = Valor de la construcción, en Euros/m².
- S = Superficie construida del objeto.

Despejando de la fórmula, el valor del suelo:

$$V_s = (V / 1,18) - V_c$$

En la que, V es el valor en venta del producto inmobiliario según mercado, V_c es el valor de la construcción y V_s es el valor del suelo urbanizado.

El valor de la construcción V_c, es el resultado de sumar al coste de la ejecución, los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción.

El beneficio industrial y gastos generales se considera es el 19% del presupuesto de ejecución material.

Los honorarios técnicos por redacción de proyectos y direcciones de obra, para una edificación de estas características, suponen un 12% del presupuesto de ejecución material.

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, es el 5% del coste de ejecución material de la obra.

El valor de la construcción V_c, sería pues, el obtenido de la suma de los anteriores conceptos.

VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO. METODO DEL VALOR RESIDUAL

Colectiva en bloque de 60 A 90 m2 construidos cada 200 m2 de suelo bruto	T1
Valor en venta de vivienda tipo	V 185.680,00
Coste de ejecución material (IVA incluido)	PEM 42.400,80

Beneficio industrial y gastos generales	19%	PEM	8.056,15
Honorarios técnicos	12%	PEM	5.088,10
Impuesto municipal por licencia de obras	4%	PEM	1.696,03
Valor de la construcción de vivienda tipo		Vc	57.241,08
Beneficio de promoción	20%		37.136,00
Valor de repercusión del suelo urbanizado por vivienda			62.978,85
Repercusion costes de urbanizacion			39.800,00
Valor del suelo bruto en Euros/m2			23,18

Colectiva de 90 A 150 m2 contruidos cada 200 m2 de suelo bruto			T2
Valor en venta de vivienda tipo		V	234.570,00
Coste de ejecución material (IVA incluido)		PEM	55.651,05
Beneficio industrial y gastos generales	19%	PEM	10.573,70
Honorarios técnicos	12%	PEM	6.678,13
Impuesto municipal por licencia de obras	4%	PEM	2.226,04
Valor de la construcción de vivienda tipo		Vc	75.128,92
Beneficio de promoción	20%		46.914,00
Valor de repercusión del suelo urbanizado por vivienda			76.745,22
Repercusion costes de urbanizacion			39.800,00
Valor del suelo bruto en Euros/m2			36,95

Colectiva de 150 A 200 m2 contruidos cada 220 m2 de suelo bruto			T3
Valor en venta de vivienda tipo		V	458.850,00
Coste de ejecución material (IVA incluido)		PEM	111.302,10
Beneficio industrial y gastos generales	19%	PEM	21.147,40
Honorarios técnicos	12%	PEM	13.356,25
Impuesto municipal por licencia de obras	4%	PEM	4.452,08
Valor de la construcción de vivienda tipo		Vc	150.257,84
Beneficio de promoción	20%		91.770,00
Valor de repercusión del suelo urbanizado por vivienda			146.828,10
Repercusion costes de urbanizacion			39.800,00
Valor del suelo bruto en Euros/m2			107,03

Se aprecia que a mayor densidad, mayor es el valor del suelo.

Pabellon de 300 m2 en parcela de 600 m2			T4
Valor en venta		V	270.000,00
Coste de ejecución material (IVA incluido)		PEM	76.857,00
Beneficio industrial y gastos generales	19%	PEM	14.602,83
Honorarios técnicos	12%	PEM	9.222,84
Impuesto municipal por licencia de obras	4%	PEM	3.074,28
Valor de la construcción de pabellon tipo		Vc	103.756,95
Beneficio de promoción	20%		54.000,00
Valor de repercusión del suelo urbanizado por vivienda			71.056,61
Repercusion costes de urbanizacion			39.800,00
Valor del suelo bruto en Euros/m2			31,26

II- VALOR DEL 15% DEL SUELO DE CESIÓN

De la aplicación de los precios obtenidos, calculamos el valor del beneficio que el Ayuntamiento obtendría por la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada.

AREAS DE ACTUACION INTEGRADA						
		AI-E1	AI-E2	AI-E3	AI-E4	AI-E5
		Colectiva	Colectiva	Colectiva	Colectiva	Colectiva
Uso característico						
Superficie total	m2	2.317	520	929	1.166	1.300
Sistemas Generales adscritos	m2	356	0	0	406	1.149
Nº nuevas viviendas previstas		8	3	4	8	8
Precio del suelo urbanizado	euros	503.830,82	188.936,56	587.312,39	613.961,74	613.961,74
Valor del 15%		75.574,62	28.340,48	88.096,86	92.094,26	92.094,26

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE				Industrial
Sectorizado				SI E1
Uso característico				Pabellones
Superficie total	m2			3.903
Sistemas Generales adscritos	m2		Apeas	1.967
Nº nuevos pabellones previstos				48
Precio del suelo urbanizado	euros/m2			3.410.717,25
Valor del 15%				511.607,59

Valor 15%

VALOR EJECUCION SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE	887.808,08 €
--	--------------

Podemos estimar que el beneficio que puede obtener el Ayuntamiento, de ejecutarse el 100% de lo previsto, por la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada es de: **887.808,08** Euros.

Dicha cesión debería producirse a lo largo de un plazo estimado de ocho años.

Solo con esta entrada de recursos económicos el Ayuntamiento de Nabarniz está en disposición de acometer algunas actuaciones urbanísticas necesarias.

III- INGRESOS POR LICENCIAS.

Igualmente, se han calculado los futuros ingresos por concesión de licencias de obras, aplicando el 5% al coste de ejecución de cada metro cuadrado construido de las actuaciones integradas, en suelo urbano y a las futuras integradas del sector.

De la aplicación de los precios obtenidos, calculamos el valor del beneficio que el Ayuntamiento obtendría por licencias:

AREAS DE ACTUACION INTEGRADA						
		AI-E1	AI-E2	AI-E3	AI-E4	AI-E5
		Colectiva	Colectiva	Colectiva	Colectiva	Colectiva
Uso característico						
Superficie total	m2	2.317	520	929	1.166	1.300
Sistemas Generales adscritos	m2	356	0	0	406	1.149
Nº nuevas viviendas previstas		8	3	4	8	8
Precio del suelo urbanizado	euros	503.830,82	188.936,56	587.312,39	613.961,74	613.961,74
Ingresos por licencias		13.568,26	5.088,10	17.808,34	17.808,34	17.808,34

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE			Industrial
Sectorizado			SI E1
Uso característico			Pabellones
Superficie total	m2		3.903
Sistemas Generales adscritos	m2	Apeas	1.967
Nº nuevos pabellones previstos			48
Precio del suelo urbanizado	euros/m2		3.410.717,25
Ingresos por licencias			147.565,44

	Ingresos por licencias
VALOR EJECUCION SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE	219.646,80 €

Resultando un ingreso de 219.646,80 Euros, que deberían ingresarse en el mismo plazo de 8 años.

1.4. RECURSOS TOTALES MUNICIPALES

Los recursos totales, estarían constituidos, además de por la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística ponderada, para ocho años previstos de desarrollo del Plan, y por las licencias.

INGRESOS EJECUCION SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE	1.107.454,88 €
--	-----------------------

1.5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN, EQUIPAMIENTOS, INFRAESTRUCTURAS, ETC. SISTEMAS GENERALES.

En el presente capítulo se establece la evaluación económica de las diferentes actuaciones, contempladas en el Plan General, que no se prevé sean ejecutadas a cargo de los particulares o entidades públicas o privadas distintas del Ayuntamiento de Nabarniz, por inclusión en una unidad de ejecución, sector o por tratarse de sistemas generales supramunicipales, etc., con indicación expresa de la entidad encargada de la ejecución de dicha Actuación Urbanística.

Las cuantías de la tabla se han hallado utilizando las superficies de las diversas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas, aplicando unos ratios de coste por metro cuadrado, incluyendo costes de honorarios profesionales.

SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR EXPROPIACIÓN o URBANIZAR

	Sup. (m2)	Precio unitario	Expropiación del suelo		Gastos de Urbanización
			Precio	Coste unitario	Gasto
ESPACIOS LIBRES					
SG EL-4	1.900,00	30,00	57.000,00	16,00	30.400,00
SG EL-5	341,00	30,00	10.230,00	85,00	28.985,00
SG EL-2		30,00		90,00	0,00
OTROS					
SG APEAS	1.967,00	30,00	59.010,00	87,00	171.129,00
SG					
HELIPUERTO	818,00	30,00	24.540,00	53,00	43.354,00
INFRAESTRUCTURAS					

SG P1	235,00				0,00
SG P2	14,00			0,00	132,00
SG P3	4.605,00	30,00		138.150,00	28,00
SG A I1	641,00			0,00	85,00
SG A U1	147,00			0,00	85,00
				288.930,00	471.636,00

Así pues, los costos de adquisición de suelo, ascienden a la cantidad de **288.930,00** euros y los de urbanización a **471.636,00** euros, lo que hace un total de **760.566,00** euros la inversión prevista en el PGOU, a cargo del Ayuntamiento.

1.6. CAPACIDAD FINANCIERA E INVERSIONES DEL ESTUDIO ECONOMICO

El Plan General analiza las características del municipio de Nabarniz y establece las pautas que van a servir de guía de comportamiento en el futuro desarrollo del municipio.

Para que esto sea posible es responsabilidad del Municipio la ejecución de una serie de obras de infraestructura que se consideran básicas para que el Plan se cumpla.

El Estudio Económico-Financiero tiene por objeto analizar las potencialidades financieras del Ayuntamiento y compararlas con las inversiones propuestas por el Plan.

En los capítulos anteriores se ha analizado la situación financiera del Ayuntamiento y se hacían previsiones de su situación futura, con el fin de estimar las cantidades de dinero disponibles para la financiación del Plan.

En este apartado nos referimos sólo a los proyectos cuya responsabilidad recae en el Ayuntamiento.

El total de las actuaciones previstas a cargo del Ayuntamiento, son el resultado de sumar lo descrito en el apartado 5, cuya cantidad asciende a **760.566,00 Euros**

La comparación de estos costes de inversión con las disponibilidades financieras del Ayuntamiento nos refleja la viabilidad del Plan.

Para que un Plan sea viable el Ayuntamiento tiene que disponer de suficientes recursos como para financiarlo sin entorpecer el normal desarrollo de sus funciones.

Teniendo en cuenta que con sus recursos ordinarios, el Ayuntamiento no está en disposición de afrontar nuevas inversiones, hemos de recurrir a los ingresos que generará el propio Plan General.

En los capítulos anteriores se han calculado los beneficios que genera el propio Plan por las cesiones del 15% del nuevo suelo edificable; e ingresos por licencias. Existen otras fuentes de financiación que no se han considerado aquí, por su carácter errático, considerando que el ahorro neto se transforma en inversión.

Con solo considerar los ingresos a obtener de la cesión del 15% de la edificabilidad ponderada, y las licencias, que ascienden a la cantidad de **1.107.454,88 Euros**, podemos observar que holgadamente puede asumir los costos de las inversiones necesarias para el desarrollo de lo planteado en el documento de Plan General, por lo que la viabilidad del mismo, en lo que a la inversión pública se refiere, queda garantizada en su propia ejecución.

1.7. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN, ACTUACIONES PRIVADAS.

En el presente capítulo se establece la evaluación económica de las diferentes unidades de ejecución, Actuaciones aisladas, previstas a ejecutar por los particulares.

SUELO URBANO. ELEIXALDE			
No consolidado			AI-E1
Superficie total	m2		2.317
Sistemas Generales adscritos	m2	SG A5	356
Edificabilidad urbanística del uso característico sobre rasante	m2		920
Edificabilidad urbanística del uso característico bajo rasante	m2		480
Nº nuevas viviendas previstas			8
Dotaciones			
Red de sistemas locales	m2		
Red viaria local	m2		
Zonas verdes y espacios libres	m2		728
Otras dotaciones públicas locales	m2		
Costos de urbanización	Vías	180	0,00
	EL	90	65.520,00
	SG ads.	180	64.080,00
Costos de urbanización	euros		129.600,00
Repercusión por m2 edificable	euros/m2		92,57
Uso característico-Tipología de vivienda			
Precio de venta medio del m2 construido	euros/m2		2.321,98
Repercusión en precio de venta de las cargas de urbanización			3,99%

SUELO URBANO. ELEIXALDE			
No consolidado			AI-E2
Superficie total	m2		520
Sistemas Generales adscritos	m2		0
Edificabilidad urbanística del uso característico sobre rasante	m2		250
Edificabilidad urbanística del uso característico bajo rasante	m2		80
Nº nuevas viviendas previstas			3
Dotaciones			
Red de sistemas locales	m2		
Red viaria local	m2		
Zonas verdes y espacios libres	m2		200
Otras dotaciones públicas locales	m2		50
Costos de urbanización	Vías	180	0,00
	EL	90	18.000,00
	SG ads.		0,00
Costos de urbanización	euros		18.000,00
Repercusión por m2 edificable	euros/m2		54,55
Uso característico-Tipología de vivienda			
Precio de venta medio del m2 construido	euros/m2		2.321,98
Repercusión en precio de venta de las cargas de urbanización			2,35%

SUELO URBANO. ELEIXALDE			
No consolidado			AI-E3
Superficie total	m2		929
Sistemas Generales adscritos	m2		0
Edificabilidad urbanística del uso característico sobre rasante	m2		840
Edificabilidad urbanística del uso característico bajo rasante	m2		0
Nº nuevas viviendas previstas			4
Dotaciones			
Red de sistemas locales	m2		
Red viaria local	m2		
Zonas verdes y espacios libres	m2		243
Otras dotaciones públicas locales	m2		0
Costos de urbanización	Vías	180	0,00
	EL	90	21.870,00
	SG ads.		0,00
Costos de urbanización	euros		21.870,00
Repercusión por m2 edificable	euros/m2		26,04
Uso característico-Tipología de vivienda			
Precio de venta medio del m2 construido	euros/m2		2.321,98
Repercusión en precio de venta de las cargas de urbanización			1,12%

SUELO URBANO. ELEIXALDE			
No consolidado			AI-E4
Superficie total	m2		1.166
Sistemas Generales adscritos	m2	SG V1	406
Edificabilidad urbanística del uso característico sobre rasante	m2		840
Edificabilidad urbanística del uso característico bajo rasante	m2		0
Nº nuevas viviendas previstas			8
Dotaciones			
Red de sistemas locales	m2		
Red viaria local	m2		
Zonas verdes y espacios libres	m2		506
Otras dotaciones públicas locales	m2		
Costos de urbanización	Vías	180	0,00
	EL	180	91.080,00
	SG ads.	180	73.098,00
Costos de urbanización	euros		164.178,00
Repercusión por m2 edificable	euros/m2		195,45
Uso característico-Tipología de vivienda			
Precio de venta medio del m2 construido	euros/m2		2.321,98
Repercusión en precio de venta de las cargas de urbanización			8,42%

SUELO URBANO. ELEIXALDE			
No consolidado			AI-E5
Superficie total	m2		1.300
Sistemas Generales adscritos	m2	SG V1	1.149
Edificabilidad urbanística del uso característico sobre rasante	m2		840
Edificabilidad urbanística del uso característico bajo rasante	m2		0
Nº nuevas viviendas previstas			8
Dotaciones			
Red de sistemas locales	m2		

Red viaria local	m2		
Zonas verdes y espacios libres	m2		682
Otras dotaciones públicas locales	m2		
Costos de urbanización	Vias	180	0,00
	EL	180	122.760,00
	SG ads.	180	206.742,60
Costos de urbanización	euros		329.502,60
Repercusión por m2 edificable	euros/m2		392,27
Uso característico-Tipología de vivienda			
Precio de venta medio del m2 construido	euros/m2		2.321,98
Repercusión en precio de venta de las cargas de urbanización			16,89%

De lo expuesto en las presentes tablas se aprecia que la repercusión de las cargas de urbanización del suelo urbano, en el precio de venta, son bastante variables, y en general muy bajas a excepción de las de la AI-E5, que suponen casi un 17%, cuantía que si encaja en las cifras que se barajan en operaciones inmobiliarias

SUELO URBANIZABLE. ELEIXALDE			Industrial
Sectorizado			SI E1
Superficie total	m2		3.903
Sistemas Generales adscritos	m2	Apeas	1.967
Edificabilidad física sobre rasante	m2		1.450
Edificabilidad física bajo rasante	m2		0
Uso característico			Pabellones
Dotaciones (min 12% st)			
Red de sistemas locales	m2		
Red viaria local	m2		1.705,00
Zonas verdes y espacios libres (mini. 6% st)	m2		234,18
Costos de urbanización	Vias	157	267.685,00
	EL	53	12.411,54
	SG	87	171.129,00
Costos de urbanización	euros		451.225,54
Repercusión por m2 edificable	euros/m2		311,19
Precio de venta medio del m2 construido	euros/m2		900,00
Repercusión en precio de venta de las cargas de urbanización			34,58%

Igualmente, para el caso del sector en suelo urbanizable, en la presente tabla se aprecia que la repercusión de las cargas de urbanización, del este suelo, en el precio de venta está en el 34,58%, cuantía que si bien resulta un poco elevada, será la demanda la que establezca su viabilidad habida cuenta de las distancias a que se sitúan los otros suelos para actividades industriales o de servicios alternativos, que justificarían un precio mas alto al considerado.

1.8. VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE EJECUCIÓN PRIVADA

Podemos observar que la iniciativa privada, puede asumir los costos de las cargas necesarias para el desarrollo de lo planteado en el documento de Plan General, por lo que la viabilidad del mismo, en lo que a la inversión privada se refiere, queda garantizada en su propia ejecución.

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

2.1. IMPACTO DE LA ACTUACION EN LAS HACIENDAS PUBLICAS AFECTADAS

En atención al apartado f) del artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, el PGOU, por estar sometido a evaluación conjunta de impacto ambiental por aplicación de la Ley 3/1998 de protección del medio ambiente, deberá contener la memoria de sostenibilidad económica.

Su objeto es garantizar que la ejecución de las previsiones del plan y en especial el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes, no afectan de manera no sostenible a la economía municipal. Para ello, se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación del suelo resultante destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

Hemos de decir que, en principio, las previsiones urbanísticas contenidas en el plan establecen la ejecución de obras públicas, sin que su mantenimiento ocasione gastos desproporcionados, en relación con un desarrollo urbanístico normal y adecuado a los niveles del municipio de Nabarniz.

En consecuencia, estimamos que habiendo sido constatado en el estudio de viabilidad económica la existencia de costes de implantación de la ejecución de dotaciones públicas que deben ser financiadas directamente por los presupuestos municipales, únicamente resta conocer cuales pueden ser las afecciones económicas derivadas del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y urbanizaciones que se ejecuten de conformidad con lo establecido por el plan general.

2.2. SOSTENIBILIDAD DEL PLAN GENERAL

2.2.1. INVERSIONES PREVISTAS

Las inversiones previstas ya han sido evaluadas económicamente en el estudio económico-financiero, viéndose que resulta viable su ejecución

2.2.2. MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS PREVISTOS

El documento contiene un estudio de viabilidad económico financiera, que no incluye el análisis de sostenibilidad económica, especialmente en lo relativo al mantenimiento de los servicios previstos.

Para poder hacer una evaluación de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y urbanizaciones que se van a ejecutar en

desarrollo del plan general, se utiliza un ratio de precio promedio de costes de mantenimiento por m² de suelo público, red viaria, espacios libres,.. que aplicado al incremento de que del mismo va a hacerse en el Plan General, nos cuantifica el previsible incremento del gasto en esa partida.

Ratio de costes de mantenimiento por m ² de red viaria	1,23 €/m ² año
Incremento de la superficie de infraestructuras viarias prevista en el Plan General	5.974,67 m ²
Costos de mantenimiento	7.378,69 €/año

Cantidad ésta que incrementará el presupuesto municipal en esa partida, cuando el Plan General esté desarrollado al 100%. El crecimiento de gastos de conservación y mantenimiento en el año 8 de ejecución del plan (plazo en el que se supone estará ejecutado) es del 100%, sin embargo aplicando los plazos para la ejecución, vemos que a partir de los dos años, empiezan a estar suelos urbanizados y cedidos.

Es evidente que la ejecución del planeamiento origina un evidente incremento de recaudación en el Capítulo de los ingresos municipales, fundamentalmente en tasas y otros ingresos derivados de la actividad urbanizadora y de edificación que deben tener la capacidad suficiente para equilibrar los gastos de conservación y mantenimiento anteriormente indicados. Igualmente habrá un incremento notable derivado de las licencias urbanísticas, las licencias de apertura y traspaso, así como de ocupación del dominio público generados por la nueva actividad urbanizadora y edificatoria.


Teniendo en cuenta el montante de las cuantías del incremento de los gastos de mantenimiento y conservación, y la nueva generación de ingresos, estimamos que no se puede producir ningún problema para las arcas municipales derivados del mantenimiento de las infraestructuras de las urbanizaciones a realizar.

2.2.3. AFECCIÓN EN LA SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

En relación con las superficies destinadas a usos productivos, hay que indicar que se mantienen los usos terciarios y equipamentales en los que se residen los empleos existentes en el término municipal, manteniendo la estructura de empleo del municipio.

Además de lo indicado en el plan general se propone, con otras características y dimensiones, pero en la misma ubicación, un pequeño sector con uso predominante industrial que permitirá la creación de un pequeño número de empleos de actividades económicas en el municipio.

Los suelos ocupados por los nuevos desarrollos son suelos que no están en producción en la actualidad.



Dña. M^a Begoña Arbe Acha

En Bilbao, 4 de
diciembre de 2014
LOS ARQUITECTOS



Dña. Ula Iruretagoiena Busturia