

**ÍNDICE:**

Pág.:

1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA "UNIDAD DE EJECUCIÓN" "SAN MIGUEL ANAKA" .....	2
2. SUPERFICES DE FINCAS CON DERECHOS DE APROVECHAMIENTO .....	2
3. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS Y PONDERADAS .....	3
4. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS LIBRES DE CARGAS .....	3
5. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS A EQUIDISTRIBUIR, GRAVADAS CON CARGAS .....	3
6. CARGAS DE URBANIZACIÓN .....	4
7. REPERCUSIONES GENERALES DE LAS CARGAS RESULTANTES .....	4
8. REPERCUSIONES DE LAS CARGAS RESULTANTES POR UNIDADES INMOBILIARIAS .....	5
9. REMUNERACIÓN DEL SUELO RESULTANTE .....	5
10. COSTES DE EJECUCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO DE INICIATIVA Y TITULARIDAD PÚBLICAS .....	6

**Documento**  
**"D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"**

## **1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA "UNIDAD DE EJECUCIÓN" "SAN MIGUEL ANAKA"**

Los estudios de viabilidad económico-financiera de los planes urbanísticos son, necesariamente, por su propia naturaleza, documentos generales que aportan al respecto una visión inevitablemente global, poco detallada, y, provisional, dado el limitado nivel de definición posible en esta fase preliminar de estudio y proyecto de los elementos que la determinan.

Por otra parte la viabilidad de un Plan del que no se ha definido su sistema de actuación, y, por tanto el titular de la promoción de su urbanización y edificación, y, el carácter público *–y por tanto con un interés lucrativo eventualmente no prioritario–* o privado del mismo, es un concepto notablemente indeterminado y sujeto a interpretaciones que pueden ser muy dispares. En cualquier caso, se entiende que un desarrollo que no resulte "viable" desde la perspectiva de promoción establecida no debería abordarse.

Los "estudios" deben identificar y evaluar las inversiones a realizar *–esa identificación es difícil en muchos aspectos en esta fase de análisis, y, más aún su evaluación–* definir quien las debe realizar *–lo que, asimismo, en muchos casos, es imposible conocer en esta fase de desarrollo del proyecto–*, demostrar que las que corresponden a los titulares privados o patrimoniales del suelo van a obtener unas remuneraciones que se encuentren, por lo menos, dentro de las pautas mínimas habituales en el mercado inmobiliario.

Este último aspecto es, parcialmente, más fácil de considerar ya que la vigente legislación de valoraciones establece al respecto unas ciertas referencias, de aplicación razonablemente clara, si bien suscita un problema por completo irresoluble como es el cual es una remuneración o valor del suelo aportado suficiente.

Porque, hecha abstracción de este valor, las inversiones a realizar en los desarrollos de aprovechamientos lucrativos, es muy improbable, en las condiciones habituales del mercado inmobiliario, que no obtengan una remuneración suficiente.

A estos costes de difícil evaluación, se suman en el presente caso, con singular importancia, los costes de desalojo, indemnización y realojo *–en el caso de la mayor parte de las viviendas y de algunas de las industrias–* de las edificaciones existentes, que se realizarán en las condiciones establecidas en el Documento "C. Directrices de Organización y Gestión".

Como referencias fundamentales de viabilidad se estiman las repercusiones de las cargas de urbanización resultantes sobre los diferentes productos inmobiliarios, y, la remuneración de suelo resultante *–Valor residual del suelo deducidas las cargas de urbanización estimadas–*.

En lo que respecta a las obras a realizar, al objeto de permitir una referencia homogénea, se consideran los costes de ejecución por contrata sin I.V.A. ya que los promotores privados y el Ayuntamiento podrán recuperar en la mayor parte de los casos dicho impuesto en la venta de las viviendas y locales destinados a diversos usos, proyectados.

## **2. SUPERFICES DE FINCAS CON DERECHOS DE APROVECHAMIENTO**

<b>ÁREA SAN MIGUEL/ANAKA</b>	(m <sup>2</sup> )
<b>Ámbito "I"</b>	<b>137.715</b>
<b>Ámbito "II"</b>	<b>859</b>
<b>Ámbito "I"</b>	
Suelos dominio público obtenidos por cesión	24.327
Suelos privados, patrimoniales o expropiados	113.388
Suelos ocupados por edificaciones residenciales realojadas o indemnizadas a deducir	5.640
Suelos con derechos de edificabilidad	107.748

### 3. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS Y PONDERADAS

USOS	COEF. POND.	EDIF. URB.		EDIF. POND.	
		m <sup>2</sup> [t]	viv.	m <sup>2</sup> [t]uc	%
Vivienda (PO)	1,0	71.740,00	844	71.740,00	24,16%
Vivienda (PL)	5,9	23.610,00	252	138.422,44	46,62%
Centro Comercial	3,5	5.300,00		18.707,86	6,30%
Locales comerciales	2,5	10.770,00		27.085,21	9,12%
Garaje y aux. viv. (PO)	0,4	69.085,00		27.421,64	9,24%
Garaje y aux. viv. (PL)	0,6	21.715,00		13.520,62	4,55%
<b>Total</b>			<b>1.096</b>	<b>296.897,76</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total con Cargas Urban.</b>				<b>263.875,19</b>	

### 4. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS LIBRES DE CARGAS

USOS	EDIFICABILIDAD CESION (Ayto. Admón. Actuante)				REALOJOS		
	m <sup>2</sup> [t]	m <sup>2</sup> [t]uc	viv.	%	m <sup>2</sup> [t]	m <sup>2</sup> [t]uc	viv.
Vivienda (PO)	21.016,24	21.016,24	247	70,79%	3.198,25	3.198,25	56
Vivienda (PL)							
Centro Comercial							
Locales comerciales	1.820,89	4.579,31		15,42%			
Garaje y aux. viv. (PO)	10.314,83	4.094,23		13,79%	338,98	134,55	
Garaje y aux. viv. (PL)							
<b>Total</b>		<b>29.689,78</b>	<b>247</b>	<b>100,00%</b>		<b>3.332,80</b>	<b>56</b>
<b>Asignación cesión 10%</b>		<b>29.689,78</b>					

### 5. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS A EQUIDISTRIBUIR, GRAVADAS CON CARGAS

USOS	EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE											
	Fincas y Suelos Públicos				Fincas Privadas				Total			
	m <sup>2</sup> [t]	m <sup>2</sup> [t]uc	viv.	%	m <sup>2</sup> [t]	m <sup>2</sup> [t]uc	viv.	%	m <sup>2</sup> [t]	m <sup>2</sup> [t]uc	viv.	%
Vivienda (PO)	12.244,59	12.245	139	18,01%	35.280,91	35.280,91	401	18,01%	47.525,51	47.525,51	541	18,01%
Vivienda (PL)	6.082,94	35.663,51	65	52,46%	17.527,06	102.758,93	187	52,46%	23.610,00	138.422,44	252	52,46%
Centro Comercial	1.365,51	4.819,94		7,09%	3.934,49	13.887,92		7,09%	5.300,00	18.707,86		7,09%
Locales comerciales	2.305,67	5.798,48		8,53%	6.643,44	16.707,42		8,53%	8.949,11	22.505,90		8,53%
Garaje y aux. viv. (PO)	15.054,36	5.975,47		8,79%	43.376,83	17.217,40		8,79%	58.431,19	23.192,86		8,79%
Garaje y aux. viv. (PL)	5.594,71	3.483,49		5,12%	16.120,29	10.037,13		5,12%	21.715,00	13.520,62		5,12%
<b>Total</b>		<b>67.985,48</b>	<b>204</b>	<b>100,00%</b>		<b>195.889,71</b>	<b>589</b>	<b>100,00%</b>		<b>263.875,19</b>	<b>793</b>	<b>100,00%</b>
<b>Asignación total</b>		<b>67.985,48</b>				<b>195.889,71</b>				<b>263.875,19</b>		

**6. CARGAS DE URBANIZACIÓN**

CARGAS DE URBANIZACIÓN	DIMENSION	UNIDADES	COSTES UNITARIOS (€/Ud)	COSTES €
<b>DESALOJOS</b>				
<b>DESALOJO VIVIENDAS</b>				
<b>REALOJOS</b>				
Coste edificación viviendas	3.198,25	m <sup>2</sup> (t)	800,00	2.558.600,00
Coste edificación trasteros	338,98	m <sup>2</sup> (t)	300,00	101.694,00
<b>Total costes edificación</b>				<b>2.660.294,00</b>
<b>INDEMNIZ. VIVIENDAS NO REALOJADAS</b>	1.509,00	m <sup>2</sup> (t)	1.132,39	<b>1.708.780,46</b>
<b>OTROS GASTOS ASOCIADOS</b>				
Indemnización de gastos de traslado viviendas	56,00	viv.	4.000,00	224.000,00
Gestión de realojo de viviendas	62,00	viv.	2.000,00	124.000,00
<b>Total otros gastos</b>				<b>348.000,00</b>
<b>Total desalojo viviendas</b>				<b>4.717.074,46</b>
<b>DESALOJO DE LOCALES DE ACTIVIDAD</b>				
Traslados	3.734,27	m <sup>2</sup> (t)	700,00	2.613.987,60
Indemnizaciones	3.808,73	m <sup>2</sup> (t)	350,00	1.333.056,20
Locales auxiliares	1.192,00	m <sup>2</sup> (t)	200,00	238.400,00
Cobertizos	3.220,00	m <sup>2</sup> (t)	100,00	322.000,00
Gestión de desalojo de locales	6,00	loc.	2.000,00	12.000,00
<b>Total traslado locales</b>				<b>4.507.443,80</b>
<b>TRASLADO C° LEKAENEA</b>				
Edificación	2.717,00	m <sup>2</sup> (t)	800,00	2.173.600,00
Zonas exteriores	4.700,00	m <sup>2</sup>	100,00	470.000,00
<b>Total traslado C° Lekaenea</b>				<b>2.643.600,00</b>
<b>TOTAL DESALOJOS</b>				<b>11.868.118,26</b>
<b>COSTES DE URBANIZACIÓN</b>				
Derribos	50.969,00	m <sup>3</sup>	10,00	<b>509.690,00</b>
Mov. Tierras				
Excavación	146.118,00	m <sup>3</sup>	14,64	2.139.167,52
Explanaciones	36.399,00	m <sup>3</sup>	12,20	444.067,80
<b>Total Mov. Tierras</b>			26,84	<b>2.583.235,32</b>
Urbanización de espacios libres y jardines	12.897,00	m <sup>2</sup>	130,00	<b>1.676.610,00</b>
Urbanización de espacios peatonales	9.692,00	m <sup>2</sup>	160,00	<b>1.550.720,00</b>
Urbanización de aceras y viales	47.510,00	m <sup>2</sup>	180,00	<b>8.551.800,00</b>
Reposición canalización regata Zubi-muxu	500,00	m	2.352,00	<b>1.176.000,00</b>
Escaleras mecánicas y ascensores Calle Peatonal	1,00	Ud.	1.000.000,00	<b>1.000.000,00</b>
Porches y otras zonas edificadas en subsuelo	12.543,00	m <sup>2</sup>	105,00	<b>1.317.015,00</b>
Suelos externos a urbanizar por la "U.E. San Miguel / Anaka"	318,00	m <sup>2</sup>	160,00	<b>50.880,00</b>
Descontaminación de suelos	1,00	Ud.	400.000,00	<b>400.000,00</b>
<b>TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN</b>				<b>18.815.950,32</b>
<b>Proyectos y gestión (12%) Resto de costes</b>	30.684.068,58		12,00%	<b>3.682.088,23</b>
<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>				<b>34.366.156,81</b>

**7. REPERCUSIONES GENERALES DE LAS CARGAS RESULTANTES**

USOS	REPERCUSION CARGAS URBANIZACION					
	Cargas urb.	Rep. unitaria	Total Ayto.		Total Priv.	
	€	€/m <sup>2</sup> [t]	m <sup>2</sup> [t]	€	m <sup>2</sup> [t]	€
Vivienda (PO)		130,24	12.244,59	1.594.691,76	35.280,91	4.594.859,41
Vivienda (PL)		763,56	6.082,94	4.644.687,69	17.527,06	13.382.954,32
Centro Comercial		459,71	1.365,51	627.731,64	3.934,49	1.808.712,31
Locales comerciales		327,53	2.305,67	755.172,87	6.643,44	2.175.914,67
Garaje y aux. viv. (PO)		51,69	15.054,36	778.223,58	43.376,83	2.242.331,75
Garaje y aux. viv. (PL)		81,09	5.594,71	453.676,79	16.120,29	1.307.200,01
<b>Total</b>	<b>34.366.157</b>	<b>130,24</b>		<b>8.854.184,34</b>		<b>25.511.972,47</b>

**8. REPERCUSIONES DE LAS CARGAS RESULTANTES POR UNIDADES INMOBILIARIAS**

USOS	REPERCUSION CARGAS	
	Reprcusión unitaria	Rep. por vivienda
	€/m <sup>2</sup> [t]uc	€/viv-local-plz.
<b>Vivienda (PO):</b>		
Viv.		11.070,09
Trastero		732,77
Plz. Garaje		1.628,37
<b>Total Viv. (PO)</b>		<b>13.431,23</b>
<b>Vivienda (PL):</b>		
Viv.		72.538,16
Trastero		1.216,36
Plz. Garaje		2.838,16
<b>Total Viv. (PL)</b>		<b>76.592,68</b>
<b>Local comercial</b>		
Local		45.970,64
Almacen		4.054,52
Plz. Garaje		2.838,16
<b>Total Loc. Com.</b>		<b>52.863,32</b>
<b>Total</b>	<b>130,24</b>	

**9. REMUNERACIÓN DEL SUELO RESULTANTE**

- \* Valor residual de suelo urbanizado de la unidad de edificabilidad característica <sup>(1)</sup>: ..... **226,48 €/ m<sup>2</sup>(t) uc**
- \* Edificabilidad media a equidistribuir (263.875,19 m<sup>2</sup>[t] / 107.748 m<sup>2</sup>): ..... **2,449 m<sup>2</sup>(t) uc/m<sup>2</sup>**
- \* Remuneración del suelo bruto resultante (226,48 €/ m<sup>2</sup>(t) uc x 2,4490 m<sup>2</sup>(t) uc/ m<sup>2</sup>): ..... **235,70 €/m<sup>2</sup>**

<sup>(1)</sup> Ver Documento "C. Directrices de Organización y Gestión".

**10. COSTES DE EJECUCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO DE INICIATIVA Y TITULARIDAD PÚBLICAS**

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO	DIMENSIÓN	UNIDADES	COSTES UNITARIOS (€/Ud)	COSTES (Sin IVA) €
<b>Glorieta Gibeleta Anaka (Dip. Foral de Gipuzkoa)</b>	1.662,00	m <sup>2</sup>	180,00	<b>299.160,00</b>
<b>Equipamiento social en edificaciones RV y TC</b>				
Equipamiento social en parcela "RV.7"	1.495,00	m <sup>2</sup> (t)	1.000,00	<b>1.495.000,00</b>
Equipamiento social en parcela "RV.8"	900,00	m <sup>2</sup> (t)	1.000,00	<b>900.000,00</b>
Equipamiento social en parcela "TC.15"	1.100,00	m <sup>2</sup> (t)	1.000,00	<b>1.100.000,00</b>
<b>Equipamiento deportivo Parcela "ED.16"</b>	6.065,00	m <sup>2</sup>	70,00	<b>424.550,00</b>
<b>Equipamiento escolar público Parcela "EE.19"</b>				
Edificación "Sobre rasante" (Desarrollo estimado)	6.500,00	m <sup>2</sup> (t)	1.000,00	6.500.000,00
Edificación "Bajo rasante" (Desarrollo estimado)	4.000,00	m <sup>2</sup> (t)	330,00	1.320.000,00
Acondicionamiento exterior	8.500,00	m <sup>2</sup>	150,00	1.275.000,00
Indemnización por traslado (a deducir)				2.643.600,00
<b>Total</b>				<b>6.451.400,00</b>
<b>Equipamiento socio cultural Parcela "EC.20"</b>				
Edificación "Sobre rasante"	732,00	m <sup>2</sup> (t)	1.000,00	732.000,00
Edificación "Bajo rasante"	1.931,00	m <sup>2</sup> (t)	900,00	1.737.900,00
Garajes y usos auxiliares "bajo rasante"	3.880,00	m <sup>2</sup> (t)	330,00	1.280.400,00
<b>Total</b>				<b>3.750.300,00</b>

Donostia / San Sebastián, abril de 2.008



Fdo.: Francisco de León Molina, Arqto.

Por "**Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo S.L.**"