

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 APORTADO RESULTANTE.....	5

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 documentos 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.

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 quién las debe realizar –*lo que, asimismo, en muchos casos, es imposible conocer en esta fase de desarrollo del proyecto*- y, 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. SUPERFICIE DE FINCAS CON DERECHOS DE EDIFICABILIDAD

* Superficie de la unidad de ejecución "San Miguel / Anaka"	137.714,26 m²
* Suelos de dominio público obtenidos por cesión:	24.330,36 m²
* Suelos privados, patrimoniales o expropiados	113.383,90 m²
* Suelos ocupados por edificaciones residenciales realojadas a deducir	4.969,47 m²
* Suelos con derechos de edificabilidad	108.414,43 m²

A los efectos de la asignación de derechos de edificabilidad se deducen de la superficie total de la unidad de ejecución los suelos de titularidad municipal obtenidos por cesión, y, la superficie de las fincas que soportan las edificaciones a cuyos ocupantes se reconoce el derecho al "realojo", el cual como se ha hecho constar en la Memoria del Proyecto, se propone materializar, en una solución convenida con los afectados, en las condiciones establecidas por el apartado "2.a)" del artículo 23 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes de desarrollo de la Ley 2/2006, notablemente más favorable para los mismos que las que se deducen de la aplicación de los criterios generales que establece la legislación.

3. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS Y PONDERADAS

USOS	EDIF. URB.		COEF. POND.	EDIF. POND.	
	m ² [t]	viv.		m ² [t]uc	%
Vivienda (PO)	71.740,00	844	1,00	71.740,00	23,79%
Vivienda (PL)	23.610,00	252	5,86	138.354,60	45,88%
Centro Comercial	5.300,00		3,53	18.709,00	6,20%
Locales comerciales	10.770,00		2,51	27.032,70	8,96%
Garaje y aux. viv. (PO)	69.085,00		0,40	27.634,00	9,16%
Garaje y aux. viv. (PL)	29.215,00		0,62	18.113,30	6,01%
Total		1.096		301.583,60	100,00%
Total con cargas urbanizacion (Deducidos 15% cesión y realojos)				253.012,21	

4. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS LIBRES DE CARGAS

USOS	EDIFICABILIDAD CESIÓN (Ayto. Admón. Actuante)				REALOJOS			TOTALES
	m ² [t]	m ² [t]uc	viv.	%	m ² [t]	m ² [t]uc	viv.	m ² [t]uc
Vivienda (PO)	31.514,19	31.514,19	371	69,66%	3.198,25	3.198,25	56	34.712,44
Locales comerciales	2.733,57	6.861,26		15,17%				6.861,26
Garaje y aux. viv. (PO)	17.155,25	6.862,10		15,17%	338,98	135,59		6.997,69
Total		45.237,55	371	100,00%		3.333,84	56	48.571,39

5. EDIFICABILIDADES URBANÍSTICAS A EQUIDISTRIBUIR, GRAVADAS CON CARGAS

USOS	EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE											
	Fincas y Suelos Públicos				Fincas Privadas				Total			
	m ² [t]	m ² [t]uc	viv.	%	m ² [t]	m ² [t]uc	viv.	%	m ² [t]	m ² [t]uc	viv.	%
Vivienda (PO)	9.494,61	9.494,61	107	14,63%	27.532,95	27.532,95	310	14,63%	37.027,56	37.027,56	417	14,63%
Vivienda (PL)	6.054,08	35.476,89	65	54,68%	17.555,92	102.877,71	187	54,68%	23.610,00	138.354,60	252	54,68%
Centro Comercial	1.359,03	4.797,36		7,39%	3.940,97	13.911,64		7,39%	5.300,00	18.709,00		7,39%
Locales comerciales	2.060,70	5.172,36		7,97%	5.975,73	14.999,08		7,97%	8.036,43	20.171,44		7,97%
Garaje y aux. viv. (PO)	13.228,91	5.291,56		8,16%	38.361,87	15.344,75		8,16%	51.590,77	20.636,31		8,16%
Garaje y aux. viv. (PL)	7.491,31	4.644,61		7,16%	21.723,69	13.468,69		7,16%	29.215,00	18.113,30		7,16%
Total		64.877,40	172	100,00%		188.134,81	497	100,00%		253.012,21	669	100,00%

6. CARGAS DE URBANIZACIÓN

CARGAS DE URBANIZACIÓN	DIMENSIÓN	UNIDADES	COSTES UNITARIOS (€/Ud)	COSTES €
DESALOJOS				
DESALOJO VIVIENDAS				
REALOJOS				
Coste edificación viviendas	3.198,25	m ² (t)	800,00	2.558.600,00
Coste edificación trasteros	338,98	m ² (t)	300,00	101.694,00
Total costes edificación				2.660.294,00
INDEMNIZ. VIVIENDAS NO REALOJADAS	1.509,00	m ² (t)	1.132,39	1.708.780,46
OTROS GASTOS ASOCIADOS				
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
Total otros gastos				348.000,00
Total desalojo viviendas				4.717.074,46
DESALOJO DE LOCALES DE ACTIVIDAD				
Locales (Traslado)	3.734,27	m ² (t)	700,00	2.613.987,60
Locales (Indemnización)	3.808,73	m ² (t)	350,00	1.333.056,20
Locales auxiliares (Indemnización)	1.192,00	m ² (t)	200,00	238.400,00
Cobertizos (Indemnización)	3.220,00	m ² (t)	100,00	322.000,00
Gestión de desalojo de locales (Indemnización)	6,00	loc.	2.000,00	12.000,00
Total traslado locales				4.507.443,80
TRASLADO C° LEKAENEA				
Edificación	2.717,00	m ² (t)	800,00	2.173.600,00
Zonas exteriores	4.700,39	m ²	100,00	470.039,00
Total traslado C° Lekaenea				2.643.639,00
TOTAL DESALOJOS				11.868.157,26
COSTES DE URBANIZACIÓN				
Derribos	50.969,00	m ³	10,00	509.690,00
Mov. Tierras				
Excavación	146.118,00	m ³	14,64	2.139.167,52
Explancias	36.399,00	m ³	12,20	444.067,80
Total Mov. Tierras				2.583.235,32
Urbanización de espacios libres y jardines	12.897,00	m ²	130,00	1.676.610,00
Urbanización de espacios peatonales	9.692,00	m ²	160,00	1.550.720,00
Urbanización de aceras y viales	47.509,90	m ²	180,00	8.551.782,00
Reposición canalización regata Zubi-muxu	500,00	m	2.352,00	1.176.000,00
Escaleras mecánicas y ascensores Calle Peatonal	1,00	Ud.	1.000.000,00	1.000.000,00
Porches y otras zonas edificadas en subsuelo	12.543,00	m ²	105,00	1.317.015,00
Suelos externos a urbanizar por la "U.E. San Miguel / Anaka"	318,00	m ²	160,00	50.880,00
Descontaminación de suelos	1,00	Ud.	400.000,00	400.000,00
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN				18.815.932,32
Proyectos y gestión (12%) Resto de costes	30.684.089,58		12,00%	3.682.090,75
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN				34.366.180,33

7. REPERCUSIONES GENERALES DE LAS CARGAS RESULTANTES

USOS	REPERCUSIÓN CARGAS URBANIZACIÓN					
	Cargas urb. €	Reperc. unitaria €/m ² [t]uc	Total Ayto.		Total Priv.	
			m ² [t]uc	€	m ² [t]uc	€
Vivienda (PO)			37.027,56	5.109.199,57		
Vivienda (PL)					138.354,60	19.090.679,02
Centro Comercial					18.709,00	2.581.536,96
Locales comerciales			5.502,52	759.258,62	14.668,92	2.024.071,91
Garaje y aux. viv. (PO)			21.333,81	2.943.718,36	0,00	0,00
Garaje y aux. viv. (PL)			0,00	0,00	13.463,30	1.857.715,89
Total	34.366.180	137,98	63.863,90	8.812.176,55	185.195,82	25.554.003,78

8. REPERCUSIONES DE LAS CARGAS RESULTANTES POR UNIDADES INMOBILIARIAS

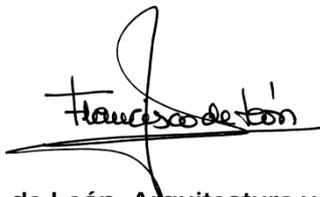
USOS	REPERCUSIÓN CARGAS URBANIZACIÓN POR TIPO DE			
	LOCAL			
	Repercusión unitaria €/m ² [t]uc	Rep. por local €/viv-local-plz.	Valor de venta €	Rep. por local %
Vivienda (PO):				
Viv. (85,00 m ² [t])		11.545,39	96.253,37	0,12
Trastero (85,00 m ² [t])		770,15	6.371,33	0,12
Plz. Garaje (85,00 m ² [t])		1.711,43	14.158,50	0,12
Total Viv. (PO)		14.026,97	116.783,20	0,12
Vivienda (PL):				
Viv. (85,00 m ² [t])		75.615,53	285.511,54	0,26
Trastero (85,00 m ² [t])		1.263,20	9.750,00	0,13
Plz. Garaje (85,00 m ² [t])		2.947,47	22.750,00	0,13
Total Viv. (PL)		79.826,20	318.011,54	0,25
Local comercial				
Local (85,00 m ² [t])		47.947,34	120.000,00	0,40
Almacen(85,00 m ² [t])		4.210,67	32.500,00	0,13
Plz. Garaje (85,00 m ² [t])		2.947,47	22.750,00	0,13
Total Loc. Com.	135,83	55.105,48	175.250,00	0,31

En todos los casos, las repercusiones resultantes resultan aceptables en las actuales condiciones del mercado inmobiliario, lo que permite constatar la viabilidad del desarrollo proyectado.

9. REMUNERACIÓN DEL SUELO APORTADO RESULTANTE

- * Valor de repercusión del suelo urbanizado de la unidad de edificabilidad urbanística característica ⁽¹⁾: **226,48 € m²(t) uc**
- * Valor de repercusión de suelo sin urbanizar de la unidad de edificabilidad característica (226,48 €/ m²[t]uc-135,83 €/ m²[t]uc): **90,70 € m²(t) uc**
- * Edificabilidad media a equidistribuir deducidos derechos realojados (253.012,2 m²[t] / 108.414,43 m²): **2,3338 m²(t) uc/m²**
- * Valor residual de repercusión del suelo aportado sin urbanizar: (90,70 €/ m²(t) uc x 2,3338 m²(t) uc/m²): **211,60 €/m²**

Donostia / San Sebastián, diciembre de 2.008



Fdo. por "Francisco de León, Arquitectura y Urbanismo, S.L.":
Francisco de León, Arquitecto

(1) Ver apartado "6. Coeficientes de ponderación" del Documento "A. Memoria".