

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZIGOITIA
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

EQUIPO REDACTOR: JOSÉ LUQUE VALDIVIA - IZASKUN ASEGINOLAZA BRAGA
ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON ASEGINOLAZA BRAGA

MARZO 2023

1. CONTENIDO Y ALCANCE DE ESTE ESTUDIO

Tal como establece el Artº 62.2 de la Ley 2/2006, de 20 de julio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y el Artº 31.1.e) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley 2/2006, el Plan General de Ordenación Urbana deberá incluir el Estudio de Viabilidad Económico-Financiero de las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan.

El estudio de viabilidad económico-financiera contiene las determinaciones necesarias para conocer si el conjunto de actuaciones urbanísticas que se plantean en el PGOU son verosímiles desde el punto de vista económico, cumpliendo de esta forma el art. 62 de la citada Ley 2/2006. Se presenta como un instrumento complementario para justificar la existencia del grado de coordinación y capacidad entre las actuaciones infraestructurales y dotacionales del nuevo PGOU y el nivel de inversiones necesarias para su desarrollo.

Las evaluaciones económicas que se han elaborado se centran en analizar “el coste de renovación del municipio”, organizándose alrededor de las propuestas consideradas. El análisis debe manifestar que son viables económicamente los desarrollos propuestos, contemplando todo tipo de costes, cargas de urbanización, coeficientes, etc., aplicados al suelo del que se trate, además de todos aquellos donde aparecen las edificabilidades urbanísticas ponderadas para los ámbitos de gestión.

A falta de un desarrollo reglamentario en relación con el contenido y alcance de este Estudio debe tenerse en cuenta lo indicado en el Artº 22.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establece la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, requiere una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En consecuencia, el estudio de viabilidad económica del Plan ha de considerar, las responsabilidades de los distintos organismos y entidades de carácter público - municipal, provincial, autonómico o estatal - y los agentes privados en la ejecución y el desarrollo de las propuestas planteadas, incluyendo su participación en los costes previstos de las mismas. La elaboración del PGOU debe propiciar, al mismo tiempo, la adscripción y compromiso de los diferentes organismos en sus correspondientes ámbitos de ejecución y/o su asignación a los organismos competentes. En los siguientes apartados se estudia estas actuaciones.

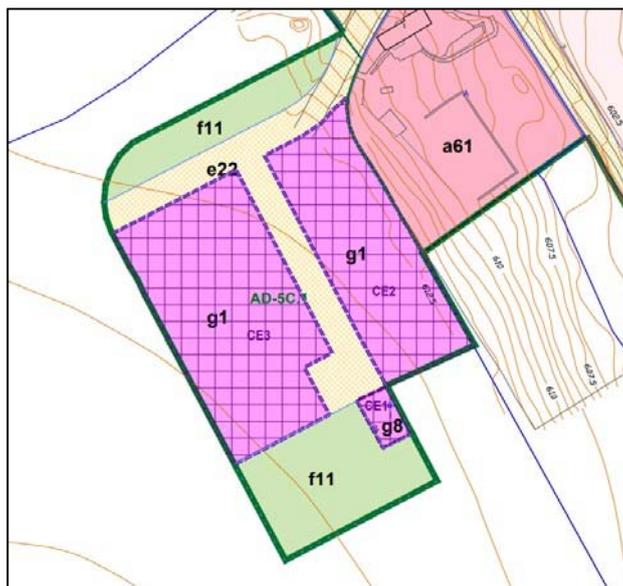
2. EVALUACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE LA RED DE DOTACIONES PÚBLICAS QUE DEBERÁN SER SUFRAGADAS POR LA ADMINISTRACIÓN

Esta evaluación tiene presente las inversiones a las que, para la ejecución del Plan General, deberá hacer frente la Administración, tanto el Ayuntamiento y las Juntas Administrativas, como la Administración Foral titular de las carreteras en las que se incluyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

Por lo que respecta al Ayuntamiento. Tal como se expone en la Memoria del Plan, atendiendo a los desarrollos urbanos previstos por el Plan la única ampliación de los sistemas generales existentes en el municipio, es el equipamiento AOP-EQ1 en Gopegi, pero la obtención de su suelo se ha adscrito a la AOP-R1.5 de Ondategi, y el equipamiento se reduce prácticamente a la construcción de un campos deportivos descubiertos, cuya construcción y mantenimiento es claramente compatible con el presupuesto que destina el Ayuntamiento a inversiones y mantenimiento.

Por lo que respecta a las Juntas Administrativas. En la evaluación de las actuaciones que corresponden a la administración de entidades menores ha de considerarse exclusivamente la Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas previstas por el Plan, en este caso, la AD-5B.1 en Olano. El suelo ya es de propiedad de la Junta Administrativa, la urbanización será principalmente financiada por Plan Foral de Obras y Servicios de la Diputación Foral de Álava, y el equipamiento se reduce prácticamente a la construcción de un campo de futbol descubierto, cuyo mantenimiento se realizará mediante veredas.

Por lo que la Junta Administrativa de Olano es capaz de viabilizar la actuación.



En cuanto a la Administración Foral titular de las carreteras. En varios tramos urbanos existen edificaciones parcialmente situadas en la zona de dominio público de la carretera. De acuerdo con lo indicado en el Informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, de fecha 7 de abril de 2021, y registro de salida nº 282, el Plan deja estas edificaciones fuera de ordenación.

Por lo que, de conformidad con lo establecido al respecto en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se delimitan las correspondientes actuaciones de Ejecución de Dotaciones Públicas: AD-1.1, AD-1.2, AD-1.3, AD-1.4, AD-2.1, AD-4C.2, AD-4C.3, AD-4C.4, AD-5C.1 y AD-6C.1. Para la evaluación de estas actuaciones hay que considerar junto con el suelo que ha de adquirirse, la indemnización de los edificios que han de eliminarse.

AEDP	Localidad	Parcela	Pol.	Tramo carretera	Superficie de suelo a comprar (m2)	Plantas del edif.	Superficie de edificio a derribar (m2)	Coste del suelo (€)	Coste de la edificación (€)	Coste total (€)
AD-1.1	Larrinoa	27	3	A-3608	26,71	2,00	53,42	4.006,50	13.355,00	17.361,50
AD-1.2	Gopegi	84	3	A-3608	79,64	2,00	159,28	11.946,00	39.820,00	51.766,00
AD-1.3		734	5		114,63	2,00	229,26	17.194,50	57.315,00	74.509,50
AD-1.4		775	5		100,34	2,00	200,68	15.051,00	50.170,00	65.221,00
AD-2.1	Etxabarri Ibiña	682	6	A-3604	87,70	1,00	87,70	13.155,00	21.925,00	35.080,00
AD-4C.2	Manurga	807	2	A-3610	62,00	2,00	124,00	9.300,00	31.000,00	40.300,00
AD-4C.3		45	3		50,23	2,00	100,46	7.534,50	25.115,00	32.649,50
AD-4C.4		841	2		82,61	2,00	165,22	12.391,50	41.305,00	53.696,50
AD-5C.1	Zaitegi	168	2	A-4412	43,37	1,00	43,37	6.505,50	10.842,50	17.348,00
AD-6C.1	Mendarozketa	466	6	A-3604	9,38	2,00	18,76	1.407,00	4.690,00	6.097,00

Total:	394.029,00 €
---------------	---------------------

La evaluación económica de estas diez AEDP supone un total aproximado de 394.000 €, que es una cantidad claramente compatible con el presupuesto que destina la Diputación Foral de Álava a la mejora de sus carreteras.

3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Para el cálculo de la rentabilidad de los distintos ámbitos, se han tenido en cuenta valores de venta, costes de construcción, urbanización y precio de los solares.

A modo informativo, y como aproximación inicial, se puede concluir que el desglose medio, en el municipio de Zigoitia, de la tipología predominante en suelo urbano, que es vivienda unifamiliar aislada, es el siguiente:

Parcela	60.000,00	15%
Urbanización	40.000,00	10%
Edificación	280.000,00	70%
Beneficio	20.000,00	5%
TOTAL	400.000,00	

A continuación, se explica el origen de cada valor utilizado en los cálculos, incluyendo tablas con información extraída de diferentes fuentes como bases de datos, estadísticas o Planes Parciales ejecutados recientemente.

Cálculo de los costes de obtención del suelo:

Aunque el coste de la parcela de suelo no urbanizable, varía mucho dependiendo de la localidad donde se ubica, su morfología, topografía, tamaño, accesos, calidad del suelo, etc. se considera, a los meros efectos de este estudio de viabilidad económica, un precio unitario medio razonable de 30 €/m²s para un destino residencial y de 5 €/m²s para uso industrial.

Cálculo de los costes de urbanización:

Se considera que el mejor ejemplo para calcular los costes de urbanización de un plan parcial residencial, es el Plan Parcial del Sector S-5 de Murua, ejecutado recientemente, y de tamaño y costes de urbanización medios.

El presupuesto de contrata de la urbanización, asciende aproximadamente a 560.000,00 € para una edificabilidad total del ámbito de 7.095 m²c, con lo que se obtiene un coste unitario de 78,93 €/m²c en relación con la edificabilidad de todo el ámbito.

Cabe advertir que la suma del coste de obtención de suelo y su urbanización, se ha aumentado un 5% para actualizar los valores.

Cálculo de los costes de edificación:

Se han tomado como testigos los costes de edificación recogidos en los últimos proyectos de vivienda unifamiliar con los que se ha solicitado licencia municipal de obras.

COSTE DE EDIFICACIÓN (obra nueva)						
LOCALIZACIÓN	POL.	SUPERFICIE		nº plantas	COSTE (€)	
		m ² c	m ² parcela		PEM	TOTAL
Berrikano	6	217,64	1.033,00	B+I	235.346,64	329.485,30
Gopegi	5	232,52	1.280,07	B+I	203.528,27	284.939,58
Gopegi	6	238,87	710,86	B+I	220.000,00	308.000,00
Murua	5	224,32	630,18	B+I	175.000,00	245.000,00
Murua	5	189,82	724,87	B+I	215.306,96	301.429,74
Murua	5	179,50	602,20	B	144.080,55	201.712,77
Etxaguen	5	136,80	1.057,92	B	166.000,00	232.400,00
Gopegi	5	117,50	1.170,24	B	164.800,00	230.720,00
Berrikano	6	283,68	1.182,00	B+I	253.423,36	354.792,70
Apodaka	1	230,75	900,00	B+I	282.360,00	395.304,00
Eribe	5	94,24	1.193,13	B	95.668,82	133.936,35
Zestafe	5	211,70	886,80	SS	169.360,00	237.104,00

COSTE DE EDIFICACIÓN (obra nueva)							
LOCALIZACIÓN	POL.	SUPERFICIE			nº plantas	COSTE (€)	
		m2c	m2 parcela	PEM		TOTAL	
Etxabarri Ibiña	6	198,27	1.060,43	B	360.678,65	504.950,11	
Gopegi	6	188,20	691,11	B	250.000,00	350.000,00	
Ondategi	2	150,77	1.130,00	B+I	135.693,00	189.970,20	

Promedio:	204.749,75 €	286.649,65 €
Coste aproximado calculado:		280.000,00 €

Teniendo en cuenta que el promedio de metros cuadrados construidos por vivienda es de 193 m²c, y el precio del presupuesto de ejecución material es de 204.749 €, se obtiene como resultado un coste unitario de 1.061 €/m²c. Cantidad a la que se le aumenta un 19% para la obtención del coste de contrata, que asciende a 1.262 €/m²c.

Para el cálculo del coste de construcción del uso industrial, se ha tomado como testigos los costes de edificación recogidos en los últimos proyectos de nave industrial con los que se ha solicitado licencia municipal de obras. Así obtenemos un coste de ejecución material de 410 €/m²c, y un coste de contrata de 488 €/m²c.

Por último, hay que añadir otros gastos, como honorarios por proyecto y dirección de obra, control de calidad, seguridad y salud, tributos municipales, costes financieros, inmobiliarios, administrativos, etc.

Por ello, en la edificación residencial se ha incrementado el precio de contrata un 20%, obteniendo un valor de 1.514,40 €/m²c y en el caso de la industrial un 15%, es decir 561,09 €/m²c. Estos datos son los que se han utilizado para el cálculo del coste de la edificación de los ámbitos analizados.

Cabe advertir, que debido a la cesión obligatoria al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento total, el promotor únicamente construirá el 85% de la edificabilidad total.

Cálculo del valor de venta:

Para calcular el valor de venta de la edificación residencial, por un lado, se ha extraído de la inmobiliaria digital más utilizada, 14 testigos de viviendas unifamiliares actualmente a la venta en el municipio de Zigoitia.

VENTA (viviendas a la venta actualmente)						
LOCALIZACIÓN	POLIG.	SUPERFICIE			nº plantas	COSTE (€)
		m2u	m2c	m2 parcela		
Mendarozketa	6	150	178,1	1.000,00	S+B+I	425.000,00
Etxabarri Ibiña	6	380	450	3.000,00	SS+B+I	960.000,00
Etxabarri Ibiña	6	258	276	1.265,00	S+B+I	595.000,00
Berrikano		150	225	1.600,00	S+B+I	565.000,00
Apodaka		160	170	1.400,00	B	375.000,00
Gopegi	6	210	255	785,00	B+I	450.000,00
Etxabarri Ibiña	6	234	387	1.300,00	B+I	600.000,00
Gopegi	2	550	598	599,00	B+I+BC	420.000,00
Buruaga	6	332	378	1.351,00	SS+B+I	485.000,00
Apodaka	1	350	360	1.000,00	B+I	598.000,00
Etxabarri Ibiña	1	184	224	980,00	B+I	570.000,00
Etxabarri Ibiña	1	195	224	821,00	B+I	475.000,00
Ondategi		220	350	1.500,00	B+I	525.000,00
Etxaguen	4	198	220	2.500,00	B+I	400.000,00

Promedio:	531.642,86 €
Coste aproximado calculado:	400.000,00 €

Considerando que el promedio de metros cuadrados construidos de cada vivienda es 306,80 m²c, y el precio de venta 531.642,86 €, se obtiene un precio unitario medio aproximado de 1.732 €/m²c. Se considera necesario reducir este valor un 10%, ya que es una especulación inicial que se minorará con la contraoferta, pero a la vez, también hay que aumentarlo un 15% al ser los testigos, viviendas de 2ª mano, obteniendo así un valor más realista de 1.819,55 €/m²c para viviendas de obra nueva.

Por otro lado, se han analizado las escrituras de compraventa de viviendas unifamiliares del municipio de los últimos años, extrayendo así otros 10 testigos.

VENTA (escrituras compraventa)						
LOCALIZACIÓN	POLIG	SUPERFICIE			Fecha de transmisión	COSTE (€)
		m ² u	m ² c	m ² parcela		
Gopegi	6	231,09	269,78	767,05	10/01/2022	430.000,00
Berrikano	6	173,15	208,29	992,00	20/01/2022	462.000,00
Letona	1	300,50	325,59	1.342,86	15/03/2022	350.000,00
Etxabarri Ibiña	6	181,64	223,10	682,12	05/04/2022	385.000,00
Buruaga	6	398,75	425,54	1.573,00	20/04/2022	348.000,00
Etxabarri Ibiña	6	193,65	223,80	821,36	19/07/2021	420.000,00
Berrikano	6	145,56	177,43	1.000,00	19/07/2021	340.000,00
Buruaga	6	230,26	276,60	1.002,02	13/08/2021	365.000,00
Etxabarri Ibiña	6	204,10	239,60	898,55	20/12/2021	440.000,00
Berrikano	6	202,53	229,59	879,00	12/11/2020	485.000,00

Promedio:	402.500,00 €
Coste aproximado calculado:	400.000,00 €

En este caso, la media de metros cuadrados construidos de cada vivienda que es 259 m²c, y la del precio de venta, 402.500,00 €, con lo que obtenemos un valor aproximado de 1.548 €/m²c.

Para conseguir un cálculo aún más acertado, se considera adecuado extrapolar un valor intermedio de los dos obtenidos de ambas fuentes, por lo que el valor de referencia que utilizaremos es de 1.788 €/m²c.

Cálculo de los beneficios del promotor:

El beneficio de cada actuación es la diferencia entre el valor total de venta y los costes de obtención de suelo, urbanización y edificación.

Como puede comprobarse, en todas las actuaciones se prevé un beneficio razonable, que oscilan entre 2,79 % y 6,13 %, quedando justificada así la viabilidad económica de todas las actuaciones en suelo urbanizable.

Se adjunta al final del estudio, la tabla resumen de los cálculos y resultados, de todas las actuaciones propuestas por el PGOU.

4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS EN SUELO URBANO

Los desarrollos urbanísticos propuestos por el Plan General de Ordenación Urbana se derivan de una serie de Ámbitos de Planeamiento, algunos provenientes de la normativa vigente, con lo cual debería asumirse y considerarse en grado de ejecución. Estos ámbitos que, estando en distintas fases de desarrollo y ejecución, se consolidan e incorporan a este Plan, y son los siguientes:

Actuaciones Integradas	Localización
AI-3.3	Murua
AI-3.6	Murua
AI-6A.3	Apodaka
AI-8A.1	Acosta / Okoizta

Estas actuaciones integradas son de planeamiento asumido, por lo que no se consideran como sujetos de viabilidad. Nos centraremos entonces en aquellas actuaciones urbanísticas de nueva propuesta, originarias de este nuevo Plan, para determinar la viabilidad económica de cada una de ellas y de su conjunto.

Para comprobar la viabilidad de estas actuaciones integradas, se ha utilizado el mismo método y valores similares que en el estudio de viabilidad del suelo urbanizable, aunque con alguna particularidad que se explica a continuación.

Es decir, se ha estudiado por un lado el valor de venta de cada una de las actuaciones, y por otro, el valor del solar, los costes de urbanización y edificación que se han de sufragar. La diferencia entre esos dos valores proporciona el beneficio del promotor.

Primeramente, se han tomado como testigos los costes recogidos en los últimos proyectos de urbanización de parcelas aisladas.

COSTE DE URBANIZACIÓN (suelo urbano)						
LOCALIZACIÓN	POLIG.	Nº VIV	COSTE TOTAL (€)			COSTE POR VIV. (€)
			PEM	PEM + Contrata	PEM + Contrata + IVA	PEM + Contrata + IVA
Eribe	5	2	31.491,68	37.475,10	45.344,87	22.672,44
Ondategi	2	1	22.384,88	26.638,01	32.231,99	32.231,99
Gopegi	5	1	20.826,80	24.783,89	29.988,51	29.988,51
Manurga	2	2	38.229,61	45.493,24	55.046,82	27.523,41
Etxaguen	4	2	66.055,82	78.606,43	95.113,78	47.556,89
Ondategi	2	1	18.750,00	22.312,50	26.998,13	26.998,13
Etxabarri Ibiña	6	2	62.632,16	74.532,27	90.184,05	45.092,02
Ondategi	2	1	36.835,86	43.834,67	53.039,95	53.039,95
Promedio:			53.493,51 €		35.637,92 €	
Coste aproximado calculado:					40.000,00 €	

Lo que ha servido para considerar oportuno la utilización de los valores usados para el suelo no urbanizable.

Por otra parte, se ha simplificado el cálculo considerando un valor medio de compra de suelo y de venta de la edificación, lo que nos permite obtener un beneficio medio del promotor.

Cálculo de los beneficios del promotor:

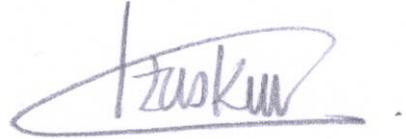
En todas las actuaciones se prevé un beneficio razonable, que ronda entre el 4 y el 5%, quedando justificada así la viabilidad económica de todas las actuaciones en suelo urbano.

Ondategi, 28 de marzo de 2023

Por el equipo redactor



José Luque



Izaskun Aseginolaza

SUELO URBANIZABLE						COSTES										VENTA		BENEFICIO					
AOP	LOCALIZACIÓN		CALIFIC. GLOBAL	ADSCRIP.	Nº VIV	SUPERF. m2s	EDIFICABILIDAD		SUELO		URBANIZACIÓN		ADSCRIP.	TOTAL COSTES URBANIZACIÓN ACTUALIZAD.	EDIFICACIÓN			TOTAL COSTES URBANIZ. Y EDIFICACIÓN	Valor unitario €/m2c	85% debido al 15% de cesión	Costes - Venta € %		
							Edif. media m2c/m2s	Edif. urbanística m2c	€/m2s	€	€/m2c	€			€/m2c	Contrata €/m2c	Contrata más gastos €/m2c						85% debido al 15% de cesión €
AOP R1.5	Ondategi	Untzabe	Residencial	Suelo del AOP-EQ1	104	34.299	0,6	20.858,20	30,00	1.028.970,00	78,93	1.646.313,18	94.235,00	2.907.994,09	1.262,00	1.514,40	31.587.658,08	26.849.509,37	29.757.503,46	1.788,00	31.700.292,36	1.942.788,90	6,13%
AOP R4A.4	Berrikano	Eskarpe	Residencial	No	20	9.988	0,4	4.000,00	30,00	299.640,00	78,93	315.715,29	0,00	646.123,06	1.262,00	1.514,40	6.057.600,00	5.148.960,00	5.795.083,06	1.788,00	6.079.200,00	284.116,94	4,67%
AOP R2.4	Etxabarri Ibiña	Zelaia	Residencial	No	11	5.232	0,42	2.200,00	30,00	156.960,00	78,93	173.643,41	0,00	347.133,58	1.262,00	1.514,40	3.331.680,00	2.831.928,00	3.179.061,58	1.788,00	3.343.560,00	164.498,42	4,92%
AOP E2.6	Etxabarri Ibiña	Kurtzabarri	Actividad Económica	No	-	246.575	0,7	172.600,00	5,00	1.232.875,00	10,80	1.864.130,13	0,00	3.251.855,38	487,90	561,09	96.843.271,00	82.316.780,35	85.568.635,73	600,00	88.026.000,00	2.457.364,27	2,79%