



DOCUMENTO IV.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

PLAN GENERAL DE CARTES

Cartes (Cantabria)

AUTOR DEL ENCARGO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARTES

FEBRERO DE 2010

ARQUITECTOS:

Leopoldo Arnaiz Eguren

ÍNDICE

1. Desarrollo del Plan.....	2
2. Recursos Municipales	3
2.1. Relación de Recursos.....	3
2.2. Relación de Ingresos Correspondientes a la Enajenación y Derechos establecidos en los Planeamientos en Ejecución	4
2.3. Análisis de los Presupuestos Municipales.....	4
2.3.1. Cuestiones generales	4
2.3.2. Presupuestos Ordinarios (2008-2009)	4
2.3.2.1. Los ingresos.....	4
2.3.2.1.1. Los ingresos corrientes	4
2.3.2.2. Los gastos.....	5
2.3.2.2.1. Los gastos corrientes	5
2.3.3. Conclusiones	5
2.4. Ingresos previstos en Desarrollo del Plan General.....	5
3. Estimación de Ingresos Totales para el Desarrollo de las Actuaciones Públicas del Plan.....	7
4. Valoración de Acciones Municipales.....	8
4.1. Valoración de los Desarrollos Urbanísticos a acometer por la Iniciativa Pública y Privada en los ámbitos de desarrollo del Plan	8
4.1.1. Valoración de acciones y su programación	9
4.2. Valoración de Acciones Municipales.....	9
4.3. Valoraciones de los Desarrollos Urbanísticos a acometer por la Iniciativa Privada en Sectores Urbanizables.....	9
5. Conclusión	11

1. Desarrollo del Plan

Los objetivos básicos del Desarrollo del Plan son consecuencia directa de las determinaciones de planeamiento y gestión que el propio Plan General se plantea alcanzar, ya que la programación y su instrumentación financiera constituyen la plataforma base para la futura ejecución del mismo.

Del conjunto de determinaciones previstas por el Plan y de su directa traducción en acciones concretas de planeamiento y gestión, el Estudio Económico-Financiero incluye sólo aquellas que son verdaderamente asumibles en los plazos previstos por el Ayuntamiento, estableciendo el adecuado orden de prioridades en función de los problemas existentes y de los principios inspiradores de la política urbanística municipal.

Sobre la base de los criterios y objetivos planteados por el Plan General, el modelo de desarrollo que propone el Plan, recoge como objetivos fundamentales, las actuaciones en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, para conseguir un nivel de dotaciones adecuado a las necesidades de la población residente, actual y futura, y satisfacer la demanda de equipamientos y servicios del municipio.

En consecuencia, el Estudio Económico-Financiero recoge el planteamiento de la gestión municipal, diseñando la estrategia que ha de permitir el adecuado equilibrio entre soluciones eficaces y costes razonables.

En todo caso, se debe tener en cuenta que el sistema de gestión elegido mayoritariamente en los nuevos desarrollos, será por Compensación, lo que supone una actuación privada directa.

Para estos casos, se han plantearán unos Convenios de Planeamiento y Gestión, que contengan las determinaciones precisas que señalan la adopción de las garantías suficientes para asegurar su viabilidad.

El conjunto de acciones que incluye el Estudio Económico-Financiero se dividen en dos tipos:

- Acciones de planeamiento.
- Acciones en ejecución de determinaciones del planeamiento.

Los costes imputables a las acciones de planeamiento comprenden únicamente los correspondientes a la redacción de los instrumentos necesarios de planeamiento.

En cambio, las acciones en ejecución de las determinaciones de planeamiento comprenden las operaciones necesarias para materializar aquellas y en consecuencia, presentarán los siguientes componentes a tener en cuenta su evaluación económica:

- Adquisición del suelo necesario.
- Coste de redacción de los correspondientes proyectos de gestión.
- Coste de la ejecución de las correspondientes obras.

Por sus características intrínsecas, las acciones correspondientes a la ejecución de las determinaciones de planeamiento se diferencian en el presente programa en los siguientes grandes grupos:

- Actuaciones en Suelo Urbano.
- Actuaciones en Suelo Urbanizable.

También se prevén otras actuaciones, si bien no se programan, ya que se puede tratar de actuaciones, que pertenecen al normal Plan de Inversiones netamente municipal, ligado a los Presupuestos Anuales Municipales, y realizables con independencia de la existencia o inexistencia del nuevo Planeamiento, o bien, se trata de actuaciones imputables a otras Administraciones o a la iniciativa privada.

Por último, hay que señalar que se evalúan los costes de las medidas de protección del medio ambiente de conjuntos urbanos e históricos, y del medio físico en los aspectos compensativos correspondientes.

2. Recursos Municipales

2.1. Relación de Recursos

Los recursos municipales del Ayuntamiento de Cartes para acometer el Plan General se dividen en diferentes grupos. Estos grupos son los siguientes:

Ingresos procedentes de las cuentas financieras del Ayuntamiento.

Ingresos procedentes de los solares del patrimonio municipal enajenable, correspondiente a solares sin edificar obtenidos del 10% de aprovechamiento municipal de los desarrollos actualmente en ejecución.

Ingresos procedentes del patrimonio municipal previstos en los nuevos crecimientos, en la cuantía del 10% de aprovechamiento lucrativo que legalmente establece la legislación urbanística.

Ingresos procedentes de los impuestos, tanto directos como indirectos, referidos los primeros fundamentalmente a los impuestos sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, los impuestos de circulación de vehículos de tracción mecánica, y los impuestos de actividades económicas de las empresas, y los segundos por los impuestos indirectos referidos a las construcciones e instalaciones.

Ingresos producidos por las tasas de licencias municipales.

Ingresos por transferencias de la Administración General del Estado e ingresos patrimoniales por el resultado financiero de sus cuentas corrientes.

De este conjunto de ingresos, sólo cabe establecer la viabilidad del Plan General sobre la base de los recursos financieros municipales, los bienes inmuebles enajenables de solares, en ejecución el 10% de aprovechamiento municipal de los futuros desarrollos, y de la obtención de aprovechamientos extraordinarios, que como consecuencia de convenios urbanísticos futuros se obtengan como recuperación de plusvalías para las finalidades previstas por el Plan.

El resto de ingresos relativos a impuestos directos e indirectos, tasas, transferencias corrientes de la Administración del Estado o ingresos patrimoniales, se debe destinar al mantenimiento del conjunto de gastos de los servicios que forman el presupuesto municipal ordinario.

La razón de este criterio se basa en la práctica realizada en los presupuestos municipales de los últimos años, en los que se ha hecho coincidir los capítulos de gastos corrientes con los ingresos antes citados, circunscribiendo las inversiones a los ingresos procedentes del patrimonio municipal.

Se describe en el apartado siguiente el informe sobre el presupuesto municipal, analizando los balances de situación y las inversiones e ingresos de bienes inmuebles.

Se determina la capacidad de recursos municipales influidos por las posibilidades de endeudamiento y la evolución del mismo, teniendo en cuenta que el crecimiento del parque inmobiliario que se está produciendo comportará un importante ingreso en la aportación de la Administración del Estado, y al mismo tiempo en los gastos de servicios que se presten.

A su vez, se analiza el conjunto de recursos enajenables del patrimonio municipal y las previsiones de ingresos por recursos futuros procedentes del aprovechamiento municipal.

El Plan General pretende también planificar el desarrollo teniendo en cuenta las necesidades a largo plazo de estructurar los ingresos municipales de tal forma que le permitan mantener las inversiones para nuevos servicios y el mantenimiento de las instalaciones, con un sistema de ingresos por explotación, que aseguren un nivel presupuestario de calidad, sin necesidad de basar la salud económica del municipio en los continuos crecimientos residenciales.

2.2. Relación de Ingresos Correspondientes a la Enajenación y Derechos establecidos en los Planeamientos en Ejecución

El Ayuntamiento de Cartes, en virtud de los Convenios suscritos y el desarrollo de los sectores clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes, que se encuentran en fase de tramitación y/o ejecución, apenas ha ingresado nada.

La recuperación de Plusvalías, 10% del Aprov. Medio, correspondiente a los sectores o Unidades de Actuación en Desarrollo, que se encuentran o bien aprobados ya definitivamente y sin la urbanización ejecutada, o bien en fase de tramitación de su planeamiento de desarrollo, tanto en suelos residenciales como industriales no son significativos. Únicamente se ha monetarizado el aprovechamiento correspondiente a la Unidad de Actuación de la Agüera en Cartes en el año 2.006.

2.3. Análisis de los Presupuestos Municipales

2.3.1. Cuestiones generales

El alcance y objetivo final del presente informe es el análisis y estudio de los Presupuestos y Balance de Situación del Ayuntamiento de Cartes, examinar su capacidad inversora, la evolución de los principales capítulos de gastos, su carga financiera y, finalmente, su capacidad de endeudamiento, con el objetivo final de cuantificar los recursos disponibles para la ejecución del PGOU.

Tanto para 2008 como para 2009 se tomará como referencia la información facilitada correspondiente a la ejecución de los presupuestos de estos años. En cuanto a los ingresos, se analizarán los derechos netos en la medida en que representan tanto la recaudación efectivamente realizada como los créditos pendientes de cobro por parte del Ayuntamiento. Respecto de los gastos, se estudiarán las obligaciones reconocidas que abarcan los pagos realmente efectuados así como las deudas pendientes que pueda tener el municipio. De esta forma se manejará información concreta, fiel reflejo de la realidad económico-financiera de estos dos años.

2.3.2. Presupuestos Ordinarios (2008-2009)

2.3.2.1. Los ingresos

Entre los ingresos del Ayuntamiento de Cartes pueden distinguirse los ingresos corrientes, o ingresos propios, y los ingresos de capital, o ingresos ajenos.

2.3.2.1.1. Los ingresos corrientes

Los ingresos corrientes son aquellos que se recaudan mediante tributos municipales directos (Cap. I: IAE, IBI, IVTM, Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos), indirectos (Cap. II: Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras), tasas y otros ingresos (Cap. III: licencias de apertura de establecimientos, de obras, etc., principalmente), Transferencias Corrientes (Cap. IV) e ingresos patrimoniales (Cap. V: intereses de depósitos y concesiones administrativas). En el siguiente cuadro se refleja la evolución de los mismos durante el periodo 2007-2008:

	2008	2009
	Ingresos	Ingresos
Impuestos Directos	1.090.500,00	1.090.500,00
Impuestos Indirectos	700.000,00	700.000,00
Tasas y Otros Ingresos	1.001.600,00	1.001.600,00
Transferencias Corrientes	1015.345,00	1015.345,00
Ingresos Patrimoniales	151.360,00	151.360,00
Total Ingresos Corrientes	3.958.805,00	3.958.805,00

En 2009 se dispuso la prórroga de los presupuestos de 2009.

2.3.2.2. Los gastos

Con carácter general, un Ayuntamiento tiene unos gastos que pueden considerarse como "fijos" y que se corresponden con los que el Presupuesto de Gastos define como "Gastos Corrientes" (Cap. I a IV: Personal, Bienes corrientes y servicios, Financieros, Transferencias Corrientes), y otra serie de gastos que se definen como "Gastos de Capital", que engloban la capacidad inversora del municipio (Cap. V y VI: Inversiones y Transferencias de Capital).

2.3.2.2.1. Los gastos corrientes

Como puede observarse en el siguiente cuadro, los gastos de personal suponen el capítulo más importante, seguidos de la compra de bienes y servicios y de las transferencias corrientes.

	2008	2009
	Gastos	Gastos
Personal	1.946.897,00	1.946.897,00
Corrientes	1.565.248,00	1.565.248,00
Financieros	74.500,00	74.500,00
Transferencias Corrientes	152.160,00	152.160,00
Inversiones Reales	120.500,00	120.500,00
Transferencias de Capital	13.000,00	13.000,00
Activos Financieros	12.000,00	12.000,00
Pasivos Financieros	74.500,00	74.500,00
Total Gastos Corrientes	3.958.805,00	3.958.805,00

2.3.3. Conclusiones

La conclusión respecto de estos datos es que, el Ayuntamiento de Cartes está saneado financieramente en cuanto a la liquidación de sus ingresos y gastos corrientes.

Por tanto, estamos ante una capacidad económica presupuestaria-ordinaria que no va a gravar ni complicar la ejecución del Plan.

2.4. Ingresos previstos en Desarrollo del Plan General

Los ingresos previstos en desarrollo del Plan que ahora se presenta, en razón de los antecedentes y del flujo de caja presumible son los que a continuación se señalan y de acuerdo con los siguientes conceptos:

- Ingresos por 10% Aprovechamiento.
- Ingresos por Tasas y Licencias.

De acuerdo con los convenios suscritos y los que están pendientes, la previsión inicial de ingresos por Recuperación de Plusvalías, por el 10% del Aprovechamiento Municipal es la siguiente:

Recuperación de Plusvalías, 10% del Aprov. Tipo, en Suelo Urbano No Consolidado:

Ámbito	Edificabilidad	€
SUNC-1-SC	74.407	8.184.801,33
SUNC-2-SC	5.252	577.717,52
SUNC-1-SE	5.004	550.442,69
SUNC-2-SE	2.895	318.484,45
SUNC-1-BE	5.258	578.391,83
SUNC-1-ME	3.504	385.438,68
SUNC-1-SM	1.385	152.297,69
SUNC-2-SM	730	80.264,25
SUNC-1-CO	4.166	458.212,32
SUNC-1-YE	2.010	221.111,62
SUNC-2-CA	9.025	992.740,56
TOTAL	113.635	12.499.902,95

Recuperación de Plusvalías, 10% del Aprov. Medio, en Suelo Urbanizable Delimitado:

Ámbito	Edificabilidad	€
SUBLE-2-SC	27.671	3.043.837,76
SUBLE-1-CA	3.981	437.922,96
SUBLE-1-ME	4.953	544.880,41
SUBLE-1-MI	19.102	2.101.165,30
SUBLE-2-CA	12.839	1.412.326,29
SUBLE-1-CA	17.844	1.962.843,94
TOTAL	86.391	9.502.976,67

Estos ingresos se producirán en su integridad durante el 2010, 2011, 2012 y 2013, en razón del planteamiento de desarrollo de estos ámbitos por lo que se estiman, inicialmente los desgloses siguientes:

Año 2010	8.150.546,81 €
Año 2011	8.150.546,81 €
Año 2012	3.801.190,67 €
Año 2013	1.900.595,33 €

Los ingresos producidos por tasa y licencias, supondrán un recurso adicional, en el que se deben contabilizar las que se generen por el desarrollo de los suelos urbanizables, en los años 2010 y 2011. El escenario de ejecución global del Plan alcanza hasta 2021 y en razón de las dinámicas de producción de viviendas y espacios industriales de los últimos años, es previsible un ingreso medio anual por este concepto de 333.377 €

3. Estimación de Ingresos Totales para el Desarrollo de las Actuaciones Públicas del Plan

En este apartado, se van a incorporar únicamente aquellos ingresos provenientes directamente de la Ejecución de los Desarrollos Urbanísticos, dejando al margen los provenientes de programas específicos.

En este sentido y en función de la programación estimada del desarrollo de los sectores en ejecución y planeados, los ingresos municipales serán los siguientes:

	Plusvalías 10% Aprovechamiento	Tasas y Licencias	Total
Año 2010	8.150.546,81	333.376,96	8.483.923,77
Año 2011	8.150.546,81	333.376,96	8.483.923,77
Año 2012	3.801.190,67	333.376,96	4.134.567,63
Año 2013	1.900.595,33	333.376,96	2.233.972,30
Año 2014		333.376,96	333.376,96
Año 2015		333.376,96	333.376,96
Año 2016		333.376,96	333.376,96
Año 2017		333.376,96	333.376,96
Año 2018		333.376,96	333.376,96
Año 2019		333.376,96	333.376,96
Año 2020		333.376,96	333.376,96
Año 2021		333.376,96	333.376,96
Total	22.002.879,62	4.000.523,57	26.003.403,18

Como se puede comprobar, el Plan General permitirá al Ayuntamiento invertir con ingresos extraordinarios de algo más de 28 MM € en los próximos 12 años, concentrando en dicha inversión, unos 22 MM € en los tres próximos años, lo que facilita el adelanto de aquellas inversiones que mejorarán los servicios, dotaciones y equipamientos para ciudadanos actuales, y en previsión de los futuros.

4. Valoración de Acciones Municipales

4.1. Valoración de los Desarrollos Urbanísticos a acometer por la Iniciativa Pública y Privada en los ámbitos de desarrollo del Plan

La valoración de cada una de las acciones se realiza distinguiendo los siguientes aspectos:

- Planeamiento y gestión.
- Urbanización y red viaria.
- Infraestructuras básicas.
- Equipamientos.
- Espacios libres.

En orden a la cuantificación de estas acciones se consideran las siguientes valoraciones unitarias:

Obtención de suelo.

Contempla los conceptos relativos a los costes de obtención de suelos, por la vía de la expropiación, destinados a la realización de redes donde prima el interés público.

Planeamiento y gestión.

Contempla este capítulo los conceptos relativos a los costes, redacción de Planes, tramitación de los correspondientes instrumentos técnicos de definición de obras y de equidistribución.

Estos costes se fijan en los ámbitos de suelo urbano a 1,2€/m²s y en los ámbitos de suelo urbanizable a 2,30€/m² de suelo bruto.

Urbanización y red viaria.

Se fija como un módulo de coste de urbanización 35€/m²s de la superficie bruta en el que se entienden incluidos todos los conceptos de servicios complementarios como alcantarillado, redes de agua, etc.

En las obras de mejora del casco se valoran las actuaciones sobre la red local a 30€/m².

Infraestructuras básicas.

En relación a estas infraestructuras de carácter general se establecen como precios unitarios los siguientes:

- Red de telefonía, se calculan las canalizaciones a razón de 9 €/ml.
- Red de gas, se calcula el ml de arteria a razón de 9.5 €/ml

Equipamientos.

El conjunto de edificación de equipamientos se establece a razón de 420 €/m².

Espacios libres.

Los espacios libres y zonas verdes tienen un precio muy diferenciado según se trate de las características de uso, señalándose como precios unitarios:

Parques urbanos	24 €/m ² s
Acondicionamiento áreas forestales.....	4,2 €/m ² s
Mejora de caminos.....	24 €/m ² s

4.1.1. Valoración de acciones y su programación

El conjunto de las acciones que programa el Plan General y su valoración conforme a los precios unitarios reseñados, con las singularidades específicas que resulten de las previsiones de ordenación, conllevan la descripción concreta de cada una de las acciones según los ámbitos de su ubicación y clasificación, con la denominación de la acción, la superficie afectada, el presupuesto en millones y los organismos actuantes, a los efectos de establecer las imputaciones económicas correspondientes dentro de la programación establecida.

A continuación se incorporan los cuadros pormenorizados del inventario de acciones.

4.2. Valoración de Acciones Municipales

El conjunto de las acciones que programa el Plan General y su valoración con las singularidades específicas que resulten de las previsiones de ordenación, son las siguientes:

ACCIONES MUNICIPALES EN DESARROLLO DEL PLAN	
Concepto	€
Ejecución Equipamientos	14.275.000
Ejecución Jardines y Zonas Verdes	523.000
Ejecución viarios a cargo del Ayuntamiento	
Cartes: Viario rio Besaya	293.220
Nueva conexión Cartes – Santiago	425.000
Obra de mejora de viario	5.085.000
Total	20.601.220

A la vista de las actuaciones municipales previstas en el cuadro anterior y los ingresos estimados en desarrollo del Plan, la viabilidad financiera del Ayuntamiento es sobrada, pudiendo ejecutar el conjunto de las actuaciones en los tres primeros años, y por tanto, obteniendo suelos y reequipando el municipio con carácter previo al crecimiento de actividad y población del municipio.

4.3. Valoraciones de los Desarrollos Urbanísticos a acometer por la Iniciativa Privada en Sectores Urbanizables

El Plan General plantea el conjunto de los desarrollos previstos tanto residenciales como de actividades económicas por la Iniciativa de Actuación Directa por los propietarios-promotores.

Esta situación permitirá al Ayuntamiento la obtención de suelos urbanizados para la ejecución de dotaciones y equipamientos sin coste alguno para sus presupuestos.

La Estimación inicial de los costes de desarrollos de los distintos Sectores urbanizables y Unidades de Ejecución, toda vez que los Planes Parciales no se han desarrollado de la existencia de Planes Directores de Infraestructuras en ejecución, son orientativos, aunque las desviaciones previstas no serán significativas.

Estas son:

Acciones de Planeamiento y Gestión en suelo Urbano No Consolidado:

Ámbito	Acción	Superficie	Costes Planeamiento	Urbanización
SUNC-1-SC	PG-1	148.815	178.577,48	5.208.509,94
SUNC-2-SC	PG-2	10.504	12.604,75	367.638,42
SUNC-1-SE	PG-3	33.360	40.032,20	1.167.605,70
SUNC-2-SE	PG-4	19.302	23.162,51	675.573,07
SUNC-1-BE	PG-5	35.054	42.064,86	1.226.891,77
SUNC-1-ME	PG-6	23.360	28.031,90	817.597,20
SUNC-1-SM	PG-7	9.230	11.076,20	323.055,71
SUNC-2-SM	PG-8	4.865	5.837,40	170.257,50

Ámbito	Acción	Superficie	Costes Planeamiento	Urbanización
SUNC-1-CO	PG-9	27.770	33.324,53	971.965,52
SUNC-1-YE	PG-10	13.401	16.080,85	469.024,65
SUNC-2-CA	PG-11	27.106	32.526,75	948.696,84
SUBTOTAL		352.766	423.319,42	12.346.816,35

Acciones de Planeamiento y Gestión en suelo Urbanizable:

Ámbito	Acción	Superficie	Costes Planeamiento	Urbanización
SUBLE-2-SC	PG-12	69.178	83.013,76	2.421.234,58
SUBLE-1-CA	PG-13	26.541	31.848,94	928.927,49
SUBLE-1-ME	PG-14	33.023	39.627,67	1.155.806,94
SUBLE-1-MI	PG-15	127.343	152.812,02	4.457.017,31
SUBLE-2-CA	PG-16	36.684	44.020,56	1.283.932,99
SUBLE-1-CA	PG-17	50.983	61.179,55	1.784.403,58
SUBTOTAL		343.752	412.502,50	12.031.322,90

A la vista de los valores medios de costes, y toda vez que los resultados absolutos en venta, suponen unas 3 veces los costes, incluyendo los costes de adquisición de suelo, queda acreditada la viabilidad económica de los desarrollos de la Iniciativa Privada en los Suelos Urbanizables.

5. Conclusión

Queda a juicio del Equipo Redactor acreditada la capacidad y viabilidad económica del Plan General, toda vez, que los diferentes desarrollos permitan sufragar los costes previstos con holgura, producir resultados empresariales y de promoción razonable, incluyendo con todo ello la obtención de los Sistemas Generales, ejecución de grandes obras de infraestructuras y mejoras de los servicios urbanos, y posibilitando la participación del municipio en las plusvalías reforzando su capacidad inversora, especialmente en el corto plazo, para atender las demandas ciudadanas manifestadas en la participación pública y por el conjunto de la corporación.

En Cartes, Febrero de 2010.