

<u>1.</u>	<u>INTRODUCCIÓN</u>	<u>2</u>
1.1.	MARCO LEGAL	2
1.2.	METODOLOGÍA	3
<u>2.</u>	<u>DESARROLLO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....</u>	<u>7</u>
2.1.	INFORMACIÓN BÁSICA.....	7
1.2.1	INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES PREVISTAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	7
2.2.	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES	8
2.3.	ASIGNACIÓN DE COSTES	8
<u>3.</u>	<u>ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN</u>	<u>10</u>
<u>4.</u>	<u>COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS.....</u>	<u>24</u>

1. INTRODUCCIÓN

1.1. MARCO LEGAL

El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 116, referido al contenido del Estudio Económico, reza como sigue:

El estudio económico del Plan General de Ordenación Urbana debe recoger sus determinaciones escritas sobre programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, en especial en cuanto a la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, y además:

- a) Cuando en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluyan sistemas generales de forma genérica, el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para su distribución y concreción.*
- b) Asimismo el estudio económico debe señalar las previsiones y prioridades para asignar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarias para desarrollar los sectores de suelo urbanizable no delimitado.*

Dado lo genérico de esta redacción, se ha optado por cumplir su contenido aplicando la sistemática del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (RP-TRLS 76), que establece en su artículo 37.5 que el “estudio económico y financiero” es uno de los documentos entre los que se tiene que desarrollar las determinaciones del plan general. Es en el artículo 42 de dicho RP-TRLS 76 donde se especifica que documentación debe incorporar dicho estudio y dice así:

Art. 42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación 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.

En el fondo, el estudio de viabilidad tiene como contenido la asignación de costes y de actores a las actuaciones del Plan General de Ordenación Urbana y la evaluación de su viabilidad económica. En el caso de actores públicos se detallan las Entidades u organismos específicos.

1.2. METODOLOGÍA

El Estudio de Viabilidad es un test sobre la capacidad financiera de las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana. Para ello se reúne la siguiente información:

- se evalúan los costes de las actuaciones y se asignan a sectores y agentes públicos
- se define el horizonte de actuación del Plan General de Ordenación Urbana para el cual se fijan los ocho años que se están planteando de periodo hasta la próxima revisión del Plan.

El estudio de viabilidad se divide en los siguientes apartados:

1. Fichas de las Actuaciones previstas. En las fichas se recoge la información básica sobre cada una de las actuaciones que supongan compromisos de inversión para la siguiente elaboración de los apartados 2 y 3.
2. Evaluación económica de las inversiones planteadas. Este apartado tiene por objeto la programación de las actuaciones y su traducción a términos de costes económicos. Su contenido responde a los señalados en el artículo 116 RUCyL y los puntos 1 y 2 del artículo 42 del RP-TRLS 76.
3. Asignación de los costes de las inversiones a agentes inversores. Tal como señalan el artículo 116 RUCyL y el punto 3 del artículo 42 del RP-TRLS 76, el objeto de este capítulo es distribuir entre los distintos agentes que ejecutan y financian las actuaciones el coste total del Plan General de Ordenación Urbana evaluado en el apartado anterior.
4. La estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan. Se trata en este apartado analizar la base presupuestaria y su endeudamiento para poder determinar cual van a ser las posibilidades presupuestarias del Ayuntamiento en el periodo de vigencia del Plan.
5. La comparación entre las necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.

6. El estudio concluye con la justificación de la sostenibilidad del Plan General de Ordenación Urbana y su modelo territorial.

Antes de desarrollar el estudio se hace hincapié en algunos puntos básicos:

- El Estudio de Viabilidad no puede hacer frente a todos los costes generados a nivel municipal. El Estudio se limita al análisis de los costes de inversión nueva. El mantenimiento y conservación no se incluyen en el cálculo.
- El estudio evalúa inversiones nuevas. No incorpora inversiones de mejora o de sustitución. Se entiende por inversión nueva aquella destinada a la ampliación del stock de capital público con el fin de modificar cuantitativa o cualitativamente las condiciones de prestación del servicio. Constituyen inversión de mejora aquellos gastos de inversión destinados a prorrogar la vida útil de un bien o a poner éste en un estado de uso que aumente la eficacia en la cobertura de las necesidades derivadas de la prestación del servicio. Son inversiones de sustitución aquellos gastos de inversión destinados a la reposición de los bienes afectos al servicio que hayan devenido inútiles para la prestación del mismo como consecuencia de su uso normal.
- Los aprovechamientos asignados por el Plan en cada ámbito de desarrollo se estiman suficientes para compensar los costes de indemnización de actividades en funcionamiento. No obstante, la estimación realizada tiene un carácter global, correspondiendo a cada Proyecto de Actuación el análisis detallado de la situación en el momento efectivo de ejecución del planeamiento. La estimación para la viabilidad no puede agotar exhaustivamente todos los elementos económicos que caracterizan cualquier supuesto de gestión urbanística, máxime considerando los amplios plazos a que están

sometidas las operaciones que en el plan se proponen y las inevitables incertidumbres en cuanto su realización efectiva.

2. DESARROLLO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

2.1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.2.1 INFORMACIÓN BÁSICA PARA LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES PREVIAS Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Todas y cada una de las actuaciones previstas en la Programación de Actuaciones, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado, están detalladas en las correspondientes fichas de la programación.

La acción a realizar por agentes públicos distintos al Ayuntamiento, que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos es la siguiente:

- NUEVAS INSTALACIONES MILITARES AL SUR DE PEROGORDO.

CÓDIGO DEL SISTEMA: G-SC-R-1.

AGENTE: Ministerio de Defensa.

SISTEMA DE GESTIÓN: Expropiación.

PRESUPUESTO DE OBTENCIÓN DE SUELO: 44.090.190 €.

- ACCESOS AL HOSPITAL GENERAL

PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS

AGENTE: Junta de Castilla y León / Ayuntamiento

SISTEMA DE GESTIÓN: A determinar por Plan Especial

PRESUPUESTO DE OBTENCIÓN DE SUELO: A determinar por Plan

Especial

2.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES

Los costes económicos de las actuaciones están recogidas en la tabla correspondiente de programación al final del documento.

2.3. ASIGNACIÓN DE COSTES

El cuadro refleja todos los costes que tendrá que asumir el Ayuntamiento durante los ocho años de ejecución del Plan. La tabla se subdivide en actuaciones de sistemas generales de zonas verdes, actuaciones de sistemas generales de equipamientos, actuaciones de sistemas general viario, actuaciones de sistemas locales de zonas verdes, actuaciones de sistemas locales de equipamientos, plan especial de reurbanización, en actuaciones aisladas, en expropiaciones de urbanizable y en estimación de SL UZ no ordenado.

La tabla 1 es un cuadro resumen que permite ver todas las necesidades de financiación del Ayuntamiento generado por el Plan. El cruce de las necesidades de inversión con la capacidad de inversión del Ayuntamiento (ver tabla 9) permitirá evaluar si el Plan es económicamente sostenible.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA
ESTUDIO DE VIABILIDAD

DISTRIBUCIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGOU DE SEGOVIA							
	PRIORIDAD 1 Y 2 (4 AÑOS)			PRIORIDAD 3 (8 AÑOS)			PRIORIDAD 1, 2 Y 3
	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	TOTAL	OBTENCIÓN	EJECUCIÓN	TOTAL	TOTAL
Actuaciones Sistema General de Zonas Verdes	714.400 €	5.460.328 €	6.174.728 €	231.240 €	2.354.142 €	2.585.382 €	8.760.110 €
Actuaciones Sistema General de Equipamientos	0 €	117.903.340 €	117.903.340 €	44.956.140 €	3.600.000 €	48.556.140 €	166.459.480 €
Actuaciones Sistema General Viario	2.392.160 €	17.839.453 €	20.231.613 €	387.440 €	10.867.607 €	11.255.047 €	31.486.660 €
Actuaciones Sistema General Comunicaciones	0 €	8.880.200 €	8.880.200 €	0 €	0 €	0 €	8.880.200 €
Actuaciones Sistema Locales de Zonas Verdes	1.046.500 €	62.790 €	1.109.290 €	319.500 €	25.560 €	345.060 €	1.454.350 €
Actuaciones Sistema Locales de Equipamientos	0 €	86.959.100 €	86.959.100 €	0 €	5.803.300 €	5.803.300 €	92.762.400 €
Plan Especial de reurbanización	300.000 €	0 €	300.000 €	0 €	0 €	0 €	300.000 €
Actuaciones Aisladas y otras intervenciones en suelos urbanos consolidados	9.860.800 €	2.097.950 €	11.958.750 €	0 €	0 €	0 €	11.958.750 €
Expropiaciones Urbanizable y coste urbanización	13.335.466 €	36.895.033 €	50.230.499 €	6.667.733 €	18.447.517 €	25.115.250 €	75.345.749 €
Estimación SL UZ no ordenado	0 €	3.000.000 €	3.000.000 €	0 €	30.000.000 €	30.000.000 €	33.000.000 €
TOTAL	27.649.326 €	279.098.194 €	306.747.520 €	52.562.053 €	71.098.126 €	123.660.179 €	430.407.699 €

Tabla 1: Distribución de Coste de las Actuaciones Previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Segovia.

3. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL PLAN

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana, se obtienen estimando cada uno de los siguientes componentes:

1. Total del Presupuesto Ordinario. (Tabla 2)
2. Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de niveles de endeudamiento (tabla 4 y 5).
3. Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y en suelo urbanizable. (tabla 6, 7 y 8).
4. Ingresos por venta de suelo expropiado y urbanizado por la administración local (tabla 9).

La suma de estos componentes proporciona el montante total de recursos estimados. No se incluyen las subvenciones de otras administraciones públicas, que también aparecen en los presupuestos municipales cuando las obras son gestionadas directamente por los Ayuntamientos.

Para estimar los cuatro componentes mencionados, es preciso elaborar previamente los cuadros que a continuación se detallan.

La tabla 2 tiene por objeto extraer de los presupuestos liquidados en años anteriores aquellos datos que sirven de base para estimar alguno de los componentes antes mencionados.

La información presupuestaria que se extrae es la siguiente:

1. Total del Presupuesto Ordinario.
2. Ingresos fiscales municipales.
3. Carga financiera, entendiendo por tal la suma de intereses y amortizaciones de préstamos y empréstitos.

En base a esta información se elaboran los siguientes indicadores:

1. Presupuesto Ordinario per cápita.
2. Esfuerzo fiscal municipal per cápita.

La tabla 3, proyección de magnitudes presupuestarias, recoge las variables básicas extraídas de la tabla 2 y los indicadores en ellas elaborados que constituyen elementos de partida para la proyección.

Todos estos datos se obtienen de la columna de derechos liquidados o en la columna de obligaciones liquidadas, según sea el caso, de los documentos de liquidación de los Presupuestos de cada ejercicio:

- El total del Presupuesto Ordinario se obtiene por suma de los capítulos 1 al 9 de Ingresos, sin incluir el capítulo 0 de resultados de ejercicios cerrados, del documento de liquidación del presupuesto ordinario.
- Los ingresos fiscales municipales se obtienen por suma de los capítulos 1 a 3, impuestos directos, indirectos y tasas, del Estado de

Ingresos del documento de liquidación de los Presupuestos Ordinarios.

- La carga financiera es la suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros, del estado de gastos del presupuesto ordinario.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA
ESTUDIO DE VIABILIDAD

Datos e indicadores básicos de presupuestos e inversiones municipales							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
€ corrientes							
A. Total presupuesto ordinario (suma de los capítulos 1 a 9 de Ingresos, sin incluir el capítulo 0 de resultados de ejercicios cerrados)	32.985.264,59	36.587.429,22	37.409.952,77	42.941.746,00	38.411.757,97	46.593.839,55	49.404.486,00
B. Ingresos fiscales municipales (Suma de los capítulos 1 a 3 impuestos directos, indirectos y tasas, del estado de Ingresos del documento de liquidación de los presupuestos ordinarios)	17.844.432,49	18.195.960,02	20.333.942,98	22.266.125,14	19.859.274,91	23.488.188,21	25.601.033,12
C. Carga financiera (suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros de estado de gastos del presupuesto ordinario)	4.976.380,22	5.126.633,25	5.511.281,00	5.617.186,00	5.875.000,00	6.010.000,00	6.250.000,00
€ constantes							
A. Total Presupuesto Ordinario	40.242.022,80	42.734.117,33	42.161.016,77	46.978.270,12	40.524.404,66	48.038.248,58	49.404.486,00
B. Ingresos fiscales municipales	21.770.207,64	21.252.881,30	22.916.353,73	24.359.140,90	20.951.535,03	24.216.322,04	29.912.629,97
C. Cargas financieras	6.071.183,87	5.987.907,64	6.211.213,68	6.145.201,48	6.198.125,00	6.196.310,00	2.854.916,46
1. Presupuesto Ordinario per capita	742,82	790,87	780,20	855,01	728,33	864,21	883,14
2. Esfuerzo fiscal per capita	401,85	393,32	424,07	443,34	376,56	435,66	534,71

Tabla 2 Datos e indicadores básicos de presupuestos e inversiones municipales.

Proyección de Magnitudes Económicas		
Año	Presupuesto Ordinario (Euros constantes 2005)	Presupuesto Ordinario (Euros Corrientes 2005)
2005	49.404.486,00	49.404.486,00
2006	49.764.766,95	51.374.501,33
2007	51.749.148,57	53.423.071,48
2008	53.812.657,86	55.553.328,83
2009	55.958.450,07	57.768.530,70
2010	58.189.806,23	60.072.064,25
2011	60.510.138,24	62.467.451,73
2012	62.922.994,03	64.958.355,85
2013	65.432.063,00	67.548.585,34
2014	68.041.181,68	70.242.100,84
TOTAL	575.785.692,65	592.812.476,34

Tabla 3 Proyección de Magnitudes Económicas.

Nota: Como referencia se toma el promedio de aumento de IPC en los años 1999-2005. El aumento de presupuesto se fija en un 3,9% anual.

Sobre la base de estas variables se obtienen los siguientes indicadores:

1º Relación por cociente entre Presupuesto Ordinario, y la población municipal de cada año, respectivamente.

2º El esfuerzo fiscal municipal per capita resulta de dividir los ingresos fiscales municipales por la población municipal.

La proyección del Presupuesto Ordinario se ha realizado en euros constantes del año 2005.

La proyección obtenida del Presupuesto Ordinario en euros constantes se ha convertido a euros corrientes de cada uno de los años a que se extiende el Programa de Actuación ya que la estimación del volumen de recursos procedentes del crédito debe hacerse con este tipo de unidades monetarias.

En el Programa de Actuación se han considerado como los 8 años de desarrollo del plan los años que van desde el 2007 hasta el 2014.

Para la proyección se ha considerado el crecimiento de la población y el de los presupuestos así como el nivel de presión fiscal municipal mínimo que se programa para los años sucesivos.

Las tablas 4 y 5 realizan una estimación de los recursos procedentes del crédito.

En el cuadro anterior, se ha obtenido la información más relevante con relación a esta fuente de financiación, como es el volumen anual de crédito obtenido y el nivel de endeudamiento de la Corporación Municipal.

En las tablas 4 y 5 se desarrolla un método de cálculo que permite deducir el volumen de crédito obtenible anualmente por el Ayuntamiento partiendo de unas hipótesis dadas de nivel de endeudamiento.

Se estudian dos hipótesis, una hipótesis mínima (tabla 4) en la que se mantiene constante el nivel de endeudamiento proyectado para el año 2007 y una hipótesis máxima (tabla 5) con un nivel de endeudamiento creciente hasta el 12%.

- La primera columna numérica contiene los Presupuestos Ordinarios estimados para los doce años estimados, así como el presupuesto del año 2006 expresado en euros corrientes de cada año.
- La segunda columna muestra el porcentaje de endeudamiento anual que, como hipótesis previa, se adopta como deseable.
- La tercera columna ofrece la carga financiera que corresponde a cada año, de acuerdo con el respectivo Presupuesto Ordinario, y nivel de endeudamiento.

$$\text{Carga financiera} = \frac{\text{Presupuesto ordinario} \times \% \text{ de endeudamiento}}{1 + \% \text{ endeudamiento}}$$

- EL sobrante con respecto al año anterior (cuarta columna), se obtiene, para un año determinado, por ejemplo, $t + 2$, haciendo la diferencia sobre la tercera columna de carga financiera de $(t + 2) - (t + 1)$. Este remanente es el que permitirá obtener nuevos préstamos y alcanzar el nivel de endeudamiento previsto.
- El cálculo del volumen de préstamo obtenible o capital inicial (C), disponiendo del sobrante sobre el presupuesto anterior (a), del tipo de

interés (r) y del plazo de amortización (n), se realiza aplicando la fórmula siguiente para cada uno de los años:

$$C = a * \frac{[(1+r)^n - 1]}{r(1+r)^n}$$

Se considera un interés (r) del 10% y un plazo de amortización (n) de 12 años, sin periodo de carencia.

- En la última columna de la tabla se convierten las cantidades así estimadas a euros constantes del año 2005, único medio de obtener unas valoraciones homogéneas y sumables.

Cálculo de los recursos procedentes del credito						
Hipótesis mínima: nivel de endeudamiento constante						
Año	Presupuesto Ordinario (Euros corrientes)	Endeudamiento %	Carga financiera resultante	Sobrante respecto al año anterior	Credito obtenible (Euros corrientes)	Credito obtenible (Euros constantes)
2005	49.404.486,00	5%	2.352.594,57			
2006	51.374.501,33	5%	2.446.404,83	93.810,25	639.194,16	619.166,08
2007	53.423.071,48	5%	2.543.955,78	97.550,96	664.682,17	643.855,47
2008	55.553.328,83	5%	2.645.396,61	101.440,83	691.186,53	669.529,35
2009	57.768.530,70	5%	2.750.882,41	105.485,80	718.747,75	696.226,99
2010	60.072.064,25	5%	2.860.574,49	109.692,07	747.407,99	723.989,20
2011	62.467.451,73	5%	2.974.640,56	114.066,07	777.211,05	752.858,44
2012	64.958.355,85	5%	3.093.255,04	118.614,48	808.202,52	782.878,84
2013	67.548.585,34	5%	3.216.599,30	123.344,26	840.429,79	814.096,32
2014	70.242.100,84	5%	3.344.861,94	128.262,64	873.942,12	846.558,60
TOTAL	592.812.476,34		28.229.165,54	992.267,37	6.761.004,09	6.549.159,29

Tabla 4 Cálculo de recursos procedentes del crédito. Hipótesis mínima

Cálculo de los recursos procedentes del credito						
Hipótesis máxima: nivel de endeudamiento creciente						
Año	Presupuesto Ordinario (Euros corrientes)	Endeudamiento %	Carga financiera resultante	Sobrante respecto al año anterior	Credito obtenible (Euros corrientes)	Credito obtenible (Euros constantes)
2005	49.404.486,00	5,00%	2.352.594,57			
2006	51.374.501,33	5,75%	2.793.412,60	440.818,03	3.003.598,21	3.003.598,21
2007	53.423.071,48	6,50%	3.260.563,05	467.150,45	3.183.019,17	3.083.284,57
2008	55.553.328,83	7,25%	3.755.353,23	494.790,18	3.371.347,83	3.265.712,26
2009	57.768.530,70	8,00%	4.279.150,42	523.797,19	3.568.992,64	3.457.164,20
2010	60.072.064,25	8,75%	4.833.384,48	554.234,06	3.776.380,07	3.658.053,49
2011	62.467.451,73	9,50%	5.419.550,61	586.166,13	3.993.955,35	3.868.811,41
2012	64.958.355,85	10,25%	6.039.212,22	619.661,61	4.222.183,28	4.089.888,20
2013	67.548.585,34	11,00%	6.694.003,95	654.791,73	4.461.549,06	4.321.753,86
2014	70.242.100,84	11,75%	7.385.634,76	691.630,81	4.712.559,20	4.564.899,01
TOTAL	592.812.476,34		46.812.859,90	5.033.040,19	34.293.584,80	33.313.165,22

Tabla 5 Cálculo de recursos procedentes del crédito. Hipótesis máxima

En las siguientes tablas se estiman los recursos obtenibles por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable.

Además de las cesiones obligatorias y gratuitas a las que los propietarios de suelo deben hacer frente para los elementos de los sistemas generales y locales, deben también ceder a la administración actuante (ayuntamiento) una parte del suelo edificable lucrativo equivalente al 10% del aprovechamiento (parámetro establecido en la LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León) en las áreas de planeamiento remitido de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Estas cesiones del 10% producirán unos ingresos, directos o indirectos, en la Hacienda municipal que cabe incorporar a nuestros efectos como componente de los recursos disponibles para inversión por el Ayuntamiento.

Se realiza un cuadro para cada tipo de suelo. En los cuadros se parte de la información de los metros cuadrados de superficie edificable de cada unidad de ejecución o área de planeamiento remitido y el aprovechamiento expresado en unidades de actuación.

La superficie de cesión obligatoria resultante es el 10% del aprovechamiento medio del sector.

Partiendo de unos precios de repercusión según el uso homogeneizado de la edificación, los recursos obtenibles son el producto de tales precios unitarios y las superficies de cesión calculadas anteriormente.

Además se incorporan los recursos obtenibles por las cesiones del 10% del aprovechamiento de los suelos asumidos por este plan general de ordenación urbana.

Suelo urbano no consolidado remitido y ordenado desde el Plan General. Recursos obtenibles por cesiones de aprovechamiento						
Sector (código)	Aprovechamiento objetivo (m2 tuc)	10% Aprovechamiento (m2 tuc)	Valor de Repercusión (€/m2tuc)	Recursos Obtenibles (€)	4 años	8 años
NC-R-01-S	61.612	6.161	893	5.501.952		5.501.952
NC-R-02-S	33.782	3.378	893	3.016.733	3.016.733	
NC-G-01-S	34.233	3.423	893	3.057.043		3.057.043
NC-G-02-S	14.151	1.415	893	1.263.684	1.263.684	
NC-G-03-S	9.578	958	893	855.324	855.324	
NC-G-04-S	2.531	253	893	225.974		225.974
NC-G-05-S	11.500	1.150	893	1.026.950		1.026.950
NC-G-06-S	8.026	803	893	716.677		716.677
NC-G-07-S	27.796	2.780	893	2.482.183		2.482.183
NC-G-08-S	14.423	1.442	893	1.287.974		1.287.974
NC-G-09-S	14.040	1.404	893	1.253.772	1.253.772	
NC-G-10-S	10.163	1.016	893	907.511	907.511	
NC-G-11-S	50.684	5.068	893	4.526.045	4.526.045	
NC-G-12-Z	3.201	320	1.202	384.760		384.760
NC-G-13-Z	15.863	1.586	1.202	1.906.733		1.906.733
NC-G-14-H	7.920	792	1.202	951.984		951.984
NC-G-15-H	12.896	1.290	1.202	1.550.046	1.550.046	
NC-G-16-H	9.252	925	1.202	1.112.090		1.112.090
NC-G-17-H	6.315	631	1.202	759.013		759.013
NC-G-18-H	5.365	536	1.202	644.813	644.813	
NC-G-19-M	7.641	764	1.202	918.439		918.439
NC-G-20-M	15.007	1.501	1.202	1.803.781		1.803.781
NC-G-21-F	2.574	257	1.202	309.395		309.395
NC-G-22-F	13.193	1.319	1.202	1.585.799		1.585.799
NC-G-23-F	3.014	301	1.202	362.283		362.283
NC-G-24-F	5.524	552	1.202	663.985		663.985
NC-G-25-R	Incorporado a UZD-R-31-R					0
NC-G-26-R	13.064	1.306	1.202	1.570.293		1.570.293
NC-G-27-R	7.315	732	1.202	879.263		879.263
Total	420.660	42.066		41.524.497	14.017.929	27.506.568

Tabla 6 Estimación de recursos obtenibles por las cesiones obligatorias en Suelo Urbano No Consolidado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA
ESTUDIO DE VIABILIDAD

Suelo urbanizable delimitado. Recursos obtenibles por cesiones de aprovechamiento						
Sector (código)	Aprovechamiento objetivo (m2 tuc)	10% Aprovechamiento (m2 tuc)	Valor de Repercusión (€/m2tuc)	Recursos Obtenibles (€)	4 años	8 años
UZD-R-01-S	14.568	1.457	893	1.300.922	1.300.922	
UZD-R-02-S	376.266	37.627	893	33.600.522	33.600.522	
UZD-R-03-S	89.462	8.946	893	7.988.957	7.988.957	
UZD-R-04-S	86.911	8.691	893	7.761.152		7.761.152
UZD-R-05-S	468.971	46.897	893	41.879.110	41.879.110	
UZD-R-06-S	16.494	1.649	893	1.472.914	1.472.914	
UZD-R-07-S	44.300	4.430	893	3.955.990	3.955.990	
UZD-R-08-S	196.456	19.646	893	17.543.521	17.543.521	
UZD-R-09-S	18.298	1.830	893	1.634.011	1.634.011	
UZD-R-10-Z	42.018	4.202	1.202	5.050.564		5.050.564
UZD-R-11-Z	28.940	2.894	1.202	3.478.588		3.478.588
UZD-R-12-H	12.497	1.250	1.202	1.502.139		1.502.139
UZD-R-13-H	13.126	1.313	1.202	1.577.745		1.577.745
UZD-R-14-H	47.497	4.750	1.202	5.709.139		5.709.139
UZD-R-15-H	12.757	1.276	1.202	1.533.391		1.533.391
UZD-R-16-H	450.040	450.040	893	401.885.720	200.942.860	200.942.860
UZD-R-17-H	32.405	3.241	1.202	3.895.081		3.895.081
UZD-R-18-H	281.820	28.182	630	17.754.660	17.754.660	
UZD-R-19-T	4.768	477	1.202	573.114		573.114
UZD-R-20-T	12.499	1.250	1.202	1.502.380		1.502.380
UZD-R-21-M	9.235	924	1.202	1.110.047		1.110.047
UZD-R-22-M	46.648	4.665	1.202	5.607.090		5.607.090
UZD-R-23-M	16.073	1.607	1.202	1.931.975		1.931.975
UZD-R-24-M	5.112	511	1.202	614.462		614.462
UZD-R-25-F	14.488	1.449	630	912.744		912.744
UZD-R-26-F	53.139	5.314	630	3.347.757		3.347.757
UZD-R-27-F	17.735	1.774	1.202	2.131.747		2.131.747
UZD-R-28-F	16.978	1.698	1.202	2.040.756		2.040.756
UZD-R-29-F	32.817	3.282	1.202	3.944.603		3.944.603
UZD-R-30-P	12.170	1.217	1.202	1.462.834		1.462.834
UZD-R-31-R	50.236	5.024	1.202	6.038.367		6.038.367
UZD-A-01-S	176.344	17.634	893	15.747.497	15.747.497	
UZD-A-02-S	197.564	19.756	893	17.642.456	17.642.456	
UZD-A-03-S	384.011	38.401	893	34.292.173	34.292.173	
Total	3.282.642	733.300		658.424.130	395.755.594	262.668.536

Nota 1: siendo el aprovechamiento una determinación de ordenación detallada, los datos incluidos son, salvo para el sector 2, estimativos

a los meros efectos del cálculo de viabilidad, debiendo correspondiente planeamiento de desarrollo definir el aprovechamiento efectivo

Nota 2: se prevé la expropiación del sector UZD-R-16-H. En el caso de este sector, se contabiliza como ingreso el resultante de la venta del 100% del aprovechamiento y no sólo del 10% de la cesión

Tabla 7 Estimación de recursos obtenibles por las cesiones obligatorias en Suelo Urbanizable.

Suelo urbano no consolidado asumido. Recursos obtenibles por cesiones de aprovechamiento						
Sector (código)	Aprovechamiento objetivo (m2 tuc)	10% Aprovechamiento (m2 tuc)	Valor de Repercusión (€/m2tuc)	Recursos Obtenibles (€)	4 años	8 años
NC-A-01-S	16.579	1.658	1.202	1.992.796	1.992.796	
NC-A-02-S	2.395	240	1.202	287.879	287.879	
NC-A-03-S	11.168	1.117	893	997.302	997.302	
NC-A-04-S	47.012	4.701	893	4.198.172	4.198.172	
NC-A-05-S	50.440	5.044	893	4.504.292	4.504.292	
NC-A-06-S	5.454	545	893	487.042	487.042	
NC-A-07-Z	8.217	822	1.202	987.683	987.683	
NC-A-08-Z	20.655	2.066	1.202	2.482.731	2.482.731	
NC-A-09-Z	4.980	498	1.202	598.596	598.596	
NC-A-10-F	4.541	454	1.202	545.828	545.828	
NC-A-11-H	4.608	461	1.202	553.882	553.882	
NC-A-12-R	4.830	483	1.202	580.566	580.566	
NC-A-13-R	4.650	465	1.202	558.930	558.930	
NC-A-14-M	3.744	374	1.202	450.029	450.029	
NC-A-15-M	5.809	581	1.202	698.242	698.242	
Total	195.082	19.508		19.923.970	19.923.970	0

Tabla 8 Estimación de recursos obtenibles por las cesiones obligatorias en sectores de Suelo Urbano No Consolidado con planeamiento asumido.

En la tabla 9 se recoge toda la información necesaria para estimar los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los 8 años a los que se extiende la programación del plan.

En la tabla se incluyen:

- La columna relativa al total del presupuesto ordinario se extrae directamente de la tabla 2.

- Los ingresos derivados de las cesiones obligatorias de aprovechamiento y de la venta de suelo urbanizado, se han obtenido de las tablas 6, 7, 8 y 9. Se han dividido estas cesiones anualmente.
- Los recursos procedentes del crédito, en las dos hipótesis, mínima y máxima, se derivan directamente de las tablas 4 y 5.
- El total de recursos para inversión de que dispondrá así el Ayuntamiento, recogiendo las dos hipótesis relativas al crédito, se obtiene por suma de las columnas, en las hipótesis mínima y máxima respectivamente.

Todas las cifras que aparecen en el cuadro están referidas a euros constantes del año 2005.

Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan

Año	Presupuesto Ordinario en € constantes	Ingresos por cesiones en €	Crédito obtenible-hipótesis mínima, € constantes	Crédito obtenible-hipótesis máxima, € constantes	Total recursos hipótesis mínima, € constantes	Total recursos hipótesis máxima, € constantes
2007	51.749.149	107.424.373	643.855	3.083.285	108.068.229	110.507.658
2008	53.812.658	107.424.373	669.529	3.265.712	108.093.903	110.690.086
2009	55.958.450	107.424.373	696.227	3.457.164	108.120.600	110.881.537
2010	58.189.806	107.424.373	723.989	3.658.053	108.148.362	111.082.427
2011	60.510.138	72.543.776	752.858	3.868.811	73.296.634	76.412.587
2012	62.922.994	72.543.776	782.879	4.089.888	73.326.655	76.633.664
2013	65.432.063	72.543.776	814.096	4.321.754	73.357.872	76.865.530
2014	68.041.182	72.543.776	846.559	4.564.899	73.390.335	77.108.675
Total	476.616.440	719.872.597	5.929.993	30.309.567	725.802.590	750.182.164

Tabla 9 Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan.

4. COMPARACIÓN ENTRE NECESIDADES DE INVERSIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, se estima necesario realizar una comparación entre las necesidades de inversión que deben ser cubiertas por el Ayuntamiento y los recursos previsiblemente disponibles por éste para atenderlas, como test mínimo de viabilidad financiera del Plan y como contenido voluntario del Estudio Económico y Financiero, no requerido reglamentariamente.

En la tabla 10 se realiza, en euros constantes, la comparación para todo el periodo completo observado para la vigencia del estudio de viabilidad (8 años). En dicho cuadro también se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión por lo que el Plan es viable.

Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados en € constantes

Año	Necesidades, € constantes	Hip. Mínima recursos, € constantes	Hip. Máxima recursos, € constantes	Diferencia Hip. Mínima, € constantes	Diferencia Hip. Máxima, € constantes	Situación financiera Hip. Mínima, € constantes	Situación financiera Hip. Máxima, € constantes
2007	76.686.880	108.068.229	110.507.658	31.381.349	33.820.778		
2008	76.686.880	108.093.903	110.690.086	31.407.023	34.003.205	62.788.371	67.823.983
2009	76.686.880	108.120.600	110.881.537	31.433.720	34.194.657	62.840.743	68.197.863
2010	76.686.880	108.148.362	111.082.427	31.461.482	34.395.547	62.895.203	68.590.204
2011	30.915.045	73.296.634	76.412.587	42.381.590	45.497.543	73.843.072	79.893.089
2012	30.915.045	73.326.655	76.633.664	42.411.610	45.718.619	84.793.200	91.216.162
2013	30.915.045	73.357.872	76.865.530	42.442.828	45.950.485	84.854.438	91.669.105
2014	30.915.045	73.390.335	77.108.675	42.475.290	46.193.630	84.918.117	92.144.115
Total	430.407.699	725.802.590	750.182.164	295.394.891	319.774.465		

Tabla 10 Comparación entre necesidades de inversión a cargo del ayuntamiento y recursos estimados