

IV. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

D'acord a l'article 66.d) del TRLU, els Plans parcials han de contenir una avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica.

1. Justificació de la viabilitat del Sector.

Tal com prescriu l'article 83.1.c) del RLU, els Plans parcials han de contenir una avaluació econòmica de la seva execució, tenint en compte el pressupost estimat de les obres d'urbanització, de la implantació dels serveis i de les altres despeses d'urbanització, i han de justificar la viabilitat econòmica de la promoció.

Tot seguit es fa una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla, amb la finalitat de proporcionar unes bases aproximades que permetin estudiar la finançament de les obres i la repercussió del cost de les mateixes en el preu del terreny. El pressupost detallat s'establirà amb exactitud en el projecte d'urbanització, aquí s'ha volgut presentar un càlcul aproximat prenent com a base un l'estudi del mercat de la zona per usos industrials i alguns projectes d'urbanització de característiques similars.

1.1. Valoració de les obres d'urbanització.

A continuació es realitza una quantificació aproximada de costos de les obres urbanitzadores, desglossada per conceptes.

Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
Enderrocs	7.200,00 m3	9,50 €/m3	68.400,00 €
Desviament serveis	1	20.000,00 €	20.000,00 €
SIS	1	3,00%	326.037,58 €
Control de qualitat	1	1,00%	108.679,19 €
Urbanització PEM	56.543,47 m2	180,00 €/m2	10.522.872,00 €
Urbanització complementaria	1.916,93 m2	180,00 €/m2	345.047,40 €
	B.I.		652.075,16 €
	D.G.		1.412.829,52 €
TOTAL URBANIZTACIÓ			13.455.940,86 €

La superfície total del Sector N és de 455.262,85 m2. Per tant la repercussió per metre quadrat brut urbanitzat és de 29,56 €/m2s, mentre que per metre quadrat net (computant únicament el sòl d'aprofitament privat) resulta de 53,74 €/m2s.

1.2. Valoració del desenvolupament del Pla.

El valor del sòl industrial net s'ha determinat pel procediment del valor residual, que determina el valor del sòl, com el preu que estaria disposat a pagar un Promotor, en

funció de la seva edificabilitat, usos, costos i les possibilitats de consolidació en el temps, una vegada aprovat definitivament el planejament i consolidada la gestió.

S'ha seguit per al càlcul del valor dels terrenys d'ús industrial el següent procediment:

1. Estimar el temps necessari per a consolidar la gestió urbanística fins a l'obtenció de L.M.O.
2. Quantificar el cost d'honoraris tècnics, jurídics i permisos fins a l'obtenció de L.M.O.
3. Definir i quantificar l'edificabilitat permesa.
4. Determinar el probable valor de mercat del sòl urbanitzat, a partir de la informació de l'estudi de mercat.
5. Quantificar els costos que intervindran en el procés de transformació del sòl urbanitzable (projectes, indemnitzacions, gestió,...).
6. A partir de les mostres de mercat analitzades podem determinar el comportament del mercat en una promoció tipus de sòl industrial (període de construcció, nivells d'absorció, cicle de comercialització,...).
7. L'anàlisi de l'evolució de la construcció industrial en l'entorn, els stocks de sòl industrial promoguts, els stocks pendents de venda i els nivells mitjans d'absorció, ens configuren els possibles escenaris del mercat i el temps global de comercialització de tota la promoció.
8. Es considera la possible evolució dels preus de venda i dels costos de producció, així com de la inflació al llarg de tot el temps que duri el projecte.
9. La disposició de les vendes i els costos al llarg del temps, i la diferència per a cada període entre ingressos i despeses, ens configura una sèrie de fluxos financers al llarg de tota la vida del projecte d'inversió.

D'acord a aquest procediment s'ha establert un valor actual del sòl de 46,23 €/m2s, tenint en comte les preexistències que hi ha sobre els terrenys, dels que resultaria un valor total de 21.045.161,68 €

S'han establert uns costos del procés de transformació del sòl urbanitzable (projectes, indemnitzacions, gestió,...) de 3,23 €/m2s, amb un valor total de 1.472.518,54 €.

1.3. Viabilitat econòmica

Podem determinar que el valor de mercat un cop acabada la tramitació i urbanització dels terrenys serà aproximadament 202,89 €/m2st. El valor residual de sòl obtingut és, com era d'esperar en un context econòmic com l'actual, baix respecte els d'èpoques anteriors, com a conseqüència de la prudència que hem de tenir al valorar els preus de venda del m2st. Així doncs, el valor en venda que s'obté és el següent:

$$\text{VENDA} = 269.463,35 \text{ m2st} \times 202,89 \text{ €/m2st} = 54.670.182,03 \text{ €}$$

Un cop efectuada la cessió del 10% d'aprofitament a l'administració actuant i descomptat el total de les despeses abans calculades, resultaria un marge de l'operació de 34.274.704,43 €, i així obtenim que l'increment de valor del sòl és del 62,86%.

Per tal d'avaluar el rendiment d'aquesta transformació del sòl s'ha de descomptar d'aquest marge el valor actual del sòl abans establert, pel que s'obté un marge net de 13.229.542,75 €. En capitalitzar aquest rendiment en el període de temps estimat pel desenvolupament del Pla parcial (4 anys), tot aplicant la prima de risc corresponent, s'obté una rendibilitat del 33,45%, que es troba dins dels valors de mercat i queda així justificada la viabilitat de l'operació.

Aquest marge és suficient per absorbir les indemnitzacions que es puguin derivar de l'instrument de gestió amb que s'han de distribuir els beneficis i càrregues d'aquesta actuació.

L'Administració actuant disposarà dels mitjans econòmics per a l'execució de les obres i implantació dels serveis del Pla parcial, a partir de les corresponents quotes urbanístiques amb càrrec als Propietaris.

2. Informe de sostenibilitat econòmica.

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el Pla parcial sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures, així com la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Les determinacions del PGOU que es contenen en el present document no fan variar les previsions del planejament vigent quant a noves infraestructures, vialitat o serveis urbanístics a implantar, i per tant no generaran un impacte diferent del ja previst a les finances de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès, i a elles ens referim.

En tot cas, l'obligació d'assumir les despeses derivades de l'execució de l'àmbit recau sobre els Propietaris del Sector, que assumeixen també l'obligació de finançar el cost de l'increment de serveis de transport públic que calqui implantar com a conseqüència de l'actuació urbanística.