

## 1. INTRODUCCIÓN

El Estudio Económico es uno de los cinco documentos en los que se concretan las determinaciones de un Plan General de Ordenación Urbana, junto con la Memoria, los Planos de Información y de Ordenación, los Catálogos y las Normas Urbanísticas. La fuerte ligazón que existe entre el Estudio Económico y el resto de los documentos conduce a analizar, en primer lugar, cuál es el contenido y la función que legalmente debe tener este documento. Pero el marco legal no agota las posibilidades que el Estudio Económico ofrece como documento que imprima un carácter "realista" al Plan General; por ello se hace referencia a las limitaciones.

### 1.1. MARCO LEGAL

La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón no ofrece referencias al contenido económico de los Planes Generales, se centra en su exigencia (artículo 40) como un documento más de los Planes Generales.

Es en el artículo 58 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de Organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios, donde se concretaba en mayor medida su contenido:

*Artículo 58. Estudio económico.*

*El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:*

*a) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en la letra b) del apartado primero del artículo 41 de este Reglamento y a la implantación de los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado.*

*b) La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan previsto para el suelo urbano.*

*c) La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, 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.*

## **2. ENFOQUE ADOPTADO**

El Plan General tiene una componente estática que es la ordenación de los elementos estructurantes del territorio y una componente dinámica a través de la cual se trata, de llevar a efecto la ordenación. Por ello incorpora una proyección temporal (establecimiento de plazos y prioridades) como elemento sustancial de la propia ordenación. Sin embargo, la programación según cuatrienios prefijados por el Plan es un concepto que ha quedado superado por el contenido de la Ley Urbanística de Aragón.

Se ha considerado una duración de ocho años para la vigencia del Estudio Económico a partir de la entrada en vigor del Plan General. Sobre la hipótesis de partida de que la Aprobación Definitiva del Plan General se produzca en el año 2004, la duración temporal del Estudio Económico será entre los años 2005 y 2012.

El Plan, bien como toda norma jurídica o bien como disposición administrativa de carácter general, obliga tanto a la Administración como a los administrados.

En el momento actual, las administraciones públicas implicadas, además de la Municipal, son la Central, en aquellas competencias que todavía no se encuentran transferidas, y la Autonómica a través de sus Consejerías. El resto de los agentes que adquieren protagonismo en la ejecución del Plan, están constituidos por la iniciativa privada.

La extensa duración del Estudio Económico y el carácter básicamente anual de los presupuestos de las administraciones implicadas, origina la tradicional precariedad en orden a su ejecutividad, por el posible enfrentamiento que a lo largo del tiempo puede producirse entre las determinaciones de su contenido y la posible evolución de los planteamientos propios de las instancias administrativas superiores a la de rango municipal. Por ello se considera de gran importancia que el preceptivo análisis del Estudio Económico, que aquéllas han de realizar durante el trámite de aprobación definitiva, se desarrolle con la profundidad necesaria para que esta última contenga, en sí misma, la garantía suficiente de su efectivo cumplimiento, lo que representará la consecución de los objetivos previstos en el marco general en que se orienta el Plan General, que no es otro que el de un armonioso desarrollo del municipio en el que puedan mejorar las condiciones socioeconómicas de vida del conjunto de la población del término municipal de Calatorao.

El contenido del Estudio Económico debe presentar un respeto máximo a las programaciones de las administraciones de distinto ámbito competencial, programación que por otra parte, no se realiza con carácter plurianual, lo que dificulta en extremo la adquisición de compromisos vinculantes por parte de aquellas.

Por todo ello, el Estudio Económico queda reducido en la práctica al marco municipal, lo que supone la comparación, a efectos de viabilidad, de los costes atribuibles a la administración local (en lo referente a la ejecución de acciones en suelo urbano y sistemas generales) y su capacidad de financiación.

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

Del conjunto de determinaciones previstas por el Plan General y de su directa traducción en acciones concretas del planeamiento y gestión, el Estudio Económico 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. En consecuencia, el Estudio Económico recoge el planteamiento de gestión municipal que el Plan General propone, diseñando la correspondiente estrategia que ha de permitir el adecuado equilibrio entre soluciones eficaces y costes razonables.

En definitiva, el Estudio Económico parte de la relación de actuaciones ordenadas temporalmente y recogidas en el Plan General y tiene como contenido concreto dos funciones:

1. Traducir a términos de coste las actuaciones recogidas en el Plan General, ya se trate de actuaciones previstas en suelo urbano o en suelo urbanizable.
2. Determinar qué agentes inversores, públicos o privados, "asumen" el coste de las actuaciones, concretando en el caso de agentes públicos los Organismos o Entidades específicas.

Veamos a continuación las limitaciones al Estudio Económico que, en su mayor parte, se derivan de la distinta óptica con que se analiza la inversión local desde la

perspectiva del planeamiento territorial y desde la perspectiva de la planificación económica.

Aparentemente el Estudio Económico comprende la práctica totalidad de la inversión municipal y además la inversión de otros organismos públicos, pero en realidad no define ni comprende la totalidad de la inversión municipal, en la medida en que:

- a) En el Plan General no se definen en su totalidad los sistemas de actuación, por lo que no se determina el impacto de la ejecución de los sectores sobre los presupuesto municipales.
- b) El Plan General no tiene por qué recoger la previsión de equipamientos comunitarios no contemplados por el planeamiento ni las actuaciones de cualquier tipo que se realicen fuera del suelo urbano o urbanizable.

En resumen, si sólo se toma en consideración una parte de la inversión, aunque ésta sea muy elevada, no es posible determinar las posibilidades municipales de financiación con cargo a los recursos generales.

El enfoque adoptado es el siguiente:

1. El Estudio Económico realiza un test de viabilidad del Plan para el Ayuntamiento de Calatorao, no limitándose a la mera evaluación de costes y asignación por agentes.
2. Para poder realizar ese test de viabilidad del Plan a nivel de la Hacienda Local, efectivamente se computa no sólo el coste de las actuaciones urbanas recogidas en el Plan General, sino también aquellas actuaciones no urbanas de competencia municipal, que comprometen recursos económicos para la inversión en los próximos ocho años. Con este enfoque el Plan General de Ordenación Urbana se convierte, de hecho, en el instrumento a través del cual se realiza un esfuerzo completo y global de programar la actividad inversora municipal, plasmándose documentalmente en el Estudio Económico.

### **3. PREVISIONES ESPECÍFICAS**

El conjunto de acciones que se incluyen en el Estudio Económico se dividen en dos grandes tipos:

- Acciones de planeamiento
- Acciones de ejecución de determinaciones del planeamiento

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

Las acciones de ejecución de las determinaciones de planeamiento comprenden las operaciones necesarias para materializar aquéllas y, en consecuencia, presentarán los siguientes posibles componentes a tener en cuenta en orden a la evaluación económica de las mismas:

- Adquisición del suelo necesario
- Coste de redacción de los correspondientes proyectos
- 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 tres grupos:

- Acciones en transporte y comunicaciones
- Acciones en espacios libres y zonas verdes
- Acciones en equipamientos

El conjunto de estas acciones se recogen con detalle y precisión en los correspondientes planos.

#### **3.1. DEFINICIÓN DE LAS ACCIONES DE PLANEAMIENTO**

Para el suelo urbanizable se prevé la necesaria redacción de los Planes Parciales de los sectores previstos. El sistema de actuación será el de compensación y el de cooperación por lo que los costes no serán imputables al Ayuntamiento.

### 3.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

Los costes de las acciones previstas son los siguientes:

#### ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SGZV	SUPERFICIE	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SGZV-1	16.827	505	50	555
<b>TOTAL</b>		<b>505</b>	<b>50</b>	<b>555</b>

#### ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SGEO	SUPERFICIE	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SGE	10.000	300	SC	300
<b>TOTAL</b>		<b>300</b>	<b>0</b>	<b>300</b>

#### ACCIONES EN EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO

SGV	SUPERFICIE	COSTE SUELO	COSTE EJECUCIÓN	COSTE TOTAL
SGV-4	96.000	0	3.456	3.456
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>3.456</b>	<b>3.456</b>

A efectos del Estudio Económico la valoración de las expropiaciones tiene carácter indicativo y no vinculante a expensas de los que resulten de los correspondientes expedientes expropiación.

## 4. METODOLOGÍA

El Estudio Económico se estructura en cuatro grandes bloques, precedidos de un capítulo previo en el que se estandariza el formato de la información de base, con el siguiente contenido por capítulos:

1. Información básica para el Estudio Económico: las actuaciones.

Todas y cada una de las actuaciones previstas en Plan General, que supongan compromisos de inversión para cualquier agente público o privado, se singularizan en un cuadro que recoge toda la información necesaria para confeccionar los capítulos siguientes.

2. Evaluación económica de las inversiones del Plan General.

Este capítulo tiene por objeto traducir a términos de costes económicos las actuaciones previstas en el Plan General.

3. Asignación del coste de las actuaciones por agentes inversores.

El objeto de este capítulo es distribuir entre los distintos agentes ejecutores o financiadores, el coste total del Plan evaluado en el capítulo anterior.

4. Estimación de los recursos de inversión del Ayuntamiento durante los ocho primeros años de vigencia del Plan General.

Se trata, en este capítulo, de analizar la base presupuestaria y financiera del Ayuntamiento, cuantificar cuál ha sido su capacidad inversora en los últimos años, determinar su carga financiera y su capacidad de ahorro, para, finalmente, estimar cuál puede ser su capacidad de drenar recursos hacia la inversión en los ocho años a que se extiende el Estudio Económico.

5. Comparación entre necesidades de inversión a cargo del Ayuntamiento y recursos estimados.

El objeto de este capítulo es constatar la viabilidad financiera del Plan para el Ayuntamiento. Los compromisos o "necesidades" de inversión a cargo del Ayuntamiento – punto 3 anterior – se confrontan con los "recursos" previsiblemente disponibles por el Ayuntamiento – punto 4 – en los ocho años de duración del Estudio Económico.

Antes de pasar a desarrollar cada uno de los capítulos se señalan las siguientes cuestiones relevantes, implícitas al enfoque metodológico adoptado:

- Costes de inversión y costes de mantenimiento o conservación: únicamente se opera con costes de inversión equiparables, en terminología presupuestaria, a operaciones de capital. Los costes de mantenimiento o conservación constituyen operaciones corriente, no tratadas en el Estudio Económico del Plan General.
- Inversión nueva e inversiones de mejora y 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. Constituye "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 que hayan devenido inútiles para la prestación del mismo como consecuencia de su uso normal.

- En el Estudio Económico se evaluarán todas las actuaciones de inversión que se correspondan con cualquiera de los tres conceptos definidos.
- Inversiones a realizar con y sin Plan General: la actividad inversora tanto de los agentes públicos como privados, no tiene su origen con la aprobación de un Plan General. Sin un planeamiento revisado también se realizan inversiones públicas. El planeamiento ordena el nuevo crecimiento y determina las necesidades de inversión para la cobertura de los déficits de infraestructuras y equipamientos en el núcleo consolidado, déficits que se ha acumulado a lo largo de los años y que no necesariamente deben ser cubiertos a lo largo de los próximos ocho años ni pueden ser imputados directamente como "coste" del Plan General.

## **5. DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONÓMICO**

### **5.1. INFORMACIÓN BÁSICA PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO**

Todas y cada una de las actuaciones previstas en el Plan General, que suponen compromisos de inversión para cualquier agente público o privado, están detalladas en el Plan General.

### **5.2. ASIGNACIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES AL AYUNTAMIENTO**

Los costes económicos de las actuaciones previstas están detalladas en el apartado 3 del presente Estudio Económico.

El Cuadro I refleja el total de inversión en suelo, instalaciones y proyectos en los ocho años de duración del Estudio Económico a realizar por el Ayuntamiento.

Se divide en subsectores según el tipo de actuación, bien sean acciones de sistema general en suelo urbano y urbanizable, bien sean acciones de sistema local en suelo urbano u otras actuaciones de planeamiento y urbanización en suelo urbano.

En este cuadro se obtienen las necesidades del Ayuntamiento para costear el Plan General. El cruce de los resultados de estos cuadros con el Cuadro IX permitirá completar el test de coherencia del Plan para el Ayuntamiento.

### Cuadro I

#### DISTRIBUCION DEL COSTE DEL PROGRAMA DE ACTUACION

(miles euros)

Subsectores	Costes Ayuntamiento		
	suelo	proyecto y ejecución	total
A. Actuaciones en el sistema general de comunicaciones	0	3.456	3.456
B. Actuaciones en el sistema general de equipamientos	300	sc	300
C. Actuaciones en el sistema general de espacios libres	505	50	555
D. Actuaciones en el sistema local de comunicaciones en S. U.	0	0	0
E. Actuaciones en el sistema local de equipamientos en S. U.	0	0	0
F. Actuaciones en el sistema local de espacios libres en S. U.	0	0	0
G. Otros		0	0
<b>TOTAL</b>	805	3.506	4.311

#### 5.3. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS DE INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA DEL ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN GENERAL

Los recursos para inversión de que dispondrá el Ayuntamiento durante los primeros ocho años de vigencia del Plan General, se obtienen estimando cada uno de los siguientes compones:

1. Total del Presupuesto Definitivo. Cuadros II y III.
2. Recursos procedentes del crédito de acuerdo con distintas hipótesis de niveles de ahorro. Cuadros IV y V.
3. Ingresos procedentes de las cesiones obligatorias del aprovechamiento urbanístico, en suelo urbano y urbanizable. Cuadro VI.

No habiéndose obtenido los presupuestos definitivos, se han considerado los presupuestos preventivos, por lo que los resultados obtenidos podrían variar sensiblemente.

La suma de estos componentes proporciona el montante total de recursos estimados. No se incluyen los posibles ingresos del suelo urbanizable no delimitado al no estar previsto su desarrollo a corto plazo y no se incluyen los posibles ingresos por

la fiscalidad inmobiliaria, Impuesto de Bienes Inmuebles, licencias, etc., sin perjuicio de que tengan también su reflejo en los presupuestos municipales. Tampoco 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 tres componentes mencionados, es preciso elaborar previamente los cuadros que a continuación se detallan.

El Cuadro II tiene por objeto extraer de los Presupuestos definitivos en años anteriores (como ya se ha mencionado anteriormente, sólo se dispone de los presupuestos preventivos) aquellos datos que sirven de base para estimar alguno de los componentes antes mencionados.

La información presupuestaria que se extrae es la siguiente:

- A. Total del Presupuesto
- B. Gastos corrientes
- C. Ingresos corrientes
- D. Carga financiera, entendiendo por tal la suma de intereses y amortizaciones de préstamos y empréstitos
- E. Ahorro neto

En base a esta información se elaboran los siguientes indicadores:

- Gastos corrientes
- Ingresos corrientes
- Porcentaje del ahorro neto respecto a los ingresos corrientes

Todos estos datos se obtienen de los documentos de los Presupuestos de cada ejercicio:

- El total de los gastos corrientes se obtiene por suma de los capítulos 1,2,4,3 y 9 del estado de gastos, resultados de ejercicios cerrados, del documento de liquidación de los Presupuestos.

- Los ingresos corrientes se obtienen por suma de los capítulos 1 al 5, impuestos directos, indirectos, tasas y transferencias corrientes del estado de ingresos del documento de liquidación de los presupuestos de los respectivos ejercicios.
- La carga financiera es la suma de los capítulos 3 y 9, intereses y variación de pasivos financieros, del estado de gastos de la liquidación de los presupuestos de los respectivos ejercicios.
- Ahorro neto es la diferencia entre los ingresos corrientes y los gastos corrientes.

Como ya se ha mencionado anteriormente, al no disponerse de la liquidación de los presupuestos se ha realizado de los presupuestos preventivos.

Todos estos datos se repiten de nuevo expresados en pesetas constates del años 2004.

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

1. Relación por cociente entre los gastos corriente y la población municipal de cada año, respectivamente.
2. Relación por cociente entre los ingresos corrientes y la población municipal de cada año.
3. El porcentaje del ahorro neto respecto de los ingresos corrientes se obtiene por cociente entre el ahorro neto y los ingresos corrientes.

## Cuadro II

## DATOS E INDICADORES BÁSICOS DE PRESUPUESTOS E INVERSIONES MUNICIPALES

Variables		(miles euros)							
		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
euros corrientes	A. Total Presupuesto	1.197	1.346	1.791	2.177	2.177	2.555	2.203	2.063
	B. Gastos corrientes	842	976	905	1.094	1.313	1.317	1.345	1.365
	C. Ingresos corrientes	947	968	1.121	1.235	1.384	1.629	1.454	1.456
	D. Carga financiera	73	58	69	87	96	91	104	107
	E. Ahorro neto	105	-8	216	141	70	313	109	91
euros constantes	A. Total Presupuesto	1.433	1.589	2.054	2.436	2.372	2.710	2.269	2.063
	B. Gastos corrientes	1.007	1.152	1.038	1.224	1.431	1.397	1.385	1.365
	C. Ingresos corrientes	1.133	1.142	1.286	1.382	1.507	1.729	1.497	1.456
	D. Carga financiera	87	69	83	104	115	109	125	128
	E. Ahorro neto	126	-10	258	169	84	374	131	109
1. Gastos corrientes per cápita		0,46	0,50	0,66	0,80	0,77	0,87	0,74	0,68
2. Ingresos corrientes per cápita		0,32	0,36	0,33	0,40	0,47	54,29	55,29	56,29
3. % Ahorro neto		11,11	-0,83	19,24	11,43	5,07	19,20	7,51	6,25

El Cuadro III, Proyección de Magnitudes Presupuestarias, recoge las variables básicas extraídas del Cuadro II y los indicadores en ellas elaborados que constituyen elementos de partida para la proyección.

Se realiza una proyección de los ingresos corrientes y del ahorro neto en pesetas constantes del año 2004.

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

En el Estudio Económico se ha considerado el período de ocho años desde el año 2002 al año 2009.

## Cuadro III

## PROYECCIÓN DE MAGNITUDES PRESUPUESTARIAS

(miles euros)

AÑO	Ingresos corrientes (euros constantes 2004)	Ahorro neto (euros constantes 2004)	Ingresos corrientes (euros corrientes)	Ahorro neto (euros corrientes)	% Ahorro neto
2004	1.456	109	1.456	109	7,48
2005	1.686	201	1.736	207	11,90
2006	1.751	211	1.856	223	12,03
2007	1.816	221	1.980	241	12,15
2008	1.881	231	2.107	258	12,26
2009	1.947	241	2.239	277	12,37
2010	2.012	251	2.374	296	12,47
2011	2.077	261	2.514	316	12,56
2012	2.143	271	2.657	336	12,65
<b>Total</b>	15.313				

Los cuadros IV y V 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 son los ingresos corrientes y el ahorro neto de la Corporación.

En los cuadros IV y V se desarrolla un método de cálculo que permite deducir el volumen de crédito obtenible anualmente por el Ayuntamiento partiendo de unas hipótesis dadas de la capacidad de ahorro.

Se estudian dos hipótesis, una hipótesis mínima (cuadro IV) en la que se mantiene constante el porcentaje de ahorro neto del año 2000 y una hipótesis máxima (cuadro V) con un porcentaje de ahorro neto creciente en función de la proyección realizada en el cuadro III.

- La primera columna numérica contiene los ingresos corrientes estimados para los ocho años, así como los del presupuesto del año 2004 expresado en pesetas corrientes de cada año.
- La segunda columna muestra el porcentaje de ahorro neto anual que, como hipótesis previa, se adopta como deseable.
- La tercera columna ofrece el ahorro neto que corresponde a cada año.

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

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

Se ha considerado un interés (r) del 6% y un plazo de amortización de 10 años, sin período de carencia.

- En la última columna de la tabla se convierten las cantidades así estimadas a pesetas constantes del año 2004, único medio de obtener unas valoraciones homogéneas y sumables.

#### Cuadro IV

#### CALCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO HIPÓTESIS MÍNIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CONSTANTE

(miles euros)

AÑO	Ingresos corrientes (euros corrientes)	%	Ahorro neto	Sobrante respecto al año anterior	Credito obtenible	
					Ahorro neto	euros corrientes
2004	1.456	7,48	109			
2005	1.736	7,48	130	21	154	150
2006	1.856	7,48	139	9	66	62
2007	1.980	7,48	148	9	68	63
2008	2.107	7,48	158	10	70	63
2009	2.239	7,48	168	10	72	63
2010	2.374	7,48	178	10	75	63
2011	2.514	7,48	188	10	77	63
2012	2.657	7,48	199	11	79	64
<b>Total</b>						591

## Cuadro V

**CALCULO DE LOS RECURSOS PROCEDENTES DEL CRÉDITO  
HIPÓTESIS MÁXIMA: PORCENTAJE AHORRO NETO CRECIENTE**

(miles euros)

AÑO	Ingresos corrientes (ptas corrientes)	% Ahorro neto	Ahorro neto	Sobrante respecto al año anterior	Credito obtenible	
					ptas corrientes	ptas constantes
2004	1.456	7,48	109			
2005	1.736	11,90	207	98	718	697
2006	1.856	12,03	223	17	123	116
2007	1.980	12,15	241	17	127	117
2008	2.107	12,26	258	18	132	118
2009	2.239	12,37	277	19	136	118
2010	2.374	12,47	296	19	141	119
2011	2.514	12,56	316	20	145	120
2012	2.657	12,65	336	20	150	121
<b>Total</b>						1.526

En los cuadros números VI y VII se estiman los recursos obtenibles, por las cesiones obligatorias de aprovechamiento urbanístico.

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 medio tanto en los sectores del suelo urbanizable como en las unidades de ejecución en suelo urbano (suelo urbano no consolidado).

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 clase de suelo.

En los cuadros se parte de la información de los metros cuadrados de superficie edificable de cada unidad de ejecución o sector y el aprovechamiento medio.

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

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

### Cuadro VI

#### ESTIMACION DE LOS RECURSOS OBTENIBLES POR LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN SUELO URBANO

(miles euros ctes)

UE Nº	Superficie m <sup>2</sup>	Aprovechamiento medio m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	10 % Aprovechamiento m <sup>2</sup>	Valores de Repercusión	Recursos Obtenibles
1	18.798	1,1496	2.161	0,400	864
2	2.216	0,6764	150	0,400	60
3	3.067	0,7189	220	0,400	88
4	2.908	0,7036	205	0,400	82
5	3.650	0,7778	284	0,400	114
6	9.179	1,1708	1.075	0,400	430
7	4.759	1,2789	609	0,400	243
8	11.201	1,2614	1.413	0,400	565
9	24.002	0,4991	1.198	0,400	479
10	28.870	0,6075	1.754	0,400	702
11	13.928	0,7430	1.035	0,400	414
12	3.434	1,2455	428	0,400	171
<b>TOTAL</b>					<b>4.212</b>

En el cuadro VII se recoge toda la información necesaria para estimar los recursos disponibles del Ayuntamiento para atender las necesidades de inversión en los ocho años a que se extiende el Estudio Económico.

En el cuadro VII se incluyen:

- La columna relativa a los ingresos corrientes que se extrae directamente del cuadro III.
- Los ingresos derivados de las cesiones obligatorias del aprovechamiento que se han obtenido del cuadro VI. Se ha dividido estas cesiones anualmente.
- Los recursos procedentes del crédito, en las dos hipótesis, mínima y máxima, que se derivan directamente de los cuadros IV y V.
- El total de recursos para inversión de que dispondrá así al Ayuntamiento, recogiendo las dos hipótesis relativas al crédito que 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 pesetas constantes del año 2004.

### Cuadro VII

#### ESTIMACION DE LOS RECURSOS DE INVERSION DEL AYUNTAMIENTO

(miles euros ctes)

Año	Ingresos corrientes	Ingresos por cesiones	Credito obtenible		Total recursos	
			hip. mínima	hip. máxima	hip. minima	hip. máxima
2005	1.686	527	150	697	676	1.224
2006	1.751	527	62	116	589	642
2007	1.816	527	63	117	589	643
2008	1.881	527	63	118	589	644
2009	1.947	527	63	118	590	645
2010	2.012	527	63	119	590	646
2011	2.077	527	63	120	590	646
2012	2.143	527	64	121	590	647
<b>Total</b>	15.313	4.212	591	1.526	4.803	5.738

#### 5.4. 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 General y como contenido voluntario del Estudio Económico, no regulado reglamentariamente.

En el cuadro VIII se realiza, en pesetas constantes, la comparación para todo el período completo observado por el Estudio Económico, ocho años, sin discriminar en función del carácter de las actuaciones.

## Cuadro VIII

**COMPARACION ENTRE NECESIDADES DE INVERSION A CARGO  
DEL AYUNTAMIENTO Y RECURSOS ESTIMADOS**

(miles euros ctes)

Año	Necesidades	Recursos		Diferencia		Situación financiera	
		hip. mínima	hip. máxima	hip. mínima	hip. máxima	hip. mínima	hip. máxima
2005	539	676	1.224	137	685		
2006	539	589	642	50	103	187	788
2007	539	589	643	50	104	237	893
2008	539	589	644	50	105	288	998
2009	539	590	645	51	106	338	1.104
2010	539	590	646	51	107	389	1.211
2011	539	590	646	51	107	440	1.318
2012	539	590	647	51	108	491	1.426
<b>Total</b>	4.311	4.803	5.738	491	1.426		

En el cuadro se observa que los recursos estimados son superiores a las necesidades de inversión por lo que el Plan es viable.

Los recursos obtenibles por cesión obligatoria sobrantes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III del Título Tercero de la Ley Urbanística de Aragón, se destinarán a la conservación y ampliación del Patrimonio Público de Suelo.

Zaragoza, Mayo de 2006

Por la Empresa Consultora

PROINTEC, S.A.

Fdo. Juan Ferraz Garanto