

9.- EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

La evaluación de los costes financieros de las actuaciones propuestas por el Plan Territorial Sectorial para la creación pública de suelo para actividades económicas es una cuestión extremadamente compleja ya que resulta difícil establecer un programa concreto de actuaciones en el tiempo y deslindar después para cada intervención los capítulos de costes que deban ser imputables presupuestariamente al Plan.

Cualquier actuación importante de ordenación territorial descansa casi obligatoriamente en la intervención de más de un organismo administrativo. Tanto para la promoción de un nuevo polígono industrial como para la realización de una operación importante de remodelación urbanística resulta necesario afrontar paralelamente obras de vialidad general y de infraestructuras de servicio exteriores a la delimitación específica del área en cuestión. Estas inversiones presupuestarias en sistemas generales, que ya son difíciles de evaluar económicamente por sí mismas, plantean además el problema de establecer en qué grado deben ser repercutidas sobre el balance económico de cada una de las operaciones urbanísticas parciales a las que dan servicio.

Resulta también complicado establecer en un plan de estas características un programa de inversiones desarrollado en base a unas previsiones y necesidades de tipo técnico, ya que los principales factores de decisión provendrán de la esfera de la política económica y social y requerirán la consideración de diferentes factores de muy difícil previsión anticipada.

En una primera labor de desglose de partidas presupuestarias deberán separarse dos líneas fundamentales de consignaciones de fondos para la provisión económica del Plan. Por un lado estarán todas las operaciones de financiación, directa o indirecta, adscritas a las políticas de incentivación de áreas específicas para la regeneración urbanística de zonas de reconversión industrial y la dinamización de cabeceras comarcales con déficit de empleo industrial. Por otro lado las actuaciones de promoción directa de los nuevos polígonos para actividades económicas contemplados en el Plan.

Sobre el primer capítulo de intervenciones, su dotación y ayuda económica no sólo deberá provenir de las áreas estamentales del urbanismo, sino que estas operaciones de reconversión industrial, o de reequipamiento infraestructural y de dinamización económica especial, también deberán ser financiadas en gran parte por otros estamentos administrativos adscritos a las áreas de Industria, Obras Públicas, Transporte, Economía, Trabajo, etc... En resumen, que resulta difícilmente evaluable la aportación económica con la que el área de Ordenación Territorial deba contribuir a la reconversión de las zonas industriales obsoletas o de la dinamización económica de

zonas deficitarias de empleo industrial y, en todo caso, esta cifra dependerá más de la voluntad política y la disponibilidad presupuestaria general que de las proyecciones derivadas del presente Plan.

Es, sin embargo, en el segundo capítulo de la creación pública de nuevos suelos para la actividad económica donde cabe la posibilidad de esbozar algunas cifras orientativas en base a unos supuestos de volumen de intervención.

Si se establecen por un lado unos ratios medios, orientativos y con todas las reservas posibles, sobre los precios bases del valor del suelo y sobre los costos globales de urbanización y promoción de los polígonos, y por otro lado, se cuantifica la superficie de suelo que desea promover directamente la Administración, se pueden obtener unas cifras indicativas de las inversiones necesarias para la financiación de estas operaciones.

En un avance de predimensionamiento económico se puede tantear con las siguientes cifras :

- Valor promedio del coste de adquisición del m² de suelo para la promoción de un nuevo polígono para actividad económica (Valoración 2004):

En Álava: de 3 a 15 Eur./m²

En Gipuzkoa y Bizkaia: de 6 a 24 Eur./m²

Para la estimación de estas cifras se contempla la posibilidad de comprar en algunos casos suelo actualmente calificado como no urbanizable para proceder posteriormente a su recalificación y la conveniencia de aplicar en otros casos el sistema de actuación de expropiación. Se contempla, así mismo, la posibilidad de adquirir suelos de bajo valor, por sus características topográficas o sus condiciones de mala accesibilidad, que requieran de importantes acciones infraestructurales para su puesta en servicio.

- Coste promedio de las obras de acondicionamiento general del área, movimientos de tierras, accesos, acometidas de servicios, afecciones y urbanización general y las partidas de estudios, honorarios técnicos, licencias, gestión de la promoción y gastos financieros para el desarrollo de un nuevo polígono (incluidos gastos generales y beneficio industrial). (Sin I.V.A.). (Valoración 2004).

En Álava: De 30 a 45 Eur./m²

En Gipuzkoa y Bizkaia: De 40 a 60 Eur./m²

- Evaluación de la superficie de nuevo suelo industrial a promover anualmente por la Administración para el desarrollo de las nuevas operaciones de creación pública de suelo previstas en el Plan, partiendo del supuesto que todas las promociones se acometan durante la 1ª Fase de 8 años dentro del horizonte general del Plan.

Álava :	430-450 Has / 8 años	55 Has/año
Bizkaia :	460-515 Has / 8 años	60 Has/año
Gipuzkoa :	350-370 Has / 8 años	45 Has/año

La consignación presupuestaria anual necesaria sería:

- | | | | | | |
|--------------|------------------------|---|-----------------------------|---|-------------------|
| • Álava : | 550.000 m ² | x | (9+35) Eur./m ² | : | 24,20 M. Eur./año |
| • Bizkaia: | 600.000 m ² | x | (18+50) Eur./m ² | : | 40,80 M. Eur./año |
| • Gipuzkoa : | 450.000 m ² | x | (18+50) Eur./m ² | : | 30,60 M. Eur./año |

Si a estas cifras le añadimos una estimación de los fondos asignados específicamente para la generación de suelo en el contexto de los programas de las

“Áreas de Incentivación” previstas en las zonas de reconversión industrial, para la dinamización económica de cabeceras comarcales y en acciones de impulso industrial en zonas rurales.

- Álava : 6 M. Eur./año
- Bizkaia : 18 M. Eur./año
- Gipuzkoa : 12 M. Eur./año

Obtenemos para el conjunto de la C.A.P.V. la cifra orientativa global de 130 M. Eur./año

Estimando que el ciclo de reversión media de las inversiones se cifra en un promedio de cinco años, el monto total de la consignación presupuestaria necesaria para el desarrollo del conjunto de las operaciones previstas en el Plan ascendería al orden de 650 millones de euros (2004).

Sobre las posibles etapas de actuación del Plan no se establecen específicamente fases diferenciadas de ejecución. Se propone que sea en un Programa de Actuación complementario donde se establezca el ritmo de desarrollo progresivo de las inversiones en función de la evolución de la demanda y de las disposiciones presupuestarias. Así mismo, podrá ser en el Programa de Actuación donde se establezcan las prioridades entre las diferentes intervenciones previstas en el Plan.

