



ALTERNATIVA 2

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Documento de Aprobación Definitiva

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Propuesta Urbana, PERU y PAU del área de reparto K de Basauri Ed. 2



Ayuntamiento de Basauri



NE 18560
FLR / MBA
C.D. 07.00
Junio 2016

- Índice

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Introducción | 1 |
| 2. | Estudio de viabilidad económico-financiera..... | 2 |
| 2.1. | Estimación de los valores de venta | 2 |
| 2.1.1. | Prospección del Mercado Inmobiliario | 2 |
| 2.1.2. | Valores adoptados..... | 5 |
| 2.2. | Estimación de los costes de urbanización y edificación | 5 |
| 2.2.1. | Costes de Edificación | 5 |
| 2.2.2. | Costes de Urbanización | 5 |
| 2.2.3. | Indemnizaciones y costes por realojos | 6 |
| 2.3. | Calculo de los valores de repercusión del suelo | 7 |
| 2.4. | Estimación de los ingresos totales..... | 7 |
| 2.5. | Conclusiones..... | 8 |
| 3. | Informe de Sostenibilidad Económica..... | 9 |
| 3.1. | Identificación de las Haciendas afectadas..... | 9 |
| 3.2. | Determinación de las nuevas infraestructuras de servicios y financiación de las mismas..... | 9 |
| 3.3. | Previsión de ingresos para la Administración..... | 10 |
| 3.3.1. | Ingresos de la Administración Local..... | 10 |
| 3.3.2. | Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal | 11 |
| 3.4. | Previsión de costes para la Administración | 11 |
| 3.4.1. | Administración Local | 11 |
| 3.4.2. | Administración Foral y Autonómica..... | 12 |
| 3.4.3. | Administración Estatal | 12 |
| 3.5. | Impacto de la actuación | 12 |

1. Introducción

El artículo 155 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, señala la necesidad de incorporar “*Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.*”

Dado el carácter dinámico del planeamiento y su ejecución, no es objeto de este estudio el hacer un presupuesto exhaustivo de cantidades concretas de ingresos y gastos, sino que se limita a indicar estimaciones y fuentes de financiación que quedarán afectas a la ejecución del Plan, de acuerdo con una previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función, de sus concretas determinaciones.

Por tanto, los valores de repercusión de suelo, costes urbanización, indemnizaciones, etc., expresados carecen de valor normativo, ni comprometen a la Administración, siendo exclusivamente unas referencias genéricas, realizadas con la mera intención de ofrecer una visión general de cuál es la repercusión económica que representa la ordenación establecida por el Plan. Sus valores concretos y vinculantes serán los que resulten de la ejecución del planeamiento, en el momento en que ésta se lleve a cabo.

2. Estudio de viabilidad económico-financiera

En general, en cualquier plan de ordenación urbanística, los elementos que tienen mayor relevancia en relación con la viabilidad económica – financiera, son aquellos gastos necesarios para lograr la urbanización y la edificación proyectadas. Así, el presente Estudio Económico - Financiero se centra en el análisis económico de la ejecución de las nuevas obras de edificación del Área K y su urbanización.

2.1. Estimación de los valores de venta

2.1.1. Prospección del Mercado Inmobiliario

De cara a estimar el valor de venta del producto inmobiliario terminado, se ha realizado una prospección del mercado inmobiliario en Basauri a través de portales inmobiliarios, así como la consulta a otros organismos y organizaciones relacionadas con el sector, con el objeto de determinar un precio de venta para cada uno de los usos contemplados en el Plan.

Así, se han obtenido los precios referentes a los usos de vivienda (nueva y usada), locales comerciales y garajes. A continuación se presentan unas tablas que recogen los testigos analizados.

| Precios venta de vivienda de segunda mano | | | | |
|---|-----------------------------------|----------------|-----------------------|----------|
| Ubicación | Superficie útil (m ²) | Precio € | €/m ² útil | Fuente |
| Burros | 77 | 189.000 | 2.455 | fotocasa |
| Aperribai | 65 | 95.000 | 1.462 | fotocasa |
| Ayuntamiento | 100 | 310.000 | 3.100 | fotocasa |
| Ayuntamiento | 70 | 149.000 | 2.129 | fotocasa |
| Ariz | 62 | 162.300 | 2.618 | fotocasa |
| Ariz | 60 | 149.000 | 2.483 | fotocasa |
| Ariz | 80 | 185.000 | 2.313 | fotocasa |
| Ariz | 70 | 175.000 | 2.500 | fotocasa |
| Pozokoetxe | 60 | 138.000 | 2.300 | fotocasa |
| Pozokoetxe | 73 | 186.000 | 2.548 | fotocasa |
| Pozokoetxe | 75 | 196.000 | 2.613 | fotocasa |
| Fernando Barquín | 78 | 185.000 | 2.372 | fotocasa |
| Urbi | 85 | 240.000 | 2.824 | fotocasa |
| Centro | 85 | 255.000 | 3.000 | fotocasa |
| Lehendakari Agirre | 65 | 198.000 | 3.046 | fotocasa |
| Lehendakari Agirre | 72 | 135.000 | 1.875 | |
| Zumalakarregi | 68 | 196.000 | 2.882 | fotocasa |
| Doctor Garay | 60 | 139.000 | 2.317 | fotocasa |
| Doctores Landa | 56 | 178.000 | 3.179 | fotocasa |
| Nafarroa | 54 | 168.000 | 3.111 | fotocasa |
| PROMEDIO | 71 | 181.415 | 2.556 | |

| Precios venta de vivienda nueva y seminueva | | | | | |
|--|--|-----------------|----------------------------|---------------|------------------|
| Ubicación | Superficie útil (m²) | Precio € | €/m²útil | Estado | Fuente |
| C/Kareaga Behekoa 12 | 67 | 149.625 | 2.237 | nuevo | fotocasa |
| c/Gaztela 13 | 88 | 265.444 | 3.024 | nuevo | fotocasa |
| c/Urbi 11 | 75 | 258.333 | 3.460 | nuevo | pisos.com |
| c/Kareaga Goikoa | 60 | 85.000 | 1.417 | seminuevo | ventadepisos.com |
| c/Kareaga Goikoa | 70 | 149.900 | 2.141 | seminuevo | ventadepisos.com |
| - | 84 | 259.000 | 3.083 | seminuevo | ventadepisos.com |
| Urbi | 68 | 99.000 | 1.456 | seminuevo | ventadepisos.com |
| Zona Ayto. | 100 | 255.000 | 2.550 | seminuevo | ventadepisos.com |
| - | 40 | 99.000 | 2.475 | seminuevo | ventadepisos.com |
| Ariz | 89 | 366.000 | 4.112 | seminuevo | fotocasa |
| Piru Gainza | 75 | 230.000 | 3.067 | seminuevo | fotocasa |
| <i>PROMEDIO NUEVA</i> | 76 | 224.468 | 2.907 | | |
| <i>PROMEDIO SEMINUEVA</i> | 73 | 192.863 | 2.538 | | |
| PROMEDIO TOTAL | 74 | 201.482 | 2.638 | | |

Por otro lado, se han consultado las estadísticas del Observatorio Vasco de la Vivienda en lo referente a precios medios para el año 2015. En este caso, los resultados son para el territorio histórico de Bizkaia:

- Precio promedio vivienda libre nueva 3.363 €/m²
- Precio promedio vivienda usada 3.102 €/m²
- Precio promedio vivienda nueva + usada 3.232 €/m²
- Precio promedio vivienda Protección Oficial / Social 1.775 €/m²

También se han consultados otras entidades relacionadas con el sector inmobiliario, cuyos datos (también relativos al año 2015) se recogen a continuación:

- Precio promedio vivienda nueva en el Bilbao Metropolitano¹ 2.684 €/m²
- Precio promedio vivienda usada en Basauri² 2.443 €/m²
- Precio promedio vivienda usada en Basauri³ 2.263 €/m²
- Precio máximo vivienda social (80 m² útiles)⁴ 1.171 €/m²
- Precio máximo vivienda de protección oficial (80 m² útiles) 1.777 €/m²
- Precio máximo vivienda tasada (80 m² útiles) 2.962 €/m²
- Precio máximo VTMG (80 m² útiles)⁵ 3.554 €/m²
- Precio máximo VTME (80 m² útiles) 3.020 €/m²

¹ Fuente: Colegio de Registradores y Registros de la Propiedad del País Vasco. Se incluye sólo los tres primeros trimestres del año 2015, ya que aún no se disponen de los datos del último trimestre.

² Fuente: ventadepisos.com

³ Fuente: casas.trovit.es

⁴ Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco (Orden del 3 de noviembre de 2.010 sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial)

⁵ Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales de protección municipal de Basauri

En cuanto al uso de Local Comercial, se han recogido los siguientes testigos.

| Precios de venta de locales de segunda mano | | | | |
|--|-----------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| Ubicación | Superficie (m²) | Precio € | €/m²útil | Fuente |
| Plaza Pedro López Cortázar | 180 | 160.000 | 889 | Fotocasa |
| Doctor Garay | 28 | 25.000 | 893 | Fotocasa |
| Doctor Garay | 40 | 39.000 | 975 | Fotocasa |
| Ariz | 20 | 42.000 | 2.100 | Fotocasa |
| Ariz | 15 | 14.500 | 967 | Fotocasa |
| Pozokoetxe | 113 | 55.000 | 487 | Fotocasa |
| Kalero | 45 | 90.000 | 2.000 | Fotocasa |
| Basozelai | 80 | 180.000 | 2.250 | Fotocasa |
| Basozelai | 18 | 19.500 | 1.083 | Fotocasa |
| Ayuntamiento | 45 | 100.000 | 2.222 | Fotocasa |
| Ayuntamiento | 50 | 115.000 | 2300 | Fotocasa |
| PROMEDIO | 58 | 76.364 | 1.470 | |

Relativamente a los garajes, los testigos más relevantes son los siguientes:

| Precios venta de venta de garajes de segunda mano | | | |
|--|-----------------|----------------------------------|---------------|
| Ubicación | Precio € | €/m²construido | Fuente |
| Bingen Anton Ferrero | 35.090 | 1.404 | fotocasa |
| Doctores Landa | 19.000 | 760 | fotocasa |
| Pintor Zuloaga | 48.000 | 1.920 | fotocasa |
| Kareaga Goikoa | 20.000 | 800 | fotocasa |
| Karmelo Torre | 21.500 | 860 | fotocasa |
| Asturias | 47.000 | 1.880 | fotocasa |
| Asturias | 41.000 | 1.464 | fotocasa |
| Ayuntamiento | 42.000 | 840 | fotocasa |
| Axular | 50.000 | 1.786 | fotocasa |
| Estación Euskotren | 12.000 | 480 | fotocasa |
| Pozokoetxe | 18.500 | 740 | fotocasa |
| Valentin de Berriotxo | 30.000 | 1.200 | fotocasa |
| Baskonia | 27.000 | 1.080 | fotocasa |
| Arizgoitiko | 15.000 | 600 | fotocasa |
| Ariz | 28.000 | 1.120 | fotocasa |
| PROMEDIO | 30.273 | 1.129 | |

2.1.2. Valores adoptados

En función de las características de los diferentes testigos obtenidos para cada producto inmobiliario, se ha realizado una homogenización de los mismos, para estimar unos valores de venta que consideran adecuados a la presente operación, teniendo en cuenta la actual situación del mercado inmobiliario con respecto a la capacidad de absorción y la prudencia valorativa. Los valores de venta adoptados son:

- | | |
|----------------------------------|---|
| • Vivienda Libre | 2.900 €/m ² útil / 2.320 m ² construido |
| • Vivienda de Protección Pública | 2.000 €/m ² útil / 1.600 m ² construido |
| • Garajes y anejos | 1.300 €/m ² construido |
| • Locales Comerciales | 1.500 €/m ² útil / 1.364 m ² construido |

2.2. Estimación de los costes de urbanización y edificación

2.2.1. Costes de Edificación

Los costes de la edificación han sido determinados en función del presupuesto mínimo que se deriva de la Normativa de control de presupuesto a efectos de visado del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco – Navarro. Dicha normativa, en función de las características y uso de los edificios, establece el precio de ejecución material (PEM) de la obra. Sobre este precio, se han aplicado los gastos generales (estimados en un 13% del PEM), el beneficio industrial del constructor (estimado en un 6% del PEM), los impuestos de la construcción (estimado en un 5% del PEM para los usos libres y un 3% para los protegidos) y los proyectos técnicos y dirección de obra (estimados en un 8%). Así, los costes de edificación, incluyendo los conceptos mencionados, son:

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| • Vivienda Libre | 858,1 €/m ² |
| • Vivienda de Protección Pública | 794,2 €/m ² |
| • Garajes y anejos | 605,1 €/m ² |
| • Locales Comerciales | 453,8 €/m ² |

2.2.2. Costes de Urbanización

Los costes de urbanización del ámbito se han agrupado en las diferentes partidas que integran la actuación. A continuación se incluye un resumen de estas partidas, que pueden ser consultadas en detalle en el anteproyecto de urbanización que se acompaña al PAU y al PERU.

- | | |
|----------------------------|-------------|
| • Derribos y demoliciones | 237.700 € |
| • Urbanización | 4.394.515 € |
| • Servicios Urbanos | 493.740 € |
| • Estructuras | 7.529.800 € |
| • Actuaciones ferroviarias | 4.037.029 € |

El total de los costes de urbanización asciende a 16.692.784 €

2.2.3. Indemnizaciones y costes por realojos

En primer lugar se incluyen los datos disponibles con respecto a los inquilinos y viviendas ocupadas, que deberán ser objeto de realojo en los bloques que se derriban. Estos datos son de carácter previo y orientativo, ya que deberá ser el correspondiente expediente de reparto de cargas y beneficios, el que determine la situación real y concreta de cada inmueble.

| Dirección | Nº de viviendas existentes | Nº de viviendas ocupadas ⁶ | Nº Inquilinos | Residencial (m ²) | Locales (m ²) |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|
| S. Fausto 1 | 4 | | 1 | 226 | 0 |
| S. Fausto 3 | 7 | 7 | | 527 | 146 |
| S. Fausto 4 | 2 | 1 | | 202 | 250 |
| S. Fausto 6 | 2 | 1 | | 227,66 | 0 |
| S. Fausto 5,7, 9 y 11 | 24 | | 12 | 2.398,53 | 68,5 |
| Juan Ibargutxi 2 | 10 | 9 | | 881,92 | 115 |
| Plaza Arizgoiti 3,4 y 5 | 18 | | 5 | 1.615 | |
| L. Aguirre 27 | 1 | | 1 | 74 | |
| L. Aguirre 29 | 1 | | 1 | 70 | |
| L. Aguirre 31 | 8 | | | 649 | |
| L. Aguirre 33 | 8 | 5 | 1 | 529 | |
| TOTAL | 85 | 23 | 21 | 7.400 | 579,27 |

De acuerdo a la anterior tabla, existen 23 propietarios y 21 inquilinos con derecho a realojo, cuya concreción deberá realizarse en el expediente de reparto de cargas y beneficios. Además de las características de las viviendas, en la estimación de las indemnizaciones y realojos, también se han tenido en cuenta los locales comerciales. No obstante, para la realización del presente estudio económico – financiero se ha realizado una estimación de estos costes, basándose en otras experiencias de realojo en el municipio:

- Realojos propietarios 1.800.000 €
- Realojos inquilinos 400.000 €
- Indemnizaciones (viviendas y locales) 6.500.000 €

Así, el coste total por indemnizaciones y realojos de toda la operación asciende a 8.700.000 €

⁶ En este concepto no se contabilizan las viviendas alquiladas, que son contabilizados en el concepto de “Nº de inquilinos”)

2.3. Cálculo de los valores de repercusión del suelo

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos contemplados se ha empleado la metodología indicada en el Real Decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo. Dicha metodología se basa en la siguiente fórmula:

$$V_{RS} = (V_v / K) - V_c$$

Donde:

- V_{RS} = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado construido del uso considerado
- V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario terminado, en euros por metro cuadrado construido
- K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. El Reglamento permite que este coeficiente oscile entre 1,20 y 1,40, en función del uso considerado (en este caso se ha aplicado 1,40 para todos los usos).
- V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado construido. En este importe deberá tenerse en cuenta el PEM y el resto de conceptos antes indicados (gastos generales, beneficio industrial... etc.)

Aplicando la fórmula resultan los siguientes valores residuales:

| Uso | Valor de Venta (€/m ² c) | Coste Construcción (€/m ² c) | Valor de repercusión del suelo (€/m ²) | Coefficiente de Ponderación |
|--------------------|-------------------------------------|---|--|-----------------------------|
| Vivienda Colectiva | 2.320 | 858,1 | 799,1 | 1,00 |
| VPP | 1.600 | 794,2 | 348,6 | 0,44 |
| Aparcamiento | 1.300 | 605,1 | 323,5 | 0,40 |
| Comercial | 1.364 | 453,8 | 520,2 | 0,65 |

2.4. Estimación de los ingresos totales

Aplicando los valores residuales obtenidos para cada uso considerado, la estimación de ingresos sería:

| Uso | Edificabilidad (m ² t) | Valor de repercusión del suelo (€/m ²) | Ingreso estimado (€) |
|--------------------|-----------------------------------|--|----------------------|
| Vivienda Colectiva | 22.065 | 799,1 | 17.631.321,9 |
| VPP | 4.560 | 348,6 | 1.589.785,4 |
| Aparcamiento | 14.499 | 323,5 | 4.689.838,7 |
| Comercial | 3.340 | 520,2 | 1.737.421,2 |
| Total | 40.520 | | 25.648.367,2 |

2.5. Conclusiones

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión, respecto de la edificabilidad ponderada prevista. Así considerando el 85% de la edificabilidad ponderada antes calculada, el valor de repercusión de la urbanización es de:

$$(16.692.784 \text{ €} + 8.700.000 \text{ €}) / 34.923 \text{ m}^2\text{p} = 736 \text{ €/m}^2\text{p}$$

Este valor de repercusión supone un 25,3 % sobre el valor en venta del uso de vivienda colectiva y es inferior al valor del suelo urbanizado calculado para el uso de vivienda colectiva.

Por otro lado, los ingresos estimados como valor de repercusión de suelo serían de unos 25,6 millones de euros, mientras que la estimación de costes asciende a aproximadamente 25,4 millones de euros, por lo que el balance de la operación es positivo.

3. Informe de Sostenibilidad Económica

Este informe tiene el objeto de ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

3.1. Identificación de las Haciendas afectadas

- a) Tesorería del Ayuntamiento de Basauri
- b) Hacienda Foral de Bizkaia.
- c) Hacienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- d) Hacienda estatal.

3.2. Determinación de las nuevas infraestructuras de servicios y financiación de las mismas

Las nuevas infraestructuras previstas se corresponden con tres tipos básicos: por un lado la ampliación de las redes de servicios urbanos actualmente existentes; por otro, las infraestructuras derivadas de la nueva cubrición e incorporación de la playa de vías; y, por último, las infraestructuras derivadas de las actuaciones ferroviarias. A continuación se enumeran todas estas infraestructuras:

- Refuerzo y/o renovación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento de pluviales y fecales, energía eléctrica y telecomunicaciones, recogida de residuos y alumbrado público. También se incluye la reurbanización de viales, aceras y espacios libres.
- Urbanización del Parque de Pozokoetxe: incluye el desmontaje de las actuales infraestructuras ferroviarias, así como la urbanización del mismo para convertirlo en un parque urbano.
- Nueva cubrición que continúe, hacia el norte en unos 40 metros, la actual cubrición de la plaza de San Fausto. Esta cubrición se urbanizará en su superficie, continuando el espacio peatonal de la plaza de San Fausto.
- Adaptación del trazado ferroviario, en aproximadamente un kilómetro, para poder crear una nueva estación de andén central que sustituya a la actual de Bidebieta.
- Nueva estación de Bidebieta: estará situada en la nueva cubrición.
- Pasarela peatonal de conexión entre las calles Piru Gainza y Juan de Ibargutxi.

Todas estas infraestructuras serán financiadas a costa de la operación, como carga de urbanización de los promotores.

3.3. Previsión de ingresos para la Administración

3.3.1. Ingresos de la Administración Local

En el presente estudio se recoge como ingresos los recursos obtenidos a través de las siguientes tasas e impuestos (directos e indirectos) locales relacionados con la implantación de los usos previstos en el Plan Especial.

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI): se trata de un impuesto anual que grava el valor de la titularidad dominial y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio.
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM): se trata de un impuesto anual que grava la titularidad de vehículos de tracción mecánica aptos para circular por la vía pública, con independencia de su clase y categoría. Para el cálculo del IVTM se parte de un cuadro de tarifas en el que se asigna a cada clase de vehículo en función de su "factor tributario" (potencia, número de plazas, capacidad de carga útil o cilindrada) una cantidad o cuota en euros.
- Tasa del servicio de recogida de basuras: el hecho imponible es la prestación de los servicios o la actividad municipal desarrollada con motivo de la recogida y eliminación de basuras y residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas y de alojamientos y locales.
- Tasa de abastecimiento de agua: en este caso la tasa grava la disponibilidad de las redes de abastecimiento y consumo de agua desde las mismas.
- Tasa de alcantarillado y toma de agua: se devenga el vertido real o potencial de aguas provenientes del suministro público o privado a las redes de saneamiento.
- Impuesto sobre construcciones, obras e instalaciones (ICIO): se trata de un impuesto de titularidad municipal, de carácter potestativo e indirecto que grava la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia. Para el cálculo del ICIO se parte del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra; por lo tanto se integra, tan sólo, con el presupuesto de ejecución material (PEM) de la obra, y en el caso de instalaciones el coste de la instalación, no el valor de lo instalado. Como estimación de cálculo, en el presente informe, al PEM de las obras de construcción se le aplica el tipo de gravamen de 5% para los usos libres y 3% para los protegidos (VPP y VPO).

- Licencia de primera ocupación de vivienda: La licencia de primera ocupación es un documento administrativo que acredita que la vivienda ha cumplido las condiciones establecidas en la licencia de edificación. La licencia de primera ocupación se expide por el Ayuntamiento de Basauri. En el presente informe se ha estimado en un 0,43% del presupuesto de ejecución material de la obra.

Se debe precisar que durante el periodo de ejecución de la ordenación se producen unos ingresos, llamados extraordinarios (que en este caso se corresponden con el ICIO y la licencia de primera ocupación), a los que se añadirán los regulares u ordinarios, que se irán incrementando hasta la finalización de las edificaciones generadoras de ingresos fijos anuales por impuestos municipales.

Para la estimación de los ingresos ordinarios se ha acudido a los datos del presupuesto municipal de 2016. Así, considerando el número de habitantes de Basauri (41.174 habitantes en 2015, según los datos del Eustat), se ha podido obtener un ratio de cada uno de estos costes, de tal manera que se podrán determinar los ingresos por estos conceptos:

| Ingresos | Presupuesto 2016 (€) | Ratio (€/hab) |
|------------------------|----------------------|---------------|
| IBI | 5.732.788,81 | 139,23 |
| IVTM | 1.996.059,20 | 48,48 |
| Recogida de basuras | 1.829.999,34 | 44,45 |
| Abastecimiento de agua | 1.763.075,20 | 42,82 |
| Alcantarillado | 267.103,28 | 6,49 |

3.3.2. Ingresos de la Administración Foral, Autonómica y Estatal

El Estado podrá obtener ingresos como consecuencia de los impuestos que gravan el proceso de edificación:

- El IVA derivado de la compra del suelo por parte del promotor, así como de los costes de materiales y ejecución de las posteriores obras de construcción.
- El gravamen de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, como consecuencia de la adquisición de los inmuebles.

3.4. Previsión de costes para la Administración

3.4.1. Administración Local

Se incluyen aquí los conceptos que tienen relación directa con la nueva ordenación prevista en el Plan Especial. La agrupación de los conceptos incluidos proviene de la clasificación incluida en el Presupuesto Municipal de 2016, donde se estiman los costes de cada uno de estos servicios. De modo análogo al cálculo de los ingresos, se ha podido obtener un ratio de cada uno de estos costes, de tal manera que se podrán determinar los costes derivados de la actuación urbanística objeto del Plan Especial. Los conceptos considerados son los siguientes:

| Concepto | Presupuesto 2016 (€) | Ratio (€/hab) |
|---|----------------------|---------------|
| Seguridad Ciudadana | 262.474 | 6,37 |
| Protección Civil | 23.000 | 0,56 |
| Servicio contra incendios | 299.248 | 7,27 |
| Vías Públicas | 79.067 | 1,92 |
| Alcantarillado y aguas residuales | 11.248 | 0,27 |
| Abastecimiento de aguas | 1.149.282 | 27,91 |
| Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos | 958.189 | 23,27 |
| Limpieza Viaria | 4.409.745 | 107,10 |
| Parques y jardines | 1.035.200 | 25,14 |

3.4.2. Administración Foral y Autonómica

Puesto que la totalidad de las infraestructuras previstas se imputa a la operación, en principio no se prevén inversiones a realizar por la Diputación Foral de Bizkaia y el Gobierno Vasco.

3.4.3. Administración Estatal

Como en el caso anterior, no se prevén inversiones a realizar por el Estado.

3.5. Impacto de la actuación

El cálculo de la sostenibilidad económica de la actuación se realiza mediante la aplicación de una plantilla tipo en donde figuran estandarizados, mediante ratios y cálculos en base al tipo de concepto, los diferentes conceptos. El objetivo es obtener las magnitudes totales de ingresos y costes generados por las actuaciones urbanísticas en la Hacienda Municipal.

En la ordenación se han previsto 169 nuevas viviendas (277 en la ordenación final menos 108 existentes en la actualidad). De acuerdo a los datos del último censo de población y vivienda (2011) en Basauri el número de habitantes por vivienda es de 2,2 habitantes por vivienda, con lo que la población estimada sería de 372 nuevos vecinos.

Los ingresos (ordinarios y extraordinarios) irán aumentando a medida que se realizan las nuevas construcciones; asimismo los costes por implantación de los servicios públicos y suministros también se incrementarán a medida que se va desarrollando la actuación. La obtención de la sostenibilidad económica se obtiene como resultado o balance económico del conjunto dada por la diferencia entre los ingresos y gastos regulares, una vez que se complete la ejecución. Los ingresos extraordinarios y patrimoniales contribuirán a reforzar la solvencia económica en su conjunto.

| Ingresos | Ingresos ordinarios estimados (€) | Ingresos extraordinarios estimados (€) |
|----------------------------|-----------------------------------|--|
| IBI | 51.794,76 | |
| IVTM | 18.034,05 | |
| Recogida de basuras | 16.533,73 | |
| Abastecimiento de agua | 15.929,08 | |
| Alcantarillado | 2.413,23 | |
| ICIO | | 1.267.412,18 |
| Licencia primera ocupación | | 784.214,22 |
| | 104.704,85 | 2.051.626,40 |

El impacto de la actuación, desde el punto de vista económico, puede calificarse como asumible, dado que la ejecución se financia vía promoción privada y/o pública con la enajenación de los solares resultantes de operación urbanística; además resulta factible la posibilidad de financiar el mantenimiento de los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento vía tasas o impuestos.