

PLAN SECTORIAL DE ORDENACIÓN DAS ÁREAS EMPRESARIAIS DE GALICIA

DOC X.- ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICA

INDICE

DOC X.- ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICA.....	1
X.1 INTRODUCCIÓN	3
X.2 METODOLOXÍA.....	3
X.2.1 ESTIMACIÓN DE INVESTIMENTOS.....	3
X.2.2 VIABILIDADE DO PSOAEG	5
X.3 CONCLUSIÓN.....	5

X.1 INTRODUCCIÓN

O presente documento constitúe o "INFORME/MEMORIA/ESTUDO DE VIABILIDADE", integrante do presente PSOAEAG.

O PSOAEAG é un instrumento de ordenación territorial cunha finalidade estratéxica, o seu desenvolvemento será a través das figuras de planeamento de desenvolvemento (plans e proxectos) polo tanto o custo asociado non está directamente relacionado co PSOAEAG.

O Plan redactouse co obxectivo de que teña unha xestión dinámica que sexa unha ferramenta atemporal, non estática, elaborouse unha norma que estableza os principios para a boa xestión dos espazos produtivos onde se desenvolva unha actividade económica, e que sirva para garantir que en tódalas fases do desenvolvemento urbanístico se tiveron en conta os criterios de desenvolvemento e sostibilidade. Para a consecución deste obxectivo levouse a cabo un estudo para a determinación e avaliación dos factores de carácter ambiental, físico, territorial, etc que condicionan a utilización do solo para actividades industriais e terciarias determinando, polo tanto, os diferentes graos de "capacidade de acollida do territorio" para ditas finalidades e, en consecuencia, a viabilidade das futuras áreas empresariais, en función do tipo de solo no que se empracen. Este estudo complementouse co estudo de demanda realizado e coas determinacións recollidas nas DOT, recabando así un plano de solos óptimos da Comunidade Autónoma Galega.

Os resultados obtidos do estudo anterior trasladáronse a unha matriz de resultados para todos aqueles parques que se atopan en redacción ou estudo hoxe en día, de tódolos promotores de solo da Comunidade Autónoma. Posteriormente elaborouse unha programación ao ano horizonte do Plan (2024) incluíndo as actuacións necesarias por existencia de demanda de solo, segundo o estudo elaborado, e deixando parte das actuacións en programación alternativa, ante posibles cambios que puidera sufrir a demanda nos próximos anos. O obxectivo é que sexa o propio Rexistro de Demandantes de Solo Empresarial (Decreto 108/2012, do 29 de marzo, polo que se regula o rexistro de demandantes de solo empresarial de promoción pública da Comunidade Autónoma de Galicia) e/ou a demanda real os que marquen o ritmo de execución do PSOAEAG materializando solo industrial segundo demanda polos axentes económicos.

Polo tanto non existe un efecto económico inmediato da execución do PSOAEAG, será a evolución do Rexistro de Demandantes de Solo Empresarial e/ou a demanda Real e no seu caso a redacción dos documentos de desenvolvemento do mesmo, (proxectos sectoriais, plans parciais,...) os que avalíen o custo económico para cada un dos polígonos realizados e por agregación o custo do presente PSOAEAG.

X.2 METODOLOXÍA

No presente documento levarase a cabo unha análise da viabilidade económica do PSOAEAG en base aos investimentos que terán lugar para o desenvolvemento das actuacións inicialmente programadas ao ano horizonte, tendo en conta que será a demanda real a que marque o ritmo de execución das mesmas.

Cada un dos plans ou proxectos sectoriais que desenvolvan o presente PSOAEAG deberán de elaborar o seu propio estudo de viabilidade económica que xustifique a rendibilidade da actuación no momento de iniciar o desenvolvemento do planeamento correspondente.

X.2.1 ESTIMACIÓN DE INVESTIMENTOS

O investimento para as actuacións recollidas no presente PSOAEAG deberán de calcularse tendo en conta os seguintes factores:

- Custo de adquisición do solo. Obtívose un valor medio de custo de adquisición de solo en actuacións similares de administracións públicas e dos restantes promotores recollidos no Plan. Para os casos de administracións incluíuse no valor medio o valor expropiatorio.
- Custo de indemnizacións ou reposicións de bens e dereitos afectados no eido. Analogamente co anterior calculouse un valor medio orientativo.
- Custos de urbanización do polígono industrial. Obtívose un valor medio de entre tódalas partidas que compoñen os custos de urbanizar unha área industrial: movemento de terras, firmes e pavimentos, redes de servizos, xardinería, sinalización,...
- Custo das conexións exteriores cos sistemas xerais de infraestruturas: viarias, de servizos,...
- Custos de xestión. Custo medio asociado ao proceso de execución dos polígonos.
- Custos de redacción de traballos técnicos. Porcentaxe orientativa dos custos derivados da redacción de proxectos, dirección de obras e custos asociados na tramitación.

Elaborados os cálculos anteriores, no Cadro nº 1 realizouse un cálculo estimativo do investimento total do PSOAEAG ao ano 2024, establecido como horizonte.

Na primeira columna descríbense os prezos medios aproximados para cada partida da execución dunha área industrial. Nas columnas contiguas reflíctese o cálculo (m2 x custo medio) segundo os metros cadrados asignados a cada promotor no contexto do PSOAEAG.

IGVS, XESTUR e SEA urbanizarán 26.086.824 m2 de solo, diferenza entre o solo en funcionamento no presente ano, e o solo en funcionamento previsto no PSOAEAG. Para o cálculo dos custos asociados á posta no mercado de solo industrial tivéronse en conta tódalas partidas recollidas no cadro, a excepción dos metros cadrados de solo que se porán en funcionamento e que a día de hoxe se atopan en execución. Para o solo que está en execución estimouse que o 60% do mesmo ten sufragadas as partidas de adquisición de solo e indemnizacións e que están pendentes as partidas correspondentes a urbanización e conexións cos sistemas xerais, partidas que se incluíron na valoración total. O monto total asociado á posta en funcionamento do solo por parte dos organismos autonómicos correspondentes ascende a 1.450.079.459 €

Os restantes promotores incluídos no PSOAEAG urbanizarán 11.012.328 m2, (diferenza entre o solo en funcionamento no presente ano, e o solo en funcionamento previsto no PSOAEAG), para o solo en execución o orzamento estimado calculouse analogamente ao realizado para o solo autonómico, considerando que o 60% do solo ten librados os custos de adquisición de solo e indemnizacións, obtendo deste xeito un custo total de 574.012.824 €.

O investimento total obtido é de 2.024.092.284 € considerando as actuacións programadas ao ano horizonte. Acadado este punto na análise debemos ter en conta que o PSOAEAG tamén recolleu unha

serie de actuacións como programación diferida, incorporando aquelas actuacións que quedarían “en reserva” ante posibles cambios na demanda de solo no horizonte considerado. Neste documento de avaliación económica é necesario ter en conta a posibilidade de que algunhas desas actuacións poidan ser necesarias nun momento determinado do horizonte temporal do plan, ou nunha área funcional determinada. As actuacións ás que nos estamos a referir representan 24.564.844 metros cadrados de solo, de xeito que analogamente aos cálculos realizados no Cadro nº 1 o investimento necesario para levalas a cabo estimase en aproximadamente en 1.432.130.405 €, que agregados ao investimento obtido para as actuacións programadas suporían un investimento total superior aos 3.456.222.689 €.

Cadro nº 1 INVESTIMENTO DO PSOAEG

	Prezo medio/m2 (€)	IGVS, XESTUR SEA (€)	OUTROS PROMOTORES (€)	INVESTIMENTO TOTAL(€)
Custe adquisición de solo e/ou Expropiación	11	243.747.174	96.755.485	340.502.659
Custo indemnizacións	6	132.953.004	52.775.719	185.728.723
Custos de urbanización	30	782.604.720	330.369.840	1.112.974.560
Custo de conexión sistemas xerais	8	208.694.592	61.620.488	270.315.080
Custos de xestión	3% valor total	41.039.985	16.245.646	57.285.631
Redacción traballos técnicos	3% valor total	41.039.985	16.245.646	57.285.631
TOTAL		1.450.079.459	574.012.824	2.024.092.284

Cadro nº 2 Previsión do PSOAEG 2012-2024

	SITUACIÓN A MARZO 2012		PROGRAMACIÓN DO PSOAEG 2012-2024			
	IGVS, XESTUR e SEA (m²)	OUTROS PROMOTORES (m²)	Ano 2013		Ano 2024	
			IGVS, XESTUR e SEA (m²)	OUTROS PROMOT. (m²)	IGVS, XESTUR e SEA (m²)	OUTROS PROMOT. (m²)
En funcionamento	18.075.800	35.376.538	23.513.424	37.942.249	44.162.624	46.388.866
En execución	9.819.975	5.540.937	6.938.063	2.975.227		
En planificación, tramitación e estudo	23.837.734	33.894.813	21.282.022	21.918.437	11.849.271	28.423.422
Novas actuacións recollidas no PSOAEG			4.278.385	11.976.376		
TOTAL	51.733.509	74.812.288	56.011.894	74.812.289	56.011.894	74.812.289
	126.545.797		130.824.183		130.824.183	

X.2.2 VIABILIDADE DO PSOAEG

O PSOAEG suporá a posta en funcionamento ao ano horizonte de arredor de 37 millóns de metros cadrados de solo bruto, dos que aproximadamente un 60% serán metros cadrados edificables de solo industrial. O investimento total segundo se obtivo no cadro anterior superará os 2.000 millóns de euros distribuídos entre os distintos promotores de solo existentes na Comunidade Autónoma, e podería acadar os 3.456 millóns de euros se se producen cambios significativos na demanda de solo nos vindeiros anos.

Unha vez obtido o investimento total da execución do solo programado no PSOAEG a viabilidade do mesmo ven determinada pola rendibilidade da posta no mercado do solo urbanizado. O prezo medio de m2 de solo neto industrial en Galicia aproxímase aos 100 €/m2, e tendo en conta que se urbanizarán arredor de 22 millóns de metros cadrados netos, tendo en conta o horizonte temporal do 2024 e mantendo as condicións na demanda analizadas, a cifra estimada equilibrase cos gastos esperados determinándose deste xeito a viabilidade da actuación.

X.3 CONCLUSIÓN

O PSOAEG é un instrumento de ordenación territorial de carácter estratéxico que desenvolverá as súas determinacións a través doutras figuras de planeamento (plans e proxectos), polo tanto, o custo que isto poida supoñer non está directamente relacionado co PSOAEG. É dicir, este PSOAEG establece unha planificación estratéxica xeral, pero non lle corresponde a este instrumento desagregar o custo económico actuación a actuación, sera o desenvolvemento do mesmo o que implique un investimento económico. O PSOAEG desenvolverase a través doutros plans e proxectos e polo tanto non implica a necesidade de implementar partida orzamentaria ningunha, no obstante si é un documento que pecha as bases dunha planificación estratéxica.

O investimento obtido neste documento basease unicamente no modelo de demanda de solo do presente PSOAEG, baseado nunha evolución das “ventas de solo empresarial” por ámbitos territoriais que asignaría ao ano horizonte proposto no PSOAEG, as maiores superficies de solo a urbanizar aos ámbitos territoriais que nos últimos anos se mostraron máis dinámicos e, pola contra, aos ámbitos territoriais con un menor volume de ventas asígnalles as menores superficies a urbanizar. Resulta moi importante puntualizar que o monto de investimento calculado se asenta nos resultados obtidos neste modelo, porque soamente contempla entre as súas variables aquelas relacionadas con aspectos económicos, non se están a contemplar os efectos que na oferta e demanda de solo empresarial poden ter variables relacionadas coa corrección dos desequilibrios territoriais existentes, ou as políticas públicas en canto a infraestruturas, ou a nova lexislación sectorial da Comunidade Autónoma de Galicia, esta parte do estudo complementase co plano de solos óptimos, que é o resultado da conxugación entre a capacidade de acollida de todo o territorio galego, co estudo derivado do modelo territorial proposto nas DOT e co estudo do modelo de demanda. É unha guía para localizar futuros emprazamentos de solo empresarial, que poidan xurdir no futuro dos planeamentos urbanísticos municipais, tendo en conta que calquera dos factores analizados poden variar ao longo do tempo ou poden xurdir novos condicionantes que deban ser tidos en conta. Deste xeito, a viabilidade dunha actuación pode avaliarse en calquera momento, simplemente coa actualización

dos pesos porcentuais dos factores incluídos na análise.

O presente estudo económico avalía unha situación concreta, estática, da execución do PSOAEG, non reflicte o obxectivo do PSOAEG que pretende ser unha ferramenta dinámica que se adapte en cada momento aos cambios na demanda de solo