

5 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido **APROBADO INICIALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día... 19-2-07...
EL SECRETARIO.

5.1 Consideraciones Generales.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que la Memoria del Documento, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento contendrá un Estudio Económico Financiero.

De los propietarios afectados por la ordenación se espera su incorporación al proceso de urbanización y edificación. De tal forma que del efectivo cumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes urbanísticos va a depender en gran medida la consecución del modelo de Ciudad propuesto.

Por ello, la programación de las actuaciones atribuidas a los propietarios debe hacerse estableciendo unos criterios y estrategia que garanticen su viabilidad como presupuesto de su real ejecución.

La expropiación-sanción por incumplimiento de los deberes urbanísticos, no garantiza por sí sola el cumplimiento de los plazos, si estos no guardan coherencia con la realidad y atienden a una secuencia lógica de acciones necesarias y posibles.

Por otra parte, en lo que se refiere a las determinaciones de la ejecución que afectan a los agentes públicos, hay que señalar que la actual legislación vigente no les otorga un carácter vinculante. Pero esto no significa que carezcan de valor.

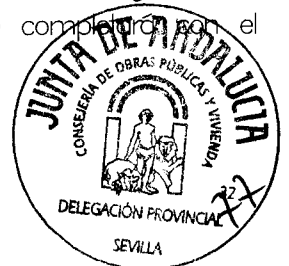
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día... 19-2-07...
EL SECRETARIO.

El Tribunal Supremo en Sentencia 5 de febrero de 1997, en su doctrina, en cuanto al estudio económico-financiero, señala que las partidas de gastos e ingresos, que no constituye un presupuesto en el que deban constar los recursos de financiación que quedarán afectadas a la ejecución el Plan, de acuerdo con una previsión lógica y ponderada que garantice la real posibilidad de su realización en función de la importancia de las determinaciones del planeamiento, quedando la evaluación detallada o precisa de los recursos de financiación para los escalones inferiores a los Planes Generales.

El estudio económico financiero es un documento que incorpora la variable de racionalidad en el desarrollo del Plan.

La Ley de Haciendas Locales en su art. 147.2 establece que al presupuesto se unirán como anexos, el Plan de inversiones; que deberá coordinarse, en su caso, con el Programa de Actuación, y el Plan de Etapas de Planeamiento urbanísticos; que se completará con el Programa financiero.

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
Fecha de la Resolución:
09 NOV. 2007
APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
08. MAR 07 06878/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

5.2 Estudio Realizado.

Primeramente debe constituirse la Junta de Compensación entre todos los propietarios afectados de manera que todos ellos participarán de beneficios y cargas en cuanto a su coeficiente de participación determinado en el correspondiente documento proyecto de compensación, que está aún por redactar.

La financiación de cada etapa de ejecución correspondiente a cada zona de actuación se irá haciendo necesaria a medida que los gastos anteriormente señalados en la valoración de la ejecución vayan surgiendo. Es decir, bajo la aparición de un gasto debe acometerse el inmediato abono de la cantidad por la Junta de Compensación y por consiguiente, por los propietarios afectados en su coeficiente de participación en dicha Junta.

Existen gastos que en el instante de redacción de este documento ya han aparecido. Estos han corrido por el momento por la entidad con la iniciativa del Plan, y que pueden resumirse en el levantamiento topográfico realizado y los trabajos profesionales de estos arquitectos. Así mismo se prevé el encargo inminente de un estudio geotécnico que fiabilice el cálculo de los fimes en el Proyecto de Urbanización. Si en el momento de construcción no se ha constituido la Junta de Compensación, dicha entidad continuará sufragando los gastos, como con los honorarios del profesional correspondiente que constituya la Junta de Compensación (gestiones, estatutos, etc). Todos los gastos citados y los que puedan aparecer se pasarán a la Junta de Compensación, por lo que la iniciativa del presente documento abonará su parte correspondiente. Actualmente se sufraga estas cantidades con recursos propios y bancarios.

La decisión del modo de financiar de cada propietario, una vez incluido en la Junta de Compensación, constituirá una decisión propia de cada particular. Cada uno podrá hacerlo con recursos propios, hipotecas sobre su suelo en el sector, ventas de este suelo a otro propietario del sector o a algún agente externo que debe incorporarse, con lo que vendería su aprovechamiento.

De este modo se prevé que en el desarrollo del Plan existirán múltiples negociaciones a medida que surjan cantidades abonadas en documento particular y en el momento de cada propietario.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRIO DE SAN PEDRO
SECRETARÍA
DELEGACION: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 14-7-06
EL SECRETARIO.

Álvaro Arias Ruiz, Arquitecto

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL BARRIO DE SAN PEDRO
SECRETARÍA
DELEGACION: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15-07-07
EL SECRETARIO.



JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
Fecha de la Resolución: 09 NOV. 2007
APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. MAR 07 06878/06T02
VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION