

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO  
**CIUDAD RODRIGO**



DN-EE.- ESTUDIO ECONOMICO



EQUIPO REDACTOR  
M<sup>º</sup> TERESA CUBAS PEREZ  
MIGUEL A. MANZANEDA MANZANEDA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

**INDICE****1.- ANALISIS DE LA CAPACIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA DEL MUNICIPIO**

1.1.- Situación actual de la hacienda local.....	3
1.2.- Análisis estructural de los ingresos.....	4
1.3.- Composición de los gastos.....	5
1.4.- Conclusiones.....	5

**2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO EVALUACIÓN DE COSTES**

2.1.- Estimación de costes.....	7
2.2.- Viabilidad de la actuación.....	8
2.3.- Establecimiento de prioridades.....	8
2.4.- Presupuesto áreas a renovar.....	9
2.5.- Presupuesto rehabilitación edificios.....	12
2.6.- Cuadro resumen actuaciones previstas.....	12

## 1.- ANALISIS DE LA CAPACIDAD ECONOMICA Y FINANCIERA DEL MUNICIPIO

### 1.1. SITUACION ACTUAL DE LA HACIENDA LOCAL

Para conocer el estado económico y financiero del Municipio se ha realizado un análisis y se han estudiado tanto los ingresos como los gastos de los últimos cuatro años, es decir del periodo comprendido desde 2013 a 2016, periodo que coincide con la aplicación de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de Abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

A estos efectos se toman los datos deducidos de la liquidación presupuestaria de los respectivos ejercicios, al considerar ésta un indicativo real de la situación económico financiera municipal en tanto que el Presupuesto inicial no deja de ser una mera previsión de ingresos y gastos.

La evolución de las liquidaciones presupuestarias se refleja en el cuadro siguiente:

CAP	DENOMINACIÓN	LIQUIDACIÓN			
		2013	2014	2015	2016
1	Impuestos directos	4.044.821,51	3.864.663,57	3.607.007,45	3.844.841,28
2	Impuestos indirectos	100.122,72	72.891,21	61.161,14	152.453,98
3	Tasas y otros ingresos	1.897.044,86	1.986.323,72	1.896.306,38	1.861.975,45
4	Transferencias corrientes	3.436.109,23	3.553.270,40	3.875.241,16	3.748.306,41
5	Ingresos patrimoniales	204.564,04	208.115,30	216.768,92	202.050,60
	<b>A &gt; TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>9.682.662,36</b>	<b>9.685.264,20</b>	<b>9.656.485,05</b>	<b>9.809.627,72</b>
1	Gastos de personal	3.102.752,14	3.431.122,77	3.636.881,45	3.478.880,94
2	Compra de bienes y servicios	3.554.445,08	3.476.446,22	3.991.866,16	3.813.522,31
3	Gastos financieros	40.774,49	27.741,04	17.270,56	9.725,23
4	Transferencias corrientes	476.435,33	425.220,21	478.788,34	543.195,05
	<b>B &gt; TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>7.174.407,04</b>	<b>7.360.530,24</b>	<b>8.124.806,51</b>	<b>7.845.323,53</b>
	C= A - B AHORRO BRUTO	2.508.255,32	2.324.733,96	1.531.678,54	1.964.304,19
	D > PASIVOS FINANCIEROS (IX gastos)	539.978,37	526.506,30	422.732,54	323.652,16
	<b>E = C - D SUPERAVIT (+) / DEFICIT (-): EN CORRIENTE</b>	<b>1.968.276,95</b>	<b>1.798.227,66</b>	<b>1.108.946,00</b>	<b>1.640.652,03</b>
6	Enajenación de inversiones	0	0	0	0
7	Transferencias de capital	429.841,66	384.470,03	328.577,33	256.065,18
	<b>F &gt; INGRESOS DE CAPITAL NO FINANCIEROS</b>	<b>429.841,66</b>	<b>384.470,03</b>	<b>328.577,33</b>	<b>256.065,18</b>
6	Inversiones reales	1.096.318,38	1.232.786,61	1.450.007,69	870.529,29
7	Transferencias de capital	5.048,51	20.404,58	4.809,39	0
	<b>G &gt; GASTOS DE CAPITAL NO FINANCIEROS</b>	<b>1.101.366,89</b>	<b>1.253.191,19</b>	<b>1.454.817,08</b>	<b>870.529,29</b>
	<b>H = F - G CAPACIDAD (+) / NECESIDAD (-) FINANCIACIÓN</b>	<b>-671.525,23</b>	<b>-868.721,16</b>	<b>-1.126.239,75</b>	<b>-614.464,11</b>
9	Pasivos financieros (IX ingresos)	0	0	0	0

8	Variación de activos FROS (I <sup>0</sup> -G <sup>0</sup> )	0	0	0	0
	I = H + 9 + 8 SUPERAVIT (+) / DEFICIT (-): EN CAPITAL	-671.525,23	-868.721,16	-1.126.239,75	-614.464,11
	<b>E + I SUPERAVIT (+) / DEFICIT (-): TOTAL</b>	<b>1.296.751,72</b>	<b>929.506,50</b>	<b>-17.293,75</b>	<b>1.026.187,92</b>

### 1.2. ANALISIS ESTRUCTURAL DE LOS INGRESOS:

En los últimos cuatro años estudiados: 2.013-2.016, la estructura de ingresos del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo refleja en peso abrumador de los ingresos corrientes sobre los de capital, representando los primeros el 95,75% sobre el total.

Dentro de los ingresos corrientes destacan el Capítulo I, III y IV, según detalle que figura en el siguiente cuadro:

AÑO	CAPITULO I	CAPITULO III	CAPITULO IV	%S/ INGRESOS CORRIENTES
2013	4.044.821,51 €	1.897.044,86 €	3.436.109,23 €	96,86
2014	3.864.663,57 €	1.986.323,72 €	3.553.270,40 €	97,10
2015	3.607.007,45 €	1.896.306,38 €	3.875.241,16 €	97,13
2016	3.844.841,28 €	1.861.975,45 €	3.748.306,41 €	96,39

MEDIA	3.840.333,45 €	1.910.412,60 €	3.653.231,80 €	96,87
-------	----------------	----------------	----------------	-------

Dentro de los Capítulos de Ingresos destacan por su importancia los siguientes:

Capítulo I: El Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Capítulo III: Las Tasas de Abastecimiento de Agua y Depuración.

Capítulo IV: La participación en Impuestos del Estado.

Por lo que se refiere a los ingresos de Capital, que representan el 4,25% del total de Derechos Reconocidos, toda vez que el Capítulo VI carece de contenido durante los últimos ejercicios, provienen todos del Capítulo VII según el cuadro siguiente:

AÑO	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL
2013	429.841,66 €
2014	384.470,03 €
2015	328.577,33 €
2016	256.065,18 €

Por lo que se refiere a los ingresos financieros, Capítulos VIII y IX, los mismos carecen de contenido toda vez que no se producen enajenación de activos financieros ni se acude a financiación externa durante estos ejercicios.

### 1.3. COMPOSICIÓN DE LOS GASTOS:

Las obligaciones reconocidas por gastos corrientes representan en el periodo analizado el 82,48% del total presupuestado, en tanto que las obligaciones por gastos de capital suponen el 12,59%, sumando por tanto los gastos no financieros el 95,07% y representando los gastos financieros el 4,93%.

Es de señalar el año 2015 es el ejercicio que presenta mayor cuantía de obligaciones reconocidas (10.002.356,13 €), lo que hace que se incumpla la regla de gasto y obliga a elaborar en 2016 un plan económico-financiero, cuyas determinaciones se cumplen en este mismo ejercicio.

Dentro del Presupuesto sobresalen por su importancia los Capítulos I y II. En cuanto a los gastos de Capital se reducen prácticamente al Capítulo VI, ya que el Capítulo VII tiene una importancia mínima.

La financiación de estos gastos de inversión se nutre de las subvenciones de la Junta de Castilla y León, de la Diputación Provincial y del FEDER, si bien la mayor parte proviene de los fondos propios del Ayuntamiento.

Los gastos del Capítulo VI, con detalle de su financiación, se recogen en el siguiente cuadro:

AÑO	IMPORTE INVERSION	JUNTA C. Y LEON	DIPUTACION PR.	AYUNTAMIENTO	OTROS
2013	1.096.318,38 €	0,00 €	426.265,14 €	666.476,72 €	3.576,52 €
2014	1.232.786,61 €	0,00 €	317.119,00 €	848.316,58 €	67.351,03 €
2015	1.450.007,69 €	24.061,48 €	98.543,00 €	1.121.430,36 €	205.972,85 €
2016	870.529,29 €	0,00 €	256.065,18 €	614.464,11 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>4.649.641,97 €</b>	<b>24.061,48 €</b>	<b>1.097.992,32 €</b>	<b>3.250.687,77 €</b>	<b>276.900,40 €</b>

Por último en cuanto al Capítulo IX se observa una constante minoración de los gastos financieros debido por una parte a que no se concertan nuevos préstamos y que por otra a que el capital vivo de los vigentes se van reduciendo cada año.

### 1.4. CONCLUSIONES:

Los Derechos Reconocidos Netos por operaciones corrientes superan en todos los ejercicios del periodo estudiado a las Obligaciones Reconocidas Netas de igual naturaleza, fijándose la media en torno a 2 millones de €, destacando el 2013 como el de mayor ahorro (2.505.255,32 €) y el 2015 como el de menor (1.531.678,54 €), este ahorro se utiliza una vez satisfechos los gastos del capítulo IX a financiar en parte los gastos del capítulo VI y nutrir los fondos líquidos de tesorería.

Se observa que estos fondos, teniendo en cuenta la Ley 2/2012, de 27 de Abril, y la aplicación de la regla de gasto que contiene, con excepción del año 2015, tienen un crecimiento notable, pasando de 1.028.976,63 € en 2013 a 2.967.661,60 € en 2016.

## **2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO EVALUACIÓN DE COSTES**

### **2.1. ESTIMACIÓN DE COSTES:**

Se va a realizar un avaluación de los costes que se considera necesario efectuar en el interior del recinto amurallado, para disponer así de unos valores orientativos de las inversiones que sería conveniente realizar para mejorar no solo el estado de los inmuebles, sino la adecuación de los espacios libres, tanto públicos como privados así como las mejoras y sustitución de infraestructuras.

El método utilizado para efectuar estos cálculos es el siguiente:

1º.- Se identificará la reforma o propuesta de reforma que se pretende efectuar.

2º.- Se efectuarán unos módulos de valoración dependiendo del tipo de obra que se pretenda efectuar.

3º.- Por último se calculará el coste de las obras a ejecutar

Para poder hacer la estimación de costes previstas se toman como referencia una serie de valores unitarios orientativos, estos valores serán los que nos sirven de referencia para el cálculo de las inversiones necesarias.

#### **a) Edificación:**

Nueva planta 568.00 €/m<sup>2</sup> (474 x 1,020) Módulo del COAL

#### **b) Rehabilitación**

Se establecen distintos módulos según el estado de la edificación, el estado de la edificación corresponde con el indicado en el plano correspondiente:

Bueno: 128 €/m<sup>2</sup> .

Regular: 255 €/m<sup>2</sup> .

Malo: 506 €/m<sup>2</sup> .

Restauración de la fachada: 125€/m<sup>2</sup> .

#### **c) Espacios libres. Parques y jardines**

Construcción de sendas peatonales 30 €/m<sup>2</sup> .

Plantación de arbustos 50 €/m<sup>2</sup> .

Plantación de árboles 150 €/m<sup>2</sup> .

**d) Red viaria.**

• Calle en el recinto amurallado, incluyendo urbanización y renovación de infraestructuras etc. con Adoquín tipo románico de páramo 190 €/ m<sup>2</sup>

**e) Conducción de abastecimiento de agua Metro lineal conducción de fundición.**

- ø 100 mm 30,20 €
- ø 150 mm 45,57 €
- ø 200 mm 56,93 €

**f) Red de saneamiento**

Tubería de PVC ø 400 mm 78,28 €/ml

Tubería de hormigón centrifugado ø 600 mm 70,00 €/ml

Pozos de registro 626,50 €

**2.2 . VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN:**

Una vez calculado el coste de las distintas intervenciones previstas en el Plan Especial, se intentará lograr una aproximación a la viabilidad del mismo, teniendo en cuenta la capacidad financiera de los distintos agentes, distinguiendo en este sentido entre las inversiones que debe realizar el propio Ayuntamiento, aquellas que están condicionadas por la consecución de fondos de otras administraciones y las que corresponden al sector privado, con o sin aportación de entidades públicas.

**2.3. ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES**

El Plan Especial no puede delimitar un programa cerrado, limitándose a establecer las prioridades de cada sector a partir de los criterios estimados para cada uno de los sectores considerados.

EL sector público tendrá que intervenir en aquellos aspectos donde no sea viable la intervención del sector privado, y de actuar a título de incentivo para la intervención de este último, se establece el siguiente orden general de prioridades entre los distintos sectores considerados:



Planeamiento y Proyectos

Urbanización

Resto de edificación

**PRIORIDADES SECTORIALES** Se establecen las siguientes prioridades para cada uno de los sectores considerados:

**PLANEAMIENTO Y PROYECTOS** Se procederá en primer lugar a la realización de los proyectos de urbanización como base para la ejecución de las distintas obras de red viaria e infraestructuras básicas previstas como prioritarias para su ejecución por el sector público.

**EDIFICACIÓN Y ELEMENTOS URBANOS** Constituyen las actuaciones prioritarias de mayor inversión del conjunto. Se incorporan a las últimas etapas del plan por esta causa y por necesidad previa de urbanización de las áreas afectadas. Edificios a rehabilitar: el orden de prioridades se dirige en primer lugar a la rehabilitación de los edificios de mayor valor arquitectónico, con mayor grado de deterioro.

#### **2.4. PRESUPUESTO AREAS A RENOVAR:**

##### **AREA 1: PUERTA DEL CONDE Y PLAZA DEL CONDE.**

Sustitución de redes y modificación de instalaciones vistas: ...30.000 Euros

**Total: 30.000 Euros**

##### **AREA 2: CALLE MADRID, CALLE TORO**

**Calle Madrid:** Renovación de pavimento y sustitución de redes de agua. Luz y saneamiento:...256.000 Euros

**Calle Toro:** Reparación de pavimentos y modificación de instalaciones vistas... 10.000 Euros

**Total: 266.000 Euros**

##### **AREA 3: PLAZA MAYOR**

Plaza mayor: Reparación de pavimentos y modificación de instalaciones vistas... 50.000 Euros

**Total: 50.000 Euros**

##### **AREA 4: PLAZA DEL BUEN ALCALDE**

Plaza del Buen alcalde: Renovación de pavimento y redes de agua y saneamiento... 175.000

**Total: 175.000 Euros**

**AREA 5: JULIAN SANCHEZ Y CARDENAL PACHECO**

Reparación de pavimentos y modificación. De instalaciones vistas... 30.000 Euros

**Total: 30.000 Euros**

**AREA 6: PLAZA DEL CASTILLO**

Plaza del castillo, Reparación de pavimentos y modificación. De instalaciones vistas: 30.000 euros

Pavimentación calle granadilla: 129.000 Euros

**Total: 159.000 Euros**

**AREA 7: CALLE COLADA**

Reparación de pavimentos y modificación de instalaciones vistas... 60.000 Euro

**Total: 60.000 Euros**

**AREA 8: PLAZA DEL SALVADOR**

Plaza del salvador, plazuela Isabelina: Sustitución de pavimentos: .... 80.000

Reparación de mobiliario urbano: ..20.000

Recuperación de jardines y plantado de arboles: 5.000

**Total: 105.000 Euros**

**AREA 9: DAMASO LEDESMA; JUAN ARIAS Y CALLE VELAYOS**

Reparación de pavimentos y modificación. De instalaciones vistas... 30.000 Euro

**Total: 30.000 Euros**

**AREA 10: CRISTOBAL CASTILLEJO, CAMPO DEL POZO**

Plaza de Cristóbal castillejo y campo del Pozo

Reparación de pavimentos y modificación De instalaciones vistas... 30.000 Euros

Parques y jardines..... 85.000 Euros

Calle San Juan: ..... 150.000 Euros

**Total: 265.000 Euros**

#### **AREA 11: ENTORNO DE LAS PUERTA DE SANTIAGO**

Sustitución de pavimentos... 210.000 Euros

**Total: 218.000 Euros**

#### **AREA 12: PUERTA DE SAN VICENTE Y CALLE ESTACADILLA**

Renovación de pavimento y sustitución de redes de agua. Luz y saneamiento:... 180.000 Euros

**Total: 184.000 Euros**

#### **AREA 13: CALLE SEPULCRO, CALLE MURALLA**

Calle Sepulcro, Renovación de pavimento y sustitución de redes de agua y saneamiento:...  
220.000 Euros

**Total: 220.000 Euros**

#### **AREA 14: RUA DEL SOL**

Rua del sol: Renovación de pavimento y sustitución de redes de agua y saneamiento:... 320.000  
Euros

**Total: 320.000 Euros**

#### **AREA 15: AVENIDA DE LA CONCHA**

Renovación de pavimento y sustitución de redes de agua. .... 120.000 Euros

**Total: \_\_\_\_\_ 120.000 Euros**

**2.5. PRESUPUESTO REHABILITACION DE EDIFICIOS:**

Esta prevista la rehabilitación de 112 viviendas las cuales las podemos clasificar en tres categoría distintas:

1º.- viviendas en mal estado y en algunos casos en ruina, Podemos contabilizar **23** edificios con una superficie construida de 6.140 m<sup>2</sup>, en estos edificios nos encontramos con 14 viviendas,

2º.- Viviendas en estado regular. Nos encontramos con **51** viviendas que se encuentran en un estado que se puede considerar regular y necesitan una reforma urgente. La superficie construida correspondiente a estas viviendas es de 10.684 m<sup>2</sup>

3º.- Viviendas en estado aceptable pero que necesitan pequeñas reformas hay **47** y tienen una superficie construida de 18.263 m<sup>2</sup>

El presupuesto necesario para acometer las reformas consideradas es el que se indica a continuación:

Viviendas en estado en mal estado:	3.106.986,74 €
Viviendas en estado Regular:	2.724.455,70 €
Viviendas en estado Aceptable:	2.337.788,16 €
Viviendas Fuera de ordenación:	200.000,00 €

**Total Rehabilitación de edificios: 8.369.230 Euros**

**2.6. CUADRO RESUMEN ACTUACIONES PREVISTAS:**

ACTUACIONES	FINANCIACIÓN	1º CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
<b>AREAS A RENOVAR</b>				
AREA 1: Puerta del Conde y Plaza del Conde	FINANCIACIÓN PÚBLICA			30.000,00 €
AREA 2: Calle Madrid y calle Toro				266.000,00 €
AREA 3: Plaza mayor				50.000,00 €
AREA 4: Plaza del buen Alcalde				175.000,00 €
AREA 5: Calle Julian Sanchez y Cardenal Pacheco				30.000,00 €
AREA 6: Plaza del Castillo				159.000,00 €

AREA 7: Calle Colada			60.000,00 €
AREA 8: Plaza del Salvador			105.000,00 €
AREA 9: Damaso Ledesma, Juan Arias y Velayos			30.000,00 €
AREA 10: Cristobal Castillejo, campo del Pozo			265.000,00 €
AREA 11: Entorno Puerta de Santiago			218.000,00 €
AREA 12: Puerta de San Vicente, calle Estacadilla			184.000,00 €
AREA 13: Calle Sepulcro y calle Muralla			220.000,00 €
AREA 14: Rua del Sol			320.000,00 €
AREA 15: Avenida de la Concha			120.000,00 €
<b>TOTAL AREAS A RENOVAR</b>			<b>2.232.000,00 €</b>

<b>REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</b>			
Viviendas en estado aceptable	FINANCIACIÓN PRIVADA		2.337.788,16 €
Viviendas en estado regular			2.724.455,00 €
Viviendas en mal estado			3.106.983,00 €
Viviendas disconformes con planeamiento			200.000,00 €
<b>TOTAL REHABILITACIÓN EDIFICIOS</b>			<b>8.369.226,00 €</b>

<b>TOTAL INVERSIÓN</b>			<b>10.601.226,00 €</b>
------------------------	--	--	------------------------

Ciudad Rodrigo, junio 2017

ARQUITECTOS REDACTORES,

  
 Fdo. María Teresa Cubas Pérez.

  
 Fdo. Miguel Ángel Manzaneda Manzaneda