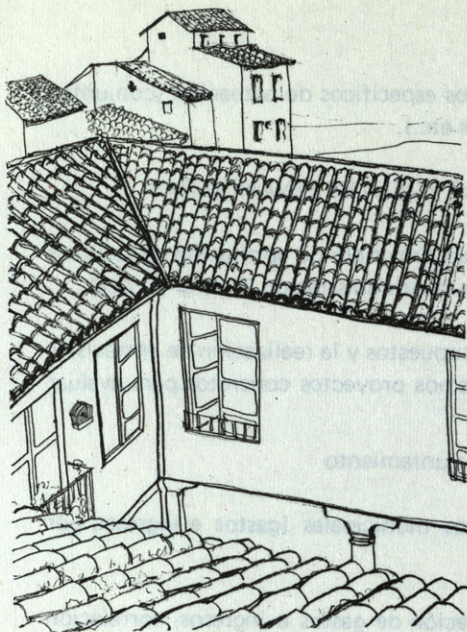
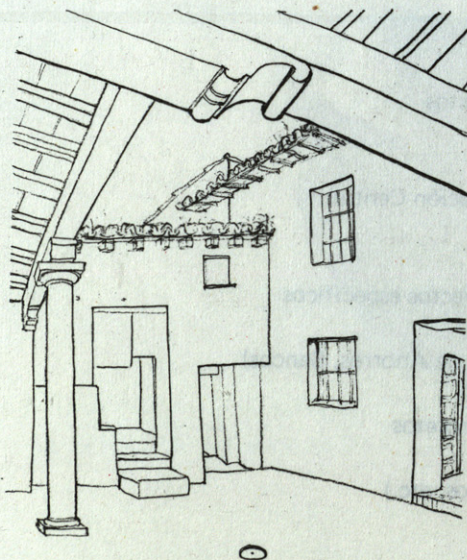




Dibujos de Adriana Bisquert



## 3.3 estudio

ECONOMICO Y  
FINANCIERO

3.- El Plan Albaicín



ADRIANA BISQUERT – JOSE LUIS DUQUE DE LEZAMA – JUAN LOPEZ JAEN

### 1.- OBJETO Y PLANTEAMIENTO

Se trata de analizar la viabilidad económica y factibilidad financiera del Plan de Ordenación. Para ello fué necesario acometer tres grandes grupos de tareas:

- Cuantificación y valoración de los programas de inversión y su escalonamiento en el tiempo.
- Estimación de la capacidad de generación y captación de recursos.
- Estudio de origen y aplicación de fondos "cash flow".

Los condicionantes económico-financieros actúan como factor restrictivo tanto de las propuestas de planeamiento como del calendario temporal de ejecución de las obras. Ello se traduce en un proceso de trabajo iterativo a través del cual pudo llegarse a la formulación de un Plan viable.

### 2.- CONTENIDO

La realización del estudio se ajustó al guión de trabajo desarrollado en los epígrafes que siguen:

#### 2.1. SINTESIS DE LA INFORMACION BASICA

Consiste en una recapitulación de las previsiones y determinaciones del Plan que sean relevantes a efectos del estudio económico-financiero.

##### 2.1.1. Previsiones demográficas

### 3.3AUH.2

- 2.1.2. Previsiones de empleo y actividad económica por ramas de actividad.
- 2.1.3. Previsiones de renta global y por persona
- 2.1.4. Programa de necesidades
  - Preparación de suelo
  - red viaria
  - infraestructura de servicios (agua y saneamiento)
  - equipamiento colectivo (comunitario, educativo, recreativo, cultural, administrativo, etc.)
  - acciones específicas de renovación.
- 2.1.5. Programa de usos e intensidades de ocupación (residencias, comercio, equipamientos, etc.).

## 2.2. VALORACION DEL PROGRAMA DE INVERSIONES

Traducción a unidades monetarias de las inversiones previstas.

- 2.2.1. Listado de inversiones
- 2.2.2. Prioridad y calendario temporal
- 2.2.3. Valoración

## 2.3. ESTIMACION PREVIA DE TECHOS DE INVERSION

Se incluye aquí un estudio macroeconómico de la inversión pública previsible en el área de estudio mediante correlación entre gasto público y niveles de población y renta

- 2.3.1. absorción de inversión pública por parte del municipio de Granada (a cargo de la Administración central local y organismos autónomos).
- 2.3.2. absorción del área de estudio habida cuenta de su peso y funciones en la ciudad.

Las cifras resultantes dieron una primera aproximación, en orden de magnitud, de la capacidad de inversión por etapas.

## 2.4. CALCULO DE LA CAPACIDAD DE GENERACION DE RECURSOS DEL AREA DE ESTUDIO

En base a la población, nivel de renta y actitudes económicas (productoras de ingresos) existentes en el área de estudio, se estimaron los recursos generales:

### 3.3AUH.4

- 2.4.1. fuentes impositivas
- 2.4.2. tasas y otros ingresos
- 2.4.3. ingresos derivados de proyectos específicos de actuación (conjuntos residenciales, áreas comerciales etc.).

## 2.5. INVESTIGACION DE LAS DISTINTAS FUENTES FINANCIERAS

En este apartado se precisó la capacidad previsible de aportación de recursos por parte de los distintos organismos de la Administración Central y Local.

Este análisis incluyó el examen de presupuestos y la realización de entrevistas en las que se sometieron a los organismos proyectos concretos para evaluar posibilidades de colaboración.

- 2.5.1. Posibilidades financieras del Ayuntamiento
  - análisis de los presupuestos municipales (gastos e ingresos por partidas)
  - tesis históricas y extrapolación de gastos e ingresos, correlación con niveles de población, renta y estructura económica.
  - presupuesto especial de urbanismo
  - calculo de la capacidad de endeudamiento (con el Banco de Crédito Local)
- 2.5.2. Diputación Provincial.
  - naturaleza de los presupuestos
  - programas específicos
- 2.5.3. Delegaciones de la Administración Central
  - programas de inversión
  - capacidad de ayuda a proyectos específicos
- 2.5.4. Otros entes financieros (cajas de Ahorros, Bancos)
  - discusión de proyectos concretos
- 2.5.5. Otras Instituciones (patronatos, etc.)
  - capacidad de aportación



## 2.6. VIABILIDAD ECONOMICA Y FACTIBILIDAD FINANCIERA

Finalmente se estableció el balance inversiones/recursos y el calendario de ejecución de las obras que se ajusta a las posibilidades de financiación.

- 2.6.1. origen y aplicación de fondos, por partidas y etapas del programa de actuación.
- 2.6.2. contraste entre inversiones previstas y posibilidades financieras, por etapas.
- 2.6.3. ajuste del programa de inversiones y plan de etapas. Proceso iterativo.
- 2.6.4. conclusión: viabilidad económica y factibilidad financiera del Plan. Cuadro de inversiones por etapas y fuentes de financiación.

### DATOS DE BASE PARA LA ELABORACION DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL/ESPECIAL DEL ALBALÁ

#### 1. POBLACION

- 1.1. Estructura edad-sexo
- 1.2. Techo población propuesto
- 1.3. Población activa y no activa



#### 2. CARACTERISTICAS ECONOMICAS DE LA POBLACION

- 2.1. Ingresos familiares
- 2.2. Clasificación de la población activa por sectores de actividad económica
- 2.3. Categorías profesionales

#### 3. ESTANDARES DE EQUIPAMIENTO (ACTUALES)

- 3.1. Escolar
- 3.2. Sanitario



3.3. Verde

3.4. Administrativo

## 4. SITUACION DE LA URBANIZACION

4.1. Pavimentación

4.2. Abastecimiento de agua

4.3. Saneamiento

## 5. SITUACION DEL STOCK DE VIVIENDAS

5.1. Relación familias/viviendas

5.2. Dotación de servicios de las viviendas

5.3. Viviendas subestándar.

## 6. GASTOS E INGRESOS MUNICIPALES

6.1. Gastos e Ingresos, por partidas

6.2. Inversiones realizada en el Albaicín en los últimos años

6.3. Recaudaciones obtenidas en el Albaicín

## 7. PRECIOS DE SUELO Y COSTES DE URBANIZACION

7.1. Precios de suelo, por zonas del Albaicín

7.2. Estándares de coste de urbanización aplicados en Granada

## 8. INVENTARIO DE PROYECTOS QUE AFECTAN AL ALBAICIN

8.1. Proyectos de edificación, características y agente inversor

8.2. Proyectos de equipamiento

## 9. DESCRIPCION DE LA ACTUACION DEL PATRONATO DE LA ALHAMBRA

## 10. ENTREVISTAS CON INSTITUCIONES LOCALES (Recogida de sugérencia)

- Patronato Alhambra
- Cajas de Ahorro
- Universidad

## 11. DESCRIPCION PROPUESTA DE PLANEAMIENTO

- Descripción de inversiones para su posterior evaluación.