

3.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.1. COSTES DE URBANIZACION

3.2. ANALISIS DE COSTES Y MEDIOS ECONOMICOS

3.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3.1. COSTES DE URBANIZACION

a) Coste de Obras de Urbanización

CAPITULO I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

M3 de desmonte de tierras con medios mecánicos en explanación del terreno, con retirada de capa vegetal y transporte de tierras a zonas próximas.

<i>55.237 M2 x 0,40 M x 350 Pts/M3</i>	<i>7.733.180</i>
--	------------------

<i>SUMA CAPITULO I.-</i>	<i>7.733.180</i>
--------------------------	------------------

CAPITULO II.- PAVIMENTACION

M2 de pavimento de acera tipo I, formada por cada de zahorra y solera de hormigón ruleteado de 12 cms. de espesor, con p.p. de bordillo prefabricado.

<i>14.100 M2 x 1.500 Pts/M2</i>	<i>21.150.000</i>
---------------------------------	-------------------

M2 de pavimento de acera tipo II, formada por capa de zahorra, solera de hormigón y baldosa con parterre al 50% y p.p. de bordillo.

<i>9.296 M2 x 2.200 pts/M2</i>	<i>20.451.200</i>
--------------------------------	-------------------

M2 de tratamiento de parque en jardín público local.

12.511 M2 x 1.000 pts/M2 12.511.000

M2 de pavimento de calzada y aparcamiento, con 2 capas de conglomerado asfáltico.

17.535 M2 x 1.800 Pts/M2 31.563.000

M2 de ejecución de pavimento de zona deportiva. tipo III: formada con capa de zahorra y solera de hormigón con acabado de cuarzo pulido.

5.960 M2 x 2.600 Pts/M2 15.496.000

Ml. de cubrición de cañal de 4 mts. de anchura, a base de losa armada de hormigón.

370,00 Ml x 11.500 pts/Ml. 4.255.000

SUMA CAPITULO II.- 105.426.200

CAPITULO III.- AMUEBLAMIENTO URBANO

Ml. de amueblamiento urbano en viario principal.

<i>1.100 Ml. x 4.000 pts/Ml.</i>	<i>4.400.000</i>
----------------------------------	------------------

Ml. de amueblamiento urbano en jardines y paseo.

<i>750 Ml x 4.000 pts/Ml.</i>	<i>3.000.000</i>
-------------------------------	------------------

Ml. de amueblamiento urbano en parque deportivo.

<i>523 Ml x 4.000 pts/Ml.</i>	<i>2.092.000</i>
-------------------------------	------------------

<i>SUMA CAPITULO III.-</i>	<i>9.492.000</i>
-----------------------------------	-------------------------

CAPITULO IV.- SERVICIOS Y VARIOS

Ml. de red general de saneamiento para recogida de aguas fecales y pluviales con p.p. de arquetas.

2.700 Ml. x 4.350 pts/Ml. 11.745.000

UD. de cámaras de descarga en red general de saneamiento.

3 UD. x 75.000 pts/UD. 225.000

Ml. de red general de distribución de agua.

1.350 Ml x 12.500 Pts/Ml. 16.875.000

Ml. de red general de alumbrado exterior con p.p. de farolas.

2.575 Ml. x 3.700 pts/Ml 9.527.500

Ml. de red de distribución eléctrica para acometida a viviendas. Sin hilos.

1.754 Ml x 2.800 pts/Ml 4.911.200

UD. de centro de transformación subterráneo.

2 UD. x 2.400.000 4.800.000

Ml. de red telefónica sin hilos.

1.754 Ml x 1.100 pts/Ml 1.929.400

ESTUDIOS TECNICOS Y PROFESIONALES 37.423.000

SUMA CAPITULO IV.- 87.436.100

RESUMEN GENERAL DE PRESUPUESTO

<i>CAPITULO I.- MOVIMIENTO DE TIERRAS</i>	7.733.180
<i>CAPITULO II.- PAVIMENTACION</i>	105.426.200
<i>CAPITULO III.- AMUEBLAMIENTO URBANO</i>	9.492.000
<i>CAPITULO IV.- SERVICIOS Y VARIOS</i>	<u>87.436.100</u>
<i>TOTAL</i>	210.087.480
<i>GASTOS GENERALES 10%</i>	<u>21.008.748</u>
<i>TOTAL EJECUCION MATERIAL URBANIZACION</i>	
<i>CON GASTOS GENERALES</i>	231.096.228
<i>6% Beneficio Industrial</i>	<u>13.865.773</u>
<i>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</i>	244.962.001

b) Tasación de edificaciones, construcciones o plantaciones que se extinguen o derriban para la ejecución del Plan Parcial.

Dentro del Plan Parcial, se encuentran las siguientes edificaciones ubicadas en las parcelas aportadas que se relacionan y que se identifican gráficamente en el Plano I-3. En este apartado C de tasación, solo se valoran los edificios y gastos de derribo. Quedan para el Proyecto de Compensación del Plan Parcial de la Sedera, por ser su momento adecuado de tramitación, la valoración de cualquier otro derecho o instalación que tengan las parcelas y especialmente la D, de acuerdo con el Art. 99 L.S, art. 98 y 99 del R.G. y art. 10-3 del Reglamento de Reparcelaciones del Suelo.

En la parcela A, existe una edificación en ruinas de un antiguo chalet. Su superficie es de 144 M2 y su derribo, con retirada de escombros a vertedero autorizado, tiene una valoración de 144 M2 x 3 M x 600 Pts/M3 = 259.200 Pts.

En la Parcela B, existe una edificación de una planta con 153 M2. Estos M2 se valoran a 4.000 pts/M2 de justiprecio.

Valor total igual a 153 x 4000 = 612.000.

Al quedar fuera de ordenación, hay que proceder a su derribo, que tiene un valor de 153 x 3 x 600 pts = 275.400.

En la Parcela D está situada la Industria textil Fabril Sedera, S.A.. Dicha industria está en funcionamiento. Las instalaciones de esta fábrica, están fuera de ordenación.

Cuenta con los siguientes edificios:

1º.- Una pequeña edificación de nave para transformador con 58 m² que se valora a 10.000 Pts el M² y su derribo a 600 pts el M³.

Valor edificación: 50 x 10.000 Pts = 500.000 Pts

Valor derribo: 58 x 3 x 600 Pts = 104.400 Pts

2º.- Una nave-almacén de 199 m² y una altura con un valor de la edificación de 6.000 Pts/M² y un valor de derribo a 600 pts/m³.

Valor edificación: 199 M² x 6000 pts = 1.194.000

Valor derribo: 199 x 3 x 600 pts = 358.200

3º.- Dos pequeñas edificaciones de 59 M² y 74 m² en planta con dos alturas destinadas a taller mecánico y vivienda abandonada en su uso. Se valoran estas edificaciones, dado su estado en 10.000 Pts/M² y su derribo a 600 pts/M³.

Valor Edificación: 133 M² x 10.000 x 2 = 2.660.000

Valor de derribo: 133 M² x 6 x 600 = 478.800

4º.- Un edificio de 3 alturas destinado a dos viviendas sin uso actual, oficinas y laboratorios de 177 M2 de planta y 531 construidos, valorando los M2 a 20.000 Pts/M2 y su coste de derribo en 600 pts/M3:

$$\text{Valor Edificación: } 531 \text{ M2} \times 20.000 = 10.620.000$$

$$\text{Valor derribo: } 531 \times 3 \times 600 \text{ pts} = 955.800 \text{ Pts}$$

5º.- Nave de 3.896 M2 destinada a almacén, compresores, encoladora, telares y preparación, de una altura. Valorado el M2 a 15.000 pts/M2 y su derribo a 600 pts/M3:

$$\text{Valor Edificación: } 3.896 \text{ M2} \times 15.000 = 58.440.000$$

$$\text{Valor derribo: } 3.896 \text{ M2} \times 4 \times 600 = 9.350.400$$

6º.- Nave de una altura con 1.590 M2 con una edificación adosada de dos plantas y superficie construida total de 522 m2 destinada a caldeas, acabados, tintes, colorantes, almacén y plegados y empaquetados. Valorando el M2 a 15.000 pts y su derribo a 600 pts/M3:

$$\text{Valor edificación: } 2.112 \text{ M2} \times 15.000 = 31.680.000$$

$$\text{Valor derribo: } 2.112 \times 4 \times 600 = 5.068.800$$

7º.- Nave almacén de 241 M2 valorada a 8000 pts el m2 y a 600 m3 de derribo:

$$\text{Valor edificación: } 241 \times 8.000 = 1.928.000$$

$$\text{Valor derribo: } 241 \times 3 \times 600 = 433.800$$

8º.- Sotocubo para aparcamiento de 65 M2 valorado a 2.000 pts y en 10.000 pts el derribo:

$$65 \text{ M2} \times 2.000 = 130.000 \text{ Pts.}$$

En la parcela E, están situadas cuatro edificaciones, una en perfecto uso de alojamiento con dos alturas y otra antigua fábrica de curtidos que se encuentra en ruinas, pero que el P. G. Ordena conservar y así se hace, destinándola a C.S y otras dos parcelas que también se hallan en ruinas y que tienen un costo de derribo de 600 pts/m³ con unas superficies de 190 m² y 89 m².

Valor derribo de las dos edificaciones:

$$190 \times 3 \times 600 = 342.000 \text{ Pts}$$

$$89 \times 3 \times 600 = 160.200 \text{ Pts}$$

La suma total de las indemnizaciones de los elementos fuera de Ordenación, asciende a 125.551.000 Pts.

C) Tasación de las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios que hayan de derribarse

El único propietario que sufre derribos en todo el Plan Parcial es la Industria Textil Fabril Sedera, S.A., instalada en la parcela aportada D, estimándose su indemnización en 20.000.000 pts.

- d) Costo de Redacción y tramitación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

La cantidad estimada por estos conceptos es de 35.000.000 pts.

- e) Tasas

La cantidad estimada de tasas es de 15.000.000 pts.

COSTE TOTAL ESTIMADO DE LA URBANIZACION

a) Costo de Urbanización:	244.962.001
b) Costo de los edificios y su derribo:	125.551.000
c) Costo de indemnización:	20.000.000
d) Costo proyectos:	35.000.000
e) Tasas:	15.000.000

Total: 440.513.001

3.2.- ANALISIS DE COSTES Y MEDIOS ECONOMICOS

La repercusión del coste total de la urbanización sobre el suelo aportado por los propietarios, sin contar la superficie de uso y dominio público, es de 3.176 pts, por metro cuadrado.

El Plan General, establece para la Unidad de Aprovechamiento, por metro cuadrado en el año 1.982, una valoración de 19.100 pts.

*El P.P.S., tiene un aprovechamiento de hecho de 0,1583 u.a/M2, por lo que el total de aprovechamiento del sector, será:
 $0,1583 \text{ u.a/M2} \times \text{Superficie del sector} \times 19.100 \text{ pts/M2} = 347.569.891 \text{ Pts.}$*

Los medios económicos con que cuentan los promotores, se basan en los medios propios de los dueños de los terrenos.

Algunos son promotores inmobiliarios, otros son entidades públicas, otros son empresas industriales y algunos son simplemente propietarios de los terrenos, los menos, y contarán en todo y último caso, con los mecanismos establecidos en el sistema de compensación, para poder cumplir con las obligaciones que comporta el planeamiento.

Dada la fase en que nos hallamos, de redacción y aprobación del Plan Parcial, no son muy numerosos los recursos necesarios.