

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1. GASTOS DE URBANIZACION

Conforme al artículo 68 de la Ley 5/1999, se entiende como gastos de urbanización todos aquellos que precise la gestión urbanística:

1. Elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
2. Ejecución de viales, pavimentación y arbolado.
3. Implementación de infraestructuras urbanas.
4. Ejecución de los espacios libres, mobiliario urbano.
5. Indemnizaciones y derribo de edificación.

Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios, a excepción de los gastos de instalación de servicios públicos que no sean exigibles a los usuarios, y que corresponderán a sus entidades titulares o concesionarias.

Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

2. DESCRIPCION DE LOS GASTOS

1. Instrumentos de Planeamiento

- Plan Parcial de Ordenación
- Proyecto de Actuación
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

2. Ejecución de viales, pavimentación, arbolado.

- Movimiento de tierras
- Pavimentación
- Arbolado

3. Implantación de infraestructuras

- Red de abastecimiento, riego e incendios
- Redes de saneamiento, fecales y pluviales

- Red de suministro de energía eléctrica
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía y telecomunicaciones
- Red de gas

4. Espacios públicos

- Jardinería
- Mobiliario urbano

5. Indemnizaciones

- Valor inmuebles
- Derribos

6. Otros costes

3. EVALUACION ECONOMICA

a) Elaboración de los instrumentos de planeamiento:

Plan Parcial de Ordenación	56.700'00 €
Proyecto de Actuación	14.185'00 €
Proyecto de Reparcelación	36.725'00 €
Proyecto de Urbanización	106.900'00 €
Dirección de Urbanización	45.420'00 €
Proyecto S. y S. y Coordinación	13.800'00 €
Dirección en Ejecución	45.420'00 €
Proyecto electricidad	28.400'00 €
Dirección obra electricidad	13.000'00 €
	360.550'00 €
21% I.V.A.	75.715'50 €
	436.265'50

b) Ejecución de la Urbanización

Se han considerado unos costes estimados de contrata de las zonas de viales de 40'00 €/m², aceras y aparcamientos de 72'75 €/m²; zonas espacio libre público de 43'65 €/m², y zonas privadas de uso público de 36'40 €/m².

Movimiento de tierras (9'50%)	330.493'81 €
Pavimentación (34'40%)	1.196.735'50 €
Abastecimiento (12'80%)	445.296'93 €
Saneamiento (13'20%)	459.212'45 €
Red eléctrica (9'20%)	320.057'17 €
Alumbrado (3'80%)	132.197'52 €
Telefonía y telecomunicación (5'00%)	173.944'11 €
Red gas (1'60%)	55.662'12 €
Jardinería y mobiliario urbano (6'50%)	226.127'34 €
Señalización (1'00%)	34.788'82 €
Seguridad y Salud (2'00%)	69.577'64 €
Control de calidad (1'00%)	34.788'82 €
	<hr/>
Presupuesto Ejecución Material	3.478.882'23 €
13% Gastos Generales	452.254'69 €
6% Beneficio Industrial	208.732'93 €
	<hr/>
Total	4.139.869'85 €
21% I.V.A.	869.372'67 €
	<hr/>
PRESUPUESTO CONTRATA	5.009.242'52 €

c) Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta recepción

1% s/ P.E.M.	34.788'82 €
-------------------	-------------

d) Estimación coste mantenimiento anual de la urbanización

La valoración se hace en función del uso de los espacios:

- Espacios libres públicos: 13.621'16 m²

Se considera un coste de mantenimiento de 1'5 €/m²..... 20.431'74 €

- Zonas libres privadas uso público en superficie: 1.921'20 m²

Se considera un coste de mantenimiento de 1 €/m²..... 1.921'20 €

- Viaro público: 37.707'40 m²

Se considera un coste de mantenimiento de 0'2 €/m²..... 7.541'48 €

- Alumbrado:

El presupuesto del Ayuntamiento para Energía eléctrica de alumbrado público para el año 2012 ascendía a la cantidad de 700.000 €. La media de gasto de alumbrado público por habitante y año asciende a 18'23 €. Considerando que en este sector se proyectan 353 viviendas y estimamos una ocupación de 3 personas por vivienda, el coste de alumbrado del sector sería

19.305'57 €

49.199'99 €

Nota: Existen unos costos de urbanización de obras ya realizadas en rotonda de Ctra. de Bilbao a afectan a este Sector, al igual que los de saneamiento existente en vial estructurante, que se encuentran dentro de los estimados en la urbanización.

Se incluye igualmente todas las conexiones con los sistemas generales previstos.

4. INDEMNIZACIONES

Sobre el Sector SUE-D (T/R) "Carretera de Bilbao" no se conoce la existencia de servidumbres ni derechos de arrendamientos que sea necesario eliminar, pero que será objeto de estudio, si procede, en el Proyecto de Reparcelación.

Las indemnizaciones sobre las edificaciones existentes se limitan a la existencia de un pabellón agrícola de más de cincuenta años, de 118'00 m², en parcela catastral 3968459WN0236N0000ID, y a las edificaciones, vallado, arbolado e instalaciones de la catastral 3672609WN0237S, con una superficie de pabellones agrícolas de 380 m² y cobertizos de 460 m², vallado de 582 m² y piscina-aljibe de 150 m².

Si se considera un valor de edificaciones de pabellones agrícolas de 120 €/m² y de cobertizos del orden de 80 €/m², obtenemos:

a) Indemnizaciones edificaciones	96.560'00 €
b) Vallado y piscina-aljibe	60.822'00 €
c) Arbolado	<u>12.020'00 €</u>
	169.402'00 €

5. OTROS COSTES

a) El suministro eléctrico que procedente de la subestación de Cabriana y que alimenta a los transformadores existentes en calle Santa Teresa, no tiene capacidad para el suministro de todos los sectores de Las Matillas. Iberdrola va a realizar la modificación de esta línea, aumentando la sección de la misma a 240 mm², con cargo a todos los sectores.

Este Sector tiene un coste añadido de 20.000 € que se estima le corresponde en este aumento de sección del cableado al Sector SUE-D (T/R).

b) Igualmente hay que considerar que la actual calle Las Adoberas, que discurre desde este Sector SUE-D (T/R) y que continúa paralelo en el borde Suroeste del Sector SUE-D (R.2), se asfaltará con cargo a estos dos sectores hasta su encuentro con el borde 5/RBE)2º, estimándose un coste total de 30.000 € (asignándose 16.000 € al Sector SUE-D (T/R) y 14.000 € al Sector SUE-D (R.2).

Hay que considerar otros costes de escrituras, A.J.D. y Registro, estimados en 25.000 €.

COSTES FINALES ESTIMADOS

Por lo tanto, los costes estimados de la gestión urbanística ascienden a la cantidad de 4.765.346'67 € (sin I.V.A.).

6. INDICES UNITARIOS

1. Repercusión costes sobre m² de superficie afectada del Sector, incluidos Sistemas Generales (sin I.V.A.):

$$4.765.346'67 \text{ €} / 128.396'48 \text{ m}^2 = 37'11 \text{ €/m}^2$$

2. Repercusión costes sobre m² aprovechamiento privativo (sin I.V.A.):

Viviendas protegidas	18.910'20 m ²
Viviendas libres	18.128'40 m ²
Terciario	<u>13.919'36 m²</u>

$$50.957'96 \text{ m}^2$$

$$0'9 \times 50.957'96 \text{ m}^2 = 45.862'16 \text{ m}^2 \text{ (aprovechamiento privativo)}$$

$$4.765.346'67 \text{ €} / 45.862'16 \text{ m}^2 = 103'91 \text{ €/m}^2$$

3. Repercusión costes de urbanización por usos ponderados (sin I.V.A.):

Total usos ponderados:

Vivienda protegida:	$18.910'20 \text{ m}^2 \times 0'70 = 13.237'14$
Vivienda libre:	$18.128'40 \text{ m}^2 \times 1'00 = 18.128'40$
Terciario:	$13.919'36 \text{ m}^2 \times 1'30 = \underline{18.095'16}$
	49.460'70

Total usos ponderados (aprovechamiento privativo):

Vivienda protegida:	$13.237'14 \times 0'90 = 11.913'43$
Vivienda libre:	$18.128'40 \times 0'90 = 16.315'56$
Terciario:	$18.095'16 \times 0'90 = \underline{16.285'64}$
	44.514'63

Repercusión de urbanización por m^2 de uso ponderado (aprovechamiento privativo):

$$4.765.346'67 \text{ €} / 44.514'63 \text{ m}^2 = 107'05 \text{ €/m}^2$$

7. GASTOS PREVIOS

Dado que el Sistema de Actuación previsto es el de compensación, los gastos de desarrollo previo a la constitución de la Junta de Compensación serán asumidos por Promociones Díez Bastida, S.L. y serán abonados proporcionalmente a los derechos y deberes de todos los propietarios, conforme a su cuota, que serán definidos en el Proyecto de Reparcelación.

Con este Estudio Económico Financiero y resto de documentación escrita y planos que se acompañan, queda suficientemente definido el Plan Parcial SUE-D (T/R) "Carretera de Bilbao" del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro.