

6. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO.

6.1. CONCEPTOS GENERALES.

El estudio económico-financiero tiene por objeto la evaluación estimada de los costes de las obras de urbanización y de implantación de los servicios previstos en el Plan Parcial, con el fin de determinar su viabilidad económica.

Conforme a la normativa vigente, para la estimación del coste se han tenido en cuenta:

- a) Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- b) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado.
- d) Otras redes: energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas propano.
- e) Obras especiales: Instalación del centro de transformación y el desvío de la red de energía eléctrica de alta tensión.
- f) Valor de los terrenos de cesión obligada (15 %) del suelo edificable que debe cederse gratuitamente a la Administración.

6.2. CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DE COSTES.

Para la evaluación de los terrenos de cesión se aplica un valor de mercado estimado correspondiente a la calificación del suelo ordenado: 18 euros/m².

La valoración de los costes de urbanización se estima mediante la aplicación de un módulo por unidad de superficie en el que se considera la parte proporcional del coste de las infraestructuras que el Plan prevé. Según experiencias semejantes: 15,50 euros/m² bruto.

La evaluación de los honorarios se realiza siguiendo los criterios del Colegio Oficial de Arquitectos, con la salvedad de la actual liberalización de tarifas.

Los valores del aprovechamiento del suelo se consideran a partir de precios del mercado en actuaciones similares en la zona: 72 euros/m².

6.3. ESTIMACIÓN DE COSTES.

Urbanización: 23.661 m² x 15,50 euros/m² = 366.745,50 euros.

Equipamiento área de juegos y recreo para niños: 7.200,00 euros.

Modificación red de media tensión y centro de transformación: 51.691,00 euros.

Movimiento de tierras para adaptación básica de las parcelas: 20.000,00 euros.

Cesión de suelo: Equipamiento: 1.599 m².

Zonas verdes: 2.643 m²

Espacios libres públicos: 1.844 m².

Viarío: 3.817 m².

Total: 9.903 m².

Valor de cesión del suelo: 9.903 m² x 18 euros/m² = 178.254 euros.

Cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo del sector al Ayuntamiento:

2.063,70 m² x 72 euros/m² = 148.586,40 euros.

CUADRO RESUMEN DE COSTES.

COSTES GENERALES DEL SECTOR		
OBRAS DE URBANIZACION		
URBANIZACION	366.745,50 euros	
EQUIPAMIENTO AREA DE JUEGOS Y RECREO PARA NIÑOS.	7.200,00 euros	
MODIFICACIÓN RED MEDIA TENSION Y C.T.	43.438,00 euros	
MOVIMIENTO DE TIERRAS	20.000,00 euros	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL (IVA incluido)	437.383,50 euros	
MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD	12.456,00 euros	
CONTROL DE CALIDAD	8.304,00 euros	
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	458.143,50 euros	
19% BENEFICIO INDUSTRIAL Y GASTOS GENERALES	87.047,26 euros	
PRESUPUESTO DE CONTRATA (IVA incluido)	545.190,76 euros	545.190,76
COSTES DE PROYECTOS		
TOPOGRAFIA	3.000,00 euros	
PLAN PARCIAL	11.000,00 euros	
PROYECTO DE URBANIZACION	20.000,00 euros	
PROYECTO DE REPARCELACION	3.000,00 euros	
GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN JUNTA DE CONCERTACIÓN	3.000,00 euros	
NOTARIA, PROTOCOLIZACIÓN PROYECTO DE CONCERTACIÓN,.	5.000,00 euros	
21% IVA (partidas anteriores)	9.450,00 euros	
TOTAL PROYECTOS	54.450,00 euros	54.450,00
TOTAL COSTE GENERAL DEL SECTOR		599.640,76

IMPORTE TOTAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

COSTE GENERAL DEL SECTOR	599.640,76 euros	
CESION DEL SUELO	178.254,00 euros.	
CESION DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO	148.586,40 euros.	
IMPORTE TOTAL	926.481,16 euros	926.481,16

En resumen:

Coste por m2 del sector (23.661 m2):	39,16 euros/m2.
Coste por m2 edificable (7.571,52 m2):	122,36 euros/m2.
Coste por vivienda edificable (24 viv.):	38.603,38 euros/viv.

En conclusión, los costes del sector, dadas sus características, son considerables. Sin embargo se puede considerar una propuesta viable económicamente, con un alto grado de calidad.

6.4. MEDIOS ECONÓMICOS.

Como el promotor del sector va a ser los propietarios por el sistema de concertación, serán éstos los encargados y responsables de la urbanización del sector en los tiempos señalados en la documentación técnica.

Retana, marzo de 2014

CASVIGEA S.L.P.