

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO Nº 5 :

"FERROCARRIL"

DOCUMENTO Nº 6: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE DEL DOCUMENTO Nº 6 - ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

6.1 - INTRODUCCIÓN	1
6.2 - COSTES GENERALES DE URBANIZACIÓN	1
6.3 - CALCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN .	2
6.4 - COSTES DE LAS EDIFICACIONES	3
6.5 - CÁLCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE EXPROPIACIÓN .	4

6.1.- INTRODUCCIÓN

A tenor del artículo 85 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos y como mínimo los previstos para los Planes Parciales (artº 83), salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

En consecuencia, el Estudio Económico Financiero tiene por objeto la evaluación de costes de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Igualmente y como quiera que el sistema de actuación elegido es el de expropiación, el estudio económico financiero contendrá además el cálculo estimativo del coste de la expropiación.

En el presente caso, tanto las obras de los sistemas generales como sistemas locales corren a cargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, como entidad expropiante que lo es.

6.2.- COSTES GENERALES DE URBANIZACIÓN

En el caso particular del presente Plan Especial, los costes generales de urbanización y de implantación de los servicios urbanísticos necesarios comprenderán los siguientes conceptos:

- A - Ejecución de las obras generales de la urbanización e implantación de los servicios.
- B - Derribo de elementos y construcciones no ajustadas al Plan.
- C - Honorarios técnicos por la redacción de los proyectos del Plan Especial y Proyecto de Urbanización así como los correspondientes a la dirección técnica de las obras y demás planes de seguridad, etc. que fueran necesarios.

6.3.- CÁLCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Con el fin de conocer el coste estimativo de la urbanización se han definido unas grandes partidas de obra en las que se incluirán todas las obras y servicios complementarios de manera que asumen proporcionalmente los diferentes servicios (saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado, hidrante, gas y teléfono) así como la parte que les corresponda de luminarios del alumbrado público, mobiliario urbano, tratamiento en las zonas verdes, etc. Todo ello sin perjuicio de que determinados servicios (gas, etc.) puedan reintegrarse los gastos ocasionados en su caso realicen a su costa la puesta en servicio de la misma.

Los costes estimados, con beneficio industrial, gastos general e I.V.A. incluidos son los siguientes:

- Zona peatonal Norte del ferrocarril (EL-3)	186.700.000
- Graderío de la zona peatonal Norte	34.200.000
- Plataforma y edificio ubicado en la zona peatonal Norte . .	93.300.000
- P. Marqués de Urquijo entre c/ Corazonistas y S. Antonio	54.500.000
- P. Marqués de Urquijo entre c/ Mtz. Aragón y A. Miramón	65.500.000
- Nuevo vial c/ M. Urquijo entre c/ Corazonistas y S. Antonio	89.000.000
- Nuevo vial c/ M. Urquijo entre c/ Mtz. Aragón y A. Miramón	62.300.000
- Nuevo vial c/ M. Urquijo entre c/ A. Miramón y C. Izarduy	73.100.000
- Escaleras peatonales c/ Martínez de Aragón	8.000.000
- Escaleras peatonales c/ Aguirre Miramón	8.000.000
- Cierre entre c/ Corazonistas y San Antonio	15.200.000
- Cierre entre c/ Martínez de Aragón y Aguirre Miramón . .	15.200.000
- Cierre entre c/ Aguirre Miramón y Comandante Izarduy .	17.100.000
- Muro calle nuevo túnel c/ San Antonio	12.500.000
- Muro calle nuevo túnel c/ Fueros	12.500.000
- Reforma de la c/ Corazonistas	13.400.000
- Reforma de la c/ Martínez de Aragón	21.800.000
- Reforma de la c/ Fueros	21.800.000
- Reforma de la c/ Rioja	14.000.000
- Reforma de la c/ Comandante Izarduy	20.000.000
- Ampliación puente Paseo de la Senda	155.600.000
- Ampliación puente c/ San Antonio	303.500.000

- Paso bajo el ferrocarril c/ Fueros	390.000.000
- Reforma paso del Duende	7.000.000
- Accesos nuevos al paso del Duende	28.000.000
- Derribos	18.000.000
- Desmontaje instalaciones ferroviarios	10.000.000
SUBTOTAL	1.750.400.000
- Honorarios de redacción del Proyecto Plan Especial	5.200.000
- Honorarios redacción Proyecto Urbanización, Derribos, Seguridad e Higiene, etc. e inspección de obras, Aprox. 0,02 sobre coste urbanización	35.008.000
SUBTOTAL	40.208.000
COSTE TOTAL URBANIZACIÓN	1.790.608.000

6.4.- COSTE DE LAS EDIFICACIONES

Exceptuando las actuaciones previstas y posibles en el Sistema General de Transportes y Comunicaciones (Red ferroviaria), el resto de las construcciones se han pormenorizado en función de los usos previstos en sus plantas, a las cuales se les aplica unos módulos con I.V.A. incluido:

	Aprovechamiento Módulo pts/m2c	TOTAL pts.
Edificio C-O	405,10 m2c x 85.000,00	34.433.500,00
Edificio ET(C-O):		
Plantas sótanos	837,84 m2c x 30.600,00	25.637.904,00
Plantas pisos	1.629,80 m2c x 85.000,00	138.533.000,00
Edificio RC-1:		
Plantas sótanos	3.444,00 m2c x 30.600,00	105.386.400,00
Plantas bajas	1.060,00 m2c x 28.500,00	30.210.000,00
Plantas pisos	6.199,00 m2c x 85.000,00	526.915.000,00

Edificio RC-2:			
Plantas sótanos . . .	5.944,00 m2c x	30.600,00 . . .	181.886.400,00
Plantas bajas . . .	1.867,00 m2c x	28.500,00 . . .	53.209.500,00
Plantas pisos . . .	10.840,00 m2c x	85.000,00 . . .	921.400.000,00
Edificio EG-1	2.732,00 m2c x	83.000,00 . . .	226.756.000,00
Edificio EG-2	1.656,75 m2c x	83.000,00 . . .	137.510.250,00

SUBTOTAL 2.381.877.954,00

Honorarios redacción Proyectos de Ejecución,
Seguridad, etc e inspección de las obras
(I.V.A. incluido) estimación general 5%
s/ coste de las edificaciones 119.093.898,00

SUBTOTAL 119.093.898,00

TOTAL COSTES DE LAS EDIFICACIONES 2.500.971.852,00

6.5.- CÁLCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE EXPROPIACION

En la parte expositiva enunciado en el punto 6-1 "Introducción" ya se hacía mención a la obligación de incluir dentro del Estudio Económico Financiero el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que haya de realizarse. En virtud de ello se procede a realizar dicho cálculo teniendo muy en cuenta que al mismo se planteará antes de iniciarse la primera etapa de urbanización, pues ella afecta a elementos objeto del expediente expropiatorio.

Caben distinguir dos conceptos, el valor del suelo y el valor de las edificaciones:

A: VALOR DEL SUELO

Los terrenos de particulares afectados por la expropiación son los siguientes:

- Comunidad de Propietarios c/ Manuel Iradier nº 26	114,55 m2s
- Comunidad de Propietarios c/ Manuel Iradier nº 28	95,67 m2s
- Comunidad de Propietarios c/ Manuel Iradier nº 30	28,74 m2s
- Comunidad de Propietarios c/ Marqués de Urquijo nº 1 Paseo de la Senda nº 15	179,42 m2s
- RENFE	33.357,17 m2s

De ellos, los tres primeros se localizan en la Unidad de Ejecución cuyo aprovechamiento medio es el de 1,406⁷⁸⁶97 m2c R/m2s, mientras que el cuarto propietario se localiza en suelo calificado como Sistema General al cual se le atribuye, a los solos efectos de valoración, el aprovechamiento de un metro cuadrado construible por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.

Respecto a los terrenos de RENFE, se tendrá en cuenta lo acordado en el convenio, firmado el 17 de junio de 1.988, entre RENFE, Gobierno Vasco, Diputación Foral de Alava y Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Así, realizando el cálculo, propietario por propietario se obtiene:

A.1.- Comunidad de propietarios c/ Manuel Iradier nº 26:

- Superficie de terreno	114,53 m2s.
- Aprovechamiento medio	1,40786 m2c R/m2s.
- Aprovechamiento atribuible (75% a.m. x sup.)	120,932 m2c R.
- Valor Básico de Repercusión (Pol. Fiscal 1.3.6.1) (11.000 pts/m2c año 1.989 actualización 1,05 x 4 años)	13.370,57 pts/m2c R
- Valor del terreno (Aprov. atribuible x V.B.R.)	1.616.929,77 pts.
- Premio de afección (5%)	80.846,49 pts.
- TOTAL JUSTIPRECIO A EFECTOS EXPROPIATORIOS	1.697.776,26 pts.

A.2.- Comunidad de Propietarios c/ Manuel Iradier nº 28

- Superficie de terreno 95,67 m2s
- Aprovechamiento medio 1,40786 m2c R/m2s.
- Aprovechamiento atribuible (75% a.m. x sup.) 101,017 m2c R.
- Valor Básico de Repercusión (Pol. Fiscal 1.3.6.1) . . 13.370,57 pts/m2c R
(11.000 pts/m2c año 1.989 actualización 1,05 x 4 años)
- Valor del terreno 1.350.654,87 pts.
(Aprov. atribuible x V.B.R.)
- Premio de afección (5%) 67.532,74 pts.
- **TOTAL JUSTIPRECIO A EFECTOS EXPROPIATORIOS 1.418.187,61 pts.**

A.3.- Comunidad de Propietarios c/ Manuel Iradier nº 30

- Superficie de terreno 28,74 m2s
- Aprovechamiento medio 1,40786 m2c R/m2s.
- Aprovechamiento atribuible (75% a.m. x sup.) 30,346 m2c R.
- Valor Básico de Repercusión (Pol. Fiscal 1.3.6.1) . . 13.370,57 pts/m2c R
(11.000 pts/m2c año 1.989 actualización 1,05 x 4 años)
- Valor del terreno 405.743,32 pts.
(Aprov. atribuible x V.B.R.)
- Premio de afección (5%) 20.287,17 pts.
- **TOTAL JUSTIPRECIO A EFECTOS EXPROPIATORIOS 426.030,49 pts.**

A.4.- Comunidad de propietarios c/ Marqués de Urquijo nº 1 - Paseo de la Senda nº 15

- Superficie de terreno 179,42 m2s
- Aprovechamiento medio 1,000 m2c R/m2s.
- Aprovechamiento atribuible (75% a.m. x sup.) 134,565 m2c R.
- Valor Básico de Repercusión (Pol. Fiscal 1.3.6.1) . . 13.370,57 pts/m2c R
(11.000 pts/m2c año 1.989 actualización 1,05 x 4 años)
- Valor del terreno 1.799.210,75 pts.
(Aprov. atribuible x V.B.R.)
- Premio de afección (5%) 89.960,54 pts.
- **TOTAL JUSTIPRECIO A EFECTOS EXPROPIATORIOS 1.889.171,29 pts.**

A.5.- RENFE

- Según cláusula nº 4 del Convenio (17 de junio de 1.988):
 - . Aportación en metálico del Ayuntamiento 200.000.000 pts.
 - . Terrenos en Jundiz (superficie actualizada) . . 160.001,00 m2s.
 - . Valor Básico de Repercusión en Jundiz 1.200,00 pts./m2s.
 - . Valor del terreno 192.001.200,00 pts.
 - . **TOTAL ACUERDO CONVENIO 392.001.200,00 pts.**

RESUMEN DEL VALOR DEL SUELO:

- . Comunidad de Propietarios c/ Manuel Iradier nº 26 . . 1.697.776,26 pts.
- . Comunidad de Propietarios c/ Manuel Iradier nº 28 . . 1.418.187,61 pts.
- . Comunidad de Propietarios c/ Manuel Iradier nº 30 . . . 426.030,49 pts.
- . Comunidad de Propietarios c/ Marqués de Urquijo nº1
 - Paseo de la Senda nº 15 1.889.171,29 pts.
- . **RENFE 392.001.200,00 pts.**
- TOTAL 397.432.365,70 pts.**

B: VALOR DE LAS EDIFICACIONES

En este apartado se tendrán en cuenta únicamente los costes de reposición de cerramientos, edificación y jardinería afectada por el ensanchamiento de la calle Corazonistas a la propiedad c/ Marqués de Urquijo nº 1- Paseo de la Senda nº 15.

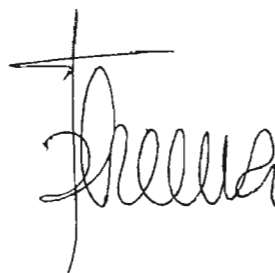
. Cerramiento	. . 30,16 ml x 40.000 pts . . .	1.206.400,00 pts.
. Edificio	. . 42,42 m2s x 45.000 pts . . .	1.908.900,00 pts.
. Plantaciones	. . . . .	150.000,00 pts.
TOTAL	. . . . .	3.265.300,00 pts.

RESUMEN VALOR DE LA EXPROPIACIÓN

Como resumen, la valoración estimativa de la expropiaciones es:

. Valor del Suelo	. . . . .	397.432.365,70 pts.
. Valor de las edificaciones	. . . . .	3.265.300,00 pts.
TOTAL	. . . . .	400.697.665,70 pts.

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 1994



Arquitecto director: D. Eduardo Tabuenca de la Peña.

Arquitectos colaboradores: D. Juan Adrián Bueno Agero
D. Roberto Ercilla Abaitua
D. Miguel Angel Campo Díaz

Ingeniero de Caminos: D. Jesús Marcos Egido