

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 las diferentes partidas (señalamientos, alumbrado público, 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/ 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
<b>SUBTOTAL.....</b>	<b>1.750.400.000</b>
- 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
<b>SUBTOTAL.....</b>	<b>40.208.000</b>
<b>COSTE TOTAL URBANIZACIÓN.....</b>	<b>1.790.608.000</b>

#### **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 .....	2.700,00 m2c x 30.600,00.....	113.220.000,00
Plantas bajas .....	1.060,00 m2c x 28.900,00.....	50.210.000,00
Plantas pisos .....	6.199,00 m2c x 85.000,00.....	526.915.000,00

Edificio RC-2:		
Plantas sótanos .....	6.432,00 m2c x 30.600,00.....	196.819.200,00
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
<b>SUBTOTAL .....</b>		<b>2.404.644.354,00</b>
Honorarios redacción Proyectos de Ejecución, Seguridad, etc e inspección de las otras (I.V.A. incluido) estimación general 5% s/ coste de las edificaciones .....		
		120.232.218,00
<b>SUBTOTAL .....</b>		<b>120.232.218,00</b>
<b>TOTAL COSTES DE LAS EDIFICACIONES.....</b>		<b>2.524.876.572,00</b>

#### 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	
- RENFE . . . . .	33.357,17 m2s

De ellos, los tres primeros se localizan en la Unidad de Ejecución cuyo aprovechamiento medio es el de 1,40697 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) . . . . .	13.370,57 pts/m2c R (11.000 pts/m2c año 1.989 actualización 1,05 x 4 años)
(Aprov. atribuible x V.B.R.)	
- 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.

**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 del terreno . . . . . 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/ 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 n° 1-Paseo de la Senda n° 15.

. Cerramiento	.....30,16 ml x 40.000 pts.....	1.206.400,00 pts.
. Edificio	.....42,42 m <sup>2</sup> s x 45.000 pts.....	1.908.900,00 pts.
. Plantaciones	.....	150.000,00 pts.
<b>TOTAL.....</b>		<b>3.265.300,00 pts.</b>

## 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.
<b>TOTAL.....</b>	<b>400.697.665,70 pts.</b>

Vitoria-Gasteiz, Diciembre de 1996.

**Arquitecto director:**

D. Eduardo Tabuena de la Peña

**Arquitectos colaboradores:**

D. Juan Adrián Bueno Agero

D. Roberto Ercilla Abaitua

**Ingeniero de Caminos:**

D. Jesús Marcos Egido