

DOCUMENTO 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Conforme a la valoración de las obras realizada en documento anexo y a las características del sector, se puede valorar el conjunto de la operación en las siguientes cantidades:

Terrenos actuales: 15.281,80 m2 a 70.000 pts/m2	1.069.726.000
Urbanización completa (según desglose)	78.955.712
Edificación	
Sótano 1º: 0,85 x 5.979,32 x 30.000	152.472.660
Sótano 2º: 0,85 x (11.823,01 - 5.979,32) x 35.000	173.849,778
Planta baja: 0,85 x 5.979,32 x 20.000	101.648.440
Residencial: 0,85 x 20.851,32 x 55.000	974.799.210
Intereses intercalarios (supuesto el 11% anual)	408.180.408
Beneficio bruto de la promoción 15% s/inv.	461.525.807
TOTAL	3.421.158.015

Los valores en venta estimados con valores de la peseta actuales, serían, con referencia exclusiva a la promoción privada:

Plazas de garaje: $316 - 44 = 272$ a 1.500.000	408.000.000
Locales: $0,85 \times 0,7 \times 5.979,32 = 3.557,70$ a 185.000	658.174.500
Viviendas: $0,85 \times 20.851,32 = 17.723,62$ a 133.000	2.357.241.460
	2.357.139.981
	20.850,42 17.722,86
TOTAL	3.423.415.960
	3.423.314.481

Esto supone el equilibrio económico entre costos y ventas dentro de precios de mercado normales en la zona por lo que la operación resulta viable económicamente hablando. La pequeña diferencia de 2.257.945 pts (0,066% del total) entre costos y ventas debe ser inferior a las posibles desviaciones en las hipótesis de valores reseñadas.

ANEXO

DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Parcela n° 1.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Superficie: 458,44 m2

Lindero Norte: Parcelas 3, 16, 15, 14, 6 y 5.

Lindero Sur: Alineación actual calle Heraclio Fournier.

Lindero Este: Calle de enlace de plaza de Naipes con calle
Heraclio Fournier.

Lindero Oeste: Chaflan de encuentro de las calles Heraclio
Fournier y Castro Urdiales.

Uso: Sistema General de Transporte y Comunicaciones (SGTC)

Edificabilidad: Ninguna.

Parcela n° 2.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Superficie: 348,15 m2.

Lindero Norte: Alineación actual calle Castro Urdiales.

Lindero Sur: Con parcelas 3, 9, 10, 11, 6 y 8.

Lindero Este: Senda Raimundo Olavide.

Lindero Oeste: Chaflan de encuentro de las calles Heraclio
Fournier y Castro Urdiales.

Uso: Sistema General de Transporte y Comunicaciones (SGTC)

Edificabilidad: Ninguna.

Parcela nº 3.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Superficie: 486,26 m2.

Lindero Norte: Parcela nº 2.

Lindero Sur: Parcela nº 1.

Lindero Este: Parcelas 9, 4 y 6.

Lindero Oeste: Chaflán de encuentro de las calles Heraclio
Fournier y Castro Urdiales.

Uso: Sistema General de Transporte y Comunicaciones (SGTC)

Edificabilidad: Ninguna.

Parcela nº 4.-

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Superficie: 1.062,72 m2.

Lindero Norte: Parcela nº 9.

Lindero Sur: Parcela nº 16.

Lindero Este: Parcelas 9 y 16.

Lindero Oeste: Parcela nº 3.

Uso: Equipamiento Genérico (EG).

Edificabilidad: 2.125,44 m2c.

Alturas: Conforme al artículo 9 de la Ordenanza Reguladora de la Edificación

Observaciones: Se deberá conservar el edificio actual permitiendo las modificaciones establecidas en el artículo indicado anteriormente.

Parcela nº 5.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Superficie: 2.149,16 m².

Lindero Norte: Parcela nº 7.

Lindero Sur: Parcela nº 1.

Lindero Este: Calle de enlace de la plaza de Naipes con la calle
Heraclio Fournier.

Lindero Oeste: Parcela nº 6.

Uso: Zona verde de uso público (ZV).

Edificabilidad: Ninguna.

Parcela n° 6.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Superficie: 2.323,64 m2.

Lindero Norte: Parcela n° 8.

Lindero Sur: Parcela n° 1.

Lindero Este: Fachada posterior de las casas 1, 3 y 5 de la plaza
de Naipes y parcelas 7 y 5.

Lindero Oeste: Parcelas 11, 12, 13 y 14.

Uso: Vial local (VL).

Edificabilidad: Ninguna.

Parcela nº 7.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Superficie: 142,97 m2.

Lindero Norte: Fachada posterior de las casas 9 y 11 de plaza de Naipes y parcelas 7 y 5.

Lindero Sur: Parcela nº 5.

Lindero Este: Calle de enlace de la plaza de Naipes con calle Heraclio Fournier.

Lindero Oeste: Parcela nº 6.

Uso: Espacio libre de uso público (EL).

Edificabilidad: Ninguna.

Parcela n° 8.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Superficie: 137,03 m2.

Lindero Norte: Senda Raimundo Olavide.

Lindero Sur: Parcela n° 6.

Lindero Este: Plaza de Naipes.

Lindero Oeste: Parcela n° 2.

Uso: Espacio libre de uso público (EL)

Edificabilidad: Ninguna.

Parcela n° 9.

Adjudicatario: El Propietario actual.

Superficie: 803,09 m2.

Lindero Norte: Parcelas 2 y 10.

Lindero Sur: Parcelas 4 y 16.

Lindero Este: Parcela n° 10.

Lindero Oeste: Parcela n° 3.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 2.630,70 m2c sobre rasante sin incluir vuelos. y de 2.766,96 m2c incluyendo los vuelos.

Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.

Longitud fachadas: A chaflán, 6,06 ml. A calle Castro Urdiales
27,63 ml

Fondos: Planta baja: 23,10 ml. Pisos: 14,40 ml. Atico: 11,40 ml.

Superficies construidas máximas: En sótanos: 1.169,66 m2.

En planta baja: 584,83 m2.

En pisos, sin vuelos: 428,79 m2.

En ático 330,72 m2.

Longitud máxima vuelos: A chaflan: 3,03 ml. A calle: 13,69 ml. A patio: 0,00 y 11,95 ml respectivamente.

Profundidad vuelo en ambos casos: 1,19 ml.

Superficies de vuelos: A chaflan: 3,61 m2. A calle: 16,29 m2. A patio: 0,00 y 14,17 m2 respectivamente.

Numero máximo de viviendas: 20 Ud.

Número de plazas de garaje: 33 Ud.

Observaciones: Deberá incorporar el acceso y la rampa de garaje por lo que está cargada con la correspondiente

servidumbre de paso en favor de la colindante (Parcela 10). Deberá ser prioritaria en el comienzo de su construcción sobre las 10, 11, 12 y 13.

Parcela nº 10

Adjudicatario: El Propietario Actual.

Superficie: 899,70 m².

Lindero Norte: Parcelas 2 y 8.

Lindero Sur: Parcelas 9 y 15.

Lindero Este: Parcela nº 11.

Lindero Oeste: Parcela nº 9.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 2.668,78 m²c sobre rasante sin incluir vuelos y de 2.807,44 m²c incluyendo los vuelos.

Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.

Longitud fachadas: A calle Castro Urdiales: 29,13 ml.

Fondos: Planta baja: 23,10 ml. Pisos: 14,40. Atico: 11,40.

Superficies construidas máximas: En sótanos: 1.317,62 m²

En planta baja: 658,81 m².

En pisos sin vuelos: 419,47 m².

En ático 332,08 m².

Longitud máxima vuelos: A calle: 14,57 ml. A patio: 14,57 ml.

Profundidad vuelo en ambos casos: 1,19 ml.

Superficies de vuelos: A calle: 17,33 m². A patio: 17,33 m².

Numero máximo de viviendas: 20 Ud.

Número de plazas de garaje: 34 Ud.

Observaciones: Sirve de paso entre las parcelas contiguas para enlace de los sótanos de aparcamiento.

Parcela nº 11.

Adjudicatario: El Propietario actual.

Superficie: 840,04 m².

Lindero Norte: Parcelas 2 y 6.

Lindero Sur: Parcela nº 12.

Lindero Este: Parcela nº 12.

Lindero Oeste: Parcela nº 10.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 2.822,14 m²c sobre rasante sin incluir vuelos y de 2.917,92 m²c incluyendo los vuelos.

Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.

Longitud fachadas: A calle Castro Urdiales: 12,77 ml. A nuevo vial: 29,47 ml.

Fondos: Planta baja: 23,10 ml. Pisos: 14,40 ml. Atico: 11,40 ml.

Superficies construidas máximas: En sótanos: 1.239,92 m².

En planta baja: 619,96 m².

En pisos sin vuelos: 464,53 m².

En ático: 344,05 m².

Longitud máxima vuelos: A calle Castro Urdiales: 6,39 ml. A nuevo vial: 14,74 ml. A patio: 1,40 ml. y 9,75 ml. respectivamente.

Profundidad vuelo: A calle Castro Urdiales: 1,19 ml. A nuevo vial: 0,60 m.

Superficies de vuelos: A calle Castro Urdiales: 7,60 m². A nuevo vial: 8,84 m². A patio: 1,66 m² y 5,85 m² respectivamente.

Numero máximo de viviendas: 20 Ud.

Número de plazas de garaje: 33 Ud.

Observaciones: Sirve de paso entre las parcelas contiguas para enlace de los sótanos de aparcamiento.

Parcela nº 12.

Adjudicatario: El Propietario actual.

Superficie: 758,20 m².

Lindero Norte: Parcelas 11 y 6.

Lindero Sur: Parcelas 13 y 14.

Lindero Este: Parcelas 6 y 13.

Lindero Oeste: Parcelas 10 y 11.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 2.348,42 m²c sobre rasante sin incluir vuelos y de 2.411,11 m²c incluyendo los vuelos.

Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.

Longitud fachadas: A nuevo vial, sector norte: 29,62 ml.

Fondos: Planta baja: 23,10 ml. Pisos: 14,40 ml. Atico: 11,40 ml.

Superficies construidas máximas: En sótanos: 1.109,02 m².

En planta baja: 554,51 m².

En pisos sin vuelos: 376,12 m².

En ático: 289,45 m².

Longitud máxima vuelos: A nuevo vial sector norte: 14,81 ml. A patio: 11,31 ml.

Profundidad vuelo en ambos casos: 0,60 ml.

Superficies de vuelos: A nuevo vial sector norte: 8,89 m². A patio: 6,79 m².

Número máximo de viviendas: 20 Ud.

Número de plazas de garaje: 32 Ud.

Observaciones: Sirve de paso entre las parcelas contiguas para enlace de los sótanos de aparcamiento.

Parcela nº 13.

Adjudicatario: Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Superficie: 1.303,60 m².

Lindero Norte: Parcela nº 12.

Lindero Sur: Parcela nº 14.

Lindero Este: Parcela nº 6.

Lindero Oeste: Parcelas 12 y 14.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 3.923,33 m²c sobre rasante sin incluir vuelos y de 4.027,06 m²c incluyendo los vuelos.

Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.

Longitud fachadas: A nuevo vial sector noreste: 46,72 ml.

Fondos: Planta baja: 23,10 ml. Pisos: 14 ,40 ml. Atico: 11,40 ml.

Superficies construidas máximas: En sótanos: 1.776,75 m².

En planta baja: 949,52 m².

En pisos sin vuelos: 622,36 m².

En ático: 484,39 m².

Longitud máxima vuelos: A calle: 23,36 ml. A patio: 19,86 ml..

Profundidad vuelo en ambos casos: 0,60 ml.

Superficies de vuelos: A calle: 14,02 m². A patio: 11,92 m².

Número máximo de viviendas: 25 Ud.

Número de plazas de garaje: 44 Ud.

Observaciones: Sirve de paso entre las parcelas contiguas para enlace de los sótanos de aparcamiento.

Parcela n° 14.

Adjudicatario: El Propietario actual.

Superficie: 1.767,79 m².

Lindero Norte: Parcelas 12 y 13.

Lindero Sur: Parcela n° 1.

Lindero Este: Parcelas 6 y 13.

Lindero Oeste: Parcela n° 15.

Uso:Residencial

Edificabilidad: 5.848,17 m²c sobre rasante sin incluir vuelos y de 6.080,26 m²c incluyendo los vuelos.

Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.

Longitud fachadas: A nuevo vial sector noreste: 6,85 ml. A nuevo vial sector este: 39,99 ml. A calle Heraclio Fournier: 37,64 ml.

Fondos: Planta baja: 23,10 ml. Pisos: 14,40 ml. Atico: 11,40 ml.

Superficies construidas máximas: En sótanos: 2.582,24 m²

En planta baja: 1.291,12 m².

En pisos sin vuelos: 959,87 m².

En ático: 717,57 m².

Longitud máxima vuelos: A nuevo vial sector noreste: 3,43 ml. A nuevo vial sector este: 20,00 ml. A calle Heraclio Fournier: 18,82 ml. A patio: 1,60 ml, 11,09 ml y 11,74 ml respectivamente.

Profundidad vuelo: A calle Heraclio Fournier: 1,19 ml. A nuevo vial: 0,60 ml.

Superficies de vuelos: A nuevo vial sector noreste: 2,06 m². A

nuevo vial sector este: 12,00 m2. A calle Heraclio Fournier: 22,40 m2. A patio: 0,96 m2, 6,65 m2 y 13,96 m2 respectivamente.

Número máximo de viviendas: 45 Ud.

Número de plazas de garaje: 73 Ud.

Observaciones: Sirve de paso entre las parcelas contiguas para enlace de los sótanos de aparcamiento.

Parcela nº 15.

Adjudicatario: El Propietario actual.

Superficie: 909,63 m2.

Lindero Norte: Parcelas 10 y 16.

Lindero Sur: Parcela nº 1.

Lindero Este: Parcela nº 14.

Lindero Oeste: Parcela nº 16.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 2.669,98 m2c sobre rasante sin incluir vuelos y de 2.807,97 m2c incluyendo los vuelos.

Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.

Longitud fachadas: A calle Heraclio Fournier: 28,99 ml.

Fondos: Planta baja: 23,10 ml. Pisos: 14,40 ml. Atico: 11,40 ml.

Superficies construidas máximas: En sótanos: 1.326,04 m2.

En planta baja: 669,67 m2.

En pisos sin vuelos: 417,46 m2.

En ático: 330,49 m2.

Longitud máxima vuelos: A calle: 14,50 ml. A patio: 14,50 ml.

Profundidad vuelo en ambos casos: 1,19 ml.

Superficies de vuelos: A calle: 17,25 ml. A patio: 17,25 ml.

Número máximo de viviendas: 20 Ud.

Número de plazas de garaje: 34 Ud.

Observaciones: Sirve de paso entre las parcelas contiguas para enlace de los sótanos de aparcamiento.

Parcela nº 16.

Adjudicatario: El Propietario actual.

Superficie: 891,38 m2

Lindero Norte: Parcelas 4 y 9.

Lindero Sur: Parcela nº 1.

Lindero Este: Parcela nº 15.

Lindero Oeste: Parcela nº 3.

Uso: Residencial.

Edificabilidad: 2.866,41 m2c sobre rasante sin incluir vuelos y de 3.011,02 m2c incluyendo los vuelos.

Alturas: Dos sótanos, planta baja, cuatro pisos y ático.

Longitud fachadas: A calle Heraclio Fournier: 28,43 ml. A chaflán: 7,47 ml.

Fondos: Planta baja: 23,10 ml. Pisos: 14,40 ml. Atico: 11,40 ml.

Superficies construidas máximas: En sótanos: 1.301,80 m2.

En planta baja: 650,90 m2.

En pisos sin vuelos: 464,20 m2.

En ático: 358,72 m2.

Longitud máxima vuelos: A calle Heraclio Fournier: 14,22 ml. A chaflán: 3,74 ml. A patio: 12,43 y 0,00 ml. respectivamente.

Profundidad vuelo en ambos casos: 1,19 ml.

Superficies de vuelos: A calle Heraclio Fournier: 16,92 m2. A chaflán: 4,44 m2. A patio: 14,79 y 0,00 m2 respectivamente.

Número máximo de viviendas: 20 Ud.

Número de plazas de garaje: 33 Ud.

Observaciones: Deberá contener el acceso y rampa del garaje de sótano. Sirve de paso a la parcela contigua (nº 15) para enlace de los sótanos de aparcamiento. Por esta causa deberá construirse con anterioridad a las 15, 14 y 13.

