

DOCUMENTO 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El Estudio Económico-Financiero tiene por objeto la evaluación de los costes de implantación de los Servicios Urbanísticos necesarios y la ejecución de las obras de urbanización.

De acuerdo con el art. 55.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, por remisión del art. 85.1, la evaluación económica habrá de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrante contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de distribución de gas natural (o en su caso asumirla por la empresa concesionaria).
- Red de servicio telefónico (o en su caso asumirla por la empresa concesionaria).
- Desviación o adaptación de redes de servicios existentes.
- Indemnizaciones procedentes de derribos.

En el caso particular del polígono nº 9 , los conceptos o partidas a tener en cuenta a efectos del Estudio Económico-Financiero, serán:

- a) Ejecución de las obras de urbanización de la totalidad de los terrenos calificados como sistemas generales y locales del viario, las zonas verdes públicas y privadas, y los espacios libres públicos. Deberá además incluirse el I.V.A. y el Beneficio Industrial de la Contrata.
- b) Derribo de todas las construcciones existentes y demás elementos que sean incompatibles con la ordenación proyectada.
- c) Redacción de los Proyectos Técnicos del Plan Especial de Reforma Interior; Proyecto de Urbanización; Dirección de Obras de Urbanización; y Proyecto de Compensación.
- d) Cesión del local destinado para la instalación del transformador eléctrico necesario.

a) OBRA DE URBANIZACION

Procediendo a la realización de un desglose por capítulos del Proyecto de Urbanización podemos resumirlo de la siguiente manera:

- Movimiento de tierras	20.545.566
- Hormigones	16.140.040
- Solados	18.944.369
- Saneamiento	7.307.592
- Instalación de agua	3.581.410
- Instalación eléctrica	3.622.376
- Instalación alumbrado	6.095.214
- Instalación telefonía	2.403.084
- Instalación gas	276.025
- Jardinería	2.789.487
- Varios	3.526.933
Total Ejecución Material	85.232.096
B.I. + Gastos Generales	12.784.815
Presupuesto de Contrata	98.016.910
I.V.A. 15%	14.702.537
Total obra urbanización	112.719.447 ptas.

b) DERRIBOS

El coste de los derribos de la actual fábrica, incluidos los honorarios y el I.V.A., ascienden a 52.362.419 ptas.

c) HONORARIOS PROYECTOS TECNICOS

- Plan Especial de Reforma Interior	1.530.038
- Proyecto y Dirección de urbanización	6.689.654
- Proyecto de compensación	350.000

TOTAL 8.569.692 ptas.

d) CENTRO DE TRANSFORMACION

Puede estimarse en un coste de 4.000.000 ptas.

En resumen, el coste total del polígono, para poder implantar las superficies lucrativas es de:

- OBRAS DE URBANIZACION	112.719.447
- DERRIBOS	52.362.419
- HONORARIOS PROYECTOS TECNICOS	8.569.692
- CENTRO DE TRANSFORMACION	4.000.000

TOTAL 177.651.558 ptas.

Cantidad que repercutida sobre los 29.166,94 m²c suponen 6.090,85 ptas/m²c, que aplicándolo a una vivienda de 110 m²c representaría 669.993,50 ptas., cantidad perfectamente asumible en una actuación de este tipo.

Vitoria-Gasteiz, agosto de 1994.

