

**PLAN ESPECIAL: MANZANA DEL HOSPITAL MILITAR**

**DOCUMENTO Nº 6: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**ÍNDICE DEL DOCUMENTO Nº 6 - ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

<b>6.1 - INTRODUCCIÓN.</b>	<b>1</b>
<b>6.2 - COSTES GENERALES DE URBANIZACIÓN.</b>	<b>1</b>
<b>6.3 - MÓDULOS DE VALORACIÓN Y COSTES DE URBANIZACIÓN.</b>	<b>2</b>
<b>6.4 - COSTES DE LAS EDIFICACIONES.</b>	<b>3</b>
<b>6.5 - CALCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE EXPROPIACIÓN.</b>	<b>4</b>

## **6.1 - INTRODUCCIÓN**

A tenor del artículo 77.3 del Reglamento de Planeamiento, el contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquélla será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

En consecuencia el estudio económico tiene por objeto la evaluación de los costes de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Igualmente y como quiera que el sistema de actuación elegido es el expropiación, a tenor del 63-4 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, el estudio económico financiero contendrá además el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Asimismo, el estudio deberá precisar las obras que pudieran corresponder a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General (o sistemas generales), precisando la entidad y organismo que asume la financiación de dichas obras.

## **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: Derribos de las construcciones no ajustadas al Plan.
- C: Honorarios técnicos por la redacción de los proyectos de Plan Especial y Proyecto de Urbanización así como los correspondientes a la dirección técnica de las obras. En este caso se valoran aunque no se efectuara el pago directamente al redactarse y dirigirse las obras por funcionarios municipales.



- Zonas verdes	1.316,05 x 4.500 + 3.677,59 x 8.500 =	37.181.740.-ptas.
- Itinerarios peatonales	3.876,11 x 12.500 =	48.451.375.-ptas.
- Áreas peatonales	9.869,91 x 18.000 =	177.658.380.-ptas.
- Paseos peatonales	2.356,28 x 10.500 =	24.740.940.-ptas.
- Red viaria	1.158,60 x 2.000 =	2.317.200.-ptas.
- Áreas de aparcamiento	2.669,00 x 6.500 =	17.348.500.-ptas.
- Aceras	1.911,00 x 10.500 =	20.065.500.-ptas.
- Derribos	7.538,00 x 2.500 =	18.845.000.-ptas.

**SUB. TOTAL                      346.608.635.-ptas.**

- Honorarios Redacción de proyectos e inspección de obras.

Aprox. 0,05 x s/coste urbanización menos derribos. 16.388.182.-ptas.

**TOTAL COSTE URBANIZACIÓN                      362.996.817.-ptas.**

#### **6.4 - COSTES DE LAS EDIFICACIONES**

Como premisa se parte de que las actuaciones previstas sobre las parcelas nº 4 y 5 serán de nueva edificación al igual que las ordenadas para los números 2, 3 y 6 mientras que para el edificio principal (nº 1) se prevé un proceso rehabilitador.

Evaluando como costes medios de la contrata (sin IVA) para la rehabilitación en 75.000 ptas/m<sup>2</sup>c y el de nueva construcción en 80.000 ptas/m<sup>2</sup>c. resultan las siguientes cantidades a tenor de los correspondientes aprovechamientos:

	<b>APROVECHAMIENTO</b>	<b>MODULO</b>	<b>TOTAL PTAS.</b>
. Edificio nº 1	4.624,00	75.000	364.800.000.-
. Edificio nº 2	2.921,50	80.000	233.720.000.-
. Edificio nº 3	2.921,50	80.000	233.720.000.-
. Edificio nº 4	12.210,35	80.000	976.828.000.-
. Edificio nº 5	12.210,35	80.000	976.828.000.-
. Edificio nº 6	10.128,00	80.000	810.240.000.-

**TOTAL COSTE EDIFICIOS    3.578.136.000.-**

. Honorarios redacción de proyectos e inspección de las obras (sin IVA) estimación general 6,70% s/coste edificación.	239.735.112.-
<b>TOTAL COSTE DE LAS EDIFICACIONES</b>	<b>3.817.871.112.-</b>

## **6.5 - CÁLCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE EXPROPIACIÓN**

En la parte expositiva enunciada en el punto 6.1 "Introducción" ya se hacía mención de 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 (art. 63.4 del Reglamento de Planeamiento). En virtud de ello se procede a realizar dicho cálculo teniendo muy en cuenta que el mismo se planteará antes de iniciarse la primera etapa, 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**

Analizado el expediente municipal C-15.35 del años 1.888, se observa que el Ayuntamiento cedió de forma gratuita, casi la totalidad del terreno ocupado actualmente al Ramo de Guerra bajo la condición de que la misma lleve por objeto la construcción del nuevo Hospital. Por ello se es de la opinión de únicamente valorar 1.159 m<sup>2</sup>s los cuales fueron adquiridos por el Ramo de Guerra a D. Eulogio Angulo y Díaz de Garayo el 18 de Diciembre de 1.899, entendiéndose que el resto se revierte de la misma forma que en su día fue cedida.

En consecuencia y a tenor de la Ley 8/1990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del suelo, la misma se efectuará calculándose el valor urbanístico teniendo en cuenta que su edificabilidad es la 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

En virtud de que se trata del Polígono Fiscal 1.2.8.1 al cual se le fija un Valor Básico de Repercusión de 6.800 ptas/m<sup>2</sup>s el cual se debe actualizar en un 5% para el año 1.990 y 1.991 como consecuencia de:

- 1.990 - "Actualización del 5% de los valores que figuran en la Ponencia de Valores aplicable al suelo y a las construcciones, aprobadas por Decreto Foral de Consejo 911/1987 del 29 de Julio, para el año 1.989, según figura en el art. 13 del Decreto de Aplicación de Normas 23/90 sobre adaptación de Presupuesto."
- 1.991 - "Actualización del 5% de los valores de Bienes Inmuebles aplicados durante el año 1.990 según establece el art. 14 del Decreto Foral 42/1991 del Consejo de los Diputados de 29 de Enero por el que se adopta a la Normativa Fiscal alavesa las medidas contenidas en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el Año 1.991."

Con ello el Valor Básico de Repercusión será 7.497 ptas/m<sup>2</sup>s, pero referido al uso residencial por lo que deberá deshomogeneizarse al uso de equipamiento genérico para lo cual se aplica los parámetros numéricos enunciados en el Texto de Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz: Residencial 5.314, y Equipamiento Genérico 2.890.

De donde el valor urbanístico de cada metro cuadrado de suelo será:

$$7.497 \text{ ptas/m}^2\text{s} \times 1 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} \times \frac{2.890}{5.314} = 4.077,21 \text{ ptas/m}^2\text{s}.$$

Resultando un valor para los metros cuadrados expropiados de:

$$1.159,20 \text{ m}^2\text{s} \times 4.077,21 \text{ ptas/m}^2\text{s} = 4.726.302,00 \text{ ptas}.$$

#### B: VALOR DE LAS EDIFICACIONES

Para el cálculo del valor de las edificaciones se ha aplicado el criterio de que el valor actual es igual al valor virtual (de reposición) por unos coeficientes que están en función de diferentes variables de tipo físico, de tipo económico y de tipo funcional.

Así, siguiendo todo el cálculo planteado por la "Ponencia de Valores aplicables al suelo y a las construcciones", aprobado por Decreto Foral nº 911/1987 del Consejo de los Diputados de Alava el 29 de Julio, podemos fijar el siguiente cuadro en el que se referencian todos los edificios con sus superficies, índices correctores de antigüedad, uso y

estado de conservación así como el modulo aplicable el cual es resultado de actualizar el básico en un 5% por cada año 1.990 y 1.9912 y en virtud del uso actual según la categoría- calidad de las edificaciones:

33.000 ptas/m<sup>2</sup>c x 1,05 x 1,05 x 1,10 (uso 1031 CATEG. 5a) = 40.020,75 ptas/m<sup>2</sup>c.

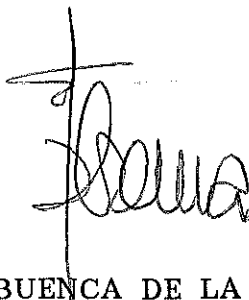
EDIFICIO	SUPERFICIE m2s	ÍNDICES CORRECTORES				COEF. RESUM.	MODULO ptas/m2c	MOD x COEF.R. x SUP. ptas
		ANTIGÜEDAD	USO	ESTADO	CONSTC.			
1	3.878	0,38	0,9	R.M.	0,40	0,1368	40.020,75	21.231.424,10
2	488	0,38	0,9	R.B.	0,85	0,2907	40.020,75	5.677.407,60
3	832	0,38	0,9	R.B.	0,85	0,2907	40.020,75	9.679.514,60
4	832	0,38	0,9	R.M.	0,40	0,1368	40.020,75	4.555.065,70
5	896	0,38	0,9	R.M.	0,40	0,1368	40.020,75	4.905.455,40
6	577	0,38	0,9	R.M.	0,40	0,1368	40.020,75	3.158.981,90
7	264	0,38	0,9	R.M.	0,40	0,1368	40.020,75	1.445.357,40
8	476	0,38	0,9	R.M.	0,40	0,1368	40.020,75	2.606.023,20
9	154	0,38	0,9	R.M.	0,40	0,1368	40.020,75	843.125,10
10	225	0,38	0,9	RUI	0	-	-	-
11	225	0,38	0,9	RUI	0	-	-	-
12	365	0,38	0,9	RUI	0	-	-	-
13	365	0,38	0,9	RUI	0	-	-	-
14	175	0,38	0,9	RUI	0	-	-	-
15	832	0,38	0,9	R	0,60	0,2052	40.020,75	6.832.598,60
16	832	0,38	0,9	R.M.	0,40	0,1368	40.020,75	4.555.065,70
							<b>TOTAL</b>	<b>65.490.019,00</b>

Como resumen la valoración estimativa de la expropiación es:

VALOR DEL SUELO . . . . . 4.726.302,00 ptas.  
VALOR DE LAS EDIFICACIONES . . 65.490.019,00 ptas.

**TOTAL . 70.216,321,00 ptas.**

(Setenta millones doscientas dieciséis mil trescientas veintiuna pesetas.)



Fdº: Eduardo TABUENCA DE LA PEÑA.  
Arquitecto de Urbanismo.