

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

5.1. INTRODUCCION.

5.2. COSTES GENERALES DE URBANIZACION.

5.3. VALORACION DE LA PROPUESTA.

5.4. MODULOS DE VALORACION Y COSTES DE URBANIZACION.

5.5. REPERCUSION DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION.

5.6. CALCULO ESTIMADO DE LOS COSTES DE EXPROPIACION.

5.6.1. CULTIVO O APROVECHAMIENTO ACTUAL DE LAS PARCE-
LAS.

5.6.2. BASE JURIDICA PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS
CRITERIOS FUNDAMENTALES DE TASACION.

5.6.3. CRITERIOS APLICABLES DE VALORACION.

5.6.4. VALORACION.

5.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

5.1. INTRODUCCION

El estudio económico tiene por objetivo evaluar 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.

Los servicios mínimos enunciados en dicho artículo son:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimientos de servicios públicos de transportes y recogida de basuras si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.
- Indemnizaciones precedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

Igualmente y como el sistema de actuación elegido es el de Expropiación, según el Artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, el Estudio económico financiero contendrá además el cálculo estimativo del coste de expropiación.

5.2. COSTES GENERALES DE URBANIZACION

En el caso concreto del Sector nº 10 los costes generales de urbanización y de implantación de los servicios urbanísticos necesarios comprenderán los siguientes conceptos:

- a) Ejecución de obras generales de urbanización e implantación de servicios (incluso beneficio industrial del contratista).
- b) Enlaces del viario del Sector con el Sistema General existente de conexión de Jundiz con Ali-Gobeo.
- c) Zonas verdes con carácter de parque forestal.

5.3. VALORACION DE LA PROPUESTA

A la hora de valorar la urbanización del Sector nº 10 se definen unas actuaciones y unos módulos de costes unitarios para las distintas obras. Para el cálculo de estos costes se han tenido en cuenta las valoraciones que rigen en el mercado de las obras públicas.

Por una parte se valora la realización del vial de acceso y la rotonda de conexión y por otra la adecuación de las distintas redes de infraestructuras.

En la valoración del vial, e incluidas en el módulo de costes unitarios, se han contemplado todas las obras y servicios complementarios, de forma que en cada metro lineal se adscriben las canalizaciones de los diferentes servicios (agua, alcantarillado, hidrantes, teléfono, gas natural, energía eléctrica y alumbrado), así como la parte proporcional de luminarias de alumbrado público, obras complementarias de todas las redes, alcorques, plantaciones y arbolado, obras de pavimentación, movimientos de tierras y señalización.

Todo lo anterior sin perjuicio de que determinados servicios (gas, teléfono, etc.) reintegren los gastos ocasionados o en su caso realicen a su costa la puesta en servicio de los mismos.

Los gastos de expropiación corren a cargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

5.4. MODULOS DE VALORACION Y COSTES DE URBANIZACION

	Módulo	M	Total
Vial sección 13 metros incluida rotonda conexión	212.500	120	25.500.000
Modificación de la red de abas- tecimiento de agua existente, incluido paso del ferrocarril del nuevo tubo	9.478	600	5.686.800
Colector o 1,20 para aguas com- binadas	55.705	280	15.597.400
Eliminación de línea de 30 Kv. y enganche a la línea existente	5.200.000	1	5.200.000
Urbanización de zona verde y espacio libre con carácter de parque forestal, con todos sus componentes	200	57.717	11.543.400
TOTAL COSTES URBANIZACION			63.527.600

5.5. REPERCUSION DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACION

El número total de metros cuadrados industriales aislados, coincide con el número total de metros cuadrados lucrativos, por lo tanto, la carga de coste de urbanización será:

$$\text{Costes urbanización / Sup. industrial} = 63.527.600 / 201.262 = 316 \text{ ptas./m}^2$$

5.6. CALCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE EXPROPIACION

Según el artículo 63.4 del Reglamento de Planeamiento, debe incluirse dentro del Estudio Económico-Financiero el cálculo estimativo del coste de expropiación.

De los 263.821 m² totales de superficie del Sector, 178.496 m² son actualmente propiedad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, por lo que la superficie total a expropiar es de 85.325 m².

5.6.1. Cultivo o aprovechamiento actual de las parcelas

Los terrenos objeto de expropiación se destinan al cultivo de Cereal Secano, sin que en ellos se encuentren edificaciones, instalaciones, obras y plantaciones.

5.6.2. Base Jurídica para el establecimiento de los criterios fundamentales de tasación

- Real decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954 y Reglamento de 28 de Abril de 1957.
- Ponencia de Valores aplicables al Suelo y a las Construcciones aprobada por Decreto Foral 1.641/1987 de 29 de Diciembre, correspondiente al Término Municipal de Vitoria-Gasteiz (B.O.T.H.A. de 29 de Enero de 1988).

5.6.3. Criterios aplicables de valoración

Continuando con idénticos criterios a los aplicados para la adquisición de fincas en los expedientes expropiatorios dentro del ámbito 6, en el que para suelo urbanizable programado se tasaron según el artículo 108 de la Ley del Suelo de 1976, con arreglo a su valor urbanístico, criterio que cuantifica con un valor al establecido por el artículo 48 del vigente Texto Refundido que para suelo urbanizable programado no cuenta con el planeamiento de desarrollo preciso, se tasará agregando al valor inicial, el 25% del coste estimado de su futura urbanización, que resulta desconocido.

Por tanto, teniendo en cuenta que el artículo 105 y siguientes de la Ley del 76 y los artículos 144 y ss. del Reglamento de Gestión, así como el artículo 534 del Texto Refundido de la Ley vigente nos remiten, a efectos valorativos a la Administración Tributaria, permaneciendo actualizada según la Ley Reguladora de Haciendas Locales, la Ponencia de Valores aplicable al Suelo y a las Construcciones, aprobado por Decreto Foral 1.641/1987 de 29 de diciembre, correspondiente al Término Municipal de vitoria-Gasteiz, donde se incluye el Polígono Fiscal 1.2.6.1. denominado "ALI", con un valor unitario de suelo por m² urbanizado de 2.000 ptas/m².

Detrayendo el 50% asignable a la urbanización de conformidad con el artículo 3.6.3. de la Ponencia, resulta un valor de suelo sin urbanización de:

$$2.000 \times 0,5 = 1.000 \text{ ptas/m}^2$$

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento atribuible es de 0,75 x 0,422, el justiprecio resultante será:

$$0,75 \times 0,422 \times 1.000 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 = 384 \text{ ptas/m}^2.$$

Por otra parte si sabemos que el criterio de valor inicial es igual a 100 ptas. y el 25% del coste de urbanización, 475, obtenemos un valor total igual a 575 ptas/m².

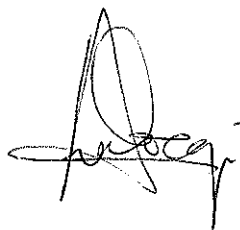
Adoptando el mayor de ellos para la valoración.

5.6.4. Valoración

<u>Concepto</u>	<u>Superficie</u>	<u>Precio unitario</u>	<u>Importe</u>
Suelo urbanizable programado	85.325	575	49.061.875
Premio afección 5%			2.453.094
			<hr/>
	TOTAL		51.514.969

Vitoria-Gasteiz, Enero de 1994.

**EL ARQUITECTO DEL SERVICIO DE
PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA**



Fdº: Ana Oregui Basterrica