

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, CON
DELIMITACION DE UNA UNIDAD DE EJECUCION.
-POLIGONO Nº 11 "JOSE MARDONES"-

DOCUMENTO nº 6: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Es copia AUTENTICADA
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1990

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./zsp. Eduardo Tabuenca de la Peña

INDICE DEL DOCUMENTO nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

	Pág.
6.1.- INTRODUCCION	2
6.2. COSTES GENERALES DE URBANIZACION.....	3
6.3. CALCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE URBANIZACION	3
6.4. ASUNCION DE LOS COSTES DE URBANIZACION.....	7
6.5. REPERCUSION DE LOS COSTES EN LA EJECUCION	7
6.6. CALCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE EXPROPIACION	9

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,



14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./fzp. Eduardo Tabares de la Peña

6.1. INTRODUCCION

A tenor de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento, los Planeas 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, 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 los costes de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en la Ley del Suelo. Dicha evaluación habrá de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- 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.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

Igualmente y como quiera que en el Plan se ha elegido el sistema de expropiación para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas en la actuación sistemática, es por lo que además en el Estudio Económico Financiero se contendrá el cálculo estimativo del coste de la expropiación. En el presente caso, las obras de dichas dotaciones correrán a cargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, como Entidad expropiante que lo es.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA
Fdo./lzp. Eduardo Tabuensa de la Peña

6.2. COSTES GENERALES DE URBANIZACION

En el caso particular del presente Plan Especial, los costes generales de urbanización e implantación de los servicios urbanísticos necesarios comprenderán los siguientes conceptos:

- A.- Ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.
- B.- Indemnizaciones por derribo de construcciones, plantaciones, urbanización, etc. que exija la ejecución del Plan Especial.
- C.- Obras de ejecución de los derribos.
- D.- Redacción de los proyectos de Plan Especial, Proyecto de Compensación, Urbanización y dirección técnica de las obras, así como otros planes, etc. que fueran necesarios.
- E.- Indemnizaciones por afecciones, arrendamientos, pérdidas de actividad, etc. y valoración del suelo en los casos de expropiación.

6.3. CALCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE URBANIZACION

- A.- Respecto a la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

Con la finalidad de evaluar el coste estimativo y a la vista de la entidad de las obras a efectuar, ha parecido oportuno el determinar globalmente la valoración de cada dotación de manera que en ella se incluyan proporcionalmente los diferentes servicios (saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado, hidrantes, gas y teléfono) así como la parte que les corresponda luminarias del alumbrado público, mobiliario urbano, tratamiento de zonas verdes, etc. Todo ello sin perjuicio que determinados servicios (gas, etc.) puedan reintegrarse los gastos ocasionados a las empresas suministradoras.

Los costes de contrata (incluido el beneficio industrial, gastos generales e I.V.A) son los siguientes:

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTIAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1989

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA
Edo. Jzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

a) *En suelo urbano no incluido en la Unidad de Ejecución:*

- ZV-1.- Ampliación del parque de Judimendi 2.500.000 ptas.
- ZV-2.- Ampliación y acceso al parque de Judimendi 10.700.000 ptas.
- VL-2.- Remodelación del viario prolongación José Mardones 6.000.000 ptas.
- VL-3.- Ampliación de acera de la c/ F. Baraibar 950.000 ptas.
- EL-1.- Reurbanización del espacio ubicado en la esquina
de las calles José Lejarreta y José Mardones 650.000 ptas.
- EL-2.- Reurbanización del espacio de la c/ J. Lejarreta 800.000 ptas.

SUBTOTAL a) 21.600.000 ptas.

b) *En suelo urbano dentro de la Unidad de Ejecución:*

- VL-1.- Viario prolongación de la c/ José Mardones 29.850.000 ptas.

SUBTOTAL b) 29.850.000 ptas.

TOTAL a) más b) 51.450.000 ptas.

B.- Indemnizaciones por derribo de construcciones, plantaciones, urbanización, etc. que exija la ejecución del Plan Especial.

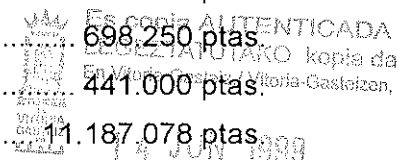
Para la valoración de las edificaciones a derribar, teniendo en cuenta sus características generales, edad, estado de conservación, etc., se adoptan unos módulos tipo según el uso de las edificaciones de que se trate, así como para espacios urbanizados, ajardinados, de arbolado y cerramientos. De esta forma, la valoración tendrá un grado de precisión suficiente para el objeto del presente estudio.

a) *En suelo urbano no incluido en la Unidad de Ejecución:*

Se referirán las construcciones que existentes en parcelas catastrales 11 y 16 de la manzana 537 y 13 y 14 de la manzana 561, se localicen fuera de la Unidad de Ejecución, en tal sentido la edificación residencial con fachada a la calle Federico Baraibar se valora al 50% ya que el otro 50% correrá a cargo de la Unidad de Ejecución.

- parcela 11/537 4.882.500 ptas.
- parcela 16/537 5.165.328 ptas.
- parcela 13/561 698.250 ptas.
- parcela 14/561 441.000 ptas.

Subtotal a) 11.187.078 ptas.



EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA 4

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

b) En suelo urbano dentro de la Unidad de Ejecución:

Se refiere a todas las construcciones, plantaciones, urbanizaciones, etc. que será preciso derribar para llevar a cabo la ejecución y desarrollo de la actuación.

- Edificios tipo almacén y lonjas en las parcelas catastrales 7, 9, 10, 13, 14, 16 y 22 de la manzana nº 537..... 7.500.000 ptas.
- Edificios residencial en la parcela 16 (50% restante) 5.165.328 ptas.
- Edificio residencial en la parcela nº 13: se incluye la remodelación y reforma del edificio..... 13.000.000 ptas.
- Subtotal b) 25.665.328 ptas.
- TOTAL a) más b) 35.713.156 ptas.

C.- Obras de ejecución de los derribos.

Se considera unas partidas generales partiendo de un precio unitario por metro cuadrado de la construcción afectada.

a) En suelo urbano no incluido en la Unidad de Ejecución:

- Edificios residenciales..... 1.200.000 ptas.
- Subtotal a) 1.200.000 ptas.

b) En suelo urbano dentro de la Unidad de Ejecución:

- Edificios no residenciales..... 600.000 ptas.
- Edificios residenciales..... 1.600.000 ptas.
- Subtotal b) 2.200.000 ptas.
- TOTAL a) más b) 3.400.000 ptas.

D.- Redacción de los proyectos, direcciones técnicas, gestión y varios.

Los costes de los proyectos se cuantifican globalmente de acuerdo con los baremos usualmente admitidos, dado que si bien la intervención técnica está fijada orientativamente en las tarifas colegiales, los conceptos de gestión, administración y otros de carácter jurídico son más difíciles de cuantificar. Además se incluyen los gastos propios de la Junta de Compensación.

a) En suelo urbano no incluido en la Unidad de Ejecución:

- Honorarios de redacción de planes, proyectos, inspección, supervisión, etc..... 3.500.000 ptas.
- Subtotal a) 3.500.000 ptas.

Es copia AUTENTICA
LEGEZTATUAZKO KOPIA DA
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizzen,
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA
Fdo./lzp. Eduardo Tabuena de la Peña

b) En suelo urbano dentro de la Unidad de Ejecución:

- Honorarios de redacción de planes, proyectos, inspección, supervisión, etc..... 4.850.000 ptas.
- Gestión del ámbito..... 6.000.000 ptas.
- Subtotal b) 10.850.000 ptas.
- TOTAL a) más b)..... 14.350.000 ptas.

E.- Indemnizaciones por afecciones, arrendamientos, pérdidas de actividad, etc. y suelos objeto de expropiación.

a) En suelo urbano no incluido en la Unidad de Ejecución:

- Según los cálculos efectuados en el punto 6.6. 15.034.780 ptas.

b) En suelo urbano dentro de la Unidad de Ejecución:

- Partida y alzada en la que también se incluye la valoración de los posibles viviendas que sean objeto de indemnizaciones, por verse consideradas como viviendas interiores..... 35.000.000 ptas.

RESUMEN DE LOS COSTES DE URBANIZACION

	No incluidos en UNIDAD EJECUCION	Dentro de UNIDAD EJECUCION	TOTAL P.E.R.I.
A. Obras de urbanización.	21.600.000 ptas.	29.850.000 ptas.	51.450.000 ptas.
B. Indemnizaciones derribos, etc.	11.187.078 ptas.	25.665.328 ptas.	36.852.406 ptas.
C. Ejecución derribos	1.200.000 ptas.	2.200.000 ptas.	3.400.000 ptas.
D. Honorarios, dirección, gestión, etc.	3.500.000 ptas.	10.850.000 ptas.	14.350.000 ptas.
E. Indemnizaciones afecciones, pérdidas, etc. y suelo expropiado	15.034.780 ptas.	35.000.000 ptas.	50.034.780 ptas.
TOTALES	52.521.858 ptas.	103.565.328 ptas.	156.087.186 ptas.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1990

EL JEFE DEL OFICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION ORGANISTICA
Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

6.4. ASUNCION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

Los costes de urbanización derivados de aquellos suelos urbanos de actuación directa, adquiridos mediante el sistema de expropiación, correrán a cargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Sin embargo, los costes de urbanización resultantes del desarrollo de la Unidad de Ejecución serán asumidos por la Junta de Compensación, la cual se reserva la facultad de reclamar a las compañías suministradoras de algunos servicios, como electricidad, teléfono y gas natural, previa solicitud al Ayuntamiento de la oportuna certificación, la participación de las mismas en la financiación de los costes que la dotación de estos servicios represente y que reglamentariamente les corresponda.

6.5. REPERCUSION DE LOS COSTES EN LA EJECUCION

a) *Respecto al suelo urbano calificado como Sistema General y dotación pública no incluida en la Unidad de Ejecución:*

- Superficie total..... 1.828,06 m²s
- Repercusión de las obras de urbanización..... 11.815,80 ptas/m²s
- Repercusión indemnización por derribos
jardinería, urbanizaciones, etc. 6.119,60 ptas/m²s
- Repercusión por ejecución de los derribos..... 656,40 ptas/m²s
- Repercusión por honorarios, etc..... 1.914,60 ptas/m²s
- Repercusión por obtención del suelo..... 8.224,40 ptas/m²s

TOTAL REPERCUSION..... 28.730,80 ptas/m²s



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen.

14 JUN 1989

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./Afp. Eduardo T. [Signature]

b) Respecto al suelo calificado en la Unidad de Ejecución:

- Superficie total..... 5.435,36 m²s
- Repercusión de las obras de urbanización..... 5.491,80 ptas/m²s
- Repercusión indemnización por derribos
jardinería, urbanizaciones, etc. 4.721,90 ptas/m²s
- Repercusión por ejecución de los derribos..... 404,80 ptas/m²s
- Repercusión por honorarios, intervención
jurídica, gestión, administración, etc..... 1.996,20 ptas/m²s
- Repercusión indemnización afecciones,
pérdida de actividad, etc. 6.439,30 ptas/m²s

TOTAL REPERCUSION POR M² SUELO 19.054,00 ptas/m²s

- Aprovechamiento total..... 7.489,00 m²s
- Repercusión de las obras de urbanización..... 3.985,80 ptas/m²c
- Repercusión indemnización por derribos
jardinería, urbanizaciones, etc. 3.427,10 ptas/m²c
- Repercusión por ejecución de los derribos..... 293,80 ptas/m²c
- Repercusión por honorarios, intervención
jurídica, gestión, administración, etc..... 1.448,80 ptas/m²c
- Repercusión indemnización afecciones,
pérdida de actividad, etc. 4.679,50 ptas/m²c

TOTAL REPERCUSION POR M² CONSTRUIDO..... 13.829,00 ptas/m²c

De donde cabe deducir que las cargas son perfectamente asumibles.

LE COPIA AUTENTICADA
 LEGEZTATUTIAKO kopia da
 En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
 14 JUN 1990

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
 GESTION ORGANISTICA
 Fdo./lzp. Eduardo Tabuena de la Peña

6.6. CALCULO ESTIMATIVO DE LOS COSTES DE EXPROIACION

En la parte expositiva enunciada en el punto 6.1. "Introducción" ya se hacía mención a la obligada inclusión, dentro del Estudio Económico Financiero, del cálculo estimativo del coste de la expropiación.

Caben distinguir dos conceptos: el valor del suelo y el valor de las edificaciones, urbanizaciones, etc.

Así, haciendo el cálculo según parcelas catastrales obtenemos:

Parcela 15/537 - 79,58 m²s (Avenida de Judimendi, s/n)

- Suelo:

Polígono Fiscal 1.2.2.3

Aprovechamiento Sist. General 0,2 m²c/m²s

Valoración método residual 93.000 ptas/m²c

Valoración suelo = 0,2 m²c/m²s x 79,58 m²s x 93.000 ptas/m²s x 1,05 = 1.554.197 ptas.

- VALORACION TOTAL (suelo) 1.554.197 ptas.

Parcela 16/537 - 109,86 m²s (Cale Federico Baraibar nº 7)

- Suelo:

Polígono Fiscal 1.4.6.2

Aprovechamiento Sist. General 0,2 m²c/m²s

Valoración método residual 93.000 ptas/m²c

Valoración suelo = 0,2 m²c/m²s x 109,86 m²s x 93.000 ptas/m²s x 1,05 = 2.145.566 ptas.

- Edificación (se considera el 50%, ya que el otro 50% se incluye en la Unidad de Ejecución)

· planta baja (50%) 50,70 m²c

· planta 1ª (50%) 50,70 m²c

· planta bajo cubierta (50%) 35,42 m²c

Valoración edificación = 4.919.360 ptas x 1,05 = 5.165.328 ptas.

- VALORACION TOTAL (suelo + edificación) = 7.310.894 ptas

COPIA AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tejada de la Peña

Parcela 22/537 - 343,93 m²s (Avenida de Judimendi, s/n)

- Suelo:

Polígono Fiscal 1.2.2.3

Aprovechamiento Sist. General 0,2 m²c/m²s

Valoración método residual 93.000 ptas/m²c

Valoración suelo = 0,2 m²c/m²s x 343,93 m²s x 93.000 ptas/m²s x 1,05 = 6.716.953 ptas.

- VALORACION TOTAL (suelo) 6.716.953 ptas.

Parcela 10/537 - 49,51 m²s (Avenida de Judimendi, n^{os} 38 y 40)

- Suelo:

Polígono Fiscal 1.2.2.3

Aprovechamiento Sist. General 0,2 m²c/m²s

Valoración método residual 93.000 ptas/m²c

Valoración suelo = 0,2 m²c/m²s x 49,51 m²s x 93.000 ptas/m²s x 1,05 = 966.930 ptas.

- VALORACION TOTAL (suelo) 966.930 ptas.

Parcela 11/537 - 104,17 m²s (Avenida de Judimendi, n^o 42)

- Suelo:

Polígono Fiscal 1.2.2.3

Aprovechamiento Sist. General 0,2 m²c/m²s

Valoración método residual 93.000 ptas/m²c

Valoración suelo = 0,2 m²c/m²s x 104,17 m²s x 93.000 ptas/m²s x 1,05 = 2.034.440 ptas.

- Edificación

· planta semisótano 79,20 m²c

· planta baja residencial 79,20 m²c

· local 33,30 m²c

Valoración edificación = 4.650.000 ptas x 1,05 = 4.882.500 ptas.

- VALORACION TOTAL (suelo + edificación) = 6.916.940 ptas.

Parcela 12/537 - 60,39 m²s (Avenida de Judimendi, n^o 44)

- Suelo:

Polígono Fiscal 1.2.2.3

Aprovechamiento Sist. General 0,2 m²c/m²s

Valoración método residual 93.000 ptas/m²c

Valoración suelo = 0,2 m²c/m²s x 60,39 m²s x 93.000 ptas/m²s x 1,05 = 1.179.417 ptas.

- VALORACION TOTAL (suelo) 1.179.417 ptas.

Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,
1 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA
Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

Parcela 13/561 - 17,66 m²s (Calle José Lejarreta nº 45)

- Suelo:

Polígono Fiscal 1.2.5.2

Aprovechamiento Sist. Local 0,2 m²c/m²s (deberá ser objeto de ajuste)

Valoración método residual 93.000 ptas/m²c

Valoración suelo = 0,2 m²c/m²s x 17,66 m²s x 93.000 ptas/m²s x 1,05 = 344.900 ptas.

- Edificación (cierre)

· longitud 19 m

Valoración edificación = 665.000 ptas x 1,05 = 698.250 ptas.

- VALORACION TOTAL (suelo + edificación)= 1.043.150 ptas.

Parcela 14/561 - 4,73 m²s (Calle José Mardones, s/n)

- Suelo:

Polígono Fiscal 1.2.5.2

Aprovechamiento Sist. Local 0,2 m²c/m²s (deberá ser objeto de ajuste)

Valoración método residual 93.000 ptas/m²c

Valoración suelo = 0,2 m²c/m²s x 4,73 m²s x 93.000 ptas/m²s x 1,05 = 92.377 ptas.

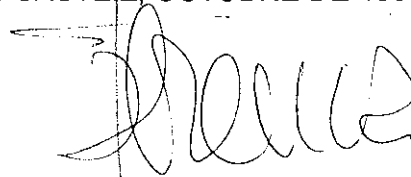
- Edificación (cierre)

· longitud 12 m

Valoración edificación = 420.000 ptas x 1,05 = 441.000 ptas.

- VALORACION TOTAL (suelo + edificación)= 533.377 ptas.

VITORIA-GASTEIZ, OCTUBRE DE 1998



ARQ. D. Eduardo TABUENCA de la PEÑA.



Es copia AUTENTICADA
LEGEZTATUTAKO kopia da
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen.

14 JUN 1999

EL IJFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA

Fdo./Azp. Eduardo Tabuena de la Peña