

Documento nº 5

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Documento nº 5

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ÍNDICE

1. MARCO DE VALORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	3
2. EVALUACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES DE SISTEMAS GENERALES	4
3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA "1"	5
3.1.- Estimación de las cargas de urbanización de la Actuación Integrada "1".	
3.2.- Estimación de las cargas de urbanización imputables al ámbito de la Actuación Integrada "1"	
3.3.- Repercusión de las cargas de urbanización por unidad de edificabilidad urbanística en el ámbito de la Actuación Integrada "1".	
4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA "2"	8
4.1.- Estimación de las cargas de urbanización de la Actuación Integrada "2".	
4.2.- Estimación de las cargas de urbanización imputables al ámbito de la Actuación Integrada "2".	
4.3.- Repercusión de las cargas de urbanización por unidad de edificabilidad urbanística en el ámbito de la Actuación Integrada "2".	

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1. MARCO DE VALORACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El presente Estudio Económico-Financiero, en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana en el que se inserta, se centra en el análisis económico de la ejecución de las nuevas edificabilidades urbanísticas inicialmente objeto de atribución, ordenadas en los ámbitos de las dos actuaciones integradas definidas e identificadas como "1" y "2", delimitadas en el presente documento; concretamente en el plano nº II-8 de Condiciones de Actuación y Plan de Etapas.

El punto de partida tomado para la estimación de los costes inherentes al desarrollo integral de dichas actuaciones se refleja en el plano nº I-2 del Plan Especial, denominado Estado Inicial, que constituye el estado a partir del cual deberá acometerse el desarrollo del Área.

El o los sistemas de actuación serán determinados en el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá redactarse con posterioridad al Plan Especial. Deberá posteriormente redactarse el/los correspondientes Proyectos de Gestión. Corresponderá a dichos documentos la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización y edificación que el desarrollo previsto conlleva, así como a las indemnizaciones que correspondan.

A los efectos del presente Estudio Económico-Financiero se plantea una evaluación global para cada uno de los ámbitos de las dos actuaciones integradas definidas.

2. EVALUACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES DE SISTEMAS GENERALES

Están previstas dentro del Área una serie de actuaciones de urbanización que tienen la consideración de sistema general, cuya ejecución, a efectos de su financiación queda vinculada a los ámbitos de las dos actuaciones integradas definidas.

Las referidas obras de sistema general y la estimación económica del coste de su ejecución son las siguientes:

- Parque fluvial:	2.604.910,00 €
- Nuevo puente:	1.179.206,00 €
- Intervenciones de realojo y ampliación en el convento:	884.854,00 €
Coste Total de los Sistemas Generales:	4.668.970,00 €

La distribución de los referidos costes de los sistemas generales entre las dos actuaciones integradas definidas responderá al reparto porcentual que ahora se determina, al que corresponden las siguientes cuantías provisionales:

.- Actuación Integrada "1":	70,00%	3.268.279,00 €
.- Actuación Integrada "2":	30,00%	1.400.691,00 €

3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA "1"

3.1.- Estimación de las cargas de urbanización "internas" de la Actuación Integrada "1".

Las cargas de urbanización inherentes al desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada propuesta para el ámbito de la Actuación Integrada "1", responden a los siguientes conceptos y estimaciones:

A.- Costes vinculados a las operaciones de reposición, traslados y realojos.

1.- Reposición de los actuales usos residenciales:	7.252.500,00 €
- Reposición de la edificación (viv.):	6.952.500,00 €
- Traslados (viv.):	300.000,00 €
2- Gastos vinculados a otros usos no residenciales:	4.700.000,00 €
Subtotal:	11.952.500,00 €

B.- Obras de urbanización internas (Proyecto de Urbanización).

(Desglose por partidas correspondientes al Presupuesto de Ejecución por Contrata.)

1. Urbanización General

1.1.	Movimientos de tierras y demoliciones.....	693.928,00 €
1.2.	Obras de fábrica.....	255.320,00 €
1.3.	Saneamiento de aguas pluviales.....	1.034.820,00 €
1.4.	Saneamiento de aguas residuales.....	995.135,00 €
1.5.	Abastecimiento de agua.....	593.325,00 €
1.6.	Energía eléctrica.....	531.137,00 €
1.7.	Telecomunicaciones.....	216.840,00 €
1.8.	Alumbrado público.....	507.123,00 €
1.9.	Pavimentación.....	3.010.800,00 €
1.10.	Señalización viaria y mobiliario urbano.....	993.332,00 €
1.11.	Jardinería.....	331.820,00 €
1.12.	Riego automático.....	880.296,50 €
1.13.	Distribución de gas.....	128.296,50 €
1.14.	Electrificación.....	910.000,00 €

CAP. 1..... 10.290.173,00 €

2. Seguridad y salud. Control de calidad

2.1.	Seguridad y salud.	205.803,00 €
2.2.	Control de calidad.	102.901,00 €

CAP. 2.....308.704,00 €

Presupuesto de Ejecución por Contrata (sin I.V.A.)..... 10.598.877,00 €

C.-Otros gastos.**1. Estudios, asistencias técnicas y proyectos**

-	Levantamiento topográfico, Estudio Geotécnico, y Proyecto de Urbanización	411.163,33 €
-	Asistencia técnica para Dirección de Obras y otros.....	411.163,33 €

2. Gastos de gestión y gastos financieros765.500,00 €

Subtotal 1.587.826,66 €

TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN (sin I.V.A.) 24.139.203,66 €

3.2.- Estimación de las cargas de urbanización imputables al ámbito de la Actuación Integrada "1"

- Asignación de los Sistemas Generales (70%):	3.268.279,00 €
- Cargas de urbanización internas de la Actuación:	24.139.203,66 €
- Total Cargas de Urbanización:	27.407.482,66 €

3.3.- Repercusión de las cargas de urbanización por unidad de edificabilidad urbanística en el ámbito de la Actuación Integrada "1".

La repercusión del total de las cargas de urbanización imputables al ámbito por cada unidad de edificabilidad urbanística que tiene que asumir dichas cargas (90 por 100 de la edificabilidad urbanística) es la siguiente:

$$RCU = 27.407.482,66 \text{ €} / 248.515,27 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 110,28 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

Dicha cuantía representa el 47,07% del valor de repercusión del suelo urbanizado, lo que en una edificabilidad urbanística referida a vivienda de protección oficial de régimen general, resulta del todo razonable.

De conformidad al art. 16 de la vigente Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con carácter general, puede ascender al 15%. En consecuencia, se efectúa el cálculo anterior en atención a dicho porcentaje.

$$RCU = 27.407.482,66 \text{ €} / 234.708,87 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 116,77 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

Dicha cuantía representa el 49,84% del valor de repercusión del suelo urbanizado, lo que en una edificabilidad urbanística referida a vivienda de protección oficial de régimen general, sigue siendo del todo razonable.

4 ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA "2"

4.1.- Estimación de las cargas de urbanización "internas" de la Actuación Integrada "2".

Las cargas de urbanización "internas" inherentes al desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada propuesta para el ámbito de la Actuación Integrada "2", responden a los siguientes conceptos y estimaciones:

A.- Costes de las indemnizaciones.

1- Centro Penitenciario y Viveros municipales:	6.500.000,00 €
Subtotal:	6.500.000,00 €

B.- Obras de urbanización internas (Proyecto de Urbanización).

(Desglose por partidas correspondientes al Presupuesto de Ejecución por Contrata.)

1. Urbanización General

1.1.	Movimientos de tierras y demoliciones.	254.010,00 €
1.2.	Obras de fábrica.	93.460,00 €
1.3.	Saneamiento de aguas pluviales.	378.793,00 €
1.4.	Saneamiento de aguas residuales.	364.267,00 €
1.5.	Abastecimiento de agua.	217.185,00 €
1.6.	Energía eléctrica.	194.421,00 €
1.7.	Telecomunicaciones.	79.373,00 €
1.8.	Alumbrado público.	185.631,00 €
1.9.	Pavimentación.	1.102.097,00 €
1.10.	Señalización viaria y mobiliario urbano.	363.607,00 €
1.11.	Jardinería.	121.462,00 €
1.12.	Riego automático.	322.230,00 €
1.13.	Distribución de gas.	46.962,00 €
1.14.	Electrificación.	333.103,00 €

CAP. 14.056.606,00 €

2. Seguridad y salud. Control de calidad

2.1.	Seguridad y salud.	81.132,12 €
2.2.	Control de calidad.	40.566,06 €

CAP. 2..... 121.698,18 €

Presupuesto de Ejecución por Contrata (sin I.V.A.)..... 4.178.304,18 €

C.-Otros gastos.**1. Estudios, asistencias técnicas y proyectos**

- Levantamiento topográfico, Estudio Geotécnico, y Proyecto de Urbanización	150.505,50 €
- Asistencia técnica para Dirección de Obras y otros.....	150.505,50 €

2. Gastos de gestión y gastos financieros 280.500,00 €

Subtotal 581.511,00 €

TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN (sin I.V.A.) 11.259.815,18 €

4.2.- Estimación de las cargas de urbanización imputables al ámbito de la Actuación Integrada "2"

- Asignación de los Sistemas Generales (30%):	1.400.691,00 €
- Cargas de urbanización internas de la Actuación:	11.259.815,18 €
- Total Cargas de Urbanización:	12.660.506,18 €

4.3.- Repercusión de las cargas de urbanización por unidad de edificabilidad urbanística en el ámbito de la Actuación Integrada "2".

La repercusión del total de las cargas de urbanización imputables al ámbito por cada unidad de edificabilidad urbanística que tiene que asumir dichas cargas (90 por 100 de la edificabilidad urbanística) es la siguiente:

$$RCU = 12.660.506,18 \text{ €} / 109.830,17 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 115,27 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

Dicha cuantía representa el 49,20% del valor de repercusión del suelo urbanizado, lo que en una edificabilidad urbanística referida a vivienda de protección oficial de régimen general, resulta del todo razonable.

De conformidad al art. 16 de la vigente Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con carácter general, puede ascender al 15%. En consecuencia, se efectúa el cálculo anterior en atención a dicho porcentaje.

$$RCU = 12.660.506,18 \text{ €} / 103.728,49 \text{ m}^2(\text{t})\text{uc} = 122,05 \text{ euros/m}^2(\text{t})\text{uc}.$$

Dicha cuantía representa el 52,10% del valor de repercusión del suelo urbanizado, lo que en una edificabilidad urbanística referida a vivienda de protección oficial de régimen general, sigue siendo del todo razonable.

Donostia-San Sebastián, junio 2008

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical and horizontal strokes, positioned below the date.