

ÍNDICE TITULO IV

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. GASTOS DE URBANIZACIÓN**
 - 2.1. Evaluación económica.**
 - 2.1.1. Disposición**
 - 2.1.2. Resumen Presupuesto**
 - 2.2. Indemnizaciones.**
 - 2.3. Costes del Proyecto de Urbanización.**
- 3. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA**
- 4. FINANCIACIÓN**
- 5. CONCLUSIÓN**

ANEXO AL ESTUDIO ECONÓMICO

ANEXO 1 PRESUPUESTO



TITULO IV

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio Económico Financiero se redacta en cumplimiento del artículo 22 de la LSG que precisa una evaluación de la implantación económica de los servicios y de la ejecución de la obra de urbanización.

Teniendo en cuenta la dificultad que entrañan las previsiones económicas sin la redacción previa de presupuestos elaborados con rigor sobre el proyecto técnico completo, se ha procedido a realizar una estimación del coste de las obras de urbanización. De igual forma se han tenido en cuenta la repercusión de las obras necesarias para llevar y conectar los sistemas generales de infraestructuras. La evaluación económica, por tanto, se refiere siempre a unos esquemas técnicos de servicios y obras de urbanización sujetos normalmente a un margen de variación al de los presupuestos que se realicen sobre proyectos elaborados.

2. GASTOS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 132 de la LSG, se incluyen en los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los particulares y el Ayuntamiento:

- *Los gastos de urbanización y los generales de la gestión serán asumidos por los particulares y los Ayuntamientos en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan.*
- *En los gastos se hayan comprendidos los siguientes conceptos:*
 - *El coste de las obras de infraestructuras, servicios y mobiliario urbano que estén previstos en los planes y proyectos, y sean de interés para el*



Polígono, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo empresas que prestaren, titulares o concesionarias, que prestasen los servicios, salvo en la parte en que deban contribuir los propietarios según la reglamentación de aquellos.

- *Las indemnizaciones procedentes por el cese de actividades, traslados, derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.*
- *El coste de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.*
- *El pago de estos gastos se podrán realizar, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.*

2.1. Evaluación económica.

2.1.1. Disposición

Tal y como se expone en el Anexo 1: Presupuesto, y se resume a continuación, el coste de las obras de urbanización del ámbito contiene, además de los servicios y redes necesarios, los componentes de mobiliario urbano y jardinería, así como los correspondientes a los sistemas afectados y la conexión y parte de la realización de los sistemas generales de infraestructuras.

En concreto estos últimos se refieren a la construcción de la red de saneamiento que conectará con la del Ayuntamiento limítrofe de Culleredo, así como la repercusión que supondrá la parte de la financiación de la ejecución del proyecto de la traída general de agua y ubicación del depósito que abastecerá parte del territorio de la Zapateira, en la que se encuentra incluido el sector de este Plan Parcial.



En el capítulo de los servicios afectados se referirá al soterramiento de las líneas eléctricas, con principal predominancia de la línea de transporte de alta tensión, cuyo coste se hace de forma repercutida y proporcional al ámbito del Plan Parcial que tratamos. Otra gran parte se le endosara a la futura ordenación que este mismo promotor tiene pensado realizar en el término municipal limítrofe de Culleredo.

2.1.2. Resumen Presupuesto

Obras de Urbanización

• CAPÍTULO 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	147.131.146
• CAPÍTULO 2	PAVIMENTOS	231.372.783
• CAPÍTULO 3	RED DE ABASTECIMIENTO	29.447.367
• CAPÍTULO 4	RED DE SANEAMIENTO	74.365.309
• CAPÍTULO 5	ALUMBRADO Y ENERGÍA	34.623.784
• CAPÍTULO 6	RED DE GAS	9.416.204
• CAPÍTULO 7	RED DE TELEFONÍA	18.231.491
• CAPÍTULO 8	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	116.933.600
• CAPITULO 9	VARIOS	20.502.292
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		682.023.976
19% GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL		129.584.555
SUMA		811.608.531
16% I.V.A.		129.857.365
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		941.465.896

Servicios Afectados

• CONEXIÓN A SANEAMIENTO PÚBLICO	36.663.763
• CONEXIÓN RED DE ABASTECIMIENTO	130.000.000
• SERVICIOS AFECTADOS	26.500.000
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	193.163.763

TOTALIDAD DEL PRESUPUESTO CONTRATA **1.134.629.659**



2.2. Indemnizaciones.

No ha lugar ninguna de las indemnizaciones referidas en el punto 2b del artículo 132 de la LSG.

2.3. Costes del Proyecto de Urbanización.

Los honorarios para la realización del Proyecto de Urbanización resultantes del presupuesto reflejado anteriormente, con las tarifas del colegio profesional de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, asciende a la cantidad de **DIECISÉIS MILLONES QUINIENTAS VEINTISÉIS OCHOCIENTOS VEINTIDÓS (16.526.822 ptas.)** pesetas.

La cifra resultante ha de ser también, según dispone el artículo 46 del RP en su apartado c), por la que se calcule el importe del 6% con el que el urbanizador garantiza el exacto cumplimiento de los compromisos contraídos entre éste y el Ayuntamiento. Se podrá presentar en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

3. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

La viabilidad del Plan Parcial está en función de los recursos de financiación de la promoción privada, ya que corresponde a la propiedad de los terrenos la financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, exceptuando el porcentaje correspondiente a la administración, incluidas las conexiones a los sistemas generales de infraestructuras.

Por otra parte, la iniciativa exclusiva al ser un único propietario garantiza el interés por el desenvolvimiento de la actuación planteada.

El coste de las obras de urbanización necesarias para este ámbito, según la evaluación económica calculada, se estima en 1.134.629.659 ptas., lo que representa una repercusión por:



- superficie bruta del ámbito:
 $1.134.629.659 / 222.818,84: 5.092 \text{ ptas/m}^2$
- superficie construida computable:
 $1.134.629.659 / 100.267,7: 11.316 \text{ ptas/m}^2$
- vivienda:
 $1.134.629.659 / 642: 1.767.336 \text{ ptas/m}^2$

4. FINANCIACIÓN

Los recursos para afrontar los costes resultantes de la urbanización se suponen que serán soportados por el patrimonio particular del propietario, financiaciones de cualquier tipo u otros modos, que no retrasen la ejecución de la gestión urbanística.

5. CONCLUSIÓN

La evaluación económica del presente Plan Parcial se completará y perfeccionará con los correspondientes proyectos de urbanización y edificación que sean necesarios. Por lo tanto, tiene un valor vinculante en tanto tales documentos de desenvolvimiento técnico y demás detalles no completen o amplíen la referida evaluación.

La Coruña, Marzo de 2000

El Arquitecto

Javier de la Colina Béjar

El Arquitecto

Antonio de la Morena Pardo

ANEXO 1

PRESUPUESTO

OBRAS DE URBANIZACIÓN

OBRA CIVIL A ZAPATEIRA

Capítulo	Resumen	Importe	%
CAP2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	147.131.146	21,57
CAP3	PAVIMENTOS	231.372.783	33,92
CAP5	RED DE ABASTECIMIENTO.....	29.447.367	4,32
CAP6	RED DE SANEAMIENTO	74.365.309	10,90
CAP7	ALUMBRADO Y ENERGIA.....	34.623.784	5,08
CAP8	RED DE GAS.....	9.416.204	1,38
CAP4	RED DE TELEFONÍA.....	18.231.491	2,67
CAP9	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	116.933.600	17,15
CAP10	VARIOS	20.502.292	3,01

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 682.023.976

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES VEINTITRES MIL NOVECIENTAS SETENTA Y SEIS PESETAS.

SERVICIOS AFECTADOS

SERVICIOS AFECTADOS A ZAPATEIRA

Capítulo	Resumen	Importe	%
CAP1	CONEXION A SANEAMIENTO PUBLICO	36.663.763	18,98
CAP2	CONEXION RED DE ABASTECIMIENTO	130.000.000	67,30
CAP3	SERVICIOS AFECTADOS.....	26.500.000	13,72
TOTAL		193.163.763	

Asciende el presupuesto a la expresada cantidad de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTAS SESENTA Y TRES PESETAS.