

ESTUDIO ECONOMICO

Se plantea un estudio económico de costes para conseguir el objetivo del Plan Parcial, es decir, la obtención de la calificación de suelo urbano para el Sund 4- Rebordaos.

1. El punto de partida considerado es el coste del metro cuadrado de terreno con la calificación actual de urbanizable, tomado a precios de mercado e incluyendo el preceptivo impuesto de transmisiones, gastos de notaría y registro, estimado en 30,80 euros por metro cuadrado.
2. La inversión necesaria para desarrollar el Plan Parcial hasta la obtención de la calificación del terreno como urbano, esta fase incluye los costes de honorarios de los técnicos intervinientes, la urbanización de los terrenos y las cesiones obligatorias por Normativa, valorado a precios de mercado contrastados con ingenieros especialistas.

01	Honorarios PP	110.986,00 €
02	Honorarios DAE	4.800,00 €
03	Honorarios Proyecto Urbanización	269.310,33 €
04	Honorarios Estudio Movilidad	20.000,00 €
05	Gestión, Tasas e Impuestos	120.750,00 €
06	Viales Principales, Explanación y Pavimentación	906.745,00 €
07	Viales Peatonales, Explanación y Pavimentación	81.800,00 €
08	Viales Bicicletas, Explanación y Pavimentación	42.600,00 €
09	Instalaciones Urbanización (agua sanitaria, saneamiento, suministro energía eléctrica, suministro gas, alumbrado y telecomunicaciones)	647.675,00 €
10	Zonas Verdes, Arbolado y Jardinería	88.865,00 €
Gastos Ordinarios		2.293.531,33 €
11	Infraestructuras de Alta Tensión y Soterramiento de línea	144.955,00 €
12	Infraestructuras Bombeo	342.000,00 €
13	Indemnizaciones por Expropiación Terrenos Conexión a Red General	112.600,00 €
14	Conexiones a Red General de Viario e Instalaciones Urbanas	192.605,00 €
15	Colector Rebordados - Meixonfrio	160.000,00 €
Gastos Extraordinarios		952.160,00 €
Suma Costes de Desarrollo		3.245.691,33 €

3. Cálculo del coste total por metro cuadrado para la obtención de la calificación urbana, teniendo en cuenta el 10% de cesión, sería de 85 euros por metro cuadrado.

Concepto	Coste Euros/m2	Incremento Euros/m2	Valor ponderado x 0,90 Euros/m2	%
Valor Inicial Suelo	30,80 €			
Desarrollo Plan Parcial	28,03 €			
Honorarios	3,02 €			
Gestión, Tasas e Impuestos	0,75 €			
Costes Urbanización (Euros/m2 suelo bruto)	19,33 €			
1. Viales Principales	6,17 €			
2. Viales Peatonales	0,56 €			
3. Caminos Bicicletas	0,29 €			
4. Instalaciones urbanas	4,41 €			
5. Zonas Verdes y Arbolado	0,60 €			
Costes Ordinarios	12,03 €			
6. Infraestructura Media/Alta Tensión	0,99 €			
7. Estación Bombeo Modular	2,33 €			
8. Expropiación Conexiones Viales	0,77 €			
9. Conexiones Red General Viales	1,31 €			
10. Colector Rebordados-Meixonfrio	1,08 €			
Costes Extraordinarios	6,47 €			
Cesiones	4,93 €			
Costes de Urbanización	58,83 €			
Valor Venta Suelo Urbano (90%)				
90% de Suelo para Venta	85,00 €	23,56 €		30,05%
10% Suelo para Cesión				
Valor Inicial Suelo	30,80 €			
Desarrollo Plan Parcial	28,03 €			
Coste de Desarrollo de Suelo	58,83 €			
Valor Venta Suelo Urbano (90%)				
90% de Suelo para Venta	85,00 €	23,56 €		30,05%
10% Suelo para Cesión				

Nota: Se ha tomado para la estimación un valor por m2 del suelo rustico de 28,00 €

En todos los conceptos incluidos en la valoración está incluido el IVA correspondiente

Las tablas de repercusión de los gastos de desarrollo del Plan Parcial se establecen a partir de las superficies originales de las parcelas, de forma directamente proporcional, puesto que formarían parte del conjunto dividido en Polígono 1 y Polígono 2, cuyos coeficientes de aprovechamiento, ocupación, etc. son equivalentes, en definitiva, se constituiría una junta de compensación para que el reparto de beneficios y cargas fuera lo mas equilibrado posible. Para la puesta en marcha de la urbanización los propietarios del Polígono 1 tendrán que adelantar una parte de los costes de infraestructuras necesarias que les serán compensados por los propietarios del Polígono 2 cuando este se ponga en marcha, dentro de los plazos que la ley del suelo establece al respecto.

		SUND-4	Polígono 1	Polígono 2	A Compensar
Honorarios	PP Borrador	88.788,80 €	100,00% 88.788,80 €	0,00% - €	57.720,92 €
Honorarios	PP Definitivo	22.197,20 €	100,00% 22.197,20 €	0,00% - €	14.430,23 €
Honorarios	DAE	4.800,00 €	100,00% 4.800,00 €	0,00% - €	3.120,44 €
Honorarios	Proy. Urb.	259.310,33 €	42,69% 114.968,17 €	57,31% 154.342,16 €	20.734,41 €
Honorarios	Est. Mov.	20.000,00 €	100,00% 20.000,00 €	0,00% - €	13.001,85 €
Gestion	Tasas e Impuestos	120.750,00 €	34,99% 42.251,35 €	65,01% 78.498,65 €	- €
Viales	Principales	906.745,00 €	50,00% 453.372,50 €	50,00% 453.372,50 €	136.095,45 €
Viales	Peatonales (Parque)	81.800,00 €	34,99% 28.622,45 €	65,01% 53.177,55 €	- €
Viales	Carril Bici	42.600,00 €	34,99% 14.906,07 €	65,01% 27.693,93 €	- €
Instalaciones	Urbanización	647.675,00 €	34,99% 226.626,46 €	65,01% 421.048,54 €	- €
Zonas Verdes	Entorno Viales	88.865,00 €	34,99% 31.094,55 €	65,01% 57.770,45 €	- €
Suma Gastos Ordinarios		2.293.531,33 €	1.047.627,55 €	1.245.903,78 €	
Infraestructuras	Alta Tension	144.955,00 €	100,00% 144.955,00 €	0,00% - €	94.234,13 €
Infraestructuras	Bombeo	342.000,00 €	55,00% 188.100,00 €	45,00% 153.900,00 €	68.431,57 €
Exprop. Conex.	Red General	112.600,00 €	0,00% - €	100,00% 112.600,00 €	39.399,61 €
Conexiones	Red General	192.605,00 €	0,00% - €	100,00% 192.605,00 €	67.393,97 €
Colector	Meixofrio-Rebordados	160.000,00 €	34,99% 55.985,23 €	65,01% 104.014,77 €	- €
Suma Gastos Extraordinarios		952.160,00 €	389.040,23 €	563.119,77 €	
Coste de Inicio			1.436.667,78 €	1.809.023,55 €	300.975,42 €
A Compensar			- 300.975,42 €	300.975,42 €	
Coste de Desarrollo		3.245.691,33 €	1.135.692,35 €	2.109.998,98 €	
Superficie del Poligono			56.575 m2	105.112 m2	
Coste Inicial por m2			25,39 Euro/m2	17,21 Euro/m2	

Nota: Contenciones de tierras estan repercutidos en los viales principales. Las instalaciones de urbanización incluyen Alumbrado, Saneamiento, Imbornales, ...

Los aprovechamientos tipo de cada uno de los poligonos son:

Aprovechamiento Tipo	
Poligono 1	0,271
Poligono 2	0,287
Poligono 1 + 2	0,281