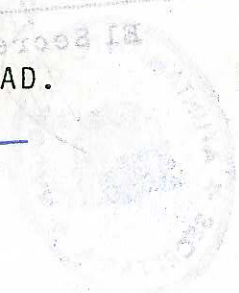


C.- PLAN DE ETAPAS.-

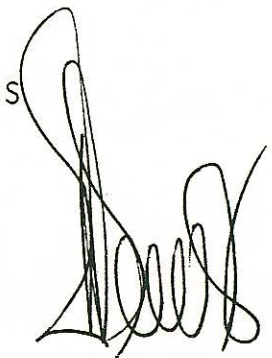
Al encontrarnos con un Plan Parcial de pequeñas dimensiones, se considera oportuno prever una sola etapa para el desarrollo de las obras de urbanización. Esta etapa tendrá una duración de TRES años a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización. La tramitación de este proyecto ante el Ilustre Ayuntamiento de Mogán, deberá comenzarse en un plazo de SEIS meses a contar desde la publicación en el B.O.C.A.C. de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La comisión de urbanización ha aprobado en sesión del Ayuntamiento Pleno de Mogán el día 11 de mayo de 1977.

CONFORME LA PROPIEDAD.



LOS ARQUITECTOS



Al encontrarse con un déficit en los ingresos...
se ha considerado oportuno...
de las obras de...
una...
responsablemente...
este proyecto...
ya comparece en un...
publicado en el...
del Plan...

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT 1990

Mogán 28 AGO. 1990
El Secretario,



[Faint handwritten signature]

D.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

El objeto del estudio económico-financiero de los planes parciales se centra en analizar la viabilidad del desarrollo de este planeamiento desde el punto de vista de la rentabilidad económica del mismo.

Para ello es necesario demostrar que el producto de las ventas de las parcelas resultantes de plan, no solo absorbe los costes de la implantación, sino que se producen beneficios para los promotores del mismo.

Por ello, será necesario asegurar las repercusiones de los costes totales sobre la superficie de suelo que puede ser objeto de venta, y comparar esta repercusión con los precios actuales de mercado. Como comprobación se debe utilizar también el indicador de la repercusión del valor final del suelo sobre las superficies que puedan edificarse.

Por ello, se parte de la siguiente fórmula:

Valor final del suelo: Valor inicial del suelo + coste de urbanización + gastos financieros.

- a) Valor inicial del suelo: De acuerdo con los datos que figuran en la escritura de propiedad de los terrenos, el valor de los mismos supone una cantidad de 316.000.000,00 ptas.
- b) Coste de la Urbanización: Analizando los actuales precios unitarios de las distintas unidades a realizar en la urbanización y aplicándoles a mediciones globales se establece el siguiente Avance de presupuesto de las obras de urbanización.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *por unanimidad*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989

Mogán. 28 AGO. 1990

El Secretario,



Red viaria	165.393.000,00
Abastecimiento agua.....	26.461.500,00
Saneamiento	20.596.500,00
Red de riego	13.662.000,00
Red eléctrica.....	36.604.500,00
Alumbrado público.....	21.493.500,00
Red telefónica.....	3.484.500,00
Infraestructuras generales..	28.428.500,00
Acondicionamiento zonas verdes.	28.876.500,00
<u>TOTAL EJECUCION MATERIAL..</u>	<u>345.000.000,00</u>

Además de este costo de ejecución material, se deberá tener en cuenta:

Gastos generales de contrata.....	75.900.000,00
Honorarios	16.818.750,00
Gastos de gestión y tramitación..	20.700.000,00
SUMA	113.418.750,00

Esto supone que el costo total de la urbanización puede cifrarse en la cantidad de 458.418.750,00 ptas.

c) Gastos financieros: Se deben tener en cuenta los costos financieros de la operación. Considerando el caso más desfavorable, se prevé que no se vendan parcelas hasta la total finalización. Por otra parte, se prevé que sea necesario solicitar préstamo, para cubrir el 50% del presupuesto total y contar con un plazo de devolución de tres años.

En este caso, el aumento de costo por financiación será de:

$$229.209.375 \times 0,18 \times 3 = 123.773.062,00$$

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado miró el día, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
28 AGO. 1990
Mogán.

En Secretario,



Con estos datos, se deduce que el valor final del suelo asciende a la cantidad de 898.191.812.- ptas.

El punto siguiente es determinar las superficies de suelo que son objeto de venta, para compensar la operación. Teniendo en cuenta que dentro del plan existen superficies de cesión obligatoria, el reparto de superficies será:

a) Parcelas para venta:

Uso residencial(90% s/137.270)...	123.543,00 m2
Uso comercial y deportivo 90% s/10.750.....	9.675,00 m2
<u>TOTAL superficie a vender.</u>	<u>133.218,00 m2</u>

b) Suelo de cesión:

Uso residencial.....	13.727,00 m2
Uso comercial y deportivo.....	1.075,00 m2
Cultural-docente y social.....	9.900,00 m2
Deportivo	5.000,00 m2
Espacios libres	23.773,00 m2
Viales.....	43.307,00 m2
<u>TOTAL SUELO DE CESION....</u>	<u>96.782,00 m2</u>

Debido a que la repercusión de la inversión debe recaer sobre las parcelas para venta, estas repercusiones desglosadas son las siguientes:

Valor inicial : $\frac{316.000.000}{133.218} = 2.372,00$ ptas/m2.

Costos de urbanización: $\frac{458.418.750}{133.218} = 3.441,10$ ptas/m2.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *provisionalmente* en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
Mogán 28 AGO. 1990

El Secretario,



[Faint, mostly illegible text from the reverse side of the page is visible through the paper.]

Gastos financieros: $\frac{123.773.062}{133.218} = 929,10 \text{ ptas/m}^2$.

SUMA DE REPERCUSIONES 6.742,20 ptas/m².

Este valor de repercusión es perfectamente admisible si se le compara con los precios de mercado que se utilizan en la zona sur de Gran Canaria, y que en este momento oscilan entre las 20.000 y 30.000 ptas/m² en parcelas edificables.

Por todo ello, se puede afirmar que la rentabilidad de la implantación queda asegurada.

Como complemento, es conveniente dejar constancia de la repercusión que el valor del suelo tendrá sobre la edificación en el caso de que los promotores de la urbanización, optásen por promover también las obras de edificación de algunas parcelas de la misma, siendo éstas las siguientes:

Zona hotelera: $\frac{6.742,20 \times 28.900}{7.514} = 24.893,07 \text{ ptas/m}^2$

Zona apartamentos: $\frac{6.742,20 \times 75.250}{43.082} = 11.776,40 \text{ ptas/m}^2$.

Zonas viviendas aisladas: $\frac{6.742,20 \times 28.600}{4.468} = 43.157,32 \text{ ptas/m}^2$.

Zonas bungalows: $\frac{6.742,20 \times 4.970}{1.292} = 25.935,55 \text{ ptas/m}^2$.

DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado por unanimidad, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT. 1989
278 AGO. 1990
Mogán



El Secretario,

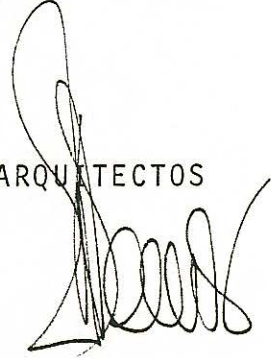
Zona comercial y social: $\frac{6.742,20 \times 10.300}{5.144} = 13.500,12 \text{ pts/m}^2$

Las Palmas de Gran Canaria, Marzo de 1.990

CONFORME
LA PROPIEDAD



LOS ARQUITECTOS



DILIGENCIA DE APROBACION

La comparecencia para hacer constar que el presente
proyecto de urbanización, en sesión del

Pleno del Ayuntamiento de

Mogán,

El Secretario,



DILIGENCIA DE APROBACION

La consigno para hacer constar, que el presente expediente fué aprobado *parcialmente*, en sesión del Ayuntamiento. Pleno de 30 OCT 1989

Mogán. 28 AGO 1990

El Secretario,

