

MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR ITER DE VALVERDE.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

.1 Costes.

.1.1 Coste del suelo.

Las fincas que aportan los propietarios se compensan con las fincas resultantes de la reparcelación, que se les adjudica. El coste de los terrenos no es un factor a considerar.

.1.2 Costes de indemnización.

Se prevé para valorar los cultivos y las instalaciones y construcciones preexistentes. Se considera un 20% de la superficie neta del sector, a un precio medio de 4 €/m²s.

Superficie afectada (m ² s)	Precio unitario (€/m ² s)	Coste [1]: Indemnización (M€)
14.505	4	0,058

.1.3 Costes de urbanización.

El presupuesto de ejecución material de la urbanización se estima como sigue:

	€
Demoliciones, movimientos de tierra, contenciones	271.683,00
Pavimentación de viales y aceras	845.236,00
Redes de agua potable, riego e hidrantes contra incendios	120.748,00
Redes de evacuación y depuración de residuales y pluviales	815.049,00
Redes de transporte y suministro de energía eléctrica	120.748,00
Red de alumbrado público	241.496,00
Red de telecomunicaciones	120.748,00
Conexión de las infraestructuras técnicas y otras obras exteriores	60.000,00
Señalizaciones, mobiliario, jardinería	30.000,00
Medidas ambientales	30.000,00
Presupuesto de ejecución material	2.655.708
Presupuesto de ejecución por contrata	3.239.964,00

Superficie afectada (m ² s)	Precio unitario (€/m ² s)	Coste [2]: Urbanización (M€)
30.187	107,33	3,240

.1.4

Honorarios profesionales.

Los honorarios de redacción de proyectos de reparcelación y urbanización y de dirección de obra de urbanización se estiman en:

	€
Proyectos de reparcelación	12.000,00
Proyectos y dirección de obra de urbanización	99.000,00
Total	111.000,00

Coste [3]: Honorarios (M€)
0,111

.1.5

Costes de gestión.

Los costes de gestión se estiman en el 5% del coste de urbanización.

Coste [4]: Gestión (M€)
0,162

.1.6

Costes de financiación.

No se consideran.

.1.7

Coste total.

	M€
Coste 1: Indemnización	0,058
Coste 2: Urbanización	3,240
Coste 3: Honorarios	0,111
Coste 4: Gestión	0,162
Total	3,571

Coste total (M€)
3,571

.2

Repercusión del coste total.

Superficie bruta total (77.744 m ² s)	46 €/m ² s
Superficie neta del sector (72.525 m ² s)	49 €/m ² s
Superficie de suelo lucrativo (33.867 m ² s)	105 €/m ² s
Superficie construible (46.578 m ² t)	77 €/m ² t
Superficie construible apropiable (41.920 m ² t)	85 €/m ² t

.3 Ingresos.

El precio en venta medio del suelo resultante se estima como sigue:

	m ² s	€/m ² s	M€
Suelo industrial	24.305	90,00	2,187
Suelo terciario	2.875	600,00	1,725
Suelo residencial	6687	120,00	0,802
		Total	4,715

Ingreso total (M€)
4,715

.4 Viabilidad económico-financiera.

.4.1 Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del PPO.

Las alternativas que se describen en el apartado 11.1 de la memoria no afectan a ninguno de los costes indicados, ni al coste total. La viabilidad económica es idéntica en cualquiera de las alternativas, la elegida u otras.

El coste de ejecución material de las medidas ambientales del capítulo 13 de la memoria se estima en 30.000,00 € (este capítulo forma parte del presupuesto de ejecución material de la urbanización del apartado 1.3 de este estudio), importe que se descompone como sigue:

	€
- Mantener la capacidad de drenaje del cauce (incluido en red de evacuación de pluviales).	
- Medidas para evitar la pérdida de fertilidad de los suelos (incluidas en movimientos de tierra).	
- En su caso, protección del endemismo <i>Pericallis murrayi</i> . Alternativamente, otras medidas ambientales..	3.000,00
- Medida ambiental 1 (incluida en precios de maquinaria).	
- Medida ambiental 2 (incluida en precios de maquinaria).	
- Medida ambiental 3 (riego y control de la velocidad de circulación de las máquinas)	3.000,00
- Medida ambiental 4 (acopio de suelo fértil, incluso plantaciones necesarias)	6.000,00
- Medida ambiental 5 (incluida en movimientos de tierra).	
- Medida ambiental 6 (sólo afecta al coste de edificación).	
- Medida ambiental 7 (sin coste).	
- Medida ambiental 8 (gestión de residuos)	18.000,00
	30.000,00

.4.2 Viabilidad económica del PPO.

	M€
Coste total	3,571
Ingreso total	4,715
Margen	1,144

Considerando el coste total y el ingreso total previsible, el margen de beneficio de la fase de urbanización puede ser de un 32%.

.5

Sostenibilidad económica.

El coste de implantación de las infraestructuras indispensables corresponde a los propietarios de los terrenos. Su impacto en la hacienda pública municipal es nulo.

Una vez recibidas las obras de urbanización, el coste anual de mantenimiento de las mismas, incluyendo el de la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, se estima como máximo en el 2% del coste de urbanización: $2\%/3.239.964=64.799\approx 0,065$ M€/año, cifra que representa el 4% del importe de las inversiones reales del último presupuesto municipal.