

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento concuerda con el original por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997

Antigua, de 3 MAR. 1998 de 1

AL SECRETRARIO



DOCUMENTO N° 5
PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO N° 5 PLAN DE ETAPAS

OLIGENCIA
Documento con serla
Ayuntamiento Plazo en Sesión
siendo copia fiel y exacta. Doy fe
Antigua, de 13 MAR. 1998 de 19
EL SECRETARIO



5.0.	CONSIDERACIONES GENERALES	1
5.1.	PRIMERA ETAPA	1
5.1.1.	Delimitación	1
5.1.2.	Duración	2
5.1.3.	Realizaciones y zonas que comprende	2
5.1.3.1.	Obras de infraestructura, instalaciones y servicios	2
5.1.3.2.	Disponibilidad de edificación	3
5.1.3.2.1.	Residencial	3
5.1.3.2.2.	Equipamiento comunitario e institucional	3
5.1.3.2.3.	Equipamiento lucrativo	4
5.2.	SEGUNDA ETAPA	5
5.2.1.	Delimitación	5
5.2.2.	Duración	5
5.2.3.	Realizaciones y zonas que comprende	5
5.2.3.1.	Obras de infraestructura, instalaciones y servicios	5
5.2.3.2.	Edificabilidad	6
5.2.3.2.1.	Residencial	6

PLAN DE ETAPAS

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO DE ANTIGUA
Antigua, de 27 AGO. 1997
Antigua, de 10 MAR. 1998
EL SECRETARIO,



5.0.- CONSIDERACIONES GENERALES

El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Antigua determina que el Plan Parcial tiene **dos etapas** de **tres años**.

El Plan de Etapas garantizará la puesta en servicio de las reservas de suelo dotacional y los servicios de aguas, saneamiento, electricidad y viabilidad, de forma que en ningún momento pueda producirse infradotación de equipamiento o infraestructura.

Todos los aspectos concernientes a la urbanización principal, urbanización complementaria (interior a las parcelas) y futuras construcciones se desarrollarán con cargo a los promotores iniciales o a otros posteriormente interesados.

En el Anexo nº 2 de la Memoria se hace un programa detallado de la ejecución de las obras y de la cesión de los terrenos.

En función de lo exigido se proyectan **dos etapas** con una duración máxima de **tres años** cada una, por lo que la duración del Plan de Etapas será de **6 años**.

A continuación se expone el proceso de urbanización y edificación a través de las **dos etapas** de que consta el Plan.

5.1. PRIMERA ETAPA

5.1.1. Delimitación

Comprende la superficie fijada en la hoja de planos 3.D.1. "Plan de Etapas".

5.1.2. Duración

Se desarrollará en el plazo de **tres años**, es decir 1º, 2º y 3º año, a partir de la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión **27 AGO. 1997** siendo copia fiel y exacta. Doy fe
Antigua, de **13 MAR. 1998** de 19...
EL SECRETARIO

5.1.3. Realizaciones y zonas que comprende

5.1.3.1. Obras de infraestructura, instalaciones y servicios

En esta primera etapa se ejecutará la intersección de acceso a la urbanización desde la carretera FV-02 que une el Aeropuerto con Pozo Negro. La ubicación se puede apreciar en el plano 3.D.1 del Plan de Etapas.

Las obras de construcción de la infraestructura de la urbanización, así como las instalaciones y servicios necesarios se ejecutaran en función de las parcelas puestas en servicio en cada etapa y el equipamiento que será todo en la primera etapa.

Las medidas de gestión medioambientales tendrán una gestión pública por parte del Ayuntamiento de Antigua, asesorado por el organismo Medioambiental que se le designe, que puede pertenecer al Cabildo Insular de Fuerteventura o a la Viceconsejería de Medio Ambiente. En el Proyecto de Urbanización se recogerá una partida independiente para financiar estos trabajos.

Los parámetros objeto de control son:

- a) Control de emisión de partículas sólidas. Se regarán los terraplenes y caminos de tierra con agua.
- b) Control de plantación de vegetación en zonas verdes libres y viales.
- c) Restauración y transporte de residuos y vertidos de la obra a vertedero.

Las obras a ejecutar en la primera etapa son:

- 100% del Polígono 14, técnicas, 551 m² edificables
- 100% de la parcela 15 que comprende el 1.000 m² de la edificabilidad asistencial
- 1.000 m² de edificabilidad sanitario, y
- 1.092 m² de edificabilidad administrativo.

5.1.3.2.3. Equipamiento lucrativo

Se ejecutará el 100% de la Parcela comercial P-2 con 8.400 m² edificables.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997 siendo copia fiel y exacta de lo actuado.

Antigua, a 13 MAR. 1998

EL SECRETARIO



5.2. SEGUNDA ETAPA

5.2.1. Delimitación

Comprende la superficie fijada en la hoja de planos 3,D.1. "Plan de Etapas".

5.2.2. Duración

La duración de esta segunda etapa, será de **tres años**, los correspondientes a los años 4º, 5º y 6º, a contar desde la fecha de aprobación del proyecto de urbanización correspondiente.

5.2.3. Realizaciones y obras que comprende

5.2.3.1. Obras de infraestructura, instalaciones y servicios

Las obras a ejecutar en esta segunda etapa serán la totalidad de las previstas en el proyecto de urbanización.

Las medidas de gestión medioambiental, así como los parámetros a controlar serán los mismos que en la 1ª Etapa.

- 100% de la red viaria
- 100% de la red de agua potable
- 100% de la red de agua y contraincendios
- 100% de la red de saneamiento
- 100% de la red de energía eléctrica y alumbrado público
- 100% de la red de telefonía
- Potabilizadora para 725 m³/día
- 100% de la señalización y jardinería
- Depósito de agua potable
- Depósito de agua de riego
- Bombeo a depuradora
- 100% de la depuradora
- 100% de medidas medioambientales

5.2.3.2. Edificabilidad

5.2.3.2.1. Residencial

- 100% de la Parcela P-5, con una edificabilidad de 8.922 m²
- 100% de la Parcela P-7, con una edificabilidad de 9.450 m²
- 100% de la Parcela P-10, con una edificabilidad de 6.591 m²
- 100% de la Parcela P-12, con una edificabilidad de 2.554 m²
- 100% de la Parcela P-13, con una edificabilidad de 90977 m²

Puerto del Rosario, Mayo de 1.997

El Ingeniero, autor del Proyecto

Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, de 19 de 1997 de 1997.

EL SECRETARIO.



DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento concuerda con el original que se encuentra en el expediente del Ayuntamiento Plano en sesión de fecha 27 AGO. 1997
se da copia fiel y exacta. Doy fe
Antigua, de 13 MAR. 1998
EL SECRETARIO,



DOCUMENTO N° 6
ESTUDIO
ECONÓMICO - FINANCIERO

DOCUMENTO N° 6

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente Documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 AGO 1007, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, de MAR. 1998 de 19 EL SECRETARIO

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

6.0.	INTRODUCCIÓN	1
6.1.	VALORACIÓN DE LAS OBRAS	1
	CAPÍTULO I.- RED VIARIA	2
	CAPÍTULO II.- RED DE SANEAMIENTO	3
	CAPÍTULO III.- RED DE AGUA POTABLE	4
	CAPÍTULO IV.- RED DE RIEGO	5
	CAPÍTULO V.- RED DE TELEFONÍA	6
	CAPÍTULO VI.- RED SUBTERRÁNEA MEDIA TENSIÓN	7
	CAPÍTULO VII.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	8
	CAPÍTULO VIII.- REDES DE DISTRIBUCIÓN DE B.T.	9
	CAPÍTULO IX.- ALUMBRADO PÚBLICO	12
	CAPÍTULO X.- JARDINERÍA	14
	RESUMEN DE CAPÍTULOS	15
6.2.	COSTES TOTALES	17
	6.2.1. COSTES TOTALES DEL PLAN PARCIAL	17
	6.2.2. HONORARIOS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	17
	6.2.3. COSTE DE LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS	18
	6.2.4. HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA	19
	6.2.5. COSTES DE VENTA	19
	6.2.6. GASTOS GENERALES Y DE GESTIÓN DEL PROMOTOR	20
	6.2.7. GASTOS DE MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES	20
6.3.	ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS TOTALES DE LA PROMOCIÓN	21
	6.3.1. INTRODUCCIÓN	21
	6.3.2. ESTUDIO DE SUPERFICIES	21
	6.3.3. ASIGNACIÓN DEL VALOR AL TERRENO	23
	6.3.4. INGRESOS TOTALES	24
6.4.	CUADRO FINANCIERO CON SALDOS ACUMULADOS	25
6.5.	CONCLUSIONES	28

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

6.0.- INTRODUCCION

El Reglamento de Planeamiento establece, en sus artículos 55 y 63, que el Plan Parcial deberá contener un Estudio Económico-Financiero que justifique el coste de las obras de urbanización y la implantación de los diversos servicios. El estudio justificará su viabilidad económica en función de los recursos y financiación del promotor. Este Estudio Económico-Financiero lo exige también el Plan General de Antigua en su apartado 1.6.3. de las Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGR 1997, siendo copia fiel y exacta. Doy fe Antigua, a 3 MAR. 1998 de 19

3 MAR. 1998

EL SECRETARIO



6.1. - VALORACION DE LAS OBRAS

Para poder efectuar la valoración de las obras se ha realizado una medición completa de los diversos capítulos necesarios para dotar de infraestructura a la urbanización. Las obras comprenden la totalidad de la superficie del Plan Parcial.

PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 1

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
CAPITULO I: RED VIARIA									
1.01	M3 Desmonte todo tipo de terreno								
	Metro cúbico de desmonte en cualquier tipo de terreno, con transporte de los productos sobrantes a terraplén o vertedero.						22.114,00	661,00	14.617.354
1.02	M3 Terraplén o relleno								
	Metro cúbico de terraplén o relleno con materiales procedentes del desmonte y de préstamos, incluso regado y compactado, totalmente acabado.						13.268,00	411,00	5.453.148
03	M2 Pavimento asfalt. 10 cms. esp								
	Metro cuadrado de pavimento asfáltico compuesto por una capa de 6 cms. de espesor de aglomerado en caliente tipo G-20 y una capa de aglomerado en caliente tipo S-12 de 4 cms. de espesor, incluidos los correspondientes riegos de imprimación y adherencia, completamente terminado y curado.						29.663,00	1.940,00	57.546.220
1.04	M3 Sub-base granular								
	Metro cúbico de sub-base granular, extendida y compactada.						5.932,60	939,00	5.570.711
1.05	M2 Pavimento en aceras								
	Metro cuadrado de pavimento en aceras, incluso preparación de la subrasante, sub-cimiento, cimiento de hormigón, p.p. bordillo de extremo, baldosas en acera, mortero de amarre y rejuntado, completamente terminado.						14.564,00	4.586,00	66.790.504
06	M1 Bordillo prefabri de hormigon								
	Metro lineal de bordillo prefabricado de hormigón, tipo A-1, en aceras e isletas, colocado, incluso excavación, cimiento, tacón de refuerzo y rejuntado, completamente terminado.						5.890,00	2.430,00	14.312.700
1.07	M2 Zona verde en red viaria								
	Metro cuadrado de zona verde en red viaria, formado por 20 cms. de tierra vegetal, completamente terminado.						8.122,00	1.046,00	8.495.612
1.08	Ud Enlace de acceso Plan Parcial								
	Unidad de enlace de acceso al Plan Parcial desde la carretera FV-02, incluso gorietas.						1,00	50.000.000,00	50.000.000
							Suma el total CAPITULO I		222.786.249

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
CAPITULO II: RED DE SANEAMIENTO									
2.01	Ml Tubo hormigón ϕ 300 mm coloc. Metro lineal de tubo de hormigón centrifugado de ϕ 300 mm, incluso excavación, cimientado, anillado, relleno y su compactación, completamente terminado.						2.510,00	4.943,00	12.406.930
2.02	Ud Arqueta acometida saneamiento Unidad de arqueta de acometida saneamiento a parcelas, incluso tubería de saneamiento de ϕ 30 cms, con 15 m. de longitud a red general de saneamiento y entronque, completamente terminada.						1,00	52.877,00	52.877
2.03	Ud Pozo registro. Unidad de pozo de registro (parte fija) totalmente acabada, incluso tapa de fundicion y cerco.						47,00	40.291,00	1.893.677
2.04	Ud Caseta de impulsión Unidad de caseta de impulsión de aguas residuales a depuradora, completamente terminado.						1,00	2.000.000,00	2.000.000
2.05	Ml Tubería de impulsión ϕ 110mm. Metro lineal de tubería de polietileno de A/D de ϕ 110 mm y 6 atmósferas en red de impulsión, incluso excavación, colocación, relleno y parte proporcional de piezas especiales, totalmente acabada.						1.090,00	3.800,00	4.142.000
2.06	Ud Depuradora Unidad de depuradora con capacidad para depurar 700 m ³ /día.						1,00	70.000.000,00	70.000.000
									Suma el total CAPITULO II 90.495.484
									=====

BILBAO, a los ... de ... de ...
 Ayuntamiento Pleno en Sesión de ...
 siendo ... de ...
 Antigua, a los ... de ... de ...
 EL SECRETARIO,

127 AGO 1997

13 MAR. 1998

EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 3

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
CAPITULO III: RED DE AGUA POTABLE									
3.01	Ml Tubería A/D ϕ 110 mm y 6 atm								
	Metro lineal de tubería de polietileno de A/D de ϕ 110 mm y 6 atmósferas en red de agua potable y riego, incluso excavación, colocación, relleno y parte proporcional de piezas especiales, totalmente acabada.						1.650,00	3.793,00	6.258.450
3.02	Ml Tubería A/D ϕ 90 mm y 6 atm								
	Metro lineal de tubería de polietileno de A/D de ϕ 90 mm y 6 atmósferas en red de agua potable y riego, incluso excavación, colocación, relleno y parte proporcional de piezas especiales, totalmente acabada.						860,00	2.864,00	2.463.040
3.03	Ud Arqueta tipo B								
	Unidad de arqueta de registro tipo B, en derivación a poligonos, incluso llave de cierre, accesorios, completamente terminada y probada.						1,00	84.936,00	84.936
3.04	Ud Arqueta tipo H								
	Unidad de arqueta de registro tipo H, para alojamiento de válvulas, ventosas, etc..., incluso valvularia y accesorios, completamente terminada y colocada.						14,00	93.355,00	1.306.970
3.05	Ud Deposito regulador agua potab								
	Unidad de deposito regulador para agua potable con capacidad de 2000 m3.						1,00	15.000.000,00	15.000.000
3.06	Ud Desalinizadora de 700m3/día								
							1,00	60.000.000,00	60.000.000
3.07	Ud Hidrantes contra incendios.								
							15,00	85.678,00	1.285.170
Suma el total CAPITULO III								86.398.566	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 7 AGO, 1997, siendo copia fiel y exacta. Doy fe
 Antigua, de MAR, 1998 de 19
 EL SECRETARIO.



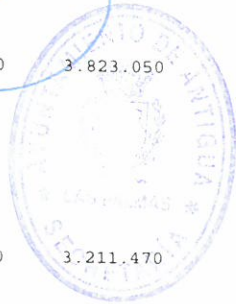
PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 4

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
CAPITULO IV: RED DE AGUA DE RIEGO									
4.01	Ml Tubería A/D ϕ 75 mm y 6 atm Metro lineal de tubería de polietileno de A/D de ϕ 90 mm y 6 atmósferas en red de agua potable y riego, incluso excavación, colocación, relleno y parte proporcional de piezas especiales, totalmente acabada.						1.650,00	2.317,00	3.823.050
4.02	Ml Tubería A/D ϕ 63 mm y 6 atm Metro lineal de tubería de polietileno de A/D de ϕ 63 mm y 6 atmósferas en red de agua potable y riego, incluso excavación, colocación, relleno y parte proporcional de piezas especiales, totalmente acabada.						1.530,00	2.099,00	3.211.470
4.03	Ud Arqueta tipo EA-P8 acomet.par Unidad de arqueta tipo EA-P8, en derivación a parcela, incluso llave de cierre, accesorios, completamente terminada y probada.						161,00	93.568,00	15.064.448
4.04	Ud Arqueta tipo EA-P9 alojam.val Unidad de arqueta tipo EA-P9, para alojamiento de válvulas, ventosas, etc, incluso valvulería y accesorios, completamente terminada y colocada.						19,00	74.716,00	1.419.604
4.05	Ud Arqueta tipo 3, en boca riego Unidad de arqueta de registro tipo 3, en boca de riego, incluso valvulería y accesorios, completamente terminada y colocada.						14,00	68.478,00	958.692
4.06	Ud Deposito regulador agua riego Unidad de deposito regulador para agua de riego, con capacidad de 2000 m3.						1,00	15.000.000,00	15.000.000
							Suma el total CAPITULO IV 39.477.264		
=====									

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 27 AGO. 1997 siendo copia fiel y exacta. Doy fe

Antigua, del 13 MAR. 1998 de 19
EL SECRETARIO



Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
------	-------------	-----	----------	---------	--------	-----------	---------	------------	---------

CAPITULO V: RED DE TELEFONIA

5.01 Ml 2 banco tubo en base 2.

Metro lineal de dos banco de tubos en base dos para instalación de línea telefónica, colocada con tubería ϕ 110, bajo acera.

2.500,00 5.085,00 12.712.500

5.02 Ud Central de telefonía

Unidad de central de telefonía.

1,00 1.500.000,00 1.500.000

5.03 Ud Armario metálico telefonía

Unidad de armario metálico para cajas terminales y de distribución telefónica, completamente terminada.

161,00 61.741,00 9.940.301

5.04 Ud Arqueta de paso

8,00 35.478,00 283.824

5.05 Ud Caja de paso .

Caja de paso de red subterránea en línea existente a red de la urbanización, completamente terminada y probada.

1,00 300.000,00 300.000

Suma el total CAPITULO V 24.736.625

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión **27 AGO. 1997** siendo copia fiel y exacta. Doy fe
 Antigua, a los **13 MAR. 1998**
 EL SECRETARIO.

PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 6

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
CAPITULO VI: RED SUBTERRANEA MEDIA TENSION									
6.01	Ml Bloques proteccion cable Metro lineal de bloques para protección mecánica del cable.						2.100,00	450,00	945.000
6.02	Ml Apert.y cierre zanja col.tubo Metro lineal de apertura y cierre de zanja con colocación de cuatro tubos de 200 milímetros y posterior hormigonado de estqs, en cruce de calzada con retirada de escombros.						60,00	3.500,00	210.000
6.03	Ml Conductor unipolar de Al Metro lineal de conductor unipolar de Aluminio con una sección de 150 mm2 de la serie 12/20 KV y tipo DHV.						7.200,00	1.320,00	9.504.000
6.04	Ud Empalme unipolar Unidad de empalme unipolar para el conductor anterior incluyendo accesorios, marca Elastimold o similar totalmente confeccionado.						21,00	48.641,00	1.021.461
6.05	Ud Mano de obra corte Ud de mano de obra con corte programado conexionado a la linea existente.						1,00	500.000,00	500.000
6.06	Ml Tendido conductor Metro lineal de tendido de conductor.						7.200,00	400,00	2.880.000
Suma el total CAPITULO VI									15.060.461

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 7 AGO. 1997 siendo copia fiel y exacta. Doy fe
Antigua, de 19 MAR 1998 de 19
EL SECRETARIO

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
------	-------------	-----	----------	---------	--------	-----------	---------	------------	---------

CAPITULO VII: CENTROS DE TRANSFORMACION

7.01 Ud Centro transformación

Centro de Transformación prefab. tipo Preforma PF203 conteniendo: 1 equipo de cabina de corte al aire y que consta de 1 llegada de línea, 1 salida de línea y otras 2 de protección de transformador, todas ellas de una intensidad nominal de 630 A y con una protección contra cortocircuitos a base de fusibles APR de 40 y 63 A respectivamente. Puentes de AT con cables y conos difusores. Punte de BT. Termómetro de esfera incluyendo cableado en el Cuadro de BT y bobina de disparo. Cuadro de 1° auxilios. Cuadro de prescripciones. Tablero portafusibles. Placas de peligro de muerte. Pértiga de salvamento. Alumb. interior y pequeño material.

DILIGENCIA de fe pública que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de fecha 27 AGO 1986, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

Antigua, de 27 de A.G.O. 1986 de 19
EL SECRETARIO



7.02 Ud Cuadro de distribución

Cuadro de distribución en BT tipo Ormadis, con cuatro salidas y módulos de ampliación equipados.

7.03 Ud Transformador de potencia

Unidad de transformador de potencia de 630 KVA a 20.000 + 2,5 + 5% /400 - 231 V. refrigerado en aceite y cumpliendo la Recomendación Unesa 5.201-C, con termómetro de esfera.

7.04 Ud Circuito de puesta a tierra

Unidad de circuito de puesta a tierra formada por 30 kilogramos de cable de cobre de 50 mm² y tres picas de acero cobreado cada circuito, incluyendo la apertura de hoyos.

05 Ud PA Base asiento para C.Transf

Partida Alzada para base de asiento de Centro de Transformación realizada en hormigón y con un lecho de arena de 10 centímetros de espesor.

3,00	5.896.023,00	17.688.069
------	--------------	------------

3,00	475.481,00	1.426.443
------	------------	-----------

3,00	974.690,00	2.924.070
------	------------	-----------

3,00	92.688,00	278.064
------	-----------	---------

3,00	125.480,00	376.440
------	------------	---------

Suma el total CAPITULO VII 22.693.086

PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 8

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
CAPITULO VIII: REDES DE DISTRIBUCION DE B. T									
8.01	Ml Apert. y cierre zanja 0,6x1 m								
	Metro lineal de apertura de zanja de 0,6 metros de ancho por 1 de profundidad, incluyendo el cierre de zanja y la retirada de escombros.						3.460,00	2.800,00	9.688.000
8.02	Ml Apert.y cierre zanja 0,6x1,2m								
	Metro lineal de apertura y cierre de zanja de 0,6 x 1,2 en cruce de calles con colocación de cuatro tubos de 160 y hormigonado de dichos tubos, incluyendo el cierre de la zanja y la colocación de la capa de cemento, con retirada de escombros.						90,00	8.976,00	807.840
8.03	Ml Tubería de 160 mm en PVC								
	Metro lineal de tubería de 160 milímetros en PVC, incluyendo alambre, totalmente instalado.						7.650,00	850,00	6.502.500
8.04	Ud Arquetas de 70x70 bloque horm								
	Unidad de arqueta de 70 x 70 centímetros construida con bloque de hormigón vibrado de 12 centímetros de espesor y con una tapa de hormigón armado totalmente terminado.						114,00	12.000,00	1.368.000
8.05	Ud Armario de cambio sección								
	Unidad de armario de cambio de sección y protección para entrada y salida de cables de hasta 3,5 x 150 mm ² con los correspondientes embarrados, aisladores, fusibles generales, bornas de conexión y placa de fondo, constituidos por un Paninter PN-55 y otro PN-57.						49,00	86.342,00	4.230.758
8.06	Ud Armario de distribución								
	Armarios de distribución a polígono, modelo N-3 compuesto de 1 Paninter PN-55 con fondo, embarrado con fusibles, miniter para contadores, placas para los contadores y cableado.						73,00	87.564,00	6.392.172
8.07	Ud Obra civil hornacinas								
	Unidad de Obra Civil para creación de las hornacinas envolventes de los armarios citados.						66,00	25.000,00	1.650.000
8.08	Ud Toma de tierra								
	Unidad de toma de tierra con cable de cobre de 50 mm ² de sección, protegido con tubo de 16 mm ² de diámetro incluyendo grapas de conexión, clavado y conexionado.						12,00	15.250,00	183.000

Documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997
siendo copia fiel y exacta. Hoy la
Antigua, a los 3 MAR. 1998
EL SECRETARIO.



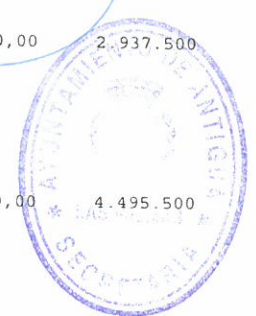
PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 9

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
8.09	Ml Conductor de 3,5x240 mm2 Metro lineal de conductor de 3,5 * 240 mm2 en cobre, con aislamiento seco, con envuelta de PVC de 0,6/1 Kv de tensión nominal, para neutro del conductor de 150 mm2.						470,00	6.250,00	2.937.500
8.10	Ml Conductor de 3,5x185 mm2 Metro lineal de conductor de 3,5 * 185 mm2 en cobre, con aislamiento seco, con envuelta de PVC de 0,6/1 Kv de tensión nominal.						810,00	5.550,00	4.495.500
8.11	Ml Conductor de 3,5x150 mm2 Metro lineal de conductor de 3,5 * 150 mm2 en cobre, con aislamiento seco, con envuelta de PVC de 0,6/1 Kv de tensión nominal.						540,00	5.038,00	2.720.520
8.12	Ml Conductor de 3,5x120 mm2 Metro lineal de conductor de 3,5 * 120 mm2 en cobre, con aislamiento seco, con envuelta de PVC de 0,6/1 Kv de tensión nominal.						980,00	4.832,00	4.735.360
8.13	Ml Conductor de 3,5x95 mm2 Metro lineal de conductor de 3,5 * 95 mm2 en cobre, con aislamiento seco, con envuelta de PVC de 0,6/1 Kv de tensión nominal, para neutro del conductor de 95 mm2.						570,00	2.980,00	1.698.600
8.14	Ml Conductor de 3,5x70 mm2 Metro lineal de conductor de 3,5 * 70 mm2 en cobre, con aislamiento seco, con envuelta de PVC de 0,6/1 Kv de tensión nominal.						440,00	2.150,00	946.000
8.15	Ml Conductor de 3,5x50 mm2 Metro lineal de conductor de 3,5 * 50 mm2 en cobre, con aislamiento seco, con envuelta de PVC de 0,6/1 Kv de tensión nominal.						740,00	1.875,00	1.387.500
8.16	Ml Cable plastigrón de 3,5x35 mm Metro lineal de cable plastigrón de 3,5 * 35 mm, con envuelta de PVC de 0,6/1 KV de tensión nominal.						240,00	1.350,00	324.000
8.17	Ml Conductor cobre de 3,5x25 mm Metro lineal de conductor de cobre de 3,5 * 25 milímetros con aislamiento PVC de 0,6/1 KV bajo tubo enterrado.						250,00	1.220,00	305.000
Suma y sigue							CAPITULO VIII	50.372.250	

PRESENCIA. Para dar fe de que el presente documento concuerda con el original que se encuentra en el expediente de la Suma anterior CAPITULO VIII del Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, de 19 MAR. 1998.

EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 10

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
						Suma anterior	CAPITULO VIII		50.372.250
8.18	Ml Tendido conductor								
	Metro lineal de tendido de conductor.						5.220,00	400,00	2.088.000
8.19	Ud PA de mano de obra								
	Partida Alzada de mano de obra no incluida en las partidas anteriores.						3,00	425.360,00	1.276.080
8.20	Ml Conductor de 3,5x16 mm2								
	Metro lineal de conductor de 3,5 * 16 mm2 en cobre, con aislamiento seco, con envuelta de PVC de 0,6/1 Kv de tensión nominal.						130,00	850,00	110.500
						Suma el total	CAPITULO VIII		53.846.830

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión **27 ABR 1997** siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, a **13 MAR. 1998** de 19

EL SECRETARIO

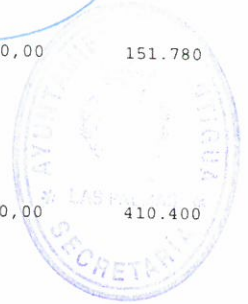


PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 11

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
CAPITULO IX: ALUMBRADO PUBLICO									
9.01	Ml Cimentación de cuadro mando Cimentación de cuadro de mando protección, media y maniobra.						2,00	75.890,00	151.780
9.02	Ml Canalización bajo calzada Metro lineal de canalización bajo calzada con dos tubos de 100 milímetros.						180,00	2.280,00	410.400
9.03	Ud Arquetas de 0,50 x 0,50 m Unidad de Arquetas de 0,50 * 0,50 metros con marco y tapa de fundición, tubo de 80 milímetros de diámetro y grado de protección 9, según UNE-20.324.						92,00	11.672,00	1.073.824
9.04	Ml Canalización bajo acera Metro lineal de canalización bajo acera con tubo de 80 milímetros, flexible, grado de protección 9.						5.450,00	2.150,00	11.717.500
9.05	Ud Base cimentación báculo Unidad base de cimentación de báculo de 0,60 * 0,60 * 0,8 metros, incluyendo pernos de fijación y material menor.						84,00	11.500,00	966.000
9.06	Ml Conductor cobre de 4x6 mm2 Metro lineal de conductor de cobre de 4 * 6 mm2 con aislamiento de PVC de 0,6/1 KV mas 1 * 6 milímetro de 0,6/1 KV como conductor de protección.						5.120,00	591,00	3.025.920
9.07	Ml Conductor cobre 4x10 mm2 Metro lineal de conductor de cobre de 4 * 10 mm2 con aislamiento de PVC de 0,6/1 KV mas 1 * 6 milímetro de 0,6/1 KV como conductor de protección.						1.100,00	687,00	755.700
9.08	Ud Cuadro de mando y protección Unidad de cuadro de mando, protección y medida especificado y esquematizado y constando de: 1 armario poliester, 1 armario de contadores, 1 interruptor automático 4*125 A, 1 interruptor diferencial 4*40/300 mA, 1 célula fotoeléctrica, 1 conmutador rotativo, 1 reloj horario doble circuito 2*15 A/250 V, 1 interruptor automático 2*16 A, 2 contadores de 4 x 50 A, 4 interruptores automáticos 4 * 25 A, cableado.						2,00	279.417,00	558.834
Suma y sigue CAPITULO IX									18.659.958

INFORMACIÓN: Para hacer constar que el documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997 siendo copia fiel y exacta. Day fe Antigua, de 19 MAR. 1998 de 19... EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 12

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
------	-------------	-----	----------	---------	--------	-----------	---------	------------	---------

Suma anterior CAPITULO IX 18.659.958

9.09 Ud Columna de 3,5 m de hierro

Unidad de columna de 12 metros de hierro fundido con una luminaria tipo HRX 509de Philips o similar, con equipo de 125 W AF, incluso lámpara, 15 metros de cable de 2,5 mm², 4 bornas 10/16 , 1 base fusible, pernos, incluso cableado.

84,00 157.192,00 13.204.128

9.10 Ud Red de tierra a base de picas

Red de tierras a base de picas de 2 metros de acero cobreado y cable de cobre desnudo de 35 milímetros para obtener una resistencia total de difusión de 15 Ohmios.

1,00 327.850,00 327.850

Suma el total CAPITULO IX 32.191.936

=====

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997 siendo copia fiel y correcta. Hoy 13 MAR. 1998 en Antigua, de 13 MAR. 1998



PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 13

Núm.	Designación	Uds	Longitud	Anchura	Altura	Parciales	Totales	Precio ud.	Importe
CAPITULO X: JARDINERIA Y SEÑALIZACION									
10.01	M1 Pintura blanca reflexiva 10cm metro lineal de pintura blanca reflexiva en señalización horizontal de 10cm. de ancho.						10.200,00	110,00	1.122.000
10.02	M2 Pintura en señalización Metro cuadrado de pintura aplicada en señalización horizontal, en fle- chas , palabras, cebras , pasos de peatones , etc..						120,00	2.250,00	270.000
10.03	Ud Placa circular ϕ 90 cms. Unidad de placa reflexiva circular de ϕ 90 cms. incluso poste de susten- tación , completamente colocada.						6,00	29.500,00	177.000
10.04	Ud Señal triangular 90cm Unidad de placa reflexiva triangular de 90 cms. de lado, incluso poste de sustentación , completamente colocada.						10,00	29.560,00	295.600
10.05	Ud Placa octogonal STOP Unidad de placa reflexiva STOP ,incluso poste de sustentación , comple- tamente colocada.						5,00	31.000,00	155.000
10.06	M3 Mov. tierras en plantación						2.500,00	1.250,00	3.125.000
10.07	Ud Arbol palmera canaria						150,00	38.000,00	5.700.000
10.08	Ud Plantacion palmera						150,00	2.500,00	375.000
10.09	Ud Plantacion laurel de indias						135,00	2.500,00	337.500
10.10	Ud Arbol laurel de indias						135,00	8.500,00	1.147.500
10.11	Ud Arbol pinus canariensis						160,00	2.500,00	400.000
10.12	Ud Plantación pinus canariensis.						160,00	2.867,00	458.720
Suma el total CAPITULO X									13.563.320

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento concuerda con el aprobado por el
Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO 1998
siendo copia fiel y exacta. Doy fe.
Antigua, de 14 de MAR. 1998

EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Para haber constado que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997

PRESUPUESTO GENERAL de Antigua, de 13 MAR. 1998
EL SECRETARIO

DE EJECUCION MATERIAL
=====

RESUMEN DE CAPITULOS

CAPITULO I	RED VIARIA	222.786.249	37,05%
CAPITULO II	RED DE SANEAMIENTO	90.495.484	15,05%
CAPITULO III	RED DE AGUA POTABLE	86.398.566	14,37%
CAPITULO IV	RED DE AGUA DE RIEGO	39.477.264	6,57%
CAPITULO V	RED DE TELEFONIA	24.736.625	4,11%
CAPITULO VI	RED SUBTERRANEA MEDIA TENSION.....	15.060.461	2,50%
CAPITULO VII	CENTROS DE TRANSFORMACION	22.693.086	3,77%
CAPITULO VIII	REDES DE DISTRIBUCION DE B. T.....	53.846.830	8,96%
CAPITULO IX	ALUMBRADO PUBLICO	32.191.936	5,35%
CAPITULO X	JARDINERIA Y SEÑALIZACION	13.563.320	2,26%
		=====	
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		
	DE EJECUCION MATERIAL.....	601.249.821	
		=====	

Asciende el presente Presupuesto de Ejecución Material, a la expresada cantidad de SEISCIENTOS UN MILLONES DOSCIENTAS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTAS VEINTIUNA pesetas.

Puerto del Rosario, Mayo de 1.997

El Ingeniero , autor del Proyecto

Fdo.: Ricardo Sánchez Hormi, Colegiado 5.764

PLAN PARCIAL SECTOR N° 7 DEL PLAN GENERAL ANTIGUA

Página 2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1997

PRESUPUESTO GENERAL

siendo copia fiel y exacta. Dada en Antigua, de 13 MAR. 1998 EL SECRETARIO.

DE EJECUCION POR CONTRATA

- Presupuesto de Ejecución Material.....	601.249.821
- 16% de Gastos Generales, Fiscales, redondeo, etc.....	96.199.971
- 6% de beneficio Industrial.....	36.074.989
	=====
SUMA.....	733.524.781
	=====
- 4,5% de I.G.I.C.	33.008.615
	=====

SUMA DEL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA.... 766.533.396

Asciende el presente Presupuesto de Ejecución por Contrata, a la expresada cantidad de SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTAS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTAS NOVENTA Y SEIS pesetas.

Puerto del Rosario, Mayo de 1.997

El Ingeniero , autor del Proyecto

Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga Colegiado 5.764



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado en el Ayuntamiento Pleno en Sesión de fecha 27 de Mayo de 1997, siendo convalidado por el Sr. Secretario de Antigua, el día 17 de Marzo de 1998.

6.2. COSTES TOTALES DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial se desarrollará de acuerdo con lo especificado en el Plan General de Antigua mediante dos etapas de tres años cada una.

El importe de los gastos y la fecha en que se producen, cuyo resumen se adjunta en el cuadro del presente estudio, son los siguientes:

6.2.1. HONORARIOS DEL PLAN PARCIAL

Según las tarifas vigentes, Real Decreto 3006/1978 de 1 de Diciembre, los honorarios son:

$$H = 4.500 \times F_a \times F_p \times S$$

siendo:

$$F_a = 5,39$$

$$F_p = 10,1$$

$$S = 35,00 \text{ Ha.}$$

Luego:

$$H = 4.500 \times 5,39 \times 10,1 \times 35,00 = 8.574.143 \text{ Ptas}$$

6.2.2. HONORARIOS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La estimación de los honorarios en base al presupuesto estimado, y según las tarifas en vigor:

$$H = P \frac{Cu}{100} \times 0,7$$

Siendo:

$$Cu = 3,38$$

P = 766.533.396 Ptas

H = 18.136.180 Ptas

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO 1997, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, de 27 de 1997 de 19 EL SECRETARIO,

6.2.3. COSTE DE LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS

Las obras tienen un plazo de ejecución de 6 años, dividido en dos etapas, de tres (3) años. El Plan General obliga a que la inversión en la primera etapa no sea inferior a la segunda etapa. Se supone que las obras empezarán tres meses después de la aprobación definitiva del Plan Parcial. Este tiempo es el necesario para la aprobación del Proyecto de Urbanización y el inicio de las obras. Las obras finalizarán en el segundo año de la segunda etapa.

Los costes por trimestres son:

1ª Anualidad:	$\frac{170.340.755}{3}$	=	56.780.251.- Ptas.
2ª Anualidad:	$\frac{170.340.755}{4}$	=	42.585.188.- Ptas.
3ª Anualidad:	$\frac{170.340.755}{4}$	=	42.585.188.- Ptas.
4ª Anualidad:	$\frac{85.170.377}{4}$	=	21.292.594.- Ptas.
5ª Anualidad:	$\frac{85.170.377}{4}$	=	21.292.594.- Ptas.
6ª Anualidad:	$\frac{85.170.377}{4}$	=	21.292.594.- Ptas.

Las obras se ejecutarán en su dos terceras partes en la primera etapa. El tercio restante, en la segunda etapa. Suponemos que el gasto en cada año de cada etapa es el mismo.

6.2.4. HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA:

- Técnico superior:

$$H = P \times \frac{Cu}{100} \times 0,3 = 766.533.396 \times$$

$$\times \frac{3,38}{100} \times 0,3 = 7.772.649 \text{ Ptas}$$

- Técnico grado medio:

$$1,00 \times 7.772.649 = 7.649.350 \text{ Ptas}$$

TOTAL 15.545.298 Ptas

COSTE TRIMESTRAL :

$$1^{\text{a}} \text{ anualidad} = \frac{3.454.511}{3} = 1.151.504.- \text{ Ptas.}$$

$$2^{\text{a}} \text{ anualidad} = \frac{3.454.511}{4} = 863.628.- \text{ Ptas.}$$

$$3^{\text{a}} \text{ anualidad} = \frac{3.454.511}{4} = 863.628.- \text{ Ptas.}$$

$$4^{\text{a}} \text{ anualidad} = \frac{1.727.255}{4} = 431.813.- \text{ Ptas.}$$

$$5^{\text{a}} \text{ anualidad} = \frac{1.727.255}{4} = 431.813.- \text{ Ptas.}$$

$$6^{\text{a}} \text{ anualidad} = \frac{1.727.255}{4} = 431.813.- \text{ Ptas.}$$

6.2.5. COSTES DE VENTA

Para los costes de venta, propaganda, comisiones, etc., se estima un valor del 5% sobre los ingresos totales = 65.000.000.- Ptas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 27 AGO.

siendo copia fiel y exacta. Doy fe

Antigua, de 13 MAR. 1998

EL SECRETARIO



DILIGENCIA para constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 AGO. 1997 siendo copia fiel y exacta. Doy fe de 1998 de 19 Antigua, de 1998 de 19 EL SECRETARIO

6.2.6. GASTOS GENERALES Y DE GESTIÓN DEL PROMOTOR

Se computan en este apartado todos los gastos generales de gestión del promotor a lo largo de la actuación, que constarán de :

- 1º) Construcción, mobiliario, equipamiento completo de una oficina en el Plan Parcial = 5.000.000.- Ptas.
- 2º) Salarios y personal de oficina: administrador, secretaria, vigilante, durante seis años = 60.000.000.- Ptas



6.2.7. GASTOS DE MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES

La mayor parte de los gastos de control medioambiental están ya presupuestados en las correspondientes unidades de obra que se ejecutarán con el proyecto de urbanización. Así por ejemplo, en los movimientos de tierras, las unidades de desmonte y terraplén contemplan el refino de taludes y el transporte de productos sobrantes a vertedero. Dentro del Proyecto de Urbanización existe un documento, con presupuesto independiente que es de obligado cumplimiento, nos referimos al Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, que controla las condiciones de salubridad de los trabajadores en la obra.

Las medidas ambientales programadas son:

- Riego de los terraplenes y caminos de tierras con agua, para evitar emisión de partículas sólidas	=	5.000.000.- Ptas.
- Control de plantación de vegetación en zonas verdes libres y viales	=	2.000.000.- Ptas.
- Restauración, transporte de vertidos y residuos de la obra a vertedero	=	5.000.000.- Ptas.
TOTAL	=	13.000.000.- Ptas

Coste trimestral: $\frac{12.000.000}{24} = 500.000$ Ptas/trimestre

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 27 AGO. 1997

siendo a las 10:00 de la mañana del día 31 MAR. 1998 en el Ayuntamiento de Antigua, de la Isla de Fuerteventura, a las 19:00 de la tarde del día 31 MAR. 1998

EL SECRETARIO



6.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS TOTALES DE LA PROMOCION

6.3.1. INTRODUCCIÓN

Para poder efectuar una estimación de los ingresos totales tenemos que las parcelas vendibles o promocionables por el promotor son:

6.3.2. ESTUDIO DE SUPERFICIES:

Vamos a agrupar las parcelas según la zonificación proyectada en el Plan Parcial. A cada zonificación le corresponde, lógicamente, una edificabilidad y una ocupación, así como un uso pormenorizado.

Tenemos:

1.- Intensiva Tipo A:

POLÍGONO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
P-1	400	300
P-3	1.800	1.350
P-4	800	600
P-6	800	600
TOTAL	3.800	2.850

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión

siendo copia 5.ª y número 1.º de 1997

Antigua, de 27 de AGO. 1998 de 19...

EL SECRETARIO.

2.- Intensiva Tipo B:

POLÍGONO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
P-1	1.000	450
P-3	1.000	450
P-4	2.274	1.011
P-5	1.000	450
P-6	2.000	900
P-7	1.000	450
P-11	500	225
P-12	1.000	450
P-13	2.000	900
TOTAL	11.747	5.286



3.- Semiintensiva Tipo A:

POLÍGONO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
P-1	9.630	6.876
P-3	53.200	37.985
P-4	7.621	5.441
P-6	20.438	14.593
TOTAL	90.889	64.895

... para poder constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de fecha 27 AGO. 1997 siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, de 3 MAR. 1998 de 19... EL SECRETARIO.

4.- Semiintensiva Tipo B:

POLÍGONO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
P-5	12.120	7.272
P-7	12.000	7.200
TOTAL	24.120	14.472



5.- Extensiva:

POLÍGONO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
P-10	16.825	6.591
TOTAL	16.825	6.591

6.- Comercial:

POLÍGONO	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
P-2	8.400	8.400
TOTAL	8.400	8.400

6.3.3. ASIGNACIÓN DEL VALOR AL TERRENO

Los valores dados a cada zonificación dependen del uso permitido dentro de cada uno de ellos, así como de la edificabilidad.

El valor máximo corresponde a la parcela Comercial y el mínimo a la Extensiva.

Así tenemos:

HABILITACIÓN Para hacer constar que el presente documento concurrió con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO. 1998, siendo copia del proyecto. Day le antigua, de 1998 de 19... SECRETARIO,

- Comercial:	15.000 Ptas/m ²
- Intensiva Tipo A:	10.000 Ptas /m ²
- Semiintensiva Tipo A:	9.500 Ptas/m ²
- Semiintensiva Tipo B:	8.000 Ptas/m ²
- Intensiva Tipo B:	6.500 Ptas/m ²
- Extensiva:	6.000 Ptas/m ²

Los módulos corresponden a metro cuadrado de parcela neta. Se suponen que las ventas empiezan el primer trimestre de la primera etapa y se mantienen proporcionalmente hasta el final de la ejecución del Plan.

Para que el estudio sea conservador se estima que los módulos no varían a lo largo de los seis años de duración del Plan.

6.3.4. INGRESOS TOTALES

Teniendo en cuenta el apartado anterior tenemos:

1º) Comercial:

$$8.400 \text{ m}^2 \times 15.000 \text{ Ptas/m}^2 = 126.000.000.- \text{ Ptas}$$

2º) Intensiva Tipo A:

$$3.800 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ Ptas/m}^2 = 38.000.000.- \text{ Ptas}$$

3º) Intensiva Tipo B:

$$11.747 \text{ m}^2 \times 6.500 \text{ Ptas/m}^2 = 76.355.000.- \text{ Ptas}$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que el present
 documento concuerda con el aprobado por
 Ayuntamiento Pleno en S. de 27 AGO. 1997
 siendo copia fiel y exacta. Doy fe
 en Antigua, a los 3 MAR. 1998 de 19

4º) Semiintensiva Tipo A:

$$90.889 \text{ m}^2 \times 9.500 \text{ Ptas/m}^2 = 863.445.500.- \text{ Ptas}$$

5º) Semiintensiva Tipo B:

$$24.120 \text{ m}^2 \times 8.000 \text{ Ptas/m}^2 = 192.960.000.- \text{ Ptas}$$

6º) Extensiva:

$$16.825 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{ Ptas/m}^2 = 100.950.000.- \text{ Ptas}$$

TOTAL	1.397.711.000.- Ptas
--------------------	-----------------------------

Consideramos que las ventas se producen proporcionalmente duran-
 te 24 trimestres, iniciándose el primer trimestre del segundo año:

$$\frac{1.397.711.000 \text{ Pts}}{20 \text{ trimestres}} = 69.885.550 \text{ Pts/trimestre}$$

6.4. CUADRO FINANCIERO CON SALDOS ACUMULADOS

ACTIVIDADES	PRIMERA ETAPA											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
GASTOS:												
COSTE TERRENO	95											
HONORARIOS PLAN PARCIAL	8,6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
HONORARIOS PROYECTO URBANIZACIÓN	--	18,2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
COSTE REALIZACIÓN DE LAS OBRAS	--	56,8	56,8	56,8	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6	42,6
HONORARIOS DIRECCIÓN OBRA	--	1,2	1,2	1,2	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
GASTOS DE VENTA	--	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
GASTOS GLES. Y GESTIÓN PROMOTOR	7,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
GASTOS DE GESTIÓN AMBIENTAL	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
GASTOS TRIMESTRALES	111,6	82,0	63,8	63,8	49,0	49,0	49,0	49,0	49,0	49,0	49,0	49,0
TOTAL GASTOS ACUMULADOS	111,6	193,6	257,4	321,2	370,2	419,2	468,2	517,2	566,2	615,2	664,2	713,2
INGRESOS:												
INGRESOS TRIMESTRALES	--	--	--	--	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9
TOTAL INGRESOS ACUMULADOS	--	--	--	--	69,9	139,8	209,7	279,6	349,5	419,4	489,3	559,2
SALDOS:												
SALDOS TRIMESTRALES	- 111,6	- 82,0	- 63,8	- 63,8	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9
SALDOS ACUMULADOS	- 111,6	- 195,3	- 262,0	- 329,7	- 313,7	- 297,5	- 281,1	- 264,4	- 247,5	- 230,3	- 212,9	- 188,8
GASTOS FINANCIEROS	- 1,7	- 2,9	- 3,9	- 4,9	- 4,7	- 4,5	- 4,2	- 4,0	- 3,7	- 3,5	- 3,2	- 2,8
CUENTA DE RESULTADOS:												
RESULTADOS ACUMULADOS	- 113,3	- 198,2	- 265,9	- 334,6	- 318,4	- 302	- 285,3	- 268,4	- 251,2	- 233,8	- 209,7	- 191,6

NOTA: Datos expresados en millones de pesetas

INGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el acta de la Sesión de Pleno de la Junta de Gobierno de la Antigua, de 27 AGO. 1998, siendo copia fiel y exacta del acta de 3 MAR. 1998 de 1998.

EL SECRETARIO



TRIMESTRES	SEGUNDA ETAPA											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ACTIVIDADES												
GASTOS:												
COSTE TERRENO												
HONORARIOS PLAN PARCIAL												
HONORARIOS PROYECTO URBANIZACIÓN												
COSTE REALIZACIÓN DE LAS OBRAS	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3	21,3
HONORARIOS DIRECCIÓN OBRA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
GASTOS DE VENTA	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
GASTOS GLES. Y GESTIÓN PROMOTOR	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
GASTOS DE GESTIÓN AMBIENTAL	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
GASTOS TRIMESTRALES	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5	27,5
TOTAL GASTOS ACUMULADOS	740,7	768,2	795,7	823,2	850,7	878,2	905,7	933,2	960,7	988,2	1.015,7	1.043,2
INGRESOS:												
INGRESOS TRIMESTRALES	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9	69,9
TOTAL INGRESOS ACUMULADOS	629,1	699,0	768,9	838,8	908,7	978,6	1.048,5	1.118,4	1.188,3	1.258,2	1.328,1	1.398,0
SALDOS:												
SALDOS TRIMESTRALES	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4	42,4
SALDOS ACUMULADOS	-149,2	-109,0	-68,2	-26,8	15,2	57,6	100,0	142,4	184,8	227,2	269,8	312,0
GASTOS FINANCIEROS	-2,00	-1,6	-1,0	-0,4	--	--	--	--	--	--	--	--
CUENTA DE RESULTADOS:												
RESULTADOS ACUMULADOS	-151,4	-110,6	-69,2	-27,2	15,2	57,6	100,0	142,4	184,8	227,2	269,8	312,0

NOTA: Datos expresados en millones de pesetas



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 27 AGO 1997, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, de 1998 de 19

EL SECRETARIO.

6.5. CONCLUSIONES

- 1º) La Sociedad ANTIGUA GESTIÓN S.L. dispone de los terrenos donde se va a efectuar el Plan Parcial. Se ha incluido en el Estudio Económico-Financiero el coste de adjudicación.
- 2º) Para el inicio de las obras es necesario recurrir a financiación bancaria en el peor de los casos. El inicio de las ventas en el segundo año, y consecuentemente los ingresos, irán reduciendo la necesidad de financiación. El punto mas desfavorable se produce en el cuarto trimestre con un deficit máximo de 329,7 millones de pesetas. Los gastos financieros totales, se estiman en 42,8 millones de pesetas.
- 3º) Se ha considerado que los módulos de venta son constantes a lo largo de toda el plan de etapas.
- 4º) Sólo se ha tenido en cuenta la promoción y venta del terreno, no la construcción y posterior venta de la edificación.
- 5º) Como resultado final tenemos que el beneficio estimado después de seis años asciende a la cifra de 312,0 millones de pesetas.

Puerto del Rosario, Mayo de 1.997

El ingeniero autor del proyecto

Fdo.: Ricardo Sánchez Hormiga