



DILIGENCIA-Aprobado provisoriamente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha.....  
Tuineje, a.....  
El Secretario,

### RESUMEN DE LA VALORACION DE LAS OBRAS

|  |               |
|--|---------------|
| - RED VIARIA .....                           | 330.626.500.- |
| - AGUA POTABLE .....                         | 178.775.000.- |
| - AGUA DE RIEGO Y CONTRAINCEN-<br>DIOS ..... | 31.775.000.-  |
| - TELEFONIA .....                            | 26.100.000.-  |
| - RED DE SANEAMIENTO .....                   | 41.561.000.-  |
| - RED DE PLUVIALES .....                     | 20.123.000.-  |
| - LINEA AEREA ALTA TENSION .....             | 5.500.000.-   |
| - LINEA SUBTERRANEA M.T. ....                | 16.367.000.-  |
| - CENTROS TRANSFORMACION Y<br>MANIOBRA ..... | 10.600.000.-  |
| - RED SUBTERRANEA B.T. ....                  | 28.787.000.-  |
| - ALUMBRADO PUBLICO .....                    | 34.627.500.-  |

### PRESUPUESTO DE EJECUCION

|                |               |
|----------------|---------------|
| MATERIAL ..... | 724.844.700.- |
|----------------|---------------|



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 27 OCT. 1994 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,







DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha \_\_\_\_\_  
Tuineje, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1987  
El Secretario,

## 6.2. COSTES TOTALES DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial se desarrollará de acuerdo con lo especificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tuineje, 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 3.006/1978 de 1 de diciembre, los honorarios son:

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

siendo:

$$F_a = 4,67$$

$$F_p = 8,30$$

$$S = 42$$

$$H = 4.500 \times 4,67 \times 8,30 \times 42 = 7.325.829 \text{ Ptas}$$

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias en sesión de  
fecha 27 OCT. 1994 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,







DILIGENCIA-Aprobado provisoriamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha Tuineje, a 14 JUL. 1992  
El Secretario,

### 6.2.2. HONORARIOS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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

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

Cu = 3,25  
P = 724.844.700 Ptas

$$H = 16.490.217 \text{ Ptas}$$

### 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 años. Las Normas Subsidiarias obligan a que las etapas tengan unos costes de ejecución idénticos. Se supone que las obras empezarán tres meses después de la aprobación 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.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature]*





DILIGENCIA-Aprobado por el Ayuntamiento  
 fecha 14 JUL 1992

Coste medio trimestre:

$$1^{\text{a}} \text{ Etapa : } \frac{724.844.700 \times 0,50}{11} = 32.947.486 \text{ Ptas}$$

$$2^{\text{a}} \text{ Etapa : } \frac{724.844.700 \times 0,50}{8} = 45.302.793 \text{ Ptas}$$

6.2.4. HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA:

- Técnico superior:

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

$$= 724.844.700 \times \frac{3,25}{100} \times 0,3 = 7.067.235 \text{ Ptas}$$

- Técnico grado medio:

$$0,75 \times 10.076.674 = 5.300.427 \text{ Ptas}$$

$$\text{Total .....} = 12.367.662 \text{ Ptas}$$

$$\text{COSTE TRIMESTRAL} = \frac{12.367.662}{19} = 650.929 \text{ Ptas}$$

La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha 27 OCT. 1994 acordó la  
APROBACION "DEFINITIVA" del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,







DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento de Tuineje en sesión de  
fecha 14 de Julio de 1992  
El Secretario

#### 6.2.5. COSTES DE VENTA

Para los costes de venta, propaganda, comisiones, etc, se estima un valor de 400.000 Ptas trimestrales. La duración será de 6 años.

Total:  $400.000 \times 24 = 9.600.000$  Ptas

#### 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 se estiman en 500.000 Ptas trimestrales, abarcando a la totalidad de los 6 años:

Total =  $500.000 \times 24 = 12.000.000$  Ptas

#### 6.2.7. GASTOS DE CONVENIO URBANISTICO

La sociedad promotora PRAICSA, ha firmado un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Tuineje (Anexo N<sup>o</sup> 4), en el que se compromete a aportar 60 millones de pesetas en metálico y obras, así como la construcción de una nave par el Ayuntamiento. La



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,







nave tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup> y su costo es de 25.000.000 de Pesetas.

Los costes del convenio se computan en el primer año.

### 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:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,







DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
 por el Ayuntamiento Plane on sesión de  
 fecha 14 JUL 1992

1º) Industria, Clase B:

| Parcela | Superficie (m2) | Superficie edificable (m2) |
|---------|-----------------|----------------------------|
| P-6     | 8.550           | 4.275                      |

2º) Industria, Clase C:

| Parcela | Superficie (m2) | Superficie edificable (m2) |
|---------|-----------------|----------------------------|
| P-5     | 12.550          | 5.020                      |

3º) Almacén, Clase B:

| Parcela | Superficie (m2) | Superficie edificable (m2) |
|---------|-----------------|----------------------------|
| P-1     | 16.100          | 10.143                     |
| P-4     | 16.800          | 10.584                     |
| P-7     | 20.500          | 12.915                     |
| P-8     | 13.640          | 8.593                      |
| P-19    | 12.555          | 7.910                      |
| P-20    | 12.570          | 7.919                      |
| P-24    | 12.700          | 8.001                      |

Total ----- 104.865 66.065



SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE  
27 JUL 1994



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,







DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
 por el Ayuntamiento de Tuineje en sesión de  
 fecha 14 JUL 1992.  
 a la Secretaría

4º) Almacén, Clase C:

| Parcela | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Superficie edificable (m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------------------------|---|
| P-2     | 18.900                       | 8.505                                   |
| P-3     | 17.200                       | 7.740                                   |
| P-13    | 15.371                       | 6.917                                   |
| P-21    | 12.570                       | 5.657                                   |
| P-22    | 9.900                        | 4.455                                   |
| P-23    | 12.700                       | 5.715                                   |
| -----   |                              | -----                                   |
| Total   | 86.641                       | 38.989                                  |

5º) Centro Comercial:

| Parcela | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Superficie edificable (m <sup>2</sup> ) |
|---------|------------------------------|---|
| P-17    | 4.500                        | 3.825                                   |



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **27 OCT. 1994** acordó la  
**APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,







DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento de Tuineje en sesión de  
fecha 14 de mayo de 1998

### 6.3.3. ASIGNACIÓN DEL VALOR AL TERRENO

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

El módulo máximo se establece para el centro comercial, posteriormente para los almacenes clase B y C y por último las industrias clase B y C.

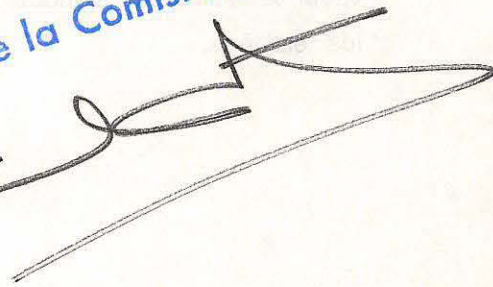
Así tenemos:

- Centro comercial: 15.000 Ptas/m<sup>2</sup>
- Almacén, clase B: 7.000 Ptas/m<sup>2</sup>
- Almacén, clase C: 5.000 Ptas/m<sup>2</sup>
- Industria, clase B: 6.000 Ptas/m<sup>2</sup>
- Industria, clase C: 5.000 Ptas/m<sup>2</sup>

Los módulos corresponden a metro cuadrado de parcela neta. Se suponen que las ventas empiezan el segundo trimestre de la primera etapa y que se mantienen proporcionalmente hasta el fin del tiempo de ejecución del Plan. Para que el estudio sea conservador se estima que el módulo no varía a lo largo de los seis años.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **27 OCT. 1994** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,







6.3.4. INGRESOS TOTALES

Teniendo en cuenta el apartado anterior tenemos:

1º) Industria, clase B:

$$8.550 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{ Ptas/m}^2 = 51.300.000 \text{ Ptas}$$

2º) Industria, clase C:

$$12.550 \text{ m}^2 \times 5.000 \text{ Ptas/m}^2 = 62.750.000 \text{ Ptas}$$

3º) Almacén, clase B:

$$104.865 \text{ m}^2 \times 7.000 \text{ Ptas/m}^2 = 734.055.000 \text{ Ptas}$$

4º) Almacén, clase C:

$$86.641 \text{ m}^2 \times 5.000 \text{ Ptas/m}^2 = 433.205.000 \text{ Ptas}$$

5º) Centro Comercial:

$$4.500 \text{ m}^2 \times 15.000 \text{ Ptas/m}^2 = 67.500.000 \text{ Ptas}$$

-----  
TOTAL : 1.348.810.000 Ptas

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature]*







DILIGENCIA Aprobada provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
Tuijeje, E. S. de las Palmas de G.C. a las 10:00 h. del día  
17 JUL. 1992

Considerando que las ventas se producen proporcionalmente durante 23 trimestres, iniciándose el cuarto trimestre.

1.348.810.000

-----

21

= 64.229.047 Ptas

La Comisión de Contabilidad y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 de Julio de 1992, aprobó la presente exposición de motivos y las tablas de los datos. El secretario de la Comisión.



La Comisión de Urbanismo y Medio  
Ambiente de Canarias, en sesión de  
fecha **27 OCT, 1994**  
**APROBACIÓN "DEFINITIVA"** del pre-  
sente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature]*





| TRIMESTRES                     | 1ª ETAPA |         |         |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
|--------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                | 1        | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     |        |
| ACTIVIDADES                    |          |         |         |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
| GASTOS:                        |          |         |         |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
| HONORARIOS PLAN PARCIAL        | 7,32     |         |         |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
| HONORARIOS PROY. URBANIZAC.    |          | 16,49   |         |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
| COSTE REALIZACION DE LAS OBRAS |          | 32,95   | 32,95   | 32,95   | 32,95   | 32,95   | 32,95  | 32,95  | 32,95  | 32,95  | 32,95  | 32,95  | 32,95  |
| HONORARIOS DIRECCION OBRA      |          | 0,65    | 0,65    | 0,65    | 0,65    | 0,65    | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   |
| COSTE CONVENIO URBANISTICO     | 40       | 20      | 25      |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
| GASTOS DE VENTA                | 0,40     | 0,40    | 0,40    | 0,40    | 0,40    | 0,40    | 0,40   | 0,40   | 0,40   | 0,40   | 0,40   | 0,40   | 0,40   |
| GASTOS GLES.Y GESTION PROMOTOR | 0,50     | 0,50    | 0,50    | 0,50    | 0,50    | 0,50    | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,50   |
| GASTOS TRIMESTRALES            | 48,22    | 70,99   | 59,50   | 34,50   | 34,50   | 34,50   | 34,50  | 34,50  | 34,50  | 34,50  | 34,50  | 34,50  | 34,50  |
| TOTAL GASTOS ACUMULADOS        | 48,22    | 119,21  | 178,71  | 213,21  | 247,71  | 282,21  | 316,71 | 351,21 | 385,71 | 420,21 | 454,71 | 489,21 | 489,21 |
| INGRESOS:                      |          |         |         |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
| INGRESOS TRIMESTRALES          | --       | --      | --      | 64,23   | 64,23   | 64,23   | 64,23  | 64,23  | 64,23  | 64,23  | 64,23  | 64,23  | 64,23  |
| TOTAL INGRESOS ACUMULADOS      | --       | --      | --      | 64,23   | 128,46  | 192,69  | 216,92 | 321,15 | 385,38 | 449,61 | 513,84 | 578,07 | 578,07 |
| SALDOS:                        |          |         |         |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
| SALDOS TRIMESTRALES            | -48,22   | -70,99  | -59,50  | 29,73   | 29,73   | 29,73   | 29,73  | 29,73  | 29,73  | 29,73  | 29,73  | 29,73  | 29,73  |
| SALDOS ACUMULADOS              | -48,22   | -121,14 | -185,50 | -163,19 | -139,98 | -115,85 | -90,75 | -64,65 | -37,50 | -9,27  | 20,09  | 49,82  | 49,82  |
| GASTOS FINANCIEROS             | -1,93    | -4,86   | -7,42   | -6,52   | -5,60   | -4,63   | -3,63  | -2,58  | -1,50  | -0,37  |        |        |        |
| CUENTA DE RESULTADOS           |          |         |         |         |         |         |        |        |        |        |        |        |        |
| RESULTADOS ACUMULADOS          | -50,15   | -126,00 | -192,92 | -169,70 | -145,58 | -120,48 | -94,38 | -67,23 | -39,00 | -9,64  | 20,09  | 49,82  | 49,82  |

Las cifras están en millones de pesetas.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature]*







DILIGENCIA aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 14 JUL 1992

| TRIMESTRES                     | 2ª ETAPA |        |        |        |        |        |          |          |          |          |          |          |          |
|--------------------------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
|                                | 13       | 14     | 15     | 16     | 17     | 18     | 19       | 20       | 21       | 22       | 23       | 24       |          |
| ACTIVIDADES                    |          |        |        |        |        |        |          |          |          |          |          |          |          |
| GASTOS:                        |          |        |        |        |        |        |          |          |          |          |          |          |          |
| HONORARIOS PLAN PARCIAL        |          |        |        |        |        |        |          |          |          |          |          |          |          |
| HONORARIOS PROY. URBANIZAC.    |          |        |        |        |        |        |          |          |          |          |          |          |          |
| COSTE REALIZACION DE LAS OBRAS | 45,30    | 45,30  | 45,30  | 45,30  | 45,30  | 45,30  | 45,30    | 45,32    |          |          |          |          |          |
| HONORARIOS DIRECCION OBRA      | 0,65     | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65   | 0,65     | 0,65     |          |          |          |          |          |
| GASTOS DE VENTA                | 0,40     | 0,40   | 0,40   | 0,40   | 0,40   | 0,40   | 0,40     | 0,40     | 0,40     | 0,40     | 0,40     | 0,40     | 0,40     |
| GASTOS GLES.Y GESTION PROMOTOR | 0,50     | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,50   | 0,50     | 0,50     | 0,50     | 0,50     | 0,50     | 0,50     | 0,50     |
| GASTOS TRIMESTRALES            | 46,85    | 46,85  | 46,85  | 46,85  | 46,85  | 46,85  | 46,85    | 46,85    | 46,85    | 46,85    | 46,85    | 46,85    | 46,85    |
| TOTAL GASTOS ACUMULADOS        | 536,06   | 582,91 | 629,76 | 676,61 | 723,46 | 770,31 | 817,16   | 864,01   | 864,91   | 865,81   | 866,71   | 867,61   | 867,61   |
| INGRESOS:                      |          |        |        |        |        |        |          |          |          |          |          |          |          |
| INGRESOS TRIMESTRALES          | 64,23    | 64,23  | 64,23  | 64,23  | 64,23  | 64,23  | 64,23    | 64,23    | 64,23    | 64,23    | 64,23    | 64,23    | 64,23    |
| TOTAL INGRESOS ACUMULADOS      | 642,30   | 706,53 | 770,76 | 834,99 | 899,22 | 963,45 | 1.027,68 | 1.091,91 | 1.156,14 | 1.270,37 | 1.284,60 | 1.348,83 | 1.348,83 |
| SALDOS:                        |          |        |        |        |        |        |          |          |          |          |          |          |          |
| SALDOS TRIMESTRALES            | 17,38    | 17,38  | 17,38  | 17,38  | 17,38  | 17,38  | 17,38    | 17,38    | 17,38    | 17,38    | 17,38    | 17,38    | 17,38    |
| SALDOS ACUMULADOS              | 67,20    | 84,58  | 101,96 | 119,34 | 136,72 | 154,10 | 171,48   | 188,86   | 252,19   | 315,52   | 378,85   | 442,18   | 442,18   |
| GASTOS FINANCIEROS             | --       | --     | --     | --     | --     | --     | --       | --       | --       | --       | --       | --       | --       |
| CUENTA DE RESULTADOS           |          |        |        |        |        |        |          |          |          |          |          |          |          |
| RESULTADOS ACUMULADOS          | 67,20    | 84,58  | 101,96 | 119,34 | 136,72 | 154,10 | 171,48   | 188,86   | 252,19   | 315,52   | 378,84   | 442,18   | 442,18   |

Las cifras están en millones de pesetas.



14 JUL 1995



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 OCT. 1994 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



*[Handwritten signature]*





DILIGENCIA-Aprobado provisionalmente  
por el Ayuntamiento Pleno en sesión de  
fecha \_\_\_\_\_

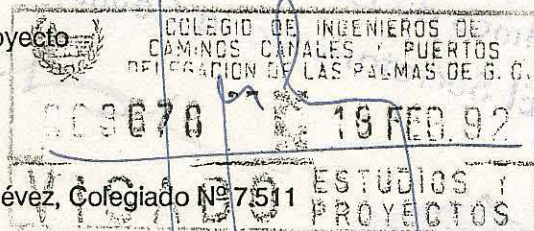
Tuineje, 9 de Mayo de 1992  
El Secretario,

#### 6.4. ANALISIS DEL CUADRO ECONOMICO. CONCLUSIONES

- 1º) La Sociedad PRAICSA dispone de la finca en propiedad, por lo que no es necesario efectuar un primer desembolso para la compra.
- 2º) Para el inicio de las obras y el cumplimiento del convenio urbanístico es necesario recurrir a la financiación desde el inicio de las actividades hasta el undecimo trimestre que la cuenta de resultados arroja beneficios.
- 3º) Se ha considerado que el valor de los módulos de venta permanecen constantes a lo largo de toda la promoción.
- 4º) No se ha tenido en cuenta la posibilidad de construir y vender naves ya edificadas.
- 5º) El beneficio obtenido finalmente es de 442,18 millones de pesetas.

Puerto del Rosario, Diciembre de 1.991

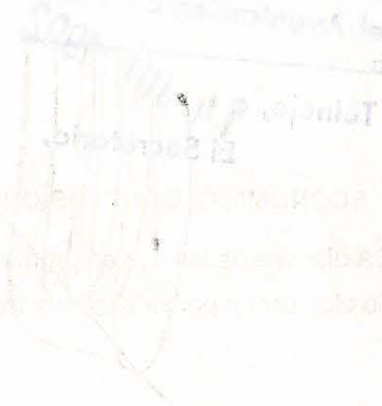
El ingeniero autor del proyecto



Fdo.: José María Puig Estévez, Colegiado N<sup>o</sup> 7511



COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE  
por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **27 OCT. 1994** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.  
**Las Palmas de G.C.**  
**El Secretario de la Comisión,**



*[Handwritten signature]*