



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

"PLAN PARCIAL SUSNO T-2 LA JURADA"
T.M. INGENIO
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
PROPUESTA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

EMPRESA CONSULTORA



INDICE

| | | |
|------|---|---|
| I. | PLAN DE ETAPAS..... | 3 |
| II. | SISTEMA DE EJECUCIÓN | 3 |
| III. | ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO | 4 |
| 1. | PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN..... | 5 |
| 2. | PREVISIONES DE CAPITAL PRECISO | 6 |
| 3. | RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN..... | 6 |





I. PLAN DE ETAPAS

El presente Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial SUSNO-T2 “La Jurada”, se realiza de acuerdo a lo establecido en el Artículo 198 de la Ley 4/2017 (LSENPC),

El desarrollo inmobiliario inherente a la ordenación pormenorizada que legitima su ejecución, una vez cuente con aprobación definitiva, se acometerá en una ETAPA ÚNICA, en la que se realizarán las actuaciones que se concretan a continuación siendo los plazos máximos los siguientes:

- a) Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado de ejecución, según el Artículo 212 de la Ley 4/2017 (LSENPC), con elaboración de la Documentación prescrita en el Artículo 213 de dicha Ley.
- b) Proyecto de urbanización:
Plazo de presentación **SEIS (6) MESES**, desde la aprobación definitiva del Plan parcial de Ordenación.
- c) Ejecución de obras de urbanización:
El plazo de ejecución de obras se establecerá en **DIECIOCHO (18) MESES**, desde la firma del acta de replanteo del Proyecto de Urbanización.
- d) Obtención de licencias de edificación
El plazo para la solicitud de licencias de edificación será de 10 años a partir de la conversión del terreno en solar.

II. SISTEMA DE EJECUCIÓN

Con relación al Sistema de Ejecución, la Ficha reguladora del Sector SUSNO-T2 “La Jurada” determina que el sistema de gestión del Sector sea privado, por tanto, conforme a las modalidades previstas en el artículo 204.a) de la Ley 4/2017 (LSENPC) podrá optarse entre el sistema de Concierto, el de Compensación o el de Ejecución Empresarial, sin que, conforme a permitido por el Artículo 203 de la citada Ley 4/2017, haya que decantarse por alguno de ellos en el documento que establezca la ordenación urbanística pormenorizada.

No obstante, la existencia de solo tres propietarios involucrados en la Unidad de Actuación, con uno de ellos en una proporción mayoritaria (61.11 %), como es el caso del promotor del presente Plan Parcial, con voluntad de colaboración, que acepta las condiciones de la ordenación y las cargas de la actuación, aseguran la adecuada y ágil gestión del Sector.

En cualquier caso, la elección del Sistema de Ejecución por el que finalmente se opte se concretará según las disposiciones generales establecidas en la Sección 1ª del Capítulo III del Título V de la Ley 4/2017 (LSENPC)

III. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Conforme al artículo 140 apartado C de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; los planes parciales deben contener, entre otros documentos, un estudio económico-financiero acorde al contenido del propio instrumento de ordenación.

A su vez el Artículo 64.- Estudio económico-financiero del Reglamento de Planeamiento prescribe que los instrumentos de ordenación contendrán un estudio económico-financiero de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter público o privado. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:

- a) Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.
 - b) La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.
3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:
- a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.
 - b) Espacios de jardinería y zonas verdes.
 - c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.
 - d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.
 - e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.
 - f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.
 - g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.
 - h) Establecimiento de servicios de transporte.
 - i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.



- j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.
- k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.

1. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El presupuesto de las obras de urbanización recoge todos los aspectos indicados en el Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, incluidos los espacios de jardinería y zonas verdes y la ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.

| PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | | | |
|--|---------------------------|----------------------|----------------|
| CAPÍTULO 1 | Movimiento de Tierras | 380.414,99 € | 22,06 % |
| CAPÍTULO 2 | Pavimentación de Viales | 259.563,26 € | 15,05 % |
| CAPÍTULO 3 | Pavimentación de Aceras | 258.848,10 € | 15,01 % |
| CAPÍTULO 4 | Red de Abastecimiento | 110.005,63 € | 6,38 % |
| CAPÍTULO 5 | Red de Saneamiento | 100.560,81 € | 5,83 % |
| CAPÍTULO 6 | Red de Drenaje | 64.794,54 € | 3,76 % |
| CAPÍTULO 7 | Red de Alumbrado Público | 96.917,22 € | 5,62 % |
| CAPÍTULO 8 | Red de Baja Tensión | 86.339,06 € | 5,01 % |
| CAPÍTULO 9 | Centros de Transformación | 59.965,60 € | 3,48 % |
| CAPÍTULO 10 | Red de Distribución en MT | 32.463,94 € | 1,88 % |
| CAPÍTULO 11 | Red de Telecomunicaciones | 47.358,88 € | 2,75 % |
| CAPÍTULO 12 | Señalización | 18.169,43 € | 1,05 % |
| CAPÍTULO 13 | Red de Riego y Jardinería | 112.811,34 € | 6,54 % |
| CAPÍTULO 14 | Servicios Afectados | 51.826,56 € | 3,00 % |
| CAPÍTULO 15 | Seguridad y Salud | 17.242,92 € | 1,00 % |
| CAPÍTULO 16 | Mobiliario Urbano | 1.553,09 € | 0,09 % |
| CAPÍTULO 17 | Residuos Sólidos | 25.913,28 € | 1,50 % |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL | | 1.724.748,66€ | 100,00% |
| Gastos Generales | | 224.217,32 € | 13,00% |

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-------|
| Beneficio Industrial | 103.484,92 € | 6,00% |
| TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA | 2.052.450,90 € | |

Asciende el Presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización del Plan Parcial SUSNO T-2 La Jurada a la expresada cantidad de Dos millones cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta euros y noventa céntimos (2.052.450,90 €).

2. PREVISIONES DE CAPITAL PRECISO

| PREVISIONES DE CAPITAL PRECISO | | | |
|--|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| CONCEPTO | UNIDAD | PRECIO UNITARIO | TOTAL |
| Coste del Suelo | 52.592,00 m ² | 60,00 €/m ² | 3.155.460,00 € |
| Urbanización | 52.592,00 m ² | 39,03 €/m ² | 2.052.450,90 € |
| Proyectos y Dirección de Obra (8% de costes de Urb.) | - | - | 164.196,07 € |
| Conexión sistemas externos | - | - | 408.632,07 € |
| Indemnizaciones (Edificaciones) | - | - | 0,00 € |
| SUBTOTAL 1 | - | - | 5.780.739,04 € |
| Gastos de Escritura, transmisiones y varios (4,5 % del Subtotal 1) | - | - | 260.133,26 € |
| TOTAL CAPITAL PRECISO | - | - | 6.040.872,30 € |

3. RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN

El aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial es de **28.926 m²c** y la superficie total bruta de 52.592 m². A partir de estos valores y de los costes generales de actuación, obtenemos los siguientes resultados:

| | | |
|--|----------------------------|---------------------------|
| Repercusión por la superficie del plan | 52.592,00 m ² | 114,87 €/m ² s |
| Repercusión suelo lucrativo ⁽¹⁾ | 22.849,00 m ² | 245,92€/m ² s |
| Repercusión sobre edificabilidad | 28.926,00 m ² c | 208,84 €/m ² c |

(1) Suelo neto comercial + suelo de equipamiento

Los precios de mercado permiten pensar en un precio de venta de 300 €/m²s en las parcelas con uso lucrativo, lo que supone una rentabilidad financiera de la inversión de 21,99%.

Considerando una tasa de actualización (coste de oportunidad) del 5,5%, la rentabilidad financiera neta de la inversión es del 16,49%

Las Palmas de Gran Canaria, Marzo de 2021

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo.: Julio Rodríguez Márquez

