



## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

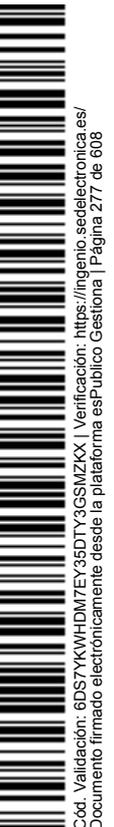
**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

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 %
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>1.724.748,66€</b>	<b>100,00%</b>
Gastos Generales		224.217,32 €	13,00%

Beneficio Industrial	103.484,92 €	6,00%
<b>TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>2.052.450,90 €</b>	

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 <sup>2</sup>	60,00 €/m <sup>2</sup>	3.155.460,00 €
Urbanización	52.592,00 m <sup>2</sup>	39,03 €/m <sup>2</sup>	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 €
<b>SUBTOTAL 1</b>	-	-	<b>5.780.739,04 €</b>
Gastos de Escritura, transmisiones y varios (4,5 % del Subtotal 1)	-	-	260.133,26 €
<b>TOTAL CAPITAL PRECISO</b>	-	-	<b>6.040.872,30 €</b>

## 3. RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN

El aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial es de **28.926 m<sup>2</sup>c** y la superficie total bruta de 52.592 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	114,87 €/m <sup>2</sup> s
Repercusión suelo lucrativo <sup>(1)</sup>	22.849,00 m <sup>2</sup>	245,92€/m <sup>2</sup> s
Repercusión sobre edificabilidad	28.926,00 m <sup>2</sup> c	208,84 €/m <sup>2</sup> c

(1) Suelo neto comercial + suelo de equipamiento

Los precios de mercado permiten pensar en un precio de venta de 300 €/m<sup>2</sup>s 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

