

DOCUMENTO N° 4

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO  
ECONOMICO FINANCIERO

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 ENE. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



REFORMADO DEL PLAN PARCIAL PLAYA DE

AMADORES (T.M. DE MOGAN)

PROPIETARIO: INTERSOLARES DE CARRASQUETA, S.A.

PROMOTOR: PUERTO RICO, S.A.

DOCUMENTO Nº 4 PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO  
ECONOMICO FINANCIERO



4.1 PLAN DE ETAPAS

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 ENE. 1988 acordó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de C.C.

El Secretario de la Comisión,

1ª etapa

Se aborda la ejecución de la intersección de la urbanización con la carretera C-812.

Priméramente se practica un desvío provisional en tierra para poder proceder a la ejecución del puente. Posteriormente se realizan los viales de acuerdo tangencial y rotonda de distribución del valle, aprovechando las explanaciones del desvío.

2ª etapa

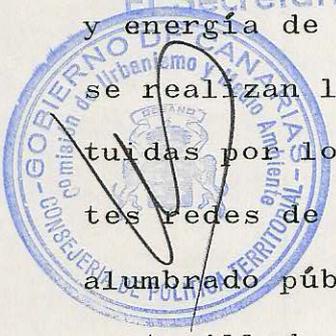
Comprende esta etapa todas las obras bajo la línea de la Z.M.T. y que se especifican en la correspondiente documentación anexa.

3ª etapa

Comprende la urbanización de la zona abarcada por las parcelas 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, y 7R y - que constituyen la embocadura del valle.

Se inician las obras de infraestructura básica y definitiva de la urbanización, tal como la construcción de la estación depuradora, ramal de

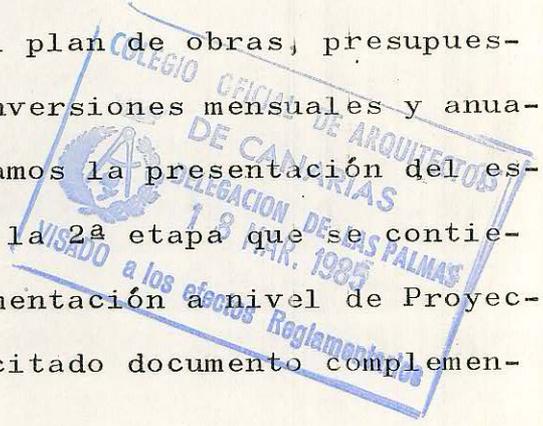
La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Las Palmas, en sesión de fecha 14 de Mayo de 1988 acordó la evacuación al emisario submarino de Puerto Rico, así como la construcción de 5 transformadores para la distribución de la energía eléctrica en baja. Se ejecutan las traídas provisionales de agua y energía de la vecina urbanización a la vez que se realizan las obras propias del sector constituidas por los viales B y C con sus correspondientes redes de electricidad en media y baja tensión, alumbrado público, canalización telefónica y alcantarillado.



4ª etapa

Corresponde a la total terminación de las obras.

En las siguientes páginas se exponen mediante esquemas de barras el plan de obras, presupuesto y correspondientes inversiones mensuales y anuales de las etapas. Obviamos la presentación del esquema correspondiente a la 2ª etapa que se contiene, junto con otra documentación a nivel de Proyecto de Ejecución, en el citado documento complementario.

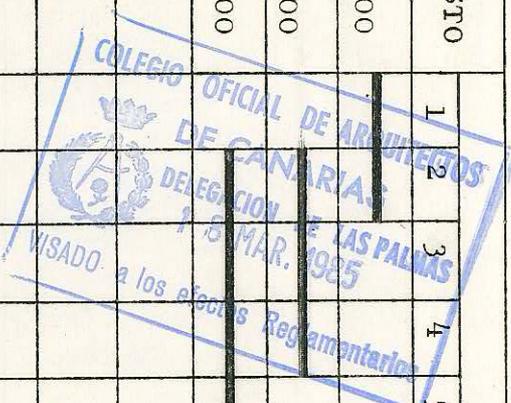


Las características resumidas del Plan de Etapas son, pues, las siguientes:

ETAPA	MONTANTE (MILES DE Pts)	DURACION (AÑOS)
1ª	18.000	1/2
2ª	696.554	3
3ª	77.950	1
4ª	111.925	1
TOTALES	904.429	5 1/2

INVERSION MENSUAL	TIPO DE OBRA														
	INTERSECCION														
INVERSION TOTAL	UNIDAD	CANTIDAD	PRESUPUESTO	MENS											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
18.000.000	Desvío de la C-812	400 ml.	4.000.000												
	Paso inferior	P.A.	2.000.000												
	Viales de acuerdo y rotonda	560 ml.	12.000.000												
				2.000.000	5.066.667	3.066.667	3.066.666	2.400.000	2.400.000						

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de las Palmas de G.C., en sesión de fecha 4 ENE. 1988 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente de las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,







4.2 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El estudio económico financiero de los terrenos ganados al mar está contenido -por exigencias del propio Proyecto- en la documentación complementaria anexa, mostrando la rentabilidad "per se" de la inversión prevista.

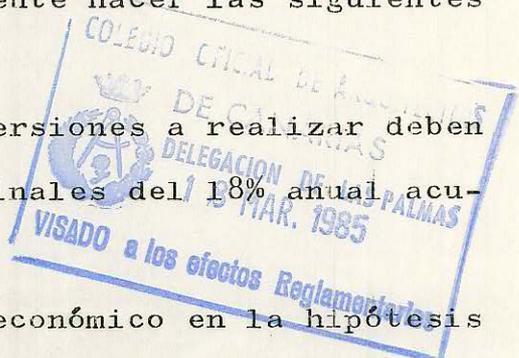
Nos ocuparemos por tanto en éste apartado exclusivamente del análisis económico de las inversiones a realizar en los terrenos que constituyen la actual finca lo que, junto con el estudio anterior, patentizará la rentabilidad de la acción urbanizadora global abarcada por el presente Reformado.

Procede inicialmente hacer las siguientes consideraciones:

- Se considera que las inversiones a realizar deben rentar unos beneficios finales del 18% anual acumulativo.
- Se realizará el estudio económico en la hipótesis de trabajo de que las ventas se practican en su totalidad a la terminación de las obras de urbanización.
- Consecuentemente el precio resultante se considera puesto en el mercado en el año 1.990.
- No se ha tenido en cuenta la revalorización indirecta sobre los solares situados en la fase VI de la urbanización Puerto Rico que fueren propiedad

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 LNE. 1990 acordó la aprobación definitiva del presente.

Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,



de la Sociedad promotora.

Se confecciona, pués, el siguiente cuadro económico añadiendo a las inversiones a efectuar el costo de los terrenos, hallando el capital re-integrable de cada una de las partidas invertidas en función del tiempo que para las mismas estable-ce el plan de etapas según fórmula de interés com-puesto.

	COSTO ACTUAL *	PLAZO PARA EL REINTEGRO	CAPITAL + BENEFICIOS *
TERRENOS	105	6 años	283,45
1ª ETAPA	18	5 años	41,17
2ª ETAPA	OBRAS BAJO LA P.M.V.E. - VEASE ANEXO		
3ª ETAPA	77,95	2 años	103,54
4ª ETAPA	111,93	1 año	132,08
TOTALES	312,88		565,24

\* En millones de pesetas.

Los terrenos comercializables son los si-guientes:

Parcelas de uso residencial	71.197 m2.
" " " comercial	700 "
" " " sanitario	2.010 "
Total	73.907 m2

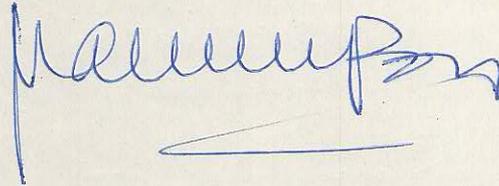
Dividiendo el capital reintegrable por esta superficie tenemos el siguiente precio medio por m2. de solar:

$$\frac{565.240.000 \text{ Pts.}}{73.907 \text{ m}^2} = 7.648 \text{ Pts.}$$

Precio comercial si, según las hipótesis establecidas, se considera la fecha de 1.990 y se tiene en cuenta la alta revalorización que producirá la ejecución de la Playa y zonas complementarias, tal como se ha expuesto repetidamente en anteriores documentos.

Las Palmas de G.C. Enero de 1.985

EL ARQUITECTO,



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 4 ENE. 1988, acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.  
Las Palmas de G.C.  
El Secretario de la Comisión,

COLEGIO CRICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS  
DELEGACION DE LAS PALMAS  
18 MAR. 1985  
VISADO a los efectos Reglamentarios

