

EL PORTAL DEL TABLERO
PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
DEL POLIGONO T-8 DE NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE
SAN BARTOLOME DE TIRAJANA

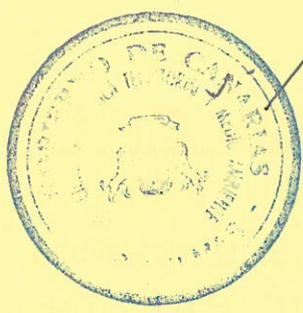
5

estudio economico financiero

promotor: planning city s.a.
juan fco medina hernandez, dr arquitecto

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre- senta expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]

PLAN PARCIAL: "EL PORTAL DEL TABLERO"
POLIGONO T-8, SECTOR DEL TABLERO - DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE
TIRAJANA

SITUACION: EL TABLERO DE MASPALOMAS, T.M. SAN BARTOLOME DE
TIRAJANA

PROMOTOR: PLANNING CITY S.A.



EXP-639

DOCUMENTO Nº 5 - ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

SECRETARÍA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

SITUACION: EL TABLERO DE MASPALOMAS, T.M. SAN BARTOLOME DE TIRAJANA.

PROMOTOR: PLANNING CITY S

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



EL SECRETARIO GENERAL,

San Bartolomé de Tirajana, 8

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96



5.0. CONSIDERACIONES PREVIAS

El planteamiento económico de este Plan Parcial hay que analizarlo desde el punto de vista de cada uno de los actores, público y privado, la finalidad de la gestión de cada uno de ellos y el tiempo en que se produce la intervención.

Planning City S.A. interviene en este Plan Parcial con una manifiesta intención de obtener un lucro honesto, adquiriendo la finca en un momento en que había alcanzado una calificación de urbanizable, otorgada por las Normas Subsidiarias de San Bartolomé de Tirajana, y en una situación económica en que parecía que el desarrollo del sector turístico no ofrecía dificultades.

La evolución adversa del sector así como diversas consideraciones de tipo social y urbanístico, han supuesto una frustración de las expectativas inicialmente conseguidas por los promotores, como también una mayor sensibilidad municipal hacia la compatibilidad de los intereses sociales particulares, y los ideales ecológicos paisajísticos con los problemas financieros de los promotores, lo que ha conllevado al Convenio Urbanístico firmado por ambas partes para consolidar los planeamientos del polígono P-13 y PERI del Tablero, y la recalificación del polígono T-8 de rústico a urbano. Todo ello en una operación marco, en que los dos agentes - Ayuntamiento y Planning City S.A. - con medios de financiación diferentes intervienen conjuntamente para sacar adelante una actuación en términos de rentabilidad para las partes de acuerdo con sus fines.

Hay que destacar que en los condicionantes del Convenio Urbanístico, se impone la obligación de que las obras de urbanización del polígono T-8 se ejecutan en dos fases:

La primera de las fases supone una fuerte inversión, generando suelos urbanizados para viviendas y dotaciones cuyo beneficiario directo es exclusivamente el Ayuntamiento; ello supone que los promotores reinvertirán de modo inmediato, en esta actuación, todos los posibles beneficios de ventas de parcelas en los polígonos P-13 y PERI, posponiendo la obtención de los beneficios de la operación global del Convenio a la segunda fase de ejecución de obras de urbanización.

Ello supone que el estudio económico ha de tener realmente mayor profundidad que la que exponemos, cuyo único alcance es de valor de encuadre justificativo.

REVISADO a los efectos de los Decretos Legislativos
1-2 JUL. 1996
COMISIÓN DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** aprobó la APROBACIÓN "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 2.02.96.

5.1. ESTUDIO ECONOMICO DE LA UNIDAD DE EJECUCION I ACTUACION PRIVADA



5.1.1. La promoción privada tiene por objeto la obtención de un beneficio económico de la venta del producto final de modo que haga rentable el desembolso del capital invertido y la gestión empresarial, por lo que debe considerarse la viabilidad económica del Plan en función del coste inicial del suelo, los gastos de urbanización, la repercusión de los mismos sobre la construcción prevista, y confrontar dichos valores ante las expectativas del mercado, y las posibilidades de financiación frente a las posibles retracciones del mismo.

Fijada una repercusión máxima admisible sobre la construcción parece claro que el resto de los factores intervienen en el Estudio Económico quedan restringidos:

- o bien se limitan los gastos para llegar a un coste máximo del suelo urbanizado.
- o por el contrario se juega con el lícito margen de beneficio.

Ambas opciones podrían ser consideradas en el desarrollo del presente Plan. Sin embargo el carácter de urbanización de alto standard que se pretende conseguir nos lleva a priori a establecer unas características de las infraestructuras urbanísticas cuyo coste real condicionará el del producto final, entendiéndose que la operación de marketing se basa en la calidad y no en la facilidad de venta rápida.

De todos modos los factores que influyan en una actuación urbanística como la que se pretende, son tan variables y complejos, que hace prácticamente imposible el planteamiento de una ecuación financiera precisa, si bien parece factible que partiendo de los datos del Plan Parcial se pueda programar los distintos factores de influencia de forma que sirvan de directriz para un estudio económico más desarrollado, adaptándolo en cada caso a la vista de la demanda del mercado y la coyuntura económica del momento.

La realización del Plan en dos etapas, la primera con suelos de exclusiva propiedad municipal, la relativamente pequeña superficie de actuación y el limitado número de tipologías previstos, simplifica el estudio económico financiero y permite una adecuada programación de inversiones y ventas.

5.1.2. ESTUDIO VALORATIVO

Como hemos dicho anteriormente, prefijadas las obras de urbanización a realizar, el estudio valorativo de costo de las mismas resulta básico del estudio económico financiero.

El Proyecto de Urbanización que desarrollará el Plan Parcial, definirá con todo detalle las obras a ejecutar y mediante las correspondientes mediciones y aplicación de precios unitarios concretará el presupuesto exacto de la inversión total en la ejecución de las obras.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
El Secretario de la Comisión,



EL SECRETARIO GENERAL,

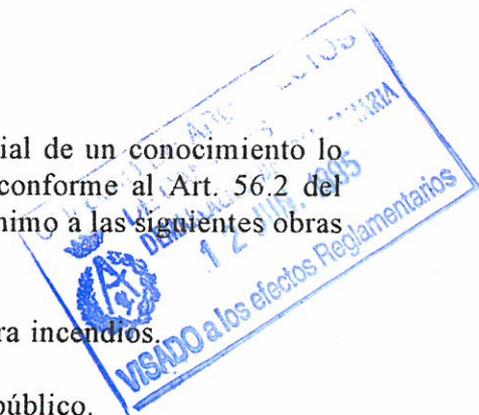
San Bartolomé de Tineo, 29

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96.

Sin embargo se hace necesario tener a nivel de Plan Parcial de un conocimiento lo más preciso posible del valor de las obras a ejecutar, y conforme al Art. 56.2 del Reglamento de Planeamiento, habrá que referirse como mínimo a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como accesos a la urbanización, desviación de redes de servicios existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes de derribos, destrucciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan, si procede.

Cuantificando sobre esquema del Plan Parcial los elementos representativos de las distintas obras y aplicándoles precios medios del mercado, obtendremos un valor base de la inversión sobre el que aplicar los coeficientes correctores, que se crea conveniente a tener en cuenta.



La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana,
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 3.02.96.

RELACION VALORADA DE OBRAS DE URBANIZACION

1ª FASE

Capítulo I - Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

15000	m3 excav.terr.duro roca-explanación	900,00	13.500.000,00
150	m3 hormigón muros de contención	11.000,00	1.150.000,00
600	m3 terraplenado	475,00	285.000,00
9200	m2 pavimento asfáltico calzada	1.600,00	14.720.000,00
3600	m1 bordillo hormigón	2.200,00	7.920.000,00
6500	m2 pavimentos acera loseta hidr.	2.600,00	16.900.000,00
600	m2 pavimento asfáltico acera	1.050,00	630.000,00
300	m2 solera de hormigón fratasado	2.800,00	840.000,00
600	m2 pavimento terrazo continuo c.dib.	4.200,00	2.520.000,00
150	m1 peldaño de hormigón	2.400,00	360.000,00
90	m1 grada 3 peldaños	7.000,00	630.000,00
600	m1 señalización	400,00	240.000,00
30	ud señales tráfico	7.200,00	216.000,00
200	m1 murete hormigón form. jardinería	3.800,00	760.000,00
4000	m2 preparación jardines	750,00	1.200.000,00
4000	m2 plantación jardines	300,00	1.200.000,00
38	ud palmera porte medio	30.000,00	1.140.000,00
30	ud falso laurel porte medio	10.000,00	300.000,00
40	ud árbol genérico porte medio	4.000,00	160.000,00
1	ud cuarto aperos jardinería	500.000,00	500.000,00
60	ud bancos exteriores hormigón	6.000,00	360.000,00
6	ud acondicionamiento juego niños	110.000,00	660.000,00
4	ud zona descanso tipo 1	300.000,00	1.200.000,00
3	ud zona de descanso tipo 2	500.000,00	1.500.000,00
5	ud equipo juegos niños	250.000,00	1.250.000,00
1	ud elemento decorativo artístico	2.000.000,00	2.000.000,00
SUMA			72.141.000,00

Capítulo II - Redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.

1200	ml tubo PE 110 mm+exc.+relleno zanjas	7.500,00	9.000.000,00
1600	ml tubo PE 90 mm+exc.+relleno zanjas	6.000,00	9.600.000,00
150	ml tubo PE 75 mm+exc.+relleno zanjas	4.800,00	720.000,00
120	ml tubo PE 63 mm+exc.+relleno zanjas	4.000,00	480.000,00
10	ud arqueta 60x60x90	14.000,00	140.000,00
10	ud acometida PE 50 mm	4.500,00	45.000,00
18	ud acometida PE 25 mm	3.000,00	54.000,00
8	ud válvula compuerta 3 "	12.000,00	96.000,00
2	ud válvula compuerta 2 1/2"	10.000,00	20.000,00
2	ud válvula compurta 2"	5.500,00	11.000,00



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
 1.º JULIO 1996
 Visto y acordado en el Pleno Municipal

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del presente expediente.
 Las Palmas de G.C.
 El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana, a
 EL SECRETARIO GENERAL,
 p.d.

DILIGENCIA: - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente nº 24/96, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 9.02.96 y provisionalmente el día 4.08.95

10	ud arqueta acometida 2 tomas	15.000,00	150.000,00
6	ud hidrante incendio 80 mm	60.000,00	360.000,00
6	ud válvula compuerta 1 1/2"	2.400,00	14.400,00
1200	ml tubo polietileno 63 mm	1.800,00	2.160.000,00
400	ml tubo polietileno 40 mm	750,00	300.000,00
200	ml tubo polietileno 25 mm	360,00	72.000,00
200	ml tubo polietileno 16 mm	180,00	36.000,00
20	ud riego goteo (40 m)	8.000,00	160.000,00
8	ud hidrante riego 3/4 " + arqueta	12.000,00	96.000,00
1	ud canon enganche agua potable ELMASA	18.000.000,00	18.000.000,00
1	ud canon enganche agua riego ELMASA	1.500.000,00	1.500.000,00
1	ud contador riego	40.000,00	40.000,00
2	ud contador 13 mm a.p.	15.000,00	30.000,00
1	ud contador general	80.000,00	80.000,00
SUMA			43.164.400,00

Capítulo III - Red de alcantarillado.

4	ud cámara de descarga	40.000,00	160.000,00
3200	m1 tubo.cemento 30 cm+exc.+relleno zanja	5.200,00	16.640.000,00
250	m1 tubo cemento 20 cm+exc.+relleno zanja	3.400,00	850.000,00
60	ml tubo PVC 25 cm+ref. hormigón	7.500,00	450.000,00
120	ml tubo PVC 25 cm +ref. hormigón puente	9.000,00	1.080.000,00
14	ud arqueta 50x50x70	14.000,00	196.000,00
10	ud arqueta sifónica 90x60x75	28.000,00	280.000,00
30	ud reja+arqueta sumidero 30 x 50	18.000,00	540.000,00
30	ud pozo registro ø 110 x 150	60.000,00	1.800.000,00
1	ud canon enganche a red ELMASA	8.000.000,00	8.000.000,00
120	m1 refuerzo tubos paso calzada	800,00	96.000,00
1	ud canon costo participación depuradora	15.000.000,00	15.000.000,00
SUMA			45.092.000,00

Capítulo IV - Red de distribución energía eléctrica y alumbrado público.

5	ud TRAFO - 630 KVA TRAFO	1.800.000,00	9.000.000,00
5	ud ET - obra civil prefabricada	6.000.000,00	30.000.000,00
5	ud ET - baja tensión+cuadro AP	600.000,00	3.000.000,00
3	ud arqueta enlace AT	120.000,00	360.000,00
1500	m1 RA - alta 3 x 150 AL-12 / 20 KV+ pp zanja	6.500,00	9.750.000,00
65	ud báculos 3,5 m+lum. V.S:+ pp zanja-cable	120.000,00	7.800.000,00
38	ud báculo 10 m+lum.V.M+pp zanja-cable	210.000,00	7.980.000,00
55	ud cajas modul. acometidas	150.000,00	3.750.000,00
3200	m1 RD - baja + pp zanja-cable	1.200,00	3.840.000,00
1	ud canon enganche UNELCO	4.000.000,00	4.000.000,00
SUMA			79.480.000,00

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del pre-
sentado expediente.
Las Palmas de G.C.

El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Trajano, a
EL SECRETARIO GENERAL,
P. D.

DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 24/94 aprobado inicialmente por el pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96

10	ud arqueta acometida 2 tomas	15.000,00	150.000,00
6	ud hidrante incendio 80 mm	60.000,00	360.000,00
6	ud válvula compuerta 1 1/2"	2.400,00	14.400,00
1200	ml tubo polietileno 63 mm	1.800,00	2.160.000,00
400	ml tubo polietileno 40 mm	750,00	300.000,00
200	ml tubo polietileno 25 mm	360,00	72.000,00
200	ml tubo polietileno 16 mm	180,00	36.000,00
20	ud riego goteo (40 m)	8.000,00	160.000,00
8	ud hidrante riego 3/4 " + arqueta	12.000,00	96.000,00
1	ud canon enganche agua potable ELMASA	18.000.000,00	18.000.000,00
1	ud canon enganche agua riego ELMASA	1.500.000,00	1.500.000,00
1	ud contador riego	40.000,00	40.000,00
2	ud contador 13 mm a.p.	15.000,00	30.000,00
1	ud contador general	80.000,00	80.000,00
SUMA			43.164.400,00

Capítulo III - Red de alcantarillado.

4	ud cámara de descarga	40.000,00	160.000,00
3200	m1 tubo.cemento 30 cm+exc.+relleno zanja	5.200,00	16.640.000,00
250	m1 tubo cemento 20 cm+exc.+relleno zanja	3.400,00	850.000,00
60	ml tubo PVC 25 cm+ref. hormigón	7.500,00	450.000,00
120	ml tubo PVC 25 cm +ref. hormigón puente	9.000,00	1.080.000,00
14	ud arqueta 50x50x70	14.000,00	196.000,00
10	ud arqueta sifónica 90x60x75	28.000,00	280.000,00
30	ud reja+arqueta sumidero 30 x 50	18.000,00	540.000,00
30	ud pozo registro ø 110 x 150	60.000,00	1.800.000,00
1	ud canon enganche a red ELMASA	8.000.000,00	8.000.000,00
120	m1 refuerzo tubos paso calzada	800,00	96.000,00
SUMA			30.092.000,00

Capítulo IV - Red de distribución energía eléctrica y alumbrado público.

5	ud TRAFO - 630 KVA TRAFO	1.800.000,00	9.000.000,00
5	ud ET - obra civil prefabricada	6.000.000,00	30.000.000,00
5	ud ET - baja tensión+cuadro AP	600.000,00	3.000.000,00
3	ud arqueta enlace AT	120.000,00	360.000,00
1500	m1 RA - alta 3 x 150 AL-12 / 20 KV+ pp zanja	6.500,00	9.750.000,00
65	ud báculos 3,5 m+lum. V.S:+ pp zanja-cable	120.000,00	7.800.000,00
38	ud báculo 10 m+lum.V.M+pp zanja-cable	210.000,00	7.980.000,00
55	ud cajas modul. acometidas	150.000,00	3.750.000,00
3200	m1 RD - baja + pp zanja-cable	1.200,00	3.840.000,00
1	ud canon enganche UNELCO	4.000.000,00	4.000.000,00
SUMA			79.480.000,00

Capítulo V - Otras redes o canalizaciones de servicio que prevea el Plan: Red de telefonía - Red de CATV

3	ud arqueta tipo D	95.000,00	285.000,00
8	ud arqueta tipo H	65.000,00	720.000,00
20	ud arqueta tipo M	16.000,00	320.000,00
30	ud cuadro distribución	25.000,00	750.000,00
80	ud cuadro 2 tomas	8.000,00	640.000,00
1050	m1 canalización 4x110+pp excav.+rell.zanja	5.200,00	5.460.000,00
2400	m1 canalización 2 x 63+pp excav.+rell.zanja	2.800,00	6.720.000,00
600	m1 canalización 2 x 40+pp excav.+rell. zanja	1.600,00	960.000,00
1	ud caseta distr. programas+ antenas-obra civil	1.800,00	1.800.000,00
1	ud equipo captador señales VHF+antena	80.000,00	80.000,00
1	ud equipo captador señales satélite	400.000,00	400.000,00
1	ud equipo cabeza T 92	400.000,00	400.000,00
1	ud red de distribución VHF	800.000,00	800.000,00
800	m1 canalización 1 x 40 + pp excav.+rell. zanja	1.200,00	960.000,00
70	ud arqueta distribución 40 x 40	5.000,00	350.000,00
2	ud cabina teléfono público	40.000,00	80.000,00
SUMA			20.725.000,00

Capítulo VI - Establecimiento de servicios públicos y recogida de basura.

20	ud container basura PVC 800 l	75.000,00	1.500.000,00
25	ud papelera	12.000,00	300.000,00
1	ud prest. servicio previo recepción	500.000,00	500.000,00
1	ud canon servicio recogida basura	500.000,00	500.000,00
SUMA			2.800.000,00

Capítulo VII - Obras especiales como accesos a la urbanización, desviación de redes de servicios existentes y otras.

1	ud arqueta desviación línea telefónica	120.000,00	120.000,00
1	ud desviación servidumbre paso agua	3.000.000,00	3.000.000,00
SUMA			3.120.000,00

Capítulo VIII - Indemnizaciones procedentes de derribos, destrucciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan, si procede.

1	ud imprevistos	5.000.000,00	5.000.000,00
1	ud reparaciones calzadas, acometidas y aceras en conexiones de redes del Tablero	2.000.000,00	2.000.000,00
SUMA			7.000.000,00

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996, ha aprobado la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
 El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tiraján,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P. A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 7.02.96.

Capítulo V - Otras redes o instalaciones de servicio que prevea el Plan de Red de Telefonía - Red de CATV

3	ud arqueta tipo D	95.000,00
8	ud arqueta tipo H	63.000,00
30	ud arqueta tipo M	16.000,00
30	ud cuadro distribución	25.000,00
80	ud cuadro 2 tomás	8.000,00
1020	m instalación 4x110+pp exov+rell xanja	2.200,00
2400	m1 instalación 2 x 63+pp exov+rell xanja	3.800,00
600	m1 instalación 2 x 40+pp exov+rell xanja	1.600,00
1	ud casset distr. programas-objec-civil	1.800,00
1	ud equipo captador señal	80.000,00
1	ud equipo captador señal	100.000,00
1	ud equipo casset T 95	400.000,00
1	ud red de distribución	400.000,00
1	m1 instalación 1 x 40 + pp+rell xanja	600.000,00
30	ud arqueta distribución 40 x 40	600.000,00
3	ud caseta teléfono publico	800.000,00
	SUMA	

Capítulo IX - Honorarios profesionales.

por redacción del Plan Parcial: Arquitecto	5.500.000,00
por Proyecto de Urbanización	9.000.000,00
Técnicos de Grado Medio Colaboradores	
Arquitecto Técnico	1.800.000,00
Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones	1.800.000,00
Ingeniero Técnico Industrial	1.800.000,00
<hr/>	
SUMA	19.900.000,00



Capítulo X - Gastos de gestión y tramitación en Organismos Públicos.

Tasa municipal tramitación Plan Parcial	600.000,00
Gastos de gestión del Plan Parcial	400.000,00
Tasa municipal tramitación Proyecto	
Urbanización	600.000,00
Gastos de gestión del Proyecto de Urbanización	600.000,00
<hr/>	
SUMA	2.200.000,00

Capítulo XI - Gastos financieros derivados del aval de garantía de la ejecución de las obras de urbanización.

Sobre un valor de obras de urbanización de 273.422.400,- habrá que establecer un aval del 6% =16.405.344,- desde el momento que se tramita el Proyecto de Urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

6.000.000,00

Capítulo XII - Gastos financieros y costes de promoción comercial

Gastos financieros:

Supuesta financiación libre al 15 % durante 3 años, sobre los importes de los capítulos IX y X y capital de inversión inicial de los capítulos I a VIII, con un total de 60.000.000,00 supone.....

40.000.000,00

coste de promoción comercial y gastos propios de empresa promotora:

10 % sobre capital I a X, supone...

29.552.240,00

SUMA

386.074.640,00

IMPORTE TOTAL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Coahuila en sesión de fecha 29 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del pre-Los Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Triajayá a
EL SECRETARIO GENERAL,
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n° 2494, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.95 y provisionalmente el día 9.02.96

Capítulo IX - Honorarios profesionales.

por redacción del Plan Parcial: Arquitecto	5.500.000,00
por Proyecto de Urbanización	9.000.000,00
Técnicos de Grado Medio Colaboradores	
Arquitecto Técnico	1.800.000,00
Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones	1.800.000,00
Ingeniero Técnico Industrial	1.800.000,00
<hr/>	
SUMA	19.900.000,00

Capítulo X - Gastos de gestión y tramitación en Organismos Públicos.

Tasa municipal tramitación Plan Parcial	600.000,00
Gastos de gestión del Plan Parcial	400.000,00
Tasa municipal tramitación Proyecto Urbanización	600.000,00
Gastos de gestión del Proyecto de Urbanización	600.000,00
<hr/>	
SUMA	2.200.000,00

Capítulo XI - Gastos financieros derivados del aval de garantía de la ejecución de las obras de urbanización.

Sobre un valor de obras de urbanización de 273.422.400,- habrá que establecer un aval del 6% =16.405.344,- desde el momento que se tramita el Proyecto de Urbanización hasta la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

6.000.000,00

Capítulo XII - Gastos financieros y costes de promoción comercial

Gastos financieros:

Supuesta financiación libre al 15 % durante 3 años, sobre los importes de los capítulos IX y X y capital de inversión inicial de los capítulos I a VIII, con un total de 60.000.000,00 supone..... 40.000.000,00

coste de promoción comercial y gastos propios de empresa promotora:
10 % sobre capital I a X, supone... 29.552.240,00

SUMA 371.074.640,00

IMPORTE TOTAL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Este valor de coste urbanización se supone un valor medio sujeto a las fluctuaciones del mercado y dentro de un campo de oscilación del 5% por encima y un 10 % por debajo referido a este valor -base medio.

5.1.3. MODIFICACION DEL VALOR DEL SUELO

5.1.3.1. Coste total del suelo urbanizado:

El coste total del suelo urbanizado corresponde a sumar al valor del suelo sin urbanizar el coste de la urbanización.

El coste de los 118.926 m² de urbanización corresponde un valor, según los datos contables de Planning City S.A., de 624.361.500,- ptas. sumando al valor anterior los 386.074.640,- ptas de coste de urbanización tenemos un valor total de coste del suelo urbanizado de 1.010.436.140,-ptas.



5.1.3.2. Coste unitario medio del suelo urbanizable vendido:

El coste unitario medio sobre el área de actuación será de $P_m(a.p.) = 1.010.436.140 : 118.926 = 8.496,-$ ptas/m² de terreno urbanizable bruto de la actuación.

Esta valor anterior no tiene significación económica al incorporar no sólo el terreno vendible sino también los terrenos de cesión obligatoria.

Sí es representativo el valor medio del suelo urbanizable vendible: $P_m(S.v.) = 1.010.436.140 : 51.453 \text{ m}^2 = 19.638,-$ ptas/m².

Este valor se refiere a un suelo tipo medio que no recoge ninguna especificidad en cuanto a tipología de edificación, situación ni uso característico, por lo que debe ser analizado convenientemente en pro de una confrontación con la demanda del mercado para canalizar la oferta.

5.1.3.3. Repercusión del coste del suelo sobre el coste de la edificación:

Determinaremos este valor partiendo del coeficiente de edificabilidad superficial del área vendible,

$$E=Se:S=m^2 \text{ edificable} = 46.315,50 : 51.453 = 0,900 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

La repercusión media del coste del suelo sobre el valor del m² edificable será:

$$R_m=C_m:E = 19.638 : 0.90 = 21.820,- \text{ ptas}/\text{m}^2 \text{ edificable medio.}$$

Dado que dentro de la tipología de parcelas en relación a los usos y a la situación hemos considerado varios tipos que referidos al tipo medio alcanzaban unos valores referenciales de 1, 1,05 y 1,1 en los residenciales y 1,2 en el Centro Comercial y Estación de Servicio.

Tendremos unas repercusiones por m² edificable de:

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 29 OCT. 1996 acordó la APROBACION "DEFINITIVA" del presente expediente.
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión,



San Bartolomé de Tirajana, a _____
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. _____

DILIGENCIA : - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º 24/94, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 4.08.96 y provisionalmente el día 9.02.96.

Este valor de coste urbanización se supone un valor medio sujeto a las fluctuaciones del mercado y dentro de un campo de oscilación del 5% por encima y un 10% por debajo referido a este valor -base medio.



5.1.3. MODIFICACION DEL VALOR DEL SUELO

5.1.3.1. Coste total del suelo urbanizado:

El coste total del suelo urbanizado corresponde a sumar al valor del suelo sin urbanizar el coste de la urbanización.

El coste de los 118.926 m² de urbanización corresponde un valor, según los datos contables de Planning City S.A., de 624.361.500,- ptas.

sumando al valor anterior los 371.074.640,- ptas de coste de urbanización tenemos un valor total de coste del suelo urbanizado de 995.436.140,-ptas.

5.1.3.2. Coste unitario medio del suelo urbanizable vendido:

El coste unitario medio sobre el área de actuación será de P_m (a.p.) = $995.436.140 : 118.926 = 8.370,-$ ptas/m² de terreno urbanizable bruto de la actuación.

Esta valor anterior no tiene significación económica al incorporar no sólo el terreno vendible sino también los terrenos de cesión obligatoria.

Sí es representativo el valor medio del suelo urbanizable vendible: P_m (S.v.) = $995.436.140 : 51.453 \text{ m}^2 = 19.347,-$ ptas/m².

Este valor se refiere a un suelo tipo medio que no recoge ninguna especificidad en cuanto a tipología de edificación, situación ni uso característico, por lo que debe ser analizado convenientemente en pro de una confrontación con la demanda del mercado para canalizar la oferta.

5.1.3.3. Repercusión del coste del suelo sobre el coste de la edificación:

Determinaremos este valor partiendo del coeficiente de edificabilidad superficial del área vendible,

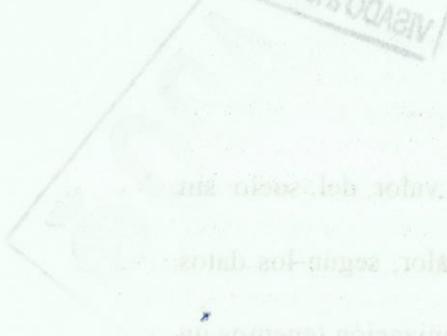
$$E=Se:S=m^2 \text{ edificable} = 46.315,50 : 51.453 = 0,900 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

La repercusión media del coste del suelo sobre el valor del m² edificable será:

$$R_m=C_m:E= 19.347 : 0.90 = 21.497,- \text{ ptas/m}^2 \text{ edificable medio.}$$

Dado que dentro de la tipología de parcelas en relación a los usos y a la situación hemos considerado varios tipos que referidos al tipo medio alcanzaban unos valores referenciales de 1, 1,05 y 1,1 en los residenciales y 1,2 en el Centro Comercial y Estación de Servicio.

Tendremos unas repercusiones por m² edificable de:



DILIGENCIA :- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n°, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día, y provisionalmente el día

San Bartolomé de Tirfaya a
EL SECRETARIO GENERAL,
p. d.



A.- Suelos comerciales

1. Centro Comercial : $21.820 \times 1,2 = 26.184$ ptas/m²
2. Estación de Servicio: $21.820 \times 1,2 = 26.184$ ptas/m²

B.- Suelos residenciales

1. Viviendas unifamiliares pareadas: $21.820 \times 1,1 = 24.002,-$ ptas/m²
2. Viviendas unifamiliares en hilera: $21.820 \times 1,05 = 22.911,-$ ptas/m²
3. Viviendas agrupadas en bloques: $21.820 \times 1 = 21.820,-$ ptas/m²



A los últimos valores referenciales de repercusión del coste del suelo urbanizado habrá que añadirle la repercusión de los costes fiscales, gastos de cierre de operación y los legítimos beneficios de promoción, para obtener el precio de venta, siendo en última instancia el conjugar los beneficios de promoción con la eficacia de la gestión y los condicionantes de oportunidad en relación con la situación del mercado lo que determinará que la operación sea económicamente rentable en mayor o menor grado. Los valores resultantes expresan en comparación a los del mercado de producto equivalente en zonas menos cualificadas que son competitivos, y que la operación es posible.

5.1.4 Financiación

Los promotores cuentan con capital privado y capacidad de crédito suficiente para iniciar las obras, programando la ejecución de las mismas con la venta de las parcelas sobre las que existen actualmente buena demanda.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º _____, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día _____

5.1.5. Datos estadísticos

Coste de urbanización: 386.074.640,-- ptas

Superficie urbanizable: 118.926 m²

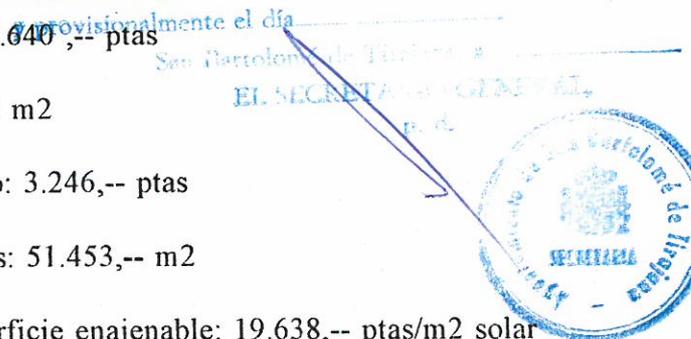
Coste de urbanización/m² bruto: 3.246,-- ptas

Superficie enajenable de solares: 51.453,-- m²

Coste de urbanización/m² superficie enajenable: 19.638,-- ptas/m² solar

Superficie máxima de construcción permitida enajenable: 46.315,50 m²

Repercusión coste urbanización s/m² de construcción: 21.820,-- ptas/m²





La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **29 OCT. 1996** acordó la **APROBACION "DEFINITIVA"** del pre- Las Palmas de G.C. El Secretario de la Comisión,



[Handwritten signature]



San Bartolomé de Tirajana, a
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA : - Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente n.º **29/96**, aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día **4.08.95** y provisionalmente el día **9.02.96**.

A.- Suelos comerciales

1. Centro Comercial : $21.497 \times 1,2 = 25.796$ ptas/m²
2. Estación de Servicio: $21.497 \times 1,2 = 25.796$ ptas/m²

B.- Suelos residenciales

1. Viviendas unifamiliares pareadas: $21.497 \times 1,1 = 23.647,-$ ptas/m²
2. Viviendas unifamiliares en hilera: $21.497 \times 1,05 = 22.572,-$ ptas/m²
3. Viviendas agrupadas en bloques: $21.497 \times 1 = 21.497,-$ ptas/m²

A los últimos valores referenciales de repercusión del coste del suelo urbanizado habrá que añadirle la repercusión de los costes fiscales, gastos de cierre de operación y los legítimos beneficios de promoción, para obtener el precio de venta, siendo en última instancia el conjugar los beneficios de promoción con la eficacia de la gestión y los condicionantes de oportunidad en relación con la situación del mercado lo que determinará que la operación sea económicamente rentable en mayor o menor grado. Los valores resultantes expresan en comparación a los del mercado de producto equivalente en zonas menos cualificadas que son competitivos, y que la operación es posible.

5.1.4 **Financiación**

Los promotores cuentan con capital privado y capacidad de crédito suficiente para iniciar las obras, programando la ejecución de las mismas con la venta de las parcelas sobre las que existen actualmente buena demanda.

5.1.5. **Datos estadísticos**

Coste de urbanización: 371.074.640 ,-- ptas

Superficie urbanizable: 118.926 m²

Coste de urbanización/m²/bruto: 8.370,-- ptas

Superficie enajenable de solares: 51.453,-- m²

Coste de urbanización/m² superficie enajenable: 19.347,-- ptas/m² solar

Superficie máxima de construcción permitida enajenable: 46.315,50 m²

Repercusión coste urbanización s/m² de construcción: 21.497,-- ptas/m²

Las Palmas de Gran Canaria, a 15 de Diciembre de 1.994

Firmado: Juan Fco. Medina Hernández, Dr. Arquitecto

