



DOCUMENTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA

HOTEL TORRE DEL CONDE



PROMOTOR

HOTEL TORRE DEL CONDE S.L.

SITUACIÓN

C/RUIZ DE PADRÓN, nº 17
CASCO DE SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA
CANARIAS

ESTUDIO LUENGO S.L.P.

ARQUITECTOS:

HUGO LUENGO BARRETO
ALBERTO LUENGO BARRETO
ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS



Carretera General a "Los Campitos", Nº6 - C.P.: 38006 - S/C de Tenerife.
Tfno: 922 291823
E-mail:urbanismo@eluenigo.com

MARZO 2015

MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA
Documento Aprobación Definitiva

HOTEL TORRE DEL CONDE

SITUACIÓN
C/ RUIZ DE PADRÓN
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

PROMOTOR
HOTEL TORRE DEL CONDE, S.L.

DOCUMENTO
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

REDACCIÓN
ESTUDIO LUENGO, S.L.P.



SANTA CRUZ DE TENERIFE
MARZO 2015

EQUIPO REDACTOR

ESTUDIO LUENGO, S.L.P.

ARQUITECTOS

HUGO LUENGO BARRETO

ALBERTO LUENGO BARRETO

ANTONIO DEL CASTILLO ALBERTOS

ARQUITECTOS COLABORADORES

ANA BELÉN LEÓN ARVELO

EQUIPO JURÍDICO

MARTÍN OROZCO MUÑOZ, Abogado

JOSÉ LUIS LUENGO BARRETO, Abogado

COLABORADORES

FLORENTÍN DEL CASTILLO ALBERTOS, Ingeniero Industrial

CESAR CASARIEGO GARCÍA, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.

BASILIO GOMEZ PESCO. Arquitecto Técnico

HÉCTOR GONZÁLEZ NIEBLA. Arquitecto Técnico

PEDRO RODRÍGUEZ PEÑA. Ingeniero Técnico de Telecomunicaciones.

MEDIO AMBIENTE, JARDINERÍA Y PAISAJE

FERNANDO LUENGO BARRETO, Biólogo

EQUIPO BASE

ANTONIO RAMOS VALERIANO, Delineante

NURIA BELÉN COUTO EXPÓSITO, Administración

DIRECCIÓN

Carretera Los Campitos, nº6. Edif. La Colina. Oficina

CP: 38006 S/C de Tenerife

CIF B 38313839

Tfno.: 922/ 29.18.23

E-mail: urbanismo@eluengo.com

S/C DE TENERIFE

MARZO 2015

ENCARGO

- **HOTEL TORRE DEL CONDE, S.L.**
- C.I.F.: **B - 38387817**
- **DIRECCIÓN:** C/ Ruiz de Padrón, nº17, C.P.: 38800. San Sebastián de la Gomera
- **Tfno.:** 922/ 87.00.00 **Fax:** 922/ 87.13.14
E – mail: direccion@hoteltorredelconde.com
- **Representante:** D. Ramón Luis Arteaga Niebla

INDICE DE DOCUMENTOS

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROPUESTA.
3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
4. MEMORIA AMBIENTAL.
5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1. ÍNDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

1. OBJETO Y ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO.

3. ACTUACIONES PREVISTAS EN LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN PUNTUAL.

4. ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

2. INDICE DE PLANOS.

▫ PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSIS

DATOS GENERALES

1. SITUACIÓN, UBICACIÓN Y PLANEAMIENTO.
2. ÁMBITO. CARTOGRAFÍA E 1/2000
3. ÁMBITO. ORTOFOTO. E 1/2000
4. CLASIFICACIÓN DE SUELO PGO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA. E 1/3000
5. SISTEMAS GENERALES PGO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA. E 1/5000
6. ZONIFICACIÓN PIOG – GOMERA. E 1/10.000

RECURSOS NATURALES Y CULTURALES

7. GEOLOGÍA. E 1/4000
8. HIDROLOGÍA. E 1/4000
9. PAISAJE. E 1/1500
10. RECURSOS NATURALES ÁMBITO 2 ZONA VERDE LADERA. E 1/1400

USOS Y ESTADO ACTUAL

11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD - CATASTRO. E 1/1000
12. USOS Y ESTADO ACTUAL. E 1/1500
13. ALTURAS. E 1/1400
14. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. E 1/4000
15. IMPACTOS EXISTENTES. E 1/1500

DIAGNÓSIS AMBIENTAL

16. UNIDADES AMBIENTALES HOMOGENEAS. E 1/1500

PROPUESTA - ALTERNATIVAS

17. ALTERNATIVA 0. ESTADO ACTUAL. E 1/1300
18. ALTERNATIVA 1. PLAN GENERAL VIGENTE. E 1/1300
19. ALTERNATIVA 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL. E 1/1300

1. OBJETO Y ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CUALIFICADA.

- El 16 de Abril de 2010, nº 4189, comunicamos con Declaración Responsable al Cabildo Insular de La Gomera el inicio de la construcción de la “Ampliación del Hotel de Ciudad Torre del Conde”, y ello en Aplicación de la Ley Básica **17/2009 de 23 de Noviembre sobre Libre Acceso a las Actividades de Servicio y su ejercicio** en desarrollo de la **Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de Diciembre de 2006**. Ello en desarrollo de la “Estrategia de Lisboa” y más en concreto del desarrollo de la primera a través de la **Ley 25/2009 de 22 de Diciembre de Modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicio y su Ejercicio** en base a las cuales, realizó **DECLARACIÓN RESPONSABLE** en base a la Modificación del **art. 71.bis. Declaración Responsable y Comunicación Previa**, de la **Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común**, en relación a las cuales y más en concreto con la Aprobación a nivel Autonómico de la “**Ley por la que se modifica la Ley 7/1995 de 6 de Abril de Ordenación del Turismo de Canarias**”.
- El mismo **16 de Abril de 2010, nº2797**, solicitamos ante el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, la Licencia de Obras de “**Ampliación Hotel de Ciudad Torre del Conde**”.
- El **26 de Abril de 2010, nº3001**, solicitamos “**Licencia de Vallado y Construcciones Preparatorias**”, para la Ampliación del Hotel Torre del Conde, ante el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
- El **25 de Mayo de 2010** solicitamos “**Licencia de Demolición y Excavación Parcial**” para el expediente de “**Ampliación Hotel de Ciudad Torre del Conde**”, ante el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
- El **Proyecto de Ejecución** del Hotel referido, se planteaba como una Ampliación del Hotel de Ciudad existente y basado en esta argumentación, planteaba que se respetase el marco urbanístico de las alturas actuales. La interpretación que hace el Ayuntamiento al respecto es más restrictiva, y plantea para este supuesto, la pérdida de una planta en función del marco urbanístico vigente, en el caso de Demolición Parcial.
- Estando en marcha el inicio de la Ejecución Material de las Obras, la otra alternativa que nos queda sería tramitar una **Modificación de Plan**, para consolidar dicha planta, que si bien existe actualmente no existe en el PGO vigente.
- De cara a ello es preciso tramitar una “**Modificación Puntual**”.
 - En primer lugar cabe decir que el art. 46 de la TRLOTENC 1/2000, establece 4 supuestos de Revisión de Planeamiento, así:
 - a) Por agotamiento del suelo urbanizable.
 - b) Por modificación del modelo territorial estructural.
 - c) Por alteración de cualquier elemento de ordenación estructural.
 - d) Por reclasificación de suelo rústico a urbanizable.
 - En este caso no se da ninguno de los supuestos, por lo que nos encontraríamos, en el caso de **Modificación**.

- En relación al art. 59 del Decreto 55/2006 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, nos situamos en una **Modificación Puntual Cualificada**, ya que la misma afecta a:
 - ♦ **Incremento de Volumen Edificable.** (Como hemos señalado en términos urbanísticos, ya que en la realidad el volumen existe actualmente).
- Ello nos obliga a disponer de suelo al menos de **5 m²/por habitante y/o plaza hotelera**, respecto del incremento de volumen edificable producido.
- Otro aspecto técnico a dilucidar para una operación de esta entidad, **Manzana en Suelo Urbano Consolidado con 1.379,50 m²** de Superficie, en base a lo previsto en:
 - **Ley 9/2006 de 28 de Abril** sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente. (BOE nº102 – 29/04/2006).
 - **Decreto 55/2006 de 9 de Mayo**, Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Sería la aplicación del **art. 3.3.- Ámbito de Aplicación de la Ley 9/2006** referida, que exceptúa de la obligación de la misma a los planes que:
 - ♦ Establezcan Uso de Zonas de reducido ámbito territorial.
 - ♦ Modificaciones Menores.
 - ♦ Distintos a los especificados como principales.
- Para hacer efectiva la dispensa de obligación es preciso realizar según el **art. 4 de la Ley 9/2006**, la solicitud ante el órgano ambiental correspondiente, en este caso la COTMAC.
- Comoquiera que dicho procedimiento es más complejo e indeterminado que la aplicación del ISA, para este caso de escasa entidad y situado en Suelo Urbano Consolidado, proponemos tramitar la Modificación con el ISA.
- A su vez de acuerdo con el **Decreto 55/2006 de 9 de Mayo**, art. 59, estaríamos en el supuesto de una **Modificación Puntual Cualificada**, al proponer el incremento de volumen edificable, como ya hemos señalado. En este caso de acuerdo con el artículo referido sería preciso incrementar el Sistema de Espacios Libres a razón de 5 m² por cada habitante, o como en este caso por plaza alojativa.
- En resumen sería preciso tramitar una **“Modificación Puntual Cualificada con Informe de Sostenibilidad Ambiental”**, que prevea el incremento de **espacios libres a razón de 5 m² por plaza alojativa** (Art. 46.5.b.- Ley el Suelo de Canarias). En este caso proponemos incorporar a la Modificación una parcela algo mayor, propiedad de la entidad promotora, y localizada en el entorno del Casco de San Sebastián, para justificar el incremento de dicha volumetría urbanística, e incorporar su regularización urbanística en el mismo expediente de **“Modificación Puntual cualificada”**.
- La justificación del interés público y social de dicha iniciativa de alteración de planeamiento, encuentra apoyo pleno no solo en la Ley de Directrices 19/2003, sino también más específicamente en la Ley de Medidas Urgentes 6/2009, tanto en su Exposición de Motivos, donde se propone “potenciar una oferta de calidad cualificada” sino también más específicamente en su artículo 21 en el sentido de viabilizar la “concesión de incentivos regionales” en varios supuestos y entre ellos:

- a) *Establecimientos turísticos ubicados en las islas de La Palma, Gomera y El Hierro.*
 - b) *Establecimientos hoteleros proyectados en suelo urbano consolidado de carácter no turístico, en los niveles que la normativa sectorial y de planeamiento insular determinen.*
- Tal es el caso que nos ocupa, el de una renovación hotelera cualificada en el Casco Urbano de San Sebastián de la Gomera, donde incluso dicha modificación puntual que supone, que se limita a aumentar “urbanísticamente” una planta de altura, encuentra pleno apoyo en el artículo 25 de la Ley de Medidas Urgentes en los siguientes términos:
- “a) En el proceso de renovación mediante la rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, si se opta por el mantenimiento del uso turístico, se podrá también mantener la capacidad alojativa previa.”*
- Si bien la presente Modificación Puntual encuentra pleno apoyo en el mandato de la Ley de Medidas Urgentes, permitiendo “mantener la capacidad alojativa previa” y por ende al estar en Edificación Cerrada mantener su edificabilidad y número de plantas, el desencaje urbanístico existente derivado del PGO vigente obliga a tramitar la presente Modificación Puntual.
- El Pleno de la Corporación Municipal de San Sebastián de la Gomera en sesión celebrada el 3 de Diciembre de 2010 acordó entre otras aprobar inicialmente la Modificación Puntual Cualificada del PGO del Hotel Torre del Conde y su Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Con fecha 31 de Octubre de 2011 en sesión de COTMAC se somete a trámite de Consulta en relación al artículo 11 del TRLOTENC 1/2000 y el ISA de dicho documento de Modificación Puntual, en base a la Propuesta de la PONENCIA TÉCNICA de 18 de Octubre de 2011 y a los Informes Técnico, Jurídico y Ambiental de la Dirección General de Ordenación del Territorio, al objeto de subsanar una serie de deficiencias del documento previo a su Aprobación Provisional.
- En base a dicha Acta y a los informes referidos se procede a corregir los diferentes documentos del expediente, así como redactar PROPUESTA DE MEMORIA AMBIENTAL, así como Estudio Económico y Financiero.
- Con fecha 24 de Abril de 2012 se celebró la Ponencia Técnica al efecto y posteriormente el 30 de Abril de 2012 se toma Acuerdo por la COTMAC en el sentido de aprobar la Memoria Ambiental de dicha Modificación Puntual Cualificada **Condicionada** a la incorporación de una serie de correcciones técnicas y ambientales.
- No se hace referencia a las limitaciones de uso. Se recuerda que tal y como señala el informe Técnico, existen zonas en los ámbitos analizados con elevadas pendientes, pudiendo ello constituir limitaciones con respecto a los usos previstos.
 - La evolución del medio ambiente en caso de no aplicar la Modificación Puntual debe completarse analizando el progreso de las variables ambientales (sobre todo en cuanto al paisaje se refiere). Actualmente el documento describe en que consiste esta alternativa, pero no se expone cual sería la evolución de las variables ambientales afectadas.
 - Las alternativas valoradas se describen pero no se comparan entre ellas teniendo en cuenta el punto de vista ambiental. Por otro lado no queda clara la alternativa 0 y la alternativa 1.

- No se han identificado los impactos previstos según los planteamientos del Documento de Referencia.
- En base a dichos condicionantes se procede a corregir el expediente.
- El lapsus de tiempo transcurrido entre el Acta de la COTMAC de 30 de abril de 2012 y el día de la fecha, se ha producido por el problema del expediente para justificar la titularidad de la propiedad de la zona verde, de cara a cedérsela conjuntamente con la ampliación del viario al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera por parte de la propiedad.
- En relación a ofrecer garantía bastante sobre la cesión de la propiedad, circunstancia que se consolidaría administrativamente con la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual, se quedó tanto con los representantes del Ayuntamiento como con los técnicos de la Dirección General de Urbanismo, a una vez consolidada la Aprobación Definitiva ir bien por la vía de formalizar directamente la Escritura Pública de Cesión o bien realizar Convenio Urbanístico previo.

2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO.

- El Ámbito de Actuación de esta Modificación Puntual Cualificada abarca dos ámbitos diferenciados, el primero el propiamente dicho objeto de la propia Modificación, está conformado por la **Manzana de Suelo Residencial – Hotelero del Casco de San Sebastián de La Gomera**, con la siguiente Delimitación:

Norte: calle República de Chile, en 25,05 m.

Este: calle Ruiz de Padrón en 61,85 m.

Sur: Plaza Acceso Parque Torre del Conde en 20,00 ml.

Oeste: Peatonal Parque Torre del Conde en 62,25 ml.

- En conjunto ocupa una superficie por parcela y total de:

	M ²	Uso
Parcela A	353,50	Agencia Canaria de Empleo
Parcela B	336,00	Hotel Torre del Conde
Parcela C	264,10	Hotel Garajonay
Parcela D	203,10	Edificio Vivienda + Comercial
Parcela E	200,90	Edificio Vivienda + Comercial
TOTAL	1.357,60	MANZANA

- La ocupación en la última planta deduciendo el Retranqueo, es de:

	M ²	Uso	Observaciones
Parcela A	336,10	Agencia Canaria de Empleo	Dotación
Parcela B	291,90	Hotel Torre del Conde	15 Plazas Hoteleras
Parcela C	228,25	Hotel Garajonay	11 Plazas Hoteleras
Parcela D	175,50	Edificio Vivienda + Comercial	7 Habitantes
Parcela E	122,30	Edificio Vivienda + Comercial	5 Habitantes
TOTAL	1.154,05	MANZANA	

- La ocupación de la última planta de 1.154,05 m², estaría ocupada por Uso Dotacional, Uso Hotelero con 26 plazas y Uso Residencial con 12 Habitantes. A efectos de aplicación del estándar de **5 m²/ hab. o plaza**, se exigiría un Total de 38 x 5 = **190 m² de Incremento de Zona Verde**, ya que el Uso Dotacional no computa.
- Como ya hemos comentado en los Antecedentes y desarrollaremos en esta Memoria, de acuerdo con lo previsto en el **art. 46.5.b de la Ley de Suelo de Canarias**, es preciso justificar dicho Incremento de Edificabilidad, en este caso es urbanística ya que en la realidad existe y con Licencia, es preciso disponer de una Zona Verde de **"cuantía mínima de 190 m²"**.
- A este fin proponemos destinar el **Ámbito 2 objeto de Modificación** igualmente a través de este expediente para acomodar su Edificación de Suelo al destino de la Modificación, reordenando el conjunto de las parcelas afectas, en este caso propiedad de la entidad Promotora, de este expediente.
- El **Ámbito 2** objeto de esta **Modificación Puntual Cualificada**, derivado de la obligación del cumplimiento normativo referido, está conformado por dos parcelas registrales, que hemos denominado en el Plano Anexo, Parcela A y Parcela B, cuyas características son las siguientes:

♦ **Parcela A** (Ver Plano Anexo)

Norte: Herederos de D. Manuel Moro Ossorio

Este: Pie de Muro a calle Acceso a La Lomada.

Sur: Propiedad de D. Manuel Jerez Padrón y Parcela A.

Oeste: calle Acceso a La Lomada.

Superficie según Título..... 310,00 m²

Superficie según Medición Actualizada.....534,00 m²

(A linderos del Título)

Referencia Catastral: 2990503BS9029S0001KJ

♦ **Parcela B** (Ver Plano Anexo)

Norte: Parcela A.

Este: Pie de Muro a calle Acceso a La Lomada.

Sur: Edificio La Ladera.

Oeste: Edificio Propiedad de D. Manuel Jerez Padrón.

Superficie según Título.....283,00 m²

Superficie según Medición Actualizada.....409,10 m²

(A linderos del Título)

Referencia Catastral: 2990502BS9029S0001OJ

- Por lo tanto, el ámbito de esta Modificación Puntual Cualificada, se extiende al **Ámbito 1** (1.357,60 m² de Superficie), donde se produce la Modificación propiamente dicha y al **Ámbito 2** con 943,10 m² de Superficie en La Lomada, donde se ejecuten los efectos de compensación derivados del cumplimiento de la Legislación de Suelo de Canarias (D.L. 1/2000 de 8 de Mayo).
- En el **Ámbito 2** se incluye asimismo la superficie de 144,10 m² correspondiente a la ampliación del viario superior.

3. ACTUACIONES PREVISTAS EN LOS ÁMBITOS SUJETOS A MODIFICACIÓN.

- En la Memoria Justificativa, ISA y Propuesta de Memoria Ambiental, se hace un análisis, justificación y propuesta del expediente de Modificación Puntual Cualificada de la Manzana del Hotel de la Torre del Conde, donde como consecuencia del aumento "urbanístico" de edificabilidad en el Ámbito 1 de la Manzana de la Torre del Conde, se generaba la necesidad de proceder a aumentar el correspondiente porcentaje de zona verde, operación que se canaliza en el Ámbito 2 de la Ladera propiedad del mismo promotor.
- En relación al Documento de referencia aprobado por la COTMAC el 10 de Agosto de 2006, se aclara que en el Estudio Económico y Financiero, se contendrán además en las diferentes fases el valor económico de las medidas correctoras y protectoras.
- Según la propuesta general planteada las Actuaciones Previstas para cada ámbito son las siguientes:

Ámbito 1. Manzana Hotel Torre del Conde.

En este caso la operación económica se refiere a la construcción de la 5ª planta que se consolida urbanísticamente en la parcela de la ampliación del Hotel Torre del Conde.

En este caso las labores a realizar son las siguientes, referidas a la 5ª planta que se consolida:

- Construcción 5ª planta (264 m²).
- Medidas ambientales (según ISA).
- Costes técnicos.
- Costes administrativos.
- Obra nueva y división horizontal.
- Administración y gestión de obra.
- Equipamiento y mobiliario.

La inversión en este caso es netamente privada y corresponde a la propiedad del Hotel Torre del Conde.

En lo que se refiere a las medidas ambientales protectoras y correctoras, las mismas devienen de la mejora de acabados de fachada y de la instauración de medidas bioclimáticas (Fotovoltaica, termosolar, aislamiento, medidas de ahorro, etc.) y medidas de control del proceso de puesta en obra.

Ámbito 2. Zona Verde Ladera.

En este caso la operación económica se refiere a la urbanización de la zona verde, así como a la ampliación del viario previsto, abarcando las siguientes labores:

a) Urbanización Zona Verde.

Comprende las siguientes labores.

- Movimiento de tierras.
- Construcción de muros.
- Pavimentación y escaleras.
- Red de riego.
- Red de alumbrado.

- Medidas ambientales (según ISA).
- Costes técnicos.

En este caso al situarse en suelo urbano consolidado, la cesión de suelo es gratuita por parte de la propiedad, si bien la urbanización de la plaza y la ampliación del viario es competencia municipal.

4. ESTIMACIÓN DE PRESUPUESTO. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

- Tal como veíamos en los anteriores capítulos, el ámbito de la Modificación Puntual incumbe a 2 ámbitos, uno el Ámbito 1 de la Manzana del Hotel Torre del Conde, donde se consolida la 5ª planta y otra el Ámbito 2 de la Zona Verde de la Ladera, donde se justifica el aumento de zona verde correspondiente, cediéndose gratuitamente la zona verde, peatonales y la ampliación del viario.
- En relación a los dos ámbitos de referencia el coste estimado de las obras es el siguiente:

a) Ampliación Hotel Torre del Conde.

Se refiere a la ampliación de la 5ª planta del Hotel y la estimación de costes es la siguiente:

1. Construcción 5ª planta.

$$264 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 = \mathbf{264.000 \text{ €}}$$

2. Medidas ambientales (según ISA).

$$\text{Estimación} = \mathbf{42.140 \text{ €}}$$

3. Costes Técnicos.

Corresponden a los proyectos y direcciones de obra de arquitectos, aparejadores, ingeniero industrial e ingeniero de telecomunicaciones, cifrándose su coste en el 10% del presupuesto de obra incluidas medidas ambientales.

Costes Técnicos =

$$(264.000 \text{ €} + 42.140 \text{ €} \times 0,20) \times 10\% = 272.428 \text{ €} \times 10\% = \mathbf{27.242 \text{ €}}$$

4. Licencias y seguros.

Licencia Municipal = $4\% \times P = 10.897 \text{ e.}$

Seguro Decenal = $1,3\% \times P = 3.542 \text{ €}$

Seguro Construcción = $1\% \times P = 2.724 \text{ €}$

$$\text{Total} = \mathbf{17.163 \text{ €}}$$

5. Obra Nueva y División Horizontal.

Se estima en el 1,5% del valor declarado estimado a Presupuesto de Construcción.

$$1,5\% \times 272.428 \text{ €} = \mathbf{2.724 \text{ €}}$$

6. Administración y Gestión.

Se estima en el 3% del valor de la construcción.

$$3\% \times 272.428 \text{ €} = \mathbf{8.173 \text{ €}}$$

7. Equipamiento y Mobiliario.

Se refiere en este caso a la operación de mobiliario y equipamiento de la 5ª planta hotelera, para su correcto funcionamiento, estimándose en un 25% del coste de construcción.

$$25\% \times 272.428 \text{ €} = \mathbf{68.107 \text{ €}}$$

Total Costes 5ª Planta Hotel = 429.549 €

b) Urbanización Zona Verde y ampliación de viario.

Corresponde en este caso a la obra de urbanización de la zona verde, abarcando los siguientes costes:

1. Urbanización de la zona verde (movimiento de tierras, muros, pavimentos y redes).

$$536 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = \mathbf{160.800 \text{ €}}$$

2. Urbanización ampliación de viario.

$$144 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 = \mathbf{72.000 \text{ €}}$$

3. Medidas ambientales (según ISA).

$$\text{Estimación} = \mathbf{44.920 \text{ €}}$$

4. Costes Técnicos.

Se cifra en el 5% de los costes de urbanización, incluido medidas ambientales.

$$\text{Costes Técnicos} = 5\% \times 277.720 = \mathbf{13.886 \text{ €}}$$

Total Costes Urbanización Zona Verde y viario = 291.606 €

CUADRO RESUMEN

a) Ampliación Hotel Torre del Conde = **429.549 €**

b) Urbanización Zona Verde y ampliación de viario = **291.606 €**

- La obra de la ampliación de la 5ª planta del Hotel Torre del Conde, es de inversión privada.
- El suelo de la zona verde se cede gratuitamente, si bien el coste de urbanización de la zona verde y ampliación del viario, dado que está en suelo urbano consolidado correspondería al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo de 2015.

Estudio Luengo S.L.P.