

INDICE

7.1. INTRODUCCIÓN

7.2. ESTUDIO ECONÓMICO

7.2.1. CAPÍTULO DE OBRA

7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA

7.4. COSTO RELATIVO DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN

7.5. COSTO RELATIVO DEL SUELO

7.6. COSTO MEDIO DEL SUELO NETO PRIVADO

7.7. COSTO RELATIVO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA

7.8. REPARTO DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN

7.9. APROVECHAMIENTO.

7.1. INTRODUCCIÓN.

El presente "**ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**" corresponde al **PLAN PARCIAL GENETO 5 . EL GRAMAL**, perteneciente al Municipio de San Cristóbal de La Laguna, su redacción se tiene por objeto cumplimentar lo exigido en los **Art. 55, 57 y 63 del R.P.L.S.**, constituyendo de esta forma el **DOCUMENTO Nº 7** del citado Plan.

Su finalidad es evaluar el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, definido en el **PLAN DE ETAPAS**, formalizado en el **DOCUMENTO 6**, de este Plan Parcial

7.2. ESTUDIO ECONÓMICO.

Incluimos en este apartado la evaluación aproximada del coste de ejecución de las obras de urbanización y los servicios en el **PLAN DE ETAPAS**, sirviendo como valores aproximados del costo del M2 de urbanización bruto, los estimados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias según el Cuadro de Costos Unitarios Orientativo de Construcción del 29 de Octubre de 1998.

7.2.1. CAPITULO DE OBRA.

Con el fin de estimar los costos desglosados de las obras se distinguen los capítulos siguientes:

- I. MOVIMIENTO DE TIERRAS
- II. MUROS Y REPARACIONES EXISTENTES
- III. ACERAS.
- IV. PEATONES.
- V. FIRME
- VI. SEÑALIZACIÓN
- VII. RED DE ABASTECIMIENTO
- VIII. RED DE SANEAMIENTO
- IX. RED DE PLUVIALES
- X. RED DE ELÉCTRICAS
- XI. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA
- XII. JARDINERÍA Y ZONAS VERDES

7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Para la valoración de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios se ha elaborado el siguiente cuadro que incluye los costos de los diferentes capítulos, constituyendo el presupuesto de Ejecución Material.

Como consecuencia para pasar del Presupuesto de Ejecución Material al correspondiente de Contrata se ha supuesto un 17% que englobaría los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

Además de las obras existen diferentes actividades generadoras de gastos como:

- **Honorarios Técnicos Redacción Plan Parcial**
- **Honorarios Técnicos Redacción Proyecto de Urbanización y Dirección Técnica.**

Para atender a estas tareas se ha estimado un coeficiente del 20% sobre el Presupuesto de Contrata..

En el cuadro siguiente se recoge el resumen, por capítulos, de la evaluación económica de las obra, en pesetas.

CAPÍTULO	DESIGNACIÓN	PTAS.	EUROS
I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	17.716.263	106.476,89
II	MUROS Y REPOSICIONES	1.796.215	10.795,47
III	ACERAS	72.895.499	438.110,77
IV	PEATONALES	21.175.087	127.264,83
V	FIRME	40.764.522	244.999,71
VI	SEALIZACIÓN	6.512.790	39.142,66
VII	RED DE ABASTECIMIENTO	34.827.057	209.314,83
VIII	RED DE SANEAMIENTO	65.418.693	393.174,27
IX	RED DE PLUVIALES	8.986.599	54.010,55
X	REDES ELÉCTRICAS	56.691.346	340.721,85
XI	CANALIZACIÓN TELEFÓNICA	6.296.266	37.841,32
XII	JARDINERÍA Y Z. VERDES	13.094.663	78.700,51
TOTAL P.E.M.		346.175.000	2.080.553,65
17 % GASTOS GENERALES Y B.I.		58.849.750	353.694,12
PRESUPUESTO CONTRATA		405.024.750	2.434.247,77
HONORARIOS TÉCNICOS PROF. Y GASTOS DE GESTIÓN. (20% S/ P.C.)		81.004.950	486.849,55
PRESUPUESTO TOTAL		486.029.700	2.921.097,32

* No está incluido el costo de la canalización del Barranco de Las Pescadoras que ha de ser ejecutado por la propiedad del Sector.

7.4. COSTOS RELATIVOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN.

En el siguiente cuadro se recogen los costos que suponen la realización de las obras de urbanización de los mismos en relación con la superficie de suelo bruto, superficie de suelo neto privado y superficie edificable en el Plan Parcial.

SUELO Concepto	PRESUPUESTO Ptas./Euros	SUPERFICIE M2	COSTO Ptas.(Euros)/ M2
SUELO BRUTO	486.029.700 2.921.097,32	66.217	7.340 44,11
SUELO NETO Sup. Parcelas	486.029.700 2.921.097,32	44.033,8	11.037,7 66,34
SUP. EDIFICABLE Residencial	486.029.700 2.921.097,32	8.677,5	56.010,3 336,63

7.5. COSTO RELATIVO DEL SUELO.

El valor de la finca que conforma la totalidad del sector, se estima en 1.000 Ptas./M2.(**6,01 Euros/M2**) En el siguiente cuadro recogemos la repercusión del coste en relación de los conceptos antes contemplados.

SUELO Concepto	PRESUPUESTO Ptas./Euros	SUPERFICIE M2	COSTO Ptas.(Euros)/ M2
SUELO BRUTO	60.917.000 416.110,73	60.917	1.000 6,01
SUELO NETO Sup. Parcelas	60.917.000 416.110,73	44.033,8	1.383,41 8,31
SUP. EDIFICABLE Residencial	60.917.000 416.110,73	8.677,5	7.020,1 42,19

7.6. COSTO MEDIO DE SUELO NETO PRIVADO.

Al objeto de establecer un precio "medio" del SUELO NETO PRIVADO: 8.677,5 M2, a nivel de Sector y teniendo en cuenta los cuadros anteriores, añadiremos al coste del suelo la repercusión del coste del total urbanizable lo que representa:

SUELO Concepto	ADQUISICIÓN SUELO Ptas. (Euros)/M2	URBANIZACIÓN GESTIÓN Ptas.(Euros)/M2	COSTO Ptas.(Euros)/M2
SUELO NETO	1.000 6,01	7.340 44,11	8.728,3 50,12

7.7. COSTO RELATIVO A LA SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA.

La repercusión de los costes del suelo de urbanización, sobre los 30.215 M2C de SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA del sector, representa:

SUELO Concepto	ADQUISICIÓN SUELO Ptas.(Euros)/M2	URBANIZACIÓN GESTIÓN Ptas.(Euros)/M2	COSTO Ptas.(Euros)/ M2
SUP. EDIFICABLE	2.016 12,12	16.085,7 96,68	18.101,7 108,79

7.8. REPARTO DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN.

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística (Art. 186), " serán a cargo de los propietarios del terreno afectado los costes de Urbanización". El Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, como beneficiario del 38% del aprovechamiento medio del sector, ha de afrontar los costos de las obras de urbanización incluidos los honorarios a técnicos profesionales, exclusivamente, en aquel porcentaje. Para aclarar numéricamente los anterior se ha confeccionado el siguiente cuadro.

ETAPA	PROPIETARIO Ptas./Euros	AYUNTAMIENTO Ptas./Euros	TOTAL Ptas./Euros
TOTALES	301.338.414	184.691.286	486.029.700
	1.811.080,34	1.110.017,98	2.921.097,32

7.9. APROVECHAMIENTO.

El APROVECHAMIENTO del Sector de **SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 5 - EL GRAMAL**, según la FICHA DEL DOCUMENTO DE DESARROLLO DE SECTORES DE LA A.B. DE P.G.O. del T.M. de San Cristóbal de La Laguna, es de 0,8 M2 Const/Suelo., eso equivaldría a un APROVECHAMIENTO REAL de 48.734 M2 edificables.

De estos 48.734 M2 edificables corresponden:

28.340 M2C EDIFICACIÓN PRIVADA RESIDENCIAL
823 M2C EDIFICACIÓN PRIVADA COMERCIAL SOCIAL
1.052 M2C EDIFICACIÓN PRIVADA SOCIAL CULTURAL
18.519 M2C EDIFICACIÓN PÚBLICA RESIDENCIAL
48.734 M2C EDIFICACIÓN TOTAL

APROVECHAMIENTO TOTAL M2	APROVECHAMIENTO PRIVADO M2	APROVECHAMIENTO PÚBLICO M2
48.734	30.215	18.519

Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2005.

Fdo. Cristóbal Vargas Casañas

