

## **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 MEDIO**



## **7.1. INTRODUCCIÓN.**

El presente "Estudio Económico - Financiero" corresponde al **PLAN PARCIAL GENETO 11 . EL CENTENERO**, 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 (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 incluidos en el Plan de Etapas, sirviendo como valores aproximados del costo del m<sup>2</sup> 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 presupuestos de los diferentes capítulos, constituyendo la 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 de ésta.

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.
- Honorarios Técnicos del Proyecto de Compensación.

Para atender a estas tareas se ha estimado un coeficiente del 10% sobre el presupuesto de Ejecución material.

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

Ha de indicarse que no se ha contabilizado el SG PU 10 con una superficie de 14.000 m<sup>2</sup>.

<b>VIARIO RODADO Y PEATONALES</b>	552.925.817,00 Ptas.	<b>3.323.151,09 €</b>
<b>JAP. 12</b>	11.613.420,61 Ptas.	<b>69.798,06 €</b>
<b>JAP. 18</b>	9.428.842,00 Ptas.	<b>56.668,48 €</b>
<b>JAP. 23</b>	63.060.500,00 Ptas.	<b>379.001,24 €</b>
<b>JAP. 31</b>	9.486.781,00 Ptas.	<b>57.016,70 €</b>
<b>AJRN 5</b>	13.271.419,89 Ptas.	<b>79.762,84 €</b>
<b>AJRN 8</b>	11.718.035,00 Ptas.	<b>70.426,81 €</b>
<b>AJRN 10</b>	13.290.018,52 Ptas.	<b>79.874,62 €</b>
<b>AJRN 15</b>	6.382.685,00 Ptas.	<b>38.360,71 €</b>
<b>AJRN 21</b>	6.148.696,00 Ptas.	<b>36.954,41 €</b>
<b>AJRN 27</b>	7.231.359,00 Ptas.	<b>43.461,34 €</b>
<b>AJRN 34</b>	4.760.927,00 Ptas.	<b>28.613,75 €</b>
<b>AJRN 37</b>	5.656.473,00 Ptas.	<b>33.996,09 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>714.974.980 Ptas.</b>	<b>4.297.086,17 €</b>
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>		
6% BENEFICIO INDUSTRIAL S/ P.E.M.	42.898.498 Ptas.	<b>257.825,17 €</b>

16% GASTOS GENERALES S/ P.E.M.	114.395.997 Ptas.	<b>687.533,79</b>
5% I.G.I.C.	43.613.473 Ptas.	<b>262.122,26</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>915.882.949 Ptas.</b>	<b>5.504.567,39</b>
HONORARIOS PROFESIONALES Y GASTOS DE GESTIÓN	137.350.803 Ptas.	<b>825.494,95</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.053.233.752 Ptas.</b>	<b>6.330.062,34</b>

#### 7.4. COSTOS RELATIVOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN.

En el siguiente cuadro se recogen los costos medios 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 de este.

CONCEPTO COSTO M <sup>2</sup>	PRESUPUESTO TOTAL (Ptas.)	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	PTAS./ M <sup>2</sup>
<b>SUELO BRUTO</b>	1.053.233.752	127.219	8.449,26
<b>SUELO NETO Sup. Parcelas</b>	1.053.233.752	90.920	11.584,18
<b>SUP. EDIFICABLE Sup. Parcelas Residencial</b>	1.053.233.752	36.871	28.565,37

#### 7.5. COSTO RELATIVO DEL SUELO.

El valor de la finca que conforma la totalidad del sector, se estima en 1000 Ptas./m<sup>2</sup>. En el siguiente cuadro recogemos la repercusión del coste en relación de los conceptos antes contemplados.

CONCEPTO COSTO M <sup>2</sup>	PRESUPUESTO TOTAL (Ptas.)	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	PTAS./ M <sup>2</sup>
<b>SUELO BRUTO</b>	127.721.900	127.219	1.000
<b>SUELO NETO Sup. Parcelas</b>	127.721.900	90.920	1.404,77
<b>SUP. EDIFICABLE Sup. Parcelas Residencial</b>	127.721.900	36.871	3.464,02

## 7.6. COSTO MEDIO DE SUELO NETO PRIVADO.

Al objeto de establecer un precio "medio" del SUELO NETO PRIVADO: 38.946 m<sup>2</sup>, 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:

<b>COSTE M<sup>2</sup></b>	<b>ADQUISICION SUELO</b>	<b>URBANIZACION GESTIÓN</b>	<b>PTAS./ M<sup>2</sup></b>
<b>SUELO NETO</b>	1.404,77	11.584,18	12.988,95

## 7.7. 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 10% del aprovechamiento medio del sector y según el Art. 71. 3c de la L.O.T.C quedarán libe de cargas ya que la cesión debe ser en parcelas urbanizadas.

<b>ETAPA</b>	<b>PROPIETARIOS</b>	<b>AYUNTAMIENTO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTALES</b>	1.043.198.743	10.035.009	1.053.233.752

## 7.8. APROVECHAMIENTO MEDIO.

El APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 11 - EL CENTENERO, según la FICHA DEL DOCUMENTO DE DESARROLLO DE SECTORES DEL U del T.M. de San Cristóbal de La Laguna, es de 0,8m<sup>2</sup> const, eso equivaldría a un APROVECHAMIENTO REAL de 101.775 m<sup>2</sup> techo. Estimando los usos del sector homogeneizado por lo que la SUPERFICIE EDIFICABLE de Sector es de 101.775 m<sup>2</sup> const.

De estos 101.775 m<sup>2</sup> edificables corresponden:

### **PRIVADA**

88.347m<sup>2</sup>c EDIFICACIÓN .PRIVADA RESIDENCIAL COMERCIAL

### **PÚBLICA**

9.816 m<sup>2</sup>c EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

3.612 m<sup>2</sup>c ASISTENCIAL SANITARIO-CULTURAL ADMINISTRATIVO

APROV. GLOBAL M <sup>2</sup> C	APROV. PRIVADO M <sup>2</sup> C	APROV. PUBLICO M <sup>2</sup> C
101.775	88.347	13.428

El 10% de cesión obligatorio equivale a 9.816 m<sup>2</sup>c de SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA, podrá realizarse en suelo o ser sustituida por una indemnización económica tal y como determina el **Art. 71. 3b** de la L.O.T.C.

Santa Cruz de Tenerife, Junio de 2004

Fdo. Cristóbal Vargas Casañas