

Exp. 1374/96



**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P- 43.1
GRANADA**

**EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA**

Documentos V y VI:
**PLAN DE ETAPAS
Y
ESTUDIO
ECONÓMICO
FINANCIERO** (3)

TEXTO REFUNDIDO

Enero 2000

JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO

ARQUITECTOS



**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P- 43.1
GRANADA**

EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA

Documento V:

**PLAN DE
ETAPAS**

TEXTO REFUNDIDO

Enero 2000

JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO

ARQUITECTOS



DOCUMENTO V:
PLAN DE ETAPAS.

ÍNDICE

1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.
2. ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
3. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES



1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.

En base a los artículos 45.1.i y 54 del Reglamento de Planeamiento se establece UNA SÓLA ETAPA para la ejecución de las Obras de Urbanización, coincidente con el ámbito de todo el Sector del Plan Parcial.

2. ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Debido a que existe UNA SÓLA ETAPA, no es necesario el establecimiento del orden de ejecución de las obras ya que la ejecución de las mismas se hará de modo unitario.

3. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización de la única etapa existente, se ejecutarán en un tiempo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva de dicho proyecto.

Las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos al tratarse de un sólo etapa, se pondrán en servicio todos simultáneamente.

Granada, Enero de 2000

Jorge G. Molinero Sánchez

Jose Antonio Mateos Delgado

ARQUITECTOS



**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P- 43.1
GRANADA**

**EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA**

Documento VI:

**ESTUDIO
ECONÓMICO
FINANCIERO**

TEXTO REFUNDIDO

Enero 2000

**JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO**

ARQUITECTOS



DOCUMENTO VI:

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

ÍNDICE

1. ESTUDIO ECONÓMICO.
 - 1.1 Costos de planes y proyectos.
 - 1.2 Costos de indemnizaciones, edificaciones, instalaciones existentes y demoliciones.
 - 1.2.1 Criterios de aplicación.
 - 1.2.2 Cuadro resumen de costos de indemnizaciones, edificaciones existentes y demoliciones.
 - 1.3 Costos del suelo.
 - 1.4 Costos de urbanización.
2. ESTUDIO FINANCIERO.
 - 2.1 Análisis de los ingresos.
 - 2.2 Justificación de la viabilidad económica del Plan.



1. ESTUDIO ECONÓMICO.

1.1 COSTOS DE PLANES Y PROYECTOS.

Los honorarios correspondientes a la redacción de los correspondiente planes y proyectos son los siguientes:

CONCEPTO	COSTE
Redacción del P.A.U.	2.009.944 Pts
Redacción del Plan Parcial	3.678.707 Pts
Proyecto de Reparcelación	7.249.320 Pts
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras	11.200.000 Pts
TOTAL	24.137.971 Pts

1.2 COSTOS DE EDIFICACIONES Y DEMOLICIONES.

1.2.1 CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Los criterios que se han seguido para evaluar los costes económicos de los afectados por la redacción del presente Plan Parcial se han hecho en base a los siguientes factores:

a) Valoración de edificaciones existentes.

Para la valoración de las edificaciones existentes se han tomado como base los COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN PARA 1998 del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental. La valoración realizada ha tenido en cuenta los coeficientes aprobados por la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía, que sirven para la ponderación de los módulos antes citados en base a la antigüedad de las edificaciones, su estado de conservación y la calidad de los materiales que lo componen. Por otra parte se ha considerado la población, zona y calle de situación con objeto de aplicar el módulo específico de forma singularista, obteniendo al final la ponderación de estos coeficientes multiplicados por el módulo correspondiente, un valor de referencia de la totalidad del inmueble.

Los coeficientes utilizados son los siguientes:

- Antigüedad: 51 a 75 años → 0,70
- Conservación: Regular → 0,90
- Servicios: Completos → 1,00
- Calidad: Baja → 0,80
- Situación Urbanística: Con Pl. en trámite → 0,75

De este modo, los módulos resultantes según el uso, son los siguientes:

- Para las edificaciones de uso Residencial se ha tomado el siguiente módulo:



$$65.700 \text{ ptas/m}^2 \times 0,70 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,75 = \mathbf{24.835 \text{ ptas/m}^2}$$

- Para las edificaciones anexas de otro carácter se ha tomado el siguiente módulo:

$$65.700 \text{ ptas/m}^2 \times 0,60 \times 0,70 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,75 = \mathbf{14.901 \text{ ptas/m}^2}$$

b) Valoración de las demoliciones a realizar.

La valoración del costo de las demoliciones se ha hecho en base a los siguientes aspectos:

- Estado de la edificación.
- Existencia de edificaciones colindantes.

De este modo el valor de demolición que se ha establecido es de 3.000 ptas/m² para la edificación.

1.2.2 CUADRO RESUMEN DE COSTOS DE EDIFICACIONES Y DEMOLICIONES.

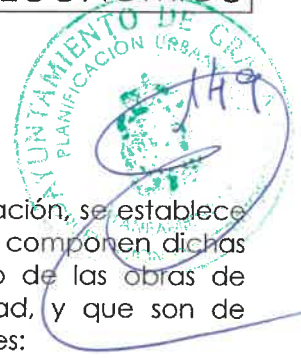
EDIFICACIONES EXISTENTES	SUPERFICIE	PRECIO/M2	TOTAL
Edificación Residencial	360,00	24.835,00	8.940.600,00 Pts
Otras edificaciones	250,00	14.901,00	3.725.250,00 Pts
Total edificaciones existentes			12.665.850,00 Pts
DEMOLICIONES	SUPERFICIE	PRECIO/M2	TOTAL
Edificación Residencial	360,00	3.000,00	1.080.000,00 Pts
Otras edificaciones	250,00	3.000,00	750.000,00 Pts
Total Demoliciones			1.080.000,00 Pts
TOTAL			13.745.850,00 Pts

1.3 COSTOS DEL SUELO.

Para la estimación del costo del suelo nos hemos basado en el valor que actualmente tiene asignado el Ayuntamiento a la unidad de aprovechamiento.

Como tenemos 119.371 unidades de aprovechamiento de carácter lucrativo, el coste total del suelo sería el siguiente:

$$\mathbf{68.451 \text{ U.A.} \times 13.130 \text{ ptas./U.A.} = \mathbf{898.761.630 \text{ ptas.}}$$



1.4 COSTOS DE URBANIZACIÓN.

Para efectuar un estudio económico preciso de los costes de urbanización, se establece un módulo de repercusión por m² para los siguientes conceptos que componen dichas obras, y que se han obtenido en base a un estudio de mercado de las obras de urbanización que se están ejecutando actualmente en esta ciudad, y que son de similares características a las de este Plan Parcial, y que son los siguientes:

CAPITULO	CONCEPTO	IMPORTE
CAP. 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	35.096.600,00
CAP. 2	SANEAMIENTO	22.316.140,00
CAP. 3	DRENAJE	19.534.900,00
CAP. 4	ABASTECIMIENTO	59.035.130,00
CAP. 5	ENCAUZAMIENTO BARRANCO	25.362.260,00
CAP. 6	PAVIMENTACIONES	58.869.580,00
CAP. 7	SEÑALIZACIÓN	13.144.670,00
CAP. 8	TELECOMUNICACIONES	6.622.000,00
CAP. 9	SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	41.854.040,00
CAP. 10	JARDINES Y AREAS DE JUEGO	49.264.680,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		331.100.000,00
	G.G. Y B.I. 19% S/331.100.000	62.909.000,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		394.009.000,00
	16% IVA	63.041.440,00
PRESUPUESTO GLOBAL DE LICITACIÓN		457.050.440,00



2. ESTUDIO FINANCIERO.

2.1 ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.

1. Módulos de venta. Para poder comprobar la rentabilidad de la operación así como su viabilidad, establecemos un precio de venta en torno a las 100.000 ptas. el m2, que es muy aproximado al módulo establecido en las viviendas de V.P.O., en torno a las cuales debe girar la promoción.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

En base a los estudios que se han realizado en los puntos anteriores, pasamos a comprobar la viabilidad del Plan del siguiente modo:

CONCEPTO	COSTOS	INGRESOS	BENEFICIO	%
Costos de Planes y Proyectos	24.137.971 Pts			
Costos de Edif., Demol.	13.745.850 Pts			
Costos del Suelo	898.761.630 Pts			
Costos de la Urbanización	394.009.000 Pts			
Costos de la Edificación	2.602.636.000 Pts			
Ingresos Estimados de Venta		5.205.272.000 Pts	1.271.981.549 Pts	
TOTAL	3.933.290.451 Pts	5.205.272.000 Pts	1.271.981.549 Pts	24,44%

Según lo expuesto, resulta que la operación arroja un balance positivo del 24'44% de la inversión a realizar, dicho porcentaje consideramos que es totalmente suficiente para garantizar la viabilidad de la operación urbanizadora.

Granada, Enero de 2000

Jorge G. Molinero Sánchez José Antonio Mateos Delgado
ARQUITECTOS