

**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P- 42
GRANADA**

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

Documento V y VI:

**PLAN DE ETAPAS
Y
ESTUDIO
ECONÓMICO
FINANCIERO**

TEXTO REFUNDIDO

Abril 2000

JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO

ARQUITECTOS

**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P- 42
GRANADA**

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

Documento V:

PLAN DE ETAPAS

TEXTO REFUNDIDO

Abril 2000

JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO

ARQUITECTOS

DOCUMENTO V:**PLAN DE ETAPAS.**

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P.D. *[Firma]*

[Firma]
Gregorio Rodríguez Lomís

**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.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plen.
en sesión de fecha de
Granada, 30 JUN. 2000
EL SECRETARIO GENERAL

Granada, Abril de 2000

Jorge G. Molinero Sánchez

Jose Antonio Mateos Delgado

ARQUITECTOS

**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P- 42
GRANADA**

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

Documento VI:

**ESTUDIO
ECONÓMICO
FINANCIERO**

TEXTO REFUNDIDO

Abril 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.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 30 JUN. 2000
Granada, EL SECRETARIO GENERAL
P.D. El vicepresidente
Gregorio Rodríguez
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SEC. ACTAS RELAC.
Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Pleno
en sesión de fecha de

Granada, 30 JUN 2000

EL SECRETARIO GENERAL,

P. D. *El Secretario*

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.	1.800.276 Pts
Redacción del Plan Parcial	7.201.104 Pts
Proyecto de Reparcelación	10.327.720 Pts
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras	16.000.000 Pts
TOTAL	35.329.100 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:

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plen
en sesión de fecha de

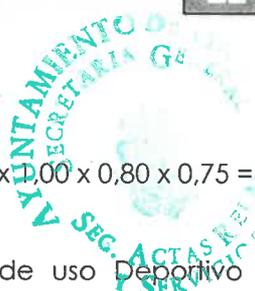
Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

P. *[Firma]*

[Firma]

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



- Para las instalaciones de uso Deportivo y Recreativo se han tomado los siguientes módulos:

Edificación:

$$26.100 \text{ ptas/m}^2 \times 0,70 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,75 = 9.866 \text{ ptas/m}^2$$

Porches:

$$20.100 \text{ ptas/m}^2 \times 0,70 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,75 = 7.598 \text{ ptas/m}^2$$

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

$$53.200 \text{ ptas/m}^2 \times 0,70 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,75 = 20.110 \text{ ptas/m}^2$$

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 y 1.500 ptas/m² para los porches.

1.2.2 CUADRO RESUMEN DE COSTOS DE EDIFICACIONES Y DEMOLICIONES.

EDIFICACIONES EXISTENTES	SUPERFICIE	PRECIO/M2	TOTAL
Federación Española de Tiro Olímpico			
Edificaciones	1.780,00	9.866,00	17.561.480,00 Pts
Porches	734,00	7.598,00	5.576.932,00 Pts
Edificación residencial	124,00	24.835,00	3.079.540,00 Pts
Restaurante	313,00	20.100,00	6.291.300,00 Pts

Total edificaciones existentes			32.509.252,00 Pts
--------------------------------	--	--	-------------------

DEMOLICIONES	SUPERFICIE	PRECIO/M2	TOTAL
Federación Española de Tiro Olímpico			
Edificaciones	1.780,00	3.000,00	5.340.000,00 Pts
Porches	734,00	1.500,00	1.101.000,00 Pts
Edificación residencial	124,00	3.000,00	372.000,00 Pts
Restaurante	313,00	3.000,00	939.000,00 Pts

Total Demoliciones			7.752.000,00 Pts
--------------------	--	--	------------------

TOTAL			40.261.252,00 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:

$$116.301 \text{ U.A.} \times 13.130 \text{ ptas./U.A.} = 1.527.032.130 \text{ ptas.}$$

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	46.791.066,00
CAP. 2	SANEAMIENTO	29.744.099,00
CAP. 3	DRENAJE	25.971.666,00
CAP. 4	ABASTECIMIENTO	78.695.342,00
CAP. 5	ENCAUZAMIENTO BARRANCO	33.814.384,00
CAP. 6	PAVIMENTACIONES	78.508.549,00
CAP. 7	SEÑALIZACIÓN	1.756.048,00
CAP. 8	TELEFONÍA	8.832.981,00
CAP. 9	SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	71.590.000,00
CAP. 10	JARDINES Y AREAS DE JUEGO	65.671.500,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		441.375.635,00
G.G. Y B.I. 19% S/441.375.635		83.861.370,65
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		525.237.005,65
16% IVA		84.037.920,90
PRESUPUESTO GLOBAL DE LICITACIÓN		609.274.926,55

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plen.
 en sesión de fecha de
 Granada, 30 JUN. 2000

EL SECRETARIO GENERAL
 P. D. El Vice-Secretario,
Gregorio Rodríguez Ferris
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARÍA GENERAL
 SEG. ACTAS RELAC.
 SERVICIO

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	35.329.100 Pts			
Costos de Edif., Demol.	127.832.400 Pts			
Costos del Suelo	1.527.032.130 Pts			
Costos de la Urbanización	525.237.006 Pts			
Costos de la Edificación	5.815.050.000 Pts			
Ingresos Estimados de Venta		11.630.100.000 Pts	3.599.619.364 Pts	
TOTAL	8.030.480.636 Pts	11.630.100.000 Pts	3.599.619.364 Pts	30,95%

Según lo expuesto, resulta que la operación arroja un balance positivo del 30'95% de la inversión a realizar, dicho porcentaje consideramos que es totalmente suficiente para garantizar la viabilidad de la operación urbanizadora.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Plen*
 en sesión de fecha de
 Granada, 30 JUN. 2000

Granada, Abril de 2000

EL SECRETARIO GENERAL
 P. D. el vicepresidente
 Gregorio Rodríguez Larín



Jorge G. Molinero Sánchez José Antonio Mateos Delgado
 ARQUITECTOS