

## IV. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

### 1 INTRODUCCIÓN

### 2 ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

1.1 Costes de urbanización interior y conexión de infraestructuras.

1.2 Honorarios profesionales

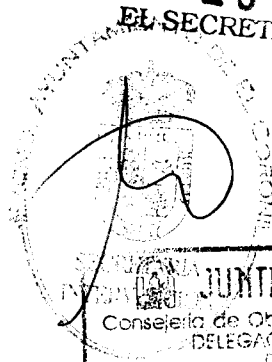
1.3 Levantamiento topográfico y estudio geotécnico

1.4 Otros gastos e imprevistos

1.5 Cuadro resumen de costes y repercusiones



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día... **23 NOV 2005**.....  
EL SECRETARIO.



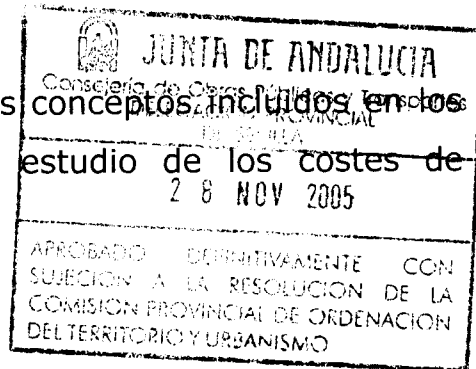
<b>JUNTA DE ANDALUCIA</b> Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
28 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

## 1. INTRODUCCIÓN

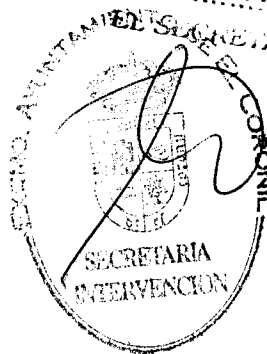
Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales de Ordenación figura la evaluación económica de las obras de urbanización y en su caso, de las dotaciones, según establece el artículo 13 LOUA, que los artículos 55 y 63 RP se encargan de pormenorizar.

Por otro lado, la transformación del suelo urbanizable comporta para la propiedad una serie de deberes, entre los que se incluye el de costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 6/1.998, concordante a su vez con el artículo 51 LOUA.

Por último, el artículo 113 LOUA especifica los gastos de urbanización, de ahí que en el estudio de los costes de urbanización diferenciamos dichos conceptos.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **23 NOV 2005**.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 NOV 2005

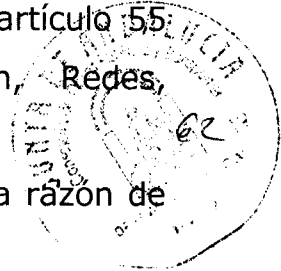
## 2. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO



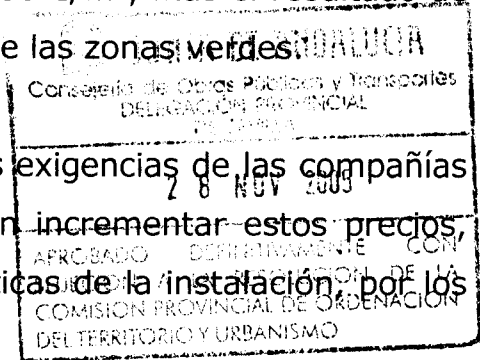
### 2.1 Costes de urbanización interior y conexión de infraestructuras.

El Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla del año 2.004, ajusta el precio de ejecución material de las obras indicadas en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento (Explanación, Pavimentación, Redes, Jardinería, etc.) por dos caminos:

- en función de la extensión a urbanizar y la edificabilidad bruta, a razón de 19,20 €/m<sup>2</sup>, o
- sumando el producto de multiplicar la superficie de viario, acerado y aparcamiento, con todos sus servicios, por 60,00 €/m<sup>2</sup>, más el resultado de multiplicar por 36,00 €/m<sup>2</sup>, el ajardinamiento de las zonas verdes.



No obstante, estos precios no tienen en cuenta las exigencias de las compañías suministradoras, que las más de las veces suelen incrementar estos precios, bien por las criterios de diseño, por las características de la instalación, por los materiales a emplear, etc.



Además, la experiencia de otras urbanizaciones realizadas, indica que es más real estimar en 70,00 €/m<sup>2</sup>, la urbanización de la calle, y mantener en 36,00 €/m<sup>2</sup> la de las zonas verdes. Con estas premisas, el presupuesto de ejecución material asciende a **2.369.326,90 €**, desglosado del siguiente modo:

CONCEPTO	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Viario, acerado y aparcamiento	15.726,06.-	70,00	1.100.824,20.-
Zonas verdes	3.862,00.-	36,00	139.032,00.-
<b>TOTAL</b>			<b>1.239.856,20.-</b>

Con este criterio, la repercusión por urbanización interior asciende hasta los **37,25 €/m<sup>2</sup>** para el área de reparto bruta, esto es, 33.279,67 m<sup>2</sup>, que como vemos queda por encima de los 19,20 €/m<sup>2</sup> que estima el COAS.

Por otra parte, considerando la repercusión sobre los 12.238,81 m<sup>2</sup> de parcela neta, esta cifra asciende hasta los **101,30 €/m<sup>2</sup>**.

## 2.2 Honorarios profesionales.

Este apartado, incluiremos los honorarios profesionales fijados a través del concurso público, a excepción del estudio geotécnico. El importe asciende a **62.100,00 €**:

CONCEPTO	Estimación (€)
Modificación	3.000,00.-
Estudio de Impacto Ambiental	1.500,00.-
Proyecto de Reparcelación	3.600,00.-
Proyecto de Urbanización	29.000,00.-
Dirección Facultativa	25.000,00.-
<b>TOTAL</b>	<b>62.100,00.-</b>

Los honorarios de Dirección Facultativa incluyen los correspondientes a la Dirección de Obras del Técnico Redactor así como la del Técnico Medio.

Con este criterio, la repercusión por honorarios, asciende hasta los **1,86 €/m<sup>2</sup>** para el área de reparto bruta, esto es, 33.279,67 m<sup>2</sup>. Por otra parte, considerando la repercusión sobre los 12.238,81 m<sup>2</sup> de parcela neta, esta cifra asciende hasta los **5,07 €/m<sup>2</sup>**.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **23 NOV 2005**.....  
EL SECRETARIO.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 NOV 2005.

### 2.3 Levantamiento topográfico y estudio geotécnico

Para el oportuno desarrollo de los trabajos enunciados hemos de contar con un levantamiento georreferenciado en coordenadas UTM, que localice con precisión todos y cada uno de los elementos del ámbito y su entorno más inmediato, prestando especial atención a las infraestructuras.

El Estudio Geotécnico necesario para las obras de urbanización incluye calicatas y ensayos de laboratorio, supervisión de los trabajos de campo y redacción del informe geotécnico con las recomendaciones sobre la cimentación. Tras solicitar presupuesto a profesionales de reconocida solvencia obtenemos los siguientes precios:

CONCEPTO	IMPORTE (€)
Levantamiento topográfico	1.850,00.-
Estudio Geotécnico	3.500,00.-
<b>TOTAL</b>	<b>5.350,00.-</b>

Con este criterio, la repercusión por levantamiento topográfico y estudio geotécnico, asciende hasta los **0,16 €/m<sup>2</sup>** para el área de reparto bruta, esto es, 33.279,67 m<sup>2</sup>. Por otra parte, considerando la repercusión sobre los 12.238,81 m<sup>2</sup> de parcela neta, esta cifra asciende hasta los **0,43 €/m<sup>2</sup>**.

### 2.4 Otros gastos e imprevistos.

Este apartado supone los costes derivados de la gestión, promoción, tasas y arbitrios, impuestos, registro, notaría, y otros gastos, que oscila entre el cinco y el diez por ciento del total de costes. Nosotros estimaremos este capítulo en un 7,50 %, lo que supone una partida adicional de unos **98.047,96 €**.

Con este criterio, la repercusión por otros gastos e imprevistos, asciende hasta los **2,94 €/m<sup>2</sup>** para el área de reparto bruta, esto es, 33.279,67 m<sup>2</sup>. Por otra parte, considerando la repercusión sobre los 12.238,81 m<sup>2</sup> de parcela neta, esta cifra asciende a **8,01 €/m<sup>2</sup>**.

## 2.5 Cuadro resumen de costes y repercusiones.

A continuación recogemos un resumen de todos los conceptos estimados hasta ahora en dos cuadros; en el primero incluimos los costes totales y en el segundo sus repercusiones por metro cuadrado de suelo bruto (118.364,42 m<sup>2</sup>) y neto (69.569,04 m<sup>2</sup>).

CONCEPTO	COSTE (€)
Urbanización interior	1.239.856,20.-
Honorarios profesionales	62.100,00.-
Levantamiento topográfico y estudio geotécnico	5.350,00.-
Otros gastos e imprevistos	98.047,96.-
<b>TOTAL</b>	<b>1.405.354,20.-</b>

CONCEPTO	REPERCUSIÓN (€/m <sup>2</sup> )	
	BRUTA	NETA
Urbanización interior	37,52.-	101,30.-
Honorarios profesionales	0,86.-	0,87.-
Levantamiento topográfico y estudio geotécnico	0,16.-	0,43.-
Otros gastos e imprevistos	2,94.-	8,01.-
<b>TOTAL</b>	<b>42,48.-</b>	<b>114,81.-</b>

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 NOV 2005...

SECRETARÍA DE INTERVENCIÓN