



DOCUMENTO E
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA- FINANCIERA



DOCUMENTO E

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA- FINANCIERA

INDICE

1. Estudio económico financiero.	56
1.1. Gastos de Urbanización	56
1.2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios.....	56
1.3. Gastos de Gestión.....	58
1.4. Distribución de gastos entre los propietarios.	59
1.5. Ponderación relativa de los usos pormenorizados.....	60
1.6. Justificación de la Viabilidad Económica.	60



1. Estudio económico financiero.

1.1. Gastos de Urbanización

Para elaborar el estudio de viabilidad económico-financiera de la urbanización de la Unidad de Ejecución, deberemos calcular la totalidad de las cargas de urbanización precisas para culminar el proceso citado, desde los inicios de planeamiento hasta la finalización y entrega de las obras de urbanización y la inscripción registral de las nuevas parcelas resultantes del proceso de reparto de cargas y beneficios.

Estructuraremos los gastos en dos grandes grupos comprensivos de los diferentes aspectos que constituyen la elaboración del proceso de urbanización. En primer lugar calcularemos el coste de las obras de urbanización e implantación de los servicios, calcularemos igualmente el coste la elaboración de todos los documentos técnicos y administrativos precisos, englobándolos en un apartado de costes de gestión, todos ellos con carácter orientativo a costa de redacción de los respectivos documentos.

La financiación de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios que constituyen las obras definidas en el Anteproyecto de urbanización de este Programa de Actuación Urbanizadora, así como la totalidad de las obras de conexión, ampliación y refuerzo de las redes de servicio de Berango, concretadas en el Estudio Económico-Financiero del Programa de Actuación Urbanística y en el Convenio urbanístico, y los demás gastos de urbanización, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos, de acuerdo con lo especificado en el presente documento.

1.2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios.

El presente estudio de viabilidad económico-financiera contiene el avance del presupuesto de la ejecución de las obras de urbanización, bien entendido que no se incluyen en él los costes de la urbanización del interior de las parcelas privadas.

Desglose de obras por capítulos:



PRESUPUESTO			
Proyecto: Anteproyecto urbanización Otxandategi - Berango			
Cap. 001	DEMOLICIONES		170.871,26 €
Cap. 002	EXCAVACIONES		258.350,95 €
Cap. 003	HORMIGON		440.020,20 €
Cap. 004	ALBAÑILERIA		898.818,90 €
Cap. 005	PLUVIALES		342.906,12 €
Cap. 006	SANEAMIENTO		165.473,36 €
Cap. 007	ABASTECIMIENTO		93.028,33 €
Cap. 008	TELECOMUNICACIONES		38.488,71 €
Cap. 009	INSTALACION ELECTRICA		290.692,81 €
Cap. 010	INSTALACION DE GAS		86.201,94 €
Cap. 011	JARD. MOBILIARIO.		173.995,12 €
Cap. 012	ALUMBRADO PUBLICO		515.111,12 €
Cap. 013	VARIOS		69.479,18 €
Cap. 013	SEGURIDAD Y SALUD EN LA CONSTRUCCION		104.218,76 €
Cap. 014	GESTION DE RESIDUOS		43.424,49 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL 3.691.081,25 €

GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL 19,0% 701.305,44 €

I.V.A. 18,0% 790.629,60 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA 5.183.016,29 €

Asciende el presente PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA a la mencionada cantidad de CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL DIECISEIS Euros con VEINTINUEVE céntimos de Euro

Honorarios Facultativos Proyecto y Dirección Urbanización

Proyecto de Urbanización, Est. S.y S., P.C.C., E.G.R. 150.660,00 €

Dirección de Obras (Arq., Aparejador) - Coord. S.S., Seg. C.C. y G.R. 127.155,00 €

I.V.A. 21% 58.341,15 €

TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS 336.156,15 €

TOTAL PRESUPUESTO PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACION 5.519.172,44 €

Asciende el presente PRESUPUESTO PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACION a la mencionada cantidad de CINCO MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO SETENTA Y DOS Euros con CUARENTA Y CUATRO céntimos de Euro

En Bilbao, a 8 de noviembre de 2.012

LOS ARQUITECTOS



1.3. Gastos de Gestión

Fase	Concepto	Importe	Total €
	Programa de Actuación Urbanizadora. U.E. nº 6- Otxandategi.		
	1.- Honorarios equipo técnico	21.900,-	27.900,-
	2.- Honorarios equipo jurídico	6.000,-	
II	Constitución de la Junta de Concertación		
	7- Tramites de Constitución y formalización del Convenio-	4.000,-	4.000,-
	8.- Asesoramiento a la Junta de Concertación.	500 €/mes	
V	Proyecto de Reparcelación		
	9.- Honorarios equipo técnico	24.000,-	48.000,-
	10.- Honorarios equipo jurídico	24.000,-	
TOTAL			79.900,-

Ascienden por tanto los gastos de gestión a 79.900 €mas el IVA correspondiente.

Los **Gastos Totales de Urbanización**, incluyendo los gastos de Gestión, sin contar el IVA correspondiente ascienden a:

PEM Urbanización	3.691.081,25
19% GG+BI	701.305,44
Total Gastos de Urbanización	4.392.386,69
Proyecto	150.660,00
Dirección	127.155,00
TOTAL Urbanización	4.670.201,69
Gestión (PAU, P. Reparcelación, Estudio de Detalle, etc.)	79.900,00
TOTAL	4.750.101,69

A todo esto es necesario añadirle los intereses aplicables a su financiación en los meses que no se termine de realizar la urbanización.



1.4. Distribución de gastos entre los propietarios.

El coste de las obras de Urbanización, Indemnizaciones y gestión descrita correrá a cargo de los propietarios de la Unidad de Ejecución n 6- Otxandategi, de acuerdo con las proporciones que en su día establezca el correspondiente proyecto de reparcelación.

Las partidas siguientes serán financiadas por las compañías suministradoras del servicio, quienes podrán repercutir en su caso, de acuerdo con su legislación específica, los costes sobre los particulares que demanden su servicio.

- Tendido red energía eléctrica y transformadores.
- Tendido de red de telefonía: Telefónica.
- Tendido Gas Natural: Gas- Euskadi

Como resultado del cómputo total de gastos para el conjunto de las fases resulta un total de 4.750.101,69 €sin IVA.

TOTAL Urbanización	4.670.201,69
Gestión (PAU, P. Reparcelación, Plan Especial, etc.)	79.900,00
TOTAL	4.750.101,69

A continuación calculamos los porcentajes que inicialmente le corresponden a cada propietario.

El mismo porcentaje inicial será el usado para los ingresos.

Propietarios	Superficie Inicial m2	G. Urbanización %	G. Urbanización 4.750.101,69
Familia Etxeandía	19.967,34	16,20	769.484,73
Familia Alberdi	3.655,04	2,97	140.854,89
Fam. Aguirre y Sociedades	70.503,24	60,56	2.876.818,44
Aguirrechu Marcaida	1.881,16	1,53	72.494,58
Aguirregoitia Blanco	2.367,66	1,92	91.242,91
Bernarda Rola	714,17	0,58	27.522,09
Alberto Legarreta	595,73	0,48	22.957,75
Rufino Loza Revuelta	28,58	0,02	1.101,39
Marcelino Legarreta	34,34	0,03	1.323,37
Amalia Aguirregotia	36,33	0,03	1.400,06
Urrutia Urrutia	3.809,28	3,09	146.798,86
Mardaras Aguirrechu	500,54	0,41	19.289,39
Manuel Aresti	1.406,47	1,14	54.201,37
Ayunt. Berango	13.613,14	11,04	524.611,86
Cesión Municipal			
	119.113,02	100,00	4.750.101,69



1.5. Ponderación relativa de los usos pormenorizados.

Este apartado se redacta con objeto de cumplimentar lo establecido en el artículo 56, apartado f) de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, del Suelo y Urbanismo, referente a que la ordenación urbanística pormenorizada definirá entre otras determinaciones el establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso. A este respecto resulta necesario tener en cuenta, que la actuación prevista en la U.E: 6-Otxandategi, será gestionada mediante el Sistema de Concertación (art. 160), conforme se recoge en la ficha urbanística de la U.E, aprobada en el Plan General de Berango y que será el propio Proyecto de Reparcelación el que mediante un estudio pormenorizado del valor de mercado real, establezca los coeficientes de ponderación para los distintos usos establecidos.

Los usos establecidos bajo rasante, no se consideran como usos lucrativos ya que se les aplica el coeficiente de ponderación “cero”, debido a su carácter de equipamiento complementario de los otros usos permitidos.

1.6. Justificación de la Viabilidad Económica.

En consecuencia el total de las cargas de urbanización de la U.E. 6-Otxandategi, que comprende las obras de urbanización, incluyendo el conjunto de instrumentos de planeamiento, gestión y proyectos de desarrollo asciende a 4.750.101,69 € (IVA no incluido).

- Repercusión de los Gastos de Urbanización sobre la superficie bruta de suelo.

Para una superficie de la Unidad incluida los Sistemas Locales y Generales adscritos que asciende a 119.113,02 m², supone una repercusión de **39,88 €/m²** de superficie bruta inicial de la Unidad de Ejecución.

- Repercusión de los Gastos de Urbanización sobre la superficie total construida

Para una superficie construida total que asciende a 50.131,73 m²c, supone una repercusión de las obras de urbanización de 94,75 €/m²c.



Se realiza una estimación de los valores de venta de los diferentes productos inmobiliarios

Valor en venta	Comercio	V.P.O	V. Tasada	V. Libre	Total
m2c	1.930,07	9.640,33	9.640,33	28.921,00	
€/m2	1.200,00	1.738,83	2.671,95	3.466,10	
Total ventas	2.316.084,00	16.762.848,57	25.758.492,69	100.243.078,10	145.080.503,36

Los valores de las viviendas de protección oficial, se obtiene de los valores máximos de venta aprobados por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.

Se realiza una estimación de los valores de construcción de los diferentes productos inmobiliarios.

Valor de construcción	Comercio	V.P.O	V. Tasada	V. Libre	Total
m2c	1.930,07	9.640,33	9.640,33	28.921,00	
€/m2	357,00	723,43	723,43	888,10	
Total construcción	689.034,99	6.974.131,81	6.974.131,81	25.684.791,00	40.322.089,61

Aplicando la formula del valor residual del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, tendremos que $V_s = (V_v / K) - V_c$, siendo **K** para las viviendas libres de 1,4, para las viviendas protegidas de régimen común de 1,2 y para las viviendas tasadas autonómicas de 1,3.

	Comercio	V.P.O	V. Tasada	V. Libre
K	1,40	1,20	1,30	1,40
V Repercusión $V_s = (V_v / K) - V_c$	500,14	725,59	1.331,91	1.587,68

Los valores de ventas de las viviendas protegidas, son los aprobados por la Administración y el valor de las viviendas libres y los valores de construcción son estimativos y se justificaran pormenorizadamente en el Proyecto de Reparcelación en función de un estudio de mercado, conforme a la coyuntura económica vigente.

- Conclusión

Considerando los valores de mercado estimados por cada metro cuadrado de superficie construida para cada uso residencial y comercial indicados en la ficha urbanística, la repercusión económica de las cargas de urbanización sería de aproximadamente del 3,27 % del valor de venta del producto inmobiliario, lo que puede considerarse como aceptable.

Aplicando los valores de venta y de construcción indicados anteriormente, obtendremos el valor del suelo conforme a la formula de valoraciones del método residual estático



	Comercio	V.P.O	V. Tasada	V. Libre	TOTAL €
K	1,40	1,20	1,30	1,40	
V Repercusión Vs $= (Vv/K) - Vc$	965.310,72	6.994.908,66	12.840.093,34	45.917.407,64	66.717.720,37

Luego el valor del suelo conforme a las estimaciones indicadas da un valor positivo que asciende a 66.717.720,37 € que descontando los gastos de urbanización y de gestión de 4.750.101,69 € nos da un valor neto de suelo de **61.967.618,68 €** con los valores indicados, por lo tanto se puede considerar la promoción como viable económicamente.

En Bilbao a Febrero de 2.013

Fdo: José Ramón Basterra Gallano

Arquitecto

Miguel Rodríguez Viadas

Abogado

Fdo: José Manuel Anasagasti Etxeita

Arquitecto

Guillermo Ibarondo Elizazu

Abogado