

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

APR 4.4.-03 "HUMERA-C/ARENAL"

POZUELO DE ALARCON

MADRID

ANEXO Nº 11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

OCTUBRE 2020

CONTENIDO

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR.....	1
ANEXO Nº 11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	1
1. LEGISLACIÓN.....	3
2. CRITERIOS ELEGIDOS	3
3. ESTIMACIÓN DE COSTES Y PRECIOS UNITARIOS.....	4
4. COSTE DE LAS OBRASDE URBANIZACIÓN	4
4.1 COSTE DIRECTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	4
4.2 COSTES INDIRECTOS DE LAS OBRAS DEURBANIZACIÓN	5
5. RESUMEN DE COSTES DE INVERSIÓN PARA LAS OBRAS A EJECUTAR.....	6
6. ESTIMACIÓN DE PLAZOS.....	6
7. CAPACIDAD DEL PROMOTOR PARA ACOMETER EL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	6
8. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.....	8

1. LEGISLACIÓN

El Estudio Económico Financiero, se redacta de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 55y 63del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, a fin de recoger la necesaria previsión del capital exigido por las actuaciones previstas en el presente Plan Parcial y la de sus fuentes de financiación, conteniendo las previsiones más concretas posibles para verificar la posterior materialización del planeamiento.

En este sentido, la precisión que se recoge en el presente Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial pretende dar veracidad a la viabilidad económica de la actuación, dado que el promotor de la actuación dispone de las fuentes de financiación suficientes para garantizar su realización, tanto la gestión como la ejecución del planeamiento.

2. CRITERIOS ELEGIDOS

Para la obtención del coste aproximado de la ejecución de las obras de urbanización, con la implantación de los servicios urbanísticos, se ha distinguido entre dos tipos de coste:

- a) *Coste de ejecución de la urbanización, con la implantación de todos los servicios y ejecución de todas las obras de infraestructuras.*

Son costes directos, con aplicación de precios de urbanización. Son aquellos referentes a la ejecución material de las obras de urbanización e implantación de los servicios, es decir, aquellos que tienen incidencia en el territorio.

En este apartado se encuentran:

- *Realización de los viales interiores, excavación, pavimentación y señalización de los mismos.*
- *Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, incluyendo acometida general.*
- *Red de saneamiento y alcantarillado y punto de conexión al nuevo tramo de red general de saneamiento previsto.*
- *Red de distribución de energía eléctrica, incluyendo acometida general.*
- *Red de alumbrado público.*
- *Red de telefonía, incluyendo acometida general.*
- *Obras de jardinería y riego.*
- *Mobiliario urbano y equipamiento.*
- *Varios.*

b) *Coste de la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de urbanización. Son costes indirectos, (redacción y tramitación de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, control de calidad, gestión de residuos y estudios y trabajos de seguridad). Estos se recogen en esta estimación a pesar de estar en proceso.*

Entre ellos se consideran los costes de redacción de documentos y coste de dirección de las obras de construcción, estudio de seguridad y salud, y coordinación de la seguridad y salud durante la ejecución de las obras.

3. ESTIMACIÓN DE COSTES Y PRECIOS UNITARIOS

4

Para la obtención de los costes se establecen precios unitarios a los módulos de urbanización definidos como capítulos de ejecución de las diversas infraestructuras a ejecutar, que aplicados a las mediciones estimadas, dan el coste total. En todos los casos se ha incluido el punto de conexión a los servicios existentes.

Dado que el Proyecto de urbanización ha sido presentado ante el Ayuntamiento, se tomarán los costes de las obras de urbanización, que han sido reflejados en dicho Proyecto, con sus correspondientes precios unitarios, aplicados a las mediciones de cada unidad de ejecución.

4. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

4.1 COSTE DIRECTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En el Proyecto de Urbanización, de tramitación conjunta y presentado ante el Ayuntamiento, se han obtenido los costes directos de las obras, aplicando los precios correspondientes a las unidades de ejecución de las obras. En dicho Proyecto se resume el coste de ejecución material de las obras de urbanización (incluyendo las obras a ejecutar fuera de los terrenos del sector, y los costes relativos a las medidas ambientales, así como los costes compensatorios derivados de las talas y trasplantes de arboles), que se recogen en el siguiente resumen:

RESUMEN DE PRESUPUESTO:

01 ACTUACIONES PREVIAS	15.768,25
02 MOVIMIENTO DE TIERRAS	11.132,97
03 FIRMES Y PAVIMENTOS	183.757,44
04 SANEAMIENTO Y DRENAJE	88.729,17
05 ALUMBRADO PUBLICO	36.402,08
06 REDESDE SERVIVCIO	109.684,19
07 JARDINERIA RIEGO Y MOILIARIO URBANO	47.803,69
08 CONTROL DE CALIDAD	6.000,00
09 GESTION DE RESIDUOS	29.740,95
10SEGURIDAD Y SALUD	10.390,55
11 COSTES MEDIO AMBIENTALES	40.650,00

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 580.059,29

13,00% GASTOS GENERALES 75.407,71

6,00% BENEFICIO INDUSTRIAL 34.803,56

SUMA GG Y BI **110.211,27**

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION SIN IVA 690.270,56

21% IVA 144.956,82

TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION CON IVA **835.227,37**

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL **835.227,37**

El coste estimado de ejecución por contratada de la urbanización del APR4.4-03 "HUMERA ARENAL" asciende a la cantidad de **OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS.**

4.2 COSTES INDIRECTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

PROYECTO DE REPARCELACIÓN	10.000,00
PROYECTO DE URBANIZACION	<u>20.000,00</u>
TOTAL PROYECTOS	30.000,00

DIRECCIÓN DE OBRA	6.000,00
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	1.500,00
COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD	<u>2.500,00</u>

TOTAL DIRECCIÓN FACULTATIVA **10.000,00**

TOTAL COSTES INDIRECTOS **40.000,00**



El totalde costes indirectos estimados por las obras de la urbanizacióndel APR 4.4-03"HUMERA ARENAL" es de **CUARENTA MIL euros**.

5. RESUMEN DE COSTES DE INVERSIÓNPARALAS OBRASAEJECUTAR

A continuación se detalla un resumen de la inversión prevista para las obras a ejecutar, incluyendo los costes directos e indirectos que ocasionan las obras:

OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Costes Directos

Obras de urbanización en terrenos del ámbito	<u>690.270,56</u>
Total costes directos estimados por las obras de la urbanización	690.270,56

Costes Indirectos

Total costes indirectos estimados por las obras de la urbanización	40.000,00
--	-----------

TOTAL INVERSIÓN POR OBRAS DE URBANIZACIÓN	<u>730.270,56</u>
---	-------------------

TOTAL INVERSIÓN	730.270,56
-----------------	------------

Lo que supone para la PropiedaddelAPR4.4-03"HUMERA ARENAL" una inversión total de **setecientos treinta mil doscientos setenta euros con cincuenta y seis céntimos** (730.270,56€).

6. ESTIMACIÓN DE PLAZOS

El plazo estimado para la inversión en la ejecución y desarrollo de las obras correspondientes a la urbanización, es de 2 años contados a partir de la concesión de los permisos municipales.

7. CAPACIDAD DEL PROMOTOR PARA ACOMETER EL DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

Es evidente la total capacidad económica de la Propiedad, Promotores privados. Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales de los suelos señalados del ámbito.

Siendo así, se puede observar en el cuadro adjunto las repercusiones económicas aproximadas de la actuación con respecto a las obras de urbanización:

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	REPERCUSIÓN (€/m ²)
VIARIO	3.709,54	184,78
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	14.802,46	46,13
SUPERFICIE RESIDENCIAL NETA	6.768,78	100,95
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.520,25	193,68
EDIFICABILIDAD PROMOTOR (-10% CESIÓN)	3.168,02	215,20

En cuanto al valor de repercusión para el aprovechamiento lucrativo del ámbito, sin perjuicio de sus actualizaciones, ha sido determinado siguiendo el método residual estático según lo previsto en el RDL 7/2015.

$$V_r = V_v / (1,4 \times F_l) - V_c$$

Donde:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario unitario, €/m² construido

V_R = Valor de repercusión del suelo unitario, €/m² construido

V_c = Valor de la construcción unitario, €/m² construido

F_l = Factor de Localización

Uso	V_v (€/m ² c)	V_c (€/m ² c)	$1,4 \times F_l$	V_R (€/m ² c)
Residencial Colectivo	4.112,04	1.393,18	1,40	1.543,99

Del análisis de los costes y repercusiones anteriores, se considera factible la viabilidad económica financiera para el desarrollo, ya que los valores del mercado actuales están muy por encima de los obtenidos.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearán para acometer el desarrollo del ámbito de actuación, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos o mecanismos de financiación que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales bancarios.

Tanto la financiación de los costes directos, así como los costes indirectos (algunos de ellos, o parte de su coste, ya han sido ejecutados y financiados) de la implantación de los servicios y de la sobras de urbanización, serán acometidas por la Propiedad promotora, existiendo capacidad financiera suficiente para acometerlas.

8. GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.

8

LOS ARQUITECTOS REDACTORES:

Alejandro Martínez Menéndez y
col. COAM.14126

Manuel Gómez Cuevas col.
COAM 10160