

Javier Tellería Elorz

Fecha 21/12/2020

I. Memoria

1. Memoria Plan especial

DOCUMENTO D:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1.- GASTOS DE GESTION URBANISTICA

1.1. Honorarios facultativos. Cálculos estimativos aproximados

Equipo Redactor: P.E.O.U. 10.000,00 €

1.2. Honorarios, Junta y Proyecto de Reparcelación

Estimado en 10.000,00 €

TOTAL GASTOS DE GESTION 20.000,00 €

2.- COSTE DE LA URBANIZACION

2.1. Coste de la urbanización

La superficie destinada a espacios libres urbanos y espacios libres peatonales en el ámbito es de 2.425,62 m².

Se estiman como costes de urbanización razonables las cantidades de con un tanto, el coste total previsto de urbanización de:

CAPÍTULO	TOTAL
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	11.247 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS * incluido el coste de los trabajos necesarios para dar estabilidad corte del terreno	4.860 €
PAVIMENTACIÓN	115.660 €
INFRAESTRUCTURAS	444.550 €
JARDINERIA	18.300 €
SEÑALIZACIÓN	6.000 €
MOBILIARIO URBANO	10.500 €
REMATES Y VARIOS (10%)	61.112 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	20.939 €
CONTROL DE CALIDAD	6.111 €
SEGURIDAD Y SALUD	9.167 €
TOTAL	708.445 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 708.445 €

19% DE G.G. Y B.I 106.267 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA 814.711 €

21% IVA 171.089

Javier Tellería Elorz

I. Memoria

Fecha 21/12/2020

1. Memoria Plan especial

€

TOTAL PRESUPUESTO (IVA INCLUIDO)
985.801 €

Y dado que, como se verá más adelante, el coste estimado de la edificación es de 5.798.112,00 €, el coste de urbanización supone:

$$985.801,00 \text{ €} / 5.798.112,00 \text{ €} = 0.17$$

O sea, el coste de urbanización supone un 17,00 % del coste de la edificación, por lo tanto, superior al 5%.

La monetarización de la cesión obligatoria del 15% de los aprovechamientos según la normativa vigente se estima en 204.633,47 € que quedará convenientemente reflejado en el proyecto de reparcelación.

Los costes de realojo no existen debido a la realización de la ejecución del ámbito en dos fases que permiten que los realojos se realicen en la primera fase en concepto de pago de suelo.

3.- COSTE DE LA EDIFICACION

Se estima como precio medio de coste de ejecución por contrata de la edificación con los gastos correspondientes el siguiente:

m ² edificación residencial V.P.O. sobre rasante	800 €
m ² edificación residencial libre sobre rasante	900 €
m ² edificación residencial libre bajo rasante	400 €
m ² edificados en bajo rasante ***	2.769,77 m ²
m ² edificados en planta baja.....	1.935,76 m ²
m ² edificados en plantas altas.....	4.684,00 m ²

Coste Edificación Sobre Rasante:

$$\text{Vivienda libre} \dots\dots\dots 1.695,00 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €/m}^2 = 1.525.000,00 \text{ €}$$

$$\text{V.P.O.} \dots\dots\dots 2.989,00 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 2.391.200,00 \text{ €}$$

$$\text{Planta baja} \dots\dots\dots 1.935,76 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 773.504,00 \text{ €}$$

$$\text{Coste Edificación Bajo Rasante:} \dots\dots\dots 2.769,77 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 1.107.908,00 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL COSTE DE LA EDIFICACION} \dots\dots\dots 5.798.112,00 \text{ €}$$

*** Aunque la ficha urbanística contempla un total 5540 m² de edificabilidad bajo rasante, en el proyecto que se realizará y tras los estudios correspondientes de viabilidad realizados, se construirán únicamente 2769,77 m² de plantas de sótano.

4.- RESUMEN DE COSTES Y VIABILIDAD DEL PLANEAMIENTO

El resumen de costes (sin I.V.A) resulta ser el siguiente:

Javier Tellería Elorz

I. Memoria

Fecha 21/12/2020

1. Memoria Plan especial

Gastos de gestión 24,50% del PEM.....	1.620.141,60 €
Coste de la urbaniz.+ indemnizaciones + derribos	814.711,00 €
Coste de la edificación	5.798.112,00 €
Cesión obligatoria del 15 %	204.633,45 €
TOTAL COSTE GENERAL ESTIMADO	8.437.598,05 €

Se consideran como precios de venta los precios resultantes de la aplicación de los módulos de VPO y de los resultantes de los costos de la promoción ya que se refiere a una promoción en Cooperativa:

- Viviendas Libres → 3.241.959 €
- Viviendas de Protección Oficial → 4.667.130 €
- Garajes ,trasteros y bajos comerciales → 1.228.193 €

Por lo tanto, los valores de venta de la Promoción serán los siguientes:

TOTAL VALOR EN VENTA 9.137.282,00 €

$$V_R = V_m / 1,245 - (C_c + C_u)$$

El valor de V_m representa 5.798.112,00 €.

El valor de $C_c + C_u$ (siendo C_u toda la urbanización y C_c el coste de construcción de la vivienda libre) resultante es de 2.196.093,90 €.

Por tanto el valor residual del suelo resulta:

$$V_r = 9.137.282 \text{ €} / 1,245 - 6.612.823,60 \text{ €} = 555.269,30 \text{ €}.$$

Se aplica un 24,5 % de costes por incluir los precios de construcción el Beneficio Industrial de la Contrata y sus Gastos Generales. Ello permite retribuir de forma razonable el suelo y promover un producto inmobiliario de calidad adecuada a un precio competitivo que ha sido contrastado y aceptado por los usuarios, que son los miembros Cooperativistas de la Cooperativa conformada al efecto.

La cesión a favor del Ayuntamiento se resolverá en el Proyecto de Reparcelación.

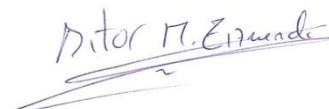
Tolosa a octubre de 2020

El Arquitecto Superior

El Abogado

El promotor





Javier Tellería Elorz

Iñaki Sagarzazu Izeta

Tolosako Plazatik
Zubizarreta Elkarte Kooperatiboa