

DOCUMENTO N° 3

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO AJUSTADA A LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL**

III.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO AJUSTADO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.1.- Alcance del Estudio

El presente documento adecua el estudio sobre la viabilidad económica y financiera del Plan Parcial aprobado a las modificaciones en la ordenación que se plantean en la presente modificación puntual.

Además de modificarse ligeramente la edificabilidad ponderada, se produce un incremento en los costes de urbanización producidos por la necesidad de redimensionar el centro de transformación de Iberdrola.

1.2.- Coefficiente de Ponderación

A la hora de establecer los valores de los productos inmobiliarios, lo que determina el VRS correspondiente, hay que considerar que el Plan General define el uso de actividades económicas que autoriza indistintamente el uso Industrial y el Terciario. No obstante es cierto que el Plan General al establecer los coeficientes de los diferentes usos, referenciados siempre al VRS de VPO (K=1) discrimina ligeramente el industrial (2,2) frente al terciario (2,1).

A los efectos de este documento y si bien se definen determinadas parcelas como terciarias, previendo los aparcamientos exigibles, es lo cierto que hay también otras parcelas que pudieran ser terciarias si resuelven la dotación de aparcamiento.

De otro lado la diferencia de coeficientes es tan pequeña que la consideramos despreciable a los efectos de este documento.

Incluso es más cierto que la diferencia fundamental puede residir más bien en la tipología de las parcelas: de planta única o de edificación en altura.

A los efectos de este documento se asigna a todas las parcelas destinadas a actividades económicas el coeficiente (K=1) por ser el uso característico del ámbito, sin distinguir entre industrial y terciario por los motivos expuestos, sin perjuicio de que podrá el Proyecto de Reparcelación reajustar de manera justificada cuando existen diferencias de valor económico entre los productos inmobiliarios a desarrollar.

1.2.1.- Parámetros de determinación de los nuevos coeficientes de ponderación.

Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011). Conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

No hemos descontado el Coste de Urbanización, por lo que este VRS es “urbanizado”:

$$\text{VRS} = \frac{V_v}{K} - V_c$$

$$\text{VRS} = \frac{1.100 \text{ €}}{1,40} - 426 \text{ €}$$

$$\text{VRS} = 359,71 \text{ €/m}^2/\text{t urbanizado}$$

$$K=1$$

B) En plantas altas

$$\text{VRS} = \frac{800 \text{ €}}{1,40} - 426 \text{ €}$$

$$\text{VRS} = 145,43 \text{ € m}^2/\text{t urbanizado}$$

$$K = 0,4 (145,43/359,71)$$

c) Parcela c.06. Parcela de uso terciario con una limitación importante de altura entre plantas

$$\text{VRS} = \frac{1.049,64 \text{ €}}{1,40} - 426 \text{ €}$$

$$\text{VRS} = 323,74 \text{ € m}^2/\text{t urbanizado}$$

$$K = 0,9 (323,74/359,71)$$

d) Parcela residencial a3.01. Tipología bifamiliar adosada.

Para el cálculo del valor de repercusión de suelo partimos de un valor de venta estimado de 2.800 €/m²(t), incluyendo la parte proporcional de bajo rasante, toda

vez que en este tipo de producto el bajo rasante no tiene un valor independiente al sobre rasante.

Se calcula un coste de construcción del sobre rasante tras calcular los gastos necesarios de 1.170 € y del bajo rasante 400 € estableciendo el presente plan parcial un ratio entre ambas superficies del 75%.

(Ccs +R x Ccb)

Siendo:

Ccs= coste de construcción del sobre rasante

R= ratio entre la superficie sobre y bajo rasante

Ccb= coste de construcción del bajo rasante

Por tanto el coste de construcción de la vivienda bifamiliar será:

$$Cc = 1.170 + 0,75 \times 400 = 1.470 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

Por tanto el valor residual **de las viviendas adosadas** representa:

$$\text{VRS} = 2.800 / 1,40 - 1.470 = 530 \text{ €/m}^2(\text{t}) \text{ urbanizado}$$

$$K = 1,47 (530,00 / 359,71)$$

1.2.2.- Cuadro de homogeneización de la edificabilidad

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Nº de plantas	Coefficiente	E.homogeneizada
C01	6.669	4.080	1	1	4.624,00
		1.360	2 y 3	0,4	
C02	3.573	1.576	1	1	2.206,40
		1.576	2 y 3	0,4	
C03	4.227	1.931	1	1	3.058,20
		1.931	2	0,4	
		887	3	0,4	
C04	3.989	1.735	1	1	2.748,20
		1.735	2	0,4	
		798	3	0,4	
C05	2.788	610	1	1	795,60
		464	2	0,4	
C06	1.632	625	1	0,9	1.245,00
		625	2	0,9	
		300	3	0,4	
B01	3.592	1.963	1	1	2.265,00
		755	2 y 3	0,4	
B02	3.678	2.050	1	1	2.348,40
		746	2 y 3	0,4	
B03	16.292	9.571	1	1	10.783,00
		3.030	2 y 3	0,4	
B04A	2.940	2.040	1	1	2.040,00
B04B	3.874	2.040	1	1	2.504,00
		1.160	2	0,4	
B05	3.015	1.809	1	1	2.050,20
		603	2 y 3	0,4	
A3.01	802	400		1.47	588,00
Total	57.071				37.256,00

2.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

2.1.- Ingresos por ventas

Partimos del precio unitario de mercado actual, estimando un precio m²/t homogéneo para la totalidad del producto inmobiliario en venta y diferenciando el precio de venta entre plantas altas y bajas.

Consideramos a estos efectos un precio de venta para la planta baja de 1.100 €/m² y para las plantas altas un precio de venta de 800 €/m².

Para el residencial hemos previsto un precio de venta de 2.800 €/m²

Por tanto el valor en venta (Vv) será (deduciendo la cesión del 15%):

$$30.030 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,85 \times 1.100 \text{ €} = 28.078.050 \text{ €}$$

$$15.970 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,85 \times 800 \text{ €} = 10.859.600 \text{ €}$$

$$400 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,85 \times 2.800 \text{ €} = 952.000 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL: } 39.889.650 \text{ €}$$

2.2.- Coste de construcción de la edificación

Partimos de un coste promedio de ejecución material de uso industrial de 320 €/m² que con el beneficio industrial, gastos generales de la construcción, honorarios y Proyectos nos arroja un total de 426 €/m² (320 € x 1,33). Para el residencial se ha calculado un promedio con el bajo rasante que con todos los gastos nos da un coste de 1.470 €/m². Por tanto:

$$46.000 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,85 \times 426 \text{ €} = 16.656.600 \text{ €}$$

$$400 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,85 \times 1470 \text{ €} = 499.800 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL: } 17.156.400 \text{ €}$$

2.3.- Costes y Gastos de Urbanización

En el documento Anexo se recoge el presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización, que se ve incrementado en una partida de 250.000 € correspondientes al condicionado técnico-económico impuesto por IBERDROLA, por lo que el nuevo presupuesto de ejecución por contrata es de 7.769.258,18 € más IVA.

Además se recogen los gastos necesarios de planeamiento y ejecución urbanísticos que representan el siguiente detalle:

- Redacción del Plan Parcial y PAU.....120.000 €
- Redacción y honorarios de dirección del Proyecto
de Urbanización (incluye estudios).....350.000 €
- Convenio de Concertación Junta y Proyecto de Reparcelación.....40.000 €
- Participación del ámbito en el nuevo CT eléctrico.....400.000 €
- Total..... **910.000 € más IVA**

Por último hay que considerar la partida de indemnización por derribos, plantaciones, etc... que prudencialmente se fija en **600.000 €** si bien su determinación definitiva se efectuará en el Proyecto de Reparcelación

Por tanto el total de gastos y cargas de urbanización: **9.279.258,18 € más IVA**

2.4.- Repercusión de la Urbanización €/m²/t

Siendo los costes de urbanización 9.279.258,18 €, y teniendo en cuenta que los m²/t homogeneizados que participan en cargas son 31.667,60 m²/t(H) (37.256,00 x 0,85) la repercusión por m²/t resulta:

$$\text{Repercusión} = \frac{9.279.258,18 \text{ €}}{31.667,60 \text{ m}^2/\text{t}} = 293,02 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

2.5.- Valor Residual del m²/t sin urbanizar

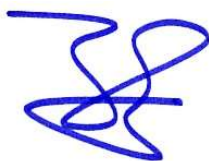
Siendo el VRS urbanizado 359,71 €/m²/t y la repercusión de urbanización 293,02 €/m²/t, el valor del m²/t sin urbanizar es:

$$359,71 \text{ €} - 293,02 \text{ €} = 66,69 \text{ €/m}^2/\text{t}$$

Es decir, asignando al m²/t este valor, con el precio de venta estimado y con los costes, cargas y cesiones reflejados se obtiene un beneficio normal de promoción, lo que garantiza la viabilidad de la operación al poder aplicarse un precio razonable al m² de terreno aportado en el Sector.

Donostia-San Sebastián, mayo 2017

Fdo.: Ignacio Garbizu
Ingeniero Industrial



Fdo: Victorio Lacunza
Ingeniero Técnico Industrial



Fdo.: José Mª Abad
Letrado



Fdo.: Ana Goñi
Letrada

ANEXO

RESUMEN

1 MOVIMIENTO DE TIERRAS , DEMOLICIONES Y DRENAJE	2.442.569,24 €
2 ESTABILIZACIÓN Y CONTENCIÓN DE TIERRAS	1.317.896,52 €
3 SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES	749.258,86 €
4 SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES	475.234,12 €
5 DISTRIBUCION AGUA POTABLE	281.266,23 €
6 ENERGIA ELECTRICA	316.065,12 €
7 TELECOMUNICACIONES	174.514,94 €
8 ALUMBRADO PUBLICO	179.258,28 €
9 PAVIMENTACION	1.194.215,52 €
10 SEÑALIZACION VIARIA Y MOBILIARIO URBANO	72.561,89 €
11 RESTAURACION AMBIENTAL	210.569,59 €
12 SEGURIDAD Y SALUD	105.847,87 €
13 CONDICIONADO TÉCNICO IBERDROLA	250.000,00 €
 <u>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN</u>	
<u>POR CONTRATA</u>	
	7.769.258,18 € *

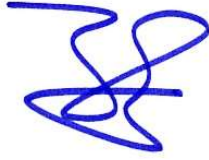
*Presupuesto de ejecución material: 6.528.788,37 € +13% de gastos generales y 6% de beneficio industrial)

Donostia-San Sebastián, mayo 2017



Fdo.: Ignacio Garbizu
Ingeniero Industrial

Fdo.: José Mª Abad
Letrado



Fdo: Victorio Lacunza
Ingeniero Técnico Industrial



Fdo.: Ana Goñi
Letrada