ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

INDICE

1.- ENCAJE LEGAL _____ 2
2.- DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES _____ 2
3.- VIABILIDAD ECONÓMICA _____ 3

1.- ENCAJE LEGAL

En virtud de lo dispuesto en el apartado f) del artículo 13.3 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, todo Plan Parcial deberá contener entre sus determinaciones "la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones".

Igualmente, conforme al art. 19.1.a. regla 3º, de la ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los instrumentos de planeamiento deberán contener "un estudio económico financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución".

El precepto anteriormente citado debe completarse con lo dispuesto en el Capítulo V del Título I del Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, en virtud de la disposición Transitoria IX de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y teniendo en cuenta las determinaciones de la Instrucción 1/2003, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya sobradamente analizadas en páginas de este documento.

Por su parte, el artículo 3.5.5 de las Normas Urbanísticas del planeamiento general dispone que entre la documentación del Plan Parcial debe incluirse un estudio económico que "debe contener:

- La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar".

Junto a estos preceptos, hay que hacer referencia al artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que los costes de Urbanización comprenden los siguientes conceptos:

1. Obras de viario
2. Obras de ajardinamiento y mobiliario urbano
3. Obras de trabajos previos y conexiones a infraestructuras generales
4. Obras de movimientos de tierras
5. Obras de abastecimiento de agua
6. Obras de saneamiento
7. Obras de electricidad
8. Obras de telecomunicaciones

2.- DISTRIBUCIÓN DE LOS COSTES

Cuestión previa al cálculo de los costes derivados de la urbanización del sector objeto de estudio, es recordar los datos de superficie y edificabilidad con los que cuenta el sector, ya que será en función de estos valores como se hará el reparto de las cargas de urbanización de cada uno de los propietarios.

	PP S.A.A.
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	**91.305,40**
Coef. Edificabilidad Bruta (m²t/m²s)	**0.15**
Total Edificabilidad (m²t)	**13.695,81**

Para el calculo de los costes derivados del proceso de urbanización se ha tomado como referencia el "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras" publicado por el Colegio oficial de Arquitectos de Córdoba, de 2009.

Por otra parte, hay que tener en cuenta los gastos a repercutir al sector objeto de ordenación de los costes establecidos en el Plan Especial de Infraestructuras, que en este caso incluirán la cuota por suministro eléctrico y la ejecución de las infraestructuras denominadas CR-NO1, CR-NO2 y CR-RO en el caso de Saneamiento y del E-HAO en caso de Abastecimiento.

El desglose de cada uno de los conceptos a tener en cuenta en la ejecución del sector, queda como sigue:

VIARIO				
	Superficie m²s	**Coste € x m²**	**Coste Total €**	**€/m² bruto**
PP SAA	19.021,09	81,80	1.555.925,16	**17,06**

ESPACIOS LIBRES				
	Superficie m²s	**Coste € x m²**	**Coste Total €**	**€/m² bruto**
PP S.A.A.	9.298,16	65,44	608.471,59	**6,67**

P.E.I. ELECTRICAS				
	kW. Demanda	Coste € x m²	Coste Total €	€/m² bruto
PP S.A.A.	886,02	66,47	58.893,84	**0,65**

P.E.I. SANEAMIENTO (RESIDUALES)				
	% PS SAA	€ Total CR-NO2	Coste Total €	€/m² bruto
CR-NO2	60,449370%	538.000,00	325.217,61	**3,57**
	% PS SAA	€ Total CR-NO1	Coste Total €	€/m² bruto
CR-NO1	10,984503%	127.000,00	13.950,32	**0,15**
	% PS SAA	€ Total CR-RO	Coste Total €	€/m² bruto
CR-RO	1,099045%	2.206.000,00	24.244,92	**0,27**

P.E.I. ABASTECIMIENTO				
	% PS SAA	€ Total E-HAO	Coste Total €	€/m² bruto
E-HAO	2,627490%	411.000,00	10.798,98	**0,12**
	% PS SAA	€ Total D-HA	Coste Total €	€/m² bruto
D-HA	2,015784%	840.000,00	16.932,59	**0,19**

El resumen y gastos totales de este sector aparecen recogidos en el siguiente cuadro:

PRESUPUESTO TOTAL							
PP SAA	SUPERFICIE	**PEM EJECUCION**	COSTES INDIRECTOS (6%) + BENEFICIO INDUSTRIAL (13%)	TOTAL	IVA (16%)	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	**TOTAL (POR M2)**
	91.305,40	**2.614.435,02**	496.742,65	3.111.177,67	497.788,43	3.608.966,10	**39,57**

Señalar que las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones contenidas en el Plan Parcial, tendrán carácter privado y serán sufragados por los propietarios de suelo incluidos en su ámbito, en los términos que establezcan los instrumentos de equidistribución.

3.- VIABILIDAD ECONÓMICA

Aunque la filosofía inspiradora del presente planeamiento no es, primordialmente, la obtención de un rendimiento económico sino la ordenación de suelos que se han desarrollado descontroladamente, implantando aquellas infraestructuras necesarias para equiparar las condiciones de estos asentamientos al resto del suelo urbano de la ciudad, no puede negarse que el propio dinamismo del proceso provocará una importante revalorización patrimonial de los sectores objeto de ordenación, máxime teniendo en cuenta su privilegiada situación.

En este sentido, la actuación urbanística resulta viable a tenor de la comparación entre los costes de la inversión y sus beneficios:

PP SAA	Unitario (por m2)	TOTAL
Valor de mercado antes de la urbanización	50	4.560.157,00
Coste de urbanización	39,57	3.608.966,10
TOTAL	89,57	8.169.123,10
Valor de mercado después de la urbanización	150	13.680.471,00
DIFERENCIA	**60,43**	**5.511.347,90**

C