



IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO IV

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

1. CRITERIOS GENERALES
2. ESTUDIO ECONÓMICO.
 - 2.1. Evaluación de Costes de la Urbanización-Plan Parcial.
 - 2.2. Costes del Suelo.
 - 2.3. Costes de Gestión.
3. ESTUDIO FINANCIERO.
 - 3.1. Análisis de Ingresos. Viabilidad del Proyecto.
 - 3.2. Balance de la Actuación Urbanizadora.



DOCUMENTO IV. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.**1. CRITERIOS GENERALES.**

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 83.2. h) de la Ley de Suelo y 45.1.h) del R.P. y la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se encuentra la "evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización". El artículo 55.2. RP pormenoriza el desglose al que habrá de referirse la evaluación aproximada de costes en este documento del Plan.

2. ESTUDIO ECONOMICO.**2.1. EVALUACION DE COSTES DE URBANIZACION.**

El presupuesto total de los costes de urbanización del SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V, es el siguiente, según Método simplificado de los presupuestos estimativos:

Superficie Total: 89.297'03 m²

Total: 89.297'03 m² x 7'75 €/m² = 692.051'98 €

TOTAL PRESUPUESTO DE URBANIZACION: 692.051'98 €

Asciende el Presupuesto de ejecución material a la cantidad de **SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y OCHO CENTIMOS.**

2.2. COSTE DEL SUELO.

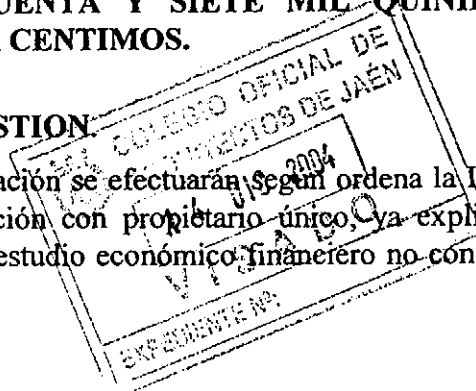
Como referencia de coste de suelo urbanizable sectorizado, según el método de comparación de operaciones recientes próximas, se deduce un precio de 32'00 €/m². Por Tanto:

Total Coste del Suelo: 89.297'03 m² x 32'00 €/m² = 2.857.504'90 €

Asciende el coste del suelo a cantidad de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUATRO EUROS CON NOVENTA CENTIMOS.**

2.3. COSTE DE GESTION.

Las obras de urbanización se efectuarán según ordena la Ley del Suelo dentro del sistema de Compensación con propietario único, ya explicado en los puntos anteriores. Por tanto en el estudio económico-financiero no consideramos los costes de Gestión ninguno.



3. ESTUDIO FINANCIERO.

3.1. ANALISIS DE INGRESOS.

Si en el apartado 2 hemos evaluado el capítulo de costes repercutibles al desarrollo urbanizador, en este estudiaremos la viabilidad del proyecto: SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V

Valor de venta del 100 % del aprovechamiento edificatorio lucrativo residencial y comercial resultante de la ordenación:

Total suelo Neto PP: Residencial 60.577'80 m² y comercial 1.850'88 m².

Valor del suelo neto por m², según métodos de comparación y de operaciones recientes próximas: Residencial 67'00 €/m² y comercial 74 €/m².

Total Venta residencial:	60.577'80 m ² x 71'00 €/m ² =	4.301.023'80 €
Total Venta comercial:	1.850'88 m ² x 74'00 €/m ² =	<u>136.965'12 €</u>
Total:		4.437.988'92 €

Total de ingresos SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos", Fase V: CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS.

3.2. BALANCE DE ACTUACION URBANIZADORA.

A. Resumen de costes.

Urbanización	692.051'98 €
Suelo	2.857.504'90 €
Costes de Gestión	0,00 €
Total Costes	3.549.556'80 €

B. Ingresos.

Total Ingresos Plan Parcial Fase V: 4.437.988'90 €

C. Balance del proceso Urbanizador.

Ingresos-Costes = 4.437.988'80 € - 3.549.556'80 € = 888.432'00 €

De lo expuesto resulta un margen positivo de la operación, en torno al 20'018 % de la inversión total a realizar en el SAU-2 Plan Parcial "El Arrabal, Ciudad Jardín Entrecaminos" Fase V, cifras que justifican claramente la viabilidad económica financiera de la urbanización del Sector.

El Arquitecto, noviembre del 2004

Fdo: José Antonio Jódar Vico

