



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de 25 SET. 1998
Granada.
JEC. ACTA DEL SECRETARIO GENERAL
Y SERVICIO

**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P-48
GRANADA**

**EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA**

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*
El Secretario General P.D.



Documento V y VI:

**PLAN DE ETAPAS
Y
ESTUDIO
ECONÓMICO
FINANCIERO**

TEXTO REFUNDIDO
Marzo 1998

JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO

ARQUITECTOS



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
en sesión de fecha de 20 JUL. 1998
SECRETARIO GENERAL



**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P-48
GRANADA**

**EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA**

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionados*
El Secretario General P.D.

Documento V:

**PLAN DE
ETAPAS**

TEXTO REFUNDIDO

Marzo 1998

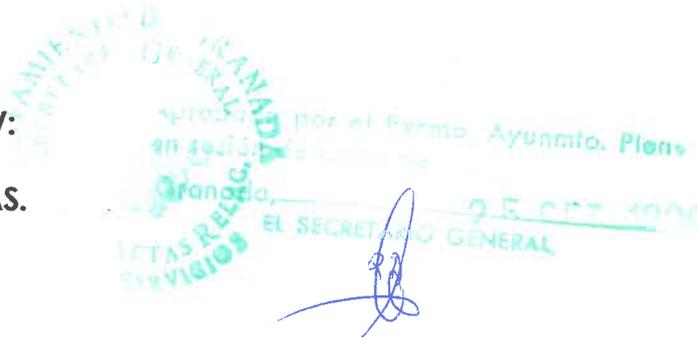
JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO

ARQUITECTOS



DOCUMENTO V:

PLAN DE ETAPAS.



ÍNDICE

- 1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.
- 2. ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
- 3. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Junta de Urbanismo fecha

19 MAR. 1998

Gratificada condicionada El Secretario General RD.





1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.

En base a los artículos 45.1.i y 54 del Reglamento de Planeamiento se establece UNA SÓLA ETAPA para la ejecución de las Obras de Urbanización, coincidente con el ámbito de todo el Sector del Plan Parcial.

2. ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Debido a que existe UNA SÓLA ETAPA, no es necesario el establecimiento del orden de ejecución de las obras ya que la ejecución de las mismas se hará de modo unitario.

3. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización de la única etapa existente, se ejecutarán en un tiempo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva de dicho proyecto.

Las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos al tratarse de un sólo etapa, se pondrán en servicio todos simultáneamente.



Granada, Marzo de 1998

Jorge G. Molinero Sánchez

Jose Antonio Mateos Delgado

ARQUITECTOS

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha:

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*
Secretaría General P.D.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 25 SET. 1998
SECRETARIO GENERAL

**PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN P-48
GRANADA**

**EMPRESA MUNICIPAL DE
VIVIENDA Y SUELO, S.A.
EMUVYSSA**

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*
El Secretario General: R.D.



Documento VI:
**ESTUDIO
ECONÓMICO
FINANCIERO**

TEXTO REFUNDIDO
Marzo 1998
JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ
JOSE ANTONIO MATEOS DELGADO
ARQUITECTOS



DOCUMENTO VI:

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



ÍNDICE

- 1. ESTUDIO ECONÓMICO.
 - 1.1 Costos de planes y proyectos.
 - 1.2 Costos de indemnizaciones, edificaciones, instalaciones existentes y demoliciones.
 - 1.2.1 Criterios de aplicación.
 - 1.2.2 Cuadro resumen de costos de indemnizaciones, edificaciones existentes y demoliciones.
 - 1.3 Costos del suelo.
 - 1.4 Costos de urbanización.
- 2. ESTUDIO FINANCIERO.
 - 2.1 Análisis de los ingresos.
 - 2.2 Justificación de la viabilidad económica del Plan.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

condicionado
El Secretario General P.D.



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condicionada
El Secretario General P.D.



ESTUDIO ECONÓMICO

1. ESTUDIO ECONÓMICO.

1.1 COSTOS DE PLANES Y PROYECTOS.

Los honorarios correspondientes a la redacción de los correspondiente planes y proyectos son los siguientes:

CONCEPTO	COSTE
Redacción del P.A.U.	7.638.680 Pts
Redacción del Plan Parcial	8.242.092 Pts
Proyecto de Reparcelación	10.912.400 Pts
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras	27.735.360 Pts
TOTAL	54.528.532 Pts

1.2 COSTOS DE EDIFICACIONES Y DEMOLICIONES.

1.2.1 CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Los criterios que se han seguido para evaluar los costes económicos de los afectados por la redacción del presente Plan Parcial se han hecho en base a los siguientes factores:

a) Valoración de edificaciones existentes.

Para la valoración de las edificaciones existentes se han tomado como base los COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN PARA 1997 del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental. La valoración realizada ha tenido en cuenta los coeficientes aprobados por la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía, que sirven para la ponderación de los módulos antes citados en base a la antigüedad de las edificaciones, su estado de conservación y la calidad de los materiales que lo componen. Por otra parte se ha considerado la población, zona y calle de situación con objeto de aplicar el módulo específico de forma singularista, obteniendo al final la ponderación de estos coeficientes multiplicados por el módulo correspondiente, un valor de referencia de la totalidad del inmueble.

Los coeficientes utilizados son los siguientes:

• Antigüedad:	11 a 20 años	→	0,90
	51 a 75 años	→	0,70
• Conservación:	Bueno	→	1,10
	Regular	→	0,90
• Servicios:	Completos	→	1,00
• Calidad:	Media	→	1,00
	Baja	→	0,80
• Situación Urbanística:	Con Pl. en trámite	→	0,75

Aprobado PROVISIONALMENTE.
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha:

19 MAR. 1998

Granada condicionada
El Secretario General P.D.



ESTUDIO ECONOMICO

De este modo, los módulos resultantes según el uso, son los siguientes:

- Para las edificaciones de uso Residencial se ha tomado el siguiente módulo:

$$65.700 \text{ ptas/m}^2 \times 0,70 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,75 = 19.868,00 \text{ ptas/m}^2$$

- Para las edificaciones de uso Industrial se ha tomado el siguiente módulo:

$$33.520,00 \text{ ptas/m}^2$$

b) Valoración de las demoliciones a realizar.

La valoración del costo de las demoliciones se ha hecho en base a los siguientes aspectos:

- Estado de la edificación.
- Existencia de edificaciones colindantes.

De este modo el valor de demolición que se ha establecido es de 3.000 ptas/m².

1.2.2 CUADRO RESUMEN DE COSTOS DE EDIFICACIONES Y DEMOLICIONES.

EDIFICACIONES EXISTENTES	SUPERFICIE	PRECIO/M2	TOTAL
Casería de los Estados Unidos	748,00	19.868,00	14.861.264,00 Pts
Casería de la Merced Baja	1.228,00	19.868,00	24.397.904,00 Pts
Naves de uso Industrial	643,00	33.250,00	21.379.750,00 Pts
Total edificaciones existentes			60.638.918,00 Pts

DEMOLICIONES	SUPERFICIE	PRECIO/M2	TOTAL
Casería de los Estados Unidos	748,00	3.000,00	2.244.000,00 Pts
Naves de uso industrial	643,00	3.000,00	1.929.000,00 Pts
Total Demoliciones			4.173.000,00 Pts

TOTAL			64.811.918,00 Pts
-------	--	--	-------------------

1.3 COSTOS DEL SUELO.

Para la estimación del costo del suelo nos hemos basado en el valor que actualmente tiene asignado el Ayuntamiento a la unidad de aprovechamiento.

Como tenemos 119.371 unidades de aprovechamiento de carácter lucrativo, el coste total del suelo sería el siguiente:

$$119.371 \text{ U.A.} \times 13.130 \text{ ptas./U.A.} = 1.567.341.230 \text{ ptas.}$$

1.4 COSTOS DE URBANIZACIÓN.

Para efectuar un estudio económico preciso de los costes de urbanización, se establece un módulo de repercusión por m² para los siguientes conceptos que componen dichas obras, y que se han obtenido en base a un estudio de mercado de las obras de urbanización que se están ejecutando actualmente en esta ciudad, y que son de similares características a las de este Plan Parcial, y que son los siguientes:

CONCEPTO	Parcial	Ptas./m ²	M ² /Urban.	TOTAL PTS.
Red Vial Rodada		2.065	88.621,22	183.002.819,30
Red Vial Peatonal		1.660	88.621,22	147.111.225,20
Sistema de Espacios Libres		360	88.621,22	31.903.639,20
Red de Abastecimiento				
Agua, Riego e Hidrantes		1.550	88.621,22	137.362.891,00
Red de Saneamiento y Alcantarillado		855	88.621,22	75.771.143,10
Energía Eléctrica:				
Red de Distribución Alta Tensión	290			
Transformadores	430			
Red de Distribución Baja Tensión	480			
Red de Alumbrado Público	610	1.810	88.621,22	160.404.408,20
Canalización de Telefonía		100	88.621,22	8.862.122,00
Canalización de Gas		195	88.621,22	17.281.137,90
TOTAL		8.595	88.621,22	761.699.385,90
TOTAL COSTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN				761.699.386,00



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada *condicionado*
El Secretario General P.D.



2. ESTUDIO FINANCIERO.

2.1 ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.

1. Módulos de venta. Para poder comprobar la rentabilidad de la operación así como su viabilidad, establecemos un precio de venta en torno a las 100.000 ptas. el m², que es muy aproximado al módulo establecido en las viviendas de V.P.O., en torno a las cuales debe girar la promoción.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

En base a los estudios que se han realizado en los puntos anteriores, pasamos a comprobar la viabilidad del Plan del siguiente modo:

CONCEPTO	COSTOS	INGRESOS	BENEFICIO	%
Costos de Planes y Proyectos	54.528.532 Pts			
Costos de Edif., Demol.	64.811.918 Pts			
Costos del Suelo	1.567.341.230 Pts			
Costos de la Urbanización	761.699.386 Pts			
Costos de la Edificación	5.968.550.000 Pts			
Ingresos Estimados de Venta		11.937.100.000 Pts	3.520.168.934 Pts	
TOTAL	8.416.931.066 Pts	11.937.100.000 Pts	3.520.168.934 Pts	29,49%

Según lo expuesto, resulta que la operación arroja un balance positivo del 29,49% de la inversión a realizar, dicho porcentaje consideramos que es totalmente suficiente para garantizar la viabilidad de la operación urbanizadora.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

19 MAR. 1998

Granada condicionado
El Secretario General D.

Granada, Marzo de 1998

Jorge G. Molinero Sánchez

Jose Antonio Mateos Delgado

ARQUITECTOS