

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

1.- OBJETO.

Es objeto de este documento la evaluación económica de las inversiones públicas del Programa de Actuación y la asignación del coste de aquéllas por agentes inversores.

2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR.

A continuación se estiman los costes de la urbanización (incluidos proyectos de gestión) del suelo delimitado para ensanche del urbano. Se ha partido, en aplicación de superficie de viario (M.S.V.), de una repercusión real de m^2 de viario. En aquellas unidades que contienen calles urbanizadas se ha procedido a deducir la superficie de éstas. Los resultados obtenidos justifican su viabilidad en base a la repercusión en el m^2 construido.

En las pedanías el Ayuntamiento intervendrá colaborando en los gastos de urbanización (realización de zonas verdes y urbanización primaria) en aquellas unidades cuyos gastos resulten desproporcionados respecto a otras unidades, para que la repercusión de aquélla en el m^2 construido no supere los límites de viabilidad aconsejados.

COSTOS ESTIMADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (ABARÁN)

UNIDADES DE EJECUCIÓN- SUELO SIN CONSOLIDAD- USO INDUSTRIAL

UA.	SUPERFICIE (M ²)	SUPERFICIE OCUPADA (M ²)	SUPERFICIE RED VIARIA (M ²)	EDIFICABILIDAD (M ²)	REPERCUSIÓN M ² / VIAL	COSTO URBANIZACIÓN (Euros)	REPERCUSIÓN EUROS/M ²		
							TERRENO BRUTO	PARCELA NETA	EDIFICABLE
1	97.170	51.110	29.634	61.332	54,09	1.602.903,06	16,50	31,36	26,13

COSTOS ESTIMADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (ABARÁN)

UNIDADES DE EJECUCIÓN- SUELO SIN CONSOLIDAR- USO RESIDENCIAL

UA.	SUPERFICIE (M ²)	SUPERFICIE OCUPADA (M ²)	SUPERFICIE RED VIARIA (M ²)	EDIFICABILIDAD (M ²)	REPERCUSIÓN M ² / VIAL	COSTO URBANIZACIÓN (Euros)	REPERCUSIÓN EUROS/M ²		
							TERRENO BRUTO	PARCELA NETA	EDIFICABLE
2	19.040	6.304	8.078	29.920	54,09	436.939,02	22,95	69,31	14,60
3	7.525	3.600	3.925	12.546	54,09	212.303,25	28,21	58,97	16,92
7*	32.317	8.308	6.257	36.612	54,09	338.441,13	10,47	40,74	9,24
9*	38.086	15.422	12.356	46.294	54,09	668.336,04	17,55	43,34	14,44
10	6.670	3.433	2.352	10.272	54,09	127.219,68	19,07	37,06	12,39
11*	11.931	4.548	5.008	18.893	54,09	270.882,72	22,70	59,56	14,34
12*	18.075	6.536	7.155	25.131	54,09	387.013,95	21,41	59,21	15,40

COSTOS ESTIMADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (ABARÁN)

UNIDADES DE EJECUCIÓN- SUELO SIN CONSOLIDAR- USO RESIDENCIAL

13	1.572	576	633	1.728	54,09	34.238,97	21,78	59,44	19,81
14	8.100	2.702	3.543	13.510	54,09	191.640,87	23,66	70,92	14,18
15	17.032	6.316	7.552	23.156	54,09	408.487,68	23,98	64,67	17,64
	160.348	57.745	56.859	218.062	PROMEDIOS	3.075.503,31	19,18	53,26	14,10

* Se han descontado los viales urbanizados de Avda. de la Constitución y del Río Segura

COSTOS ESTIMADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (ABARÁN)

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUPERFICIE (HAS)	EDIFICABILIDAD (M ²)	REPERCUSIÓN EUROS/M2 SUELO BRUTO	COSTO URBANIZACIÓN (EUROS)	REPERCUSIÓN EUROS/M2EDIFICABLE
1,54	27.720	27,78	427.812,00	15,43

COSTOS ESTIMADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (SAN JOSÉ ARTESANO)

UNIDADES DE EJECUCIÓN- SUELO SIN CONSOLIDAR- USO RESIDENCIAL

UA	SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	REPERCUSIÓN	COSTO	REPERCUSIÓN EUROS/M ²
----	------------	------------	------------	----------------	-------------	-------	----------------------------------

COSTOS ESTIMADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (SAN JOSÉ ARTESANO)

UNIDADES DE EJECUCIÓN- SUELO SIN CONSOLIDAR- USO RESIDENCIAL

	(M ²)	OCUPADA (M ²)	RED VIARIA (M ²)	(M ²)	M ² / VIAL(54,09EUROS)	URBANIZACIÓN (EUROS)	TERRENO BRUTO	PARCELA NETA	EDIFICABLE
1	7.047	3.584	2.585	6.954	54,09	139.822,65	19,84	39,01	20,11
2	4.780	2.598	1.687	5.028	54,09	91.249,83	19,09	35,12	18,15
5	11.804	6.946	3.528	13.466	54,09	190.829,52	16,16	27,47	14,17
	23.631	13.131	7.800	25.448	PROMEDIOS	421.902,00	17,85	32,13	16,58

COSTOS ESTIMADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (HOYA DEL CAMPO)

UNIDADES DE EJECUCIÓN- SUELO SIN CONSOLIDAR- USO RESIDENCIAL

UA	SUPERFICIE (M ²)	SUPERFICIE OCUPADA (M ²)	SUPERFICIE RED VIARIA (M ²)	EDIFICABILIDAD (M ²)	REPERCUSIÓN M ² / VIAL	COSTO URBANIZACIÓN (Euros)	REPERCUSIÓN EUROS/M ²		
							TERRENO BRUTO	PARCELA NETA	EDIFICABLE
1	3.450	2.142	574	3.704	54,09	31.047,66	9,00	14,49	8,38

COSTOS ESTIMADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (HOYA DEL CAMPO)

UNIDADES DE EJECUCIÓN- SUELO SIN CONSOLIDAR- USO RESIDENCIAL

2	6.142	3.282	1.984	5.738	54,09	107.314,56	17,47	32,70	18,70
3*	3.925	1.580	2.170	3.160	54,09	117.375,30	29,90	74,28	54,09
4	4.740	2.030	1.700	3.981	54,09	91.953,00	19,40	45,32	23,10
5	7.643	3.312	2.923	6.608	54,09	158.105,07	20,69	47,74	23,93
6	7.122	3.089	3.161	6.086	54,09	170.978,49	24,01	55,35	28,09
7	6.180	2.358	2.501	4.536	54,09	135.279,09	21,89	57,37	29,82
8	8.819	3.577	4.264	7.154	54,09	230.639,76	26,15	64,48	32,24
9*	2.950	1.250	1.700	2.500	54,09	91.953,00	31,17	73,56	36,78
10	14.888	6.327	5.248	12.654	54,09	283.864,32	19,06	44,86	22,43
	65.859	28.947	26.225	56.121	PROMEDIOS	1.418.510,25	21,54	49,00	25,28

* Colaboración del Ayuntamiento en las obras de urbanización

COSTOS ESTIMADOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (VENTA DE LA AURORA)

UNIDADES DE EJECUCIÓN- SUELO SIN CONSOLIDAR- USO RESIDENCIAL

UA	SUPERFICIE (M ²)	SUPERFICIE OCUPADA (M ²)	SUPERFICIE RED VIARIA (M ²)	EDIFICABILIDAD (M ²)	REPERCUSIÓN M ² / VIAL	COSTO URBANIZACIÓN (EUROS)	REPERCUSIÓN EUROS/M ²		
							TERRENO BRUTO	PARCELA NETA	EDIFICABLE
1*	8.063	4.159	2.369	6.513	54,09	128.139,21	15,89	30,81	19,67
2*	8.433	4.165	2.756	7.604	54,09	149.072,04	17,68	35,79	19,60
	16.496	8.324	5.125	14.117	PROMEDIOS	277.211,25	16,80	33,30	19,64

* Colaboración del Ayuntamiento en las obras de urbanización

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS DEL PROGRAMA Y DISTRIBUCIÓN DE SU COSTE POR AGENTES INVERSORES.

La evaluación económica de la implantación de los servicios, actuaciones aisladas y ejecución de las obras de urbanización a desarrollar por iniciativa pública, viene determinada en el artículo 99.k) de la L.S.R.M.

-Sector público

- *Ayuntamiento
- *Comunidad Autónoma
- *Administración del Estado

-Sector privado

- *Particulares
- *Compañías privadas

Las inversiones del sector público del Programa, a realizar por agentes no municipales, no se evalúan y por tanto no se incluye la distribución de su coste por agentes. Ello porque, como se indicaba en el punto 2 del Programa, se incluían en éste a modo de recomendación y para que el Ayuntamiento las tenga en cuenta para influir en las sucesivas programaciones de los distintos Organismos.

El coste se desglosa en adquisición de suelo, redacción de proyectos y ejecución de obras. Cuando aparece una sola cifra específicamente no asignada, engloba los tres conceptos.

CUADRO 1

PRIMER CUATRIENIO

(en miles de euros)

	Adquisición Suelo	Proyectos	Obras	S. Privado	S. Público	
					Ayto.	Otros
S.G. Interiores y exteriores al suelo urbano						
Red viaria básica (totales)	30				30	-
Mejora Ctra. Blanca						-
Mejora Ctra. Abarán a su Estación						-
Mejora Ctra. Jumilla						-
Ruta de las Norias						-
Camino perimetral polideportivo		30				
Abastecimiento (totales)	150				150	
Nueva conducción a depósito de La Asomada		150				
Saneamiento (totales)	120				30	90
Vertedero Cañaiças		120			30	90
Depuradora Barranco Molax						-
Colector Hoya del Campo-Venta de la Aurora						-
Gas (totales)	480			480		
Depósito, redes suministro		480		480		
Equipamientos (totales)	86				86	
Ampliación cementerio	80				80	
Deportivo Hoya del Campo	6				6	
Espacios Libres (totales)	24				24	
Ampliación Parque Noria		24				

	Adquisición Suelo	Proyectos	Obras	S. Privado	S. Público	
					Ayto.	Otros
Actuaciones en suelo urbano						
Infraestructuras (totales)		9.617		6.007	2.062	1.516
Infraestructuras primarias		59	1.684		227	1.516
Urbanización U.A. (según cuadro 3)		272	6.486	6.007	719	
Red viaria interior (Pisos Carmelo, Morzaletes, Cno. Molino, Barrio de Levante, C/ Caño)	861	10	245		1.116	
Zonas verdes (totales)		1.105,50			1.105,50	
Abarán (Parque de la Noria, Pisos de Carmelo, Barrio de Levante, Bajo Solana, Molino-parque)	962	4	95		1.061	
San José Artesano	31	0,5	13		44,50	
Equipamientos (totales)		142			142	
Abarán (Escuela Oficinos, Escuela Taller)	142				142	

CUADRO 2

SEGUNDO CUATRIENIO

(en miles de euros)

	Adquisición Suelo	Proyectos	Obras	S. Privado	S. Público	
					Ayto.	Otros
S.G. Interiores y exteriores al suelo urbano						
Red viaria básica (totales)	1.110				760	350
Mejora Ctra. Cieza						-
Mejora Ctra. Hoya del Campo						-
Circunvalación Abarán	870				520	350
Ampliación y mejora de carreteras locales básicas	240				240	-
Abastecimiento (totales)	180				140	40
Ampliación y mejora de abastecimiento a pedanías y diseminados	180				140	40
Gas (totales)	480			480		
Redes suministro de gas	480			480		
Equipamientos (totales)	20				20	
Ampliación polideportivo municipal	20				20	
Actuaciones en suelo urbano						
Infraestructuras (totales)	2.200			363	324	1.513
Infraestructuras primarias		56	1.684		227	1.513
Urbanización U.A. (según cuadro 3)		18	442	363	97	
Zonas verdes (totales)	2.680				2.123	557
Abarán (Pisos Cuartel,	1.856	27	797		2.123	557

	Adquisición Suelo	Proyectos	Obras	S. Privado	S. Público	
					Ayto.	Otros
Cabezo de la Cruz, Barranco del Judío, Frente Balconada, Avda. Estación, Cno. Molino, Virgen del Oro) San José Artesano.						

CUADRO 3

PRIMER CUATRIENIO

UNIDADES DE EJECUCIÓN

(MILES DE EUROS)

	Proyectos	Obras	Sector privado	Sector público
ABARÁN				
U.A-1	54	1.548	1.442	160
U.A-2	17	420	393	44
U.A-3	8	204	191	21
U.A-7	13	325	304	34
U.A-9	27	641	601	67
U.A-11	11	260	244	27
U.A-12	15	372	348	39
U.A-14	7	184	172	19
U.A-15	16	392	352	40
PERI	30	398	385	43
TOTALES	198	4.744	4.432	494
SAN JOSÉ ARTESANO				
U.A-1	6	134	126	14
U.A-2	4	87	82	9
U.A-5	7	183	164	18

	Proyectos	Obras	Sector privado	Sector público
TOTALES	17	404	372	41
HOYA DEL CAMPO				
U.A-1	1	30	28	3
U.A-2	4	103	96	11
U.A-3	5	112	59	58
U.A-4	4	88	83	9
U.A-5	6	152	142	16
U.A-7	5	130	122	13
U.A-8	9	222	208	23
U.A-9	4	88	83	9
U.A-10	11	272	255	28
TOTALES	49	1.197	1.076	170
VENTA DE LA AURORA				
U.A. 2	8	141	127	14

SEGUNDO CUATRIENIO**UNIDADES DE EJECUCIÓN**

(MILES DE EUROS)

	Proyectos	Obras	Sector privado	Sector público
ABARÁN				
U.A-10	5	122	114	13
U.A-13	1	33	31	3
TOTALES	6	155	145	16
HOYA DEL CAMPO				
U.A- 6	7	164	154	17
VENTA DE LA AURORA				
U.A-1	5	123	64	64

Abarán, abril de 2.005
 El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo, Jesús Martínez Piñera