

Documento (f)
ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONOMICO-FINANCIERA

ÍNDICE:

- 1.- OBJETO.
- 2.- COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL AREA A.U.12 "OSIO".
- 3.- ANALISIS DE LA REPERCUSION DE COSTOS HOMOGENEIZADOS.
- 4.- COSTO TOTAL POR UNIDAD HOMOGENEIZADA

1. OBJETO.

El objeto del presente estudio económico financiero trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se desarrolla el asentamiento residencial del área, a fin de establecer la viabilidad de la promoción y ejecución de sus previsiones.

Las obras de urbanización imputadas a la Unidad de Ejecución son las correspondientes al Área A.U.12 "OSIO" donde se incluyen las obras propias de urbanización así como los costos por derribos e indemnizaciones.

2. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁREA A.U.12 "OSIO".

Los costos del desarrollo urbanístico imputables a la Junta de Concertación, corresponden a los capítulos que se señalan. Asimismo, los derribos de los edificios declarados "fuera de ordenación" se incluirán en el Proyecto de Urbanización, como parte del mismo, donde se recogerá específicamente los datos, planos y fotografías de ellos, así como el resto de los datos que un derribo deba incluir.

URBANIZACIÓN:

1.	MOVIMIENTO DE TIERRAS: 74.500 m ³ x 18 €.....	1.341.000 €
2.	OBRAS DE FABRICA: 990	
	- Muro anclado: 5.720 m ² x 360 €.....	2.059.200 €
3.	PAVIMENTOS Y SERVICIOS:	
	- Aceras (45% pavimentos + 55 % servicios) 4.400 m ² x 130 €.....	572.000 €
	- Calzadas (45% pavimentos + 55 % servicios) 5.230 m ² x 130 €....	679.900 €
4.	PLAZAS: 2.800 m ² x 250 €.....	700.000 €
5.	FRONTON:	
	- Muro	192.000 €
	- Acabado	150.000 €
6.	TRATAMIENTO RIO	108.000 €
7.	ESCALERAS Y ASCENSOR	300.000 €
8.	DOS ESCALERAS + 2 ASCENSORES + PASARELA.....	260.000 €
9.	DERRIBOS	240.400 €
10.	MEDIDAS CORRECTORAS DE SUELO CONTAMINADO.....	90.100 €
11.	COSTE DE PROYECTO SUPERVISIÓN	<u>10.000 €</u>
	<u>SUMA PRESUPUESTO URBANIZACIÓN.....</u>	<u>6.702.600 €</u>

RESUMEN OBRAS DE URBANIZACION:

OBRAS DE URBANIZACIÓN	6.702.600 €
14 % (Honorarios, Otros expedientes, etc.)	<u>938.364 €</u>
TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN	7.640.964 €

INDEMNIZACION POR DERRIBOS DE VIVIENDAS E INDUSTRIAS:

- VIVIENDAS	1.800.000 €
- INDUSTRIAS.....	<u>500.000 €</u>
TOTAL INDEMNIZACIONES	2.300.000 €

TOTAL COSTO DE DESARROLLO URBANÍSTICO:

- URBANIZACIÓN.....	7.640.964 €
- INDEMNIZACIONES	<u>2.300.000 €</u>
<u>TOTAL COSTO GENERAL.....</u>	<u>9.940.964 €</u>

3. ANALISIS DE LA REPERCUSION DE COSTOS HOMOGENEIZADOS

Para la repercusión de costos de urbanización homogeneizados, se utilizan los siguientes coeficientes de homogeneización:

- Viviendas V.P.O.....0,4
- Viviendas Tasadas.....0,5
- Viviendas libres..... 1

No se han considerado a los efectos de homogeneización ni los garajes ni los locales.

Que aplicando el coeficiente homogeneizador, el total de unidades homogeneizadas correspondería a:

Tipo de vivienda	Sup. viviendas	Coficiente homog.	Total Unid. Homog.
V.P.O.	(86 ud.x72,09 m ²)= 6.200 m ²	0,4	2.480,00 m ²
TASADAS	(50 ud.x79,30 m ²)= 3.965 m ²	0,5	1.982,50 m ²
LIBRES	(278 ud.x91,78 m ²)= 25.514 m ²	1	25.514,00 m ²
LIBRES (bifamiliar)	(2 ud.x160,50 m ²)= 321m ²	1	321,00 m ²
TOTAL			30.297,50 m²

4. COSTO TOTAL POR UNIDAD HOMOGENEIZADA

Teniendo en cuenta que el costo total del desarrollo urbanístico del Area A.U.12 "Osio es de 9.940.964 € y techo homogeneizado total de 30.297,50 m² resulta un coste homogeneizado de (9.940.964/30.297,50) 328,11 €/m²

Por lo que aplicando este costo a los aprovechamientos previstos en el área, resulta un total de:

VIVIENDAS V.P.O 72,09 m² x 328,11 €x0,4..... 9.461,38 €/viv.
 VIVIENDAS TASADAS 79,30 m² x 328,11 €x0,5..... 13.009,56 €/viv.
 VIVIENDA LIBRE 91,78 m² x 328,11 €x 1..... 30.112,94 €/viv.
 VIVIENDA LIBRE (bifamiliar) 160,50 m² x 328,11 €x 1..... 52.661,66 €/viv.

Con estos datos se deduce que estos costes de urbanización e indemnización son razonables y asumibles, por lo que se considera que la planificación es viable y posible.

Donostia-San Sebastián, Septiembre de 2008

LOS ARQUITECTOS