

MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN SECTOR PA-AN-20 LA JUDIA SUR MARBELLA			

1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.



MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN SECTOR PA-AN-20 LA JUDIA SUR MARBELLA			

1. OBJETO Y EXTENSIÓN DE ESTUDIO

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto establecer en forma estimativa la evaluación económica de las obras necesarias de Urbanización para la puesta en servicio de las zonas, a partir de la situación actual.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 14.4 y 19 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".

A continuación, se determinarán los costes de transformación del suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación del Plan especial correspondiente, y los costes de transformación de este suelo urbano no consolidado en urbano apto para edificar, es decir, redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, a los que habrá que incrementar los costes financieros y empresariales correspondientes.

El presente Estudio deberá hacerse extensible a todos los "conceptos" considerados como "Gastos de Urbanización" según queda recogido en el Art.113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. (Ley T/2002).

2. COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

2.1. MÓDULOS DE VALORACIÓN UTILIZADOS. JUSTIFICACIÓN.

Ya que no se conoce exactamente la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará la urbanización, todos los cálculos se refieren al actual estado de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Los módulos utilizados, por tanto, son los precios aproximados de metros cuadrados, lineales o cúbicos de mercado aplicados para la ejecución de obras de urbanización de características similares y en el municipio de Marbella. Son, por tanto, valores reales que solo la variación de mercado, y, por supuesto, la competencia en contratas, podrán aumentar o disminuir.



MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN SECTOR PA-AN-20 LA JUDIA SUR MARBELLA			

2.2. VALORACIÓN DE LOS COSTES TOTALES DE EJECUCIÓN.

Según los conceptos establecidos en el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio), y Art.113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002 de 17 de Diciembre) se realiza una estimación de costes de urbanización según los precios actuales de mercado que será orientativo en precios y partidas presupuestadas hasta la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se indica a continuación, los valores medio de urbanización estimada por metro cuadrado de suelo Neto en función de su uso previsto, considerando este valor como presupuesto de ejecución material más gastos generales y beneficio industrial, pero sin incluir IVA que puede variar en el tiempo.

COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	Ud.	Medición	Coste	Total
Urbanización interior				
Red viaria, redes y servicios	m2	10.233,64	110	1.125.700,40 €
Sistema local espacios libres	m2	7.541,61	45	339.372,45 €
Subtotal urbanización interior				1.465.072,85 €
Otros costes urbanización				
Urbanización carga externa con el sector PA-AN-14 (glorieta de conexión)				88.000,00 €
Soterramiento de línea eléctrica				800.000,00 €
Instalaciones especiales				50.000,00 €
Subtotal urbanización exterior				938.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL €				2.403.072,85 €

PRESUPUESTO DE CONTRATA (PEC)		
Incremento sobre el PEM		
Gastos generales	13%	312.399,47 €
Beneficio industrial	6%	144.184,37 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA (€)		2.859.656,69 €



MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN SECTOR PA-AN-20 LA JUDIA SUR MARBELLA			

PEM por capítulo de obra	Porcentaje	PEM(euros)
Movimiento de tierras	5,00%	120.153,64
Red viaria	30,00%	720.921,86
Abastecimiento de agua	10,00%	240.307,29
Red de saneamiento de aguas fecales	8,00%	192.245,83
Red de distribución eléctrica y alumbrado	10,00%	240.307,29
Red de distribución eléctrica y alumbrado	17,00%	408.522,38
Red de telecomunicaciones	5,00%	120.153,64
Red de gas	5,00%	120.153,64
Jardinería	10,00%	240.307,29
TOTAL €	100,00%	2.403.072,85

2.3. RESUMEN TOTAL DE EJECUCIÓN

El costo de ejecución material aproximado de las obras necesarias para la puesta en servicio de las zonas en el Sector PA-AN-20, asciende a la cantidad de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (2.859.656,69 €)**

2.4. COSTE DE EJECUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

COSTE DE EJECUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (CEC)		
	Incremento sobre PEC	
Honorarios técnicos	7,00%	200.175,97 €
Licencias y tasas (PU exento)	0,00%	0,00 €
Otros gastos	7,00%	200.175,97 €
TOTAL COSTE DE EJECUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (€)		3.260.008,63 €

TOTAL COSTES (SUELO +URBANIZACIÓN)		7.260.008,63 €
Edificabilidad neta		15043,62 m2
Repercusiones unitarias de urbanización sobre m2 construido:		482,60 €



MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN SECTOR PA-AN-20 LA JUDIA SUR MARBELLA			

Como puede verse las repercusiones obtenidas de costes de suelo urbanizado sobre m2. edificable quedan dentro de los márgenes admisibles al margen de beneficios y gastos generales y de comercialización.

Se concluye pues que la actuación resulta económicamente viable.

3. MEDIOS ECONOMICOS. FINANCIACION.

La implantación de las obras de urbanización previstas para el Sector, según la programación establecida de la ejecución, corre a cargo de los propietarios del suelo adscrito a las mismas, la cual dispone de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista en la proporción que le corresponde.

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a la urbanización del sector, habida cuenta de que los miembros actuantes son a su vez los propietarios del suelo constituidos en Junta de Compensación.

Las obras valoradas y soportadas económicamente por la propiedad del Sector recogidas en el presente Estudio Económico Financiero corresponden a lo establecido al respecto en el Art.113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a las cargas de urbanización de Sistemas Generales de infraestructura o contribución parcial a los mismos, establecidos y asignados al sector en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella.

Entre las obras a asumir por los propietarios integrados en el sector, se incluyen las que así expresamente prevé el instrumento de planeamiento a ejecutar correspondiente a las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; conforme dispone el meritado artículo 113.1.i).

Además, se cuenta con el activo de la propiedad del suelo y de los derechos urbanísticos y de aprovechamiento que a los mismos se les otorga y que por el efecto de la urbanización adquieren, con la capacidad enajenación y de endeudamiento con cargo a los terrenos que el Reglamento de Gestión Urbanística reconoce a la propia Junta de Compensación. A este respecto, dispone el artículo 177 RGU:

" 1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el proyecto de compensación.

2. Las Juntas de Compensación podrán concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas para la realización de las obras de urbanización. Si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al podador, en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria."



MARBE INGENIERÍA S.L.	Nombre documento	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	Revisión	2	
	Fecha	AGOSTO 2022	
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN SECTOR PA-AN-20 LA JUDIA SUR MARBELLA			

Por otra parte, en caso de incumplimiento de los propietarios de los terrenos de sus obligaciones de aportación económica a la Junta de Compensación, cabría la exacción por vía administrativa de apremio o expropiación forzosa de acuerdo al artículo 65 del RGU, garantizándose por ambas vías la contribución de los miembros de la Junta de Compensación al sostenimiento de los compromisos económicos de la Junta.

El recurso principal por tanto serán recursos propios del promotor, el propio suelo, cuyo valor una vez aprobado el planeamiento de desarrollo puede estimarse en una magnitud suficiente en proporción al coste de obras de urbanización para obtener financiación hipotecaria si resulta necesario

4. GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS

Según se establece en el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de Junio) en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos de urbanización del sector se deberá prestar un aval por importe del 6 % de dicho coste según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

Así, según la evaluación económica recogida en el presente documento el aval a constituir ascenderá a la cantidad de:

IMPORTE TOTAL AVAL SECTOR PA-AN-20 "LA JUDÍA SUR MARBELLA"

Coste total de Ejecución Urbanización = **2.859.656,69 €**

2.859.656,69 € x 6 % = **171.579,40 €**

Dicha garantía podrá constituirse mediante cualquiera de las formas establecidas al respecto en la vigente legislación.

Marbella, agosto de 2022
El Ingeniero Autor del Proyecto

Fdo.: Ángel Jesús Luis Pienso
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

