

### 3. DOCUMENTO F: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA

#### 3.1. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El coste de las obras de urbanización se presenta en la siguiente tabla

<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>928,633.34</b>
<b>Puentes y Obras de Fábrica</b>	
PUENTE SOBRE EL REGATA ESTANDA	641,132.86
PUENTE SOBRE LA REGATA GOROSTI	361,206.52
MURO ANCLADO	520,756.82
MURO ARMADO	28,749.74
<b>TOTAL</b>	<b>1,551,845.94</b>
<b>Infraestructuras</b>	
SANEAMIENTO DE PLUVIALES	527,380.12
SANEAMIENTO DE AGUA RESIDUAL	101,664.32
DISTRIBUCIÓN DE AGUA	160,171.74
ELECTRICIDAD	251,722.24
TELECOMUNICACIONES	46,020.37
ALUMBRADO PÚBLICO	106,907.93
DISTRIBUCIÓN DE GAS	57,832.28
<b>TOTAL</b>	<b>1,251,699.00</b>
<b>PAVIMENTACIÓN</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>522,416.57</b>
<b>RESTAURACIÓN MEDIOAMBIENTAL</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>82,724.10</b>
<b>SEÑALIZACIÓN Y VARIOS</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>21,307.10</b>
<b>GESTIÓN DE RESIDUOS</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>50,446.00</b>
<b>CONTROL DE CALIDAD</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>50,446.00</b>
<b>SEGURIDAD Y SALUD</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>75,669.00</b>
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>4,535,187.05</b>
19% DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	861,685.54
<b>TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA</b>	<b>5,396,872.59</b>
<b>OTROS GASTOS DE OBRAS A REALIZAR POR TERCEROS</b>	
ELECTRIFICACIÓN DEL SECTOR	193,500.00
DESVIOS TUBERÍA DE GAS	90,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>283,500.00</b>
<b>TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN</b>	<b>5,680,372.59</b>
Ratio por sup edificable total en planta (euros/m2) (27.673,70 m2)	205.26
Ratio por sup techo edificable total (euros/m2) (39.370 m2)	142.76

3.2. COSTES TOTALES DE LA OPERACIÓN

Los costes totales de la operación se establecen en la tabla siguiente y el ratio calculado se ha realizado sobre la superficie de techo edificable (edificabilidad) que no se cede al Ayuntamiento, es decir, sobre una superficie de techo edificable de 39.790 m<sup>2</sup>, la superficie no cedida del 85% de la superficie anterior, supone un total de 33.821,50 m<sup>2</sup>, superficie de cálculo para la definición del coste por metro cuadrado de la operación.

CONCEPTO	COSTE TOTAL €	COSTE SOBRE SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE NO CEDIDA €/M2	% SOBRE COSTE TOTAL
<b>URBANIZACIÓN</b>			
OBRA DE URBANIZACIÓN	5,680,372.59	167.95	50.90%
HONORARIOS TOTALES	454,429.81	13.44	4.07%
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>6,134,802.40</b>	<b>181.39</b>	<b>54.97%</b>
<b>TERRENOS</b>			
ADQUISICIÓN TERRENOS	3,699,098.00	109.37	33.15%
INDEMNIZACIONES	42,329.00	1.25	0.38%
<b>TOTAL TERRENOS</b>	<b>3,741,427.00</b>	<b>110.62</b>	<b>33.52%</b>
<b>TOTAL COSTES DIRECTOS</b>	<b>9,876,229.40</b>		
13% GASTOS GENERALES	1,283,909.82		
<b>COSTE TOTAL</b>	<b>11,160,139.22</b>	<b>329.97</b>	<b>100.00%</b>

Se considera un precio unitario de venta de 340 €/m<sup>2</sup>, sobre superficie de techo edificable susceptible de ser vendida de 33.821,50 m<sup>2</sup>. Por tanto, los ingresos esperados con estas ventas alcanzan la cantidad de 11.499.310 €, frente a un precio de coste total de obras de urbanización y coste del terreno de 11.160.139 €, considerándose, por tanto, que la operación resulta viable.



Donostia /  
San Sebastián,

**2017 AZA: 21**  
**NOV: 21**

Sin/Fdo.: Segundo Díez Molinero  
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Dptua.  
Dpto. de Movilidad y Ordenación del Territorio