



# PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO EMPRESARIAL DEL ÁREA INDUSTRIAL DE PADERNE DE ALLARIZ

## DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

### 07. MEMORIA ECONÓMICA

#### Estudio económico y financiero



<b>1. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO A EMPLEAR PARA LA CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ESTUDIO Y PROYECCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DE OTRAS ACTUACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS.....</b>	<b>3</b>
<b>3. DATOS DEL PARQUE EMPRESARIAL PARA LA ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR.....</b>	<b>6</b>
<b>4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR.....</b>	<b>7</b>
<b>5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS CONEXIONES EXTERIORES.....</b>	<b>8</b>
<b>6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR Y LAS CONEXIONES EXTERIORES.....</b>	<b>10</b>
<b>7. OTROS COSTES PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>11</b>
7.1. ADQUISICIÓN DE TERRENOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.....	11
7.2. ADQUISICIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS.....	11
7.3. OTROS COSTES POR AFECCIONES.....	11
7.4. HONORARIOS PROFESIONALES.....	11
7.5. COSTES NOTARIALES, REGISTRALES Y DE IMPUESTOS NO RECUPERABLES.....	12
7.6. COSTES FINANCIEROS.....	12
7.7. COSTES DE GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN.....	13
7.8. COSTES DE CONSERVACIÓN.....	13
<b>8. RESUMEN DE LA INVERSIÓN GLOBAL.....</b>	<b>14</b>



## 1. DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO A EMPLEAR PARA LA CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA

La metodología que emplearemos para la estimación del coste de las obras seguirá el siguiente proceso:

- Estudio y proyección de los costes de urbanizaciones de similares características para la obtención de distintos ratios de aplicación a la presente actuación
- Estudio concreto del coste de algunos capítulos que por su singularidad no pueden ser directamente extrapolados en base a ratios generales de otras actuaciones (movimientos de tierras, conexiones exteriores viarias y de servicios,...). Para ello se obtendrán ratios específicos de estos trabajos en base a parámetros significativos.

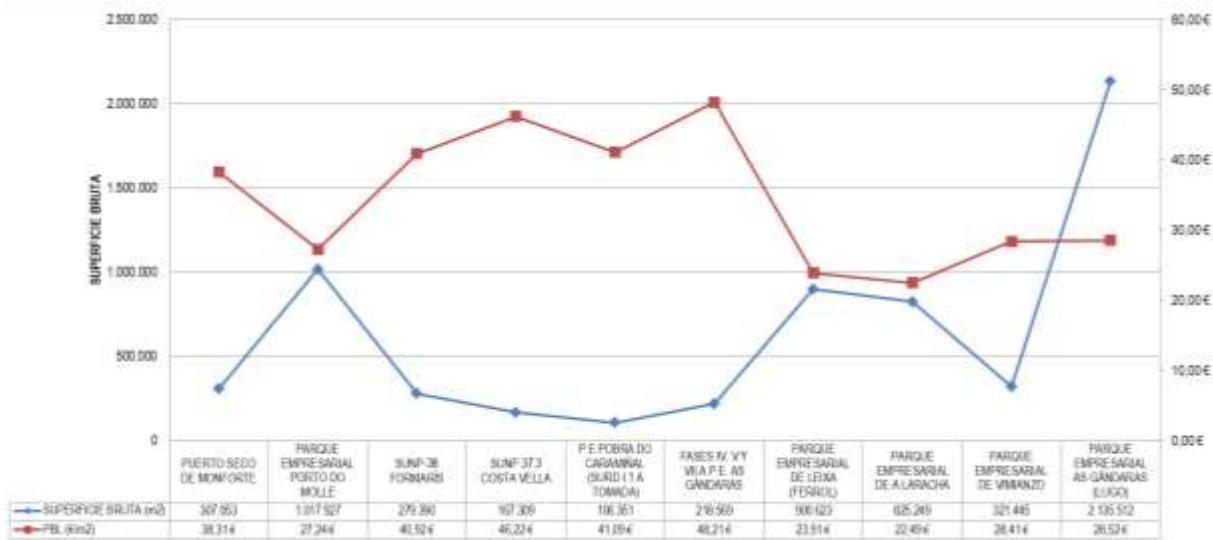
Una vez obtenido el coste de las obras, para la evaluación de la viabilidad económico-financiera del conjunto de la actuación, incorporaremos otros costes para los cuales se detallará, en cada caso, el criterio empleado.

## 2. ESTUDIO Y PROYECCIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DE OTRAS ACTUACIONES DE SIMILARES CARACTERÍSTICAS

Se han recabado datos de trabajos realizados en los últimos 20 años (todos ellos por PROYFE, excepto los proyectos de urbanización del SUNP-38 y SUNP-37.3 de Santiago de Compostela) relativos a polígonos empresariales/industriales similares en el entorno geográfico de la comunidad autónoma. Con ellos se ha realizado un estudio de los costes por capítulos que permita un análisis comparativo y la extrapolación para la valoración de la urbanización que es objeto del presente PEOSE. Los polígonos escogidos para el estudio son los que consideramos tienen una mayor similitud con las condiciones que se estiman concurrirán en la presente actuación.

Tras la actualización de los importes al mes de agosto de 2023 (no existe a fecha de cierre del presente documento dato oficial del IPC correspondiente al mes de septiembre 2023) y la repercusión del IVA (en todos los casos al 21% vigente actualmente) los resultados obtenidos se grafian en la siguiente figura:





Del estudio de los datos anteriores se puede observar que, como tendencia, el ratio del coste de urbanización decae con la superficie del polígono. Por ello para el cálculo del ratio por m<sup>2</sup> construido se tiene en cuenta no la media aritmética de los ejemplos, sino el resultante de aplicar el costo total actualizado de las actuaciones a la superficie total de ellos.

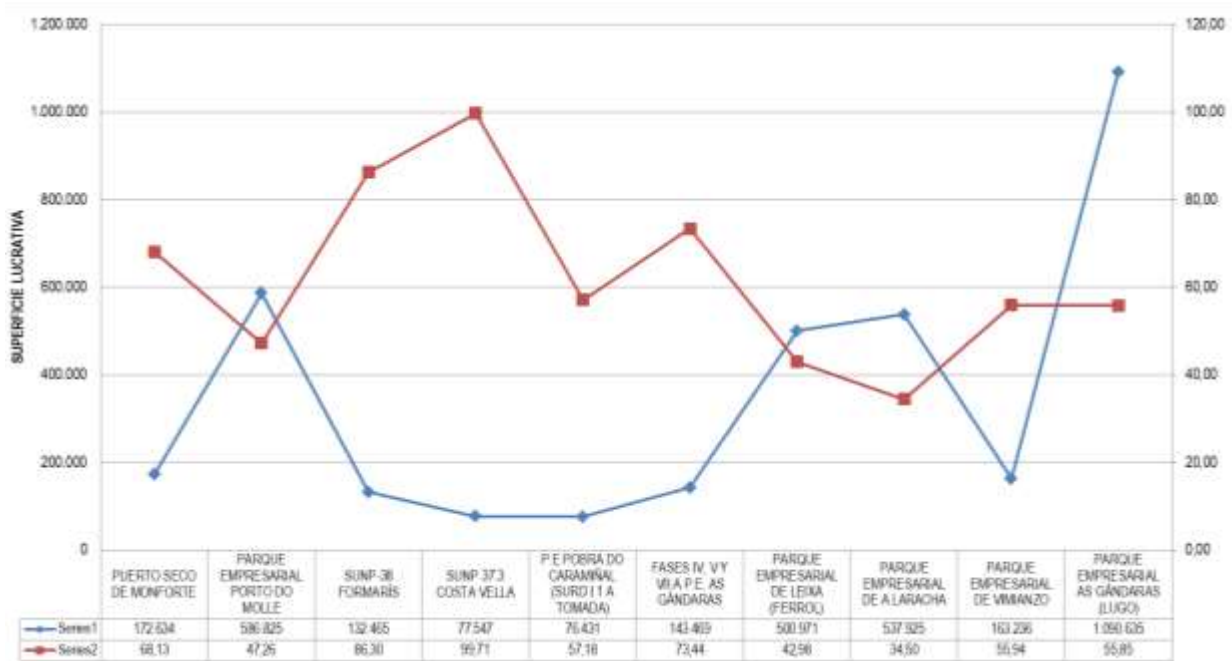
A la vista de los datos expuestos se concluye, como media, un coste por unidad de superficie bruta de **20,32 €/m<sup>2</sup>** (PEM) y **29,25 €/m<sup>2</sup>** (PBL i/IVA) para la urbanización interior de actuaciones similares.

Obsérvese que, para actuaciones con superficie bruta de en torno a 25 ha o inferior, el ratio de urbanización se sitúa en el intervalo 41-48 €/m<sup>2</sup> (PBL, i/IVA) mientras que para superficies superiores el mismo ratio desciende a valores en el intervalo 23-29 €/m<sup>2</sup>.

Dada la dependencia del ratio con la superficie del polígono se ha estimado la relación con una fórmula polinómica de tercer orden, de manera que, para la superficie bruta de la actuación en estudio (1.146.222 m<sup>2</sup>) resulta un ratio de **25,04 €/m<sup>2</sup>** (PBL i/IVA) (R-cuadrado = 0,773), que implica un coste estimado de 28,7 M€ (PBL i/IVA).

Realizando el mismo ejercicio, pero aplicado sobre la superficie lucrativa de parcelas se obtienen los siguientes resultados:





Se obtiene en este caso, como media, un coste por unidad de superficie lucrativa de **36,64 €/m<sup>2</sup>** (PEM) y **52,75 €/m<sup>2</sup>** (PBL i/IVA) para la urbanización interior.

De nuevo se ha estimado la relación del coste con la superficie lucrativa con una fórmula polinómica de tercer orden, de manera que, para la superficie lucrativa generada con la actuación en estudio, en el caso del nivel D de máximo desarrollo de viales (630.030 m<sup>2</sup>) resulta un ratio de **41,48 €/m<sup>2</sup>** (PBL i/IVA) (R-cuadrado = 0,622), que implica un coste estimado de 26,1 M€ (PBL i/IVA).

Del estudio pormenorizado de los presupuestos de las actuaciones descritas (se han descartado de este estudio las actuaciones 1, 3 y 4) se obtiene el peso de cada uno de los capítulos en los que habitualmente se estructura el presupuesto de urbanización interior en actuaciones de este tipo:





CAPÍTULO	% del total
EXPLANACIÓN	23,4%
PAVIMENTACIÓN	26,4%
ESTRUCTURAS	1,9%
ABASTECIMIENTO	5,5%
RIEGO	0,1%
SANEAMIENTO	18,1%
ELE Y AP	13,3%
TELECOMUNICACIONES	3,3%
GAS	1,9%
MOBILIARIO URBANO	0,7%
INTEGRACIÓN AMBIENTAL	1,8%
SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	0,6%
VARIOS	0,6%
GESTIÓN DE RESIDUOS	1,4%
SEGURIDAD Y SALUD	0,9%
<b>TOTAL</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>81,2%</b>

Nótese que cuatro capítulos (sombreados en verde) suponen alrededor del 80% del presupuesto total de la urbanización interior.

### 3. DATOS DEL PARQUE EMPRESARIAL PARA LA ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR

Los datos tenidos en cuenta para la caracterización y posterior valoración del coste de desarrollo de la urbanización interior son los siguientes:

Superficie total	1.146.222 m <sup>2</sup>
Ocupación parcelas privadas	630.030 m <sup>2</sup>
Espacios libres y zonas verdes	230.108 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a viario y aparcamientos	172.141 m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	507.259 m <sup>2</sup>

A los efectos del presente estudio se ha considerado la ordenación detallada correspondiente al nivel D, por entenderse que es la que más similitudes presenta con las de las actuaciones que han servido de base para la obtención de los ratios explicados en el punto anterior y por ser la más conservadora. Un nivel de urbanización menos denso en los ámbitos de eficacia diferida (como el caso de los niveles A, B y C) arrojará un menor importe de urbanización y una mayor superficie lucrativa, en ambos casos por existir menos viales.



#### 4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR

De la aplicación de los ratios obtenidos en el apartado 2 sobre las superficies (bruta y lucrativa) mostrada en el apartado 3 para la obtención del presupuesto de urbanización interior se obtienen los importes indicados (en PBL i/IVA) de 28,7 y 26,1 M€, que representa una diferencia inferior al 10%, entendiéndose aceptable dada la metodología empleada al respecto. De lado de la seguridad, y a los únicos efectos del presente documento adoptaremos el importe más alto obtenido a partir del ratio por metro cuadrado de superficie bruta (25,04 €/m<sup>2</sup>b): 28,7 M€ (PBL, i/IVA).

Desagregando dicho importe total en cada uno de los capítulos tradicionales, siguiendo el desglose obtenido en el apartado 2, se obtiene la siguiente estimación de los costes de urbanización interior:

	PEM	PBL (s/IVA)	PBL (i/IVA)
EXPLANACIÓN	4.673.410 €	5.561.358 €	6.729.243 €
PAVIMENTACIÓN	5.259.696 €	6.259.039 €	7.573.437 €
ESTRUCTURAS	374.309 €	445.427 €	538.967 €
INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO	3.609.315 €	4.295.085 €	5.197.052 €
INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO	1.127.318 €	1.341.508 €	1.623.225 €
INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES	660.121 €	785.544 €	950.508 €
ENERGÍA ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN EXTERIOR	2.644.625 €	3.147.104 €	3.807.996 €
GAS	374.309 €	445.427 €	538.967 €
RESTAURACIÓN AMBIENTAL	358.137 €	426.183 €	515.681 €
MOBILIARIO URBANO	142.072 €	169.066 €	204.569 €
SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	113.521 €	135.090 €	163.458 €
VARIOS	127.223 €	151.395 €	183.188 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	280.732 €	334.071 €	404.225 €
SEGURIDAD Y SALUD	187.154 €	222.714 €	269.484 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	<b>19.931.940 €</b>	<b>23.719.008 €</b>	<b>28.700.000 €</b>

Se obtiene un coste por unidad de superficie bruta de **17 €/m<sup>2</sup>** (PEM) y **25 €/m<sup>2</sup>** (PBL i/IVA) (este último ratio es, como se ha explicado, el que se toma de base para la obtención del importe total) y por unidad de superficie lucrativa de **32 €/m<sup>2</sup>** (PEM) y **46 €/m<sup>2</sup>** (PBL i/IVA) para la urbanización interior.



## 5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS CONEXIONES EXTERIORES

La magnitud de las obras necesarias para ejecutar las conexiones exteriores, viarias y de servicios, de cada actuación es muy específica de las condiciones particulares de cada caso.

Así, la valoración que se muestra a continuación ha sido estimada a partir de la desagregación de las soluciones propuestas para cada capítulo, descritas en el apartado 2.6 de la Parte II. Justificación del documento 01. Memoria Justificativa, y valorando cada uno de los subcapítulos / unidades agregadas fruto de dicha descomposición a partir de precios o ratios obtenidos de bancos o estimaciones previas de PROYFE en actuaciones similares aplicadas sobre las mediciones aproximadas del presente caso.

Capítulo / Subcapítulo	Criterio de estimación del importe
<b>1 CONEXIÓN EXTERIOR VIARIA</b>	
<b>1.1 Conexión Viaría N con la OU-101</b>	
1.1.1 Tramo vial	€/ml de vial obtenido a partir de la experiencia de PROYFE
1.1.2 Rotonda	€/ud obtenido a partir de la experiencia de PROYFE
<b>1.2 Conexión Viaría S con la OU-0103</b>	
1.2.1 Tramo vial	€/ml de vial obtenido a partir de la experiencia de PROYFE
1.2.2 Rotonda	€/ud obtenido a partir de la experiencia de PROYFE
<b>1.3 Conexión Viaría E futura</b>	
1.3.1 Tramo vial	€/ml de vial obtenido a partir de la experiencia de PROYFE
1.3.2 Rotonda	€/ud obtenido a partir de la experiencia de PROYFE
<b>2 ABASTECIMIENTO</b>	
2.1 Ampliación del bombeo existente	Experiencia de PROYFE
2.2 Tubería	€/ml de canalización obtenido a partir de precios de banco
2.3 Válvulas, arquetas, anclajes,...	% del subcapítulo anterior
2.4 Depósitos (3.000 m3)	€/ud obtenido a partir de la experiencia de PROYFE
<b>3 PLUVIALES</b>	
3.1 SDUS (Estanque de tratamiento)	Experiencia de PROYFE
3.2 Colector de vertido hasta rego da Gaiola	ESTUDO DE ALTERNATIVAS (SERYE INGENIEROS)
<b>4 RESIDUALES</b>	
4.1 Bombeo	ESTUDO DE ALTERNATIVAS (SERYE INGENIEROS)
4.2 Tubería de impulsión	€/ml de canalización obtenido a partir de precios de banco
4.3 EDARI	ESTUDO DE ALTERNATIVAS (SERYE INGENIEROS)
4.4 Colector de vertido hacia río Barbaña	ESTUDO DE ALTERNATIVAS (SERYE INGENIEROS)
<b>5 ENERGÍA ELÉCTRICA (i/ SOT. LMTA)</b>	
5.1 Acometida	Presupuesto remitido por UFD
5.2 Retranqueo LAMT	Presupuesto remitido por UFD
<b>6 TELECOMUNICACIONES</b>	
6.1 Canalización	€/ml de canalización obtenido a partir de precios de banco
<b>7 GAS</b>	
7.1 Canalización	€/ml de canalización obtenido a partir de precios de banco





**NOTA:** ESTUDIO DE ALTERNATIVA (SERYE Ingenieros) se refiere al ESTUDO DE ALTERNATIVAS E ANÁLISE DA VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÓMICA DA CONEXIÓN EXTERIOR DE AUGAS RESIDUAIS DOS PARQUES EMPRESARIAIS DE PADERNE DE ALLARIZ E O PEREIRO DE AGUIAR (OURENSE), redactado en Junio de 2023 por SERYE INGENIEROS por encargo de XESTUR.

	PEM	PBL s/IVA	PBL i/IVA
CONEXIÓN EXTERIOR VARIA	800.000 €	952.000 €	1.151.920 €
ABASTECIMIENTO	1.520.000 €	1.808.800 €	2.188.648 €
PLUVIALES	610.000 €	725.900 €	878.339 €
RESIDUALES	6.035.000 €	7.181.650 €	8.689.797 €
ENERGÍA ELÉCTRICA (i/ SOT. LMTA)	1.220.000 €	1.451.800 €	1.756.678 €
TELECOMUNICACIONES	280.000 €	333.200 €	403.172 €
GAS	450.000 €	535.500 €	647.955 €
<b>TOTAL SECTOR A</b>	<b>10.915.000 €</b>	<b>12.988.850 €</b>	<b>15.716.509 €</b>

En los importes mostrados, **sobresale el coste de la EDARI** a ejecutar para el tratamiento de las aguas residuales generadas en el Parque previas a su vertido, **estimado en 5 M€** en el documento indicado y que representa el 46% del total del coste de las conexiones exteriores y que, por si sola, repercute en 11,42 €/m2 (PBL i/IVA) de superficie lucrativa generada con el Nivel D (630.030 m2),



## 6. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN INTERIOR Y LAS CONEXIONES EXTERIORES

	PEM	PBL (s/IVA)	PBL (i/IVA)
EXPLANACIÓN	4.673.410 €	5.561.358 €	6.729.243 €
PAVIMENTACIÓN	5.259.696 €	6.259.039 €	7.573.437 €
ESTRUCTURAS	374.309 €	445.427 €	538.967 €
INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO	3.609.315 €	4.295.085 €	5.197.052 €
INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO	1.127.318 €	1.341.508 €	1.623.225 €
INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES	660.121 €	785.544 €	950.508 €
ENERGÍA ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN EXTERIOR	2.644.625 €	3.147.104 €	3.807.996 €
GAS	374.309 €	445.427 €	538.967 €
RESTAURACIÓN AMBIENTAL	358.137 €	426.183 €	515.681 €
MOBILIARIO URBANO	142.072 €	169.066 €	204.569 €
SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO	113.521 €	135.090 €	163.458 €
VARIOS	127.223 €	151.395 €	183.188 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	280.732 €	334.071 €	404.225 €
SEGURIDAD Y SALUD	187.154 €	222.714 €	269.484 €
<b>TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	<b>19.931.940 €</b>	<b>23.719.008 €</b>	<b>28.700.000 €</b>
CONEXIÓN EXTERIOR VARIA	800.000 €	952.000 €	1.151.920 €
ABASTECIMIENTO	1.520.000 €	1.808.800 €	2.188.648 €
PLUVIALES	610.000 €	725.900 €	878.339 €
RESIDUALES	6.035.000 €	7.181.650 €	8.689.797 €
ENERGÍA ELÉCTRICA (i/ SOT . LMTA)	1.220.000 €	1.451.800 €	1.756.678 €
TELECOMUNICACIONES	280.000 €	333.200 €	403.172 €
GAS	450.000 €	535.500 €	647.955 €
<b>TOTAL CONEXIONES EXTERIORES</b>	<b>10.915.000 €</b>	<b>12.988.850 €</b>	<b>15.716.509 €</b>
<b>TOTAL URB. INT. Y CON. EXT.</b>	<b>30.846.940 €</b>	<b>36.707.858 €</b>	<b>44.416.509 €</b>

Se obtiene un coste por unidad de superficie bruta de **27 €/m<sup>2</sup>** (PEM) y **39 €/m<sup>2</sup>** (PBL i/IVA) y por unidad de superficie lucrativa de **49 €/m<sup>2</sup>** (PEM) y **70 €/m<sup>2</sup>** (PBL i/IVA).

Se estima que el coste de las obras de urbanización, incluyendo las conexiones exteriores, se facturará a lo largo de los tres (3) primeros años del horizonte temporal de la inversión, que corresponderán con el plazo de ejecución del Parque Empresarial.

No obstante, la ejecución secuenciada de la EDAR, depósitos, acometida eléctrica (para adaptarse a la demanda real), la conexión viaria este (dependiente de la ejecución de otros viales al margen del área industrial) o la propia ejecución por fases de la urbanización, podrían modificar esta previsión.



## 7. OTROS COSTES PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

Además de los costes derivados de la ejecución de las propias obras de urbanización (incluyendo las conexiones exteriores) que fueron estimados en los apartados previos, el desarrollo de la actuación urbanística objeto del presente PEOSE conlleva otros costes que se estiman en el presente apartado.

### 7.1. ADQUISICIÓN DE TERRENOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de desarrollo ocupa una superficie total de 1.161.674 m<sup>2</sup>. Se ha estimado un coste de adquisición del suelo Urbanizable Industrial en Paderne de Allariz de 10 €/m<sup>2</sup>b.

Este coste supone una inversión total aproximada de **11.617.000 €**.

La obtención del suelo se realizará con anterioridad al “año 0” dentro del horizonte temporal de la inversión.

### 7.2. ADQUISICIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS

No se ha identificado la necesidad de adquisición de otros bienes y derechos para el desarrollo de la actuación tales como edificaciones, explotaciones ganaderas,...

### 7.3. OTROS COSTES POR AFECCIONES

El coste de la afección sobre la línea aérea de media tensión que atraviesa el ámbito en dirección NO – SE ya ha sido evaluado en el apartado correspondiente a las conexiones exteriores en base al presupuesto que a tal respecto ha remitido el propietario de dicha infraestructura.

No se han identificado otras afecciones a derechos preexistentes (infraestructuras existentes, servidumbres,...) por lo que no se han considerado costes relativos a este aspecto.

### 7.4. HONORARIOS PROFESIONALES

Se imputa por este concepto un gasto inicial asociado a la redacción de los documentos de ordenación del territorio, proyectos de desarrollo y urbanización, proyecto de expropiación, dirección de obra, coordinación de seguridad y salud, control de calidad, etc.

Para el cálculo de estos costes se ha procedido como sigue:

- Para el coste de redacción del instrumento de ordenación urbanística (Plan Estructurante de Ordenación de Suelo Empresarial, s/ Ley 3/2022) se ha considerado el de licitación de IGVS para esta misma actuación (**137.500 € + IVA**)



- Para el instrumento de desarrollo y urbanización y el proyecto de parcelación se ha estimado a partir de las últimas licitaciones convocadas por XESTUR en el año 2023 para el desarrollo de actuaciones similares, a saber:

Actuación	Superficie bruta (m2)	PBL s/IVA
PE A Sionlla (Santiago de Compostela)	407.500	103.057 €
PE Pereiro de Aguiar (Fase III)	203.771	116.798 €
PE Louredo (Mos- Redondela)	479.464	119.963 €
PE A Estrada – Toedo	161.721	78.487 €
PE Camba (Xove)	120.000	64.111 €

En el presupuesto de licitación se ha considerado exclusivamente la parte correspondiente al proyecto de desarrollo y urbanización y proyecto de parcelación, descontando la parte del PEOSE que es calculada como se indica en el punto anterior. Considerando lo anterior se ha adoptado el ratio de 0,25 €/m2 de honorarios por superficie bruta, resultando así unos honorarios de **290.000 € + IVA**

- El coste de redacción del proyecto de expropiación se ha calculado a partir del valor de 150 €/parcela. Tal y como se recoge en el anexo III de Bienes y Derechos afectados existen un total de 865 parcelas, por lo que los honorarios asociados a este concepto ascienden a **129.750 € + IVA**.
- El coste de la dirección de obra se ha calculado como un porcentaje (2%) del PEM de las obras. Análogamente se ha procedido para estimar el coste de la coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución (1% del PEM) y el coste del control de calidad (1% del PEM). Asciende así el coste de este último punto a **1.230.000 € + IVA**.

A la vista de lo anterior, se estima el importe de este capítulo en **1.787.250 € + IVA**.

Se estima que los honorarios profesionales se facturarán repartidos en los 3 primeros años del horizonte temporal de la inversión, que corresponderán con el plazo de ejecución del Parque Empresarial, con las salvedades indicadas en la posible ejecución secuenciada de parte de las obras de urbanización y/o conexiones exteriores que podrían diferir en el tiempo el coste de los honorarios estimados por los servicios directamente asociados con la ejecución (DO, CSS y CC).

## 7.5. COSTES NOTARIALES, REGISTRALES Y DE IMPUESTOS NO RECUPERABLES

A los efectos del presente documento los estimamos como un 5% del coste correspondiente a los apartados 7.1 y 7.2. Resulta así un coste para este capítulo de **580.850 €**.

## 7.6. COSTES FINANCIEROS

A los efectos del presente documento estimamos que los gastos de financiación se sitúan alrededor del 5% sobre la inversión (apartados 7.1 a 7.5, así como costes de urbanización, incluyendo conexiones exteriores, recogidos en el apartado 6).



Resulta así un coste para este capítulo de **2.535.000 €**.

## 7.7. COSTES DE GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

En los costes de gestión se incluirán los costes derivados de la administración y los costes gerenciales que se producirán a lo largo del proyecto de inversión por parte de la empresa promotora. Incluyen el planteamiento de los estudios técnico-económicos de la operación, estudios de mercado, proceso de adquisición del suelo, contratación de facultativos para el desarrollo técnico de la actuación, presentación y liquidación de impuestos, seguimiento de la operación, establecimiento de política comercial,... A los efectos del presente documento, estimamos los costes de gestión en un 5% de la inversión total a acometer (apartados 7.1 a 7.6 así como costes de urbanización, incluyendo conexiones exteriores, mostrados en el apartado 6).

Los gastos de comercialización son aquellos asociados a la venta de las parcelas resultado del proceso urbanizador, incluyendo la promoción. A los efectos del presente documento, estimamos los costes de comercialización en un 5% de la inversión total a acometer.

Resulta así un coste para este capítulo de **5.323.000 €**.

## 7.8. COSTES DE CONSERVACIÓN

Estos costes nacen una vez finalizada la urbanización, y en tanto en cuanto no se realiza la cesión de los espacios públicos así como la venta de la totalidad de la superficie lucrativa, pues el agente urbanizador es corresponsable de la conservación de la urbanización. Consideramos los costes de conservación y explotación como sigue:

- Red viaria y aparcamientos: 1% del coste de ejecución cada año
- Espacios libres (zonas verdes): 0,25 €/m<sup>2</sup>/año
- Alumbrado público: 0,25 €/m<sup>2</sup>/año en red viaria y aparcamientos y 0,05 €/m<sup>2</sup>/año en zonas verdes
- EBAR: costes de explotación y conservación obtenidos del Estudio de Alternativas de SERYE Ingenieros
- EDARI: costes de explotación y conservación obtenidos del Estudio de Alternativas de SERYE Ingenieros

Consideraremos un periodo de conservación, a los efectos del presente documento, de 10 años, desde la finalización de la urbanización entendiéndose, en un escenario optimista, que a partir de entonces el parque está plenamente ocupado y por tanto los costes de urbanización son asumidos íntegramente por la entidad de conservación constituida a tal efectos por los propietarios de las parcelas empresariales.

El detalle para la estimación de estos costes se recoge en el INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que se incluye formando parte, junto con el presente, del documento 07. MEMORIA ECONÓMICA de este mismo PEOSE.



Se ha estimado un coste para este capítulo de **5.237.000 € + IVA**.

Se hace notar que el 66% de este importe (casi 3,5 M€) corresponde a los costes de explotación y mantenimiento de la EDARI.

## 8. RESUMEN DE LA INVERSIÓN GLOBAL

Con todo lo anterior, los costes asociados al desarrollo de la actuación se presentan en la siguiente tabla:

CAPÍTULO	IMPORTE (s/ IVA)	%
<b>6 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>	<b>36.707.858 €</b>	<b>58%</b>
4 URBANIZACIÓN INTERIOR	23.719.008 €	37%
5 CONEXIONES EXTERIORES	12.988.850 €	20%
<b>7 OTROS COSTES PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>27.080.100 €</b>	<b>42%</b>
7.1 ADQUISICIÓN DE TERRENOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	11.617.000 €	18%
7.2 ADQUISICIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS	0 €	0%
7.3 OTROS COSTES POR AFECCIÓN A INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	0 €	0%
7.4 HONORARIOS PROFESIONALES POR EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS TÉCNICOS	1.787.250 €	3%
7.5 COSTES NOTARIALES, REGISTRALES Y DE IMPUESTOS NO RECUPERABLES	580.850 €	1%
7.6 COSTES FINANCIEROS	2.535.000 €	4%
7.7 COSTES DE GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN	5.323.000 €	8%
7.8 COSTES DE CONSERVACIÓN	5.237.000 €	8%
<b>TOTAL</b>	<b>63.787.958 €</b>	<b>100%</b>

Nota 1: Todos los costes presentados sin IVA

Nota 2: Se ha mantenido el número de capítulo correspondiente al apartado del presente documento en el que se detalla el importe

Es importante que por parte del agente promotor se validen las estimaciones realizadas acerca de costes muy vinculados a su propia operativa (como los de los apartados 7.6 y 7.7).

La inversión indicada representa un repercusión de 56 €/m<sup>2</sup> de superficie bruta y de **101 €/m<sup>2</sup> de superficie lucrativa**, aunque en este último caso hay que tener presente que la superficie lucrativa finalmente obtenida dependerá de la ordenación detallada del ámbito con determinaciones de eficacia diferida. A estos efectos se recuerda que se ha adoptado para el estudio económico la hipótesis de ordenación más conservadora a este respecto, pues es la que implica mayor coste de urbanización y menor superficie lucrativa.

A partir de estos datos y atendiendo a la diversidad de situaciones y usos previstos en el PEOSE, la entidad gestora establecerá el marco de definición de los precios del suelo empresarial urbanizado, que den cobertura a la estructura de costes descrita.

