

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



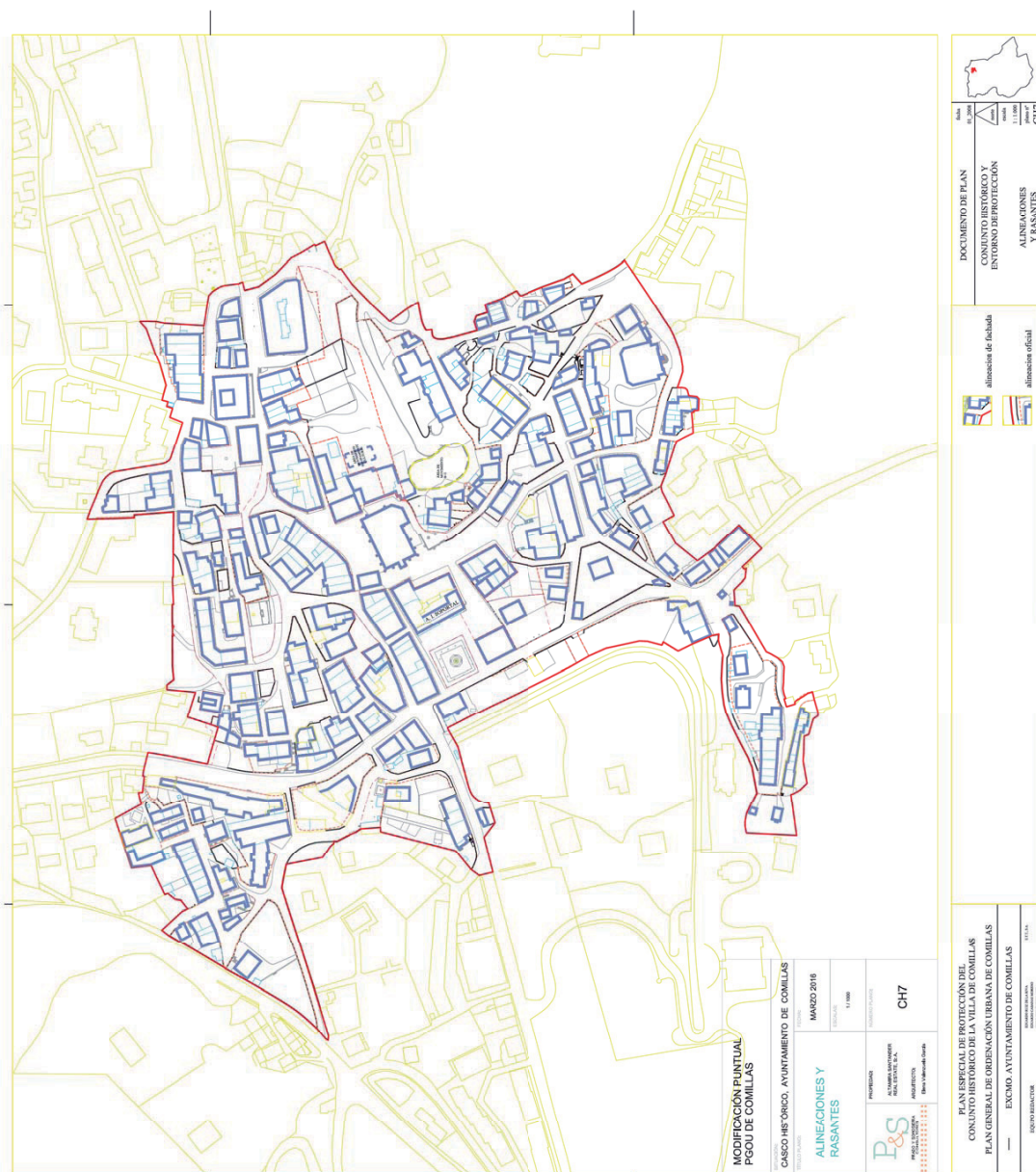
PLANOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS

MARZO 2016

CVE-2016-7089

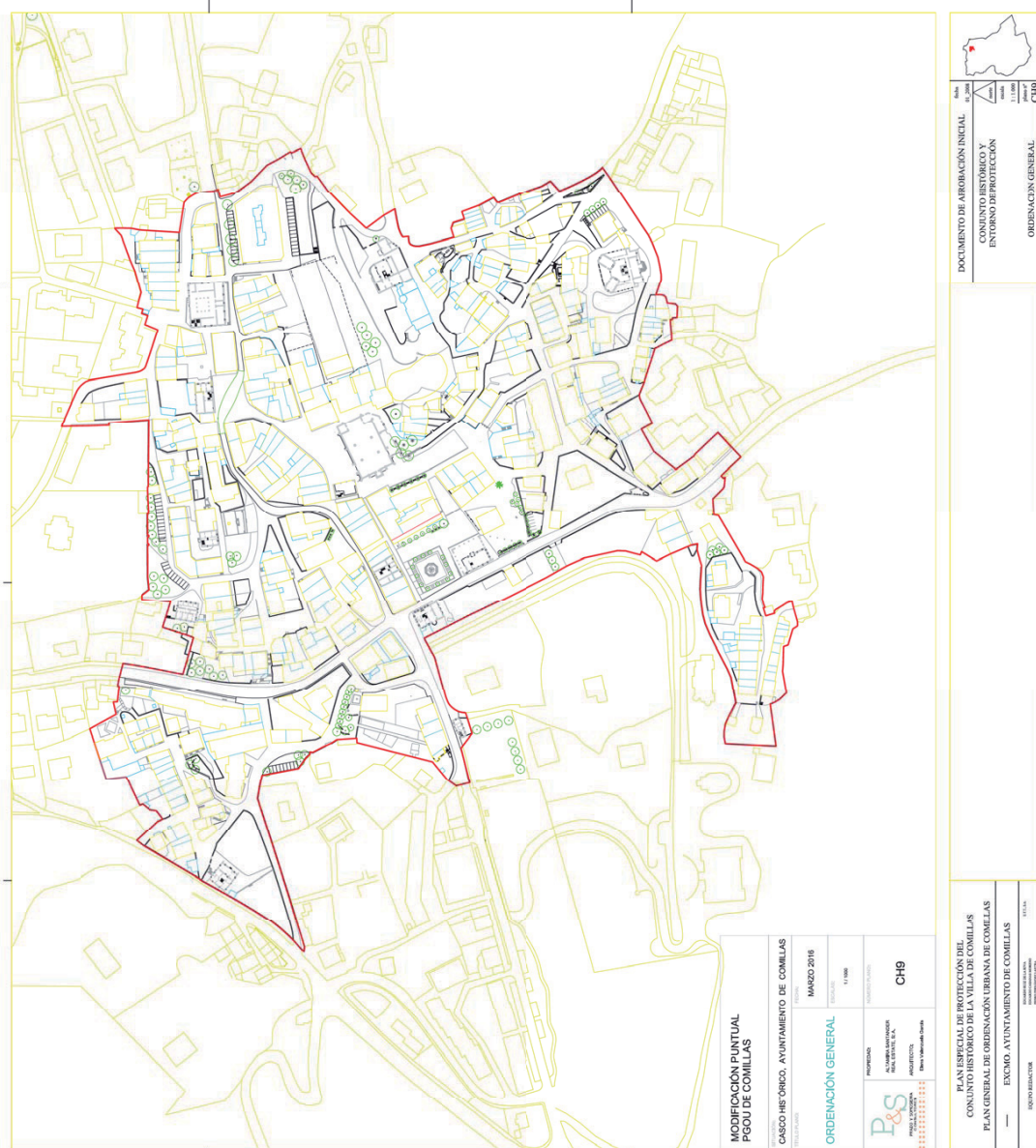
CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ANEXO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	2
2.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LAS ACTUACIÓN	2
3.- DATOS DE PARTIDA.	3
3.1.- DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO	4
4.- DATOS DE LA ACTUACIÓN	5
5.- ESTIMACIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN	6
FASE 1 - URBANIZACIÓN:.....	6
FASE 2 - MANTENIMIENTO:.....	6
CUADRO RESUMEN INCREMENTO GASTOS ANUALES	7
6.- ESTIMACIÓN AUMENTO DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN	8
6.1.- INCREMENTOS PATRIMONIALES DEL AYUNTAMIENTO	9
7.- CUADRO RESUMEN INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	10

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR) establece que dentro de la documentación de los instrumentos de ordenación, se debe incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El objetivo del presente Informe de Viabilidad Económica es realizar un análisis de cuáles son las Haciendas Públicas afectadas; una determinación de cuáles son las infraestructuras implantadas y cuáles precisan de un mantenimiento o una concreción sobre los servicios que resultan de la actuación; una valoración económica de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento de las mismas o de los nuevos servicios del ámbito de actuación; una designación de los previsibles ingresos que obtenga la Administración afectada como consecuencia de la nueva actuación; y por último una parte de conclusión que analice el impacto de la actuación en base a los cálculos que se desprendan de los datos anteriores.

Por otra parte, se realiza una comparativa entre los datos del desarrollo de la actuación si se llevara a cabo según el Plan General vigente y si lo hiciera según lo planteado en la Modificación Puntual que nos ocupa, teniendo en cuenta los estudios de mercado previamente realizados y los precios de la construcción, de manera que se justifica la Modificación propuesta desde el punto de vista de su viabilidad económica.

2.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS EN LA ACTUACIÓN

El Plan Parcial contempla la ejecución de equipamientos públicos, suelo residencial, zonas verdes y urbanización.

Se trata pues, de un planeamiento con el que se persigue generar un crecimiento sostenible del municipio.

Para la realización de estas actuaciones, la Administración Pública que interviene más directamente es el Ayuntamiento de Comillas.

Esta actuación no afecta a las Administraciones autonómica y estatal.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



3.- DATOS DE PARTIDA.

ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Con los datos recogidos en el último presupuesto municipal liquidado, el del año 2012, conseguimos los datos sobre la repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL AÑO 2014 COMILLAS

INGRESOS			
		%	€/habitante
Impuestos directos	1.892.395,06 €	53,01%	692,17 €
Impuestos indirectos	50.000,00 €	1,40%	21,06 €
Tasas y otros ingresos	452.050,00 €	12,66%	190,41 €
Transferencias corrientes	604.801,00 €	16,94%	306,71 €
Ingresos Patrimoniales	298.112,15 €	8,35%	125,57 €
Enajenación Inver. Reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
Transferencias de capital	272.636,64 €	7,64%	114,84 €
Activos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Pasivos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
TOTAL	3.569.994,27 €	100,00%	1.503,78 €

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL AÑO 2014 COMILLAS

GASTOS			
		%	€/habitante
Gastos personal	1.175.903,50 €	36,77%	495,32 €
Gastos bienes y servicios	1.414.655,40 €	44,24%	595,89 €
Gastos financieros	44.129,25 €	1,38%	18,58 €
Transferencias Corrientes	212.405,89 €	6,64%	89,47 €
Inversiones reales	290.824,06 €	9,09%	122,50 €
Pasivos financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Activos financieros	6.000,00 €	0,19%	2,52 €
Pasivos financieros	54.000,00 €	1,60%	22,74 €
TOTAL	3.197.918,10 €	100,00%	1.347,05 €

MARZO 2016

ANEXO 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. PÁG 3

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



Puestos en contacto con los servicios técnico del Ayuntamiento, nos facilitan otra serie de datos necesarios para este estudio.

Costes año 2012:

Coste de mantenimiento de vías públicas:	10.102,89 €
Coste municipal de energía eléctrica:	160.241,06 €

Estimamos el 50% para alumbrado público. Resultado coste de la energía de alumbrado 80.120,53€ anuales. Coste de mantenimiento de zonas de espacios libres, 0.08€/m2 X 20 actuaciones al año.

Los servicios de Abastecimiento de agua, Saneamiento y Recogida de basuras se financian con las tasas que se cargan a los usuarios, por lo que no suponen ninguna carga económica para el municipio.

Ingresos recaudados en el año 2012:

Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana:	1.196.114,40€
Impuesto de vehículos de tracción mecánica:	73.352,57€
Impuesto sobre construcciones y obras:	69.277,31€
Tasa por licencia urbanística:	37.801,76€

3.1.- DATOS ESTADÍSTICOS DEL MUNICIPIO

El número de habitantes del Ayuntamiento de Comillas es de 2.374 (Fuente INE 2013).

El número de viviendas en el Ayuntamiento es de .1001 unidades.

Según la información estadística, el tamaño medio familiar es de 2,37 hab/vivienda.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



4.- DATOS DE LA ACTUACIÓN

La nueva urbanización prevé aproximadamente la construcción de 18 nuevas viviendas y el equivalente a otras 28 viviendas en la unidad residencial que conforma el Hotel Casal de Castro.

Esto supone un incremento del 0,46 % sobre el total del parque municipal de viviendas.

El incremento de nuevos habitantes se calcula según la cifra media de habitantes por vivienda en el municipio de Comillas.

Nos da un resultado de $(18 + 28 \text{ viviendas} \times 2,37 \text{ hab/vivienda}) = 109$ habitantes sobre una cifra actual de 2.374 habitantes, supone un incremento del 4,6%.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados por la nueva actuación.

De esta manera, la proyección de los gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (109 hab.) de la nueva ordenación urbanística es:

PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

GASTOS		%	€/habitante
Gastos personal	1.337.631,40 €	42,94%	531,65 €
Gastos bienes y servicios	1.559.467,12 €	50,06%	619,82 €
Gastos financieros	38.972,84 €	1,25%	15,49 €
Transferencias Corrientes	179.390,80 €	5,76%	71,30 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	3.115.462,16 €	100,00%	1.238,26 €

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



5.- ESTIMACIÓN DE COSTES PARA LA ADMINISTRACIÓN

La actuación urbanística municipal se desarrollará por Gestión Indirecta, con la figura del urbanizador.

El urbanizador es propietario de 10.900 m² de suelo dentro del ámbito de actuación, y será él quien se encargue de las obras de servicio público necesarias.

Se prevé la creación de un Equipamiento Cultural, un espacio libre de uso público, plazas de garaje de uso público, plazas de garaje de uso privado, viviendas nuevas, y la rehabilitación de un edificio existente –Hotel Casal de Castro– para uso residencial y de una ermita para uso dotacional.

FASE 1 – URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES:

Recoge las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo. El promotor privado de la actuación financia la totalidad de los gastos de producción para la disposición de parcelas edificables.

A) Espacios libres y zonas pavimentadas (70 %)	954.135 €
B) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios (6 %)	81.783 €
C) Red de alcantarillado y drenaje superficial (7 %)	95.413 €
D) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público (9 %)	122.674 €
E) Otras redes –telefonía, gas– (2 %)	27.261 €
F) Medidas correctoras impacto ambiental (3 %)	40.891 €
G) Control de calidad, seguridad y salud (3 %)	40.891 €

FASE 2- MANTENIMIENTO:

En esta fase se destaca al agente que se encarga de sufragar los gastos generados por el sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de vías públicas, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria, servicios resultantes de las zonas de equipamientos públicos de carácter local, etc.

En cuanto a los servicios urbanos, será el Ayuntamiento de Comillas o la empresa a la que se adjudique el servicio, el que corra con los gastos de suministro y mantenimiento pero los recuperará en forma de tasas a los propietarios de las viviendas y parcelas de garajes que se creen.

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



En particular, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento serán:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Recogida de basuras

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras públicas, como viales, zonas verdes, elementos urbanos, etc., el coste estimado sería:

- Espacios libres de uso público o zonas verdes:

El sistema de Espacios Libres que desarrolla este plan totaliza una superficie de 3.063 m².

El coste de mantenimiento por metro cuadrado de las zonas verdes se encuentra valorado en torno a los 1,6 €/m/año. Esto supone un coste de 4.900,80 € anuales.

- Alumbrado

Según una estimación por habitante, el incremento de consumo en alumbrado público supone un gasto de 4.049,90€.

- Pavimentación

En cuanto a las tareas de conservación del pavimento, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más. Esto le supone por lo tanto, otro gasto que sumar al análisis que se está llevando a cabo. Durante los tres primeros años de vida del pavimento, por lo general, no es necesario ningún tipo de medida sobre el mismo, exceptuando casos muy puntuales, que ni siquiera suponen un porcentaje a tener en consideración.

Los gastos en mantenimiento del pavimento son difícilmente calculables, ya que depende del deterioro del mismo o los actos puntuales que se puedan dar por diferentes circunstancias.

- Limpieza viaria:

En cuanto a las tareas de limpieza, el Ayuntamiento también debe hacerse cargo de las mismas, como un servicio público más.

No se estima un incremento del coste anual superior a 1.000,00 €.

5.2.- CUADRO RESUMEN INCREMENTO GASTOS ANUALES

- Abastecimiento de agua. Se costea por los usuarios.

- Saneamiento. Se costea por los usuarios.

- Recogida de basuras. Se costea por los usuarios.

- Alumbrado público 4.409,90 €/año

- Limpieza viaria 1.000,00 €/año

- Mantenimiento de espacios libres públicos 4.900,80 €/año

- Mantenimiento, reposición 500,00 €/año

TOTAL INCREMENTO GASTOS: 10.810,70 €/año

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



6.- ESTIMACIÓN AUMENTO DE INGRESOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Impuestos y tasas del Ayuntamiento

1. Impuesto sobre bienes inmuebles

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se calcula a partir del valor catastral. Se estima sobre la cuantía del mayor número de viviendas prevista por la actuación.

La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:

Estimando un precio medio de venta de las viviendas de 120.000 € y un precio medio de 9.000 € por cada una de las parcelas de garaje, obtenemos un valor de mercado de 5.934.000 € para toda la actuación.

Con el tipo impositivo del Ayuntamiento de Comillas para el IBI urbano, que es del 0.67%, obtenemos un nuevo IBI de:

$$\text{IBI} = 5.934.000 \times 0.67\% = 39.757,80 \text{ €}$$

2. Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica también supone un ingreso para las arcas municipales. Se estima sobre la cuantía del aumento de población prevista por la actuación. Sobre una cifra de 60 nuevos turismos, el importe del impuesto es de 6.452,40 €.

3. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

El Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras se liquida al realizar cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia.

El tipo impositivo municipal es del 4,00%. El coste de la actuación es de 4.337.160 €. Estos datos nos dan una cifra de ICIO de 175.087,40 €.

4.- Tasa por licencia urbanística.

Es una tasa del 2% sobre el coste de la urbanización. Nos da una cifra de 27.0260 €.

5. Tasa por recogida de basuras

6. Tarifas del servicio de alcantarillado

7. Tarifas de suministro de agua

8. Canon de mejora, alquiler de contador y derechos de enganche

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



INCREMENTOS PATRIMONIALES DEL AYUNTAMIENTO

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

- (i) Obtención de *parcelas destinadas a equipamientos*. El Ayuntamiento obtendrá una edificación rehabilitada de 101 m² (en terreno cerrado de 210 m²), así como una edificación nueva de hasta 590 m² (sobre suelo destinado a dicho uso de 590 m²), ambas para uso sociocultural. La suma de los dos suelos hace una superficie de 800 m². El ayuntamiento también obtendrá una superficie de aparcamiento público de 1.627,00 m² (sobre rasante y en semisótano), con capacidad para 64 vehículos.

Superficie de equipamientos = 2.427,00 m².

- (ii) Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

1. Superficie de viario: no hay desarrollo de nuevos viarios que no sean los de acceso a los aparcamientos.
2. Superficie libre de uso público (zona verde): 3.063 m²
3. Obra de urbanización: 1.363.000 €

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



7.- CUADRO RESUMEN INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA

FASE 1	URBANIZACION	no supone coste para la administración		
FASE 2	SISTEMAS GENERALES	no supone coste para la administración no supone coste para la administración		
FASE 3	EDIFICACIONES PUBLICAS	no supone coste para la administración		
	Edificio de uso cultural			único
FASE 4	MANTENIMIENTO		10.810,70	€/anuales
	mantenimiento de espacios libres	1,6	1.876	4.900,80 anual
	Energía Alumbrado publico	4.409,90	100,00%	4.409,90 anual
	Pavimento- reposición y mantenimiento	500	100,00%	500 anual
	limpieza	1.000	100,00%	1.000 anual
	Saneamiento	-	-	-
	Abastecimiento de agua	-	-	-
	Recogida de basuras	-	-	-

2 INGRESOS			46.250,20	€/anuales
impuesto Bienes inmuebles urbanos	5.934.000	0,67%	39.797,80	anual
impuesto vehiculos	60	107,34	6.452,40	anual
I. construcciones y obras	4.377.160	4,00 %	175.086	único
tasa por licencia urbanística	1.363.000	2,00%	27.260	único
Tasa recogida basuras	-			
Tarifas del servicio de alcantarillado	-			
Tarifas abastecimiento de agua	-			

3 RESUMEN				
EJECUCION	GASTOS	no supone coste para la administración		
	INGRESOS	202.346	€	
ANUALES	GASTOS	10.810,70	€/año	
	INGRESOS	46.250,20	€/año	
INCREMENTO PATRIMONIAL DEL AYUNTAMIENTO				
	m ²	precio €/m ²	valoracion	
SUELO EQUIPAMIENTO CULTURAL	800			
EDIFICIOS EQUIPAMIENTO CULTURAL	hasta 691			
PARKING PÚBLICO	1.627			€

MARZO 2016

ANEXO 4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. PÁG 10

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA VIABILIDAD DE LA
ACTUACIÓN SEGÚN EL PGOU VIGENTE Y SEGÚN LA MP
PROPUESTA

MARZO 2016

ANEXO 4.2.MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. PÁG 1

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ÍNDICE

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN SEGÚN EL PGOU VIGENTE Y SEGÚN LA MP PROPUESTA

- 1.- DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN PGOU ACTUAL.....3
- 2.- DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN PGOU PROPUESTA.....4

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN PGOU ACTUAL

MARZO 2016

ANEXO 4.2.MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. PÁG 3

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO					
RESUMEN ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO					
SUNC 1 CASAL DEL CASTRO COMILLAS					
DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO					
Costes a incurrir:					
Valor del activo:	1.798.584	Euros	}	4.586.684	Euros
Otros costes a incurrir en suelo:	2.788.100	Euros			
Costes de construcción:	6.318.571	Euros			
Total costes edificio construido:	10.905.255	Euros	* Incluye finaceros		
Desglose de superficies:					
Superficie construida S/R:	5.121	m² s/r	m² s/r / vivienda	m² b/r vivienda	
Vivienda en altura libre	5.121	m²	111	60	
Total viviendas	46	Viviendas			
Superficie construida BR:	2.780	m² s/r			
Número total de plazas de aparcamiento	93	PG			
Repercusiones por costes de suelo a incurrir:					
Valor suelo	4.586.684	€			
Repercusion m2 construido s/r:	896	€ / m²			
Repercusión m2 parking:	0	€ / m²			
Costes edificio terminado:					
Coste medio sobre rasante:	1.800	€ / m²			
Coste medio parking unifamiliar aielado:	422	€ / m²			
Precios de venta:					
Vivienda en altura m2 SR:	10.242.500	€	84,04%		
Plazas de parking:	1.945.650	€	15,96%		
Total ventas:	12.188.150	€	100,00%		
Precios de venta unitarios:					
Precios unitarios vivienda parking:	21.000	€/ plaza			
Precios unitarios vivienda en altura:	2.000	€/ plaza	221.101	€/vivienda	
Datos financieras:					
Margen sobre ventas:	1.282.895	Euros	11%	porcentaje	
Tir Operativa:	5,0%				
Tir con financiación:	6,4%	65%	Deuda		
PRÉSTAMO HIPOTECARIO	9.500.000	€			

Copia de Copia de Copia de Comillas Actual PG (2) (3)

16/03/2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

			COSTES PREVISTOS						
COSTES INVERSIÓN POR ACTIVIDADES		%	TOTALES INVERSIÓN	2015	2017	2018	2019	2021	2022
Compra activo	Compra del suelo (no se amortiza)		1.798.584	1.798.584	0	0	0	0	0
	Compra de vuelo (se amortiza)		0	0	0	0	0	0	0
	Intermediación	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	Notarías y registros	0,08%	0	0	0	0	0	0	0
	Otros varios		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL COMPRA ACTIVO			1.798.584	1.798.584	0	0	0	0	0
Desarrollo urbanístico	planeamiento y gestión		30.100	23.250	6.850	0	0	0	0
	Reparcelación		15.000	7.500	7.500	0	0	0	0
	Proyecto de Urbanización		18.000	9.000	9.000	0	0	0	0
	Dirección de obra		18.000	0	18.000	0	0	0	0
	TOTAL DESARROLLO URBANÍSTICO		81.100	39.750	41.350	0	0	0	0
Construcción y reforma	Urbanización		2.707.000	0	2.707.000	0	0	0	0
	Unifamiliar Aislado		0	0	0	0	0	0	0
	Vivienda en altura libre		3.840.938	0	806.597	2.972.886	31.455	0	0
	Vivienda en altura		0	0	0	0	0	0	0
	Aparcamiento Unif Aislado		0	0	0	0	0	0	0
	Aparcamiento vivienda unifamiliar		972.325	0	204.293	752.967	15.565	0	0
	Aparcamiento vivienda en altura		0	0	0	0	0	0	0
	Acometidas	1,0%	48.138	0	10.109	37.259	770	0	0
	Imprevistos	3,0%	144.413	0	30.327	111.776	2.311	0	0
	Otros varios		0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL CONSTRUCCIÓN Y REFORMA		7.713.313	0	3.758.326	3.674.886	80.101	0	0
Honorarios	Jurídicos y Due Dilligence	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
	Proyecto de demolición	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
	Proyecto básico	2,4%	115.530	0	115.530	0	0	0	0
	Proyecto de ejecución	2,4%	115.530	0	115.530	0	0	0	0
	Dirección de obra	1,0%	48.138	0	10.109	37.259	770	0	0
	Project Management	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	Seguridad y salud	1,0%	48.138	0	10.109	37.259	770	0	0
	Otros varios	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL HONORARIOS		327.336	0	251.278	74.517	1.540	0	0
	Fee de entrada	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
Fees activas	Fee de gestión (hasta explotación)	1,0%	103.311	18.393	37.786	37.786	9.446	0	0
	TOTAL FEES ACTIVADOS		103.311	18.393	37.786	37.786	9.446	0	0
Licencias, tasas e impuestos	Licencia de obras	4,0%	192.551	0	192.551	0	0	0	0
	Licencias 1ª ocupación y actividad	0,5%	24.069	0	0	24.069	0	0	0
	A.D / Operaciones societarias aport. Solar	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	Actos jcos documentados ONVDH	1,0%	114.261	0	48.138	0	56.123	0	0
	IBI	0,5%	35.972	8.993	8.993	8.993	8.993	0	0
	Otros	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL LICENCIAS Y TASAS		366.352	8.993	248.681	8.993	39.485	0	0
COSTES OPERATIVOS DE LA INVERSIÓN			10.391.096	1.866.220	4.338.421	3.596.182	190.273	0	0
INTERESES CAPITALIZADOS			514.159	28.790	143.206	267.371	74.792	0	0
TOTAL COSTES DE LA INVERSIÓN			10.905.255	1.895.010	4.481.627	4.263.553	265.065	0	0

INVERSIÓN PARA CÁLCULO DE LA AMORTIZACIÓN								
Inversión en suelo (no amortizable)	1.838.334	2.748.350	0	0	0	0	0	0
Inversión en suelo acumulada	3.676.144	15.617.038	18.346.738	18.346.738	18.346.738	18.346.738	18.346.738	18.346.738
Inversión en vuelo (amortizable)	27.886	1.590.071	3.496.182	190.273	0	0	0	0
Inversión en vuelo acumulada (amortizable)	37.332	3.193.276	17.887.723	23.217.648	23.217.648	23.217.648	23.217.648	23.217.648
INVERSIÓN TOTAL ACUMULADA	3.707.476	18.810.313	36.234.461	41.564.385	41.564.385	41.564.385	41.564.385	41.564.385

CÁLCULO IVA								
Tipo IVA	8%	0	0	0	0	0	0	0
Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan)		1.840.727	4.054.240	3.957.189	91.088	0	0	0
IVA soportado		-386.553	-851.390	-837.310	-19.128	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan)		0	0	0	0	0	0	0
IVA repercutido		0	0	0	0	0	0	0
SALDO IVA (de este módulo)		-386.553	-851.390	-837.310	-19.128	0	0	0

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

			INGRESOS Y GASTOS INCURRIDOS	INGRESOS Y GASTOS PENDIENTES				
EXPLOTACIÓN Y DESINVERSIÓN			2015	2016	2017	2018	2019	
Venta de casas y parking	DATOS	TOTAL						
	Flujos por cobros de entradas	1.218.815	0	182.322	335.174	700.819	0	
	Flujos por cobros de letras	1.218.815	0	70.082	447.915	700.819	0	
	Flujos por cobros de entregas	9.750.520	0	0	0	9.750.520	0	
	Flujos de costes de comercialización (3% /sobre venta)	639.176	0	13.277	11.112	595.488	0	
	Flujos totales netos de venta casas	11.548.272	0	239.327	741.976	10.566.669	0	
	Ingreso contable momento entrega	11.548.272	0	0	0	11.548.272	0	
	Coste contable momento entrega	10.391.496	0	0	0	10.391.096	0	
	Plusvalía venta casas	1.157.176	0	0	0	1.157.176	0	
	FLUJO NETO POR VENTA DE ACTIVO	11.548.272	0	239.327	741.976	10.566.669	0	
Impuesto de explotación	Rdo explotación trinestral	1.157.175,76	0	0	0	1.157.176	0	
	Rdo explotación anual	1.157.176	0	0	0	1.157.176	0	
	Base imponible		0	0	0	1.157.176	0	
Impuesto de explotación	Tipo impositivo	28%	28%	28%	28%	28%	28%	
	IMPUESTO EXPLOTACIÓN	324.009	324.009	0	0	324.009	0	

CÁLCULO IVA

Tipo IVA	21%	8%						
Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan)			0	0	0	0	0	0
IVA soportado			0	0	0	0	0	0
Conceptos que repercuten IVA al 21%			0	0	0	0	0	0
Conceptos que repercuten IVA al 8%			0	239.627	741.976	10.566.669	0	0
Conceptos que repercuten IVA (los que correspondan)			0	239.627	741.976	10.566.669	0	0
IVA repercutido			0	19.170	59.358	845.334	0	0
SALDO IVA (de este módulo)			0	19.170	59.358	845.334	0	0

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	TOTAL	2015	2016	2017	2018	2019	
Ingresos por rentas	0	0	0	0	0	0	0
Gastos alquiler	0	0	0	0	0	0	0
Gastos amortización	0	0	0	0	0	0	0
Rdo bruto alquiler	0	0	0	0	0	0	0
Fees	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso (neto) por venta del activo	11.548.272	0	239.627	741.976	10.566.669	0	0
Rdo por venta activo	1.157.176	0	0	0	0	1.157.176	0
Rdo operativo antes de impuestos	1.157.176	0	0	0	0	1.157.176	0
Impuesto	-324.009	0	0	0	0	-324.009	0
Rdo operativo después de impuestos	833.167	0	0	0	833.167	0	0

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN MP PROPUESTA

MARZO 2016

ANEXO 4.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. PÁG 4

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO				
RESUMEN ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO				
SUNC 1 CASAL DEL CASTRO COMILLAS				
DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO				
Costes a incurrir:				
Valor del activo:	3.313.182	Euros	}	5.331.282 Euros
Otros costes a incurrir en suelo:	2.018.100	Euros		
Costes de construcción:	6.268.382	Euros		
Total costes edificio construido:	11.599.664	Euros	* Incluye financieros	
Desglose de superficies:				
Superficie construida S/R:	5.121	m² s/r	m² s/r / vivienda	m² b/r vivienda
Vivienda en altura libre	5.121	m²	111	45
Total viviendas	46	Viviendas		
Superficie construida BR:	2.100	m² s/r		
Número total de plazas de aparcamiento	130	PG		
Repercusiones por costes de suelo a incurrir:				
Valor suelo	5.331.282	€		
Repercusión m2 construido s/r:	1.041	€ / m²		
Repercusión m2 parking:	0	€ / m²		
Costes edificio terminado:				
Coste medio sobre rasante:	1.954	€ / m²		
Coste medio parking unifamiliar aislado:	476	€ / m²		
Precios de venta:				
Vivienda en altura m2 SR:	10.242.500	€	78,96%	
Plazas de parking:	2.730.000	€	21,04%	
Total ventas:	12.972.500	€	100,00%	
Precios de venta unitarios:				
Precios unitarios vivienda parking:	21.000	€/ plaza		
Precios unitarios vivienda en altura:	2.000	€/ plaza	221.101	€/vivienda
Datos financieras:				
Margen sobre ventas:	1.372.836	Euros	11%	porcentaje
Tir Operativa:	4,8%			
Tir con financiación:	6,0%	65%	Deuda	
PRÉSTAMO HIPOTECARIO	9.500.000	€		

Copia de Copia de Copia de Comillas MPPG (3)

16/03/2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

			COSTES PREVISTOS						
COSTES INVERSIÓN POR ACTIVIDADES		%	TOTALES INVERSIÓN	2015	2017	2018	2019	2021	2022
Compra activo	Compra del suelo (no se amortiza)		3.313.182	3.313.182	0	0	0	0	0
	Compra de vuelo (se amortiza)		0	0	0	0	0	0	0
	Intermediación	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	Notarías y registros	0,07%	0	0	0	0	0	0	0
	Otros varios		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL COMPRA ACTIVO			3.313.182	3.313.182	0	0	0	0	0
Desarrollo urbanístico	Planeamiento y gestión		30.100	23.250	6.850	0	0	0	0
	Reparación		15.000	7.500	7.500	0	0	0	0
	Proyecto de Urbanización		18.000	9.000	9.000	0	0	0	0
	Dirección de obra		18.000	0	18.000	0	0	0	0
	TOTAL DESARROLLO URBANÍSTICO		81.100	39.750	41.350	0	0	0	0
Construcción y reforma	Urbanización		1.937.000	0	1.937.000	0	0	0	0
	Unifamiliar Aislado		0	0	0	0	0	0	0
	Vivienda en altura libre		3.846.938	0	806.597	2.572.886	31.455	0	0
	Vivienda en altura		0	0	0	0	0	0	0
	Aparcamiento Unif Aislado		0	0	0	0	0	0	0
	Aparcamiento vivienda unifamiliar		820.300	0	172.200	634.680	13.120	0	0
	Aparcamiento vivienda en altura		0	0	0	0	0	0	0
	Acometidas	1,0%	46.609	0	9.788	36.076	746	0	0
	Imprevistos	3,0%	139.328	0	29.364	108.227	2.237	0	0
	Otros varios		0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL CONSTRUCCIÓN Y REFORMA		6.784.375	0	2.954.949	3.751.868	77.558	0	0
	Jurídicos y Due Diligence	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
Honorarios	Proyecto de demolición	0,00%	0	0	0	0	0	0	0
	Proyecto básico	2,4%	111.363	0	111.863	0	0	0	0
	Proyecto de ejecución	2,4%	111.363	0	111.863	0	0	0	0
	Dirección de obra	1,0%	46.609	0	9.788	36.076	746	0	0
	Project Management	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	Seguridad y salud	1,0%	46.609	0	9.788	36.076	746	0	0
	Otros varios	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL HONORARIOS			316.344	0	243.301	72.151	1.492	0	0
Fees activados	Fee de entrada	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	Fee de gestión (hasta explotación)	1,0%	110.380	20.015	40.029	40.029	10.007	0	0
	TOTAL FEES ACTIVADOS		110.380	20.015	40.029	40.029	10.007	0	0
Licencias, tasas e impuestos	Licencia de obras	4,0%	186.438	0	186.438	0	0	0	0
	Licencias 1ª ocupación y actividad	0,5%	23.305	0	0	0	23.305	0	0
	A.D / Operaciones societarias aport. Solar	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	Actos jcos documentados ONYDH	1,0%	126.351	0	46.609	0	79.741	0	0
	IBI	0,5%	66.264	16.566	16.566	16.566	16.566	0	0
	Otros	0,0%	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL LICENCIAS Y TASAS		402.356	16.566	249.613	16.566	119.612	0	0
COSTES OPERATIVOS DE LA INVERSIÓN			11.001.037	3.389.512	3.529.242	3.880.615	208.669	0	0
INTERESES CAPITALIZADOS			591.526	52.402	172.607	247.140	79.477	0	0
TOTAL COSTES DE LA INVERSIÓN			11.592.564	3.441.914	3.701.849	4.167.755	288.146	0	0

INVERSIÓN PARA CÁLCULO DE LA AMORTIZACIÓN									
Inversión en suelo (no amortizable)	3.352.932	1.978.350	0	0	0	0	0	0	0
Inversión en suelo acumulada	6.699.339	19.365.428	21.325.128	21.325.128	21.325.128	21.325.128	21.325.128	21.325.128	21.325.128
Inversión en vuelo (amortizable)	36.581	1.550.892	3.180.615	208.669	0	0	0	0	0
Inversión en vuelo acumulada (amortizable)	46.585	3.146.683	17.419.824	21.707.022	22.707.022	22.707.022	22.707.022	22.707.022	22.707.022
INVERSIÓN TOTAL ACUMULADA	6.745.927	22.512.111	38.744.952	44.032.150	44.032.150	44.032.150	44.032.150	44.032.150	44.032.150

CÁLCULO IVA									
Tipo IVA	8%	0	0	0	0	0	0	0	0
Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan)		3.356.447	3.245.129	3.864.049	89.057	0	0	0	0
IVA soportado		-704.854	-681.477	-811.450	-18.702	0	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan)		0	0	0	0	0	0	0	0
IVA repercutido		0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO IVA (de este módulo)		-704.854	-681.477	-811.450	-18.702	0	0	0	0

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

				INGRESOS Y GASTOS INCURRIDOS	INGRESOS Y GASTOS PENDIENTES			
EXPLOTACIÓN Y DESINVERSIÓN				2015	2016	2017	2018	2019
Venta de casas y parking	Flujos por cobros de entradas	1.297.250		0	194.588	556.744	745.919	0
	Flujos por cobros de letras	1.297.250		0	74.592	476.739	745.919	0
	Flujos por cobros de entregas	10.378.000		0	0	0	10.378.000	0
	Flujos de costes de comercialización (3% /sobre venta)	681.056		0	14.132	43.758	623.166	0
	Flujos totales netos de venta casas	12.291.444		0	255.047	789.725	11.246.671	0
	Ingreso contable momento entrega	12.291.444		0	0	0	12.291.444	0
	Coste contable momento entrega	11.008.037		0	0	0	11.008.037	0
	Plusvalía venta casas	1.283.406		0	0	0	1.283.406	0
FLUJO NETO POR VENTA DE ACTIVO		12.291.444	12.291.444	0	255.047	789.725	11.246.671	0
Rdo explotación trimestral		1.283.406,33		0	0	0	1.283.406	0
Rdo explotación anual			1.283.406	0	0	0	1.283.406	0
Impuesto de explotación	Base imponible			0	0	0	1.283.406	0
	Tipo impositivo	28%		28%	28%	28%	28%	28%
	IMPUESTO EXPLOTACIÓN	359.354	359.354	0	0	0	359.354	0

CÁLCULO IVA

Tipo IVA	21%	8%						
Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan)			0	0	0	0	0	0
IVA soportado			0	0	0	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA al 21%			0	0	0	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA al 8%			0	255.047	789.725	11.246.671	0	0
Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan)			0	255.047	789.725	11.246.671	0	0
IVA repercutido			0	20.404	63.178	899.734	0	0
SALDO IVA (de este módulo)			0	20.404	63.178	899.734	0	0

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		TOTAL	2015	2016	2017	2018	2019
Ingresos por rentas		0	0	0	0	0	0
Gastos alquiler		0	0	0	0	0	0
Gastos amortización		0	0	0	0	0	0
Rdo bruto alquiler		0	0	0	0	0	0
Fees		0	0	0	0	0	0
Ingreso (neto) por venta del activo		12.291.444	0	255.047	789.725	11.246.671	0
Rdo por venta activo		1.283.406	0	0	0	1.283.406	0
Rdo operativo antes de impuestos		1.283.406	0	0	0	1.283.406	0
Impuesto		-359.354	0	0	0	-359.354	0
Rdo operativo después de impuestos		924.053	0	0	0	924.053	0

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33

SECTOR SUNC 1 "CASAL DE CASTRO" – AYUNTAMIENTO DE COMILLAS
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA



ANEXO 5. INFORME COMPARATIVO DE COSTES DE URBANIZACIÓN FICHA VIGENTE Y PROPUESTA

MARZO 2016

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

COD. PR	PR-011-14	Nombre PR	CASAL DEL CASTRO		
COD. Nota Técnica	NT-011-14-02	Revisión	00	Fecha	15-3-2016

Autor	Ángel Chamizo de la Concha
Asunto	Informe estimación de costes aparcamiento subterráneo y urbanización Casal del Castro

Destinatarios
PRADO Y SOMOSIERRA
Forma de envío
Email
Documentación adjunta
--

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 1 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 - Santander
Tel. 942 07 41 04 - Fax: 942 07 10 42
dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

INDICE

1 ANTECEDENTES Y OBJETO	3
2 ESTIMACIÓN DE COSTES APARCAMIENTO Y URBANIZACIÓN SEGÚN NORMATIVA ACTUAL DEL SECTOR.....	4
3 ESTIMACIÓN DE COSTES APARCAMIENTO Y URBANIZACIÓN SEGÚN NUEVA NORMATIVA PROPUESTA PARA EL SECTOR.....	5
4 CONCLUSIONES.....	6

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 2 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander
Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42
dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

1 ANTECEDENTES Y OBJETO

Prado y Somosierra solicita a Estudio de ingeniería Dýnamis S.L. la evaluación de costes correspondientes a las obras de ejecución de aparcamiento subterráneo y urbanización del Sector SUNC 1 Casal de Castro en el Ayuntamiento de Comillas. Se evalúan dos escenarios de costes el primero de los cuales corresponde a la normativa vigente en el citado sector que plantea la ejecución de un aparcamiento subterráneo en dos plantas bajo rasante, de 5.340 m² entre ambas, y el segundo se corresponde con la nueva propuesta de normativa en la que se propone reducir el tamaño del aparcamiento hasta los 2.700 m².

La presente Nota Técnica establece una estimación de costes basada en actuaciones similares realizadas por Estudio de ingeniería Dýnamis.

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 3 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander

Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42

dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

2 ESTIMACIÓN DE COSTES APARCAMIENTO Y URBANIZACIÓN SEGÚN NORMATIVA ACTUAL DEL SECTOR

Presupuesto estimado por capítulos correspondiente a las obras de urbanización y construcción de aparcamiento subterráneo de dos plantas, de 5.340 m² entre ambas, en el Sector SUNC 1, Casal del Castro de Comillas:

PRESUPUESTO:

- Aparcamiento subterráneo 2 plantas
 - Movimiento de tierras 450.000 €
 - Pantalla perimetral 800.000 €
 - Estructura 600.000 €
 - Instalaciones y acabados 150.000 €
- Urbanización
 - Espacios libres y zonas pavimentadas 460.000 €
 - Redes de abastecimiento 39.000 €
 - Red de saneamiento y drenaje 45.000 €
 - Otras redes (telefonía, gas, datos,...) 13.000 €
- Medidas correctoras impacto ambiental 75.000 €
- Control de calidad 75.000 €

PRESUPUESTO TOTAL ESTIMADO 2.707.000 €

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 4 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander
Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42
dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



NOTA TÉCNICA

3 ESTIMACIÓN DE COSTES APARCAMIENTO Y URBANIZACIÓN SEGÚN NUEVA NORMATIVA PROPUESTA PARA EL SECTOR

Presupuesto estimado por capítulos correspondiente a las obras de urbanización y construcción de aparcamiento subterráneo de una planta de 2.700 m² en el Sector SUNC 1, Casal del Castro de Comillas:

PRESUPUESTO:

• Aparcamiento subterráneo 2 plantas	
○ Movimiento de tierras	200.000 €
○ Muros perimetrales	530.000 €
○ Estructura	400.000 €
○ Instalaciones y acabados	100.000 €
• Urbanización	
○ Espacios libres y zonas pavimentadas	460.000 €
○ Redes de abastecimiento	39.000 €
○ Red de saneamiento y drenaje	45.000 €
○ Otras redes (telefonía, gas, datos,...)	13.000 €
• Medidas correctoras impacto ambiental	75.000 €
• Control de calidad	75.000 €

PRESUPUESTO TOTAL ESTIMADO 1.937.000 €

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 5 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander

Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42

dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

CVE-2016-7089

MIÉRCOLES, 17 DE AGOSTO DE 2016 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 33



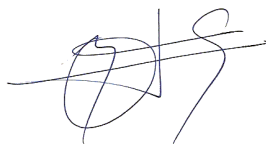
NOTA TÉCNICA

4 CONCLUSIONES

La presente Nota Técnica establece una estimación de los costes correspondientes a las obras de urbanización y construcción de aparcamiento subterráneo en el Sector SUNC 1 "Casal del Castro" de Comillas tanto para la normativa urbanística actualmente vigente como para la nueva normativa propuesta para el mismo.

El ingeniero autor del informe:

Santander, 15 de marzo de 2016



Ángel Chamizo de la Concha
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Estudio de ingeniería Dýnamis

RG/403/6. Revisión: 00. Fecha: 16/03/2009. / NT-011-14-02 Página 6 de 6

C/ San Luis, 10 interior. 39010 – Santander
Tel. 942 07 41 04 - Fax. 942 07 10 42
dynamis@estudiodynamis.com

www.estudiodynamis.com

2016/7089

CVE-2016-7089