



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL AREA APR-90,
CUARTEL DEL EJERCITO "GENERAL RICARDOS" DE
BARBASTRO
(HUESCA)
ESTUDIO ECONOMICO

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN S.L.

DÍAZ MORLÁN, ARQUITECTOS
ZARAGOZA SEPTIEMBRE 2010

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1- CUESTIONES PREVIAS pág. 2

2- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO pág. 3

1.- COSTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

2.- COSTE ECONÓMICO DE PROYECTOS Y GASTOS COMPLEMENTARIOS

3- REPERCUSIÓN pág. 4

4- ANEXO DE PRESUPUESTO pág. 5

- ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
CON LISTADO DE TRABAJOS POR CAPÍTULO

1.- CUESTIONES PREVIAS.

El presente estudio económico-financiero constituye una previsión de la evaluación económica de la implantación de la urbanización, incluidos los gastos técnicos y complementarios.

No encontrándose redactados los proyectos de reparcelación y de urbanización de los distintos servicios, obviamente la presente estimación carece del adecuado rigor, tratándose sólo de una evaluación técnica basada en esquemas de servicios y obras de urbanización.

Los presupuestos parciales de urbanización e implantación de servicios se refieren a explanaciones, pavimentación y señalización, a redes de abastecimiento de agua e hidrantes, a redes de alcantarillado, a redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado, a redes de distribución de gas, de telefonía y audiovisuales, redes de señalización semafórica a jardinería y a otros conceptos varios.

Se ha optado por incluir en la valoración todos los capítulos de infraestructuras de instalaciones aunque se consideran susceptibles de considerarse de modo independiente a esta valoración por tratarse de elementos que puedan tener una financiación diferenciada de la del resto de componentes de las infraestructuras.

Los precios considerados están referidos a ejecución material, calculándose posteriormente el presupuesto de contrata, añadiendo un 13% gastos generales y un 6% beneficio industrial, a lo que habría que añadir el impuesto sobre el valor añadido.

2.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

En el presupuesto estimativo realizado, desglosado por capítulos se refleja el costo total de la implantación de las obras de urbanización de acuerdo con los criterios señalados anteriormente.

2.1.- COSTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Estimación de Costo obras de urbanización e implantación de servicios urbanísticos (IVA no incluido).

7.531.099,45 €

2.2.- COSTE ECONÓMICO DE PROYECTOS Y GASTOS COMPLEMENTARIOS

- Estimación de costo de proyectos y gestión (IVA no incluido).

297.874,94 €

- Estimación de Cargas Urbanísticas derivadas del Plan de Saneamiento y Depuración (450€ por vivienda y 4,80€/m² de uso industrial)

455.235,00 €

SUMA COSTES URBANIZACIÓN, GASTOS Y CARGAS URBANISTICAS (1 + 2)

La suma de costes de urbanización e implantación de servicios en el área, incluidos proyectos y otros gastos, y las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración asciende a (IVA no incluido)

8.284.209,39 €

3.- REPERCUSIÓN.

COSTO ECONÓMICO REPERCUTIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Los módulos de repercusión económica se calculan sobre la base de los m² de superficie bruta y neta del Sector, así como por unidad de vivienda a establecer, y en referencia al presupuesto de contrata de las obras de urbanización e implantación de servicios, IVA no incluido.

Repercusión por m² de superficie bruta:

$$\frac{8.284.209,39 \text{ €}}{170.962,50 \text{ m}^2} = 48,46 \text{ €/m}^2$$

Repercusión por m² de superficie edificable lucrativa:

$$\frac{8.284.209,39 \text{ €}}{102.541,30 \text{ m}^2} = 80,79 \text{ €/m}^2$$

Repercusión por vivienda (*):

$$\frac{8.284.209,39 \text{ €}}{676,00 \text{ viv.}} = 12.254,75 \text{ €/m}^2$$

(*)no queda reflejado en este ratio la edificación de uso industrial-terciario que también soporta las cargas de los costes de urbanización.

4.- ANEXO DE PRESUPUESTO

Se adjunta la estimación económica de las obras de urbanización con el desglose por capítulos de acuerdo a los puntos antes enunciados.

		MEDICION	€/ud	Total
CAP.1	DEMOLICIONES			
1.1	p.a. partida alzada para demoliciones de edificaciones y obras de fábrica. incluidas cimentaciones y transporte de escombros a vertedero	1	1.200.000,00	1.200.000,00
	TOTALCAP.1 DEMOLICIONES			1.200.000,00
CAP.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS			
2.1	m3 Excavación en la explanación en cualquier terreno y espesor, incluso refino y compactación.	10.000,00	6,5	65.000,00
2.2	m3 Carga y transporte de tierras procedentes de la excavación a vertedero, acopio o lugar de empleo.	5.000,00	2,5	12.500,00
2.3	m3 Terraplenado en la explanación con suelos seleccionados procedentes de la excavación, incluso carga y transporte, extendido, humectación, compactación por tongadas, refino y formación de pendientes.	5.000,00	2,3	11.500,00
	TOTALCAP.2 MOVIMIENTO DE TIERRAS			89.000,00
CAP.3	PAVIMENTACION VIARIO			
3.1	m2 de pavimentación de viario de tráfico rodado tipo 1, con firme flexible de tipo medio en calzada y baldosa en aceras, incluso encintados, bordillos, parte proporcional de arbolado alcorques, y obras complementarias	24.409,00	40	976.360,00
3.2	m2 de pavimentación de viario de tráfico rodado tipo 2, con firme flexible de tipo medio en calzada y baldosa en aceras, incluso encintados, bordillos, parte proporcional de arbolado alcorques, y obras complementarias	8.480,00	45	381.600,00
3.3	m2 de pavimentación de playa de aparcamiento, con firme flexible de tipo medio en calzada y baldosa en aceras, incluso encintados, bordillos, parte proporcional de arbolado alcorques, y obras complementarias	5.728,00	35	200.480,00
	TOTALCAP.3 PAVIMENTACION VIARIO			1.558.440,00

		MEDICION	€/ud	Total
CAP.4 PAVIMENTACION ZONAS DE ESTANCIA				
4.1	m2 de pavimentación de areas de estancia peatonales entre bloques de viviendas incluyendo encintados, plantación de especies vegetales, mobiliario urbano y obras complementarias para la puesta en servicio	20.913,30	50	1.045.665,00
				TOTALCAP.4 PAV.ZONAS EST. 1.045.665,00
CAP.5 ZONAS AJARDINADAS				
5.1	m2 creación de zona verde tipo urbana , incluyendo movimientos de tierra,parte proporcional de pavimentación dura y blanda, encintados, aportación de tierra vegetal, instalación de riego, plantación de especies vegetales, alumbrado público, mobiliario urbano y obras complementarias para la puesta en servicio	27.225,00	25	680.625,00
				TOTALCAP.5 ZONAS AJARDINADAS. 680.625,00
CAP.6 INST. TELECOMUNICACIONES				
6.1	m2 Red de distribución de instalación de telecomunicaciones, incluso obra civil y accesorias, terminada	170.962,50	2	341.925,00
				TOTALCAP.6 TELECOM. 341.925,00
CAP.7 INST. ELECTRICIDAD M.T Y B.T.				
7.1	ud Red de distribución de energía eléctrica, incluso Centros de Transformación de superficie, canalizaciones, obra civil y accesorias, terminada	1	350.000,00	350.000,00
				TOTALCAP.7 INST.ELECT. 350.000,00
CAP.8 INST. ALUMBRADO PUBLICO Y SEÑALIZACIÓN				
8.1	ud Red de distribución alumbrado público, y señalización semafórica incluso obra civil y accesorias, terminada	1	175.000,00	175.000,00
				TOTALCAP.8 INST ALUMBRADO 175.000,00

		MEDICION	€/ud	Total
CAP.9 INST. SANEAM.TRAZADO				
9.1	ud Red de saneamiento de aguas fecales y pluviales con canalización enterrada , obra civil asociada de arquetas y derivaciones y accesorias, terminada			
9.1.1	ml canalización enterrada para conducción de aguas residuales H.A. D=1000mm. Incluso pp de excavación y posterior relleno.	500	89	44.500,00
9.1.2	ml canalización enterrada para conducción de aguas residuales H.A. D=800mm. Incluso pp de excavación y posterior relleno.	415	78	32.370,00
9.1.3	ml canalización enterrada para conducción de aguas residuales H.A. D=300mm. Incluso pp de excavación y posterior relleno.	686	55	37.730,00
9.1.4	ml canalización enterrada para conducción de aguas residuales PVC D=315mm. Incluso pp de excavación y posterior relleno.	1293	73	94.425,40
9.1.5	ml canalización enterrada para conducción de aguas residuales PVC D=250mm. Incluso pp de excavación y posterior relleno.	250	55	13.750,00
9.1.6	ud pozo de registro de H.A para canalizaciones de saneamiento,	122	100	12.224,60
TOTALCAP.9 INS.SANEAM.TRAZADO				235.000,00
CAP.10 INST. SANEAM.TANQUE DE TORMENTAS				
10.1	ud Conexión de la red de saneamiento desde tanque de tormentas hasta estación de bombeo (EBAR) situada en la margen izquierda del río Vero. Inc.paso de río	1	50.000,00	50.000,00
10.2	ud Partida para ejecución de tanque de tormentas compuesto por construcción enterrada de hormigón armado con capacidad suficiente para el almacenamiento e impulsión de las aguas pluviales provenientes de la cuenca de recogida de la red del área afectada. Incluso obra civil asociada de aireación, accesos, pasarelas instalaciones mecánicas y eléctricas necesarias, obras y equipos complementarios, totalmente terminado y en funcionamiento	1	200.000,00	200.000,00
TOTALCAP.10 INS.SANEAM.TANQUE T.				250.000,00
CAP.11 INST. GAS				
11.1	ud Red de distribución gas, incluso obra civil y accesorias, terminada	1,00	110.000,00	110.000,00
TOTALCAP.11 INS.GAS				110.000,00

		MEDICION	€/ud	Total
CAP.12	INST. AGUA POTABLE E INCENDIOS			
12.1	ud Canalización de abastecimiento de agua de unos 3.000ml compuesta por tubería de polietileno enterrada en zanja incluso piezas especiales en nudos, reducciones, empalmes, conexiones y terminales, ejecutada según las condiciones de la empresa suministradora	1	110.000,00	110.000,00
12.2	ud red de hidrantes de la urbanización	1	45.000,00	45.000,00
12.3	ud de obras de infraestructuras necesarias para la conexión de ramales de nueva urbanización con canalización existente en Avda. de la Estación y Avda. del Cinca.	1	48.000,00	48.000,00
	TOTALCAP.12 INS.AGUA			203.000,00
CAP.13	SEGURIDAD Y SALUD			
13.1	ud Seguridad y Salud en fase de ejecución de las obras de urbanización	1	90.000,00	90.000,00
	TOTALCAP.14 SEG.Y SALUD			90.000,00
CAP.14	CONTROL DE CALIDAD			
	Los costes de la realización del control de calidad de la urbanización se consideran integrados en cada uno de los capítulos de la presente valoración. Serán objeto de valoración separada en el correspondiente proyecto de urbanización			
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			6.328.655,00

	MEDICION	€/ud	Total
RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
CAP.1	DEMOLICIONES		1.200.000,00
CAP.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS		89.000,00
CAP.3	PAVIMENTACION VIARIO		1.558.440,00
CAP.4	PAVIMENTACION ZONAS DE ESTANCIA		1.045.665,00
CAP.5	ZONAS AJARDINADAS		680.625,00
CAP.6	INST. TELECOMUNICACIONES		341.925,00
CAP.7	INST. ELECTRICIDAD M.T Y B.T.		350.000,00
CAP.8	INST. ALUMBRADO PUBLICO		175.000,00
CAP.9	INST. SANEAM.TRAZADO		235.000,00
CAP.10	INST. SANEAM.TANQUE TORM.		250.000,00
CAP.11	INST. GAS		110.000,00
CAP.12	INST. AGUA POTABLE E INCENDIOS		203.000,00
CAP.13	SEGURIDAD Y SALUD		90.000,00
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			6.328.655,00
13% DE GASTOS GENERALES			822.725,15
6% BENEFICIO INDUSTRIAL			379.719,30
TOTAL 19%GG+BI			<u>1.202.444,45</u>
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA			7.531.099,45
16% IVA			1.204.975,91
PRESUPUESTO DE CONTRATA AL TOTAL CON IVA			8.736.075

Asciende el Presupuesto de Contrato al total con IVA a la expresada cantidad de
OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y CINCO EUROS

Zaragoza, SEPTIEMBRE del 2010

Equipo redactor:

JAIME DÍAZ MORLAN arquitecto

Colegiado 4507 COAA

IGNACIO PEMÁN GAVÍN/ ADELA ALONSO DOMÍNGUEZ abogados