

INDICE

- 1.- Objetivos del estudio económico-financiero
- 2.- Marco legal de referencia
- 3.- Descripción de los conceptos evaluables
- 4.- Criterios de valoración y parámetros utilizados
- 5.- Descripción de los ámbitos objeto del estudio económico-financiero
- 6.- Evaluación de los ámbitos urbanísticos
- 7.- Documentación que se une como anexo

Anexo I.- Características principales de los ámbitos urbanísticos

Anexo II.- Coeficientes de ponderación

Anexo III.- Valoración individual de los ámbitos urbanísticos

- A.U.1 “Hiriburu”. Actuación de dotación.
- A.U. 1 “Hiriburu”. Ejecución de dotación pública.
- A.U. 2 “Kanposantu-Azpi”. Actuación integrada.
- A.U. 4 “Aranguren-Azpi”. Actuación integrada.
- A.U. 5 “Egoarre”. Actuación integrada.
- A.U. 6 “Bidegain-Ondo”. Actuación integrada.
- A.U. 7 “Okobio”. Actuación de dotación.
- A.U. 8 “Benta”. Actuación integrada.
- A.U. 9 “Eraso”. Actuación integrada.
- A.U. 10 “Saizar”. Actuación integrada.
- A.U. 11 “Beotibar”. Actuación de dotación.
- A.U. 12 “Gure Txokoa”. Actuación integrada.
- A.U. 13 “Sarrio”. Suelo urbano consolidado.

1.- Objetivos del estudio económico-financiero.

La elaboración de este documento tiene por objetivos principales:

- Complementar desde la perspectiva económico-financiera, el contenido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Belauntza, mediante el estudio global de las propuestas urbanísticas planteadas por el documento principal, en cuanto a los nuevos desarrollos urbanísticos o ampliaciones de los existentes.
- Estimar el coste total de ejecución de las nuevas actuaciones de infraestructura y equipamiento sobre el territorio proyectado, no adscritas a ámbitos de actuación integrada o unidades de ejecución.

No es un objetivo de este documento, que los parámetros o valores utilizados que tienen su referencia en el mercado, adquieran rango normativo por razón de la eventualidad propia de los mercados e inestabilidad coyuntural que vive el sector inmobiliario, así como por el nivel o grado de detalle con el que se realiza este estudio. Serán por tanto, los diferentes documentos de planeamiento o de gestión de rango pormenorizado, los que establecerán aquellos parámetros, valores o coeficientes, con el alcance legal propio de los mismos.

2.- Marco legal de referencia.

- Decreto 105/2008 de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Decreto del Gobierno Vasco, 123/2012 de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

3.- Descripción de los conceptos evaluables.

Teniendo en cuenta los objetivos propuestos, el presente Estudio Económico-Financiero cuantifica, estimativamente y de manera previsional, los siguientes conceptos evaluables:

- a) En los ámbitos urbanísticos, a los que el planeamiento general asigna edificabilidad urbanística, ya sean actuaciones integradas o de dotación por incremento de la edificabilidad, el valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, conforme a lo establecido por el Decreto 105/2008 de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

b) En los ámbitos sometidos a actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística, el valor estimado para el levantamiento de carga dotacional como consecuencia de la imposibilidad de cesión de los suelos necesarios para el cumplimiento de los estándares urbanísticos, conforme a lo establecido por el Decreto del Gobierno Vasco, 123/2012 de 3 de julio.

c) En los ámbitos de ejecución de dotación pública, el coste total estimado de la inversión. Entendiéndose estos como aquellas intervenciones destinados a equipamiento y calificadas como sistema general no adscritos a ámbitos de actuación integrada o unidades de ejecución para su obtención por cesión gratuita,.

En el documento que se une como Anexo I, se describen las características principales de los ámbitos urbanísticos previstos por el P.G.O.U.

4.- Criterios de valoración y parámetros utilizados.

Ámbitos de actuación integrada y de dotación por incremento de la la edificabilidad

- Valor de repercusión del suelo para los diferentes usos específicos previstos.

Método residual en su versión estática descrito por el artículo 22.2 del RD 1492/2011 para la valoración del suelo urbanizado

Actuaciones de ejecución de dotación pública. Infraestructuras y equipamiento.

- Obras y gastos.

Suma algebraica de los costes de ejecución con impuestos repercutibles incluidos.

Coeficientes de ponderación

Al objeto de referir cada uno de los usos previstos, a uno característico o de referencia (industrial), se determina el respectivo valor de repercusión del suelo urbanizado, y así ponderar relativamente la edificabilidad urbanística de los diferentes ámbitos de actuación, bajo los criterios establecidos por el artículo 22.2 del RD 1492/2011 y parámetros actuales.

Teniendo en cuenta el tamaño del municipio, su elevada homogeneidad en cuanto a la jerarquización social de las diferentes zonas, se ha considerado no establecer diferentes coeficientes del mismo uso, en función de la localización de los mismos.

En el documento que se une como Anexo II sobre coeficientes de ponderación, se describe detalladamente el proceso de cálculo y parámetros utilizados para la determinación de los valores de repercusión del suelo urbanizado y en consecuencia de los respectivos coeficientes de ponderación.

5.- Descripción de los ámbitos objeto del estudio económico financiero

α) Actuaciones integradas

1) Suelo urbano no consolidado por la urbanización

A.U. 8 “Benta” . Industrial

A.U. 9 “Eraso”. Industrial

A.U. 12 “Gure Txokoa”. Industrial

2) Suelo urbanizable

A.U. 2 “Kanposantu-Azpi”. Residencial

A.U. 3 “Aranguren-Azpi”. Residencial

A.U. 4 “Aranguren-Alde”. Residencial

A.U. 5 “Egoarre”. Residencial

A.U. 6 “Bidegain-Ondo”. Residencial

A.U. 10 “Saizar”. Industrial

b) Actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística

A.U. 1 “Hiribiburu”. Residencial

Parcela a.10.1.1

Parcela a.10.1.2

Parcela a.10.1.3

Parcela a.20.1.1

Parcela a.20.1.26

Parcela a.20.1.27

A.U. 7 "Okobio". Industrial

Parcela b.10.7.6

Parcela b.10.7.7

Parcela b.10.7.8

Parcela b.10.7.9

A.U. 11 "Beotibar". Industrial

c) Actuaciones de ejecución de dotación pública (AEDP). Infraestructuras y equipamiento de carácter público

Las actuaciones, no adscritas a actuaciones integradas o unidades de ejecución, en los sistemas generales de infraestructura y de equipamiento, planteadas por el documento del Plan General de Ordenación Urbana, cuyo coste de ejecución corresponde al Ayuntamiento de Belauntza y cuya descripción y presupuesto se resume a continuación:

- En **suelo urbano**, todas en el A.U. 1 "**Hiriburu**",

1) AEDP 1.6. Parcela G.10.1.1 Udaletxea. Ayuntamiento

Consiste básicamente, en la ampliación del edificio, habilitación para garantizar la accesibilidad y la reordenación de los espacios interiores.

Presupuesto estimado: 317.625,00 €
(impuestos repercutibles incluidos)

2) AEDP 1.3. Parcela G.10.1.5 Alday. Casa de cultura-taberna

Se trata de ampliar las plantas baja y de semisótano del edificio, habilitando nuevos espacios de uso.

Presupuesto estimado: 175.450,00 €
(impuestos repercutibles incluidos)

3) AEDP 1.2. Parcela G.10.1.6 Espacio libre de juegos

Consiste en la creación de un espacio libre para juegos, que exigirá la reurbanización de la zona, dotándola de las instalaciones necesarias para su adecuado uso.

Presupuesto estimado: 145.200,00 €
(impuestos repercutibles incluidos)

- En **suelo no urbanizable** en la parcela

G.10.2 Equipamiento agrícola

Construcción de una edificación para la guarda de vehículos, almacenamiento de productos y actividades complementarias del uso agrícola.

Presupuesto estimado: 605.000,00 €
(impuestos repercutibles incluidos)

6.- Evaluación de los ámbitos urbanísticos.

Son objeto de consideración y evaluación individualizada, la totalidad de los ámbitos urbanísticos definidos por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Belauntza.

Dado el alcance del estudio económico-financiero, el valor de repercusión del suelo urbanizado o del levantamiento de la carga dotacional, en aquellos ámbitos afectados parcialmente por un incremento de la edificabilidad urbanística de alguna o algunas de sus parcelas, es cuantificado individualmente para todas y cada una de las parcelas modificadas por el planeamiento.

La edificabilidad ponderada de cada uno de los ámbitos urbanísticos está referida al uso industrial, siendo por tanto el valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS) de este uso, el que servirá para la cuantificación de los respectivos valores del suelo urbanizado.

Para obtener los valores repercusión, necesarios para la valoración del suelo urbanizado referido al uso industrial, se ha tenido en cuenta:

- La metodología residual estática descrita por el art. 22.2 del RD 1492/2011, utilizando los parámetros que figuran en el Anexo II sobre coeficientes de ponderación.

- La edificabilidad ponderada para cada uno de los ámbitos urbanísticos objeto de estudio, como resultado de la suma del producto de las respectiva edificabilidades físicas por el correspondiente coeficiente de ponderación.
- La participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística equivale al **15 %** de la edificabilidad ponderada prevista, libre de cargas de urbanización.

En el documento que se une como Anexo **III** y de manera individualiza, las actuaciones integradas y de dotación por incremento de la edificabilidad, se valora principalmente el suelo urbanizado, la

participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística, la superficie de estándares a sustituir y la compensación económica de estos.

La implementación de las previsiones del P.G.O.U. en un escenario normalizado, se estiman en un **70 %**, tanto para los ingresos como para las inversiones, por lo que la actuación urbanística que se deriva de la aplicación del P.G.O.U., son, estimados en términos nominales en **953.122 €** por el 15 % de participación y en **199.941 €** por el levantamiento de la carga dotacional, es decir, un total de **1.153.063 €**, valor superior al coste total de ejecución de los sistemas generales, calculado también en términos nominales y teniendo en cuenta el grado de implementación, en la cifra de **870.293 €**.

En Belauntza, a Julio de 2015

7.- Documentación que se une como anexo al informe

Anexo I.- Características principales de los ámbitos urbanísticos

Anexo II.- Coeficientes de ponderación

Anexo III.- Valoración de los ámbitos urbanísticos

DOCUMENTACION QUE SE UNE COMO ANEXO AL INFORME
Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Anexo I
Características principales de los ámbitos urbanísticos
Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belantza

Ambito Urbanístico	Clasificación Urbanística	Tipo de Actuación	Calificación Global	Análisis	Conceptos a valorar	Edificab. Existente	Incremento Edificabilidad Física			Superficie Actuac. Dotac.	Superf. Actuac. Integrada	Incremento Edificab. Ponderada	Calific. Pormen.	Incremento Edificab. Ponderada	Particip. Admón. Plusvalías	Levantam. Carga Dotac.	Valoración		Coste Ejec. SS.GG.	Observaciones		
							Total	s/r	b/r								Particip. Admón. Plusvalías	Levantam. Carga Dotac.				
A.U. 1	Hiriburu	a.10.1.1	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad	Dotación por Incremento de Edificabilidad	Residencial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	15.735,00	2.310,00	1.750,00	560,00	815,00			2.906,40			85.417,64	74.478,55	638.275,00	Ejecución directa		
		a.10.1.2						216,00	144,00	72,00	342,00			250,56	a.10	250,56				7.363,83	12.632,57	Ejecución directa
		a.10.1.3						150,00	150,00	0,00	150,00			228,00		228,00				6.700,81	8.279,78	Ejecución directa
		a.20.1.1						590,00	410,00	180,00	2.254,00			702,40		702,40				20.643,18	66.253,97	Ejecución directa
		a.20.1.26						275,00	230,00	45,00	867,00			369,40	a.20	369,40				10.856,48	27.764,85	Ejecución directa
		a.20.1.27						275,00	275,00	0,00	1.628,00			418,00		418,00				12.284,81	47.186,83	Ejecución directa
		G.10.1.1						250,00	250,00	0,00				419,00								
G.10.1.5	90,00	90,00	0,00				563,00		G.10						Sistema general							
G.10.1.6	130,00	130,00	0,00				1.320,00								Sistema general							
A.U. 2	Kanposantu-Azpi	a.20.2.1.	Urbanizable	Integrada	Residencial		0,00	400,00	250,00	150,00						446,00				Con ordenac. pormenoriz. en el P.G.O.U.		
		a.20.2.2						400,00	250,00	150,00						446,00		28.809,63				
		g.10.2.1						99,00	99,00	0,00						87,12						
A.U. 3	Aranguren-Alde	a.20.3.1	Urbanizable	Integrada	Residencial		0,00	590,00	410,00	180,00						702,40					Con ordenac. pormenoriz. en el P.G.O.U.	
		a.20.3.2						590,00	410,00	180,00						702,40						
		a.20.3.3						590,00	410,00	180,00						702,40		85.148,88				
		a.20.3.4						590,00	410,00	180,00						702,40						
		g.10.3.1						94,00	94,00	0,00						82,72						
A.U. 4	Aranguren-Azpi	a.20.4.1	Urbanizable	Integrada	Residencial		0,00	284,00	284,00	0,00						431,68					Con ordenac. pormenoriz. en el P.G.O.U.	
		a.20.4.2						284,00	284,00	0,00						431,68						
		a.20.4.3						284,00	284,00	0,00						431,68		41.469,51				
		e.20.4.1						187,00	0,00	187,00						82,28						
		g.10.4.1						35,00	35,00	0,00						30,80						
A.U. 5	Egoarre		Urbanizable	Integrada	Residencial		2.703,00	3.655,00	2.885,00	770,00						13.366,00	4.724,00	139.130,34				Ordenac. pormenoriz. mediante Plan Parcial
A.U. 6	Bidegain-Ondo	a.20.6.1	Urbanizable	Integrada	Residencial		0,00	620,00	410,00	210,00						715,60						
		a.20.6.2						620,00	410,00	210,00						715,60						
		a.20.6.3						620,00	410,00	210,00						715,60		86.901,08				
		a.20.6.4						620,00	410,00	210,00						715,60						
		g.10.6.1						102,00	102,00	0,00						89,76						
A.U. 7	Okobio	b.10.7.6	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad	Dotación por Incremento de Edificabilidad	Industrial		21.061,00	345,00	345,00	0,00	1.762,00					345,00						
		b.10.7.7						325,00	325,00	0,00	4.623,00					325,00		94.193,36	37.678,08			
		b.10.7.8						1.125,00	1.125,00	0,00	1.125,00					1.125,00						
		b.10.7.9						1.410,00	1.410,00	0,00	1.410,00					1.410,00						
A.U. 8	Benta		Urbano no consolidado por la urbanización	Integrada	Industrial		3.773,00	8.480,00	8.480,00	0,00						33.933,00	8.480,00	249.226,59				Con ordenac. pormenoriz. en el P.G.O.U.
A.U. 9	Eraso		Urbano no consolidado por la urbanización	Integrada	Industrial		2.958,00	8.679,00	8.679,00	0,00						25.078,00	8.679,00	255.075,19				Con ordenac. pormenoriz. en el P.G.O.U.
A.U. 10	Saizar		Urbanizable	Integrada	Industrial		0,00	2.500,00	2.500,00	0,00						7.298,00	2.500,00	73.474,82				Con ordenac. pormenoriz. en el P.G.O.U.
A.U. 11	Beotibar	b.10.11.5	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad	Dotación por Incremento de Edificabilidad	Industrial		5.635,00	966,00	966,00	0,00	1.925,00					966,00		28.390,26	11.355,96			Con ordenac. pormenoriz. en el P.G.O.U.
A.U. 12	Gure-Txokoa		Urbano no consolidado por la urbanización	Integrada	Industrial		21.023,00	4.667,00	4.667,00	0,00						53.882,00	4.667,00	137.162,80				Ordenac. pormenoriz. mediante P.E.O.U. Edif. Existente: 1.430 m² (t) residencial y 19.593 m² (t) industrial
A.U. 13	Sarrio		Urbano consolidado		Industrial			0,00	0,00	0,00						0,00						
Parcela G-10.2			No Urbanizable	Ejecución de Dotación Pública	Equipam. Público	Coste total de la inversión y su programación	0,00	700,00	700,00	0,00											605.000,00	Sistema general en suelo no urbanizable
							44.147,00	40.473,00	3.674,00	16.901,00	157.766,00	46.327,48		46.327,48	1.362.249,21	285.630,59	1.362.249,21	285.630,59	1.243.275,00			
							Hipotesis de implementación de las previsiones del P.G.O.U. en un escenario normalizado										70%	70%				
							Estimación del valor total teniendo en cuenta el escenario previsional										953.574	199.941	953.574	199.941	870.293	
																	1.153.515	1.153.515				

ANEXO II
Coefficientes de ponderación

Criterios establecidos por el artículo 22.2 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre de Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Usos de la edificabilidad urbanística		Vv _i	"K"	Vc _i	VRS _i	Coef. Pond.	
a.10	Residencial de edificación abierta	s/r	1.934,00	1,40	1.082,85	298,58	1,52
		b/r	600,00		342,68	85,89	0,44
a.20	Residencial de bajo desarrollo	s/r	1.934,00	1,40	1.082,85	298,58	1,52
		b/r	600,00		342,68	85,89	0,44
b.10	Industrial	850,00	1,40	411,21	195,93	1,00	
e.20	Garaje sin edificación s/r	b/r	600,00	1,40	342,68	85,89	0,44
g.10	Equipamiento privado	s/r	1.200,00	1,40	685,35	171,79	0,88

Usos de la edificabilidad urbanística		Cem _i	Ggc	Bic	Hp	Tc	Ogc	Vc _i	
			13,00%	6,00%	9,00%	6,00%	3,07%		
a.10	Residencial de edificación abierta	s/r	790,00	102,70	47,40	71,10	47,40	24,25	1.082,85
		b/r	250,00	32,50	15,00	22,50	15,00	7,68	342,68
a.20	Residencial de bajo desarrollo	s/r	790,00	102,70	47,40	71,10	47,40	24,25	1.082,85
		b/r	250,00	32,50	15,00	22,50	15,00	7,68	342,68
b.10	Industrial	300,00	39,00	18,00	27,00	18,00	9,21	411,21	
e.20	Garaje sin edificación s/r	b/r	250,00	32,50	15,00	22,50	15,00	7,68	342,68
g.10	Equipamiento privado	s/r	500,00	65,00	30,00	45,00	30,00	15,35	685,35

ANEXO III
Valoración individual de los ámbitos urbanísticos
Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

A.U. 1. "Hiriburu"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de las actuaciones de dotación en el A.U.			6.056,00	m ² (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la totalidad de las AA. de Dotación en el A.U.			2.959,00	m ² (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.1.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	15,00%	Supeq. AA.de D.	908,40	m ² (s)
Superficie de suelo para dotaciones públicas (alternativa I). Art. 6.1.b.1 del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica. [5 m ² (s)/25 m ² (t)]	20,00%	m ² (t) s/r	591,80	m ² (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir en el A.U. por una compensación económica			1.500,20	m ² (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística del A.U.			4.874,76	m ² (t) indust.
Valor del suelo urbanizado de las Actuaciones de Dotación del A.U.			955.111,73	€
Valor unitario medio del suelo urbanizado de las Actuaciones de Dotación en el A.U.			157,71	€/m ² (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional de la totalidad de las Actuaciones de Dotación en el A.U.			236.596,54	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Edificabilidad		Coeficiente de Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m ² (t) indust.	% Particip.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
a.10	2.044,00	632,00	1,52	0,44	3.384,96	195,93	15,00%	143.266,76
a.20	915,00	225,00	1,52	0,44	1.489,80			
	2.959,00	857,00			4.874,76			

A.U. 1 "Hiriburu"

Actuaciones de Ejecución de Dotación Pública (AEDP)
Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Equipamiento

Actuación	Parcela	Descripción	Superficie Construida	Coste de su ejecución y puesta en			Programación
				Base Imp.	I.V.A.	Total	
AEDP.1.2	G.10.1.6	Espacio libre de juegos. Zona cubierta	130,00	120.000,00	25.200,00	145.200,00	2015-2016
		Espacio libre de juegos. Area de juego de 1.150 m ² (s)	0,00				
AEDP.1.3	G.10.1.5	Alday-Casa de cultura. Taberna	90,00	145.000,00	30.450,00	175.450,00	2014-2015
AEDP.1.6	G.10.1.1	Udaletxea	150,00	262.500,00	55.125,00	317.625,00	2017-2018
						638.275,00	

A.U. 2 "Kanposantu-Azpi"
 Actuación integrada
 Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbanizable
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o incremento [m ² (ep)]	979,12
---	--------

Calificación pormenorizada		€/m ² (t)		m ² (t)	"K"	VV	VC	VS
		Vv	Vc					
Residencial de edificación abierta (a.20)	s/r	1.934,00	1.082,85	500,00	1,40	967.000,00	541.425,00	149.289,29
	b/r	600,00	342,68	300,00	1,40	180.000,00	102.804,00	25.767,43
Equipamiento privado (g.10)	s/r	1.200,00	685,35	99,00	1,40	118.800,00	67.849,65	17.007,49
Totales						1.265.800,00	712.078,65	192.064,21

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (VV)	1.265.800,00
	Valor de la construcción (VC)	712.078,65
	Valor del suelo urbanizado VS = (VV/K) - VC	192.064,21
15 % del valor del suelo urbanizado		28.809,63

A.U. 3 "Aranguren-Alde"
Actuación integrada
Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbanizable
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o incremento [m ² (ep)]	2.892,32
---	----------

Calificación pormenorizada		€/m ² (t)		m ² (t)	"K"	VV	VC	VS
		Vv	Vc					
Residencial de edificación abierta (a.20)	s/r	1.934,00	1.082,85	1.640,00	1,40	3.171.760,00	1.775.874,00	489.668,86
	b/r	600,00	342,68	720,00	1,40	432.000,00	246.729,60	61.841,83
Equipamiento privado (g.10)	s/r	1.200,00	685,35	94,00	1,40	112.800,00	64.422,90	16.148,53
Total						3.716.560,00	2.087.026,50	567.659,22

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (VV)	3.716.560,00
	Valor de la construcción (VC)	2.087.026,50
	Valor del suelo urbanizado VS = (VV/K) - VC	567.659,22
15 % del valor del suelo urbanizado		85.148,88

A.U. 4 "Aranguren-Azpi"
 Actuación integrada
 Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbanizable
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o incremento [m ² (ep)]	1.408,12
---	----------

Calificación pormenorizada		€/m ² (t)		m ² (t)	"K"	VV	VC	VS
		Vv	Vc					
Residencial de edificación abierta (a.20)	s/r	1.934,00	1.082,85	852,00	1,40	1.647.768,00	922.588,20	254.388,94
Garaje sin edificación s/r (e.20)	b/r	600,00	342,68	187,00	1,40	112.200,00	64.081,16	16.061,70
Equipamiento privado (g.10)	s/r	1.200,00	685,35	35,00	1,40	42.000,00	23.987,25	6.012,75
Total						1.801.968,00	1.010.656,61	276.463,39

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (VV)	1.801.968,00
	Valor de la construcción (VC)	1.010.656,61
	Valor del suelo urbanizado VS = (VV/K) - VC	276.463,39
15 % del valor del suelo urbanizado		41.469,51

A.U. 5 "Egoarre"
 Actuación integrada
 Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbanizable
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o incremento [m ² (ep)]	4.724,00
---	----------

Calificación pormenorizada		€/m ² (t)		m ² (t)	"K"	VV	VC	VS
		Vv	Vc					
Residencial de edificación abierta (a.20)	s/r	1.934,00	1.082,85	2.885,00	1,40	5.579.590,00	3.124.022,25	861.399,18
	b/r	600,00	342,68	770,00	1,40	462.000,00	263.863,60	66.136,40
Total						6.041.590,00	3.387.885,85	927.535,58

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (VV)	6.041.590,00
	Valor de la construcción (VC)	3.387.885,85
	Valor del suelo urbanizado VS = (VV/K) - VC	927.535,58
15 % del valor del suelo urbanizado		139.130,34

A.U. 6 "Bidegain-Ondo"
 Actuación integrada
 Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbanizable
Calificación global:	Residencial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o incremento [m ² (ep)]	2.952,16
---	----------

Calificación pormenorizada		€/m ² (t)		m ² (t)	"K"	VV	VC	VS
		Vv	Vc					
Residencial de edificación abierta (a.20)	s/r	1.934,00	1.082,85	1.640,00	1,40	3.171.760,00	1.775.874,00	489.668,86
	b/r	600,00	342,68	840,00	1,40	504.000,00	287.851,20	72.148,80
Equipamiento privado (g.10)	s/r	1.200,00	685,35	102,00	1,40	122.400,00	69.905,70	17.522,87
Total						3.798.160,00	2.133.630,90	579.340,53

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (VV)	3.798.160,00
	Valor de la construcción (VC)	2.133.630,90
	Valor del suelo urbanizado VS = (VV/K) - VC	579.340,53
15 % del valor del suelo urbanizado		86.901,08

A.U. 7. "Okobio"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de las actuaciones de dotación en el A.U.			8.920,00	m ² (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la totalidad de las AA. de Dotación en el A.U.			3.205,00	m ² (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.2.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	6,00%	Supeq. AA.de D.	535,20	m ² (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir en el A.U. por una compensación económica			535,20	m ² (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística del A.U.			3.205,00	m ² (t) indust.
Valor del suelo urbanizado de la Actuación de Dotación del A.U.			627.955,65	€
Valor unitario medio del suelo urbanizado de la Actuación de Dotación en el A.U.			70,40	€/m ² (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional de la totalidad de las Actuaciones de Dotación en el A.U.			37.678,08	€

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m ² (t) indust.	% Particip.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
b.10	3.205,00	0,00	1,00	0,00	3.205,00	195,93	15,00%	94.193,35

A.U. 8 "Benta"
 Actuación integrada
 Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por la urbanización
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o incremento [m ² (ep)]	8.480,00
---	----------

Calificación pormenorizada		€/m ² (t)		m ² (t)	"K"	VV	VC	VS
		Vv	Vc					
Industrial (b.10)	s/r	850,00	411,21	8.480,00	1,40	7.208.000,00	3.487.060,80	1.661.510,63

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (VV)	7.208.000,00
	Valor de la construcción (VC)	3.487.060,80
	Valor del suelo urbanizado VS = (VV/K) - VC	1.661.510,63
15 % del valor del suelo urbanizado		249.226,59

A.U. 9 "Eraso"
 Actuación integrada
 Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por la urbanización
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o incremento [m ² (ep)]	8.679,00
---	----------

Calificación pormenorizada		€/m ² (t)		m ² (t)	"K"	VV	VC	VS
		Vv	Vc					
Industrial (b.10)	s/r	850,00	411,21	8.679,00	1,40	7.377.150,00	3.568.891,59	1.700.501,27

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (Vv)	7.377.150,00
	Valor de la construcción (Vc)	3.568.891,59
	Valor del suelo urbanizado VS = (Vv/K) - Vc	1.700.501,27
15 % del valor del suelo urbanizado		255.075,19

A.U. 10 "Saizar"
 Actuación integrada
 Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbanizable
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o incremento [m ² (ep)]	2.500,00
---	----------

Calificación pormenorizada		€/m ² (t)		m ² (t)	"K"	VV	VC	VS
		Vv	Vc					
Industrial (b.10)	s/r	850,00	411,21	2.500,00	1,40	2.125.000,00	1.028.025,00	489.832,14

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (Vv)	2.125.000,00
	Valor de la construcción (Vc)	1.028.025,00
	Valor del suelo urbanizado VS = (Vv/K) - Vc	489.832,14
15 % del valor del suelo urbanizado		73.474,82

A.U. 11. "Beotibar"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la actuación de dotación en el A.U.			1.925,00 m ² (s)
Aumento de la edificabilidad urbanística sobre rasante de la actuación de dotación en el A.U.			966,00 m ² (t) s/r
Superficie de suelo para zonas verdes y espacios libres. Art. 6.2.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. sobre estándares urbanísticos. A sustituir por una compensación económica,	6,00%	Supeq. AA.de D.	115,50 m ² (s)
Total superficie de suelo dotacional a sustituir en el A.U. por una compensación económica			115,50 m ² (s)
Edificabilidad ponderada del incremento de edificabilidad urbanística del A.U.			966,00 m ² (t) indust.
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación del A.U.			189.268,38 €
Valor unitario medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación en el A.U.			98,32 €/m ² (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional de la actuación de dotación en el A.U.			11.355,96 €

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m ² (t) indust.	% Particip.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
b.10	966,00	0,00	1,00	0,00	966,00	195,93	15,00%	28.390,26

A.U. 12 "Gure-Txokoa"

Actuación integrada

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por la urbanización
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o incremento [m ² (ep)]	4.667,00
---	----------

Calificación pormenorizada		€/m ² (t)		m ² (t)	"K"	VV	VC	VS
		Vv	Vc					
Industrial (b.10)	s/r	850,00	411,21	4.667,00	1,40	3.966.950,00	1.919.117,07	914.418,64

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (Vv)	3.966.950,00
	Valor de la construcción (Vc)	1.919.117,07
	Valor del suelo urbanizado VS = (Vv/K) - Vc	914.418,64
15 % del valor del suelo urbanizado		137.162,80

SUELO NO URBANIZABLE

Ejecución de dotación pública

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Belauntza

Calificación global: Equipamiento

Parcela	Descripción	Superficie Construida	Coste de su ejecución y puesta en marcha			Programación
			Base Imp.	I.V.A.	Total	
G.10.2	Equipamiento agrícola	700,00	500.000,00	105.000,00	605.000,00	2019-2022
					605.000,00	