



---

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA  
LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA  
AGROALIMENTARIA EN ÉPILA (Zaragoza)  
**TOMO II**  
**II.2. PROYECTO DE REPARCELACIÓN**  
II.2.4. CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

---

**APROBACIÓN DEFINITIVA**

Promotores:

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda  
Departamento de Economía, Industria y Empleo  
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.



Marzo 2019

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN  
PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA  
AGROALIMENTARIA EN ÉPILA (Zaragoza)

TOMO III: PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
DOCUMENTO IV: CUENTA DE LIQUIDACIÓN

Documento para Aprobación Definitiva. Marzo de 2019



#### **DOCUMENTO IV. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

La elaboración de la Cuenta de Liquidación Provisional permite conocer respecto de cada finca la carga que representa el conjunto de gastos del proceso de reparcelación y urbanización, a la vez que permite determinar el saldo provisional que implica para cada adjudicatario y finca.

Las partidas contempladas en su elaboración son, básicamente, las correspondientes a gastos de obras de urbanización, gastos de proyectos y honorarios técnicos, coste de inscripción de la reparcelación, coste correspondiente a la tasa del Instituto Aragonés del Agua y, por último, los gastos de gestión, cuyos importes son aportados por la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, SLU.

Sin que proceda tal y como ha quedado justificado en el Documento I: Memoria, indemnización por plantaciones, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse, ni por diferencias de adjudicación o por la extinción o disminución de otros derechos en su caso y, por tanto, ningún derecho a tener en cuenta en la liquidación provisional.

Atendiendo al *“Informe de división del presupuesto del proyecto ejecutivo de infraestructuras y urbanización para la implantación de una plataforma agroalimentaria”* emitido por la empresa UTE INGENIA-ITUVAL, en el que concreta la separación de unidades de obras y distribución de los costes que corresponden a Infraestructuras o sistemas generales supramunicipales y los correspondientes a Urbanización del ámbito, se da traslado de las cargas correspondientes a la Urbanización del ámbito al Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico-Financiero del Documento Urbanístico, y consecuentemente, al Proyecto de Reparcelación.

En base a ello, el importe de los gastos se ha calculado sobre los datos de la obra de urbanización del ámbito del citado proyecto, por lo que dichos valores no son definitivos, sino que se tienen en cuenta únicamente para el cálculo de la liquidación provisional sin perjuicio de la liquidación definitiva.

### 1. COSTE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Junto al proyecto de urbanización, ha sido necesario realizar una serie de estudios complementarios y de apoyo. Se incluyen también en este concepto los costes correspondientes a dirección de obra y seguridad y salud, que se concretan por estimación habida cuenta que no se ha iniciado el procedimiento para su contratación. Consultadas tarifas de referencia de los Colegios profesionales, se considera que el conjunto de los honorarios correspondientes a los diferentes conceptos (proyecto, dirección, dirección de ejecución y Seguridad y Salud en la obra) ascenderá a un 6,00% del Presupuesto de ejecución material (4.314.667,80 €)

- Sondeos Arqueológico y Estudio del pozo actual ..... 3.146,00 €
- Estudios Arqueológicos y Etnológicos..... 4.961,00 €
- Estudio incidencia hidráulica y calidad biológica ..... 8.750,00 €
- Honorarios técnicos (Proyecto de Urbanización, Dirección facultativa y de ejecución, Seguridad y salud en la obra: 6,00% sobre PEM) ..... 258.880,07 €

**TOTAL ..... 275.737,07 euros**

### 2. COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN

En este coste se ha incluido las obras de urbanización según acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Convenio Marco, que, en base al Proyecto de urbanización y ejecución de infraestructuras exteriores, ha concretado la parte de dicho proyecto que corresponde a la obra de urbanización del ámbito.

#### PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA OBRA DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO

DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	242.214,22
PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN	1.963.207,80
AGUAS PLUVIALES	594.511,23
AGUAS RESIDUALES	155.894,93
ABASTECIMIENTO DE AGUA	99.547,92
ALUMBRADO PÚBLICO	295.181,46
ELECTRICIDAD	514.691,97
CANALIZACIONES TELECOMUNICACIONES	65.692,82
GAS	109.589,72
JARDINERÍA	151.055,54
RIEGO	65.555,56
GESTIÓN RCD	28.526,50
SEGURIDAD Y SALUD	28.998,13
<b>TOTALEJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>4.314.667,80 €</b>

<b>13 % Gastos Generales</b>	<b>560.906,81 €</b>
<b>6 % Beneficio Industrial</b>	<b>258.880,07 €</b>

**TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA 5.134.454,58 €**

### 3. COSTE DE INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

En este coste se ha incluido una estimación de la inscripción del proyecto de reparcelación, incluidas las servidumbres correspondientes a las parcelas que soportan en subsuelo el trazado de oleoductos o gaseoducto. Se estima que asciende a la cantidad **total de 135.000,00 euros**.

### 4. COSTE DE LA TASA DEL INSTITUTO ARAGONÉS DEL AGUA

En este coste se ha incluido derivado del Informe del Instituto Aragonés del Agua, la carga urbanística, por conexión al alcantarillado público, la cuantía que resulte de aplicar el unitario de 4,80 €/m<sup>2</sup> edificable, solo referido a la edificabilidad que contemple el Subsector 2, no siendo necesario prever carga alguna respecto de la edificabilidad prevista en el Subsector 1.

La edificabilidad del subsector 2 es de 172.030,91 m<sup>2</sup>, por lo que la carga a considerar asciende a un **total de 825.748,37 euros**.

### 5. GASTOS DE GESTIÓN Y OTROS GASTOS

En este coste se han incluido como gastos de gestión:

- Gastos de gestión de Suelo y Vivienda de Aragón, SLU (3 % 5.410.191,65 = coste 1 + coste 2) ..... 162.305,75 €

- Costes de redacción de los instrumentos urbanísticos (ordenación, reparcelación, documento ambiental) ..... 55.200,00 €

**- Total..... 217.505,75 €**

En concepto de otros gastos se incluye:

- Trasplante de olivos arrancados (arranque y reposición)..... 7.500,00 €

- Amojonamiento reposición Cañada Real de Tabuena ..... 12.000,00 €

**- Total..... 19.500,00 €**

**TOTAL ..... 237.005,75 euros**

**RESUMEN CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

1.	COSTE ESTUDIOS Y PROYECTOS	<b>275.737,07 €</b>
2.	COSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN	<b>5.134.454,58 €</b>
3.	COSTE DE INSCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	<b>135.000,00 €</b>
4.	COSTE TASA IAA	<b>825.748,37 €</b>
5.	GASTOS DE GESTIÓN Y OTROS GASTOS	<b>237.005,75 €</b>
<b>TOTAL *</b>		<b>6.607.945,77 €</b>

*(\*Importes considerados en base imponible sin IVA)*

La repercusión media de los costes de urbanización para este sector, por m<sup>2</sup> de suelo bruto y unidad de aprovechamiento, será:

Repercusión por m<sup>2</sup> de superficie bruta:

$$6.607.945,77 \text{ €} / 2.419.670,57 \text{ m}^2_s = 2,7309 \text{ €/m}^2_s$$

Repercusión por Unidad de Aprovechamiento subjetivo (PR1. T1.1. y T1.2):

$$6.607.945,77 \text{ €} / 1.412.292,02 \text{ m}^2_e = 4,6789 \text{ €/m}^2_e$$