
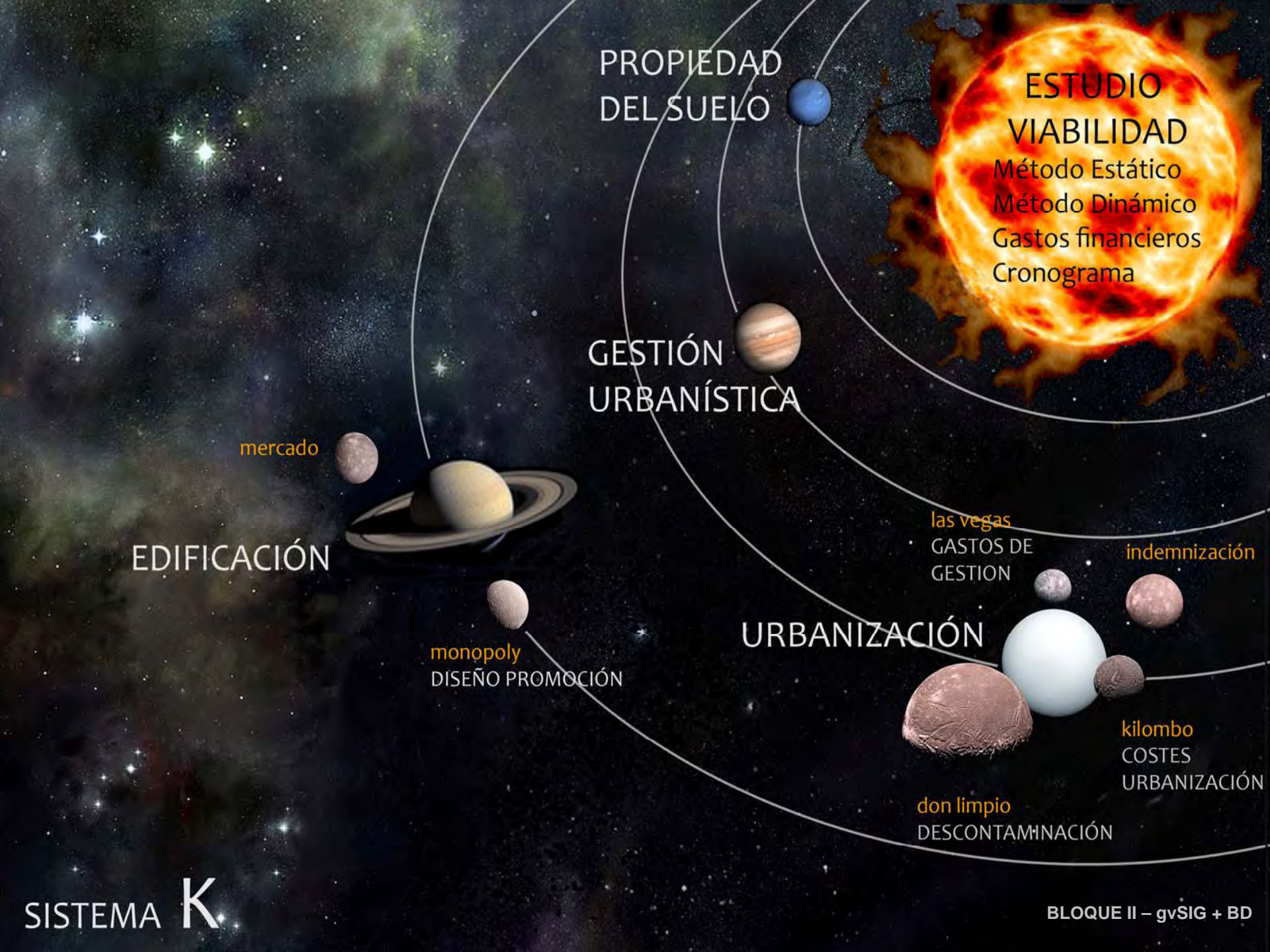




MODELO DE ANÁLISIS GEOGRÁFICO:
combinación gvGIS+Geoeuskadi



Solo los mejor posicionados, los más profesionales, **LOS QUE MEJOR ASUMAN Y ENTIENDAN LAS CLAVES**, podrán hacer frente a la actual situación de mayor exigencia y complejidad.



PROPIEDAD
DEL SUELO

**ESTUDIO
VIABILIDAD**
Método Estático
Método Dinámico
Gastos financieros
Cronograma

GESTIÓN
URBANÍSTICA

mercado

EDIFICACIÓN

las vegas
GASTOS DE
GESTION

indemnización

monopoly
DISEÑO PROMOCIÓN

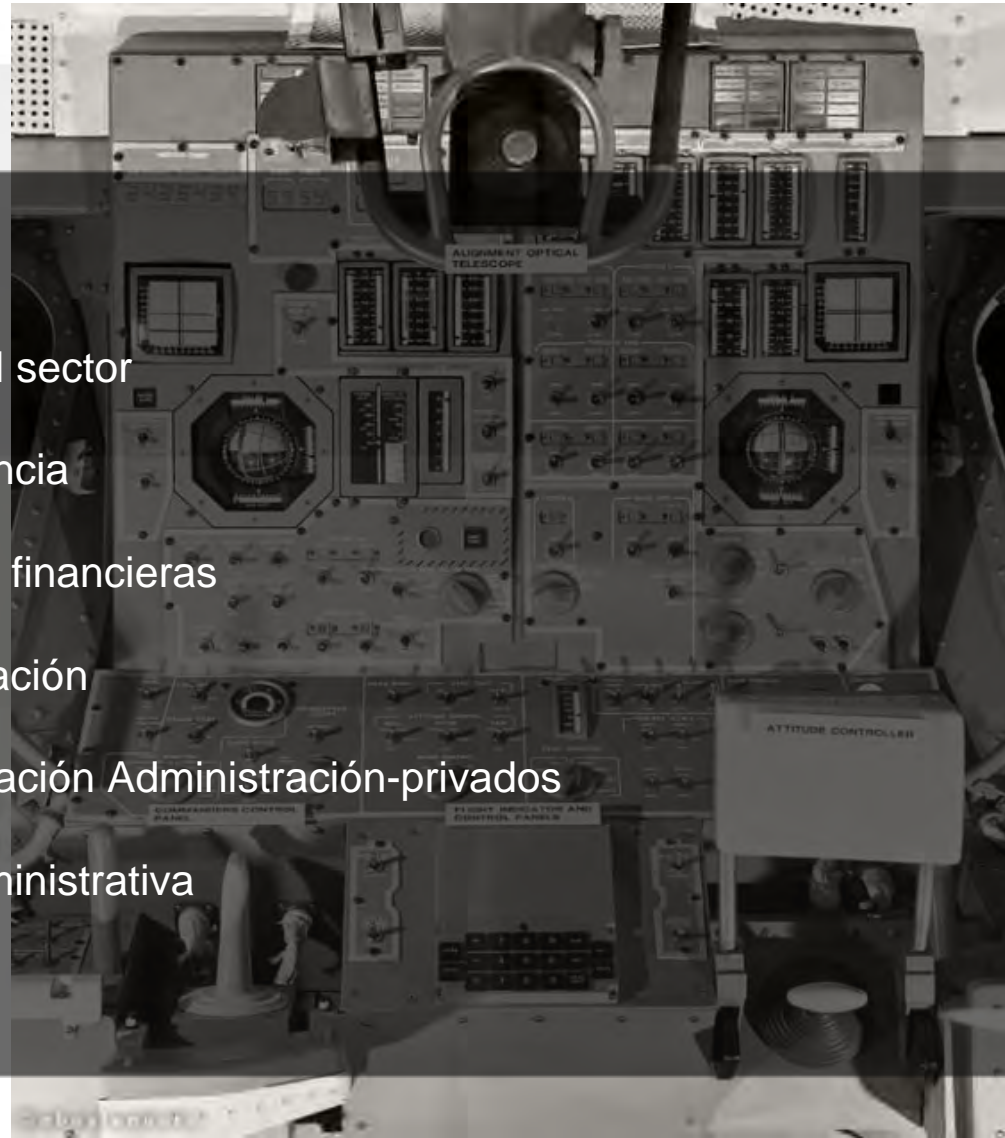
URBANIZACIÓN

don limpio
DESCONTAMINACIÓN

kilombo
COSTES
URBANIZACIÓN

Protocolo de emergencia

- Mayor profesionalización del sector
- Mejor publicidad / transparencia
- Implicación de las entidades financieras
- Mejores sistemas de información
- Mejores órganos de concertación Administración-privados
- Mayor coordinación interadministrativa



EN DEFINITIVA, PROPORCIONAR UNA MAYOR AGILIDAD Y CERTIDUMBRE AL SISTEMA



MODELO DE ANÁLISIS ECONÓMICO **AGK**

The background of the slide is a collage of several semi-transparent, overlapping maps and urban planning diagrams. These include street grids, site plans, and aerial views of buildings and infrastructure, all rendered in muted colors like greys, blues, and browns. The maps are arranged in a way that they appear to be layered, creating a sense of depth and complexity.

OBJETIVO

Sistemática de análisis de DATOS ECONÓMICOS

Determinar el grado de viabilidad ECONÓMICA de nuestras promociones

AGRIMENSOR K

www.orubide.com

ESTIMACIÓN COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN																																							
DATOS DE PRODUCCIÓN	Área: 702,001	Superficie: 20,886 m ²	Porc: 100%																																				
PANORAMAS DE OBRA	Factor Corrector: 1,00	Factor de Corrección: 0,00	Factor de Corrección: 0,00																																				
RESULTADO	Coste de Urbanización: 4.705.462,55 €	Coste de Urbanización: 4.705.462,55 €	Coste de Urbanización: 4.705.462,55 €																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">ESTIMACIÓN COSTES HONORARIOS</th> </tr> <tr> <th>Ratio de Honorarios</th> <th>Costes de Honorarios</th> <th>Costes de Honorarios</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Topografía: 0,071 m²</td> <td>5.439,23 €</td> <td>1.219,88 €</td> </tr> <tr> <td>Geodésica: 0,001 m³</td> <td>12.827,60 €</td> <td>16.955,38 €</td> </tr> <tr> <td>Planimetría: 0,101 m²</td> <td>18.417,77 €</td> <td>7.322,71 €</td> </tr> <tr> <td>Plan: 0,031 m²</td> <td>18.824,27 €</td> <td>2.562,68 €</td> </tr> <tr> <td>Proyecto de Urbanización: 0,371 m²</td> <td>19.522,48 €</td> <td>6.790,99 €</td> </tr> <tr> <td>Proyecto de Urbanización: 2,25 P.E.C.</td> <td>104.124,48 €</td> <td>116.192,43 €</td> </tr> <tr> <td>Dirección de Obra: 2,95 P.E.C.</td> <td>181.258,01 €</td> <td>116.192,43 €</td> </tr> </tbody> </table>				ESTIMACIÓN COSTES HONORARIOS			Ratio de Honorarios	Costes de Honorarios	Costes de Honorarios	Topografía: 0,071 m ²	5.439,23 €	1.219,88 €	Geodésica: 0,001 m ³	12.827,60 €	16.955,38 €	Planimetría: 0,101 m ²	18.417,77 €	7.322,71 €	Plan: 0,031 m ²	18.824,27 €	2.562,68 €	Proyecto de Urbanización: 0,371 m ²	19.522,48 €	6.790,99 €	Proyecto de Urbanización: 2,25 P.E.C.	104.124,48 €	116.192,43 €	Dirección de Obra: 2,95 P.E.C.	181.258,01 €	116.192,43 €									
ESTIMACIÓN COSTES HONORARIOS																																							
Ratio de Honorarios	Costes de Honorarios	Costes de Honorarios																																					
Topografía: 0,071 m ²	5.439,23 €	1.219,88 €																																					
Geodésica: 0,001 m ³	12.827,60 €	16.955,38 €																																					
Planimetría: 0,101 m ²	18.417,77 €	7.322,71 €																																					
Plan: 0,031 m ²	18.824,27 €	2.562,68 €																																					
Proyecto de Urbanización: 0,371 m ²	19.522,48 €	6.790,99 €																																					
Proyecto de Urbanización: 2,25 P.E.C.	104.124,48 €	116.192,43 €																																					
Dirección de Obra: 2,95 P.E.C.	181.258,01 €	116.192,43 €																																					
CARGAS DE URBANIZACIÓN																																							
Coste de Urbanización:	4.705.462,55 €																																						
Honorarios Técnicos:	272.405,05 €																																						
Costes de Producción:	228.174,91 €																																						
Indemnizaciones y Honorarios:																																							
TOTAL:	5.206.042,51 €																																						
DESCONTAMINACIÓN																																							
CARGAS DE URBANIZACIÓN																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">m² urbanizables</th> <th colspan="2">capacidad urbaniz.</th> <th colspan="2">vivi. Tipo 90m² (150.000€/vivi)</th> </tr> <tr> <th>Vivi.</th> <th>VPDI</th> <th>VPDI</th> <th>VPDI</th> <th>VPDI</th> <th>VPDI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>TOTAL:</td> <td>300</td> <td>300</td> <td>300</td> <td>300</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table>				m ² urbanizables		capacidad urbaniz.		vivi. Tipo 90m ² (150.000€/vivi)		Vivi.	VPDI	VPDI	VPDI	VPDI	VPDI	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	TOTAL:	300	300	300	300	300
m ² urbanizables		capacidad urbaniz.		vivi. Tipo 90m ² (150.000€/vivi)																																			
Vivi.	VPDI	VPDI	VPDI	VPDI	VPDI																																		
30	30	30	30	30	30																																		
30	30	30	30	30	30																																		
30	30	30	30	30	30																																		
TOTAL:	300	300	300	300	300																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">MAYOR PRECISIÓN VI</th> <th colspan="2">MAYOR PRECISIÓN VI</th> </tr> <tr> <th>VPDI</th> <th>VPDI</th> <th>VPDI</th> <th>VPDI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>TOTAL:</td> <td>300</td> <td>300</td> <td>300</td> </tr> </tbody> </table>				MAYOR PRECISIÓN VI		MAYOR PRECISIÓN VI		VPDI	VPDI	VPDI	VPDI	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	TOTAL:	300	300	300												
MAYOR PRECISIÓN VI		MAYOR PRECISIÓN VI																																					
VPDI	VPDI	VPDI	VPDI																																				
30	30	30	30																																				
30	30	30	30																																				
30	30	30	30																																				
TOTAL:	300	300	300																																				
DOCUMENTOS INTERNET																																							



módulos



MÓDULO 1	“DON LIMPIO”	descontaminación de suelos
MÓDULO 2	“MONOPOLY”	promoción de vivienda
MÓDULO 3	“LAS VEGAS”	gastos de gestión
MÓDULO 4	“KILOMBO”	obras de urbanización
MÓDULO 5	(en fase de diseño)	indemnizaciones



MODELO DE ANÁLISIS GEOGRÁFICO gvSIG+BD



OBJETIVO

Sistemática de análisis de DATOS ESPACIALES

Determinar el grado de viabilidad TÉCNICA de nuestras promociones

¿De qué manera?



AGK

gvSIG interface showing project management and file explorer.

gvSIG

ESTIMACIÓN COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN					
DATOS DE PROYECCIÓN		CÓDIGO	ÁMBITO	SUPERFICIE	%/M
		AS03N	7000004	21.886 m ²	30%
PARÁMETROS DE CÁLCULO		Factor Corrector	05:30		
		Pendiente s/Slot Cant Amb	05:30		
		P.E.C. OBRAS URBANIZACIÓN	4.705.492,65 €		
RESULTADO		Ratio y/m ²	15.377,30		
		Ratio y/m ² bruto	220,35		

ESTIMACIÓN COSTES HONORARIOS			
	Ratios ziferetas	Costes ziferetas	Costes ziferetos
TOPOGRAFÍA	0,071 m ²	1.438,63 €	1.219,68 €
GEOTECNIA	0,601 m ²	12.827,60 €	18.855,20 €
PLANEAMIENTO	0,811 m ²	19.447,77 €	7.322,71 €
PAU	0,681 m ²	14.834,27 €	2.562,60 €
PROYECTO REPARCELACIÓN	0,871 m ²	18.522,49 €	6.360,00 €
PROYECTO URBANIZACIÓN	2,20% P.E.C.	104.124,49 €	116.193,85 €
DIRECCIÓN OBRA	2,60% P.E.C.	101.260,04 €	116.193,85 €

CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Obras de Urbanización	4.705.492,65 €
Honorarios Técnicos	272.459,55 €
Gastos Promoción	235.274,10 €
Indemnizaciones y Fidejatos	
TOTAL	5.213.212,33 €

Pendientes	
0%-5%	
5%-10%	
10%-20%	
20%-30%	

Orubide software interface for urbanization project analysis.

vivi. Tipo 30m ² (150.000€/vivi)	
Reparación orubide	7.927,50 €
	16.656,29 €
	23.482,94 €

BD



Condicionantes básicos

Geoeskadi/IDEs

- Datos libres/sin coste
- Información actualizada y multidisciplinar
- Fiabilidad

gvSIG

- Software estable
- Razonablemente sencillo de usar
- Mínimo coste de licencia (freeware)

AGK+BD

- Objetividad
- Homogeneidad
- Fiabilidad

Resultado obtenido

- Modelo de análisis optimizado de nuestro territorio
- Ranking de suelos en función de su interés técnico, económico y social

0804-TOLOSA (AMAROTZ)

INDICE DE DESARROLLABILIDAD: 0.59 B


RANKING I.D.S.


5.213.212 €

Índice de Desarrollabilidad de los Expedientes

HANDICAP	OBJECTO	CAPV_TH	MUNICIPIO	NOMBRE	PLAZO	Demp/VPP E/VPO
0,50	155	GIPUZKOA	IRUN	A-5 1.01 LOPEZ BECERRA	6.1 - 10 AÑOS	23 9.000,90 €
0,47	762	BIZKAIA	LEIOA	SECTOR 37 OINDIZ	0 - 2 AÑOS	13 15.961,30 €
0,84	4891	GIPUZKOA	LEGAZPI	AU 23 AZPIKOTXE	6.1 - 10 AÑOS	4 13.875,37 €
1,05	672	GIPUZKOA	AZKOITIA	A-13 INSAUSTI	2.1 - 6 AÑOS	3 7.003,00 €
1,23	383	BIZKAIA	EITXEBARRI AMTEIGL	U.E. 41	0 - 2 AÑOS	7 18.250,53 €
1,40	1	GIPUZKOA	USURBIL	S-5 OLARRIONDO	6.1 - 10 AÑOS	3 15.833,06 €
1,58	573	BIZKAIA	GETXO	STA. EUGENIA U.E.7.1	0 - 2 AÑOS	36 17.684,58 €
1,82	937	BIZKAIA	AMOREBIETA ETXANO	UE B	10.1 - AÑOS	7 20.243,46 €
2,04	938	ALAVA	ALEGRIA-DULANTZI	AL 23 LOIZA	2.1 - 6 AÑOS	0 9.070,37 €
3,42	736	GIPUZKOA	EIBAR	A A 130.01 LEGARRE GAIN	2.1 - 6 AÑOS	21 22.786,40 €



 orubide

 alokabide

 vivesa

Carlos Orbea
Director de Urbanismo
Hirigintza zuzendaria

corbea@orubide.com