



AJUNTAMENT DE SANTA MARGALIDA

**REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANTA MARGALIDA**

**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
ANNEX III: VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

EQUIP REDACTOR

Direcció general de l'equip:
ELT d'Arquitectura i Urbanisme S.L.

Redactors:
José Ma Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTES

Antonio Ramis Ramos
ADVOCAT

Santa Margalida, març de 2017

**REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTA MARGALIDA
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I DE VIABILITAT DE LES ACTUACIONS**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ANNEX III

DADES DE L'ANÀLISIS DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

UNITATS D'ACTUACIÓ

UA-01SM	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superfícies de viario y/o aparcamientos	648,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	468,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	1.116,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	2.489,90	4.979,80	85%	4.232,83
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	1.067,10	2.134,20	85%	1.814,07
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	3.557,00	7.114,00		6.046,90
ÁMBITO DE LA UA	4.673,00	7.114,00		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	763,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523			
Prima de riesgo (PR)	8			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,0523			
COSTES DE URBANIZACIÓN				
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN				
	Superficie m2	Coste €/m2	Total costes €	
Superfícies de viario y/o aparcamientos	648,00	103,49 €	67.062,66 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	468,00	25,87 €	12.108,54 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	763,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	1.879,00		79.171,20 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES				
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)				
601.625,58 €				
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)				
601.625,58 €				
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)				
	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	601.625,58 €	91.046,88 €	1,0523	505.816,95 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER V_{so} POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	428,08 €	18,00%	77,05 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	428,08 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,77 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	14,64 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			92,47 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,15 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,23 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,08 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,23 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,19 €
OCT y control calidad		0,08%	0,06 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,18 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,18 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,15 €
ICIO		2,80%	2,16 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	1,85 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.		1,50%	1,39 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	0,92 €
TOTAL COSTES			103,49 €
CÁLCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	103,49 €	25%	25,87 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	103,49 €	15%	15,52 €
Más de 10.000 m2	103,49 €	10%	10,35 €

UA-02SM	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.657,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	1.657,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	1.076,00	2.152,00	85%	1.829,20
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	2.800,00	2.800,00	85%	2.380,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	8.251,00	9.327,00		4.209,20
ÁMBITO DE LA UA	9.908,00	9.327,00		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523			
Prima de riesgo (PR)	8			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,0523			
COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	Superficie m2	Coste €/m2	Total costes €	
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.657,00	103,49 €	171.485,85 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	25,87 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	1.657,00		171.485,85 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			25.722,88 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			197.208,73 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			271.431,91 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	271.431,91 €	197.208,73 €	1,0523	63.909,16 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	428,08 €	18,00%	77,05 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	428,08 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,77 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	14,64 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			92,47 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,15 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,23 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,08 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,23 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,19 €
OCT y control calidad		0,08%	0,06 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,18 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,18 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,15 €
ICIO		2,80%	2,16 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	1,85 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.		1,50%	1,39 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	0,92 €
TOTAL COSTES			103,49 €
CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	103,49 €	25%	25,87 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	103,49 €	15%	15,52 €
Más de 10.000 m2	103,49 €	10%	10,35 €

UA-03SM	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	530,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	530,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS	0,00	0,00		
Superficie residencial plurifamiliar	1.987,00	3.974,00	85%	3.377,90
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	851,00	1.702,00	85%	1.446,70
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	1.987,00	5.676,00		4.824,60
ÁMBITO DE LA UA	2.517,00	5.676,00		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523			
Prima de riesgo (PR)	8			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,0523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	530,00	103,49 €	54.850,64 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	25,87 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	530,00		54.850,64 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			8.227,60 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			63.078,23 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			480.104,70 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	480.104,70 €	63.078,23 €	1,0523	413.727,48 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	428,08 €	18,00%	77,05 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	428,08 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,77 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	14,64 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			92,47 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,15 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,23 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,08 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,23 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,19 €
OCT y control calidad		0,08%	0,06 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,18 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,18 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,15 €
ICIO		2,80%	2,16 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	1,85 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaless, descuentos, etc.		1,50%	1,39 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	0,92 €
TOTAL COSTES			103,49 €
CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	103,49 €	25,00%	25,87 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	103,49 €	15,00%	15,52 €
Más de 10.000 m2	103,49 €	10,00%	10,35 €

UA-01SS	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	5.455,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	5.455,00			
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	17.624,00	12.336,80	85%	10.486,28
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	17.624,00	12.336,80		10.486,28
ÁMBITO DE LA UA	23.079,00	12.336,80		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523			
Prima de riesgo (PR)	8			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,0523			
COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	Superficie m2	Coste €/m2	Total costes €	
Superficies de viario y/o aparcamientos	5.455,00	103,49 €	564.547,58 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	5.455,00		564.547,58 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			84.682,14 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			649.229,71 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			1.458.230,62 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	1.458.230,62 €	649.229,71 €	1,0523	775.046,20 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	428,08 €	18,00%	77,05 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	428,08 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,77 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	14,64 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			92,47 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,15 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,23 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,08 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,23 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,19 €
OCT y control calidad		0,08%	0,06 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,18 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,18 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,15 €
ICIO		2,80%	2,16 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	1,85 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaless, descuentos, etc.		1,50%	1,39 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	0,92 €
TOTAL COSTES			103,49 €
CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	103,49 €	25%	25,87 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	103,49 €	15%	15,52 €
Más de 10.000 m2	103,49 €	10%	10,35 €

UA-02SS	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	4.180,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	24.410,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	28.381,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	56.971,00			
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	3.331,00	6.662,00	85%	5.662,70
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	3.331,00	6.662,00		5.662,70
ÁMBITO DE LA UA	60.302,00	6.662,00		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523			
Prima de riesgo (PR)	8			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,0523			
COSTES DE URBANIZACIÓN PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	Superficie m2	Coste €/m2	Total costes €	
Superficies de viario y/o aparcamientos	4.180,00	103,49 €	432.595,58 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	24.410,00	10,35 €	252.623,40 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	28.590,00		685.218,97 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			102.782,85 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			788.001,82 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			108.162,56 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	108.162,56 €	788.001,82 €	1,0523	-721.051,76 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN NO ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL TRATARSE DE UNA ACTUACIÓN SOBRE SUELO EN SU MAYOR PARTE PÚBLICO PARA OBTENER EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	428,08 €	18,00%	77,05 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	428,08 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,77 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	14,64 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			92,47 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,15 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,23 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,08 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,23 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,19 €
OCT y control calidad		0,08%	0,06 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,18 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,18 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,15 €
ICIO		2,80%	2,16 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	1,85 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaless, descuentos, etc.		1,50%	1,39 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	0,92 €
TOTAL COSTES			103,49 €

CÁLCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	103,49 €	25%	25,87 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	103,49 €	15%	15,52 €
Más de 10.000 m2	103,49 €	10%	10,35 €

SÒL URBANITZABLE NO ORDENAT

SUB-01SM	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.636,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	6.833,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	10.088,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	20.557,00			
USOS LUCRATIVOS	0,00			
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial	27.334,00	32.800,80	85%	27.880,68
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	27.334,00			
AMBITO DEL SECTOR	47.891,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	4.234,00			

INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	Edificabilidad	VRS	TOTAL (€)
	m2/t	€/m2	VS=EI.VRS
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	139,06	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	7,17	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	364,86	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	19,10	0,00 €
Superficie de uso industrial	27.880,68	18,72	522.005,61 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	27.880,68		522.005,61 €

COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes
	m2	€/m2	€
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.636,00	149,83 €	544.774,61 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	6.833,00	37,46 €	255.943,68 €
Sistema general de espacios libres públicos o viario	4.234,00	7,49 €	31.718,59 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	14.703,00		832.436,88 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	8.324,37 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			840.761,25 €
Beneficio industrial y gastos generales		19%	159.744,64 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			1.000.505,88 €

	Ingresos	Porcentaje	Gastos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
	€	%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA											
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	522.005,61 €							52.200,56 €	104.401,12 €	156.601,68 €	208.802,24 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			840.761,25 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			1.000.505,88 €				100.050,59 €	150.075,88 €	250.126,47 €	300.151,76 €	200.101,18 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	1.681,52 €	1.681,52 €							
Proyecto de parcelación		0,30%	2.522,28 €	1.261,14 €	1.261,14 €						
Plan parcial		1,00%	8.407,61 €		4.203,81 €	4.203,81 €					
Estudio de evaluación ambiental		0,25%	2.101,90 €		1.050,95 €	1.050,95 €					
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	16.815,22 €			3.363,04 €	5.044,57 €	1.681,52 €	2.522,28 €	2.522,28 €	1.681,52 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	2.522,28 €			504,46 €	756,69 €	252,23 €	378,34 €	378,34 €	252,23 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	840,76 €		252,23 €	588,53 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	2.101,90 €		525,48 €	525,48 €			420,38 €	420,38 €	210,19 €
OCT y control calidad		0,08%	672,61 €			336,30 €			134,52 €	7,49 €	67,26 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	1.044,01 €		1.044,01 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	1.044,01 €		1.044,01 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	840,76 €				840,76 €				
Ocupación vía pública		0,10%	840,76 €				840,76 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	20.010,12 €	2.001,01 €	2.001,01 €	2.001,01 €	3.001,52 €	3.001,52 €	3.001,52 €	3.001,52 €	2.001,01 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	15.007,59 €				1.500,76 €	2.251,14 €	3.751,90 €	4.502,28 €	3.001,52 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	5.220,06 €				522,01 €	1.044,01 €	1.566,02 €	1.827,02 €	261,00 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			81.673,41 €	4.943,68 €	11.382,64 €	12.573,58 €	12.507,06 €	8.230,42 €	11.774,96 €	12.659,31 €	7.474,73 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	522.005,61 €		1.082.179,29 €	4.943,68 €	11.382,64 €	12.573,58 €	112.557,65 €	158.306,30 €	261.901,43 €	312.811,08 €	207.575,91 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523										
PRIMA DE RIESGO (PR)											
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8										
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12										
Edificio de oficinas	10										
Edificios comerciales	12										
Edificios industriales	14										
Plazas de aparcamiento	9										
Hoteles	11										
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12										
Otros	12										
TLR+PR	15,52										
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,155										
VALOR ACTUAL NETO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8			
INGRESOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	52.200,56 €	104.401,12 €	156.601,68 €	208.802,24 €			
GASTOS	4.943,68 €	11.382,64 €	12.573,58 €	12.507,06 €	8.230,42 €	11.774,96 €	12.659,31 €	7.474,73 €			
CASH-FLOW	-4.943,68 €	-11.382,64 €	-12.573,58 €	-12.507,06 €	43.970,14 €	92.626,16 €	143.942,37 €	201.327,51 €			
Coefficiente actualización: C / (1+i) ⁿ	1/(1+i) ¹	1/(1+i) ²	1/(1+i) ³	1/(1+i) ⁴	1/(1+i) ⁵	1/(1+i) ⁶	1/(1+i) ⁷	1/(1+i) ⁸			
Cálculo del coeficiente C	0,8964	0,8036	0,7204	0,6458	0,5789	0,5190	0,4652	0,4170			
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-4.431,71 €	-9.147,15 €	-9.057,82 €	-8.076,83 €	25.454,54 €	48.068,71 €	66.963,62 €	83.960,48 €			
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	193.733,84 €										
VAN UNITARIO DEL SUELO	4,05 €										

SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

SUDO-01SM	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	525,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	525,00			
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	549,00	280,63	100%	280,63
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	100%	0,00
Total usos lucrativos	549,00			
AMBITO DEL SECTOR	1.074,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	1.479,00			

INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	Edificabilidad	VRS	TOTAL (€)
	m2/t	€/m2	VS=EI.VRS
Superficie residencial plurifamiliar	280,63	139,06	39.025,20 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	7,17	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	364,86	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	19,10	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	18,72	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	280,63		39.025,20 €

COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes
	m2	€/m2	€
Superficies de viario y/o aparcamientos	525,00	149,83 €	78.659,70 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	37,46 €	0,00 €
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	14,98 €	0,00 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	525,00		78.659,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	786,60 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			79.446,30 €
Beneficio industrial y gastos generales		19%	15.094,80 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			94.541,09 €

	Ingresos	Porcentaje	Gastos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
	€	%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA											
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	39.025,20 €							3.902,52 €	7.805,04 €	11.707,56 €	15.610,08 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			79.446,30 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			94.541,09 €				9.454,11 €	14.181,16 €	23.635,27 €	28.362,33 €	18.908,22 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	158,89 €	158,89 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	238,34 €	119,17 €	119,17 €						
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	1.588,93 €			317,79 €	476,68 €	158,89 €	238,34 €	238,34 €	158,89 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	238,34 €			47,67 €	71,50 €	23,83 €	35,75 €	35,75 €	23,83 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	79,45 €		23,83 €	55,61 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	198,62 €		49,65 €	49,65 €			39,72 €	39,72 €	19,86 €
OCT y control calidad		0,08%	63,56 €			31,78 €			12,71 €	12,71 €	6,36 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	78,05 €		78,05 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	78,05 €		78,05 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	79,45 €				79,45 €				
Ocupación vía pública		0,10%	79,45 €				79,45 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	1.890,82 €	189,08 €	189,08 €	189,08 €	283,62 €	283,62 €	283,62 €	283,62 €	189,08 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	1.418,12 €				141,81 €	212,72 €	354,53 €	425,43 €	283,62 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	390,25 €				39,03 €	78,05 €	117,08 €	136,59 €	19,51 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			6.580,30 €	467,14 €	537,84 €	691,58 €	1.171,53 €	757,12 €	1.081,75 €	1.172,17 €	701,16 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	39.025,20 €		101.121,39 €	467,14 €	537,84 €	691,58 €	10.625,64 €	14.938,28 €	24.717,03 €	29.534,50 €	19.609,38 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523										
PRIMA DE RIESGO (PR)											
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8										
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12										
Edificio de oficinas	10										
Edificios comerciales	12										
Edificios industriales	14										
Plazas de aparcamiento	9										
Hoteles	11										
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12										
Otros	12										
TLR+PR	9,52										
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,095										
VALOR ACTUAL NETO		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8		
INGRESOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.902,52 €	7.805,04 €	11.707,56 €	15.610,08 €		
GASTOS	467,14 €	537,84 €	691,58 €	1.171,53 €	757,12 €	1.081,75 €	1.172,17 €		701,16 €		
CASH-FLOW	-467,14 €	-537,84 €	-691,58 €	-1.171,53 €	3.145,40 €	6.723,29 €	10.535,39 €		14.908,92 €		
Coefficiente actualización: $C / (1+i)^n$	$1/(1+i)^1$	$1/(1+i)^2$	$1/(1+i)^3$	$1/(1+i)^4$	$1/(1+i)^5$	$1/(1+i)^6$	$1/(1+i)^7$	$1/(1+i)^8$			
Cálculo del coeficiente C	0,9013	0,8123	0,7321	0,6599	0,5947	0,5360	0,4831	0,4354			
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-421,03 €	-436,90 €	-506,33 €	-773,05 €	1.870,66 €	3.603,83 €	5.089,75 €		6.491,66 €		
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	14.918,58 €										
VAN UNITARIO DEL SUELO	13,89 €										

SUDO-02SM	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.619,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	3.619,00			
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	3.863,00	7.726,00	85%	6.567,10
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	3.863,00			
AMBITO DEL SECTOR	7.482,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	6.663,00			

INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	Edificabilidad	VRS	TOTAL (€)
	m2/t	€/m2	VS=EI.VRS
Superficie residencial plurifamiliar	6.567,10	139,06	913.226,27 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	7,17	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	364,86	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	142,90	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	18,72	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	6.567,10		913.226,27 €

COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes
	m2	€/m2	€
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.619,00	149,83 €	542.227,53 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	22,47 €	0,00 €
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	14,98 €	0,00 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	3.619,00		542.227,53 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	5.422,28 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			547.649,81 €
Beneficio industrial y gastos generales		19%	104.053,46 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			651.703,27 €

	Ingresos	Porcentaje	Gastos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
	€	%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA											
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	913.226,27 €							91.322,63 €	182.645,25 €	273.967,88 €	365.290,51 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			547.649,81 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			651.703,27 €				65.170,33 €	97.755,49 €	162.925,82 €	195.510,98 €	130.340,65 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	1.095,30 €	1.095,30 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	1.642,95 €	821,47 €	821,47 €						
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	10.953,00 €			2.190,60 €	3.285,90 €	1.095,30 €	1.642,95 €	1.642,95 €	1.095,30 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	1.642,95 €			328,59 €	492,88 €	164,29 €	246,44 €	246,44 €	164,29 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	547,65 €		164,29 €	383,35 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	1.369,12 €		342,28 €	342,28 €			273,82 €	273,82 €	136,91 €
OCT y control calidad		0,08%	438,12 €			219,06 €			87,62 €	87,62 €	43,81 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	1.826,45 €		1.826,45 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	1.826,45 €		1.826,45 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	547,65 €				547,65 €				
Ocupación vía pública		0,10%	547,65 €				547,65 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	13.034,07 €	1.303,41 €	1.303,41 €	1.303,41 €	1.955,11 €	1.955,11 €	1.955,11 €	1.955,11 €	1.303,41 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	9.775,55 €				977,55 €	1.466,33 €	2.443,89 €	2.932,66 €	1.955,11 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	9.132,26 €				913,23 €	1.826,45 €	2.739,68 €	3.196,29 €	456,61 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			54.379,17 €	3.220,18 €	6.284,36 €	4.767,29 €	8.719,97 €	6.507,49 €	9.389,52 €	10.334,91 €	5.155,45 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	913.226,27 €		706.082,44 €	3.220,18 €	6.284,36 €	4.767,29 €	73.890,30 €	104.262,98 €	172.315,33 €	205.845,89 €	135.496,10 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523										
PRIMA DE RIESGO (PR)											
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8										
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12										
Edificio de oficinas	10										
Edificios comerciales	12										
Edificios industriales	14										
Plazas de aparcamiento	9										
Hoteles	11										
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12										
Otros	12										
TLR+PR	9,52										
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,095										
VALOR ACTUAL NETO		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8		
INGRESOS		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	91.322,63 €	182.645,25 €	273.967,88 €	365.290,51 €		
GASTOS		3.220,18 €	6.284,36 €	4.767,29 €	8.719,97 €	6.507,49 €	9.389,52 €	10.334,91 €	5.155,45 €		
CASH-FLOW		-3.220,18 €	-6.284,36 €	-4.767,29 €	-8.719,97 €	84.815,14 €	173.255,74 €	263.632,97 €	360.135,06 €		
Coefficiente actualización: C / (1+i) ⁿ		1/(1+i) ¹	1/(1+i) ²	1/(1+i) ³	1/(1+i) ⁴	1/(1+i) ⁵	1/(1+i) ⁶	1/(1+i) ⁷	1/(1+i) ⁸		
Cálculo del coeficiente C		0,9013	0,8123	0,7321	0,6599	0,5947	0,5360	0,4831	0,4354		
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY		-2.902,31 €	-5.104,92 €	-3.490,30 €	-5.754,00 €	50.441,94 €	92.868,79 €	127.363,67 €	156.810,42 €		
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)		410.233,29 €									
VAN UNITARIO DEL SUELO		54,83 €									

SUDO-01CP	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	8.513,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	20.287,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	28.800,00			
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso turístico	64.948,00	64.948,00	85%	55.205,80
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	64.948,00			
AMBITO DEL SECTOR	93.748,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	268.860,00			

INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	Edificabilidad	VRS	TOTAL (€)
	m2/t	€/m2	VS=EI.VRS
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	139,06	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	7,17	0,00 €
Superficie de uso turístico	55.205,80	364,86	20.142.441,84 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	142,90	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	18,72	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	55.205,80		20.142.441,84 €

COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes
	m2	€/m2	€
Superficies de viario y/o aparcamientos	8.513,00	149,83 €	1.275.485,76 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	20.287,00	0,00 €	0,00 €
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	14,98 €	0,00 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	28.800,00		1.275.485,76 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	12.754,86 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			1.288.240,62 €
Beneficio industrial y gastos generales		19%	244.765,72 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			1.533.006,34 €

	Ingresos	Porcentaje	Gastos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
	€	%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA											
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	20.142.441,84 €							2.014.244,18 €	4.028.488,37 €	6.042.732,55 €	8.056.976,74 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			1.288.240,62 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			1.533.006,34 €				153.300,63 €	229.950,95 €	383.251,58 €	459.901,90 €	306.601,27 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	2.576,48 €	2.576,48 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	3.864,72 €	1.932,36 €	1.932,36 €						
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	25.764,81 €			5.152,96 €	7.729,44 €	2.576,48 €	3.864,72 €	3.864,72 €	2.576,48 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	3.864,72 €			772,94 €	1.159,42 €	386,47 €	579,71 €	579,71 €	386,47 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	1.288,24 €		386,47 €	901,77 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	3.220,60 €		805,15 €	805,15 €			644,12 €	644,12 €	322,06 €
OCT y control calidad		0,08%	1.030,59 €			515,30 €			206,12 €	206,12 €	103,06 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	40.284,88 €		40.284,88 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	40.284,88 €		40.284,88 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	1.288,24 €				1.288,24 €				
Ocupación vía pública		0,10%	1.288,24 €				1.288,24 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	30.660,13 €	3.066,01 €	3.066,01 €	3.066,01 €	4.599,02 €	4.599,02 €	4.599,02 €	4.599,02 €	3.066,01 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	22.995,10 €				2.299,51 €	3.449,26 €	5.748,77 €	6.898,53 €	4.599,02 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	201.424,42 €				20.142,44 €	40.284,88 €	60.427,33 €	70.498,55 €	10.071,22 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			379.836,06 €	7.574,85 €	86.759,76 €	11.214,13 €	38.506,31 €	51.296,12 €	76.069,79 €	87.290,76 €	21.124,33 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	20.142.441,84 €		1.912.842,40 €	7.574,85 €	86.759,76 €	11.214,13 €	191.806,95 €	281.247,07 €	459.321,37 €	547.192,66 €	327.725,59 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523										
PRIMA DE RIESGO (PR)											
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8										
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12										
Edificio de oficinas	10										
Edificios comerciales	12										
Edificios industriales	14										
Plazas de aparcamiento	9										
Hoteles	11										
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12										
Otros	12										
TLR+PR	12,52										
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,125										
VALOR ACTUAL NETO		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8		
INGRESOS		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.014.244,18 €	4.028.488,37 €	6.042.732,55 €	8.056.976,74 €		
GASTOS		7.574,85 €	86.759,76 €	11.214,13 €	38.506,31 €	51.296,12 €	76.069,79 €	87.290,76 €	21.124,33 €		
CASH-FLOW		-7.574,85 €	-86.759,76 €	-11.214,13 €	-38.506,31 €	1.962.948,06 €	3.952.418,58 €	5.955.441,79 €	8.035.852,41 €		
Coefficiente actualización: C / (1+i) ⁿ		1/(1+i) ¹	1/(1+i) ²	1/(1+i) ³	1/(1+i) ⁴	1/(1+i) ⁵	1/(1+i) ⁶	1/(1+i) ⁷	1/(1+i) ⁸		
Cálculo del coeficiente C		0,9013	0,8123	0,7321	0,6599	0,5947	0,5360	0,4831	0,4354		
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY		-6.827,13 €	-70.476,73 €	-8.210,26 €	-25.408,95 €	1.167.420,36 €	2.118.581,01 €	2.877.132,20 €	3.498.980,13 €		
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)		9.551.190,64 €									
VAN UNITARIO DEL SUELO		101,88 €									

SUDO-02CP	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.532,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	10.000,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	19.532,00			
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	39.000,00	39.000,00	85%	33.150,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	85%	0,00
Total usos lucrativos	39.000,00			
AMBITO DEL SECTOR	58.532,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	61.000,00			
	Edificabilidad	VRS	TOTAL (€)	
	m2/t	€/m2	VS=EI.VRS	
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	139,06	0,00 €	
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €	
Superficie de uso residencial HPO	0,00	7,17	0,00 €	
Superficie de uso turístico	0,00	364,86	0,00 €	
Superficie de uso terciario (comercial)	33.150,00	142,90	4.737.291,51 €	
Superficie de uso industrial	0,00	18,72	0,00 €	
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €	
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €	
TOTAL	33.150,00		4.737.291,51 €	
	Superficie	Coste	Total costes	
	m2	€/m2	€	
COSTES DE URBANIZACIÓN				
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.532,00	149,83 €	1.428.160,50 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	37,46 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	10.000,00	14,98 €	149.828,00 €	
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	19.532,00		1.577.988,50 €	
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €	
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	15.779,88 €	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			1.593.768,38 €	
Beneficio industrial y gastos generales		19%	302.815,99 €	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			1.896.584,37 €	

	Ingresos	Porcentaje	Gastos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
	€	%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA											
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	4.737.291,51 €							473.729,15 €	947.458,30 €	1.421.187,45 €	1.894.916,60 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			1.593.768,38 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			1.896.584,37 €				189.658,44 €	284.487,66 €	474.146,09 €	568.975,31 €	379.316,87 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	3.187,54 €	3.187,54 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	4.781,31 €	2.390,65 €	2.390,65 €						
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	31.875,37 €			6.375,07 €	9.562,61 €	3.187,54 €	4.781,31 €	4.781,31 €	3.187,54 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	4.781,31 €			956,26 €	1.434,39 €	478,13 €	717,20 €	717,20 €	478,13 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	1.593,77 €		478,13 €	1.115,64 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	3.984,42 €		996,11 €	996,11 €			796,88 €	796,88 €	398,44 €
OCT y control calidad		0,08%	1.275,01 €			637,51 €			255,00 €	255,00 €	127,50 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	9.474,58 €		9.474,58 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	9.474,58 €		9.474,58 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	1.593,77 €				1.593,77 €				
Ocupación vía pública		0,10%	1.593,77 €				1.593,77 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	37.931,69 €	3.793,17 €	3.793,17 €	3.793,17 €	5.689,75 €	5.689,75 €	5.689,75 €	5.689,75 €	3.793,17 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	28.448,77 €				2.844,88 €	4.267,31 €	7.112,19 €	8.534,63 €	5.689,75 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	47.372,92 €				4.737,29 €	9.474,58 €	14.211,87 €	16.580,52 €	2.368,65 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			187.368,79 €	9.371,36 €	26.607,22 €	13.873,75 €	27.456,46 €	23.097,32 €	33.564,21 €	37.355,29 €	16.043,18 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	4.737.291,51 €		2.083.953,16 €	9.371,36 €	26.607,22 €	13.873,75 €	217.114,90 €	307.584,97 €	507.710,30 €	606.330,60 €	395.360,05 €
ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN											
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523										
PRIMA DE RIESGO (PR)											
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8										
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12										
Edificio de oficinas	10										
Edificios comerciales	12										
Edificios industriales	14										
Plazas de aparcamiento	9										
Hoteles	11										
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12										
Otros	12										
TLR+PR	13,52										
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,135										
VALOR ACTUAL NETO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8			
INGRESOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	473.729,15 €	947.458,30 €	1.421.187,45 €	1.894.916,60 €			
GASTOS	9.371,36 €	26.607,22 €	13.873,75 €	27.456,46 €	23.097,32 €	33.564,21 €	37.355,29 €	16.043,18 €			
CASH-FLOW	-9.371,36 €	-26.607,22 €	-13.873,75 €	-27.456,46 €	450.631,83 €	913.894,09 €	1.383.832,16 €	1.878.873,43 €			
Coefficiente actualización: C / (1+i) ⁿ	1/(1+i) ¹	1/(1+i) ²	1/(1+i) ³	1/(1+i) ⁴	1/(1+i) ⁵	1/(1+i) ⁶	1/(1+i) ⁷	1/(1+i) ⁸			
Cálculo del coeficiente C	0,9013	0,8123	0,7321	0,6599	0,5947	0,5360	0,4831	0,4354			
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-8.446,29 €	-21.613,59 €	-10.157,46 €	-18.117,54 €	268.003,41 €	489.866,81 €	668.542,86 €	818.101,24 €			
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	2.186.179,43 €										
VAN UNITARIO DEL SUELO	37,35 €										