

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN SEGÚN EL PGOU VIGENTE Y SEGÚN LA MP PROPUESTA

ÍNDICE

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO COMPARATIVO DE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN SEGÚN EL PGOU VIGENTE Y SEGÚN LA MP PROPUESTA

1.- DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN PGOU ACTUAL.....	3
2.- DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN PGOU PROPUESTA.....	4

DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN PGOU ACTUAL

DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO

RESUMEN ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO



SUNC 1 CASAL DEL CASTRO COMILLAS

DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO

Costes a incurrir:

Valor del activo:	1.798.584	Euros	}	4.586.684	Euros
Otros costes a incurrir en suelo:	2.788.100	Euros			
Costes de construcción:	6.318.571	Euros			
Total costes edificio construido:	10.905.255	Euros	* Incluye finacieros		

Desglose de superficies:

Superficie construida S/R:	5.121	m² s/r	m² s/r / vivienda	m² b/r vivienda
Vivienda en altura libre	5.121	m²	111	60
Total viviendas	46	Viviendas		
Superficie construida BR:	2.780	m² s/r		
Número total de plazas de aparcamiento	93	PG		

Repercusiones por costes de suelo a incurrir:

Valor suelo	4.586.684	€
Repercusion m2 construido s/r:	896	€ / m²
Repercusión m2 parking:	0	€ / m²

Costes edificio terminado:

Coste medio sobre rasante:	1.800	€ / m²
Coste medio parking unifamilair aislado:	422	€ / m²

Precios de venta:

Vivienda en altura m2 SR:	10.242.500	€	84,04%
Plazas de parking:	1.945.650	€	15,96%
Total ventas:	12.188.150	€	100,00%

Precios de venta unitarios:

Precios unitarios vivienda parking:	21.000	€/ plaza		
Precios unitarios vivienda en altura:	2.000	€/ plaza	221.101	€/vivienda

Datos financieras;

Margen sobre ventas:	1.282.895	Euros	11%	porcentaje
Tir Operativa:	5,0%			
Tir con financiación:	6,4%	65%	Deuda	

PRÉSTAMO HIPOTECARIO	9.500.000	€
----------------------	-----------	---

				COSTES PREVISTOS						
COSTES INVERSIÓN POR ACTIVIDADES		%	TOTALES INVERSIÓN	2015	2017	2018	2019	2021	2022	2022
Compra activo	Compra del suelo (no se amortiza)		1.798.584	1.798.584	0	0	0	0	0	0
	Compra de vuelo (se amortiza)		0	0	0	0	0	0	0	0
	Intermediación	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Notarias y registros	0,08%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Otros varios		0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL COMPRA ACTIVO		1.798.584	1.798.584	0	0	0	0	0	0
Desarrollo urbanístico	planeamiento y gestion		30.100	23.250	6.850	0	0	0	0	0
	Reparcelacion		15.000	7.500	7.500	0	0	0	0	0
	Proyecto de Urbanización		18.000	9.000	9.000	0	0	0	0	0
	Dirección de obra		18.000	0	18.000	0	0	0	0	0
	TOTAL DESARROLLO URBANISTICO		81.100	39.750	41.350	0	0	0	0	0
Construcción y reforma	Urbanización		2.707.000	0	2.707.000	0	0	0	0	0
	Unifamiliar Aislado		0	0	0	0	0	0	0	0
	Vivienda en altura libre		3.840.938	0	806.597	2.972.886	61.455	0	0	0
	Vivienda en altura		0	0	0	0	0	0	0	0
	Aparcamiento Unif Aislado		0	0	0	0	0	0	0	0
	Aparcamiento vivienda unifamiliar		972.825	0	204.293	752.967	15.565	0	0	0
	Aparcamiento vivienda en altura		0	0	0	0	0	0	0	0
	Acometidas	1,0%	48.138	0	10.109	37.259	770	0	0	0
	Imprevistos	3,0%	144.413	0	30.327	111.776	2.311	0	0	0
	Otros varios		0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL CONSTRUCCION Y REFORMA		7.713.313	0	3.758.326	3.874.886	80.101	0	0	0
Honorarios	Jurídicos y Due Dillengence	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Proyecto de demolición	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Proyecto básico	2,4%	115.530	0	115.530	0	0	0	0	0
	Proyecto de ejecución	2,4%	115.530	0	115.530	0	0	0	0	0
	Dirección de obra	1,0%	48.138	0	10.109	37.259	770	0	0	0
	Project Management	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Seguridad y salud	1,0%	48.138	0	10.109	37.259	770	0	0	0
	Otros varios	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL HONORARIOS		327.336	0	251.278	74.517	1.540	0	0	0
fees activados	Fee de entrada	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fee de gestión (hasta explotación)	1,0%	103.911	18.893	37.786	37.786	9.446	0	0	0
	TOTAL FEES ACTIVADOS		103.911	18.893	37.786	37.786	9.446	0	0	0
Licencias, tasas e impuestos	Licencia de obras	4,0%	192.551	0	192.551	0	0	0	0	0
	Licencias 1ª ocupación y actividad	0,5%	24.069	0	0	0	24.069	0	0	0
	AJD / Operaciones societarias aport. Solar	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Actos jcos documentados ONYDH	1,0%	114.261	0	48.138	0	66.123	0	0	0
	IBI	0,5%	35.972	8.993	8.993	8.993	8.993	0	0	0
	Otros	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL LICENCIAS Y TASAS		366.852	8.993	249.681	8.993	99.185	0	0	0
	COSTES OPERATIVOS DE LA INVERSION		10.391.096	1.866.220	4.338.421	3.996.182	190.273	0	0	0
INTERESES CAPITALIZADOS			514.159	28.790	143.206	267.371	74.792	0	0	0
TOTAL COSTES DE LA INVERSIÓN			10.905.255	1.895.010	4.481.627	4.263.553	265.065	0	0	0

INVERSIÓN PARA CÁLCULO DE LA AMORTIZACIÓN

inversión en suelo (no amortizable)	1.838.334	2.748.350	0	0	0	0	0	0
inversión en suelo acumulada	3.670.144	15.617.038	18.346.738	18.346.738	18.346.738	18.346.738	18.346.738	18.346.738
inversión en vuelo (amortizable)	27.886	1.590.071	3.996.182	190.273	0	0	0	0
inversión en vuelo acumulada (amortizable)	37.332	3.193.276	17.887.723	23.217.648	23.217.648	23.217.648	23.217.648	23.217.648
INVERSIÓN TOTAL ACUMULADA	3.707.476	18.810.313	36.234.461	41.564.385	41.564.385	41.564.385	41.564.385	41.564.385

CÁLCULO IVA

Tipo IVA	8%	0	0	0	0	0	0	0
Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan)		1.840.727	4.054.240	3.987.189	91.088	0	0	0
IVA soportado		-386.553	-851.390	-837.310	-19.128	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan)		0	0	0	0	0	0	0
IVA repercutido		0	0	0	0	0	0	0
SALDO IVA (de este módulo)		-386.553	-851.390	-837.310	-19.128	0	0	0

			INGRESOS Y GASTOS INCURRIDOS	INGRESOS Y GASTOS PENDIENTES				
EXPLOTACIÓN Y DESINVERSIÓN		DATOS	TOTAL	2015	2016	2017	2018	2019
Venta de casas y parking	Flujos por cobros de entradas	1.218.815		0	182.822	335.174	700.819	0
	Flujos por cobros de letras	1.218.815		0	70.082	447.915	700.819	0
	Flujos por cobros de entregas	9.750.520		0	0	0	9.750.520	0
	Flujos de costes de comercialización (3% /sobre venta)	639.878		0	13.277	41.112	585.488	0
	Flujos totales netos de venta casas	11.548.272		0	239.627	741.976	10.566.669	0
	Ingreso contable momento entrega	11.548.272		0	0	0	11.548.272	0
	Coste contable momento entrega	10.391.096		0	0	0	10.391.096	0
	Plusvalía venta casas	1.157.176		0	0	0	1.157.176	0
FLUJO NETO POR VENTA DE ACTIVO		11.548.272	11.548.272	0	239.627	741.976	10.566.669	0
Rdo explotación trimestral		1.157.175,76		0	0	0	1.157.176	0
Rdo explotación anual			1.157.176	0	0	0	1.157.176	0
Impuesto de explotación	Base imponible			0	0	0	1.157.176	0
	Tipo impositivo	28%		28%	28%	28%	28%	28%
IMPUESTO EXPLOTACIÓN		324.009	324.009	0	0	0	324.009	0

CÁLCULO IVA

Tipo IVA	21%	8%						
Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan)			0	0	0	0	0	0
IVA soportado			0	0	0	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA al 21%			0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA al 8%			0	239.627	741.976	10.566.669	0	0
Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan)			0	239.627	741.976	10.566.669	0	0
IVA repercutido			0	19.170	59.358	845.334	0	0
SALDO IVA (de este módulo)			0	19.170	59.358	845.334	0	0

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	TOTAL	2015	2016	2017	2018	2019
Ingresos por rentas	0	0	0	0	0	0
Gastos alquiler	0	0	0	0	0	0
Gastos amortización	0	0	0	0	0	0
Rdo bruto alquiler	0	0	0	0	0	0
Fees	0	0	0	0	0	0
Ingreso (neto) por venta del activo	11.548.272	0	239.627	741.976	10.566.669	0
Rdo por venta activo	1.157.176	0	0	0	1.157.176	0
Rdo operativo antes de impuestos	1.157.176	0	0	0	1.157.176	0
Impuesto	-324.009	0	0	0	-324.009	0
Rdo operativo después de impuestos	833.167	0	0	0	833.167	0

DATOS, MÓDULO DE INVERSIÓN Y DATOS DE VENTA SEGÚN MP PROPUESTA

DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO

RESUMEN ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO



SUNC 1 CASAL DEL CASTRO COMILLAS

DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO

Costes a incurrir:

Valor del activo:	3.313.182	Euros	}	5.331.282	Euros
Otros costes a incurrir en suelo:	2.018.100	Euros			
Costes de construcción:	6.268.382	Euros			
Total costes edificio construido:	11.599.664	Euros	* Incluye finacieros		

Desglose de superficies:

Superficie construida S/R:	5.121	m² s/r	m² s/r / vivienda	m² b/r vivienda
Vivienda en altura libre	5.121	m²	111	45
Total viviendas	46	Viviendas		
Superficie construida BR:	2.100	m² s/r		
Número total de plazas de aparcamiento	130	PG		

Repercusiones por costes de suelo a incurrir:

Valor suelo	5.331.282	€
Repercusion m2 construido s/r:	1.041	€ / m²
Repercusión m2 parking:	0	€ / m²

Costes edificio terminado:

Coste medio sobre rasante:	1.954	€ / m²
Coste medio parking unifamilair aislado:	476	€ / m²

Precios de venta:

Vivienda en altura m2 SR:	10.242.500	€	78,96%
Plazas de parking:	2.730.000	€	21,04%
Total ventas:	12.972.500	€	100,00%

Precios de venta unitarios:

Precios unitarios vivienda parking:	21.000	€/ plaza		
Precios unitarios vivienda en altura:	2.000	€/ plaza	221.101	€/vivienda

Datos financieras;

Margen sobre ventas:	1.372.836	Euros	11%	porcentaje
Tir Operativa:	4,8%			
Tir con financiación:	6,0%	65%	Deuda	

PRÉSTAMO HIPOTECARIO	9.500.000	€
----------------------	-----------	---

			COSTES PREVISTOS							
COSTES INVERSIÓN POR ACTIVIDADES		%	TOTALES INVERSIÓN	2015	2017	2018	2019	2021	2022	2022
Compra activo	Compra del suelo (no se amortiza)		3.313.182	3.313.182	0	0	0	0	0	0
	Compra de vuelo (se amortiza)		0	0	0	0	0	0	0	0
	Intermediación	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Notarias y registros	0,07%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Otros varios		0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL COMPRA ACTIVO		3.313.182	3.313.182	0	0	0	0	0	0
Desarrollo urbanístico	planeamiento y gestion		30.100	23.250	6.850	0	0	0	0	0
	Reparcelacion		15.000	7.500	7.500	0	0	0	0	0
	Proyecto de Urbanización		18.000	9.000	9.000	0	0	0	0	0
	Dirección de obra		18.000	0	18.000	0	0	0	0	0
	TOTAL DESARROLLO URBANISTICO		81.100	39.750	41.350	0	0	0	0	0
Construcción y reforma	Urbanización		1.937.000	0	1.937.000	0	0	0	0	0
	Unifamiliar Aislado		0	0	0	0	0	0	0	0
	Vivienda en altura libre		3.840.938	0	806.597	2.972.886	61.455	0	0	0
	Vivienda en altura		0	0	0	0	0	0	0	0
	Aparcamiento Unif Aislado		0	0	0	0	0	0	0	0
	Aparcamiento vivienda unifamiliar		820.000	0	172.200	634.680	13.120	0	0	0
	Aparcamiento vivienda en altura		0	0	0	0	0	0	0	0
	Acometidas	1,0%	46.609	0	9.788	36.076	746	0	0	0
	Imprevistos	3,0%	139.828	0	29.364	108.227	2.237	0	0	0
	Otros varios		0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL CONSTRUCCION Y REFORMA		6.784.375	0	2.954.949	3.751.868	77.558	0	0	0
Honorarios	Jurídicos y Due Dillengence	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Proyecto de demolición	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Proyecto básico	2,4%	111.863	0	111.863	0	0	0	0	0
	Proyecto de ejecución	2,4%	111.863	0	111.863	0	0	0	0	0
	Dirección de obra	1,0%	46.609	0	9.788	36.076	746	0	0	0
	Project Management	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Seguridad y salud	1,0%	46.609	0	9.788	36.076	746	0	0	0
	Otros varios	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL HONORARIOS		316.944	0	243.301	72.151	1.492	0	0	0
fees activados	Fee de entrada	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fee de gestión (hasta explotación)	1,0%	110.080	20.015	40.029	40.029	10.007	0	0	0
	TOTAL FEES ACTIVADOS		110.080	20.015	40.029	40.029	10.007	0	0	0
Licencias, tasas e impuestos	Licencia de obras	4,0%	186.438	0	186.438	0	0	0	0	0
	Licencias 1ª ocupación y actividad	0,5%	23.305	0	0	0	23.305	0	0	0
	AJD / Operaciones societarias aport. Solar	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	Actos jcos documentados ONYDH	1,0%	126.351	0	46.609	0	79.741	0	0	0
	IBI	0,5%	66.264	16.566	16.566	16.566	16.566	0	0	0
	Otros	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL LICENCIAS Y TASAS		402.356	16.566	249.613	16.566	119.612	0	0	0
	COSTES OPERATIVOS DE LA INVERSION		11.008.037	3.389.512	3.529.242	3.880.615	208.669	0	0	0
INTERESES CAPITALIZADOS			591.626	52.402	172.607	287.140	79.477	0	0	0
TOTAL COSTES DE LA INVERSIÓN			11.599.664	3.441.914	3.701.849	4.167.755	288.146	0	0	0

INVERSIÓN PARA CÁLCULO DE LA AMORTIZACIÓN

inversión en suelo (no amortizable)	3.352.932	1.978.350	0	0	0	0	0	0
inversión en suelo acumulada	6.699.339	19.365.428	21.325.128	21.325.128	21.325.128	21.325.128	21.325.128	21.325.128
inversión en vuelo (amortizable)	36.581	1.550.892	3.880.615	208.669	0	0	0	0
inversión en vuelo acumulada (amortizable)	46.588	3.146.683	17.419.824	22.707.022	22.707.022	22.707.022	22.707.022	22.707.022
INVERSIÓN TOTAL ACUMULADA	6.745.927	22.512.111	38.744.952	44.032.150	44.032.150	44.032.150	44.032.150	44.032.150

CÁLCULO IVA								
Tipo IVA	8%	0	0	0	0	0	0	0
Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan)		3.356.447	3.245.129	3.864.049	89.057	0	0	0
IVA soportado		-704.854	-681.477	-811.450	-18.702	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan)		0	0	0	0	0	0	0
IVA repercutido		0	0	0	0	0	0	0
SALDO IVA (de este módulo)		-704.854	-681.477	-811.450	-18.702	0	0	0

			INGRESOS Y GASTOS INCURRIDOS	INGRESOS Y GASTOS PENDIENTES				
EXPLOTACIÓN Y DESINVERSIÓN		DATOS	TOTAL	2015	2016	2017	2018	2019
Venta de casas y parking	Flujos por cobros de entradas	1.297.250		0	194.588	356.744	745.919	0
	Flujos por cobros de letras	1.297.250		0	74.592	476.739	745.919	0
	Flujos por cobros de entregas	10.378.000		0	0	0	10.378.000	0
	Flujos de costes de comercialización (3% /sobre venta)	681.056		0	14.132	43.758	623.166	0
	Flujos totales netos de venta casas	12.291.444		0	255.047	789.725	11.246.671	0
	Ingreso contable momento entrega	12.291.444		0	0	0	12.291.444	0
	Coste contable momento entrega	11.008.037		0	0	0	11.008.037	0
	Plusvalía venta casas	1.283.406		0	0	0	1.283.406	0
FLUJO NETO POR VENTA DE ACTIVO		12.291.444	12.291.444	0	255.047	789.725	11.246.671	0
Rdo explotación trimestral		1.283.406,33		0	0	0	1.283.406	0
Rdo explotación anual			1.283.406	0	0	0	1.283.406	0
Impuesto de explotación	Base imponible			0	0	0	1.283.406	0
	Tipo impositivo	28%		28%	28%	28%	28%	28%
IMPUESTO EXPLOTACIÓN		359.354	359.354	0	0	0	359.354	0

CÁLCULO IVA

Tipo IVA	21%	8%						
Conceptos que soporten IVA (en cada flujo los que correspondan)			0	0	0	0	0	0
IVA soportado			0	0	0	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA al 21%			0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0
Conceptos que repercutan IVA al 8%			0	255.047	789.725	11.246.671	0	0
Conceptos que repercutan IVA (los que correspondan)			0	255.047	789.725	11.246.671	0	0
IVA repercutido			0	20.404	63.178	899.734	0	0
SALDO IVA (de este módulo)			0	20.404	63.178	899.734	0	0

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	TOTAL	2015	2016	2017	2018	2019
Ingresos por rentas	0	0	0	0	0	0
Gastos alquiler	0	0	0	0	0	0
Gastos amortización	0	0	0	0	0	0
Rdo bruto alquiler	0	0	0	0	0	0
Fees	0	0	0	0	0	0
Ingreso (neto) por venta del activo	12.291.444	0	255.047	789.725	11.246.671	0
Rdo por venta activo	1.283.406	0	0	0	1.283.406	0
Rdo operativo antes de impuestos	1.283.406	0	0	0	1.283.406	0
Impuesto	-359.354	0	0	0	-359.354	0
Rdo operativo después de impuestos	924.053	0	0	0	924.053	0