

**INFORME-MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA  
CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE  
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2  
BENALÚA SUR DE ALICANTE.**

*MAYO DE 2015.*



“AGRUPACIÓN DE INTERÉS  
URBANÍSTICO NUEVO SECTOR  
BENALÚA SUR 2”

## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2 BENALÚA SUR DE ALICANTE.

### ÍNDICE.

<b>1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO.</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.</b> .....	<b>2</b>
<b>3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.</b> .....	<b>3</b>
<b>4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO.</b> .....	<b>7</b>
<b>5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA AL “PAI DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2. BENALÚA SUR.”.</b> .....	<b>8</b>
5.1.- METODOLOGÍA APLICABLE. ....	8
5.2.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO .....	9
5.2.1.- <i>Los Ingresos de la Actuación.</i> .....	9
5.2.1.1- La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico. ....	10
5.2.1.2- El Valor de Repercusión del Aprovechamiento. ....	10
5.2.2.- <i>Los Costes de Producción.</i> .....	12
5.2.3.- <i>Análisis de la Viabilidad</i> .....	14
5.3.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO DINÁMICO.....	15
<b>6. CONCLUSIÓN.</b> .....	<b>16</b>

## **1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO.**

El presente documento técnico tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica que se redacta por la Consultora PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS, S.L.P. (PAU, S.L.P.) por encargo de la "AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO NUEVO SECTOR BENALÚA SUR 2" con el objeto de exponer la Viabilidad Económica del Programa de Actuación Integrada de Compleción de la Urbanización de la UE 1 del Plan Parcial 1.2 Benalúa Sur, del Municipio de Alicante, para la culminación de la urbanización del ámbito.

## **2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.**

2.1. El Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el 5 de octubre de 1.999, acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial y Expediente de Homologación del Sector Benalúa Sur, aprobar el Programa de Actuación Integrada de su Unidad de Ejecución nº 1 y adjudicar su gestión como Agente Urbanizador a la mercantil "NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA-SUR, S.L.".

2.2. El 12 de marzo de 2.004 se suscribió entre el Ayuntamiento de Alicante y la mercantil designada como Urbanizador, el Convenio Urbanístico correspondiente para la ejecución del PAI.

2.3. El 10 de octubre de 2.007 se suscribió el acta de replanteo de las obras, dando comienzo a las mismas.

2.4. El 24 de julio de 2.009 se presentó un escrito por la mercantil designada Agente Urbanizador, comunicando al Ayuntamiento la paralización temporal de las obras de urbanización por un periodo de 6 meses. Una vez transcurrido este plazo, se requirió por el Ayuntamiento al Urbanizador para que reanudase las obras con carácter inmediato, con la advertencia de que su incumplimiento podría llevar aparejada la resolución del contrato.

2.5. Tras diversas acciones municipales tendentes a garantizar el acceso al nuevo Colegio Público Benalúa implantado en el Sector, mediante Decreto de la Concejala de Urbanismo de 31 de julio de 2013, se inició el procedimiento para la resolución del contrato suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador para la ejecución del Programa.

2.6. El Pleno Municipal, en la sesión celebrada el 28 de febrero de 2014, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

(i) Resolver el contrato suscrito el 12 de marzo de 2004 con la mercantil NUEVO SECTOR PP 1.2 BENALÚA SUR S.L. para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa-Sur, que fue adjudicado en sesión celebrada por el Pleno Municipal de 5 de octubre de 1999, por causa de la caducidad del Programa.

(ii) Declarar que el suelo comprendido en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, es suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada, sin programación.

(iii) Asumir por el Ayuntamiento la gestión de las actuaciones necesarias para la liquidación económica del Programa, cobro de cuotas de urbanización pendientes, devoluciones de avales, relaciones con los propietarios de terrenos y mantenimiento de las obras hasta la convocatoria de un nuevo concurso para la programación de la zona y designación de nuevo urbanizador de la misma.

2.7. La Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector “Benalúa Sur 2”, constituida el 22 de diciembre de 1997, decide proponer al Ayuntamiento de Alicante la programación de la zona, actuando como Agente Urbanizador, mediante el régimen de “gestión por propietarios”, tal como establece el art. 118 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP).

### **3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.**

De acuerdo a lo expuesto en el apartado anterior, la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, es suelo urbanizable con ordenación pormenorizada definida

por la Homologación y Plan Parcial Nuevo Sector PP.I.2 Benalúa, aprobados definitivamente el 5 de septiembre de 2003.

Las determinaciones urbanísticas del Nuevo Sector PP.I.2. Benalúa Sur, según el Plan Parcial aprobado definitivamente, se exponen a continuación:

**Superficie afecta a la ejecución:**

- Superficie bruta del nuevo Sector .....	82.523 m <sup>2</sup>
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector .. (1)	54.398 m <sup>2</sup>
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	136.921 m <sup>2</sup>

**Desglose superficie bruta del Sector:**

De uso lucrativo:		18.798 m <sup>2</sup>
Residencial	16.932 m <sup>2</sup>	
Servicio urbano	1.460 m <sup>2</sup>	
Terciario	406 m <sup>2</sup>	
De uso Dotacional:		32.827 m <sup>2</sup>
Libre Verde	15.956 m <sup>2</sup>	
Equipamiento	3.286 m <sup>2</sup>	
Escolar	13.585 m <sup>2</sup>	
Destinada a Viario		30.898 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>		<b>82.523 M<sup>2</sup></b>

**Edificabilidad de uso lucrativo:**

De uso Residencial	(2)	88.912 m <sup>2</sup> c
De uso Terciario	(3)	13.821 m <sup>2</sup> c
<b>TOTAL EDIF. LUCRATIVA</b>		<b>102.733 m<sup>2</sup> c</b>

**Edificabilidad dotacional:**

- Uso escolar..... (4)	6.792 m <sup>2</sup> const.
Equipamiento..... (5)	3.286 m <sup>2</sup> const.
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL</b>	<b>10.078 m<sup>2</sup> const.</b>

**Densidad total:**

Nº de viviendas	(6)	740 udes
Densidad		90 viv/Ha



Los parámetros urbanísticos correspondientes a la Unidad de Ejecución nº 1 son los expresados en el Cuadro siguiente:

#### Superficie afecta a la ejecución:

- Superficie bruta de la Unidad 1	74.168 m <sup>2</sup>
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector	54.398 m <sup>2</sup>
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	128.566 m <sup>2</sup>

#### Desglose superficie bruta de la Unidad 1:

- Superficie de uso lucrativo:		15.467 m <sup>2</sup>
En bloques residenciales..	13.601 m <sup>2</sup>	
Servicio urbano.....	1.460 m <sup>2</sup>	
Terciario.....	406 m <sup>2</sup>	
- Superficie dotacional:		29.119 m <sup>2</sup>
Libre Verde.....	12.248 m <sup>2</sup>	
Equipamiento.....	3.286 m <sup>2</sup>	
Escolar.....	13.585 m <sup>2</sup>	
- Superficie destinada a viario.....		29.582 m <sup>2</sup>
- TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD		74.168 m <sup>2</sup>

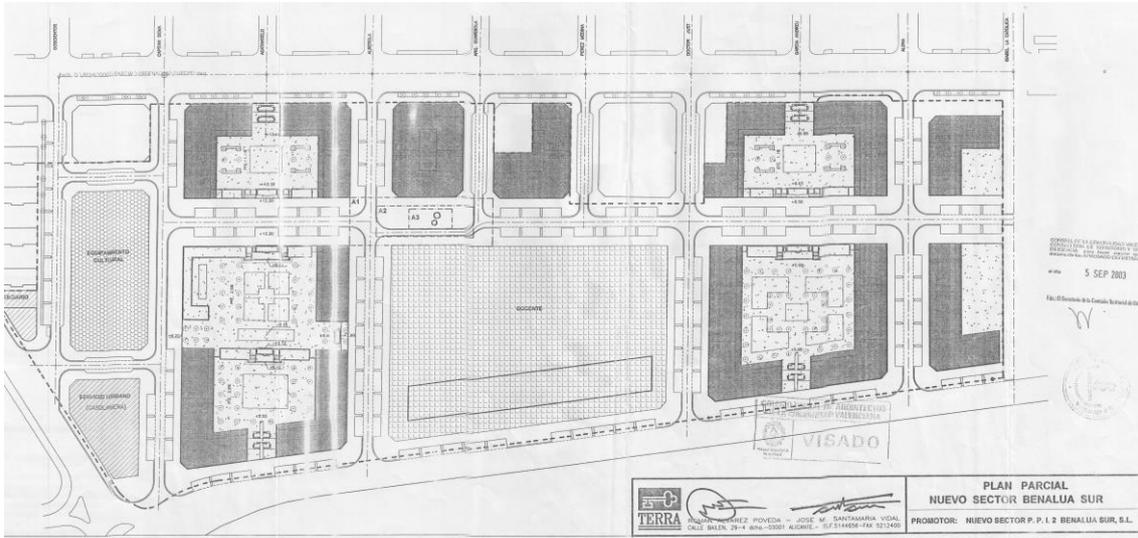
#### Edificabilidad de uso lucrativo :

- Edificabilidad residencial.....	71.612 m <sup>2</sup> const.
- Edificabilidad de uso terciario.....	11.515 m <sup>2</sup> const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	83.127 m <sup>2</sup> const.

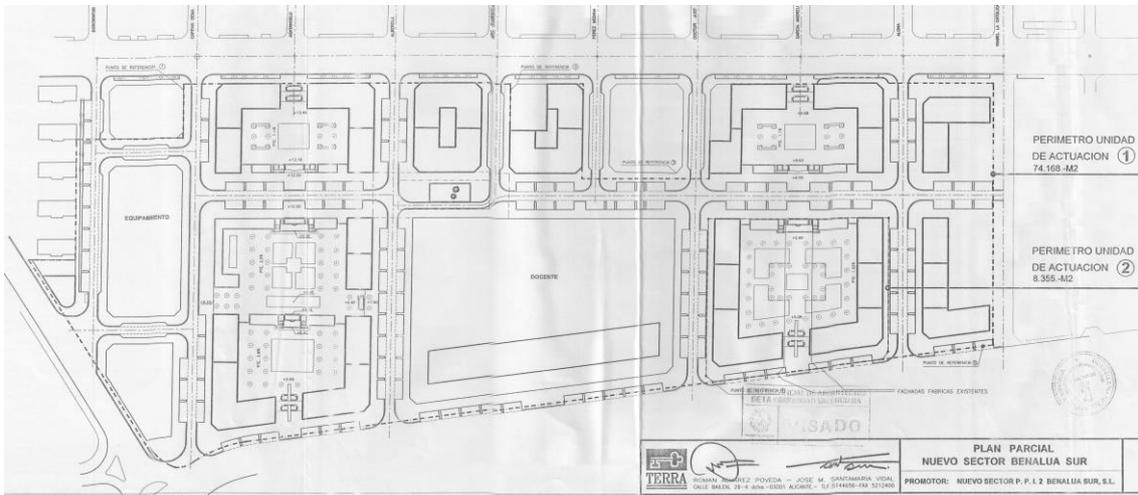
#### Edificabilidad dotacional:

- Uso escolar.....	6.792 m <sup>2</sup> const.
- Equipamiento.....	3.286 m <sup>2</sup> const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	10.078 m <sup>2</sup> const.

Número de viviendas total..... 597 viviendas



**PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO.**



**PLANO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN**

#### 4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO.

Las Actuaciones de Transformación Urbanística tienen la obligación de formular una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de la propuesta en los términos establecidos el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L 3R), con el siguiente tenor:

*“La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser*

*financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

La reciente aprobación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana ha concretado este requerimiento, al exigir la Memoria de Viabilidad Económica en las fases de Planeamiento y Programación, así como para justificar la redelimitación o redimensionado de los programas de actuaciones integradas, de acuerdo al régimen transitorio regulado por la norma.

En consecuencia, procede realizar la Memoria de Viabilidad Económica aplicada al Programa de Actuación Integrada de la Compleción de la Urbanización de la UE 1 del Plan Parcial 1.2 Benalúa Sur, con la finalidad de expresar la eventual viabilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

## **5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA AL “PAI DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2. BENALÚA SUR.”.**

### **5.1.- METODOLOGÍA APLICABLE.**

Para determinar la viabilidad económica del PAI de Compleción de la Urbanización de la UE1 del Plan Parcial 1.2. Benalúa Sur, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado y que de manera pedagógica, viene establecida en el Capítulo Primero del Libro “Gestionar la Ciudad Consolidada”, editado por Tirant lo Blanch y escrito por Gerardo Roger Fernández.

Para ello, se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados

en un Estudio de Mercado actualizado realizado para el uso residencial plurifamiliar, uso característico que define el Sector “Benalúa Sur”.

## 5.2.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO

### 5.2.1.- Los Ingresos de la Actuación.

Procede, ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- (i) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito.
- (ii) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo, únicamente analiza muestras de uso residencial. Se ha aplicado el coeficiente de homogeneización fijado por el planeamiento urbanístico vigente para asignar el valor de repercusión del uso terciario.
- (iii) Se utilizan las metodologías de comparación y la residual estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de Precios de Mercado del producto inmobiliario final (viviendas plurifamiliares, en este caso), se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable. A este resultado se le restan

las cargas de urbanización y se obtiene el valor de repercusión “antes de urbanizar”.

#### 5.2.1.1- La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico.

De acuerdo al planeamiento vigente, la edificabilidad y los usos de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector “Benalúa Sur” son los expresados en el siguiente Cuadro:

<b>Parámetros Urbanísticos de la Actuación</b>		
Denominación actuación		<b>UE 1 Benalúa Sur</b>
Superficie Sector	SS	74.168,00 m <sup>2</sup> s
Superficie Red Primaria adscrita	SRP	54.398,00 m <sup>2</sup> s
Superficie del Área de Reparto	SAR	128.566,00 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Objetivo	AO	83.127,00 m <sup>2</sup> t
Uso Residencial		71.612,00 m <sup>2</sup> t
Uso Terciario		11.515,00 m <sup>2</sup> t

Los coeficientes de homogeneización fijados por el planeamiento y aplicados a la edificabilidad de cada uno de los dos usos, permite calcular el Aprovechamiento Objetivo Ponderado, Subjetivo y Tipo:

<b>Aprovechamientos Urbanísticos</b>		
Coeficientes de ponderación		
Residencial	C <sub>RES</sub>	1,00 ua/m <sup>2</sup> t <sub>VL</sub>
Uso Terciario	C <sub>TER</sub>	0,90 ua/m <sup>2</sup> t <sub>TER</sub>
Aprovechamiento Objetivo Ponderado	AOP	81.975,50 ua
Aprovechamiento Subjetivo	AS	73.777,95 ua
Aprovechamiento Tipo	AT	0,63761 ua/m <sup>2</sup> s

Como se ha indicado, los ingresos se determinarán a partir del Aprovechamiento Objetivo total: 81.975,50 ua.

#### 5.2.1.2- El Valor de Repercusión del Aprovechamiento.

Teniendo en cuenta que el uso característico del ámbito objeto de análisis es el residencial plurifamiliar, se ha realizado un estudio de mercado de este uso, que arroja como resultado un Valor de Repercusión, en solar urbanizado, de 415,94 €/m<sup>2</sup>t.

El Cuadro-Resumen del estudio de Mercado se expone en la siguiente página.

## RESUMEN DE PRECIOS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Benalúa - Alicante)

FECHA DEL ESTUDIO 23/03/2015

Rª	Vivienda Tipo	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2015	€/ m² CCC	€/ m² ÚTIL	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t CORREGIDO	V residual SUELO €/m²t
1	A (piso piloto)	118,41	201.875,00	1.704,88	2.301,59	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.704,88 €	467,77 €
2	B	116,17	200.812,50	1.728,61	2.333,62	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.728,61 €	484,72 €
3	B	116,17	201.875,00	1.737,76	2.345,97	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.737,76 €	491,25 €
4	C	116,17	201.875,00	1.737,76	2.345,97	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.737,76 €	491,25 €
5	E (piso piloto)	134,87	212.500,00	1.575,59	2.127,05	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.575,59 €	375,42 €
6	E	134,87	228.437,50	1.693,76	2.286,58	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.693,76 €	459,83 €
7	E	134,87	230.562,50	1.709,52	2.307,85	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.709,52 €	471,08 €
8	E	120,42	238.000,00	1.976,42	2.668,16	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.976,42 €	661,73 €
9	F	120,42	238.000,00	1.976,42	2.668,16	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.976,42 €	661,73 €
10	F	134,87	223.125,00	1.654,37	2.233,40	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.654,37 €	431,69 €
11	B	303,02	383.562,50	1.265,80	1.708,83	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.265,80 €	154,14 €
12	C	230,15	313.437,50	1.361,88	1.838,54	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.361,88 €	222,77 €
13	G	225,51	313.437,50	1.389,91	1.876,37	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.389,91 €	242,79 €
14	E	268,59	353.812,50	1.317,30	1.778,35	0 - 4 años	1,00	normal	1,00	750,00 €	- €	1.317,30 €	190,93 €
<b>MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)</b>				<b>1.632,31 €</b>	<b>2.203,62 €</b>							<b>1.632,31 €</b>	<b>415,94 €</b>

VALORES EXTREMOS

Características	Valor Const. (€/m²t)
Calidad Básica	600
Calidad Media	750
Calidad Alta	850

### 5.2.2.- Los Costes de Producción.

Los costes de producción de solares edificables se identifican con el importe total de las cargas de urbanización de la transformación urbanizadora.

Como se ha indicado en apartados anteriores, el PAI de compleción de la urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector “Benalúa Sur” tiene por finalidad culminar la ejecución de las obras de urbanización iniciadas y paralizadas por el anterior agente urbanizador.

Por tanto, al tratarse de un programa que complementa la construcción de la urbanización parcialmente ejecutada, los costes de producción a tener en cuenta para analizar la viabilidad económica, deberán incluir las cargas de urbanización del PAI que se resolvió por el Ayuntamiento de Alicante, además de las correspondientes al PAI que ahora se tramita por la Agrupación de Interés Urbanístico.

En relación con las primeras, el Informe de Liquidación del Programa de Actuación Integrada de la UE 1 del Plan Parcial 1.2. Benalúa Sur elaborado por el Área de Asesoría Jurídica y Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Alicante, en fecha 19 de septiembre de 2014, las cuotas de urbanización giradas por el agente urbanizador inicial ascendieron a **4.129.205,84 € (IVA excluido)** y, en concepto de indemnizaciones por elementos incompatibles con la nueva ordenación, se abonaron **1.530.712,14 €**.

Así, las cargas de urbanización ya asumidas por el ámbito objeto de análisis, totalizan **5.707.994,88 € (IVA excluido)**.

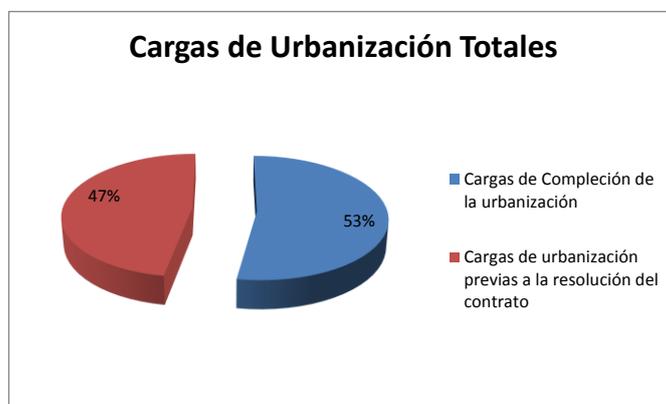
De otro lado, el PAI de compleción de la urbanización de la UE 1 del Sector “Benalúa Sur”, formulado por la Agrupación de Interés Urbanístico, presenta las cargas

de urbanización necesarias para completar la urbanización, de acuerdo al siguiente desglose por conceptos:

Cargas de Urbanización			
PARTIDA	UNITARIO (€/m <sup>2</sup> s)	TOTAL	Repercusión Coste s/ aprov. Ct (€/ua)
Presupuesto de Contrata de Obras de Urbanización s/ Proyecto de Urbanización		4.875.629,26 €	59,48 €/ua
Canon Compañía Eléctrica		240.000,00 €	2,93 €/ua
Honorarios Técnicos		215.000,00 €	2,62 €/ua
G.G. Urbanizador	8,00%	426.450,34 €	5,20 €/ua
<b>SUBTOTAL</b>		<b>5.757.079,60 €</b>	<b>70,23 €/ua</b>
Beneficio Agente Urbanizador	6,00%	345.424,78 €	4,21 €/ua
<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS</b>		<b>6.102.504,38 €</b>	<b>74,44 €/ua</b>
<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES</b>		<b>250.000,00 €</b>	<b>3,05 €/ua</b>
<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>		<b>6.352.504,38 €</b>	<b>77,49 €/ua</b>

En consecuencia, la inversión total necesaria para la producción de los solares edificables se obtendrá por agregación de las cargas de urbanización ya liquidadas y las previstas en este PAI, y asciende a **12.060.499,26 €**, sin contar el IVA:

Cargas de Completación de la urbanización	6.352.504,38 €
Cargas de urbanización previas a la resolución del contrato	5.707.994,88 €
<b>TOTAL CARGAS A ASUMIR POR EL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN:</b>	<b>12.060.499,26 €</b>



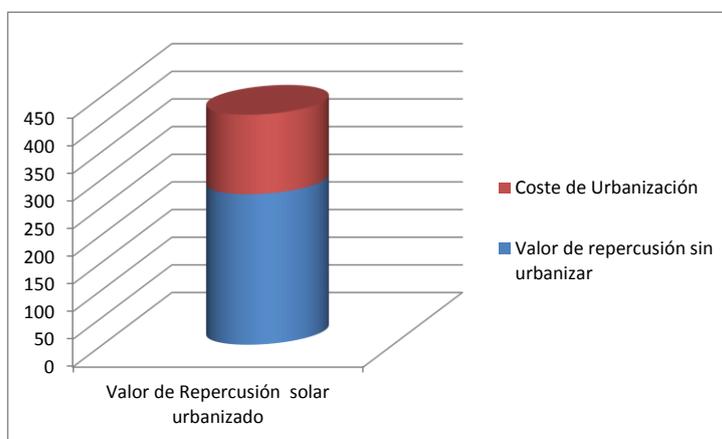
### 5.2.3.- Análisis de la Viabilidad

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar que la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

El Cuadro siguiente muestra que el Valor de Repercusión en solar urbanizado, que asciende a 415,94 €/ua, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización del PAI liquidado por el Ayuntamiento de Alicante y del PAI propuesto por la Agrupación de Interés Urbanístico (Ct = 147,45 €/ua) y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de 268,49 €/ua.

Cargas de Ubanización y Valor de Repercusión del suelo		Repercusión por ua
Valor de Repercusión aprovechamiento en solar urbanizado	(Vt+Ct)	415,94 €/ua
Coste de Urbanización unitario	Ct	147,45 €/ua
Valor de repercusión de suelo sin urbanizar/ Valor de suelo en origen	Vt	268,49 €/ua

Es decir, el valor del suelo representa el 64,55% del valor del solar urbanizado, mientras que la urbanización supone un 35,45%,



La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es **Viable Económicamente**.

### 5.3.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO DINÁMICO

La introducción de la variable temporal permite disponer de un análisis más acorde con la actividad económica objeto de evaluación.

De acuerdo a la situación actual del mercado inmobiliario y a las moderadas expectativas de recuperación, se han establecido unas hipótesis de ventas muy conservadoras, con una cadencia del 15%-20%, durante 8 años, desde el inicio de la urbanización, tal como se expone en el siguiente cuadro:

	TOTAL INICIAL	Periodo 0	1P	2P	3P	4P	5P	6P	7P	8P	TOTAL FINAL
Ventas	30.686.972,77		0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	20,00%	25,00%	15,00%	10,00%	100,00%
Cobros			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Coste de producción											
Coste de Urbanización				50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Honorarios			40,00%	35,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Gastos Generales	8,00%		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
Otros Gastos			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Indemnizaciones			100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Pagos			148,00%	93,00%	83,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	

De acuerdo al calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en los anteriores apartados, tanto para los potenciales ingresos de la actuación, como las cargas de urbanización del PAI promovido por la AIU y considerando una tasa de descuento del 12%<sup>1</sup>, acorde con el uso residencial plurifamiliar de primera residencia, el cuadro de Cash Flow que se obtiene es:

<sup>1</sup> Se ha considerado una Tasa Libre de Riesgo del 4%, y una Prima de Riesgo del 8%, igual a la fijada para las viviendas de primera residencia por la Disposición transitoria única de la Orden Eco 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

	TOTAL INICIAL	Periodo 0	1P	2P	3P	4P	5P	6P	7P	8P	TOTAL FINAL
Ventas	30.686.973		0	0	4.603.046	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	30.686.973
<b>Cobros</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.603.046</b>	<b>4.603.046</b>	<b>6.137.395</b>	<b>7.671.743</b>	<b>4.603.046</b>	<b>3.068.697</b>	<b>30.686.973</b>
Adquisición de suelo		0									
Coste de producción	6.007.080										6.007.080
Coste de Urbanización	5.115.629		0	2.557.815	2.557.815	0	0	0	0	0	5.115.629
Honorarios	215.000		86.000	75.250	53.750	0	0	0	0	0	215.000
Gastos Generales	426.450		6.880	210.645	208.925	0	0	0	0	0	426.450
Otros Gastos	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos variables	250.000		250.000	0	0	0	0	0	0	0	250.000
<b>Pagos</b>		<b>0</b>	<b>342.880</b>	<b>2.843.710</b>	<b>2.820.490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.007.080</b>
<b>Flujos Netos de Caja</b>		<b>0</b>	<b>-342.880</b>	<b>-2.843.710</b>	<b>1.782.556</b>	<b>4.603.046</b>	<b>6.137.395</b>	<b>7.671.743</b>	<b>4.603.046</b>	<b>3.068.697</b>	<b>24.679.893</b>
<b>Flujos de Caja acumulados</b>		<b>0</b>	<b>-342.880</b>	<b>-3.186.590</b>	<b>-1.404.034</b>	<b>3.199.012</b>	<b>9.336.407</b>	<b>17.008.150</b>	<b>21.611.196</b>	<b>24.679.893</b>	<b>0</b>

El resultado obtenido, en términos de Valor Actual Neto, para la mencionada tasa de descuento es **VAN: 12.311.822,15 €**

Este importe es suficiente para atender las cargas urbanísticas previas de la actuación y retribuir a la propiedad del suelo, exigiendo una rentabilidad de la inversión a realizar por la AIU, del 12%, por lo que la actuación se puede considerar viable, desde la perspectiva económica.

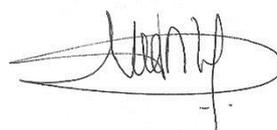
## 6. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto la **viabilidad económica** del Programa de Actuación Integrada de Compleción de la Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector "Benalúa Sur".

Lo que firmamos en Valencia para Alicante, a Mayo de 2015.



Gerardo Roger Fernández.



Blanca Marín Ferreiro.

**1.- Parámetros Urbanísticos de la Actuación.**

Parámetros Urbanísticos de la Actuación		
Denominación actuación		UE 1 Benalúa Sur
Superficie Sector	SS	74.168,00 m <sup>2</sup> s
Superficie Red Primaria adscrita	SRP	54.398,00 m <sup>2</sup> s
Superficie del Área de Reparto	SAR	128.566,00 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Objetivo	AO	83.127,00 m <sup>2</sup> t
Uso Residencial		71.612,00 m <sup>2</sup> t
Uso Terciario		11.515,00 m <sup>2</sup> t
<b>Aprovechamientos Urbanísticos</b>		
Coeficientes de ponderación		
Residencial	C <sub>RES</sub>	1,00 ua/m <sup>2</sup> t <sub>VL</sub>
Uso Terciario	C <sub>TER</sub>	0,90 ua/m <sup>2</sup> t <sub>TER</sub>
Aprovechamiento Objetivo Ponderado	AOP	81.975,50 ua
Aprovechamiento Subjetivo	AS	73.777,95 ua
Aprovechamiento Tipo	AT	0,63761 ua/m <sup>2</sup> s

Cálculos aprovechamiento urbanístico				
Usos y Tipologías	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Valor de repercusión Vt+Ct (€/m <sup>2</sup> t)	Coef. Ponderación (ua/m <sup>2</sup> t)	AOP (ua)
Uso Residencial	71.612,00	415,94	1,000	71.612,00
Uso Terciario	11.515,00	374,34	0,90	10.363,50
<b>TOTAL</b>	<b>83.127,00</b>			<b>81.975,50</b>

**2.- Estudio de Mercado.**

## ESTUDIO DE MERCADO

### RESUMEN DE PRECIOS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Benlúa - Alicante)

FECHA DEL ESTUDIO  
23/5/2015

Rº	Vivienda Tipo	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2016	€/ m² CCC	€/ m² ÚTIL	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t CORREGIDO	V residual SUELO €/m²
1	A	118,41	201.875,00	1.704,88	2.301,59	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.704,88 €	467,77 €
2	B	116,17	200.812,50	1.728,61	2.333,62	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.728,61 €	484,72 €
3	B	116,17	201.875,00	1.737,76	2.345,97	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.737,76 €	491,25 €
4	C	116,17	201.875,00	1.737,76	2.345,97	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.737,76 €	491,25 €
5	E	134,87	212.500,00	1.575,59	2.127,05	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.575,59 €	375,42 €
6	E	134,87	228.437,50	1.693,76	2.286,58	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.693,76 €	459,83 €
7	E	134,87	230.562,50	1.709,52	2.307,85	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.709,52 €	471,08 €
8	E	120,42	238.000,00	1.976,42	2.668,16	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.976,42 €	661,73 €
9	F	120,42	238.000,00	1.976,42	2.668,16	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.976,42 €	661,73 €
10	F	134,87	223.125,00	1.654,37	2.233,40	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.654,37 €	431,69 €
11	B	303,02	383.562,50	1.265,80	1.708,83	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.265,80 €	154,14 €
12	C	230,15	313.437,50	1.361,88	1.838,54	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.361,88 €	222,77 €
13	G	225,51	313.437,50	1.389,91	1.876,37	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.389,91 €	242,79 €
14	E	268,59	353.812,50	1.317,30	1.778,35	0 - 4 años	1,00 normal	750,00 €	- €	1.317,30 €	190,93 €
<b>MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)</b>								<b>1.632,31 €</b>		<b>1.632,31 €</b>	<b>415,94 €</b>

VALORES EXTREMOS

Características	Valor Const. (€/m²)
Calidad Básica	600
Calidad Media	750
Calidad Alta	850

## TESTIGOS UTILIZADOS

**Obra nueva terminada residencial los jardines de benalua, inmobiliaria espacio**

pisos y áticos de 2, 3 y 4 habitaciones

9



360° visita virtual



piscina

salón

cocina

habitación

[ampliar y ver plano](#)



ay  
gh:  
co  
v  
✉



## **DRESCRIPCIÓN COMPLETA**

"los jardines de benalúa es un complejo residencial formado por un total de 59 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios (áticos de 3 y 4 dormitorios) que cuentan con una serie de servicios exclusivos que lo convierten en un lugar idóneo para vivir: zonas verdes con césped y plantas autóctonas seleccionadas, juegos infantiles, piscina para adultos y niños, pista de pádel y dos plantas de garaje.

las viviendas cuentan con los mejores acabados y calidad, como todas las promociones del grupo espacio, utilizando las últimas innovaciones para lograr el mayor confort y comodidad y teniendo muy presente la opinión de nuestros clientes a la hora de construir cada conjunto residencial (edificaciones abiertas, viviendas con dos o tres fachadas, cocina completa, instalación de climatización, vidrio dobles con cámara, etc.).

situado en un lugar privilegiado, a 10 minutos andando del centro de alicante y cerca de gran vía que permite una conexión rápida con el resto de la ciudad. a escasos minutos se encuentra la estación de ferrocarril y el acceso a la autovía a7. un oasis en el centro de la ciudad.

### **zonas comunes**

ascensor

jardín

piscina

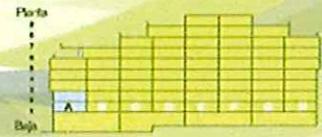
### **observaciones**

el certificado de calificación energética está en trámite.

3 dormitorios

**Vivienda A. Plantas 1 y 2**

Dependencias	m <sup>2</sup>
Hall	3,45
Paseo	4,92
Cocina	11,41
Galería	3,45
Salón - Comedor	21,34
Dormitorio 1	15,59
Dormitorio 2	13,35
Dormitorio 3	11,47
Baño 1	4,25
Baño 2	4,25
Terraza Cubierta	9,22
Total Sup. Útil	162,70
Sup. Construida	116,41
Zonas Comunes	18,11
Total	136,55



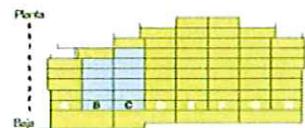
vivienda A plantas 1 y 2

Los planos y medidas aquí presentados están sujetos a posibles cambios por cuestiones técnicas durante el desarrollo de la obra. Habiendo sido extractos del proyecto básico a disposición del público en nuestras oficinas de ventas.

3 dormitorios

**Vivienda B. Plantas 1 a 5**  
**Vivienda C. Plantas 1 a 6**

Dependencias	m <sup>2</sup>
Hall	3,45
Paseo	4,92
Cocina	11,41
Galería	3,45
Salón - Comedor	21,34
Dormitorio 1	15,71
Dormitorio 2	13,35
Dormitorio 3	11,59
Baño 1	4,17
Baño 2	4,17
Terraza Cubierta	9,22
Total Sup. Útil	102,78
Sup. Construida	116,17
Zonas Comunes	17,77
Total	133,94



vivienda B. plantas 1 a 5 (simétrico)

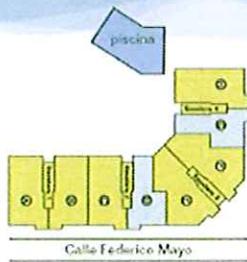
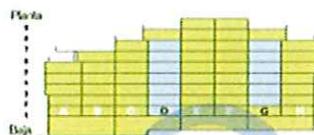
vivienda C. plantas 1 a 6

Los planos y medidas aquí presentados están sujetos a posibles cambios por cuestiones técnicas durante el desarrollo de la obra. Habiendo sido extractos del proyecto básico a disposición del público en nuestras oficinas de ventas.

2 dormitorios

Vivienda D. Plantas 1 a 7  
Vivienda G. Plantas 2 a 7

Dependencias	m <sup>2</sup>
Hall	4,20
Paseo	2,76
Cocina	11,41
Galería	3,45
Salón - Comedor	19,97
Dormitorio 1	13,31
Dormitorio 2	10,34
Baño 1	3,74
Baño 2	3,57
Terraza Cubierta	9,34
Total Sup. Útil	82,09
Sup. Construida	92,82
Zonas Comunes	13,95
Total	106,77



vivienda D. plantas 1 a 7

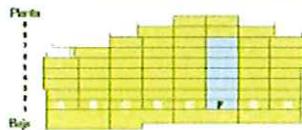
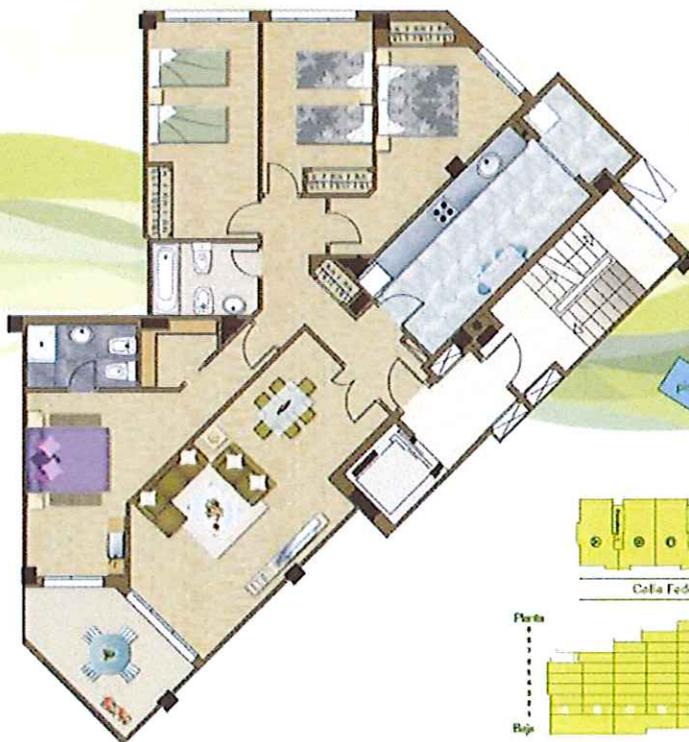
vivienda G. plantas 2 a 7 (simétrico)

Los planos y medidas aquí presentados están sujetos a posibles cambios por cuestiones técnicas durante el desarrollo de la obra, habiendo sido autorizados del proyecto básico, a disposición del público en nuestras oficinas de ventas.

4 dormitorios

Vivienda F. Plantas 1 a 7

Dependencias	m <sup>2</sup>
Hall	2,50
Paseo	5,20
Cocina	13,49
Galería	3,15
Salón - Comedor	24,38
Dormitorio 1 + Vest	17,93
Dormitorio 2	13,05
Dormitorio 3	10,34
Dormitorio 4	12,39
Baño 1	3,81
Baño 2	4,24
Terraza Cubierta	8,13
Total Sup. Útil	118,07
Sup. Construida	134,87
Zonas Comunes	20,88
Total	155,75

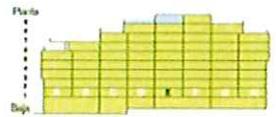


vivienda F. plantas 1 a 7

Los planos y medidas aquí presentados han estado sujetos a posibles cambios por cuestiones técnicas durante el desarrollo de la obra, habiendo sido autorizados del proyecto básico, a disposición del público en nuestras oficinas de ventas.

DINES  
E INSA CA

vivienda E planta 9  
3 dormitorios



**Vivienda E. Planta 9**

Dependencia	m <sup>2</sup>
Hall	4.03
Paseo	4.32
Cocina	11.40
Galería	3.15
Salón - Comedor	23.10
Dormitorio 1	13.18
Dormitorio 2	10.31
Dormitorio 3	12.30
Baño 1	4.63
Baño 2	4.00
Terraza Cubierta	26.61
Terraza Descubierta	106.42
Total Sup. Útil	244.55
Sup. Construida	254.59
Zonas Comunes	20.81
Total	289.40

Este tipo de presentación es un ejemplo de cómo se muestran los planos de un inmueble en un folio de un expediente de un proyecto de obra. El contenido de este tipo de planos es el resultado de un proceso de diseño de obra.

# calidades

LOS JARDINES  
DE BENALÚA



## ■ ■ ■ zonas comunes

### JARDINERÍA:

Césped en zona de piscina con plantas autóctonas seleccionadas

### ZONAS DE OCIO:

Piscina; Pista de pádel, zona de juegos de niños.

### ACABADOS:

Exteriores : Pavimento de gres estilo rústico antideslizante

Zaguán: Solado y aplacado de mármol crema marfil.

Escalera: Pavimento de rellanos y peldaños de mármol crema marfil.

### GARAJES:

Puerta: Automática corredera accionada por mando y llave.

Rampa: Baldosa hidráulica antideslizante. Pavimento: Solera de hormigón fratasado.



## ■ ■ ■ calidades exteriores

### ESTRUCTURA:

Pilares y forjados reticulares de hormigón armado.

### FACHADA:

Hoja exterior de ladrillo caravista, con espesor de 12 cm.; cámara intermedia con aislante térmico de 4 cm. y hoja interior de tabique de ladrillo de hueco doble de 7 cm. de espesor.

### CUBIERTA:

Plana no transitable (excepto terrazas soladas de áticos).

### CARPINTERÍA EXTERIOR:

Perfil: Perfil de aluminio anodizado color inoxidable, colocando puertas con pre-marcos.

Persiana: De aluminio en cajón de PVC tipo monoblock, en salones y dormitorios.

Vidrio: Doble vidrio con cámara 5/6/4 en hojas de ventanas.

Vidrio de seguridad 4+4 en puertas de terrazas y galerías.

## ■ ■ ■ calidades interiores

### TABIQUERÍA:

**División entre viviendas:** Bloque de termoarcilla de 19 cm. de espesor. División con zona común: Fábrica de ladrillo perforado de 12 cm. de espesor.

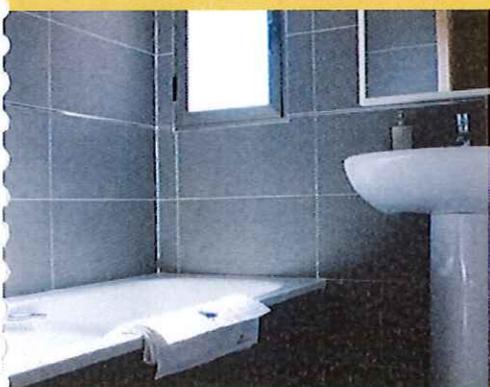
**División interior:** Tabiques de ladrillo hueco doble de 9 cm. de espesor.

### CARPINTERÍA INTERIOR:

**Puerta acceso:** Blindada, tres puntos de anclaje, cerradura de seguridad, bisagras antipalanca, mirilla panorámica.

**Puertas de paso:** Ciegas, chapadas en madera de haya, lisas; con vidrieras en cocina y salón.

**Armarios:** Frentes chapados madera de haya, forrados en interior, con barra de colgar y balda superior; puertas correderas, con espejos en dormitorio principal.



Todas las instalaciones y soluciones constructivas empleadas cumplen las normativas vigentes a la fecha de solicitud de licencia de obras, en base a las cuales se han efectuado los cálculos y previsiones del proyecto.

965 15 00 00  
669 81 24 94

#### **CARPINTERÍA INTERIOR:**

**Puerta acceso:** Blindada, tres puntos de anclaje, cerradura de seguridad, bisagras antipalanca, mirilla panorámica.

**Puertas de paso:** Ciegas, chapadas en madera de haya, lisas; con vidrieras en cocina y salón.

**Armarios:** Frentes chapados madera de haya, forrados en interior, con barra de colgar y balda superior; puertas correderas, con espejos en dormitorio principal.

#### **SOLADOS:**

**Vivienda:** Tarima flotante de laminado acabado en haya.

**Cocina y galería:** Baldosas de gres porcelánico.

**Baño 1:** Baldosas de piedra natural.

**Baño 2:** Baldosas de gres porcelánico.

**Terrazas:** Baldosas de gres de exterior.

#### **REVESTIMIENTOS VERTICALES:**

**Vivienda:** Yeso a buena vista pintado en color suave al temple con gota fina plastificada.

**Cocina y galería:** Alicatados de baldosas de gres.

**Baños:** Alicatado de baldosas de gres.

#### **TECHOS:**

**Vivienda:** Yeso a buena vista pintado al temple gota fina plastificada en color blanco; moldura de escayola en hall y salón.

**Pasillos, Hall, baño 1 y Cocina:** Falso techo de escayola con pintura plástico liso.

**Baño 2:** Falso techo desmontable de placas de escayola con perfil visto.

**Terrazas Cubiertas:** Falso techo de lamas de aluminio.

#### **SANITARIOS:**

**Baño 1:** Sanitarios de porcelana vitrificada color blanco serie Aitana de Unisan; el lavabo en semipedestal; plato de ducha modelo Atlas de Gala con mampara de vidrio de hojas fija y corredera; griferías Hansgrohe serie Talis.

**Baño 2:** Lavabo, inodoro y bidé de porcelana vitrificada color blanco serie Aitana de Unisan; bañera modelo Vanesa de Gala; griferías Hansgrohe serie Talis.

#### **COCINAS:**

**Muebles:** Equipada con mobiliario MÉTODO Programa 151, encimera de duropal, fregadero acero inoxidable de un seno.

**Electrodomésticos:** Placa Vitrocéramica eléctrica de Balay Campana extractora, diseño oculta, integrada en mueble alto. Horno y microondas acabado inoxidable de Balay en mueble columna. Frigorífico acabado inoxidable de Balay. Lavavajillas de Balay integrado en mueble bajo. Lavadora de Balay y calentador eléctrico 100 litros, en galería.

**INSTALACIÓN ELÉCTRICA:** Conforme al nuevo Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con grado de electrificación elevado para 9.200 W o básico de 8.050 W según tipo de vivienda.

**FONTANERÍA:** Según normativa vigente, tuberías de cobre y llaves de corte en zonas húmedas y aparatos sanitarios.

**TELECOMUNICACIONES:** Tres tomas de TV, en salón, dormitorio 1 y cocina, y tres tomas de teléfono, en salón, dormitorio 1, y dormitorio 2. Instalaciones según normativa vigente (Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones) legalizadas con proyecto técnico independiente. Video portero con sistema digital de llamada electrónica y secreto de comunicación.

**CLIMATIZACIÓN:** Instalación completa de climatización, consistente en conductos de aire ocultos en falsos techos para su distribución, rejillas de impulsión y retorno en las dependencias a climatizar (salón y dormitorios), e interconexión entre unidades exterior e interior.

**ANTI-INCENDIOS:** Según norma básica NBE-CPI 96, con los elementos requeridos de puertas cortafuegos, central de detección, bocas de incendios, extintores y columna seca.

**DESCALCIFICADOR:** Automático a tiempo, sistema de intercambio de iones.

[www.nosolovendemoscasas.com](http://www.nosolovendemoscasas.com)

**3.- Cargas de Urbanización y Valor de Repercusión del Suelo.**

**Cargas de Urbanización y Valor de Repercusión del suelo**

		Repercusión por ua
Valor de Repercusión aprovechamiento en solar urbanizado	(Vt+Ct)	415,94 €/ua
Coste de Urbanización unitario	Ct	147,12 €/ua
Valor de repercusión de suelo sin urbanizar/ Valor de suelo en origen	Vt	268,81 €/ua

**Cargas de Urbanización**

PARTIDA	UNITARIO (€/m <sup>2</sup> s)	TOTAL	Repercusión Coste s/ aprov. Ct (€/ua)
Presupuesto de Contrata de Obras de Urbanización s/ Proyecto de Urbanización		4.875.629,26 €	59,48 €/ua
Canon Compañía Eléctrica		240.000,00 €	2,93 €/ua
Honorarios Técnicos		215.000,00 €	2,62 €/ua
G.G. Urbanizador	8,00%	426.450,34 €	5,20 €/ua
<b>SUBTOTAL</b>		<b>5.757.079,60 €</b>	<b>70,23 €/ua</b>
Beneficio Agente Urbanizador	6,00%	345.424,78 €	4,21 €/ua
<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS</b>		<b>6.102.504,38 €</b>	<b>74,44 €/ua</b>
<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN VARIABLES</b>		250.000,00 €	3,05 €/ua
<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN</b>		<b>6.352.504,38 €</b>	<b>77,49 €/ua</b>
<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN PREVIAS A LA RESOLUCIÓN CONTRATO URE</b>		5.707.994,88 €	69,63 €/ua
<b>TOTAL CARGAS A ASUMIR POR EL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN:</b>		<b>12.060.499,26 €</b>	<b>147,12 €/ua</b>

#### **4.- Análisis Dinámico.**

TLR	4,00%
PR	8,00%

Datos	
Número de periodos on año	1,00
Incremento anual precio venta	0,00%
Inflación general	0,00%
Coste de capital	12,00%

	TOTAL INICIAL	Periodo 0	1P	2P	3P	4P	5P	6P	7P	8P	TOTAL FINAL
Ventas	30.686.972,77		0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	20,00%	25,00%	15,00%	10,00%	100,00%
Cobros			0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	20,00%	25,00%	15,00%	10,00%	100,00%
Coste de producción											
Coste de Urbanización			50,00%	35,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Honorarios			40,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	100,00%
Gastos Generales	8,00%		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	
Otros Gastos			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Gastos variables			100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Pagos			148,00%	93,00%	83,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	

	TOTAL INICIAL	Periodo 0	1P	2P	3P	4P	5P	6P	7P	8P	TOTAL FINAL
Ventas	30.686.973	0	0	0	4.603.046	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	30.686.973
Cobros		0	0	0	4.603.046	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	30.686.973
Adquisición de suelo	0										
Coste de producción	6.007.080										6.007.080
Coste de Urbanización	5.115.629										5.115.629
Honorarios	215.000		86.000	75.250	53.750	0	0	0	0	0	215.000
Gastos Generales	426.450		6.880	210.645	208.925	0	0	0	0	0	426.450
Otros Gastos	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos variables	250.000		250.000	0	0	0	0	0	0	0	250.000
Pagos		0	342.880	2.843.710	2.820.490	0	0	0	0	0	6.007.080
Flujos Netos de Caja	0	-342.880	-2.843.710	-2.843.710	1.782.556	4.603.046	6.137.395	7.671.743	4.603.046	3.068.697	24.679.893
Flujos de Caja acumulados	0	-342.880	-3.186.590	-1.404.034	3.199.012	9.336.407	17.008.150	21.611.196	24.679.893	0	0
(1+k) <sup>n</sup>		1,12	1,25	1,40	1,57	1,76	1,97	2,21	2,48		
(1+g) <sup>n</sup>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
(1+c) <sup>n</sup>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
FNC/(1+g) <sup>n</sup> x (1+k) <sup>n</sup>		0	-306.142,86	-2.266.988,04	1.268.788,23	2.925.318,90	3.482.522,49	3.886.743,85	2.082.184,21	1.239.395,36	
FNC/(1+g) <sup>n</sup>		-342.880,00	-2.843.709,80	1.782.556,12	4.603.045,92	6.137.394,55	7.671.743,19	4.603.045,92	3.068.697,28		

VAN 12.311.822,15