



EXCM. AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

REVISIÓ
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
DEL MUNICIPI DE SANTANYÍ

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

DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

EQUIP REDACTOR

José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES

Santanyí, novembre de 2018

REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I DE VIABILITAT DE LES ACTUACIONS

DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

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

UNITATS D'ACTUACIÓ

SANTANYÍ UA-01S	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.402,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.472,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	2.874,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	3.570,00	6.426,00	85%	5.462,10
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	3.570,00	6.426,00		5.462,10
ÁMBITO DE LA UA	6.444,00	6.426,00		
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	1.402,00	112,42 €	157.609,29 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.472,00	28,10 €	41.369,63 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	2.874,00		198.978,92 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			29.846,84 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			228.825,76 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			3.561.924,26 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	3.561.924,26 €	228.825,76 €	1,0523	3.321.130,91 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

SANTANYÍ UA-01S	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	3.561.924,26 €							356.192,43 €	712.384,85 €	1.068.577,28 €	1.424.769,70 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			161.172,93 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			198.978,92 €				19.897,89 €	29.846,84 €	49.744,73 €	59.693,68 €	39.795,78 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	322,35 €	322,35 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	483,52 €	241,76 €	241,76 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	6.446,92 €			1.289,38 €	1.934,08 €	644,69 €	967,04 €	967,04 €	644,69 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	483,52 €			96,70 €	145,06 €	48,35 €	72,53 €	72,53 €	48,35 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	161,17 €		48,35 €	112,82 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	402,93 €		100,73 €	100,73 €			80,59 €	80,59 €	40,29 €
OCT y control calidad		0,08%	128,94 €			64,47 €			25,79 €	25,79 €	12,89 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	397,96 €		397,96 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	397,96 €		397,96 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	322,35 €								
ICIO		2,80%	4.512,84 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	161,17 €				161,17 €				
Ocupación vía pública		0,10%	161,17 €				161,17 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	3.979,58 €	397,96 €	397,96 €	397,96 €	596,94 €	596,94 €	596,94 €	596,94 €	397,96 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	2.984,68 €				298,47 €	447,70 €	746,17 €	895,41 €	596,94 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	1.989,79 €				198,98 €	397,96 €	596,94 €	696,43 €	99,49 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			23.336,84 €	962,06 €	1.584,72 €	2.062,07 €	3.495,86 €	2.135,64 €	3.085,98 €	3.334,71 €	1.840,61 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	3.561.924,26 €		198.978,92 €	962,06 €	1.584,72 €	2.062,07 €	23.393,75 €	31.982,48 €	52.830,71 €	63.028,38 €	41.636,40 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

ANÁLISIS DE 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	1,052							
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 €	356.192,43 €	712.384,85 €	1.068.577,28 €	1.424.769,70 €
GASTOS	962,06 €	1.584,72 €	2.062,07 €	3.495,86 €	2.135,64 €	3.085,98 €	3.334,71 €	1.840,61 €
CASH-FLOW	-962,06 €	-1.584,72 €	-2.062,07 €	-3.495,86 €	354.056,78 €	709.298,87 €	1.065.242,57 €	1.422.929,09 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-962,06 €	-1.584,72 €	-2.062,07 €	-3.495,86 €	354.056,78 €	709.298,87 €	1.065.242,57 €	1.422.929,09 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	3.543.422,60 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	549,88 €							

SANTANYÍ				
UA-02S	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	2.000,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	1.207,00	0,00		
Total usos no lucrativos	3.207,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	2.038,00	3.668,40	100%	3.668,40
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	2.038,00	3.668,40		3.668,40
AMBITO DE LA UA	5.245,00	3.668,40		
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	0,00	112,42 €	0,00 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	2.000,00	28,10 €	56.208,74 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	2.000,00		56.208,74 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			8.431,31 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			64.640,05 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			2.392.223,31 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	2.392.223,31 €	64.640,05 €	1,0523	2.324.202,59 €
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO				

	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN			
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €
CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

SANTANYÍ UA-02S	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	2.392.223,31 €							239.222,33 €	478.444,66 €	717.666,99 €	956.889,32 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			45.529,08 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			56.208,74 €				5.620,87 €	8.431,31 €	14.052,18 €	16.862,62 €	11.241,75 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	91,06 €	91,06 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	136,59 €	68,29 €	68,29 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	1.821,16 €			364,23 €	546,35 €	182,12 €	273,17 €	273,17 €	182,12 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	136,59 €			27,32 €	40,98 €	13,66 €	20,49 €	20,49 €	13,66 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	45,53 €		13,66 €	31,87 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	113,82 €		28,46 €	28,46 €			22,76 €	22,76 €	11,38 €
OCT y control calidad		0,08%	36,42 €			18,21 €			7,28 €	7,28 €	3,64 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	112,42 €		112,42 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	112,42 €		112,42 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	91,06 €								
ICIO		2,80%	1.274,81 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	45,53 €				45,53 €				
Ocupación vía pública		0,10%	45,53 €				45,53 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	1.124,17 €	112,42 €	112,42 €	112,42 €	168,63 €	168,63 €	168,63 €	168,63 €	112,42 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	843,13 €				84,31 €	126,47 €	210,78 €	252,94 €	168,63 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	562,09 €				56,21 €	112,42 €	168,63 €	196,73 €	28,10 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			6.592,33 €	271,77 €	447,66 €	582,51 €	987,53 €	603,29 €	871,75 €	942,01 €	519,95 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	2.392.223,31 €		56.208,74 €	271,77 €	447,66 €	582,51 €	6.608,40 €	9.034,60 €	14.923,93 €	17.804,63 €	11.761,69 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	8,000								
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 €	239.222,33 €	478.444,66 €	717.666,99 €	956.889,32 €	
GASTOS	271,77 €	447,66 €	582,51 €	987,53 €	603,29 €	871,75 €	942,01 €	519,95 €	
CASH-FLOW	-271,77 €	-447,66 €	-582,51 €	-987,53 €	238.619,04 €	477.572,92 €	716.724,99 €	956.369,38 €	
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-271,77 €	-447,66 €	-582,51 €	-987,53 €	238.619,04 €	477.572,92 €	716.724,99 €	956.369,38 €	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	2.386.996,85 €								
VAN UNITARIO DEL SUELO	455,10 €								

SANTANYÍ				
UA-03S	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.083,00	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	1.083,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	3.217,00	5.790,60	100%	5.790,60
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	3.217,00	5.790,60		5.790,60
AMBITO DE LA UA	4.300,00	5.790,60		
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	1.083,00	112,42 €	121.748,12 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	28,10 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	1.083,00		121.748,12 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			18.262,22 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			140.010,34 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			3.776.144,45 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	3.776.144,45 €	140.010,34 €	1,0523	3.628.811,57 €
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO				

	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN			
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	112,42 €	25,00%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15,00%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10,00%	11,24 €

SANTANYÍ UA-03S	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	3.776.144,45 €							377.614,45 €	755.228,89 €	1.132.843,34 €	1.510.457,78 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			98.615,98 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			121.748,12 €				12.174,81 €	18.262,22 €	30.437,03 €	36.524,44 €	24.349,62 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	197,23 €	197,23 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	295,85 €	147,92 €	147,92 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3.944,64 €			788,93 €	1.183,39 €	394,46 €	591,70 €	591,70 €	394,46 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	295,85 €			59,17 €	88,75 €	29,58 €	44,38 €	44,38 €	29,58 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	98,62 €		29,58 €	69,03 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	246,54 €		61,63 €	61,63 €			49,31 €	49,31 €	24,65 €
OCT y control calidad		0,08%	78,89 €			39,45 €			15,78 €	15,78 €	7,89 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	243,50 €		243,50 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	243,50 €		243,50 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	197,23 €								
ICIO		2,80%	2.761,25 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	98,62 €				98,62 €				
Ocupación vía pública		0,10%	98,62 €				98,62 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	2.434,96 €	243,50 €	243,50 €	243,50 €	365,24 €	365,24 €	365,24 €	365,24 €	243,50 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	1.826,22 €				182,62 €	273,93 €	456,56 €	547,87 €	365,24 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	1.217,48 €				121,75 €	243,50 €	365,24 €	426,12 €	60,87 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			14.278,98 €	588,65 €	969,63 €	1.261,71 €	2.138,99 €	1.306,72 €	1.888,20 €	2.040,39 €	1.126,21 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	3.776.144,45 €		121.748,12 €	588,65 €	969,63 €	1.261,71 €	14.313,80 €	19.568,94 €	32.325,23 €	38.564,82 €	25.475,83 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

ANÁLISIS DE 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		1,052						
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 €	377.614,45 €	755.228,89 €	1.132.843,34 €	1.510.457,78 €
GASTOS	588,65 €	969,63 €	1.261,71 €	2.138,99 €	1.306,72 €	1.888,20 €	2.040,39 €	1.126,21 €
CASH-FLOW	-588,65 €	-969,63 €	-1.261,71 €	-2.138,99 €	376.307,72 €	753.340,69 €	1.130.802,95 €	1.509.331,57 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-588,65 €	-969,63 €	-1.261,71 €	-2.138,99 €	376.307,72 €	753.340,69 €	1.130.802,95 €	1.509.331,57 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	3.764.823,95 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	875,54 €							

S'ALQUERIA BLANCA UA-01AB	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	382,00	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	382,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	2.067,00	2.480,40	85%	2.108,34
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	2.067,00	2.480,40		2.108,34
AMBITO DE LA UA	2.449,00	2.480,40		
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	382,00	112,42 €	42.943,47 €	
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	382,00		42.943,47 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			6.441,52 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			49.384,99 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			1.374.882,81 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	1.374.882,81 €	49.384,99 €	1,0523	1.322.914,98 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

S'ALQUERIA BLANCA	Ingresos	Porcentaje	Gastos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
UA-01AB	€	%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	1.374.882,81 €							137.488,28 €	274.976,56 €	412.464,84 €	549.953,12 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			34.784,21 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			42.943,47 €				4.294,35 €	6.441,52 €	10.735,87 €	12.883,04 €	8.588,69 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	69,57 €	69,57 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	104,35 €	52,18 €	52,18 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	1.391,37 €			278,27 €	417,41 €	139,14 €	208,71 €	208,71 €	139,14 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	104,35 €			20,87 €	31,31 €	10,44 €	15,65 €	15,65 €	10,44 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	34,78 €		10,44 €	24,35 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	86,96 €		21,74 €	21,74 €			17,39 €	17,39 €	8,70 €
OCT y control calidad		0,08%	27,83 €			13,91 €			5,57 €	5,57 €	2,78 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	85,89 €		85,89 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	85,89 €		85,89 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	69,57 €								
ICIO		2,80%	973,96 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	34,78 €				34,78 €				
Ocupación vía pública		0,10%	34,78 €				34,78 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	858,87 €	85,89 €	85,89 €	85,89 €	128,83 €	128,83 €	128,83 €	128,83 €	85,89 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	644,15 €				64,42 €	96,62 €	161,04 €	193,25 €	128,83 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	429,43 €				42,94 €	85,89 €	128,83 €	150,30 €	21,47 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			5.036,54 €	207,63 €	342,01 €	445,03 €	754,47 €	460,91 €	666,01 €	719,69 €	397,24 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	1.374.882,81 €		42.943,47 €	207,63 €	342,01 €	445,03 €	5.048,82 €	6.902,43 €	11.401,88 €	13.602,74 €	8.985,93 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,052							
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 €	137.488,28 €	274.976,56 €	412.464,84 €	549.953,12 €
GASTOS	207,63 €	342,01 €	445,03 €	754,47 €	460,91 €	666,01 €	719,69 €	397,24 €
CASH-FLOW	-207,63 €	-342,01 €	-445,03 €	-754,47 €	137.027,37 €	274.310,55 €	411.745,15 €	549.555,88 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-207,63 €	-342,01 €	-445,03 €	-754,47 €	137.027,37 €	274.310,55 €	411.745,15 €	549.555,88 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	1.370.889,80 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	559,78 €							

CALONGE	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
UA-01C	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.077,00	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	1.077,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	2.742,00	3.290,40	85%	2.796,84
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	2.742,00	3.290,40		2.796,84
AMBITO DE LA UA	3.819,00	3.290,40		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	1.243,00	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	1.077,00	112,42 €	121.073,62 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	1.243,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	2.320,00		121.073,62 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			18.161,04 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			139.234,66 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			1.823.864,86 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	1.823.864,86 €	139.234,66 €	1,0523	1.677.348,23 €
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO				

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALONGE UA-01C	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	1.823.864,86 €							182.386,49 €	364.772,97 €	547.159,46 €	729.545,94 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			98.069,63 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			121.073,62 €				12.107,36 €	18.161,04 €	30.268,40 €	36.322,08 €	24.214,72 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	196,14 €	196,14 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	294,21 €	147,10 €	147,10 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3.922,79 €			784,56 €	1.176,84 €	392,28 €	588,42 €	588,42 €	392,28 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	294,21 €			58,84 €	88,26 €	29,42 €	44,13 €	44,13 €	29,42 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	98,07 €		29,42 €	68,65 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	245,17 €		61,29 €	61,29 €			49,03 €	49,03 €	24,52 €
OCT y control calidad		0,08%	78,46 €			39,23 €			15,69 €	15,69 €	7,85 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	242,15 €		242,15 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	242,15 €		242,15 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	196,14 €								
ICIO		2,80%	2.745,95 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	98,07 €				98,07 €				
Ocupación vía pública		0,10%	98,07 €				98,07 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	2.421,47 €	242,15 €	242,15 €	242,15 €	363,22 €	363,22 €	363,22 €	363,22 €	242,15 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	1.816,10 €				181,61 €	272,42 €	454,03 €	544,83 €	363,22 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	1.210,74 €				121,07 €	242,15 €	363,22 €	423,76 €	60,54 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			14.199,88 €	585,39 €	964,26 €	1.254,72 €	2.127,14 €	1.299,48 €	1.877,74 €	2.029,08 €	1.119,97 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	1.823.864,86 €		121.073,62 €	585,39 €	964,26 €	1.254,72 €	14.234,50 €	19.460,53 €	32.146,15 €	38.351,17 €	25.334,69 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,052							
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 €	182.386,49 €	364.772,97 €	547.159,46 €	729.545,94 €
GASTOS	585,39 €	964,26 €	1.254,72 €	2.127,14 €	1.299,48 €	1.877,74 €	2.029,08 €	1.119,97 €
CASH-FLOW	-585,39 €	-964,26 €	-1.254,72 €	-2.127,14 €	181.087,00 €	362.895,23 €	545.130,37 €	728.425,98 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-585,39 €	-964,26 €	-1.254,72 €	-2.127,14 €	181.087,00 €	362.895,23 €	545.130,37 €	728.425,98 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	1.812.607,07 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	474,63 €							

CALONGE UA-02C	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	2.508,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	1.595,00	1.595,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	4.103,00	1.595,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	10.395,00	12.474,00	100%	12.455,29
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	10.395,00	12.474,00		12.455,29
AMBITO DE LA UA	14.498,00	14.069,00		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	6.496,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523			
Prima de riesgo (PR)	8,000			
(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	2.508,00	112,42 €	281.943,01 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	6.496,00	16,86 €	109.539,58 €	
TOTAL	9.004,00		391.482,60 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			58.722,39 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			450.204,99 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			8.122.296,56 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	8.122.296,56 €	450.204,99 €	1,0523	7.648.545,85 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALONGE UA-02C	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	8.122.296,56 €							812.229,66 €	1.624.459,31 €	2.436.688,97 €	3.248.918,62 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			317.100,90 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			391.482,60 €				39.148,26 €	58.722,39 €	97.870,65 €	117.444,78 €	78.296,52 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	634,20 €	634,20 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	951,30 €	475,65 €	475,65 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	12.684,04 €			2.536,81 €	3.805,21 €	1.268,40 €	1.902,61 €	1.902,61 €	1.268,40 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	951,30 €			190,26 €	285,39 €	95,13 €	142,70 €	142,70 €	95,13 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	317,10 €		95,13 €	221,97 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	792,75 €		198,19 €	198,19 €			158,55 €	158,55 €	79,28 €
OCT y control calidad		0,08%	253,68 €			126,84 €			50,74 €	50,74 €	25,37 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	782,97 €		782,97 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	782,97 €		782,97 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	634,20 €								
ICIO		2,80%	8.878,83 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	317,10 €				317,10 €				
Ocupación vía pública		0,10%	317,10 €				317,10 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	7.829,65 €	782,97 €	782,97 €	782,97 €	1.174,45 €	1.174,45 €	1.174,45 €	1.174,45 €	782,97 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	5.872,24 €				587,22 €	880,84 €	1.468,06 €	1.761,67 €	1.174,45 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	3.914,83 €				391,48 €	782,97 €	1.174,45 €	1.370,19 €	195,74 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			45.914,25 €	1.892,82 €	3.117,87 €	4.057,03 €	6.877,96 €	4.201,78 €	6.071,54 €	6.560,90 €	3.621,33 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	8.122.296,56 €		391.482,60 €	1.892,82 €	3.117,87 €	4.057,03 €	46.026,22 €	62.924,17 €	103.942,19 €	124.005,68 €	81.917,85 €

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	1,052										
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 €	812.229,66 €	1.624.459,31 €	2.436.688,97 €	3.248.918,62 €			
GASTOS	1.892,82 €	3.117,87 €	4.057,03 €	6.877,96 €	4.201,78 €	6.071,54 €	6.560,90 €	3.621,33 €			
CASH-FLOW	-1.892,82 €	-3.117,87 €	-4.057,03 €	-6.877,96 €	808.027,87 €	1.618.387,77 €	2.430.128,07 €	3.245.297,29 €			
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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000			
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-1.892,82 €	-3.117,87 €	-4.057,03 €	-6.877,96 €	808.027,87 €	1.618.387,77 €	2.430.128,07 €	3.245.297,29 €			
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	8.085.895,33 €										
VAN UNITARIO DEL SUELO	557,72 €										

ES LLOMBARDS	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
UA-01ELL	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	440,00	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	440,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	1.869,00	2.242,80	85%	1.906,38
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	1.869,00	2.242,80		1.906,38
AMBITO DE LA UA	2.309,00	2.242,80		
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	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	440,00	112,42 €	49.463,69 €	
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	440,00		49.463,69 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			7.419,55 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			56.883,24 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			1.243.181,41 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	1.243.181,41 €	56.883,24 €	1,0523	1.183.323,17 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

ES LLOMBARDS UA-01ELL	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	1.243.181,41 €							124.318,14 €	248.636,28 €	372.954,42 €	497.272,56 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			40.065,59 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			49.463,69 €				4.946,37 €	7.419,55 €	12.365,92 €	14.839,11 €	9.892,74 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	80,13 €	80,13 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	120,20 €	60,10 €	60,10 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	1.602,62 €			320,52 €	480,79 €	160,26 €	240,39 €	240,39 €	160,26 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	120,20 €			24,04 €	36,06 €	12,02 €	18,03 €	18,03 €	12,02 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	40,07 €		12,02 €	28,05 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	100,16 €		25,04 €	25,04 €			20,03 €	20,03 €	10,02 €
OCT y control calidad		0,08%	32,05 €			16,03 €			6,41 €	6,41 €	3,21 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	98,93 €		98,93 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	98,93 €		98,93 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	80,13 €								
ICIO		2,80%	1.121,84 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	40,07 €				40,07 €				
Ocupación vía pública		0,10%	40,07 €				40,07 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	989,27 €	98,93 €	98,93 €	98,93 €	148,39 €	148,39 €	148,39 €	148,39 €	98,93 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	741,96 €				74,20 €	111,29 €	185,49 €	222,59 €	148,39 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	494,64 €				49,46 €	98,93 €	148,39 €	173,12 €	24,73 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			5.801,25 €	239,16 €	393,94 €	512,60 €	869,03 €	530,89 €	767,14 €	828,97 €	457,55 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	1.243.181,41 €		49.463,69 €	239,16 €	393,94 €	512,60 €	5.815,40 €	7.950,45 €	13.133,06 €	15.668,07 €	10.350,29 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,052							
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 €	124.318,14 €	248.636,28 €	372.954,42 €	497.272,56 €
GASTOS	239,16 €	393,94 €	512,60 €	869,03 €	530,89 €	767,14 €	828,97 €	457,55 €
CASH-FLOW	-239,16 €	-393,94 €	-512,60 €	-869,03 €	123.787,25 €	247.869,14 €	372.125,46 €	496.815,01 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-239,16 €	-393,94 €	-512,60 €	-869,03 €	123.787,25 €	247.869,14 €	372.125,46 €	496.815,01 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	1.238.582,13 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	536,41 €							

ES LLOMBARDS	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
UA-02ELL	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	423,00	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	423,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	1.756,00	2.458,40	85%	2.089,64
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	1.756,00	2.458,40		2.089,64
AMBITO DE LA UA	2.179,00	2.458,40		
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	423,00	112,42 €	47.552,59 €	
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	423,00		47.552,59 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			7.132,89 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			54.685,48 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			1.362.688,23 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	1.362.688,23 €	54.685,48 €	1,0523	1.305.142,71 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaless, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

ES LLOMBARDS UA-02ELL	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	1.362.688,23 €							136.268,82 €	272.537,65 €	408.806,47 €	545.075,29 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			38.517,60 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			47.552,59 €				4.755,26 €	7.132,89 €	11.888,15 €	14.265,78 €	9.510,52 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	77,04 €	77,04 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	115,55 €	57,78 €	57,78 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	1.540,70 €			308,14 €	462,21 €	154,07 €	231,11 €	231,11 €	154,07 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	115,55 €			23,11 €	34,67 €	11,56 €	17,33 €	17,33 €	11,56 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	38,52 €		11,56 €	26,96 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	96,29 €		24,07 €	24,07 €			19,26 €	19,26 €	9,63 €
OCT y control calidad		0,08%	30,81 €			15,41 €			6,16 €	6,16 €	3,08 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	95,11 €		95,11 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	95,11 €		95,11 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	77,04 €								
ICIO		2,80%	1.078,49 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	38,52 €				38,52 €				
Ocupación vía pública		0,10%	38,52 €				38,52 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	951,05 €	95,11 €	95,11 €	95,11 €	142,66 €	142,66 €	142,66 €	142,66 €	95,11 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	713,29 €				71,33 €	106,99 €	178,32 €	213,99 €	142,66 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	475,53 €				47,55 €	95,11 €	142,66 €	166,43 €	23,78 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			5.577,11 €	229,92 €	378,72 €	492,80 €	835,45 €	510,38 €	737,50 €	796,94 €	439,88 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	1.362.688,23 €		47.552,59 €	229,92 €	378,72 €	492,80 €	5.590,71 €	7.643,27 €	12.625,65 €	15.062,72 €	9.950,39 €

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	1,052							
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 €	136.268,82 €	272.537,65 €	408.806,47 €	545.075,29 €
GASTOS	229,92 €	378,72 €	492,80 €	835,45 €	510,38 €	737,50 €	796,94 €	439,88 €
CASH-FLOW	-229,92 €	-378,72 €	-492,80 €	-835,45 €	135.758,44 €	271.800,15 €	408.009,53 €	544.635,42 €
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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-229,92 €	-378,72 €	-492,80 €	-835,45 €	135.758,44 €	271.800,15 €	408.009,53 €	544.635,42 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	1.358.266,65 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	623,34 €							

ES LLOMBARDS				
UA-03ELL	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	2.528,00	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	2.528,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	4.963,00	5.955,60	85%	5.062,26
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	4.963,00	5.955,60		5.062,26
AMBITO DE LA UA	7.491,00	5.955,60		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	7.229,00	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	2.528,00	70,57 €	178.394,56 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	7.229,00	10,59 €	76.519,84 €	
TOTAL	9.757,00		254.914,40 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			38.237,16 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			293.151,56 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			3.301.182,09 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	3.301.182,09 €	293.151,56 €	1,0523	2.992.698,70 €
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO				

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	9,00%	41,85 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			58,59 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			70,57 €
CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	70,57 €	25%	17,64 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	70,57 €	15%	10,59 €
Más de 10.000 m2	70,57 €	10%	7,06 €

ES LLOMBARDS UA-03ELL	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	3.301.182,09 €							330.118,21 €	660.236,42 €	990.354,63 €	1.320.472,84 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			206.480,66 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			254.914,40 €				25.491,44 €	38.237,16 €	63.728,60 €	76.474,32 €	50.982,88 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	412,96 €	412,96 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	619,44 €	309,72 €	309,72 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	8.259,23 €			1.651,85 €	2.477,77 €	825,92 €	1.238,88 €	1.238,88 €	825,92 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	619,44 €			123,89 €	185,83 €	61,94 €	92,92 €	92,92 €	61,94 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	206,48 €		61,94 €	144,54 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	516,20 €		129,05 €	129,05 €			103,24 €	103,24 €	51,62 €
OCT y control calidad		0,08%	165,18 €			82,59 €			33,04 €	33,04 €	16,52 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	509,83 €		509,83 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	509,83 €		509,83 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	412,96 €								
ICIO		2,80%	5.781,46 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	206,48 €				206,48 €				
Ocupación vía pública		0,10%	206,48 €				206,48 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	5.098,29 €	509,83 €	509,83 €	509,83 €	764,74 €	764,74 €	764,74 €	764,74 €	509,83 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	3.823,72 €				382,37 €	573,56 €	955,93 €	1.147,11 €	764,74 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	2.549,14 €				254,91 €	509,83 €	764,74 €	892,20 €	127,46 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			29.897,13 €	1.232,51 €	2.030,20 €	2.641,74 €	4.478,59 €	2.736,00 €	3.953,49 €	4.272,14 €	2.358,03 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	3.301.182,09 €		254.914,40 €	1.232,51 €	2.030,20 €	2.641,74 €	29.970,03 €	40.973,16 €	67.682,09 €	80.746,46 €	53.340,91 €

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	9,52							
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,052							
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 €	330.118,21 €	660.236,42 €	990.354,63 €	1.320.472,84 €
GASTOS	1.232,51 €	2.030,20 €	2.641,74 €	4.478,59 €	2.736,00 €	3.953,49 €	4.272,14 €	2.358,03 €
CASH-FLOW	-1.232,51 €	-2.030,20 €	-2.641,74 €	-4.478,59 €	327.382,21 €	656.282,93 €	986.082,49 €	1.318.114,80 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-1.232,51 €	-2.030,20 €	-2.641,74 €	-4.478,59 €	327.382,21 €	656.282,93 €	986.082,49 €	1.318.114,80 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	3.277.479,38 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	437,52 €							

ES LLOMBARDS UA-04ELL	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	195,00	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	195,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	2.390,00	2.868,00	85%	2.437,80
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	2.390,00	2.868,00		2.437,80
AMBITO DE LA UA	2.585,00	2.868,00		
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	1,523		
Prima de riesgo (PR)	8	14		
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,0523	1,6523		
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	195,00	112,42 €	21.921,41 €	
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	195,00		21.921,41 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			3.288,21 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			25.209,62 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			1.589.729,03 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	1.589.729,03 €	25.209,62 €	1,0523	1.563.200,95 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

ES LLOMBARDS UA-04ELL	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	1.589.729,03 €							158.972,90 €	317.945,81 €	476.918,71 €	635.891,61 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			17.756,34 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			21.921,41 €				2.192,14 €	3.288,21 €	5.480,35 €	6.576,42 €	4.384,28 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	35,51 €	35,51 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	53,27 €	26,63 €	26,63 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	710,25 €			142,05 €	213,08 €	71,03 €	106,54 €	106,54 €	71,03 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	53,27 €			10,65 €	15,98 €	5,33 €	7,99 €	7,99 €	5,33 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	17,76 €		5,33 €	12,43 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	44,39 €		11,10 €	11,10 €			8,88 €	8,88 €	4,44 €
OCT y control calidad		0,08%	14,21 €			7,10 €			2,84 €	2,84 €	1,42 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	43,84 €		43,84 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	43,84 €		43,84 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	35,51 €								
ICIO		2,80%	497,18 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	17,76 €				17,76 €				
Ocupación vía pública		0,10%	17,76 €				17,76 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	438,43 €	43,84 €	43,84 €	43,84 €	65,76 €	65,76 €	65,76 €	65,76 €	43,84 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	328,82 €				32,88 €	49,32 €	82,21 €	98,65 €	65,76 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	219,21 €				21,92 €	43,84 €	65,76 €	76,72 €	10,96 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			2.571,01 €	105,99 €	174,59 €	227,18 €	385,14 €	235,28 €	339,98 €	367,38 €	202,78 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	1.589.729,03 €		21.921,41 €	105,99 €	174,59 €	227,18 €	2.577,28 €	3.523,49 €	5.820,33 €	6.943,81 €	4.587,06 €

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	1,052								
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 €	158.972,90 €	317.945,81 €	476.918,71 €	635.891,61 €	
GASTOS	105,99 €	174,59 €	227,18 €	385,14 €	235,28 €	339,98 €	367,38 €	202,78 €	
CASH-FLOW	-105,99 €	-174,59 €	-227,18 €	-385,14 €	158.737,62 €	317.605,83 €	476.551,33 €	635.688,83 €	
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-105,99 €	-174,59 €	-227,18 €	-385,14 €	158.737,62 €	317.605,83 €	476.551,33 €	635.688,83 €	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	1.587.690,72 €								
VAN UNITARIO DEL SUELO	614,19 €								

CALA LLOMBARDS	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
UA-01CLL	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	265,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.133,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	1.398,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	1.387,00	499,32	85%	424,42
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	1.387,00	499,32		424,42
AMBITO DE LA UA	2.785,00	499,32		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	265,00	112,42 €	29.790,63 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.133,00	28,10 €	31.842,25 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	1.398,00		61.632,88 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			9.244,93 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			70.877,81 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			123.255,85 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	123.255,85 €	70.877,81 €	1,4523	20.320,00 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA LLOBARDS UA-01CLL	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	123.255,85 €							12.325,58 €	24.651,17 €	36.976,75 €	49.302,34 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			49.922,63 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			61.632,88 €				6.163,29 €	9.244,93 €	15.408,22 €	18.489,86 €	12.326,58 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	99,85 €	99,85 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	149,77 €	74,88 €	74,88 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	1.996,91 €			399,38 €	599,07 €	199,69 €	299,54 €	299,54 €	199,69 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	149,77 €			29,95 €	44,93 €	14,98 €	22,47 €	22,47 €	14,98 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	49,92 €		14,98 €	34,95 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	124,81 €		31,20 €	31,20 €			24,96 €	24,96 €	12,48 €
OCT y control calidad		0,08%	39,94 €			19,97 €			7,99 €	7,99 €	3,99 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	123,27 €		123,27 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	123,27 €		123,27 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	99,85 €								
ICIO		2,80%	1.397,83 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	49,92 €				49,92 €				
Ocupación vía pública		0,10%	49,92 €				49,92 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	1.232,66 €	123,27 €	123,27 €	123,27 €	184,90 €	184,90 €	184,90 €	184,90 €	123,27 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	924,49 €				92,45 €	138,67 €	231,12 €	277,35 €	184,90 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	616,33 €				61,63 €	123,27 €	184,90 €	215,72 €	30,82 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			7.228,49 €	297,99 €	490,86 €	638,72 €	1.082,83 €	661,51 €	955,87 €	1.032,91 €	570,12 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	123.255,85 €		61.632,88 €	297,99 €	490,86 €	638,72 €	7.246,12 €	9.906,44 €	16.364,09 €	19.522,77 €	12.896,70 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,452								
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 €	12.325,58 €	24.651,17 €	36.976,75 €	49.302,34 €	
GASTOS	297,99 €	490,86 €	638,72 €	1.082,83 €	661,51 €	955,87 €	1.032,91 €	570,12 €	
CASH-FLOW	-297,99 €	-490,86 €	-638,72 €	-1.082,83 €	11.664,08 €	23.695,30 €	35.943,84 €	48.732,22 €	
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-297,99 €	-490,86 €	-638,72 €	-1.082,83 €	11.664,08 €	23.695,30 €	35.943,84 €	48.732,22 €	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	117.525,04 €								
VAN UNITARIO DEL SUELO	42,20 €								

CALA SANTANYÍ				
UA-01CS	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.255,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	1.255,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	3.627,00	1.813,50	100%	1.813,50
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	3.627,00	1.813,50		1.813,50
AMBITO DE LA UA	4.882,00	1.813,50		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	112,42 €	0,00 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.255,00	28,10 €	35.270,98 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	1.255,00		35.270,98 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			5.290,65 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			40.561,63 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			526.656,20 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	526.656,20 €	40.561,63 €	1,4523	467.748,55 €
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO				

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA SANTANYÍ UA-01CS	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	526.656,20 €							52.665,62 €	105.331,24 €	157.996,86 €	210.662,48 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			28.569,49 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			35.270,98 €				3.527,10 €	5.290,65 €	8.817,75 €	10.581,29 €	7.054,20 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	57,14 €	57,14 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	85,71 €	42,85 €	42,85 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	1.142,78 €			228,56 €	342,83 €	114,28 €	171,42 €	171,42 €	114,28 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	85,71 €			17,14 €	25,71 €	8,57 €	12,86 €	12,86 €	8,57 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	28,57 €		8,57 €	20,00 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	71,42 €		17,86 €	17,86 €			14,28 €	14,28 €	7,14 €
OCT y control calidad		0,08%	22,86 €			11,43 €			4,57 €	4,57 €	2,29 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	70,54 €		70,54 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	70,54 €		70,54 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	57,14 €								
ICIO		2,80%	799,95 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	28,57 €				28,57 €				
Ocupación vía pública		0,10%	28,57 €				28,57 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	705,42 €	70,54 €	70,54 €	70,54 €	105,81 €	105,81 €	105,81 €	105,81 €	70,54 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	529,06 €				52,91 €	79,36 €	132,27 €	158,72 €	105,81 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	352,71 €				35,27 €	70,54 €	105,81 €	123,45 €	17,64 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			4.136,69 €	170,54 €	280,91 €	365,52 €	619,68 €	378,56 €	547,02 €	591,11 €	326,27 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	526.656,20 €		35.270,98 €	170,54 €	280,91 €	365,52 €	4.146,77 €	5.669,21 €	9.364,77 €	11.172,40 €	7.380,46 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

ANÁLISIS DE 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	1,452							
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 €	52.665,62 €	105.331,24 €	157.996,86 €	210.662,48 €
GASTOS	170,54 €	280,91 €	365,52 €	619,68 €	378,56 €	547,02 €	591,11 €	326,27 €
CASH-FLOW	-170,54 €	-280,91 €	-365,52 €	-619,68 €	52.287,06 €	104.784,22 €	157.405,75 €	210.336,21 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-170,54 €	-280,91 €	-365,52 €	-619,68 €	52.287,06 €	104.784,22 €	157.405,75 €	210.336,21 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	523.376,60 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	107,21 €							

CALA SANTANYÍ				
UA-02CS	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	817,00	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	817,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	1.957,00	978,50	85%	831,73
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	1.957,00	978,50		831,73
AMBITO DE LA UA	2.774,00	978,50		
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	1,523		
Prima de riesgo (PR)	12	12		
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523	1,4523		
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	817,00	112,42 €	91.845,07 €	
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	817,00		91.845,07 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			13.776,76 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			105.621,83 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			241.540,19 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	241.540,19 €	105.621,83 €	1,4523	88.145,60 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA SANTANYÍ UA-02CS	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	241.540,19 €							24.154,02 €	48.308,04 €	72.462,06 €	96.616,07 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			74.394,51 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			91.845,07 €				9.184,51 €	13.776,76 €	22.961,27 €	27.553,52 €	18.369,01 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	148,79 €	148,79 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	223,18 €	111,59 €	111,59 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	2.975,78 €			595,16 €	892,73 €	297,58 €	446,37 €	446,37 €	297,58 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	223,18 €			44,64 €	66,96 €	22,32 €	33,48 €	33,48 €	22,32 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	74,39 €		22,32 €	52,08 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	185,99 €		46,50 €	46,50 €			37,20 €	37,20 €	18,60 €
OCT y control calidad		0,08%	59,52 €			29,76 €			11,90 €	11,90 €	5,95 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	183,69 €		183,69 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	183,69 €		183,69 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	148,79 €								
ICIO		2,80%	2.083,05 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	74,39 €				74,39 €				
Ocupación vía pública		0,10%	74,39 €				74,39 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	1.836,90 €	183,69 €	183,69 €	183,69 €	275,54 €	275,54 €	275,54 €	275,54 €	183,69 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	1.377,68 €				137,77 €	206,65 €	344,42 €	413,30 €	275,54 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	918,45 €				91,85 €	183,69 €	275,54 €	321,46 €	45,92 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			10.771,87 €	444,07 €	731,48 €	951,81 €	1.613,63 €	985,77 €	1.424,43 €	1.539,24 €	849,59 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	241.540,19 €		91.845,07 €	444,07 €	731,48 €	951,81 €	10.798,13 €	14.762,53 €	24.385,70 €	29.092,76 €	19.218,61 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,452							
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 €	24.154,02 €	48.308,04 €	72.462,06 €	96.616,07 €
GASTOS	444,07 €	731,48 €	951,81 €	1.613,63 €	985,77 €	1.424,43 €	1.539,24 €	849,59 €
CASH-FLOW	-444,07 €	-731,48 €	-951,81 €	-1.613,63 €	23.168,25 €	46.883,60 €	70.922,82 €	95.766,48 €
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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-444,07 €	-731,48 €	-951,81 €	-1.613,63 €	23.168,25 €	46.883,60 €	70.922,82 €	95.766,48 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	233.000,16 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	83,99 €							

CALA FIGUERA				
UA-01CF	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.388,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	758,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	2.146,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	3.611,00	1.805,50	85%	1.534,68
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	3.611,00	1.805,50		1.534,68
AMBITO DE LA UA	5.757,00	1.805,50		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.388,00	112,42 €	156.035,45 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	758,00	28,10 €	21.303,11 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	2.146,00		177.338,56 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			26.600,78 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			203.939,34 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			445.682,99 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	445.682,99 €	203.939,34 €	1,4523	149.501,88 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA FIGUERA UA-01CF	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	445.682,99 €							44.568,30 €	89.136,60 €	133.704,90 €	178.273,20 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			143.644,23 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			177.338,56 €				17.733,86 €	26.600,78 €	44.334,64 €	53.201,57 €	35.467,71 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	287,29 €	287,29 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	430,93 €	215,47 €	215,47 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	5.745,77 €			1.149,15 €	1.723,73 €	574,58 €	861,87 €	861,87 €	574,58 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	430,93 €			86,19 €	129,28 €	43,09 €	64,64 €	64,64 €	43,09 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	143,64 €		43,09 €	100,55 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	359,11 €		89,78 €	89,78 €			71,82 €	71,82 €	35,91 €
OCT y control calidad		0,08%	114,92 €			57,46 €			22,98 €	22,98 €	11,49 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	354,68 €		354,68 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	354,68 €		354,68 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	287,29 €								
ICIO		2,80%	4.022,04 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	143,64 €				143,64 €				
Ocupación vía pública		0,10%	143,64 €				143,64 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	3.546,77 €	354,68 €	354,68 €	354,68 €	532,02 €	532,02 €	532,02 €	532,02 €	354,68 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	2.660,08 €				266,01 €	399,01 €	665,02 €	798,02 €	532,02 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	1.773,39 €				177,34 €	354,68 €	532,02 €	620,68 €	88,67 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			20.798,80 €	857,43 €	1.412,37 €	1.837,80 €	3.115,66 €	1.903,37 €	2.750,36 €	2.972,03 €	1.640,43 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	445.682,99 €		177.338,56 €	857,43 €	1.412,37 €	1.837,80 €	20.849,52 €	28.504,16 €	47.085,00 €	56.173,60 €	37.108,15 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,452							
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 €	44.568,30 €	89.136,60 €	133.704,90 €	178.273,20 €
GASTOS	857,43 €	1.412,37 €	1.837,80 €	3.115,66 €	1.903,37 €	2.750,36 €	2.972,03 €	1.640,43 €
CASH-FLOW	-857,43 €	-1.412,37 €	-1.837,80 €	-3.115,66 €	42.664,92 €	86.386,24 €	130.732,86 €	176.632,76 €
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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-857,43 €	-1.412,37 €	-1.837,80 €	-3.115,66 €	42.664,92 €	86.386,24 €	130.732,86 €	176.632,76 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	429.193,52 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	74,55 €							

CALA FIGUERA				
UA-02CF				
	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	188,00	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	188,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	1.714,00	617,04	100%	617,04
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	1.714,00	617,04		617,04
AMBITO DE LA UA	1.902,00	617,04		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	188,00	112,42 €	21.134,48 €	
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	188,00		21.134,48 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			3.170,17 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			24.304,66 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			179.193,79 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	179.193,79 €	24.304,66 €	1,4523	143.896,14 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA FIGUERA UA-02CF	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	179.193,79 €							17.919,38 €	35.838,76 €	53.758,14 €	71.677,52 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			17.118,93 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			21.134,48 €				2.113,45 €	3.170,17 €	5.283,62 €	6.340,35 €	4.226,90 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	34,24 €	34,24 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	51,36 €	25,68 €	25,68 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	684,76 €			136,95 €	205,43 €	68,48 €	102,71 €	102,71 €	68,48 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	51,36 €			10,27 €	15,41 €	5,14 €	7,70 €	7,70 €	5,14 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	17,12 €		5,14 €	11,98 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	42,80 €		10,70 €	10,70 €			8,56 €	8,56 €	4,28 €
OCT y control calidad		0,08%	13,70 €			6,85 €			2,74 €	2,74 €	1,37 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	42,27 €		42,27 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	42,27 €		42,27 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	34,24 €								
ICIO		2,80%	479,33 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	17,12 €				17,12 €				
Ocupación vía pública		0,10%	17,12 €				17,12 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	422,69 €	42,27 €	42,27 €	42,27 €	63,40 €	63,40 €	63,40 €	63,40 €	42,27 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	317,02 €				31,70 €	47,55 €	79,25 €	95,11 €	63,40 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	211,34 €				21,13 €	42,27 €	63,40 €	73,97 €	10,57 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			2.478,72 €	102,19 €	168,32 €	219,02 €	371,31 €	226,84 €	327,78 €	354,19 €	195,50 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	179.193,79 €		21.134,48 €	102,19 €	168,32 €	219,02 €	2.484,76 €	3.397,01 €	5.611,40 €	6.694,54 €	4.422,40 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,452								
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 €	17.919,38 €	35.838,76 €	53.758,14 €	71.677,52 €	
GASTOS	102,19 €	168,32 €	219,02 €	371,31 €	226,84 €	327,78 €	354,19 €	195,50 €	
CASH-FLOW	-102,19 €	-168,32 €	-219,02 €	-371,31 €	17.692,54 €	35.510,98 €	53.403,94 €	71.482,02 €	
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-102,19 €	-168,32 €	-219,02 €	-371,31 €	17.692,54 €	35.510,98 €	53.403,94 €	71.482,02 €	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	177.228,64 €								
VAN UNITARIO DEL SUELO	93,18 €								

CALA FIGUERA	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
UA-03CF	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	10.222,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.510,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	1.537,00	1537,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	13.269,00	1537,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	1.721,00	1.858,68	85%	1.579,88
Superficie residencial unifamiliar	16.029,00	6.251,31	85%	5.313,61
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso turístico	2.478,00	1.486,80	85%	1.263,78
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	20.228,00	9.596,79		8.157,27
AMBITO DE LA UA	33.497,00	11.133,79		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	5.236,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,523			
Prima de riesgo (PR)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	10.222,00	112,42 €	1.149.131,38 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.510,00	0,00 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	5.236,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	16.968,00		1.149.131,38 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			172.369,71 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			1.321.501,09 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			3.396.487,91 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	3.396.487,91 €	1.321.501,09 €	1,4523	1.477.271,89 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA FIGUERA UA-03CF	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	3.396.487,91 €							339.648,79 €	679.297,58 €	1.018.946,37 €	1.358.595,17 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			930.796,42 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			1.149.131,38 €				114.913,14 €	172.369,71 €	287.282,84 €	344.739,41 €	229.826,28 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	1.861,59 €	1.861,59 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	2.792,39 €	1.396,19 €	1.396,19 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	37.231,86 €			7.446,37 €	11.169,56 €	3.723,19 €	5.584,78 €	5.584,78 €	3.723,19 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	2.792,39 €			558,48 €	837,72 €	279,24 €	418,86 €	418,86 €	279,24 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	930,80 €		279,24 €	651,56 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	2.326,99 €		581,75 €	581,75 €			465,40 €	465,40 €	232,70 €
OCT y control calidad		0,08%	744,64 €			372,32 €			148,93 €	148,93 €	74,46 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	2.298,26 €		2.298,26 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	2.298,26 €		2.298,26 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	1.861,59 €								
ICIO		2,80%	26.062,30 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	930,80 €				930,80 €				
Ocupación vía pública		0,10%	930,80 €				930,80 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	22.982,63 €	2.298,26 €	2.298,26 €	2.298,26 €	3.447,39 €	3.447,39 €	3.447,39 €	3.447,39 €	2.298,26 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	17.236,97 €				1.723,70 €	2.585,55 €	4.309,24 €	5.171,09 €	3.447,39 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	11.491,31 €				1.149,13 €	2.298,26 €	3.447,39 €	4.021,96 €	574,57 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			134.773,58 €	5.556,05 €	9.151,97 €	11.908,74 €	20.189,09 €	12.333,63 €	17.821,99 €	19.258,41 €	10.629,81 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	3.396.487,91 €		1.149.131,38 €	5.556,05 €	9.151,97 €	11.908,74 €	135.102,23 €	184.703,33 €	305.104,84 €	363.997,82 €	240.456,09 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,452							
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 €	339.648,79 €	679.297,58 €	1.018.946,37 €	1.358.595,17 €
GASTOS	5.556,05 €	9.151,97 €	11.908,74 €	20.189,09 €	12.333,63 €	17.821,99 €	19.258,41 €	10.629,81 €
CASH-FLOW	-5.556,05 €	-9.151,97 €	-11.908,74 €	-20.189,09 €	327.315,16 €	661.475,59 €	999.687,97 €	1.347.965,36 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-5.556,05 €	-9.151,97 €	-11.908,74 €	-20.189,09 €	327.315,16 €	661.475,59 €	999.687,97 €	1.347.965,36 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	3.289.638,23 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	98,21 €							

PORTOPETRO	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
UA-01PP	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.374,00	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	1.374,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	4.298,00	1.547,28	85%	1.315,19
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	4.298,00	1.547,28		1.315,19
ÁMBITO DE LA UA	5.672,00	1.547,28		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.374,00	112,42 €	154.461,60 €	
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	1.374,00		154.461,60 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			23.169,24 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			177.630,84 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			381.942,05 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	381.942,05 €	177.630,84 €	1,4523	123.968,78 €
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO				

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €
CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

PORTOPETRO UA-01PP	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	381.942,05 €							38.194,21 €	76.388,41 €	114.582,62 €	152.776,82 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			125.113,90 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			154.461,60 €				15.446,16 €	23.169,24 €	38.615,40 €	46.338,48 €	30.892,32 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	250,23 €	250,23 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	375,34 €	187,67 €	187,67 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	5.004,56 €			1.000,91 €	1.501,37 €	500,46 €	750,68 €	750,68 €	500,46 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	375,34 €			75,07 €	112,60 €	37,53 €	56,30 €	56,30 €	37,53 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	125,11 €		37,53 €	87,58 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	312,78 €		78,20 €	78,20 €			62,56 €	62,56 €	31,28 €
OCT y control calidad		0,08%	100,09 €			50,05 €			20,02 €	20,02 €	10,01 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	308,92 €		308,92 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	308,92 €		308,92 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	250,23 €								
ICIO		2,80%	3.503,19 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	125,11 €				125,11 €				
Ocupación vía pública		0,10%	125,11 €				125,11 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	3.089,23 €	308,92 €	308,92 €	308,92 €	463,38 €	463,38 €	463,38 €	463,38 €	308,92 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	2.316,92 €				231,69 €	347,54 €	579,23 €	695,08 €	463,38 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	1.544,62 €				154,46 €	308,92 €	463,38 €	540,62 €	77,23 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			18.115,72 €	746,82 €	1.230,17 €	1.600,72 €	2.713,74 €	1.657,84 €	2.395,56 €	2.588,64 €	1.428,82 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	381.942,05 €		154.461,60 €	746,82 €	1.230,17 €	1.600,72 €	18.159,90 €	24.827,08 €	41.010,96 €	48.927,12 €	32.321,14 €

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	1,452							
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 €	38.194,21 €	76.388,41 €	114.582,62 €	152.776,82 €
GASTOS	746,82 €	1.230,17 €	1.600,72 €	2.713,74 €	1.657,84 €	2.395,56 €	2.588,64 €	1.428,82 €
CASH-FLOW	-746,82 €	-1.230,17 €	-1.600,72 €	-2.713,74 €	36.536,37 €	73.992,85 €	111.993,98 €	151.348,01 €
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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-746,82 €	-1.230,17 €	-1.600,72 €	-2.713,74 €	36.536,37 €	73.992,85 €	111.993,98 €	151.348,01 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	367.579,75 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	64,81 €							

PORTOPETRO UA-02PP	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	99,00	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	99,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	1.242,00	447,12	100%	447,12
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	1.242,00	447,12		447,12
AMBITO DE LA UA	1.341,00	447,12		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	99,00	112,42 €	11.129,33 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	28,10 €	0,00 €	
TOTAL	99,00		11.129,33 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			1.669,40 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			12.798,73 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			129.847,54 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	129.847,54 €	12.798,73 €	1,4523	111.259,95 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

PORTOPETRO UA-02PP	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	129.847,54 €							12.984,75 €	25.969,51 €	38.954,26 €	51.939,02 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			9.014,76 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			11.129,33 €				1.112,93 €	1.669,40 €	2.782,33 €	3.338,80 €	2.225,87 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	18,03 €	18,03 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	27,04 €	13,52 €	13,52 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	360,59 €			72,12 €	108,18 €	36,06 €	54,09 €	54,09 €	36,06 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	27,04 €			5,41 €	8,11 €	2,70 €	4,06 €	4,06 €	2,70 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	9,01 €		2,70 €	6,31 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	22,54 €		5,63 €	5,63 €			4,51 €	4,51 €	2,25 €
OCT y control calidad		0,08%	7,21 €			3,61 €			1,44 €	1,44 €	0,72 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	22,26 €		22,26 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	22,26 €		22,26 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	18,03 €								
ICIO		2,80%	252,41 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	9,01 €				9,01 €				
Ocupación vía pública		0,10%	9,01 €				9,01 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	222,59 €	22,26 €	22,26 €	22,26 €	33,39 €	33,39 €	33,39 €	33,39 €	22,26 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	166,94 €				16,69 €	25,04 €	41,73 €	50,08 €	33,39 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	111,29 €				11,13 €	22,26 €	33,39 €	38,95 €	5,56 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			1.305,28 €	53,81 €	88,64 €	115,34 €	195,53 €	119,45 €	172,61 €	186,52 €	102,95 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	129.847,54 €		11.129,33 €	53,81 €	88,64 €	115,34 €	1.308,46 €	1.788,85 €	2.954,94 €	3.525,32 €	2.328,82 €

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	1,452							
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 €	12.984,75 €	25.969,51 €	38.954,26 €	51.939,02 €
GASTOS	53,81 €	88,64 €	115,34 €	195,53 €	119,45 €	172,61 €	186,52 €	102,95 €
CASH-FLOW	-53,81 €	-88,64 €	-115,34 €	-195,53 €	12.865,30 €	25.796,90 €	38.767,75 €	51.836,07 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-53,81 €	-88,64 €	-115,34 €	-195,53 €	12.865,30 €	25.796,90 €	38.767,75 €	51.836,07 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	128.812,71 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	96,06 €							

PORTOPETRO				
UA-03PP	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.698,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	401,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	4.099,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	11.875,00	4.275,00	100%	4.275,00
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	11.875,00	4.275,00		4.275,00
AMBITO DE LA UA	15.974,00	4.275,00		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.698,00	112,42 €	415.719,80 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	401,00	28,10 €	11.269,85 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	4.099,00		426.989,66 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			64.048,45 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			491.038,10 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			1.241.497,25 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	1.241.497,25 €	491.038,10 €	1,4523	528.362,61 €
LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO				

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €	0,00%	0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD	0,00 €	1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales	0	19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA	0	0,00 €	100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

PORTOPETRO UA-03PP	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	1.241.497,25 €							124.149,72 €	248.299,45 €	372.449,17 €	496.598,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			345.861,62 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			426.989,66 €				42.698,97 €	64.048,45 €	106.747,41 €	128.096,90 €	85.397,93 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	691,72 €	691,72 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	1.037,58 €	518,79 €	518,79 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	13.834,46 €			2.766,89 €	4.150,34 €	1.383,45 €	2.075,17 €	2.075,17 €	1.383,45 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	1.037,58 €			207,52 €	311,28 €	103,76 €	155,64 €	155,64 €	103,76 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	345,86 €		103,76 €	242,10 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	864,65 €		216,16 €	216,16 €			172,93 €	172,93 €	86,47 €
OCT y control calidad		0,08%	276,69 €			138,34 €			55,34 €	55,34 €	27,67 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	853,98 €		853,98 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	853,98 €		853,98 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	691,72 €								
ICIO		2,80%	9.684,13 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	345,86 €				345,86 €				
Ocupación vía pública		0,10%	345,86 €				345,86 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	8.539,79 €	853,98 €	853,98 €	853,98 €	1.280,97 €	1.280,97 €	1.280,97 €	1.280,97 €	853,98 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	6.404,84 €				640,48 €	960,73 €	1.601,21 €	1.921,45 €	1.280,97 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	4.269,90 €				426,99 €	853,98 €	1.280,97 €	1.494,46 €	213,49 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			50.078,63 €	2.064,49 €	3.400,65 €	4.425,00 €	7.501,78 €	4.582,88 €	6.622,23 €	7.155,96 €	3.949,78 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	1.241.497,25 €		426.989,66 €	2.064,49 €	3.400,65 €	4.425,00 €	50.200,75 €	68.631,33 €	113.369,64 €	135.252,86 €	89.347,71 €

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	1,452							
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 €	124.149,72 €	248.299,45 €	372.449,17 €	496.598,90 €
GASTOS	2.064,49 €	3.400,65 €	4.425,00 €	7.501,78 €	4.582,88 €	6.622,23 €	7.155,96 €	3.949,78 €
CASH-FLOW	-2.064,49 €	-3.400,65 €	-4.425,00 €	-7.501,78 €	119.566,84 €	241.677,22 €	365.293,21 €	492.649,12 €
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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-2.064,49 €	-3.400,65 €	-4.425,00 €	-7.501,78 €	119.566,84 €	241.677,22 €	365.293,21 €	492.649,12 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	1.201.794,47 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	75,23 €							

CALA D'OR UA-01CD	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	2.330,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	2.330,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
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	2.660,00	1.064,00	100%	1.064,00
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	2.660,00	1.064,00		1.064,00
AMBITO DE LA UA	4.990,00	1.064,00		
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)	11			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,3523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	112,42 €	0,00 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	2.330,00	28,10 €	65.483,18 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	2.330,00		65.483,18 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			9.822,48 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			75.305,65 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			692.986,74 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	692.986,74 €	75.305,65 €	1,3523	591.150,90 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA D'OR UA-01CD	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	692.986,74 €							69.298,67 €	138.597,35 €	207.896,02 €	277.194,69 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			53.041,37 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			65.483,18 €				6.548,32 €	9.822,48 €	16.370,79 €	19.644,95 €	13.096,64 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	106,08 €	106,08 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	159,12 €	79,56 €	79,56 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	2.121,65 €			424,33 €	636,50 €	212,17 €	318,25 €	318,25 €	212,17 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	159,12 €			31,82 €	47,74 €	15,91 €	23,87 €	23,87 €	15,91 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	53,04 €		15,91 €	37,13 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	132,60 €		33,15 €	33,15 €			26,52 €	26,52 €	13,26 €
OCT y control calidad		0,08%	42,43 €			21,22 €			8,49 €	8,49 €	4,24 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	130,97 €		130,97 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	130,97 €		130,97 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	106,08 €								
ICIO		2,80%	1.485,16 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	53,04 €				53,04 €				
Ocupación vía pública		0,10%	53,04 €				53,04 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	1.309,66 €	130,97 €	130,97 €	130,97 €	196,45 €	196,45 €	196,45 €	196,45 €	130,97 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	982,25 €				98,22 €	147,34 €	245,56 €	294,67 €	196,45 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	654,83 €				65,48 €	130,97 €	196,45 €	229,19 €	32,74 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			7.680,06 €	316,61 €	521,52 €	678,62 €	1.150,47 €	702,83 €	1.015,59 €	1.097,44 €	605,74 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	692.986,74 €		65.483,18 €	316,61 €	521,52 €	678,62 €	7.698,79 €	10.525,31 €	17.386,38 €	20.742,39 €	13.702,37 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,352							
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 €	69.298,67 €	138.597,35 €	207.896,02 €	277.194,69 €
GASTOS	316,61 €	521,52 €	678,62 €	1.150,47 €	702,83 €	1.015,59 €	1.097,44 €	605,74 €
CASH-FLOW	-316,61 €	-521,52 €	-678,62 €	-1.150,47 €	68.595,84 €	137.581,76 €	206.798,58 €	276.588,96 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-316,61 €	-521,52 €	-678,62 €	-1.150,47 €	68.595,84 €	137.581,76 €	206.798,58 €	276.588,96 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	686.897,91 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	137,65 €							

CALA D'OR UA-02CD	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	469,00	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	469,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
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	13.645,00	5.458,00	100%	5.458,00
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	13.645,00	5.458,00		5.458,00
AMBITO DE LA UA	14.114,00	5.458,00		
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)	11			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,3523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	469,00	112,42 €	52.723,79 €	
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	469,00		52.723,79 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			7.908,57 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			60.632,36 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			3.554.813,54 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	3.554.813,54 €	60.632,36 €	1,3523	3.472.820,40 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA D'OR UA-02CD	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	3.554.813,54 €							355.481,35 €	710.962,71 €	1.066.444,06 €	1.421.925,42 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			42.706,27 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			52.723,79 €				5.272,38 €	7.908,57 €	13.180,95 €	15.817,14 €	10.544,76 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	85,41 €	85,41 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	128,12 €	64,06 €	64,06 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	1.708,25 €			341,65 €	512,48 €	170,83 €	256,24 €	256,24 €	170,83 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	128,12 €			25,62 €	38,44 €	12,81 €	19,22 €	19,22 €	12,81 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	42,71 €		12,81 €	29,89 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	106,77 €		26,69 €	26,69 €			21,35 €	21,35 €	10,68 €
OCT y control calidad		0,08%	34,17 €			17,08 €			6,83 €	6,83 €	3,42 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	105,45 €		105,45 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	105,45 €		105,45 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	85,41 €								
ICIO		2,80%	1.195,78 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	42,71 €				42,71 €				
Ocupación vía pública		0,10%	42,71 €				42,71 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	1.054,48 €	105,45 €	105,45 €	105,45 €	158,17 €	158,17 €	158,17 €	158,17 €	105,45 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	790,86 €				79,09 €	118,63 €	197,71 €	237,26 €	158,17 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	527,24 €				52,72 €	105,45 €	158,17 €	184,53 €	26,36 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			6.183,60 €	254,92 €	419,91 €	546,39 €	926,30 €	565,88 €	817,70 €	883,60 €	487,71 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	3.554.813,54 €		52.723,79 €	254,92 €	419,91 €	546,39 €	6.198,68 €	8.474,45 €	13.998,65 €	16.700,74 €	11.032,47 €

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	1,352							
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 €	355.481,35 €	710.962,71 €	1.066.444,06 €	1.421.925,42 €
GASTOS	254,92 €	419,91 €	546,39 €	926,30 €	565,88 €	817,70 €	883,60 €	487,71 €
CASH-FLOW	-254,92 €	-419,91 €	-546,39 €	-926,30 €	354.915,47 €	710.145,01 €	1.065.560,46 €	1.421.437,71 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-254,92 €	-419,91 €	-546,39 €	-926,30 €	354.915,47 €	710.145,01 €	1.065.560,46 €	1.421.437,71 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	3.549.911,12 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	251,52 €							

CALA D'OR UA-03CD	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	208,00	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	208,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	633,00	316,50	100%	316,50
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	633,00	316,50		316,50
AMBITO DE LA UA	841,00	316,50		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	208,00	112,42 €	23.382,83 €	
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	208,00		23.382,83 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			3.507,43 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			26.890,26 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			91.914,36 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	91.914,36 €	26.890,26 €	1,4523	52.861,63 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaless, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA D'OR UA-03CD	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	91.914,36 €							9.191,44 €	18.382,87 €	27.574,31 €	36.765,74 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			18.940,10 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			23.382,83 €				2.338,28 €	3.507,43 €	5.845,71 €	7.014,85 €	4.676,57 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	37,88 €	37,88 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	56,82 €	28,41 €	28,41 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	757,60 €			151,52 €	227,28 €	75,76 €	113,64 €	113,64 €	75,76 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	56,82 €			11,36 €	17,05 €	5,68 €	8,52 €	8,52 €	5,68 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	18,94 €		5,68 €	13,26 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	47,35 €		11,84 €	11,84 €			9,47 €	9,47 €	4,74 €
OCT y control calidad		0,08%	15,15 €			7,58 €			3,03 €	3,03 €	1,52 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	46,77 €		46,77 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	46,77 €		46,77 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	37,88 €								
ICIO		2,80%	530,32 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	18,94 €				18,94 €				
Ocupación vía pública		0,10%	18,94 €				18,94 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	467,66 €	46,77 €	46,77 €	46,77 €	70,15 €	70,15 €	70,15 €	70,15 €	46,77 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	350,74 €				35,07 €	52,61 €	87,69 €	105,22 €	70,15 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	233,83 €				23,38 €	46,77 €	70,15 €	81,84 €	11,69 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			2.742,41 €	113,06 €	186,23 €	242,32 €	410,81 €	250,97 €	362,65 €	391,88 €	216,30 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	91.914,36 €		23.382,83 €	113,06 €	186,23 €	242,32 €	2.749,10 €	3.758,39 €	6.208,36 €	7.406,73 €	4.892,86 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,452							
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 €	9.191,44 €	18.382,87 €	27.574,31 €	36.765,74 €
GASTOS	113,06 €	186,23 €	242,32 €	410,81 €	250,97 €	362,65 €	391,88 €	216,30 €
CASH-FLOW	-113,06 €	-186,23 €	-242,32 €	-410,81 €	8.940,47 €	18.020,22 €	27.182,43 €	36.549,44 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-113,06 €	-186,23 €	-242,32 €	-410,81 €	8.940,47 €	18.020,22 €	27.182,43 €	36.549,44 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	89.740,15 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	106,71 €							

CALA D'OR UA-04CD	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	523,00	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	523,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
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	8.707,00	3.482,80	100%	3.482,80
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	8.707,00	3.482,80		3.482,80
AMBITO DE LA UA	9.230,00	3.482,80		
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)	11			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,3523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	523,00	112,42 €	58.794,34 €	
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	523,00		58.794,34 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			8.819,15 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			67.613,49 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			2.268.359,22 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	2.268.359,22 €	67.613,49 €	1,3523	2.176.925,50 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA D'OR UA-04CD	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	2.268.359,22 €							226.835,92 €	453.671,84 €	680.507,76 €	907.343,69 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			47.623,41 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			58.794,34 €				5.879,43 €	8.819,15 €	14.698,58 €	17.638,30 €	11.758,87 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	95,25 €	95,25 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	142,87 €	71,44 €	71,44 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	1.904,94 €			380,99 €	571,48 €	190,49 €	285,74 €	285,74 €	190,49 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	142,87 €			28,57 €	42,86 €	14,29 €	21,43 €	21,43 €	14,29 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	47,62 €		14,29 €	33,34 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	119,06 €		29,76 €	29,76 €			23,81 €	23,81 €	11,91 €
OCT y control calidad		0,08%	38,10 €			19,05 €			7,62 €	7,62 €	3,81 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	117,59 €		117,59 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	117,59 €		117,59 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	95,25 €								
ICIO		2,80%	1.333,46 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	47,62 €				47,62 €				
Ocupación vía pública		0,10%	47,62 €				47,62 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	1.175,89 €	117,59 €	117,59 €	117,59 €	176,38 €	176,38 €	176,38 €	176,38 €	117,59 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	881,92 €				88,19 €	132,29 €	220,48 €	264,57 €	176,38 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	587,94 €				58,79 €	117,59 €	176,38 €	205,78 €	29,40 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			6.895,58 €	284,27 €	468,25 €	609,30 €	1.032,96 €	631,04 €	911,85 €	985,34 €	543,87 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	2.268.359,22 €		58.794,34 €	284,27 €	468,25 €	609,30 €	6.912,39 €	9.450,19 €	15.610,43 €	18.623,64 €	12.302,73 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,352							
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 €	226.835,92 €	453.671,84 €	680.507,76 €	907.343,69 €
GASTOS	284,27 €	468,25 €	609,30 €	1.032,96 €	631,04 €	911,85 €	985,34 €	543,87 €
CASH-FLOW	-284,27 €	-468,25 €	-609,30 €	-1.032,96 €	226.204,88 €	452.760,00 €	679.522,42 €	906.799,82 €
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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-284,27 €	-468,25 €	-609,30 €	-1.032,96 €	226.204,88 €	452.760,00 €	679.522,42 €	906.799,82 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	2.262.892,34 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	245,17 €							

CALA D'OR	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
UA-05CD	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	273,00	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	273,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	3.250,00	1.527,50	100%	1.527,50
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	3.250,00	1.527,50		1.527,50
AMBITO DE LA UA	3.523,00	1.527,50		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	273,00	112,42 €	30.689,97 €	
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	273,00		30.689,97 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			4.603,50 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			35.293,46 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			996.107,60 €	
VS₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	996.107,60 €	35.293,46 €	1,4523	944.850,90 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA D'OR UA-05CD	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	996.107,60 €							99.610,76 €	199.221,52 €	298.832,28 €	398.443,04 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			24.858,88 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			30.689,97 €				3.069,00 €	4.603,50 €	7.672,49 €	9.206,99 €	6.137,99 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	49,72 €	49,72 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	74,58 €	37,29 €	37,29 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	994,36 €			198,87 €	298,31 €	99,44 €	149,15 €	149,15 €	99,44 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	74,58 €			14,92 €	22,37 €	7,46 €	11,19 €	11,19 €	7,46 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	24,86 €		7,46 €	17,40 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	62,15 €		15,54 €	15,54 €			12,43 €	12,43 €	6,21 €
OCT y control calidad		0,08%	19,89 €			9,94 €			3,98 €	3,98 €	1,99 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	61,38 €		61,38 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	61,38 €		61,38 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	49,72 €								
ICIO		2,80%	696,05 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	24,86 €				24,86 €				
Ocupación vía pública		0,10%	24,86 €				24,86 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	613,80 €	61,38 €	61,38 €	61,38 €	92,07 €	92,07 €	92,07 €	92,07 €	61,38 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	460,35 €				46,03 €	69,05 €	115,09 €	138,10 €	92,07 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	306,90 €				30,69 €	61,38 €	92,07 €	107,41 €	15,34 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			3.599,41 €	148,39 €	244,42 €	318,05 €	539,19 €	329,40 €	475,97 €	514,34 €	283,89 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	996.107,60 €		30.689,97 €	148,39 €	244,42 €	318,05 €	3.608,19 €	4.932,89 €	8.148,47 €	9.721,33 €	6.421,89 €

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	1,452
VALOR ACTUAL NETO	
INGRESOS	0,00 €
GASTOS	148,39 €
CASH-FLOW	-148,39 €
Coeficiente actualización: $C / (1+i)^n$	$1/(1+i)^1$
Cálculo del coeficiente C	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-148,39 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	993.253,95 €
VAN UNITARIO DEL SUELO	281,93 €

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	99.610,76 €	199.221,52 €	298.832,28 €	398.443,04 €
148,39 €	244,42 €	318,05 €	539,19 €	329,40 €	475,97 €	514,34 €	283,89 €
-148,39 €	-244,42 €	-318,05 €	-539,19 €	99.281,36 €	198.745,55 €	298.317,94 €	398.159,15 €
$1/(1+i)^1$	$1/(1+i)^2$	$1/(1+i)^3$	$1/(1+i)^4$	$1/(1+i)^5$	$1/(1+i)^6$	$1/(1+i)^7$	$1/(1+i)^8$
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
-148,39 €	-244,42 €	-318,05 €	-539,19 €	99.281,36 €	198.745,55 €	298.317,94 €	398.159,15 €

CALA D'OR UA-06CD	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	211,00	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	211,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	4.029,00	1.450,44	100%	1.450,44
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	4.029,00	1.450,44		1.450,44
AMBITO DE LA UA	4.240,00	1.450,44		
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)	1,052			
Prima de riesgo (PR)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,40523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	211,00	112,42 €	23.720,09 €	
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	211,00		23.720,09 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			3.558,01 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			27.278,10 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			421.220,41 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	421.220,41 €	27.278,10 €	1,40523	382.888,41 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CALA D'OR UA-06CD	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	421.220,41 €							42.122,04 €	84.244,08 €	126.366,12 €	168.488,17 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			19.213,27 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			23.720,09 €				2.372,01 €	3.558,01 €	5.930,02 €	7.116,03 €	4.744,02 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	38,43 €	38,43 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	57,64 €	28,82 €	28,82 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	768,53 €			153,71 €	230,56 €	76,85 €	115,28 €	115,28 €	76,85 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	57,64 €			11,53 €	17,29 €	5,76 €	8,65 €	8,65 €	5,76 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	19,21 €		5,76 €	13,45 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	48,03 €		12,01 €	12,01 €			9,61 €	9,61 €	4,80 €
OCT y control calidad		0,08%	15,37 €			7,69 €			3,07 €	3,07 €	1,54 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	47,44 €		47,44 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	47,44 €		47,44 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	38,43 €								
ICIO		2,80%	537,97 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	19,21 €				19,21 €				
Ocupación vía pública		0,10%	19,21 €				19,21 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	474,40 €	47,44 €	47,44 €	47,44 €	71,16 €	71,16 €	71,16 €	71,16 €	47,44 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	355,80 €				35,58 €	53,37 €	88,95 €	106,74 €	71,16 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	237,20 €				23,72 €	47,44 €	71,16 €	83,02 €	11,86 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			2.781,96 €	114,69 €	188,91 €	245,82 €	416,74 €	254,59 €	367,88 €	397,53 €	219,42 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	421.220,41 €		23.720,09 €	114,69 €	188,91 €	245,82 €	2.788,75 €	3.812,60 €	6.297,90 €	7.513,55 €	4.963,44 €

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	1,405							
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 €	42.122,04 €	84.244,08 €	126.366,12 €	168.488,17 €
GASTOS	114,69 €	188,91 €	245,82 €	416,74 €	254,59 €	367,88 €	397,53 €	219,42 €
CASH-FLOW	-114,69 €	-188,91 €	-245,82 €	-416,74 €	41.867,45 €	83.876,21 €	125.968,60 €	168.268,75 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-114,69 €	-188,91 €	-245,82 €	-416,74 €	41.867,45 €	83.876,21 €	125.968,60 €	168.268,75 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	419.014,85 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	98,82 €							

CAP DES MORO	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
UA-01CM	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	430,00	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	430,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	3.095,00	1.547,50	85%	1.315,38
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	3.095,00	1.547,50		1.315,38
AMBITO DE LA UA	3.525,00	1.547,50		
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)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,4523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	430,00	112,42 €	48.339,51 €	
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	430,00		48.339,51 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			7.250,93 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			55.590,44 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			381.996,36 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	381.996,36 €	55.590,44 €	1,4523	301.262,37 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CAP DES MORO UA-01CM	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	381.996,36 €							38.199,64 €	76.399,27 €	114.598,91 €	152.798,54 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			39.155,00 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			48.339,51 €				4.833,95 €	7.250,93 €	12.084,88 €	14.501,85 €	9.667,90 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	78,31 €	78,31 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	117,47 €	58,73 €	58,73 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	1.566,20 €			313,24 €	469,86 €	156,62 €	234,93 €	234,93 €	156,62 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	117,47 €			23,49 €	35,24 €	11,75 €	17,62 €	17,62 €	11,75 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	39,16 €		11,75 €	27,41 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	97,89 €		24,47 €	24,47 €			19,58 €	19,58 €	9,79 €
OCT y control calidad		0,08%	31,32 €			15,66 €			6,26 €	6,26 €	3,13 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	96,68 €		96,68 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	96,68 €		96,68 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	78,31 €								
ICIO		2,80%	1.096,34 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	39,16 €				39,16 €				
Ocupación vía pública		0,10%	39,16 €				39,16 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	966,79 €	96,68 €	96,68 €	96,68 €	145,02 €	145,02 €	145,02 €	145,02 €	96,68 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	725,09 €				72,51 €	108,76 €	181,27 €	217,53 €	145,02 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	483,40 €				48,34 €	96,68 €	145,02 €	169,19 €	24,17 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			5.669,40 €	233,72 €	384,99 €	500,95 €	849,28 €	518,83 €	749,70 €	810,13 €	447,15 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	381.996,36 €		48.339,51 €	233,72 €	384,99 €	500,95 €	5.683,23 €	7.769,75 €	12.834,58 €	15.311,98 €	10.115,06 €

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	1,452							
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 €	38.199,64 €	76.399,27 €	114.598,91 €	152.798,54 €
GASTOS	233,72 €	384,99 €	500,95 €	849,28 €	518,83 €	749,70 €	810,13 €	447,15 €
CASH-FLOW	-233,72 €	-384,99 €	-500,95 €	-849,28 €	37.680,81 €	75.649,57 €	113.788,78 €	152.351,39 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-233,72 €	-384,99 €	-500,95 €	-849,28 €	37.680,81 €	75.649,57 €	113.788,78 €	152.351,39 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	377.501,61 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	107,09 €							

CAP DES MORO	Superficie	Aprovech.	(100-AMP)	Aprovech.
UA-02CM	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	1.641,00	295,38		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	1.641,00	295,38		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie residencial unifamiliar	1.236,00	618,00	100%	618,00
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	1.236,00	618,00		618,00
AMBITO DE LA UA	2.877,00	913,38		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	2.425,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	1,052			
Prima de riesgo (PR)	12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,40523			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00 €	0,00 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	2.425,00	28,10 €	68.153,09 €	
TOTAL	2.425,00		68.153,09 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			10.222,96 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			78.376,05 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			179.472,58 €	
VS ₀ = VS - G . (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	179.472,58 €	78.376,05 €	1,40523	69.336,20 €

LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ES VIABLE ECONÓMICAMENTE AL SER Vso POSITIVO

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	465,00 €	18,00%	83,70 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	465,00 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	0,84 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	15,90 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			100,44 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,17 €
Proyecto de compensación		0,30%	0,25 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	3,35 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,25 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,08 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,21 €
OCT y control calidad		0,08%	0,07 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,20 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,20 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,20%	0,17 €
ICIO		2,80%	2,34 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,08 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,08 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	2,01 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		1,50%	1,51 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	1,00 €
TOTAL COSTES			112,42 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	112,42 €	25%	28,10 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	112,42 €	15%	16,86 €
Más de 10.000 m2	112,42 €	10%	11,24 €

CAP DES MORO	Ingresos	Porcentaje	Gastos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
UA-02CM	€	%	€	€	€	€	€	€	€	€	€
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	179.472,58 €							17.947,26 €	35.894,52 €	53.841,78 €	71.789,03 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			0,00 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			0,00 €				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ADQUISICIÓN SUELO E INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,00 €	0,00 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	0,00 €	0,00 €	0,00 €						
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	0,00 €			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,00 €			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,00 €		0,00 €	0,00 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,00 €		0,00 €	0,00 €			0,00 €	0,00 €	0,00 €
OCT y control calidad		0,08%	0,00 €			0,00 €			0,00 €	0,00 €	0,00 €
NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	0,00 €		0,00 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	0,00 €		0,00 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	0,00 €				0,00 €				
Ocupación vía pública		0,10%	0,00 €				0,00 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	0,00 €				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	0,00 €				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	179.472,58 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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	1,405							
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 €	17.947,26 €	35.894,52 €	53.841,78 €	71.789,03 €
GASTOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CASH-FLOW	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17.947,26 €	35.894,52 €	53.841,78 €	71.789,03 €
Coeficiente 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	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17.947,26 €	35.894,52 €	53.841,78 €	71.789,03 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	179.472,58 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	62,38 €							

SÒL URBANITZABLE NO ORDENAT

SANTANYÍ SUB-01S	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.600,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	8.720,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	18.320,00	0,00		
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)	0,00	0,00	85%	0,00
Superficie de uso industrial	70.380,00	64.749,60	85%	55.037,16
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	70.380,00			
AMBITO DEL SECTOR	88.700,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	3.400,00			

	Edificabilidad m2/t	VRS €/m2	TOTAL (€) VS=EI.VRS
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS			
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	652,12	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	290,41	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	430,72	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	651,30	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	123,93	0,00 €
Superficie de uso industrial	55.037,16	467,45	25.727.324,04 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	55.037,16		25.727.324,04 €

	Superficie m2	Coste €/m2	Total costes €
COSTES DE URBANIZACIÓN			
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.600,00	162,75 €	1.562.400,00 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	8.720,00	24,41 €	212.877,00 €
Sistema general de espacios libres públicos o viario	3.400,00	0,00 €	0,00 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	21.720,00		1.775.277,00 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	17.752,77 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			1.793.029,77 €
Beneficio industrial y gastos generales		19%	340.675,66 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			2.133.705,43 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	25.727.324,04 €							2.572.732,40 €	5.145.464,81 €	7.718.197,21 €	10.290.929,62 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			1.793.029,77 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			2.133.705,43 €				213.370,54 €	320.055,81 €	533.426,36 €	640.111,63 €	426.741,09 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	3.586,06 €	3.586,06 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	5.379,09 €	2.689,54 €	2.689,54 €						
Plan parcial		1,00%	17.930,30 €		8.965,15 €	8.965,15 €					
Estudio de evaluación ambiental		0,25%	4.482,57 €		2.241,29 €	2.241,29 €					
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	35.860,60 €			7.172,12 €	10.758,18 €	3.586,06 €	5.379,09 €	5.379,09 €	3.586,06 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	5.379,09 €			1.075,82 €	1.613,73 €	537,91 €	806,86 €	806,86 €	537,91 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	1.793,03 €		537,91 €	1.255,12 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	4.482,57 €		1.120,64 €	1.120,64 €			896,51 €	896,51 €	448,26 €
OCT y control calidad		0,08%	1.434,42 €			717,21 €			286,88 €	8,14 €	143,44 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	51.454,65 €		51.454,65 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	51.454,65 €		51.454,65 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	1.793,03 €				1.793,03 €				
Ocupación vía pública		0,10%	1.793,03 €				1.793,03 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	42.674,11 €	4.267,41 €	4.267,41 €	4.267,41 €	6.401,12 €	6.401,12 €	6.401,12 €	6.401,12 €	4.267,41 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	32.005,58 €				3.200,56 €	4.800,84 €	8.001,40 €	9.601,67 €	6.401,12 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	257.273,24 €				25.727,32 €	51.454,65 €	77.181,97 €	90.045,63 €	12.863,66 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			518.776,02 €	10.543,02 €	122.731,24 €	26.814,76 €	51.286,96 €	66.780,57 €	98.953,84 €	113.139,03 €	28.247,86 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	25.727.324,04 €		2.652.481,45 €	10.543,02 €	122.731,24 €	26.814,76 €	264.657,51 €	386.836,38 €	632.380,19 €	753.250,66 €	454.988,94 €

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 €	2.572.732,40 €	5.145.464,81 €	7.718.197,21 €	10.290.929,62 €			
GASTOS	10.543,02 €	122.731,24 €	26.814,76 €	51.286,96 €	66.780,57 €	98.953,84 €	113.139,03 €	28.247,86 €			
CASH-FLOW	-10.543,02 €	-122.731,24 €	-26.814,76 €	-51.286,96 €	2.505.951,83 €	5.046.510,97 €	7.605.058,18 €	10.262.681,76 €			
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	0,8969	0,8044	0,7215	0,6471	0,5804	0,5206	0,4669	0,4188			
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-9.456,07 €	-98.729,55 €	-19.346,93 €	-33.188,76 €	1.454.463,35 €	2.627.043,71 €	3.550.787,08 €	4.297.629,43 €			
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	11.769.202,26 €										
VAN UNITARIO DEL SUELO	132,69 €										

CALA D'OR SUB-01CD	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	25.000,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	16.000,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	8.000,00	8.000,00		
Superficie de infraestructuras	1.000,00	1.000,00		
Total usos no lucrativos	50.000,00	9.000,00		
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)	35.000,00	35.000,00	85%	29.750,00
Superficie de uso industrial	72.000,00	86.400,00	85%	73.440,00
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	107.000,00			
AMBITO DEL SECTOR	157.000,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	40.947,00			

INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	Edificabilidad m2/t	VRS €/m2	TOTAL (€) VS=EI.VRS
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	652,12	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	290,41	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	430,72	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	651,30	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	29.750,00	123,93	3.686.810,14 €
Superficie de uso industrial	73.440,00	467,45	34.329.799,68 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	103.190,00		38.016.609,82 €

COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie m2	Coste €/m2	Total costes €
Superficies de viario y/o aparcamientos	25.000,00	162,75 €	4.068.750,00 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	16.000,00	40,69 €	651.000,00 €
Sistema general de espacios libres públicos o viario	40.947,00	8,14 €	333.206,21 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	81.947,00		5.052.956,21 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	50.529,56 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			5.103.485,77 €
Beneficio industrial y gastos generales		19%	969.662,30 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			6.073.148,07 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	38.016.609,82 €							3.801.660,98 €	7.603.321,96 €	11.404.982,94 €	15.206.643,93 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			5.103.485,77 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			6.073.148,07 €				607.314,81 €	910.972,21 €	1.518.287,02 €	1.821.944,42 €	1.214.629,61 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	10.206,97 €	10.206,97 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	15.310,46 €	7.655,23 €	7.655,23 €						
Plan parcial		1,00%	51.034,86 €		25.517,43 €	25.517,43 €					
Estudio de evaluación ambiental		0,25%	12.758,71 €		6.379,36 €	6.379,36 €					
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	102.069,72 €			20.413,94 €	30.620,91 €	10.206,97 €	15.310,46 €	15.310,46 €	10.206,97 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	15.310,46 €			3.062,09 €	4.593,14 €	1.531,05 €	2.296,57 €	2.296,57 €	1.531,05 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	5.103,49 €		1.531,05 €	3.572,44 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	12.758,71 €		3.189,68 €	3.189,68 €			2.551,74 €	2.551,74 €	1.275,87 €
OCT y control calidad		0,08%	4.082,79 €			2.041,39 €			816,56 €	8,14 €	408,28 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	76.033,22 €		76.033,22 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	76.033,22 €		76.033,22 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	5.103,49 €				5.103,49 €				
Ocupación vía pública		0,10%	5.103,49 €				5.103,49 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	121.462,96 €	12.146,30 €	12.146,30 €	12.146,30 €	18.219,44 €	18.219,44 €	18.219,44 €	18.219,44 €	12.146,30 €
COSTES FINANCIEROS											
Avales, descuentos, etc.		1,50%	91.097,22 €				9.109,72 €	13.664,58 €	22.774,31 €	27.329,17 €	18.219,44 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	380.166,10 €				38.016,61 €	76.033,22 €	114.049,83 €	133.058,13 €	19.008,30 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			983.635,85 €	30.008,50 €	208.485,47 €	76.322,63 €	110.766,80 €	119.655,26 €	176.018,91 €	198.773,65 €	62.796,21 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	38.016.609,82 €		7.056.783,93 €	30.008,50 €	208.485,47 €	76.322,63 €	718.081,61 €	1.030.627,48 €	1.694.305,92 €	2.020.718,07 €	1.277.425,83 €

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	14,95
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,149
VALOR ACTUAL NETO	
INGRESOS	0,00 €
GASTOS	30.008,50 €
CASH-FLOW	-30.008,50 €
Coficiente actualización: $C / (1+i)^n$	$1/(1+i)^1$
Cálculo del coeficiente C	0,8969
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-26.914,74 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	17.255.916,49 €
VAN UNITARIO DEL SUELO	109,91 €

	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 €	3.801.660,98 €	7.603.321,96 €	11.404.982,94 €	15.206.643,93 €
GASTOS	30.008,50 €	208.485,47 €	76.322,63 €	110.766,80 €	119.655,26 €	176.018,91 €	198.773,65 €	62.796,21 €
CASH-FLOW	-30.008,50 €	-208.485,47 €	-76.322,63 €	-110.766,80 €	3.682.005,72 €	7.427.303,06 €	11.206.209,29 €	15.143.847,71 €
Coficiente 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	0,8969	0,8044	0,7215	0,6471	0,5804	0,5206	0,4669	0,4188
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-26.914,74 €	-167.713,43 €	-55.066,99 €	-71.679,28 €	2.137.049,21 €	3.866.403,92 €	5.232.157,63 €	6.341.680,19 €
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	17.255.916,49 €							
VAN UNITARIO DEL SUELO	109,91 €							

SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

SANTANYÍ SUDO-01S	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.643,00	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	3.643,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	3.699,50	6.157,50	100%	6.157,50
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	3.699,50	6.157,50	100%	6.157,50
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	7.399,00			
AMBITO DEL SECTOR	11.042,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	3.708,00			

INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	Edificabilidad m2/t	VRS €/m2	TOTAL (€) VS=EI.VRS
Superficie residencial plurifamiliar	6.157,50	652,12	4.015.405,91 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	290,41	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	6.157,50	430,72	2.652.166,15 €
Superficie de uso turístico	0,00	651,30	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	123,93	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	467,45	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	6.157,50		6.667.572,06 €

COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie m2	Coste €/m2	Total costes €
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.643,00	162,75 €	592.898,25 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	40,69 €	0,00 €
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	16,28 €	0,00 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	3.643,00		592.898,25 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	5.928,98 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			598.827,23 €
Beneficio industrial y gastos generales		19%	113.777,17 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			712.604,41 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	6.667.572,06 €							666.757,21 €	1.333.514,41 €	2.000.271,62 €	2.667.028,83 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			598.827,23 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			712.604,41 €				71.260,44 €	106.890,66 €	178.151,10 €	213.781,32 €	142.520,88 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	1.197,65 €	1.197,65 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	1.796,48 €	898,24 €	898,24 €						
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	11.976,54 €			2.395,31 €	3.592,96 €	1.197,65 €	1.796,48 €	1.796,48 €	1.197,65 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	1.796,48 €			359,30 €	538,94 €	179,65 €	269,47 €	269,47 €	179,65 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	598,83 €		179,65 €	419,18 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	1.497,07 €		374,27 €	374,27 €			299,41 €	299,41 €	149,71 €
OCT y control calidad		0,08%	479,06 €			239,53 €			95,81 €	95,81 €	47,91 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	13.335,14 €		13.335,14 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	13.335,14 €		13.335,14 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	598,83 €				598,83 €				
Ocupación vía pública		0,10%	598,83 €				598,83 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	14.252,09 €	1.425,21 €	1.425,21 €	1.425,21 €	2.137,81 €	2.137,81 €	2.137,81 €	2.137,81 €	1.425,21 €
COSTES FINANCIEROS											
Avaless, descuentos, etc.		1,50%	10.689,07 €				1.068,91 €	1.603,36 €	2.672,27 €	3.206,72 €	2.137,81 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	66.675,72 €				6.667,57 €	13.335,14 €	20.002,72 €	23.336,50 €	3.333,79 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			138.826,94 €	3.521,10 €	29.547,65 €	5.212,79 €	15.203,85 €	18.453,62 €	27.273,98 €	31.142,22 €	8.471,72 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	6.667.572,06 €		851.431,34 €	3.521,10 €	29.547,65 €	5.212,79 €	86.464,29 €	125.344,28 €	205.425,08 €	244.923,54 €	150.992,61 €

ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

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		17,52							
(1+TLR+PR) en tanto por uno		1,175							
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 €	666.757,21 €	1.333.514,41 €	2.000.271,62 €	2.667.028,83 €	
GASTOS	3.521,10 €	29.547,65 €	5.212,79 €	15.203,85 €	18.453,62 €	27.273,98 €	31.142,22 €	8.471,72 €	
CASH-FLOW	-3.521,10 €	-29.547,65 €	-5.212,79 €	-15.203,85 €	648.303,59 €	1.306.240,44 €	1.969.129,40 €	2.658.557,10 €	
Coeficiente 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	0,8948	0,8007	0,7165	0,6412	0,5737	0,5134	0,4594	0,4111	
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-3.150,81 €	-23.659,74 €	-3.735,09 €	-9.748,28 €	371.959,86 €	670.632,05 €	904.646,62 €	1.092.934,74 €	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	2.999.879,35 €								
VAN UNITARIO DEL SUELO	271,68 €								

CALA D'OR SUDO-01CD	Superficie m2	Aprovech. m2/t	(100-AMP) %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	13.853,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	5.421,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	2.915,00	2915,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	22.189,00	2915,00		
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)	12.154,00	12.154,00	85%	10.330,90
Superficie de uso industrial	12.861,00	15.433,20	85%	13.118,22
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	25.015,00			
AMBITO DEL SECTOR	47.204,00			
Sistema general de espacios libres públicos o viario	2.382,00			

INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	Edificabilidad m2/t	VRS €/m2	TOTAL (€) VS=Ei.VRS
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	652,12	0,00 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	290,41	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	430,72	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	651,30	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	10.330,90	123,93	1.280.271,16 €
Superficie de uso industrial	13.118,22	467,45	6.132.160,47 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL	23.449,12		7.412.431,62 €

COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie m2	Coste €/m2	Total costes €
Superficies de viario y/o aparcamientos	13.853,00	162,75 €	2.254.575,75 €
Superficie de espacio libre público (ELP)	5.421,00	40,69 €	220.566,94 €
Sistema general de espacios libres públicos o viario	2.915,00	16,28 €	47.441,63 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO URBANIZACIÓN	22.189,00		2.522.584,31 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1%	25.225,84 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			2.547.810,16 €
Beneficio industrial y gastos generales		19%	484.083,93 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			3.031.894,09 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	Ingresos €	Porcentaje %	Gastos €	Año 1 €	Año 2 €	Año 3 €	Año 4 €	Año 5 €	Año 6 €	Año 7 €	Año 8 €
INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS	7.412.431,62 €							741.243,16 €	1.482.486,32 €	2.223.729,49 €	2.964.972,65 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			2.547.810,16 €								
COSTE EJECUCIÓN POR CONTRATA			3.031.894,09 €				303.189,41 €	454.784,11 €	757.973,52 €	909.568,23 €	606.378,82 €
INDEMNIZACIONES			0,00 €								
HONORARIOS PROFESIONALES											
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	5.095,62 €	5.095,62 €							
Proyecto de reparcelación		0,30%	7.643,43 €	3.821,72 €	3.821,72 €						
Proyecto y dirección urbanización		2,00%	50.956,20 €			10.191,24 €	15.286,86 €	5.095,62 €	7.643,43 €	7.643,43 €	5.095,62 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	7.643,43 €			1.528,69 €	2.293,03 €	764,34 €	1.146,51 €	1.146,51 €	764,34 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	2.547,81 €		764,34 €	1.783,47 €					
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	6.369,53 €		1.592,38 €	1.592,38 €			1.273,91 €	1.273,91 €	636,95 €
OCT y control calidad		0,08%	2.038,25 €			1.019,12 €			407,65 €	407,65 €	203,82 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD											
Notaría		0,20%	14.824,86 €		14.824,86 €						
Registro de la Propiedad		0,20%	14.824,86 €		14.824,86 €						
IMPUESTOS Y TASAS											
Licencia de obras		0,20%	0,00 €								
ICIO		2,80%	0,00 €								
Tasa gestión residuos		0,10%	2.547,81 €				2.547,81 €				
Ocupación vía pública		0,10%	2.547,81 €				2.547,81 €				
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN											
Gastos administración del promotor		2,00%	60.637,88 €	6.063,79 €	6.063,79 €	6.063,79 €	9.095,68 €	9.095,68 €	9.095,68 €	9.095,68 €	6.063,79 €
COSTES FINANCIEROS											
Avaless, descuentos, etc.		1,50%	45.478,41 €				4.547,84 €	6.821,76 €	11.369,60 €	13.643,52 €	9.095,68 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA											
Gastos de comercialización		1,00%	74.124,32 €				7.412,43 €	14.824,86 €	22.237,29 €	25.943,51 €	3.706,22 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN			297.280,22 €	14.981,12 €	41.891,95 €	22.178,69 €	43.731,47 €	36.602,27 €	53.174,08 €	59.154,22 €	25.566,43 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS	7.412.431,62 €		3.329.174,31 €	14.981,12 €	41.891,95 €	22.178,69 €	346.920,87 €	491.386,38 €	811.147,60 €	968.722,44 €	631.945,24 €

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	14,64								
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,146								
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 €	741.243,16 €	1.482.486,32 €	2.223.729,49 €	2.964.972,65 €	
GASTOS	14.981,12 €	41.891,95 €	22.178,69 €	43.731,47 €	36.602,27 €	53.174,08 €	59.154,22 €	25.566,43 €	
CASH-FLOW	-14.981,12 €	-41.891,95 €	-22.178,69 €	-43.731,47 €	704.640,89 €	1.429.312,24 €	2.164.575,27 €	2.939.406,22 €	
Coeficiente 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	0,8948	0,8007	0,7165	0,6412	0,5737	0,5134	0,4594	0,4111	
FLUJO DE CAJA EQUIVALENTE HOY	-13.405,65 €	-33.544,22 €	-15.891,56 €	-28.039,36 €	404.283,01 €	733.817,89 €	994.437,29 €	1.208.392,02 €	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUELO (VAN)	3.250.049,41 €								
VAN UNITARIO DEL SUELO	68,85 €								