

REITERAR

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
de 21 MAR 2006  
El Secretario General,



## D) ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

BD

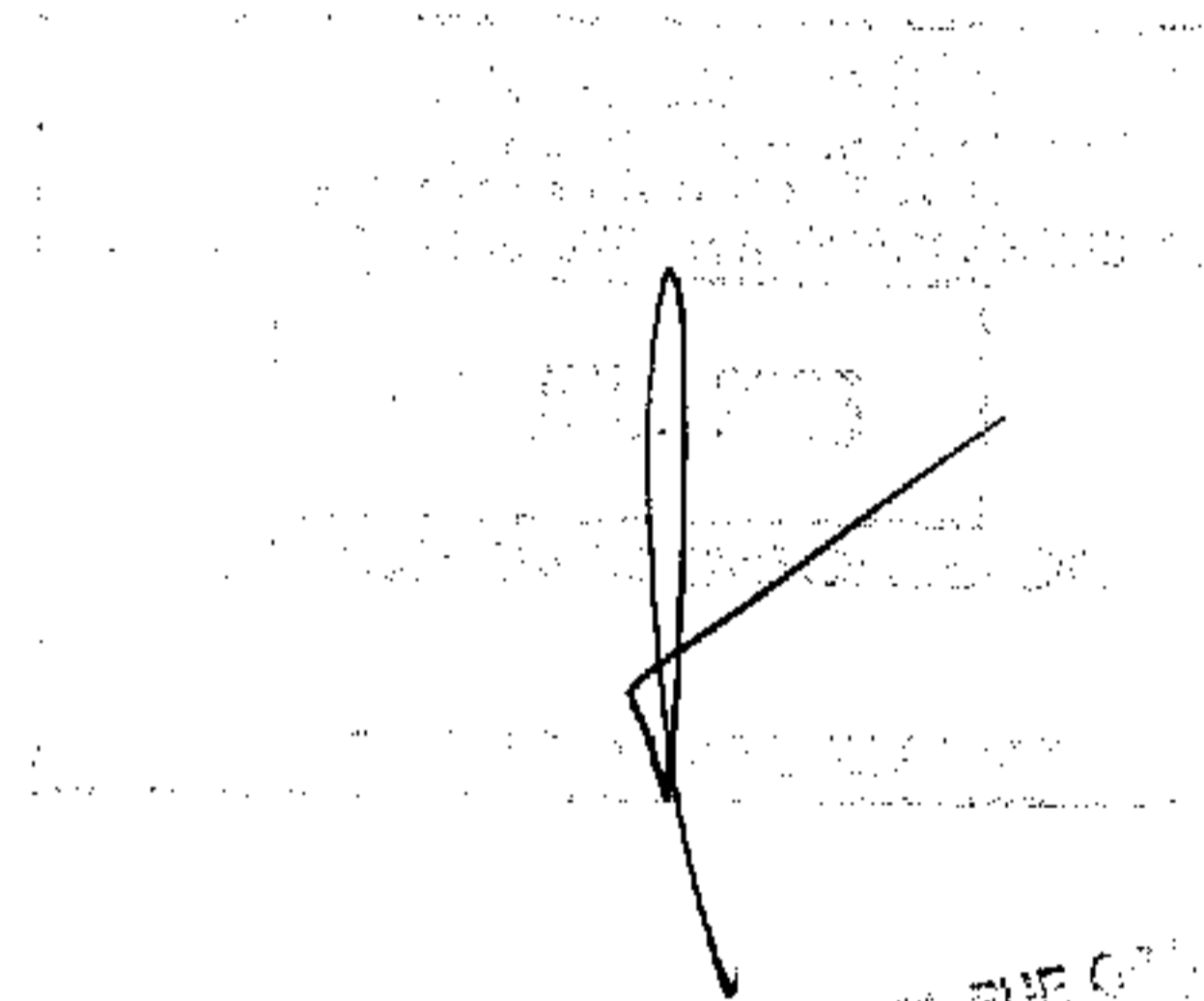
REGISTRAR

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
de 21 MAR 2006 de 20...  
General



## ÍNDICE DEL ESTUDIO EC. Y FINANCIERO:

- 1 EVALUACIÓN ECONÓMICA.
  - 1.1 COSTE DE URBANIZACIÓN.
  - 1.2 COSTE DE OBTENCIÓN DEL SUELO.
  - 1.3 COSTE TOTAL (URBANIZACIÓN Y SUELO).
  - 1.4 EVALUACIÓN DE LA VALORACIÓN FINAL EN VENTA.
- 2 CARÁCTER DE LA INVERSIÓN.
- 3 RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE  
ACUERDO ADOPTADO POR LA  
URBANISMO D. FERRER...  
Madrid, 8.8.06 21-7-06  
EL SECRETARIO GENERAL  
EL JEFE DE AREA DE LA URBANIS  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.332)

COMUNIDAD DE

BD

# 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

## 1.1 COSTE DE URBANIZACIÓN

Partiendo del importe de las obras de urbanización recientemente realizadas en los sectores industriales próximos al de este P.A.U., establecidas en su repercusión de metro cuadrado de suelo bruto de sector a urbanizar (3.000 pts./m<sup>2</sup>), incluyendo gastos de planeamiento y gestión, obtenemos la siguiente valoración:

- Superficie del Sector 28-C 141.275,60 m<sup>2</sup>
- Coste de repercusión de la urbanización 3.000 pts./m<sup>2</sup> (18,03 €)

Valoración del coste de la urbanización:

$$141.275,60 \times 3.000 \text{ €/m}^2 = \underline{423.828.000 \text{ pts. (2.547.257,58 €)}}$$

**COSTE DE LA URBANIZACIÓN = 423.828.000 pts. (2.547.257,58 €)**

## 1.2 COSTE DE OBTENCIÓN DEL SUELO.

A estos efectos se aplica el coste del valor del suelo a una valoración media de las fijadas para la expropiación en zonas limítrofes y equivalentes y que asciende a la suma de 3.000 pts/m<sup>2</sup> (18,03 €/m<sup>2</sup>).

Por consiguiente el valor del suelo será:

$$141.275,60 \text{ m}^2 \times 3.000 \text{ pts./m}^2 = \underline{423.828.000,- \text{ pts. (2.547.257,58 €)}}$$

**COSTE DEL SUELO = 423.828.000,- pts. (2.547.257,58 €)**

## 1.3. COSTE TOTAL (URBANIZACIÓN Y SUELO)

Examinados los costes anteriores podemos concretar el coste total de la inversión, sin tener en cuenta el COSTE FINANCIERO y calculando a pesetas constantes:

- Coste de la urbanización, incluido el plan. y gestión 423.828.000,- pts. (2.547.257,58 €)
- Coste de obtención del suelo 423.828.000,- pts. (2.547.257,58 €)
- Total 847.656.000,- pts. (5.094.515,16 €)

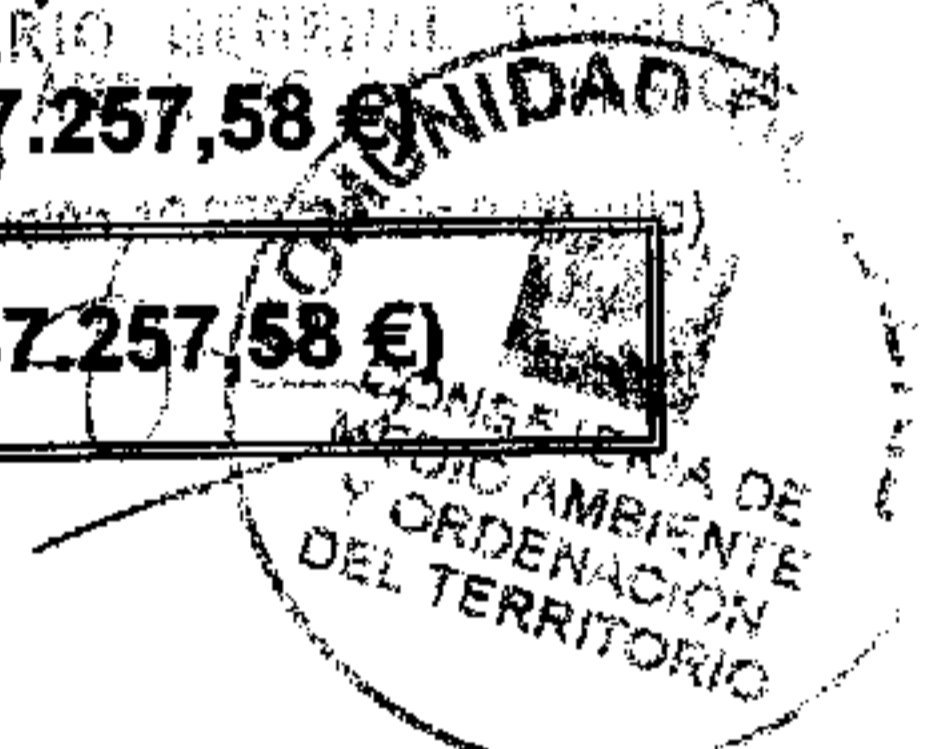
**COSTE TOTAL (Urb. y Suelo) = 847.656.000,- pts. (5.094.515,16 €)**

RET

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
21 de MARZO de 2006 de 20...  
El Secretario General,



EL PRESENTE DOCUMENTO...  
ACUERDO ADOPTADO...  
URBANISMO...  
Madrid...  
EL SECRETARIO GENERAL...  
DE URBANISMO...  
(R.D.F. Resolución...)



#### 1.4 EVALUACIÓN DE LA VALORACIÓN FINAL EN VENTA

Del análisis del mercado y a la vista de las tasaciones realizadas en el año de los sectores industriales similares obtenemos una repercusión media de venta de 12.000 pts/m<sup>2</sup> (72,12 €/m<sup>2</sup>) de parcela neta.

Por consiguiente aplicando este parámetro a la superficie edificable patrimonializable (descontadas la cesión del 10%), obtenemos:

$$(91.508,46 \text{ m}^2 \times 0,90) \times 12.000 \text{ pts/m}^2 = 988.291.368,- \text{ pts. (5.939.750,75 €)}$$

**VALOR EN VENTA SUELO = 988.291.368,- pts. (5.939.750,75 €)**

#### 2 CARÁCTER DE LA INVERSIÓN:

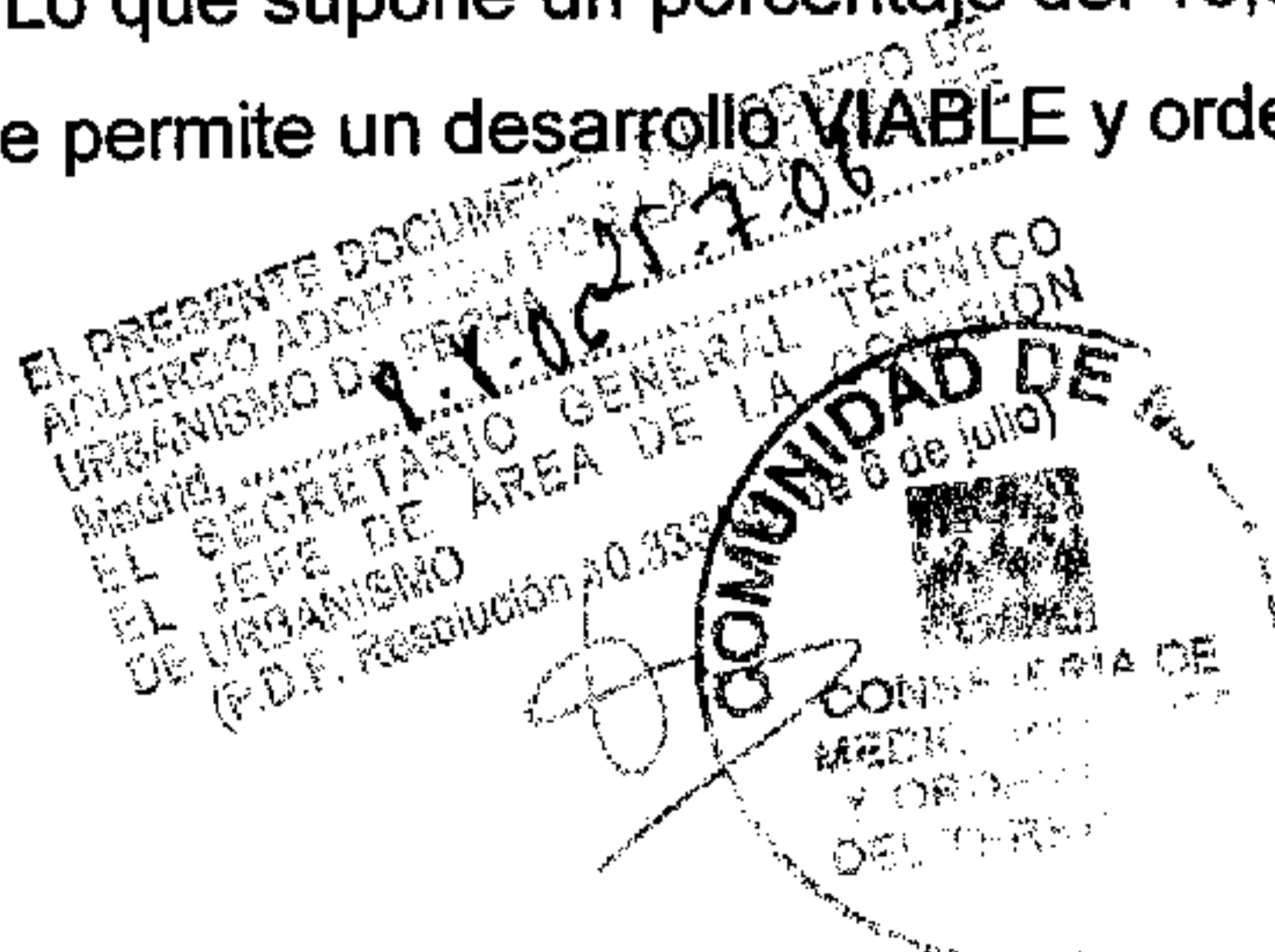
Toda la inversión del P.A.U. es PRIVADA, y corresponde a los propietarios del suelo, los cuales, en su carácter de PROMOTORES y como concedores del propio sector inmobiliario, dispondrán de los recursos necesarios para el desarrollo urbanístico del sector. La INICIATIVA PRIVADA asume la "total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución", así como la inversión precisa para el desarrollo del mismo.

#### 3 RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO

De los diversos costes antes analizados, y sin tener en cuenta la financiación pues entendemos que se compensa a muy corto plazo con posibles incrementos de precios de venta, y considerando además los valores a pesetas constantes, tenemos:

Valor en venta	<b>988,29 MM. PTS (5.939.750,75 €)</b>
Coste total de la inversión	<b>847,65 MM. PTS (5.094.515,16 €)</b>
Diferencia o Margen Bruto	<b>140,65 MM. PTS (845.175,59 €)</b>

Lo que supone un porcentaje del 16,60 % aproximadamente sobre las ventas, cifra que permite un desarrollo VIABLE y ordenado del sector.



BD