

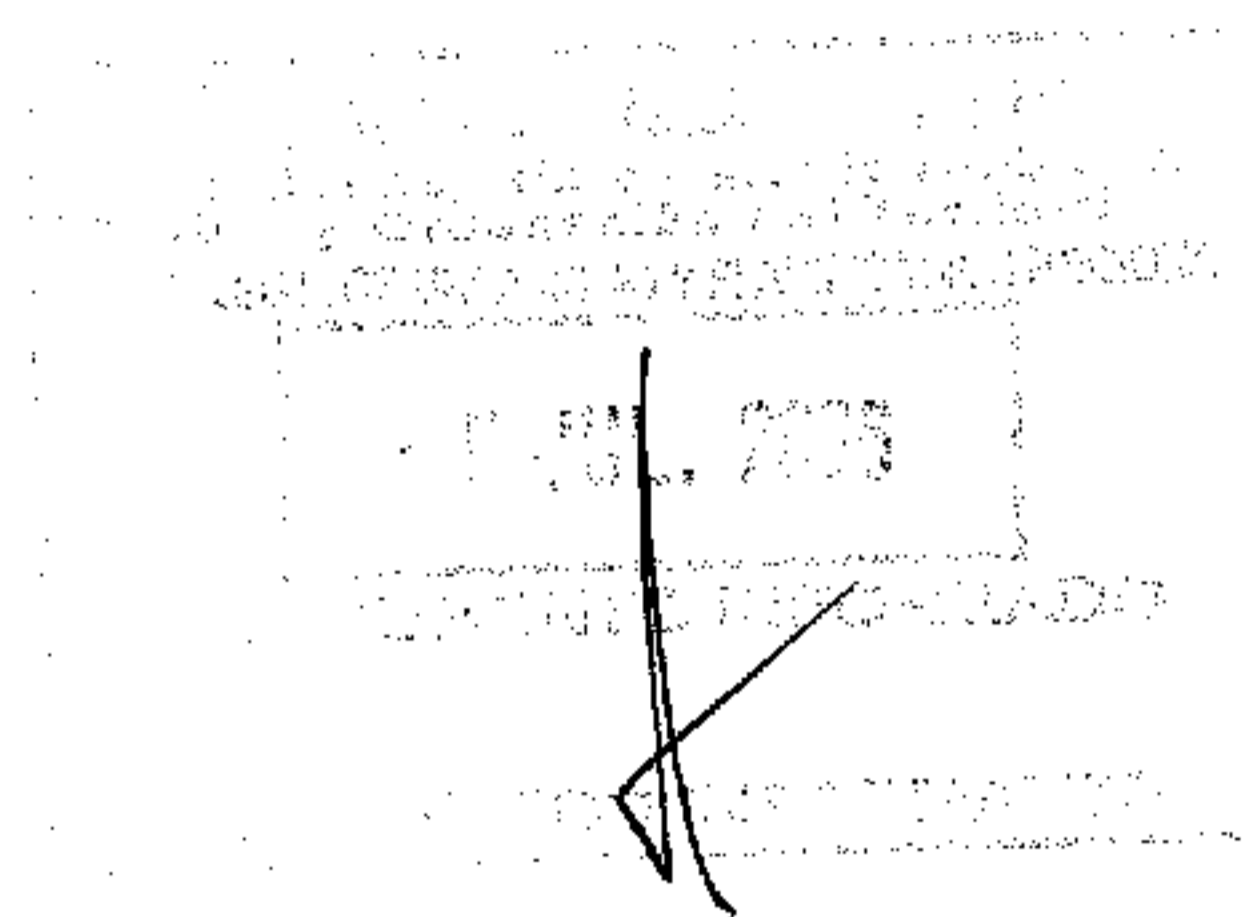
D) ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

BD

ÍNDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO 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 HA SIDO ELABORADO DE ACUERDO CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA CIUDAD DE MADRID, EN SU ARTÍCULO 10.1.1.º.
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.693/06)



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 perfección de metro cuadrado de suelo bruto de sector a urbanizar (3.000 pts./m²; 18,03 €) incluyendo gastos de planeamiento y gestión, obtenemos la siguiente valoración:

- Superficie del Sector 107 140.377,- m²
- Coste de repercusión de la urbanización 3.000 pts./m² (18,03 €)

Valoración del coste de la urbanización:

$$140.377 \times 3.000 = \underline{421.131.000 \text{ pts. (2.531.048,29 €)}}$$

COSTE DE LA URBANIZACIÓN = 421.131.000 pts. (2.531.048,29 €)

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/m² (18,03 €).

Por consiguiente el valor del suelo será:

$$140.377 \text{ m}^2 \times 3.000,- \text{ pts./m}^2 = 421.131.000,- \text{ pts.}$$

COSTE DEL SUELO = 421.131.000,- pts. (2.531.048,28 €)

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 planeamiento y gestión 421.131.000,- pts.
- Coste de obtención del suelo 421.131.000,- pts.

Total **842.262.000,- pts. (5.062.096,57 €)**
 Cantidad que en euros asciende a **5.062.096,57 €**



COSTE TOTAL (Urb. y Suelo) = 842.262.000,- pts. (5.062.096,57 €)

1.4 EVALUACIÓN DE LA VALORACIÓN FINAL EN VENTA.

Del análisis del mercado y a la vista de las tasaciones realizadas en el ámbito de los sectores industriales similares obtenemos una repercusión media de venta de 12.000 pts/m2 (72,12 €) de parcela neta.

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

$(92.155,- m2 \times 0,90) \times 12.000 \text{ pts}/m2 = \underline{\underline{995.274.000,- \text{ pts. (5.981.717,21 €)}}$

VALOR EN VENTA SUELO = 995.274.000,- pts. (5.981.717,21 €)

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.

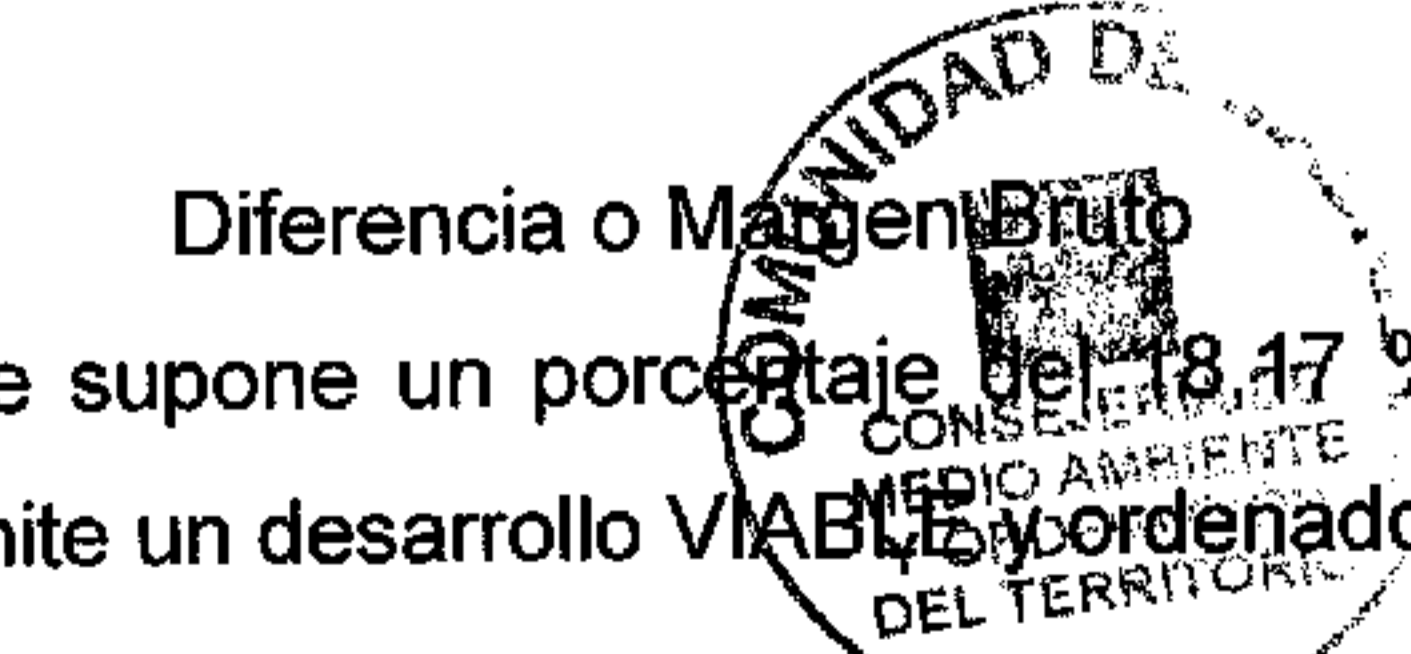
3 RESUMEN DEL ESTUDIO ECONÓMICO

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 **995,- MM. PTS. (5.981.717,21€)**
 Coste total de la inversión **842,- MM. PTS. (5.062.096,57 €)**

Diferencia o Margen Bruto **153,- MM. PTS. (919.620,64 €)**

Lo que supone un porcentaje del **18,17 %** aproximadamente sobre las ventas, cifra que permite un desarrollo VIABLE y ordenado del sector.



EL PRESENTE DOCUMENTO FUE OBJETO DE ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO EL DÍA 21.7.06
 Madrid, 21.7.06
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
 (P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

BD