

METODO ESTÁTICO

costes de urbanización del suelo urbano no consolidado				unidades de actuación suelo urbano no consolidado de uso residencia					UANC uso terciario		
hipótesis de cálculo:				UANC-01	UANC-02	UANC-03	UANC-04	UANC-05	UANC-06	UANC-07	UANC-08
		coste E/m2									
superficie de viales (medición)		70		413.770,00 €	501.340,00 €	386.120,00 €	967.120,00 €	1.023.400,00 €	962.640,00 €	268.450,00 €	1.162.910,00 €
(viario tipo de calles de 16/18 mts aprox.)											
superficie de zv y espacios libres (medición)		35		724.920,00 €	136.360,00 €	126.490,00 €	0,00 €	363.860,00 €	170.625,00 €	14.350,00 €	122.185,00 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL				1.138.690,00 €	637.700,00 €	512.610,00 €	967.120,00 €	1.387.260,00 €	1.133.265,00 €	282.800,00 €	1.285.095,00 €
otros gastos											
13% gastos generales (PEM)		13%									
6% beneficio industrial (PEM)		6%									
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA				216.351,10 €	121.163,00 €	97.395,90 €	183.752,80 €	263.579,40 €	215.320,35 €	53.732,00 €	244.168,05 €
1% importe de acometidas		1%									
6% honorarios técnicos		6%									
1% anuncios y tasas		1%									
2% indemnizaciones (edificaciones)		2%									
2% demoliciones		2%									
2% gastos de conservación		2%									
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA + GASTOS				159.416,60 €	89.278,00 €	71.765,40 €	135.396,80 €	194.216,40 €	158.657,10 €	39.592,00 €	179.913,30 €
5% gastos de promoción y gestión		5%									
8% gastos financieros		8%									
4% beneficio del urbanizador		4%									
TOTAL PROMOCIÓN SUELO URBANIZADO				193.577,30 €	108.409,00 €	87.143,70 €	164.410,40 €	235.834,20 €	192.655,05 €	48.076,00 €	218.466,15 €
TOTAL PRODUCCIÓN SUELO URBANIZADO (SIN IVA)				1.708.035,00 €	956.550,00 €	768.915,00 €	1.450.680,00 €	2.080.890,00 €	1.699.897,50 €	424.200,00 €	1.927.642,50 €
Ingresos de la promoción											
hipótesis de cálculo:											
		construcción E/m2	Valor Venta E/m2								
superficie construida VPO	30%	800	1400	5.474.700,00 €	2.905.380,00 €	3.408.750,00 €	5.093.415,00 €	5.989.815,00 €	9.306.360,00 €	2.009.340,00 €	6.789.528,00 €
(valor en venta de la VPO en Yecla + % garajes y trasteros)											
superficie construida VL	65%	900	1800	17.792.775,00 €	9.442.485,00 €	11.078.437,50 €	16.553.598,75 €	19.466.898,75 €	30.245.670,00 €	6.530.355,00 €	22.065.966,00 €
(valor en venta de la VL en Yecla + % garajes y trasteros)											
otros usos	5%	900	1400	760.375,00 €	403.525,00 €	473.437,50 €	707.418,75 €	831.918,75 €	1.292.550,00 €	279.075,00 €	942.990,00 €
(valor en venta sobre % VL)											
TOTAL INGRESOS VENTA (90%)				21.625.065,00 €	11.476.251,00 €	13.464.562,50 €	20.118.989,25 €	23.659.769,25 €	36.760.122,00 €	7.936.893,00 €	26.818.635,60 €
TOTAL INGRESOS PROMOCIÓN				19.917.030,00 €	10.519.701,00 €	12.695.647,50 €	18.668.309,25 €	21.578.879,25 €	35.060.224,50 €	7.512.693,00 €	24.890.993,10 €
RELACIÓN GASTOS/INGRESOS				1166,08%	1099,75%	1651,11%	1286,87%	1037,00%	2062,49%	1771,03%	1291,27%
RELACIÓN GASTOS/INGRESOS				8,58%	9,09%	6,06%	7,77%	9,64%	4,85%	5,65%	7,74%
BENEFICIO				91,42%	90,91%	93,94%	92,23%	90,36%	95,15%	94,35%	92,26%

