PLAN ESPECIAL OI-2 PLAN GENERAL ALICANTE

PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO

	Coste urban.(euro/m2t)	Total urbaniz.(euro)	Nº periodos / año	Financiación
		40.320.000,00	15	20,00%

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA M2 (Edificabilidad total m2)	Superf. const. m²	Ejec.contr.euro/m2	Total ej. contrata	Venta res/ter euro/m2	Total alquiler euros	ipc	% Alquiler / total	TASA ACTUALIZACION
RESIDENCIAL	171.955,00	600,00 €	103.173.000,00 €	1.400,00 €	240.737.000,00 €	2,00%	78,16%	7,00%
TERCIARIO	48.045,00	600,00 €	28.827.000,00 €	1.400,00 €	67.263.000,00 €	2,00%	21,84%	7,00%
TOTAL	220.000,00		132.000.000,00 €		308.000.000		100,00%	10,00%

RITMOS DE CONSTRUCCION	Total euros	1 plazo	2 plazo	3 plazo	4 plazo	5 plazo	6 plazo	7 plazo	8 plazo	9 plazo	10 plazo	11 plazo	12 plazo	13 plazo	14 plazo	15 plazo	16 plazo
URBANIZACION	40.320.000,00 €	33,33%	33,33%	33,33%													
VALOR SUELO																	
RESIDENCIAL	103.173.000,00 €			30,00%	30,00%	20,00%	20,00%										
TERCIARIO	28.827.000,00 €					20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%							
TOTALES EDIFICACION	132.000.000,00 €	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	20,00%	0,00%						

RITMOS DE VENTAS	Total euros	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15
TERCIARIO	67.263.000,00 €				10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%			
RESIDENCIAL	240.737.000,00 €				10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%			
renta anual actualizadada ipc terciario		1.400,00 €	1.428,00 €	1.456,56 €	1.485,69 €	1.515,41 €	1.545,71 €	1.576,63 €	1.608,16 €	1.640,32 €	1.673,13 €	1.706,59 €	1.740,72 €	1.775,54 €	1.811,05 €	1.847,27 €	1.884,22 €
renta anual actualizadada ipc empresarial		1.400,00 €	1.428,00 €	1.456,56 €	1.485,69 €	1.515,41 €	1.545,71 €	1.576,63 €	1.608,16 €	1.640,32 €	1.673,13 €	1.706,59 €	1.740,72 €	1.775,54 €	1.811,05 €	1.847,27 €	1.884,22 €
TOTALES ingresos alquileres	308.000.000,00 €																

	%	Totales	fondos propios	financiacion	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	QUINTO	SEXTO	SÉPTIMO	OCTAVO	NOVENA	DECIMO	UNDECIMO	DUODECIMO	DECIMOTERCERO	DECIMOCUARTO	DECIMOQUINTO	DECIMOQUINTO
PAGOS																				
Planeamiento																				
Honorarios Plan		dentro de urbanización																		
Reparcelación y otros		dentro de urbanización																		
		dentro de urbanización																		
Urbanización		dentro de urbanización																		
Honorarios Proyecto de urbanización		dentro de urbanización																		
Honorarios Direcc. obra de urbanización		dentro de urbanización																		
Licencia Municipal de Obras de urbanización		dentro de urbanización																		
Urbanización		40.320.000,00 €	8.064.000,00 €	32.256.000,00 €	5.685.267,64 €	6.033.510,04 €	6.425.688,19 €	6.843.357,93 €	7.288.176,19 €											
Construcción																				
Honorarios Proyecto de edificación		dentro edificación																		
Honorarios Direcc. obra de edificación		dentro edificación																		
Licencia Municipal de Obras de Edificación		dentro edificación																		
Edificación por Contrata terciario		103.173.000,00 €	20.634.600,00 €	82.538.400,00 €			6.116.482,55 €	6.514.053,92 €	6.937.467,42 €	7.388.402,80 €	7.868.648,98 €	8.380.111,17 €	8.924.818,39 €	9.504.931,59 €	10.122.752,14 €	10.780.731,03 €				
Edificación por Contrata empresarial		28.827.000,00 €	5.765.400,00 €	23.061.600,00 €					1.708.972,72 €	1.820.055,95 €	1.938.359,58 €	2.064.352,96 €	2.198.535,90 €	2.341.440,73 €	2.493.634,38 €	2.655.720,61 €	2.828.342,45 €	3.012.184,71 €		
Promoción																				
Gastos de administración del promotor		200.000,00 €			200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €	200.000,00 €		
Financieros																				
Intereses por financiación urbanización		6.553.538,22 €			2.096.640,00 €	1.728.397,50 €	1.336.219,45 €	918.549,72 €	473.731,45 €											
Intereses por financiación edificación residencial		32.276.385,50 €					5.364.996,00 €	4.967.424,63 €	4.544.011,13 €	4.093.075,75 €	3.612.829,57 €	3.101.367,38 €	2.556,660,16 €	1.976.546,98 €	1.358.728,41 €	700.747,52 €				
Intereses por financiación edificación terciaria		9.018.167,20 €							1.499.004,00 €	1.387.920,77 €	1.269.617,14 €	1.143.623,76 €	1.009.440,82 €	866.535,99 €	714.342,34 €	552.256,11 €	376.634,27 €	195.792,01 €		
TOTAL GASTOS		220.358.090,92 €	34.464.000,00 €	137.856.000,00 €	7.981.907,64 €	7.961.907,64 €	19.443.386,19 €	19.443.386,19 €	22.651.382,91 €	14.889.455,27 €	14.889.455,27 €	14.889.455,27 €	14.889.455,27 €	14.889.455,27 €	14.889.455,27 €	14.889.455,27 €	3.407.976,72 €	3.407.976,72 €	- €	- €
COBROS																				
Ventas residencial	100,00%	240.737.000,00 €						25.547.203,03 €	26.058.147,09 €	26.579.310,03 €	27.110.896,23 €	27.653.114,16 €	28.206.176,44 €	28.770.299,97 €	29.345.705,97 €	29.932.620,09 €	30.531.272,49 €	- €	- €	
Ventas terciario	100,00%	67.263.000,00 €										7.726.404,41 €	7.880.932,49 €	8.038.551,14 €	8.199.322,17 €	8.363.308,61 €	8.530.574,78 €	- €	- €	
TOTAL INGRESOS		308.000.000,00 €						25.547.203,03 €	26.058.147,09 €	26.579.310,03 €	27.110.896,23 €	35.379.518,56 €	36.087.108,93 €	36.808.851,11 €	37.545.028,14 €	38.295.928,70 €	39.061.847,27 €	- €	- €	
NETO		87.631.909,08 €			- 7.961.907,64 €	- 7.981.907,64 €	- 19.443.386,19 €	6.103.816,84 €	3.406.764,18 €	11.689.854,76 €	12.221.440,96 €	20.490.063,29 €	21.197.653,66 €	21.919.395,84 €	22.655.572,87 €	23.406.473,43 €	35.653.870,55 €	- 3.407.976,72 €	- €	
TIR	26,69%																			

PLAN ESPECIAL OI-2 PLAN GENERAL ALICANTE

PLAN ECONÓMICO-FINANCIERO

		Coste urban.(euro/m2t)			Total urbaniz.(euro)		Nº periodos / año		Financiación
					40.320.000,00		15+rta perp		20,00%
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA M2	Superf. const. m²	Ejec.contr.euro/m2	Total ej. contrata	Alquiler euro/m2	Total alquiler euros	ipc	% Alquiler / total	TASA ACTUALIZACION	
(Edificabilidad total m2)									
RESIDENCIAL	171.955,00	600,00 €	103.173.000,00 €	72,00 €	12.380.760,00 €	2,00%	78,16%	7,00%	
TERCIARIO	48.045,00	600,00 €	28.827.000,00 €	72,00 €	3.459.240,00 €	2,00%	21,84%	7,00%	
TOTAL	**220.000,00**		**132.000.000,00 €**		**15.840.000**		100,00%	10,00%	

RITMOS DE CONSTRUCCION	**Total euros**	1 plazo	2 plazo	3 plazo	4 plazo	5 plazo	6 plazo	7 plazo	8 plazo	9 plazo	10 plazo	11 plazo	12 plazo	13 plazo	14 plazo	15 plazo	16 plazo
URBANIZACION	**40.320.000,00 €**	33,33%	33,33%	33,33%													
VALOR SUELO																	
RESIDENCIAL	103.173.000,00 €			30,00%	30,00%	20,00%	20,00%										
TERCIARIO	28.827.000,00 €					20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%							
TOTALES EDIFICACION	**132.000.000,00 €**	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	40,00%	40,00%	20,00%	20,00%	20,00%	0,00%						

RITMOS DE ALQUILER	**Total euros**	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15
TERCIARIO	3.459.240,00 €								50,00%	60,00%	70,00%	80,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
RESIDENCIAL	12.380.760,00 €				70,00%	70,00%	80,00%	80,00%	80,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
renta anual actualizadada ipc **terciario**		72,00 €	73,44 €	74,91 €	76,41 €	77,94 €	79,49 €	81,08 €	82,71 €	84,36 €	86,05 €	87,77 €	89,52 €	91,31 €	93,14 €	95,00 €	96,90 €
renta anual actualizadada ipc **empresarial**		72,00 €	73,44 €	74,91 €	76,41 €	77,94 €	79,49 €	81,08 €	82,71 €	84,36 €	86,05 €	87,77 €	89,52 €	91,31 €	93,14 €	95,00 €	96,90 €
TOTALES ingresos alquileres	**15.840.000,00 €**																

	%	Totales	fondos propios	financiacion	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	QUINTO	SEXTO	SEPTIMO	OCTAVO	NOVENA	DECIMO	UNDECIMO	DUODECIMO	DECIMOTERCERO	DECIMOCUARTO	DECIMOQUINTO	DECIMOQUINTO
PAGOS																				
Planeamiento																				
Honorarios Plan		dentro de urbanización																		
Reparcelación y otros		dentro de urbanización																		
		dentro de urbanización																		
Urbanización		dentro de urbanización																		
Honorarios Proyecto de urbanización		dentro de urbanización																		
Honorarios Direcc. obra de urbanización		dentro de urbanización																		
Licencia Municipal de Obras de urbanización		dentro de urbanización																		
Urbanización		40.320.000,00 €	8.064.000,00 €	32.256.000,00 €	5.665.267,64 €	6.033.510,04 €	6.425.688,19 €	6.843.357,93 €	7.288.176,19 €											
Construcción																				
Honorarios Proyecto de edificación		dentro edificación																		
Honorarios Direcc. obra de edificación		dentro edificación																		
Licencia Municipal de Obras de Edificación		dentro edificación																		
Edificación por Contrata terciario		103.173.000,00 €	20.634.600,00 €	82.538.400,00 €			6.116.482,55 €	6.514.053,92 €	6.937.467,42 €	7.388.402,80 €	7.868.648,98 €	8.380.111,17 €	8.924.818,39 €	9.504.931,59 €	10.122.752,14 €	10.780.731,03 €				
Edificación por Contrata empresarial		28.827.000,00 €	5.765.400,00 €	23.061.600,00 €					1.708.972,72 €	1.820.055,95 €	1.938.359,58 €	2.064.352,96 €	2.198.535,90 €	2.341.440,73 €	2.493.634,38 €	2.655.720,61 €	2.828.342,45 €	3.012.184,71 €		
Promoción																				
Gastos de administración del promotor		1.000.000,00 €			1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
Financieros																				
Intereses por financiación urbanización		6.553.538,22 €			2.096.640,00 €	1.728.397,60 €	1.336.219,45 €	918.549,72 €	473.731,45 €											
Intereses por financiación edificación terciaria		32.276.385,50 €					5.364.996,00 €	4.967.424,63 €	4.544.011,13 €	4.093.075,75 €	3.612.829,57 €	3.101.367,38 €	2.556.660,16 €	1.976.546,96 €	1.358.726,41 €	700.747,52 €				
Intereses por financiación edificación empresarial		9.018.167,20 €							1.499.004,00 €	1.387.920,77 €	1.269.617,14 €	1.143.623,76 €	1.009.440,82 €	866.535,99 €	714.342,34 €	552.256,11 €	379.634,27 €	195.792,01 €		
TOTAL GASTOS		**221.168.090,92 €**	**34.464.000,00 €**	**137.856.000,00 €**	8.761.907,64 €	8.761.907,64 €	20.243.386,19 €	20.243.386,19 €	23.451.362,91 €	15.689.455,27 €	15.889.455,27 €	15.689.455,27 €	15.689.455,27 €	15.689.455,27 €	15.889.455,27 €	15.889.455,27 €	4.207.976,72 €	4.207.976,72 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
COBROS																				
Alquileres terciario (anual)	100,00%	12.380.760,00 €						9.196.993,09 €	9.380.932,95 €	10.935.487,56 €	11.154.197,31 €	11.377.281,25 €	13.055.430,24 €	13.316.538,84 €	13.582.869,62 €	13.854.527,01 €	14.131.617,55 €	14.414.249,90 €	14.702.534,90 €	
Alquileres empresarial (anual)	100,00%	3.459.240,00 €										1.986.789,70 €	2.431.830,60 €	2.893.878,41 €	3.373.435,41 €	3.871.017,13 €	3.948.437,47 €	4.027.406,22 €	4.107.954,34 €	
TOTAL INGRESOS		15.840.000,00 €						9.196.993,09 €	9.380.932,95 €	10.935.487,56 €	11.154.197,31 €	13.364.070,96 €	15.487.260,84 €	16.210.417,25 €	16.956.305,03 €	17.725.544,14 €	18.080.055,02 €	18.441.656,12 €	18.810.489,25 €	Renta perpetua
NETO		- 205.328.090,92 €			- 8.761.907,64 €	- 8.761.907,64 €	- 20.243.386,19 €	- 11.046.393,10 €	- 14.070.429,96 €	- 4.753.967,71 €	- 4.535.257,96 €	- 2.325.384,31 €	- 202.194,43 €	520.961,98 €	1.266.849,76 €	2.036.088,87 €	13.872.078,30 €	14.233.679,40 €	17.810.489,25 €	178.104.892,46 €
TIR	**9,86%**																			