



SERVICIOS DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LOS PROYECTOS DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE EN EL “DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES”

Agencia de Vivienda Social

Enero 2026

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	2
2	METODOLOGÍA.....	3
2.1	FASE 1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y CONTRASTES PREVIOS	3
2.2	FASE 3. TRABAJO DE GABINETE	3
2.3	FASE 4. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO Y SUS RESULTADOS.....	4
3	RESULTADOS	5
3.1	OBJETIVOS.....	5
3.1.1	Criterios generales	5
3.1.2	Bloque I. Premisas.....	5
3.1.3	Bloque II. Modelos individualizados por parcela.	6
3.1.4	Bloque III. Modelo agregado y Sensibilidad.....	7
3.2	DETALLES DEL PLAN DE VIABILIDAD	9
3.2.1	Bloque I. Premisas.....	9
3.2.2	Bloque II. Modelos individualizados por parcela	12
3.2.3	Bloque III. Modelo agregado y Sensibilidad.....	14

© Equipo técnico de Daleph.

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene los resultados del ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICOFINANCIERA DE LOS PROYECTOS DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE EN EL “DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES”.

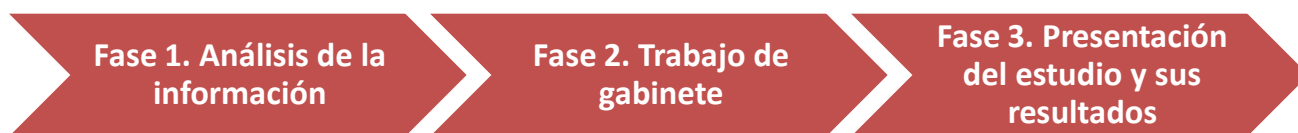
El trabajo se ha realizado a partir de la metodología planteada inicialmente y en estrecha colaboración con el equipo técnico y directivo de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

El resultado directo se presenta en este mismo documento y adicionalmente se entrega una copia en formato digital para facilitar el análisis y tratamiento de la información elaborada. **En particular los resultados esperados específicos son:**

1. **Plan Viabilidad Económica del Proyecto:** Se presenta una evaluación detallada de la viabilidad económica del desarrollo de la promoción de viviendas en régimen de derecho de superficie. Se proporcionan proyecciones financieras que permiten evaluar la rentabilidad del proyecto en diferentes escenarios y condiciones de mercado. En particular se han tenido en consideración distintas **variables todas ellas recogidas en el análisis de sensibilidad:**
 - Plazo de la Concesión
 - Coeficiente de Reducción de Rentas (vs Renta máxima CD).
 - Coste de Construcción
 - Nivel de Apalancamiento Financiero

2 METODOLOGÍA

La metodología utilizada en este de trabajo se ha estructurado en diferentes ámbitos y fases que se describen a continuación:



2.1 Fase 1. Análisis de la información y contrastes previos

Se realizó una **reunión inicial** el mes de mayo para validar la información de que disponía Daleph y entender supuestos y necesidades de la AVS para la elaboración del presente estudio.

Por otro lado, a lo largo del proyecto se llevaron a cabo **reuniones de seguimiento periódicas** para poner en común el estado de los trabajos y los resultados – intermedios o finales– alcanzados.

Con el objetivo de obtener información permitiente que permita realizar el estudio de viabilidad se han combinado tareas de tratamiento de información provenientes de:

- > **Fuentes secundarias** –tanto de carácter **documental** como de **datos estadísticos del sector**.
- > **Fuentes primarias** tanto urbanísticas como legales, de condición de la parcela como en materia de vivienda protegida para el régimen bajo el que se vayan a calificar la promoción.

El equipo técnico de **DALEPH** ha llevado a cabo un trabajo de gabinete para analizar toda la **información recopilada de las fuentes de datos**.

2.2 Fase 3. Trabajo de gabinete

Una vez analizada y contrastada la información obtenida en las fases anteriores, se ha procedido a la **redacción definitiva del Estudio de Viabilidad**. La estructura del análisis es la siguiente:

1. **Resumen de supuestos: Resumen del plan para la comprensión de terceros.**
2. **Estudio de mercado:**
 - a. Identificar el público objetivo y sus necesidades habitacionales.
 - b. Analizar la competencia y la oferta de viviendas asequibles en la zona.
 - c. Determinar el precio alquiler de las viviendas asequibles en base a la legislación vigente en la Comunidad de Madrid.

3. Análisis financiero:

- a. Estimar coste del terreno y de construcción de las viviendas
- b. Calcular los gastos de operación y mantenimiento.
- c. Proyectar los ingresos por alquileres y posibles futuras ventas.
- d. Realizar un análisis de flujo de efectivo para evaluar la rentabilidad del proyecto bajo los dos supuestos de alquiler en promoción propia o alquiler en derecho de superficie.
- e. Se incorporará en el análisis la posibilidad de acogerse a la financiación contemplada para viviendas sociales en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

4. Análisis de costes técnicos de:

- a. Evaluar la viabilidad técnica del proyecto, incluyendo aspectos como la accesibilidad, infraestructura, y servicios básicos.
- b. Realizar un estudio de impacto ambiental y urbanístico.
- c. Diseñar el plan de construcción y desarrollo del proyecto.

5. Análisis legal y administrativo:

- a. Revisar los permisos y licencias necesarios para llevar a cabo el proyecto.
- b. Evaluar los aspectos legales relacionados con la propiedad del terreno y la construcción de viviendas sociales.
- c. Considerar los aspectos administrativos y de gestión del proyecto.

6. Evaluación de riesgos:

- a. Identificar y evaluar los posibles riesgos asociados al proyecto, como fluctuaciones del mercado, cambios legislativos o problemas de financiación.

7. Elaboración del plan de negocio y presentación de resultados:

- a. Integrar los hallazgos de todos los análisis en un plan de negocio detallado, tanto para el supuesto de promoción propia para alquiler por parte de AVS como para la promoción bajo el régimen de derecho de superficie, con análisis de sensibilidad en función del canon y del plazo de concesión.
- b. Presentar los resultados del estudio de viabilidad a los posibles inversores, administraciones públicas u otras partes interesadas.

2.3 Fase 4. Presentación del estudio y sus resultados

En reunión celebrada a principios del mes de junio se presentaron los resultados **del Estudio de Viabilidad** y las conclusiones del mismo al equipo directivo de AVS.

3 RESULTADOS

3.1 Objetivos

A continuación, se presentan los resultados del estudio de viabilidad a partir de una serie de hipótesis o consideraciones que han estructurado el análisis.

CONSIDERACIONES DEL MODELO ECONÓMICO

3.1.1 Criterios generales

Se han establecido premisas tanto del programa de vivienda, como de gastos de construcción, explotación, impuestos y costes financieros. Estas variables se pueden modificar y están marcadas en color naranja; el resto de las celdas con las que opera el modelo están bloqueadas.

Con estas premisas se ha elaborado modelos individualizados por cada una de las parcelas y un análisis global de todos los derechos de superficie, incorporando un análisis de sensibilidad en el que se puede ver cómo se mueve la rentabilidad en función de los diferentes parámetros principales.

Si bien a día de hoy, solo hay posibilidad de simultaneidad en la Etapa 1 y, en breve, en la Etapa 3, todos los modelos arrancan en un hipotético año 1 que corresponde a aquel en el que puedan iniciarse las obras de edificación, tras otorgar el Ayuntamiento la correspondiente licencia de simultaneidad con las obras de urbanización. La estructura del modelo se desarrolla a través de las siguientes hojas de cálculo:

Bloque 1.- Hojas 1 a 4. Premisas.

Bloque 2.- Hojas 5. Modelos individualizados por parcela.

Bloque 3. Hojas 6 y 7. Modelo Agregado y Análisis de Sensibilidad.

3.1.2 Bloque I. Premisas

1.1. Resumen de Parcelas.

Recoge el resumen de las características de las parcelas, su edificabilidad y el programa de vivienda seleccionado para agotar esta edificabilidad, maximizando el número de vivienda, estableciendo unos porcentajes máximos y mínimos de viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios.

1.2. Costes Construcción y Financieros

- a. Se establece un Canon 0, tal y como se está realizando en el resto de los proyectos de estas características desarrollado en la Comunidad de Madrid.
- b. Construcción SR a 1.200 €/psqm, 600 para garajes y 480 €/psqm para trasteros.
- c. Coste de Urbanización interior 120 €/psqm
- d. Dotación de cocinas 2.000€.
- e. No se considera piscina.
- f. Coste de la deuda 4,00%.
- g. Nivel de Apalancamiento 60%.
- h. Amortización lineal sin carencia.
- i. Plan de Acompañamiento Sociolaboral sobre el 8% de las viviendas.
- j. Dotación de Plan de Mantenimiento Preventivo y Correctivo 0,5% sobre inversión a lo largo de todo el periodo del Derecho de Superficie.

1.3. Rentas

Se determinan las rentas protegidas máximas que recogerán la Calificación Definitiva de las viviendas en función de la legislación vigente.

En el modelo económico se toma como referencia la renta máxima permitida por la normativa vigente para viviendas con protección pública en régimen de alquiler, equivalente al 5,5 % del Precio Máximo de Venta (PMV). Asimismo, el modelo incorpora la posibilidad de aplicar reducciones sobre dicha renta máxima, de hasta un punto porcentual, alcanzando un mínimo del 4,5 % del PMV, en función de las mejoras que puedan ser ofertadas por el superficiario en el marco del procedimiento de adjudicación.

1.4. Gastos Comunes e Impuestos

Se establecen los gastos comunes en función de las características de las parcelas. Estos gastos incluyen mantenimiento, limpieza, consejería, garajes, así como, estimación de suministros en zonas comunitarias e IBI.

3.1.3 Bloque II. Modelos individualizados por parcela

Para cada una de las parcelas recogidas en el Pliego se ha realizado un estudio de viabilidad, con las premisas establecidas y:

- a. El modelo considera la explotación de las promociones durante la totalidad del plazo del derecho de superficie, fijado en 75 años conforme a las condiciones previstas por la AVS.
- b. El modelo toma como escenario base la renta máxima del 5,5% del PMV, permitiendo analizar el impacto económico de reducciones de renta de hasta un punto porcentual (4,5% del PMV), que podrán ser ofertadas como mejora por los licitadores.
- c. A efectos del modelo base, se considera una morosidad limitada al 1% a soportar por el superficiario, previendo que la AVS pueda asumir hasta un máximo del 5% de morosidad.

No obstante, esta cobertura podrá ser objeto de mejora en la oferta, pudiendo el superficiario asumir entre el 95% y el 100% de la morosidad.

- d. Destinatarios: aquellos que cumplan requisitos de acceso a vivienda VPPB. Se reserva un cupo del 5% para familias con ingresos de hasta 3,5 IPREM, planteando como mejorar ampliar este cupo hasta el 10%.
- e. El Adjudicatarios asumirá el coste de Programas de Acompañamiento Socio Laboral para familias que puedan entrar en riesgo de vulnerabilidad en un máximo del 8% de las viviendas.
- f. Repercusión máxima de gastos comunes limitada al 15% de la renta. Este límite de repercusión se podrá mejorar por parte del licitador hasta un 10%.
- g. Se limitan las plazas de garaje a una en base a la nueva legislación Ley 3/2024 de 28 de junio de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.
- h. Se han considerado renovación de contratos cada 7 años, limitando ocupación anual ese año al 85%.
- i. Rotación máxima del 5%, limitado al 3% el primer año.
- j. Actualización de rentas al 2% (idem ipc).
- k. Morosidad 3%
- l. Coste de CapEx de rotación 1.050€.
- m. Management fee 5,5%.
- n. Ocupación máxima 98% (en función tipología y edificios)

El modelo considera que la AVS asumiría, como máximo, el coste correspondiente al IBI, sin perjuicio de que el superficiario pueda ofertar la asunción total o parcial de dicho impuesto como mejora. Los costes derivados de vados y tasas municipales se imputan íntegramente al superficiario.

Adicionalmente, el modelo no incorpora de forma diferenciada el impacto derivado del incremento del cupo de viviendas destinadas a familias con ingresos de hasta 3,5 IPREM, establecido como criterio puntuable en los Pliegos. No obstante, se considera que dicho incremento podría tener efectos marginales sobre la morosidad y los costes de gestión, aspectos que quedan parcialmente mitigados por los mecanismos de acompañamiento sociolaboral previstos.

3.1.4 Bloque III. Modelo agregado y Sensibilidad

1.5. Modelo Los Berrocales

Se agregan todos los modelos en la hoja 6 'Modelo Berrocales' de forma de se pueda tener una visión de conjunto en caso de que se licitaran todas las parcelas a la vez (y estas pudieran desarrollarse al mismo tiempo).

En la misma pestaña se puede hacer una selección, individual o múltiple, de la diferentes Etapas en las que está faseado el desarrollo de Los Berrocales.

En la línea 125 y siguientes se extrae del modelo el importe de la estimación correspondiente a los impuestos que la AVS ha decidido asumir (IBI). De la misma forma, se determina el importe máximo por cobertura de mora del 5% que se establecerá en los Pliegos y que permite una ocupación económica del 97% en los modelos, con una ocupación física del 98% y una mora mínima, que se ha determinado en el 1%.

En esta hoja se añade un gráfico en el que se puede ver la evolución de los ingresos y los gastos, además del NOI (ingreso operativo neto) en periodos de 5 años, durante el periodo de explotación (año 3).

1.6. Análisis de Sensibilidad

Está preparado para poder ver cómo se mueve la rentabilidad (TIR Proyecto, sin apalancar o unlevered) en función de los parámetros principales:

- Plazo de la Concesión
- Interés nominal de la deuda.
- Coste de Construcción
- Nivel de Apalancamiento Financiero

Estos cuatro parámetros de pueden determinar en esta misma hoja.

3.2.1 Bloque I. Premisas

ETAPA I																													
PARCELA	EDIF	ÚTIL	TERCIARIO PROX	% MAX VIV 1D	% MIN VIV 1D	% MAX VIV 2D	% MIN VIV 2D	% MAX VIV 3D	% MIN VIV 3D		MAX VIV 1D	MAX VIV 2D	MAX VIV 3D	VIVs 1D	VIVs 2D	VIVs 3D	VIVs TOTAL	MÁX ÚTIL	% 1D	% 2D	% 3D	CHECK m2	AVG m2	m2	COEF OCC PARCELA	FLOORS	LIFTS	JARDIN	PISCINA
RC 2.2.6	2.528,14	1.794,98	46,17	40%	30%	70%	30%	10%	0%		44,87	35,90	27,62	12	24	2	38	1.810,00	32%	63%	5%	15,02	47,63	1.041,33	32,03%	7	2	SI	NO
ETAPA III																													
PARCELA	EDIF	ÚTIL	TERCIARIO PROX	% MAX VIV 1D	% MIN VIV 1D	% MAX VIV 2D	% MIN VIV 2D	% MAX VIV 3D	% MIN VIV 3D		MAX VIV 1D	MAX VIV 2D	MAX VIV 3D	VIVs 1D	VIVs 2D	VIVs 3D	VIVs TOTAL	MÁX ÚTIL	% 1D	% 2D	% 3D	CHECK m2	AVG m2	m2	COEF OCC PARCELA	FLOORS	LIFTS	JARDIN	PISCINA
RC 4.12.3	6.524,86	4.632,65	128,34	40%	30%	70%	30%	10%	0%		115,82	92,65	71,27	30	60	7	97	4.655,00	31%	62%	7%	22,35	47,99	3.015,53	28,45%	7	4	SI	NO
TOTAL	9.053,00	6.427,63	174,51								160,69	128,55	98,89	42	84	9	135	6.465,00				37,37		4.056,86					

Costes

Datos:

		RC.2.2.6	RC.4.12.3
M2 Const		2.528,14	6.524,86
Viviendas		38	97
Garajes		38	97
Trasteros		38	97
COSTES TOTALES		4.570.274,07 €	11.761.380,17 €
COSTES TOTALES POR VIVIENDA		120.270,37 €	121.251,34 €
COSTES TOTALES POR VIVIENDA (€ / M2)		1.807,76 €	1.802,55 €
SUELO		- €	- €
Canon anual	0,00 €	- €	- €
CONSTRUCCIÓN		4.118.106,03 €	10.597.747,49 €
100% Sobre Rasante	1.200,00 €	3.033.768,00 €	7.829.832,00 €
50% Bajo Rasante/Garajes	600,00 €	802.816,90 €	2.049.295,77 €
40% Bajo Rasante/Trasteros	480,00 €	205.521,13 €	524.619,72 €
10% Urbanización interior	120,00 €	- €	- €
Piscina+Padel	100.000,00 €	- €	- €
Cocinas	2.000,00 €	76.000,00 €	194.000,00 €
GASTOS TÉCNICOS		366.511,44 €	943.199,53 €
Tasas e impuestos	5,00%	205.905,30 €	529.887,37 €
Arquitecto	2,50%	102.952,65 €	264.943,69 €
Aparejador	1,00%	41.181,06 €	105.977,47 €
Seguridad y Salud	0,20%	8.236,21 €	21.195,49 €
Control de calidad y OCT	0,20%	8.236,21 €	21.195,49 €
GASTOS GENERALES		85.656,61 €	220.433,15 €
Notaría		3.212,12 €	8.266,24 €
Suelo	0,03%	- €	- €
Obra Nueva	0,03%	1.235,43 €	3.179,32 €
División Horizontal	0,03%	1.235,43 €	3.179,32 €
Préstamo	0,03%	741,26 €	1.907,59 €
Registro		2.141,42 €	5.510,83 €
Suelo	0,02%	- €	- €
Obra Nueva	0,02%	823,62 €	2.119,55 €
División Horizontal	0,02%	823,62 €	2.119,55 €
Préstamo	0,02%	494,17 €	1.271,73 €
A.J.D.		80.303,07 €	206.656,08 €
Suelo	0,75%	- €	- €
Obra Nueva	0,75%	30.885,80 €	79.483,11 €
División Horizontal	0,75%	30.885,80 €	79.483,11 €
Préstamo	0,75%	18.531,48 €	47.689,86 €
GASTOS FINANCIEROS			
Principal (%)	60%	60%	60%
Interés nom.	4,00%	4,00%	4,00%
Tasa descuento	3,00%	3,00%	3,00%
IMPUESTOS			
IVA reducido	10%	10%	10%
IVA Reversión vuelo	100%	100%	100%

		RC.2.2.6	RC.4.12.3
Datos:			
Incremento rentas	2,00%	2,00%	2,00%
IPC	2,00%	2,00%	2,00%
Gastos Comunes	Repercusión Máxima	0,98 €	0,58 €
Tributos		0,00 €	0,00 €
Coste rotación	1.050 €	1.050 €	1.050 €
Ocupación maxima 1D		98,00%	98,00%
Ocupación maxima 2D		98,00%	98,00%
Ocupación maxima 3D		98,00%	98,00%
% Rotación entrada	5,00%	5,00%	5,00%
% Rotación salida 1er año	3,00%	3,00%	3,00%
% Rotación salida 2º año	5,00%	5,00%	5,00%
Número de viviendas totales		38	97
Número de viviendas 1D		12	30
Número de viviendas 2D		24	60
Número de viviendas 3D		2	7
Área construída		2.528	6.525
Área útil		1.795	4.633
Gastos de Gestión	5,50%	5,50%	5,50%
Reparaciones €/viv/año	70 €	70 €	70 €
Reparaciones desde año	2	2	2
Reparaciones hasta año 2	50,00%	50%	50%
Mora		3,00%	3,00%
Indicador filas		3	5
1D €/m2 COEF RED		0,00%	0,00%
2D €/m2 COEF RED		0,00%	0,00%
3D €/m2 COEF RED		0,00%	0,00%
PLAZA GARAJE COEF RED		0,00%	0,00%
TRASTERO COEF RED		0,00%	0,00%
PLAZO BP	75	75	75
PLAZO FINANCIEROS	75	75	75
% Inicio / Renovación	85,00%	85,00%	85,00%
Plan de Inserción Socio Laboral	1.200 €	1.200 €	1.200 €
PISL (%)	8,00%	8,00%	8,00%
Seguro		900 €	2.300 €
IBI / Vado / Tasas Anual		22.021 €	56.834 €
Quién abona el IBI	AVS	AVS	AVS
Importe máximo soportado Mora AVS	5,00%	5,00%	5,00%
Provisión Mantenimiento PC	0,05%	0,05%	0,05%

Vivs	Oe Max 1D	Oe Max 2D	Oe Max 3D
0 - 20	98,00%	98,00%	98,00%
21 - 40	98,00%	98,00%	98,00%
41 - 50	98,00%	98,00%	98,00%
+ 51	98,00%	98,00%	98,00%

Mora *
3,00%
3,00%
3,00%
3,00%

* La Administración soportará un 5% de importe total de deuda de inquilinos por edificio

* La selección de inquilinos la realizará el superficiario sobre la lista de interesados que cumplan los requisitos del pliego

Rentas

VPO RÉGIMEN GENERAL Y ESPECIAL – VPP – VPPB - RD 49/2009				ZONA A	€/ m2 útil	GARAJE (MÁXIMO)	25 m2 útiles	TRASTERO (MÁXIMO)	8 m2 útiles	Renta
PRECIOS MAXIMOS DE VENTA (€/M2 ÚTIL)	VIVIENDA	2.518,60 €	11,54 €							
	GARAJE Y TRASTERO	1.511,16 €	6,93 €			Coef.	5,50%			
VPPL DEL DECRETO 11/2005				ZONA A	€/ m2 útil		60,00%			
PRECIOS MAXIMOS DE VENTA (€/M2 ÚTIL)	VIVIENDA	2.898,96 €	13,29 €							
	GARAJE Y TRASTERO	1.739,38 €	7,97 €							

#	PARCELA	USO *	1D €/m2 ÚTIL	2D €/m2 ÚTIL	3D €/m2 ÚTIL	PLAZA GARAJE	TRASTERO	1D €/m2 COEF RED	2D €/m2 COEF RED	3D €/m2 COEF RED	PLAZA GARAJE COEF RED	TRASTERO COEF RED	2º PLAZA GARAJE	IMPUESTOS	GASTOS
1	RC.2.2.6	RCVPO	11,54 €	11,54 €	11,54 €	173,15 €	55,41 €	0%	0%	0%	0%	0%	138,52 €	0,73 €	0,98 €
3	RC.4.12.3	RCVPO	11,54 €	11,54 €	11,54 €	173,15 €	55,41 €	0%	0%	0%	0%	0%	138,52 €	0,73 €	0,58 €

Gastos Comunes e impuestos

PARCELA	RC.2.2.6	RC.4.12.3
m2	2.528,14	6.524,86
VIVIENDAS	38	97
JARDIN	SI	SI
PISCINA	NO	NO
COEF OCC PARCELA	32%	28%
FLOORS	7	7
LIFTS	2	4

		Cálculo coste mensual		Coste anual	
Coste anual Mantenimiento Urbanización	Mantenimiento ascensores	1.920,00 €	3.840,00 €	800,00 €	9.600,00 €
	Teléfono ascensores	192,00 €	384,00 €	80,00 €	960,00 €
	Mantenimiento extintores	462,00 €	462,00 €	220,00 €	2.640,00 €
	Mantenimiento cámaras seguridad	200,00 €	200,00 €	60,00 €	720,00 €
	Grupo de presión	600,00 €	600,00 €	165,00 €	1.980,00 €
	Mantenimiento RITI	500,00 €	500,00 €	60,00 €	720,00 €
	DDD	320,00 €	320,00 €	55,00 €	660,00 €
Coste anual Limpieza Urbanización	Limpieza		6.480,00 €	9,00 €	1.728,00 €
	Resposición productos limpieza	150,00 €	150,00 €		1.800,00 €
Coste anual Conserjería Urbanización	Coste conserje	19.200,00 €	19.200,00 €	10,00 €	2.880,00 €
	Mantenimiento equipos informáticos	200,00 €	200,00 €		50,00 €
	Teléfono conserjería	96,00 €	96,00 €		8,00 €
	Coste Jardinero	600,00 €	1.550,00 €		480,00 €
Coste anual Jardinería Urbanización	Reposición productos jardinería	100,00 €	350,00 €		100,00 €
	Reposición plantas	150,00 €	400,00 €		120,00 €
	Mantenimiento puertas de garaje	1.200,00 €	1.200,00 €		100,00 €
Coste anual Garaje Urbanización	Reparación puertas garaje	200,00 €	200,00 €		50,00 €
	Mantenimiento equipos extinción incendios	175,00 €	450,00 €		100,00 €
	Mantenimiento detección/extracción de humos	175,00 €	450,00 €		100,00 €
	Mantenimiento luminarias	100,00 €	225,00 €		50,00 €
	Limpieza garaje	100,00 €	100,00 €		100,00 €
	Consumo eléctrico	1.950,00 €	5.000,00 €		1.090,00 €
Costes anuales Suministros (Energía y Agua) Urbanización	Consumo agua	1.250,00 €	3.200,00 €		700,00 €
	IBI Anual	22.021,15 €	56.834,23 €		12.400,00 €
Total Gastos sin IBI		29.840,00 €	45.557,00 €		21.646,00 €
Coste IBI		0,73 €	0,73 €	Impuestos	
Coste GGCC		0,98 €	0,58 €	GGCC	
Coste Total		1,71 €	1,31 €	Total	

m2	17.083,00
Impuestos mensuales	0,726 €
Resto Gastos Comunes mensuales	0,541 €
Total mensual m2	1,267 €

Leyenda

Jardin	Jardin en superficie
Piscina	No se consideran piscinas
Conserje	Parcelas con viviendas superiores a 60 viviendas. Labores de limpieza
Limpieza	En función de las viviendas y estimación de portales se aplican más horas.

[illegible]

Número de viviendas totales	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Viviendas 1D	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Viviendas 2D	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Viviendas 3D	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Alta de viviendas	29	35	35	35	35	35	35	29	35	35	35	35	35	35	29	35	35	35	35	29	35	35
Baja de viviendas	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ocupación	23	35	35	35	35	35	29	35	35	35	35	35	35	35	29	35	35	35	35	29	35	35
Ocupación 1D	9	9	11	11	11	11	11	9	11	11	11	11	11	11	9	11	11	11	11	9	11	11
Ocupación 2D	19	23	23	23	23	23	23	19	23	23	23	23	23	23	19	23	23	23	23	19	23	23
Ocupación 3D	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ocupación (%)	76,32%	92,11%	92,11%	92,11%	92,11%	92,11%	92,11%	76,32%	92,11%	92,11%	92,11%	92,11%	92,11%	92,11%	76,32%	92,11%	92,11%	92,11%	92,11%	76,32%	92,11%	92,11%
Rentas máximas 1D	11,541	11,771	12,011	12,251	12,501	12,751	13,001	13,261	13,531	13,801	14,071	14,351	14,641	14,931	15,231	15,541	15,851	16,161	16,491	16,821	17,151	17,851
Rentas máximas 2D	11,541	11,771	12,011	12,251	12,501	12,751	13,001	13,261	13,531	13,801	14,071	14,351	14,641	14,931	15,231	15,541	15,851	16,161	16,491	16,821	17,151	17,851
Rentas máximas 3D	11,541	11,771	12,011	12,251	12,501	12,751	13,001	13,261	13,531	13,801	14,071	14,351	14,641	14,931	15,231	15,541	15,851	16,161	16,491	16,821	17,151	17,851
Rentas máximas Parking	173,151	176,621	180,151	183,751	187,431	191,181	195,001	198,901	202,881	206,931	211,071	215,291	219,601	223,991	228,471	233,041	237,701	242,461	247,311	252,251	257,301	267,691
Rentas máximas Trastero	55,411	56,521	57,651	58,801	59,981	61,181	62,401	63,651	64,921	66,221	67,541	68,891	70,271	71,681	73,111	74,571	76,061	77,591	79,141	80,721	82,341	83,981
Rentas máximas Parking 2ª	138,521	141,291	144,121	147,001	149,941	152,941	156,001	159,121	162,301	165,551	168,861	172,241	175,681	179,191	182,781	186,431	190,161	193,971	197,841	201,801	205,841	209,951

[illegible]

Morosidad	-	3.328.331	-	11.462.221	-	11.691.461	-	11.925.291	-	12.163.801	-	12.407.081	-	12.655.221	-	10.715.321	-	13.166.491	-	13.429.821	-	13.698.411	-	13.972.381	-	14.251.831	-	14.536.871	-	12.308.541	-	15.124.181	-	15.426.641	-	15.735.171	-	16.049.871	-	16.370.871	-	16.698.291	-	14.138.641	-	17.372.301	-	17.720.361	-		
Plan de Inserción Social Laboral	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-	3.600.001	-
Gastos GGCC	-	29.840.001	-	30.436.801	-	31.004.541	-	31.666.451	-	32.299.781	-	32.945.771	-	33.604.631	-	34.276.781	-	34.962.321	-	35.661.561	-	36.374.791	-	37.102.291	-	37.844.341	-	38.601.121	-	39.373.251	-	40.160.711	-	40.963.931	-	41.789.201	-	42.638.871	-	43.471.251	-	44.340.671	-	45.227.481	-	46.132.031	-	47.054.671	-		
Gastos IBI	-	22.021.151	-	22.461.571	-	22.910.801	-	23.369.021	-	23.836.401	-	24.313.121	-	24.793.391	-	25.295.371	-	25.801.281	-	26.317.311	-	26.843.651	-	27.380.531	-	27.926.141	-	28.486.701	-	29.056.431	-	29.637.561	-	30.230.311	-	30.834.921	-	31.451.621	-	32.080.651	-	32.722.261	-	33.376.711	-	34.044.241	-	34.725.131	-		
Seguro	-	920.001	-	918.001	-	936.361	-	955.091	-	974.191	-	993.671	-	1.031.351	-	1.093.821	-	1.054.491	-	1.119.041	-	1.184.251	-	1.257.581	-	1.331.121	-	1.404.251	-	1.479.531	-	1.558.861	-	1.643.341	-	1.734.071	-	1.830.051	-	1.931.381	-	2.038.061	-	2.150.161	-	2.267.751	-	2.390.831	-		
Costes rotación	-	-	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-	1.050.001	-
Reparaciones	-	1.015.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-	2.450.001	-
Provisión Mantenimiento Preventivo / Correctivo	-	2.285.141	-	2.330.841	-	2.377.461	-	2.425.011	-	2.473.511	-	2.522.381	-	2.573.441	-	2.624.301	-	2.677.401	-	2.730.951	-	2.785.571	-	2.841.281	-	2.898.111	-	2.956.071	-	3.015.191	-	3.075.491	-	3.137.001	-	3.197.741	-	3.260.811	-	3.325.011	-	3.395.591	-	3.463.511	-	3.532.781	-	3.603.431	-		
Gastos de Gestión	-	17.101.351	-	21.014.071	-	21.434.351	-	21.863.041	-	22.300.301	-	22.746.301	-																																						

[illegible][illegible][illegible]

TOTAL INGRESOS	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Morosidad	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%	-3.00%
PISL	-1.16%	-0.94%	-0.92%	-0.91%	-0.89%	-0.87%	-0.85%	-1.01%	-0.82%	-0.74%	-0.88%	-0.77%	-0.76%	-0.71%	-0.70%	-0.69%	-0.67%	-0.66%	-0.62%	-0.76%	-0.62%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%
Gastos GGCC	-9.60%	-7.97%	-7.97%	-7.97%	-7.97%	-7.97%	-7.97%	-9.60%	-7.97%	-7.97%	-9.60%	-7.97%	-7.97%	-9.60%	-7.97%	-7.97%	-7.97%	-7.97%	-7.97%	-9.60%	-7.97%	-7.97%	-7.97%	-7.97%	-7.97%
Gastos Impuestos	-7.08%	-5.88%	-5.88%	-5.88%	-5.88%	-5.88%	-5.88%	-7.08%	-5.88%	-5.88%	-7.08%	-5.88%	-5.88%	-7.08%	-5.88%	-5.88%	-5.88%	-5.88%	-5.88%	-7.08%	-5.88%	-5.88%	-5.88%	-5.88%	-5.88%
Gastos Seguro	-0.23%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.23%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.23%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.23%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.24%	-0.24%
Costes rotación	0.00%	-0.27%	-0.26%	-0.25%	-0.25%	-0.23%	-0.24%	-0.23%	-0.24%	-0.23%	-0.23%	-0.23%	-0.22%	-0.26%	-0.23%	-0.21%	-0.20%	-0.20%	-0.19%	-0.19%	-0.22%	-0.18%	-0.18%	-0.18%	-0.18%
Reparaciones	-0.33%	-0.64%	-0.63%	-0.62%	-0.60%	-0.59%	-0.58%	-0.57%	-0.56%	-0.55%	-0.54%	-0.53%	-0.52%	-0.49%	-0.49%	-0.48%	-0.47%	-0.46%	-0.45%	-0.44%	-0.43%	-0.42%	-0.41%	-0.41%	-0.41%
Provisión Mantenimiento Preventivo / Correctivo	-0.73%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.73%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.73%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.73%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%	-0.61%
Gastos de Gestión	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%	-5.50%
NOI	72.31%	74.95%	74.98%	75.02%	75.05%	75.09%	75.12%	71.93%	75.19%	75.22%	75.25%	75.28%	75.31%	75.34%	72.17%	75.40%	75.42%	75.45%	75.48%	75.50%	75.53%	72.38%	75.58%	75.60%	75.60%

[illegible]

RC.4.12.3 (Serie de año 1 a 26. En el archivo digital se encuentra toda la serie)

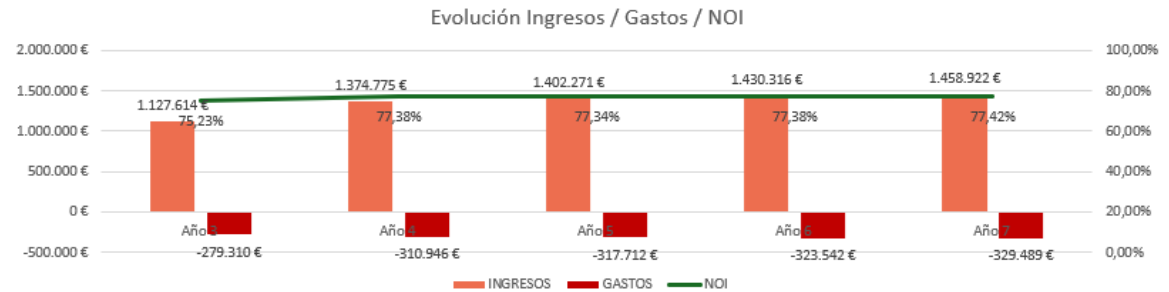
DESCRIPCION DEL ACTIVO	PARCELA RC.2.2.6	VIVs 1D 12 Rentas 1D 11,541 M2 1D 40,00	VIVs 2D 24 Rentas 2D 11,541 M2 2D 50,00	VIVs 3D 2 Rentas 3D 11,541 M2 3D 65,00	VIVs TOTAL 38 Rentas Parking 173,151 M2 Parking (2º) 138,521	MÁX ÚTIL 1810, m2 Rentas Trastero 55,411	EDIF 2528,14 m2																										
COSTES CONSTRUCCIÓN Y SUELO																																	
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24	Año 25	Año 26							
SUELO																																	
CONSTRUCCIÓN	- 2.470.863,621	- 1.647.242,411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
GASTOS TÉCNICOS	- 219.306,861	- 146.804,571	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
GASTOS GENERALES	- 51.393,361	- 34.262,641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
IVA REDUCIDO	- 274.216,441	- 182.810,361	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
IVA REVERSIÓN VUELO			6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701	6.093,701							
DATOS GESTIÓN VIVIENDAS																																	
Número de viviendas totales	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38							
Viviendas 1D	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12							
Viviendas 2D	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24							
Viviendas 3D	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2							
Alta de viviendas	0	1	35	35	35	35	35	35	35	29	35	35	35	35	35	35	23	35	35	35	35	35	35	2	35	35							
Baja de viviendas	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								
Ocupación	29	35	35	35	35	35	35	35	35	29	35	35	35	35	35	35	29	35	35	35	35	35	35	29	35	35							
Ocupación 1D	9	11	11	11	11	11	11	11	11	9	11	11	11	11	11	11	9	11	11	11	11	11	11	9	11	11							
Ocupación 2D	19	23	23	23	23	23	23	23	23	19	23	23	23	23	23	23	19	23	23	23	23	23	23	19	23	23							
Ocupación 3D	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1								
Ocupación (%)	76,32%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	76,32%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	76,32%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	92,10%	76,32%	92,10%	92,10%							
Rentas máximas 1D	11,541	11,771	12,011	12,251	12,501	12,751	13,001	13,261	13,531	13,801	14,071	14,351	14,641	14,931	15,231	15,541	15,851	16,161	16,491	16,821	17,151	17,501	17,851	18,201	18,551	18,201							
Rentas máximas 2D	11,541	11,771	12,011	12,251	12,501	12,751	13,001	13,261	13,531	13,801	14,071	14,351	14,641	14,931	15,231	15,541	15,851	16,161	16,491	16,821	17,151	17,501	17,851	18,201	18,551	18,201							
Rentas máximas Parking	173,151	176,621	180,151	183,751	187,431	191,181	195,001	198,901	202,881	206,931	211,071	215,291	219,601	223,991	228,471	233,041	237,701	242,461	247,311	252,251	257,301	262,441	267,691	273,051	278,511	284,071							
Rentas máximas Trastero	55,411	56,521	57,651	58,801	59,981	61,181	62,401	63,651	64,921	66,221	67,541	68,891	70,271	71,681	73,111	74,571	76,061	77,591	79,141	80,721	82,341	83,981	85,661	87,371	89,101	90,841							
Rentas máximas Parking 2º	138,521	141,291	144,121	147,001	149,941	152,941	156,001	159,121	162,301	165,551	168,861	172,241	175,681	179,191	182,781	186,431	190,161	193,971	197,841	201,801	205,841	209,951	214,151	218,441	222,801	227,221							
GESTIÓN VIVIENDAS																																	
INGRESOS																																	
Ingresos renta viv	190.469,131	233.840,681	238.517,491	243.287,841	248.153,601	253.116,671	258.179,001	218.789,151	268.609,431	273.981,621	279.461,251	285.050,481	290.751,491	296.566,521	251.319,971	308.547,811	314.718,761	321.013,141	327.433,401	333.982,071	340.661,711	288.687,641	354.424,441	361.512,931	143.083,131	361.512,931							
Ingresos renta parking	78.334,761	96.432,791	98.361,441	100.328,671	102.338,241	104.381,951	106.469,591	89.982,011	110.770,961	112.986,381	115.246,111	117.551,031	119.902,511	122.300,091	131.361,051	127.241,011	129.785,831	132.381,551	135.029,181	137.723,771	140.484,361	118.729,351	146.159,931	146.159,931	143.083,131	143.083,131							
Ingresos renta trasteros	19.282,401	23.737,301	24.212,051	24.696,291	25.190,211	25.694,021	26.207,301	22.149,421	27.266,701	27.812,031	28.368,271	28.935,641	29.514,351	30.104,641	25.442,721	31.320,861	31.947,281	32.586,231	33.237,951	33.902,711	34.580,771	29.225,691	35.977,831	35.977,831	36.671,391	36.671,391							
Descuento renta viv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
Descuento renta parking	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
Descuento renta trastero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
Ingresos GGCC	22.858,201	28.063,221	28.624,491	29.196,981	29.780,911	30.376,531	30.984,061	26.256,891	32.235,821	32.880,541	33.538,151	34.208,911	34.893,091	35.590,951	30.160,911	37.028,821	37.769,401	38.524,791	39.295,281	40.081,191	40.882,811	34.645,411	42.534,481	43.385,171	43.385,171	43.385,171							
Ingresos IBI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							
GASTOS																																	
Morosidad	-	9.328,331	- 11.462,221	- 11.691,461	- 11.925,291	- 12.163,801	- 12.407,081	- 12.655,221	- 10.715,321	- 13.966,491	- 13.429,821	- 13.698,411	- 13.972,381	- 14.251,831	- 14.536,871	- 12.308,541	- 15.124,161	- 15.428,641	- 15.735,171	- 16.049,671	- 16.370,871	- 16.698,231	- 14.138,641	- 17.372,901	- 17.720,361	- 17.720,361							
Plan de Inserción Socio Laboral	-	3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001	- 3.600,001							
Gastos GGCC	-	29.840,001	- 30.436,801	- 31.045,541	- 31.666,451	- 32.299,781	- 32.945,771	- 33.604,691	- 34.276,781	- 34.962,321	- 35.661,561	- 36.374,791	- 37.102,291	- 37.844,341	- 38.601,221	- 39.373,251	- 40.160,711	- 40.963,931	- 41.783,201	- 42.618,871	- 43.471,251	- 44.340,671	- 45.227,481	- 46.132,031	- 47.054,671	- 47.054,671							
Gastos IBI	-	22.021,151	- 22.461,571	- 22.910,801	- 23.369,021	- 23.836,401	- 24.313,121	- 24.799,391	- 25.295,371	- 25.801,281	- 26.317,311	- 26.843,651	- 27.380,531	- 27.928,141	- 28.486,701	- 29.056,431	- 29.637,581	- 30.230,311	- 30.834,921	- 31.451,621	- 32.080,651	- 32.722,261	- 33.376,711	- 34.044,241	- 34.725,131	- 34.725,131							
Seguro	-	900,001	- 918,001	- 936,361	- 955,091	- 974,191	- 993,671	- 1.013,551	- 1.033,821	- 1.054,491	- 1.075,581	- 1.097,091	- 1.119,041	- 1.141,421	- 1.164,251	- 1.187,531	- 1.211,281	- 1.235,511	- 1.260,221	- 1.285,421	- 1.311,131	- 1.337,351	- 1.364,101	- 1.391,381	- 1.419,211	- 1.419,211							
Costes rotación	-	1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001	- 1.050,001							
Reparaciones	-	1.050,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001	- 2.450,001							
Provisión Mantenimiento Preventivo / Correctivo	-	2.285,141	- 2.330,841	- 2.377,461	- 2.425,011	- 2.473,511	- 2.522,981	- 2.573,441	- 2.624,901	- 2.677,401	- 2.730,951	- 2.785,571	- 2.841,281	- 2.898,111	- 2.956,071	- 3.015,191	- 3.075,491	- 3.137,001	- 3.199,741	- 3.263,741	- 3.329,011	- 3.395,591	- 3.463,511	- 3.532,781	- 3.603,431	- 3.603,431							
Gastos de Gestión	-	17.101,951	- 21.014,071	- 21.434,351	- 21.863,041	- 22.300,301	- 22.746,301	- 23.201,231	- 19.644,761	- 24.138,561	- 24.621,331	- 25.113,761	- 25.616,031	- 26.128,351	- 26.650,921	- 22.565,661	- 27.727,621	- 28.282,171	- 28.847,811	- 29.424,771	- 30.013,271	- 30.613,531	- 25.920,841	- 31.650,321	- 32.487,321	- 32.487,321							
CASH FLOW - SIN APALANCAMIENTO																																	
CASH FLOW	- 3.016.380,891	- 2.010.920,591	- 230.946,621	- 292.444,191	- 298.313,201	- 304.239,591	- 310.405,701	- 316.633,941	- 322.986,751	- 263.000,211	- 336.076,071	- 342.817,721	- 349.694,201	- 356.708,211	- 363.862,501	- 371.159,871	- 302.191,751	- 396.195,391	- 393.939,421	- 401.698,331	- 409.895,231	- 418.113,261	- 426.495,651	- 347.210,501	- 443.766,731	- 452.662,191							
CASH FLOW ACC	- 3.016.380,891	- 5.027.301,461	- 4.796.354,861	- 4.503.910,671	- 4.205.597,471	- 3.901.297,891	- 3.590.892,161	- 3.274.258,241	- 2.951.271,491	- 2.688.271,281	- 2.352.195,211	- 2.009.377,501	- 1.659.683,301	- 1.302.975,091	- 939.122,601	- 567.952,721	- 265.760,961	- 120.434,411	- 514.373,831	- 916.212,161	- 1.326.107,391	- 1.744.220,651	- 2.170.718,291	- 2.517.926,801	- 2.961.893,521	- 3.414.355,711							
COSTES FINANCIEROS																																	
PRINCIPAL	1.809.628,531	2.992.243,841	2.951.814,031	2.911.378,221	2.870.942,411	2																											

3.2.3 Bloque III. Modelo agregado y Sensibilidad

Debido a la extensión del modelo en este documento en formato papel se presenta una muestra de la cuenta de resultados a 55 años.

VAN	30.950.718,31 €
TIR SIN APALANCAMIENTO	6,95%
TIR CON APALANCAMIENTO	9,03%
TASA DESCUENTO	3,00%

SELECCIONE AÑO INICIAL





COSTES CONSTRUCCIÓN Y SUELO

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
SUELO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CONSTRUCCIÓN	- 8.829.512,11 €	- 5.886.341,41 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS TÉCNICOS	- 785.826,58 €	- 523.884,39 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
GASTOS GENERALES	- 183.653,85 €	- 122.435,90 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
IVA REDUCIDO	- 979.899,25 €	- 653.266,17 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
IVA SOPORTADO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
IVA EXENCIÓN VUELO	- €	- €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €	21.775,54 €

DATOS GESTIÓN VIVIENDAS

Número de viviendas totales	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135
Viviendas 1D	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
Viviendas 2D	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
Viviendas 3D	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Alta de viviendas	107	128	128	128	128	128	128	128	107	128	128	128	128	128	128
Baja de viviendas	2	4	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5
Ocupación	107	128	128	128	128	128	128	128	107	128	128	128	128	128	128
Ocupación 1D	33	40	40	40	40	40	40	40	33	40	40	40	40	40	40
Ocupación 2D	68	81	81	81	81	81	81	81	68	81	81	81	81	81	81
Ocupación 3D	6	7	7	7	7	7	7	7	6	7	7	7	7	7	7
Ocupación [%]	79,26%	94,81%	94,81%	94,81%	94,81%	94,81%	94,81%	94,81%	79,26%	94,81%	94,81%	94,81%	94,81%	94,81%	94,81%
Rentas máximas 1D	11,54 €	11,77 €	12,01 €	12,01 €	12,25 €	12,25 €	12,75 €	13,00 €	13,26 €	13,53 €	13,80 €	14,07 €	14,35 €	14,64 €	14,64 €
Rentas máximas 2D	11,54 €	11,77 €	12,01 €	12,25 €	12,50 €	12,75 €	13,00 €	13,26 €	13,53 €	13,80 €	14,07 €	14,35 €	14,64 €	14,64 €	14,64 €
Rentas máximas 3D	11,54 €	11,77 €	12,01 €	12,25 €	12,50 €	12,75 €	13,00 €	13,26 €	13,53 €	13,80 €	14,07 €	14,35 €	14,64 €	14,64 €	14,64 €
Rentas máximas Parking	173,15 €	176,62 €	180,15 €	183,75 €	187,43 €	191,18 €	195,00 €	198,90 €	202,88 €	206,93 €	211,07 €	215,29 €	219,60 €	219,60 €	219,60 €
Rentas máximas Trastero	55,41 €	56,52 €	57,65 €	58,80 €	59,98 €	61,18 €	62,40 €	63,65 €	64,92 €	66,22 €	67,54 €	68,89 €	70,27 €	70,27 €	70,27 €
Rentas máximas Parking 2º	138,52 €	141,29 €	144,12 €	147,00 €	149,94 €	152,94 €	156,00 €	159,12 €	162,30 €	165,55 €	168,86 €	172,24 €	175,68 €	175,68 €	175,68 €

GESTIÓN VIVIENDAS

INGRESOS															
Ingresos renta viv		707.852,53 €	862.596,57 €	879.848,50 €	897.445,47 €	915.394,38 €	933.702,27 €	952.376,32 €	813.100,06 €	990.852,32 €	1.010.669,37 €	1.030.882,75 €	1.051.500,41 €	1.072.530,42 €	
Ingresos renta parking		289.028,24 €	352.668,48 €	359.721,85 €	366.916,28 €	374.254,61 €	381.739,70 €	389.374,49 €	332.002,60 €	405.105,22 €	413.207,33 €	421.471,48 €	429.900,90 €	438.498,92 €	
Ingresos renta trasteros		71.145,41 €	86.810,70 €	88.546,92 €	90.317,85 €	92.124,21 €	93.966,70 €	95.846,03 €	81.723,72 €	99.718,21 €	101.712,57 €	103.746,82 €	105.821,76 €	107.938,20 €	
Descuento renta viv	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Descuento renta parking	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Descuento renta trastero	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ingresos GGCC		59.587,80 €	72.699,27 €	74.153,26 €	75.636,32 €	77.149,05 €	78.692,03 €	80.265,87 €	68.447,65 €	83.508,61 €	85.178,78 €	86.882,36 €	88.620,01 €	90.392,41 €	
Ingresos IBI	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

GASTOS															
Morosidad	-	33.828,42 €	41.243,25 €	42.068,12 €	42.909,48 €	43.767,67 €	44.643,02 €	45.535,88 €	38.858,22 €	47.375,53 €	48.323,04 €	49.289,50 €	50.275,29 €	51.280,80 €	52.306,41 €
Plan de Inserción Socio Laboral	-	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
Gastos GGCC	-	75.397,00 €	76.904,94 €	78.443,04 €	80.011,90 €	81.612,14 €	83.244,38 €	84.909,27 €	86.607,45 €	88.339,60 €	90.106,39 €	91.908,52 €	93.746,69 €	95.621,63 €	97.534,06 €
Gastos IBI	-	78.855,38 €	80.432,48 €	82.041,13 €	83.681,96 €	85.355,60 €	87.062,71 €	88.803,96 €	90.580,04 €	92.391,64 €	94.239,47 €	96.124,26 €	98.046,75 €	100.007,68 €	102.007,84 €
Seguro	-	3.200,00 €	3.264,00 €	3.329,28 €	3.395,87 €	3.463,78 €	3.533,06 €	3.603,72 €	3.675,79 €	3.749,31 €	3.824,30 €	3.900,78 €	3.978,80 €	4.058,37 €	4.139,54 €
Costes rotación	-	2.100,00 €	4.200,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €	5.250,00 €
Reparaciones	-	3.745,00 €	8.960,00 €	8.960,00 €	8.960,00 €	8.960,00 €	8.960,00 €	8.960,00 €	7.490,00 €	8.960,00 €	8.960,00 €	8.960,00 €	8.960,00 €	8.960,00 €	7.490,00 €
Provisión Mantenimiento Preventivo / Correctivo	-	8.165,83 €	8.329,14 €	8.495,73 €	8.665,64 €	8.838,95 €	9.015,73 €	9.196,05 €	9.379,97 €	9.567,57 €	9.758,92 €	9.954,10 €	10.153,18 €	10.356,24 €	10.563,37 €
Gastos de Gestión	-	62.018,77 €	75.612,63 €	77.124,88 €	78.667,38 €	80.240,72 €	81.845,54 €	83.482,45 €	71.240,07 €	86.855,14 €	88.592,24 €	90.364,09 €	92.171,37 €	94.014,80 €	95.895,09 €

CASH FLOW - SIN APALANCAMIENTO

CASH FLOW	- 10.778.891,80 €	- 7.185.927,86 €	870.079,13 €	1.085.604,12 €	1.106.333,89 €	1.128.549,26 €	1.151.208,93 €	1.174.321,80 €	1.197.896,92 €	991.968,01 €	1.247.521,11 €	1.271.489,22 €	1.297.007,70 €	1.323.036,54 €	1.349.585,96 €
CASH FLOW ACC	- 10.778.891,80 €	- 17.964.819,66 €	- 17.094.740,53 €	- 16.009.136,42 €	- 14.902.802,53 €	- 13.774.253,27 €	- 12.623.044,34 €	- 11.448.722,55 €	- 10.250.825,62 €	- 9.258.857,62 €	- 8.011.336,50 €	- 6.739.847,28 €	- 5.442.839,59 €	- 4.119.803,05 €	- 2.770.217,09 €

COSTES FINANCIEROS

PRINCIPAL	6.467.335,08 €	10.692.660,66 €	10.548.165,25 €	10.403.669,83 €	10.259.174,42 €	10.114.679,01 €	9.970.183,59 €	9.825.688,18 €	9.681.192,76 €	9.536.697,35 €	9.392.201,93 €	9.247.706,52 €	9.103.211,10 €	8.958.715,69 €	8.814.220,28 €
AMORTIZACIÓN	- 86.231,13 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €	- 144.495,41 €
RESTO	6.381.103,94 €	10.548.165,25 €	10.403.669,83 €	10.259.174,42 €	10.114.679,01 €	9.970.183,59 €	9.825.688,18 €	9.681.192,76 €	9.536.697,35 €	9.392.201,93 €	9.247.706,52 €	9.103.211,10 €	8.958.715,69 €	8.814.220,28 €	8.669.724,86 €
INTERESES	- 258.693,40 €	- 427.708,43 €	- 421.926,61 €	- 416.146,79 €	- 410.366,98 €	- 404.587,16 €	- 398.807,34 €	- 393.027,53 €	- 387.147,71 €	- 381.467,89 €	- 375.688,08 €	- 369.908,26 €	- 364.128,44 €	- 358.348,63 €	- 352.568,81 €
CAPITAL APORTADO	- 4.311.556,72 €	- 2.874.371,15 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

CASH FLOW - CON APALANCAMIENTO

CASH FLOW	- 4.656.481,26 €	- 3.446.572,99 €	303.657,10 €	524.961,91 €	551.471,50 €	579.466,68 €	607.906,17 €	636.798,86 €	666.153,80 €	466.004,70 €	727.337,62 €	757.085,55 €	788.383,84 €	820.192,50 €	852.521,73 €
CASH FLOW ACC	- 4.656.481,26 €	- 8.103.054,24 €	- 7.799.397,14 €	- 7.274.435,23 €	- 6.722.963,73 €	- 6.143.497,05 €	- 5.535.590,88 €	- 4.898.792,03 €	- 4.232.638,23 €	- 3.766.633,53 €	- 3.039.295,91 €	- 2.282.210,36 €	- 1.493.826,52 €	- 673.634,03 €	178.887,70 €

NCI

TOTAL INGRESOS	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Morosidad	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
PSL	-1,06%	-0,87%	-0,86%	-0,84%	-0,82%	-0,81%	-0,79%	-0,79%	-0,76%	-0,74%	-0,73%	-0,72%	-0,70%	-0,69%	-0,68%
Gastos GGCC	-6,69%	-5,59%	-5,59%	-5,59%	-5,59%	-5,59%	-5,59%	-5,59%	-6,69%	-5,59%	-5,59%	-5,59%	-5,59%	-5,59%	-5,59%
Gastos impuestos	-6,99%	-5,85%	-5,85%	-5,85%	-5,85%	-5,85%	-5,85%	-5,85%	-6,99%	-5,85%	-5,85%	-5,85%	-5,85%	-5,85%	-5,85%
Seguro	-0,28%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,28%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,28%
Costes rotación	-0,19%	-0,31%	-0,37%	-0,37%	-0,37%	-0,36%	-0,35%	-0,35%	-0,41%	-0,27%	-0,33%	-0,32%	-0,31%	-0,30%	-0,35%
Reparaciones	-0,33%	-0,65%	-0,64%	-0,63%	-0,61%	-0,60%	-0,59%	-0,58%	-0,57%	-0,56%	-0,55%	-0,53%	-0,52%	-0,51%	-0,50%
Provisión Mantenimiento Preventivo / Correctivo	-0,72%	-0,61%	-0,61%	-0,61%	-0,61%	-0,61%	-0,61%	-0,61%	-0,72%	-0,61%	-0,61%	-0,61%	-0,61%	-0,61%	-0,72%
Gastos de Gestión	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%	-5,50%
NCI	75,23%	77,38%	77,34%	77,38%	77,42%	77,45%	77,49%	74,90%	77,62%	77,58%	77,62%	77,65%	77,68%	77,71%	75,15%

COSTES AVS

IBI / Vado / Tasas Anual	-	78.855,38 €	-	80.432,48 €	-	82.041,13 €	-	83.681,96 €	-	85.355,60 €	-	87.062,71 €	-	88.803,96 €	-	90.580,04 €	-	92.391,64 €	-	94.239,47 €	-	96.124,26 €	-	98.046,75 €	-	100.007,68 €	-	102.007,84 €	-	104.047,99 €	
Importe máximo soportado Mora AVS	-	56.380,70 €	-	68.738,75 €	-	70.113,53 €	-	71.515,80 €	-	72.946,11 €	-	74.405,03 €	-	75.893,14 €	-	64.763,70 €	-	78.959,22 €	-	80.538,40 €	-	82.149,17 €	-	83.792,15 €	-	85.468,00 €	-	87.177,36 €	-	74.393,14 €	
TOTAL COSTES AVS	-	135.236,08 €	-	149.171,24 €	-	152.154,66 €	-	155.197,75 €	-	158.301,71 €	-	161.467,74 €	-	164.697,10 €	-	155.343,74 €	-	171.350,86 €	-	174.777,88 €	-	178.273,43 €	-	181.838,90 €	-	185.475,68 €	-	189.185,20 €	-	178.441,13 €	
TOTAL COSTES PROYECTO AVS	-	24.711.511,84 €																													

Sensibilidad

COSTE CONSTRUCCIÓN SOBRE PASANTE (€/M2)	INTERÉS NOMINAL					
	9,03%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%
	1.000,00 €	12,12%	11,61%	11,12%	10,65%	10,19%
	1.100,00 €	10,96%	10,47%	10,00%	9,54%	9,09%
	1.200,00 €	9,98%	9,50%	9,03%	8,59%	8,15%
	1.300,00 €	9,13%	8,66%	8,20%	7,76%	7,34%
	1.400,00 €	8,38%	7,91%	7,47%	7,03%	6,62%

MORA	INTERÉS NOMINAL					
	9,03%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%
	1,00%	10,26%	9,78%	9,31%	8,86%	8,42%
	2,00%	10,12%	9,64%	9,17%	8,72%	8,29%
	3,00%	9,98%	9,50%	9,03%	8,59%	8,15%
	4,00%	9,84%	9,36%	8,89%	8,45%	8,01%
	5,00%	9,69%	9,21%	8,75%	8,31%	7,88%

COEFICIENTE	INTERÉS NOMINAL					
	9,03%	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%
	4,50%	7,65%	7,20%	6,76%	6,33%	5,92%
	5,00%	8,83%	8,37%	7,92%	7,48%	7,06%
	5,50%	9,98%	9,50%	9,03%	8,59%	8,15%

COSTE CONSTRUCCIÓN SOBRE PASANTE (€/M2)	INTERÉS NOMINAL					
	30.950.718,31 €	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%
	1.000,00 €	35.926.804 €	35.032.130 €	34.137.456 €	33.242.782 €	32.348.108 €
	1.100,00 €	34.508.445 €	33.526.266 €	32.544.087 €	31.561.908 €	30.579.729 €
	1.200,00 €	33.090.086 €	32.020.402 €	30.950.718 €	29.881.035 €	28.811.351 €
	1.300,00 €	31.671.726 €	30.514.538 €	29.357.350 €	28.200.161 €	27.042.973 €
	1.400,00 €	30.253.367 €	29.008.674 €	27.763.981 €	26.519.287 €	25.274.594 €

MORA	INTERÉS NOMINAL					
	30.950.718,31 €	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%
	1,00%	34.376.348 €	33.306.664 €	32.236.981 €	31.167.297 €	30.097.613 €
	2,00%	33.733.217 €	32.663.533 €	31.593.849 €	30.524.166 €	29.454.482 €
	3,00%	33.090.086 €	32.020.402 €	30.950.718 €	29.881.035 €	28.811.351 €
	4,00%	32.446.955 €	31.377.271 €	30.307.587 €	29.237.903 €	28.168.220 €
	5,00%	31.803.823 €	30.734.140 €	29.664.456 €	28.594.772 €	27.525.089 €

COEFICIENTE NTE	INTERÉS NOMINAL					
	30.950.718,31 €	3,00%	3,50%	4,00%	4,50%	5,00%
	4,50%	22.956.463 €	21.886.779 €	20.817.096 €	19.747.412 €	18.677.728 €
	5,00%	28.023.274 €	26.953.591 €	25.883.907 €	24.814.223 €	23.744.540 €
	5,50%	33.090.086 €	32.020.402 €	30.950.718 €	29.881.035 €	28.811.351 €

COSTE CONSTRUCCIÓN SOBRE PASANTE (€/M2)	MORA					
	9,03%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
	1.000,00 €	11,45%	11,28%	11,12%	10,96%	10,80%
	1.100,00 €	10,29%	10,15%	10,00%	9,85%	9,70%
	1.200,00 €	9,31%	9,17%	9,03%	8,89%	8,75%
	1.300,00 €	8,46%	8,33%	8,20%	8,07%	7,93%
	1.400,00 €	7,72%	7,59%	7,47%	7,34%	7,21%

COEFICIENTE	MORA					
	9,03%	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
	4,50%	7,00%	6,88%	6,76%	6,63%	6,51%
	5,00%	8,18%	8,05%	7,92%	7,78%	7,65%
	5,50%	9,31%	9,17%	9,03%	8,89%	8,75%

INTERÉS NOMINAL	APALANCAMIENTO						
	30.950.718,31 €	45%	50%	55%	60%	65%	75%
	8,00%	33.186.322 €	33.154.262 €	33.122.183 €	33.090.086 €	33.057.970 €	33.025.835 €
	3,50%	32.384.927 €	32.263.501 €	32.141.993 €	32.020.402 €	31.898.728 €	31.776.971 €
	4,00%	31.583.531 €	31.372.741 €	31.161.803 €	30.950.718 €	30.739.486 €	30.528.107 €
	4,50%	30.782.136 €	30.481.980 €	30.181.613 €	29.881.035 €	29.580.245 €	29.279.243 €
	5,00%	29.980.741 €	29.591.220 €	29.201.423 €	28.811.351 €	28.421.003 €	28.030.379 €

COSTE CONSTRUCCIÓN SOBRE PASANTE (€/M2)	APALANCAMIENTO						
	30.950.718,31 €	45%	50%	55%	60%	65%	75%
	1.000,00 €	34.666.735 €	34.490.432 €	34.314.005 €	34.137.456 €	33.960.783 €	33.783.988 €
	1.100,00 €	33.125.133 €	32.931.586 €	32.737.904 €	32.544.087 €	32.350.135 €	32.156.047 €
	1.200,00 €	31.583.531 €	31.372.741 €	31.161.803 €	30.950.718 €	30.739.486 €	30.528.107 €
	1.300,00 €	30.041.930 €	29.813.895 €	29.585.702 €	29.357.350 €	29.128.838 €	28.900.167 €
	1.400,00 €	28.500.328 €	28.255.050 €	28.009.601 €	27.763.981 €	27.518.189 €	27.272.227 €

MORA	APALANCAMIENTO						
	30.950.718,31 €	45%	50%	55%	60%	65%	75%
	1,00%	32.869.794 €	32.659.003 €	32.448.065 €	32.236.981 €	32.025.749 €	31.814.369 €
	2,00%	32.226.663 €	32.015.872 €	31.804.934 €	31.593.849 €	31.382.617 €	31.171.238 €
	3,00%	31.583.531 €	31.372.741 €	31.161.803 €	30.950.718 €	30.739.486 €	30.528.107 €
	4,00%	30.940.400 €	30.729.610 €	30.518.672 €	30.307.587 €	30.096.355 €	29.884.976 €
	5,00%	30.297.269 €	30.086.479 €	29.875.541 €	29.664.456 €	29.453.224 €	29.241.845 €

COEFICIENTE NTE	APALANCAMIENTO						
	30.950.718,31 €	45%	50%	55%	60%	65%	75%
	4,50%	21.449.909 €	21.239.118 €	21.028.181 €	20.817.096 €	20.605.864 €	20.394.485 €
	5,00%	26.516.720 €	26.305.930 €	26.094.992 €	25.883.907 €	25.672.675 €	25.461.296 €
	5,50%	31.583.531 €	31.372.741 €	31.161.803 €	30.950.718 €	30.739.486 €	30.528.107 €

COSTE CONSTRUCCIÓN SOBRE PASANTE (€/M2)	COEFICIENTE			
	9,03%	4,50%	5,00%	5,50%
	1.000,00 €	8,53%	9,84%	11,12%
	1.100,00 €	7,58%	8,80%	10,00%
	1.200,00 €	6,76%	7,92%	9,03%
	1.300,00 €	6,04%	7,14%	8,20%
	1.400,00 €	5,39%	6,45%	7,47%

COSTE CONSTRUCCIÓN SOBRE PASANTE (€/M2)	PLAZO CONCESIÓN							
	30.950.718,31 €	60	65	70	75	80	85	90
	1.000,00 €	27.019.507 €	29.471.910 €	31.906.981 €	34.137.456 €	36.267.080 €	38.300.011 €	40.316.312 €
	1.100,00 €	25.458.199 €	27.899.092 €	30.323.501 €	32.544.087 €	34.664.526 €	36.688.915 €	38.697.261 €
	1.200,00 €	23.896.891 €	26.326.274 €	28.740.022 €	30.950.718 €	33.061.972 €	35.077.818 €	37.078.209 €
	1.300,00 €	22.335.582 €	24.753.457 €	27.156.543 €	29.357.350 €	31.459.417 €	33.466.721 €	35.459.158 €
	1.400,00 €	20.774.274 €	23.180.639 €	25.573.064 €	27.763.981 €	29.856.863 €	31.855.625 €	33.840.106 €

APALANCAMIENTO	PLAZO CONCESIÓN							
	30.950.718,31 €	60	65	70	75	80	85	90
	50%	24.279.802 €	26.723.290 €	29.150.040 €	31.372.741 €	33.495.093 €	35.521.215 €	37.531.133 €
	55%	24.088.413 €	26.524.851 €	28.945.103 €	31.161.803 €	33.278.608 €	35.299.594 €	37.304.750 €
	60%	23.896.891 €	26.326.274 €	28.740.022 €	30.950.718 €	33.061.972 €	35.077.818 €	37.078.209 €
	65%	23.705.235 €	26.127.559 €	28.534.799 €	30.739.486 €	32.845.184 €	34.855.887 €	36.851.510 €
	70%	23.513.446 €	25.928.706 €	28.329.433 €	30.528.107 €	32.628.246 €	34.633.802 €	36.624.653 €

INTERÉS NOMINAL	PLAZO CONCESIÓN							
	30.950.718,31 €	60	65	70	75	80	85	90
	2,50%	26.756.235 €	29.311.730 €	31.841.740 €	34.159.769 €	36.370.252 €	38.477.967 €	40.563.530 €
	3,00%	25.803.120 €	28.316.578 €	30.807.834 €	33.090.086 €	35.267.492 €	37.344.584 €	39.401.756 €
	3,50%	24.850.005 €	27.321.426 €	29.773.928 €	32.020.402 €	34.164.732 €	36.211.201 €	38.239.983 €
	4,00%	23.896.891 €	26.326.274 €	28.740.022 €	30.950.718 €	33.061.972 €	35.077.818 €	37.078.209 €
	4,50%	22.943.776 €	25.331.123 €	27.706.116 €	29.881.035 €	31.959.211 €	33.944.435 €	35.916.436 €

MORA	PLAZO CONCESIÓN							
	30.950.718,31 €	60	65	70	75	80	85	90
	1,00%	24.994.729 €	27.489.303 €	29.967.213 €	32.236.981 €	34.404.530 €	36.474.028 €	38.527.208 €
	2,00%	24.445.810 €	26.907.789 €	29.353.618 €	31.593.849 €	33.733.251 €	35.775.923 €	37.802.709 €
	3,00%	23.896.891 €	26.326.274 €	28.740.022 €	30.950.718 €	33.061.972 €	35.077.818 €	37.078.209 €
	4,00%	23.347.971 €	25.744.760 €	28.126.427 €	30.307.587 €	32.390.692 €	34.379.713 €	36.353.710 €
	5,00%	22.799.052 €	25.163.246 €	27.512.831 €	29.664.456 €	31.719.413 €	33.681.608 €	35.629.211 €

COEFICIENTE NTE	PLAZO CONCESIÓN							
	30.950.718,31 €	60	65	70	75	80	85	90
	4,50%	15.247.732 €	17.163.527 €	19.071.786 €	20.817.096 €	22.484.825 €	24.077.987 €	25.662.496 €
	5,00%	19.572.311 €	21.744.901 €	23.905.904 €	25.883.907 €	27.773.398 €	29.577.903 €	31.370.353 €
	5,50%	23.896.891 €	26.326.274 €	28.740.022 €	30.950.718 €	33.061.972 €	35.077.818 €	37.078.209 €



www.daleph.com