



## DOCUMENTO

---

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



URBANISMO Y ARQUITECTURA DOBLEE

CALLE DOCTOR JUARISTI Nº2 BAJO  
31012 PAMPLONA  
[WWW.DOBLEE.ES/](http://WWW.DOBLEE.ES/)  
T\_848 412 446

INDICE DE DOCUMENTOS

*Documento N°1: MEMORIA*

*Documento N°2: PLANOS*

*Documento N°3: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA*

# Documento N°1: MEMORIA

## ÍNDICE

**1.-AGENTES**

**2.-TRAMITACIÓN**

**3.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

**4.-ALTERNATIVAS VALORADAS**

1. AGENTES
------------

PROMOTORES:

Jose Mari Ayensa

ARQUITECTO:

Silvia Echeverría Echeverría.

Nº DE COLEGIADO  
C.O.A.V.N 2964

C/Dr. Juaristi Nº 2 bajo  
31012 PAMPLONA (NAVARRA)

TELÉFONO: 848 412 446

## 2. TRAMITACIÓN

Para iniciar el trámite de una modificación de planeamiento, mediante Plan Especial de Actuación Urbana, cuyo objeto es la modificación del área definida en la URM-6.

Dado que la actuación puede considerarse como de nueva urbanización, de acuerdo con lo previsto por el artículo 7 del DFL, 1/2017, de 26 de julio, de aprobación definitiva del Texto refundido de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en concordancia con lo establecido por el Título IV de la L.F. 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, previa a la aprobación inicial del instrumento, es **necesario proceder a la realización del preceptivo proceso de participación consultivo.**

Para ello se establece el presente Plan de Participación, en el cual se da cumplimiento a las exigencias legalmente previstas.

### AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS POR EL PLANEAMIENTO

Debido a que la actuación tiene repercusión en el resto del entorno, se entiende que son interesados por esta modificación de planeamiento a la totalidad de los ciudadanos del municipio de San Adrián. Si bien el ayuntamiento considera que **atendiendo a las afecciones que se pueden generar, se considera que los agentes intervinientes deberían ser, como mínimo, las parcelas integrantes de la URM-6, así como las colindantes a éstas, que son las que van a verse afectadas.**

Polígono 1, parcela 48	Polígono 1, parcela 209
Polígono 1, parcela 90	Polígono 1, parcela 211
Polígono 1, parcela 91	Polígono 1, parcela 255
Polígono 1, parcela 160	Polígono 1, parcela 288
Polígono 1, parcela 165	Polígono 1, parcela 289
Polígono 1, parcela 179	Polígono 1, parcela 1255
Polígono 1, parcela 178	Polígono 1, parcela 1256
Polígono 1, parcela 180	Polígono 1, parcela 1257
Polígono 1, parcela 182	Polígono 1, parcela 1066
Polígono 1, parcela 183	Polígono 1, parcela 1067
Polígono 1, parcela 184	Polígono 1, parcela 1068
Polígono 1, parcela 185	Polígono 1, parcela 1069
Polígono 1, parcela 186	Polígono 1, parcela 1070



## METODOLOGÍA Y HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN Y PARTICIPACIÓN

Se propone informar directamente a TODOS LOS CIUDADANOS de San Adrián mediante anuncio en el tablón municipal y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento.

Además, se informará en la web del Ayuntamiento de San Adrián.

Se convocará a una reunión explicativa que se realizará en las oficinas del Ayuntamiento y será debidamente notificado.

Se dispondrán de 20 días a partir de ese día para realizar cualquier sugerencia para su posible consideración en el documento o solicitar más información.

Si se solicita una reunión por alguna de las partes, asistirá un miembro del equipo redactor que va a ocuparse de la elaboración de la Modificación del planeamiento.

A la vista de esta reunión se estimará la conveniencia de celebrar otras sesiones o no y se establecerá en su caso la fecha para su celebración.

Acabado el plazo de 20 días se considera cerrado el periodo de participación y se procederá a estudiar las propuestas recibidas.

## VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA

Se ha presentado un estudio de viabilidad como documento anexo al plan que concluye:

- *que la actuación es razonable y que se basa en unas previsiones tanto técnicas como económicas que la hacen **viable** contando con las hipótesis que aconsejan su ejecución.*
- *que la actuación no supone impacto negativo sobre la Hacienda Pública, en este caso del Ayuntamiento de San Adrián, originado bien por costes de la ejecución bien por mantenimiento de dotaciones, infraestructuras o servicios necesarios tras la ejecución de la modificación.*

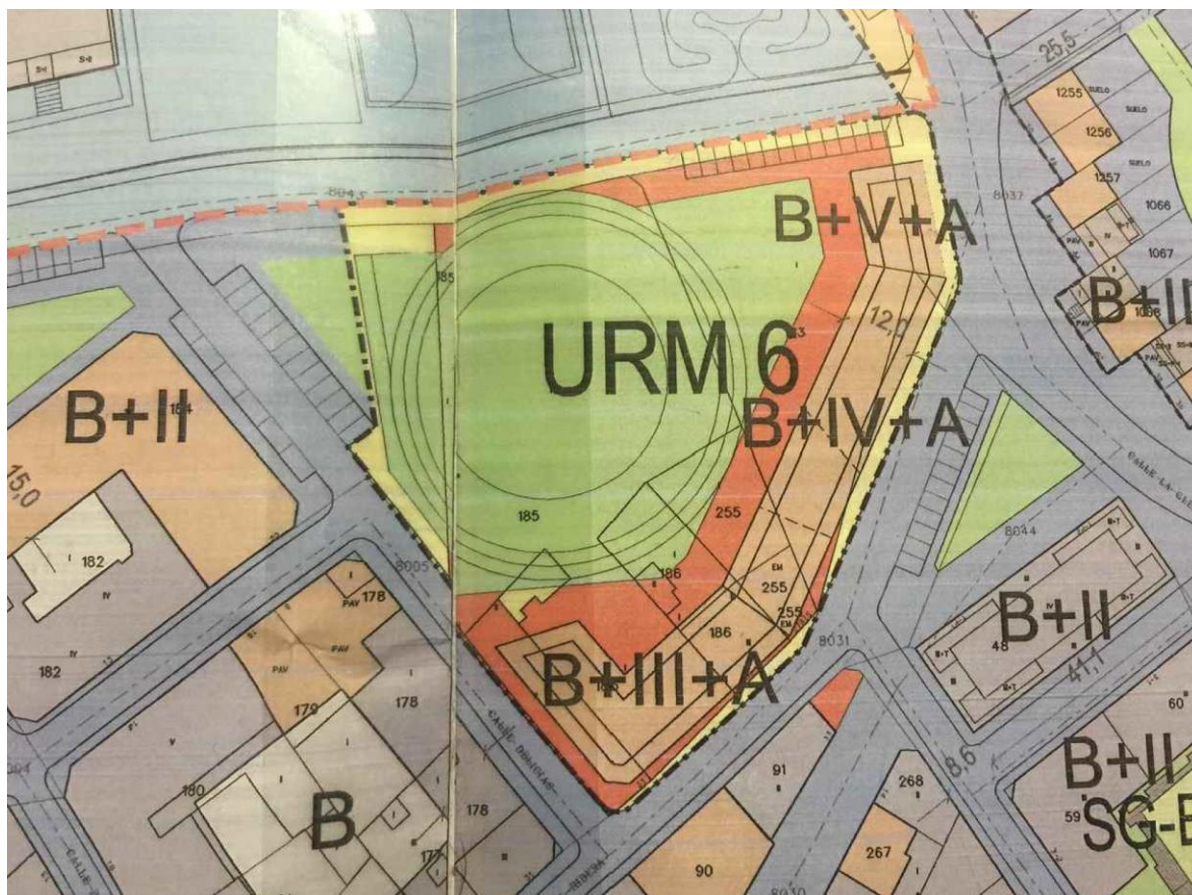
La actuación supone poder convertir una zona degradada fuera de ordenación de unas antiguas naves en un nuevo desarrollo residencial de unas 52 viviendas aproximadamente de las cuales el 50 % deben tener algún régimen de protección.

## RESULTADOS DEL PROCESO PARTICIPATIVO

Una vez finalizado el proceso se emitirá informe en el que se expongan las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado para su consideración en el documento a redactar para la Modificación prevista.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La ordenación prevista en el planeamiento de San Adrián es la siguiente:



Se mantienen las determinaciones estructurantes previstas en el planeamiento vigente, pero se pretende cambiar la ordenación y para ello se explica el análisis a modo de resumen;

#### 1 -ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE PARA SU CAMBIO

Atendiendo a la orientación:

En la ordenación vigente, la plaza está orientada hacia el Norte, lo que hace que dificulte la posibilidad de generar espacios de estancia en el exterior.

Si no se protege los espacios exteriores del viento norte se limita su uso.

La decisión municipal de eliminar la localización de la plaza de toros dentro del ámbito mejora las posibilidades de orientar ese espacio libre hacia el sur.



Atendiendo a la ordenación.

La morfología de los edificios quebrados dificulta las posibles fases en las que se plantea la actuación.

En San Adrián no existe un mercado para hacer viable una promoción de 52 viviendas en una sola fase.

El planteamiento es hacer un garaje corrido, mancomunado para justificar la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por vivienda y la disposición del edificio lo dificulta.

Atendiendo al espacio exterior.

Se va a generar un espacio exterior de más de 5.000 m<sup>2</sup> (zonas verdes, aceras y aparcamientos), el diseño estaba muy limitado por la obligatoriedad de instalar una plaza de toros pero esta nueva ordenación abre las posibilidades de general una zona verde atractiva para el entorno por ello es necesario su modificación.

## 2 -ANÁLISIS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Se plantean los siguientes cambios de carácter pormenorizado manteniendo las determinaciones estructurantes previstas y anteriormente descritas:

1.- Cambio orientación de los edificios. Los edificios se posicionan al norte dejando la zona libre al sur.

2.- Nueva ordenación con dos torres de viviendas. Pb+6+ático para dar viabilidad a la actuación.

Sería una torre de viviendas con algún régimen de protección y otra torre de viviendas libres.

3.-Se propone aumentar la superficie de local comercial en planta baja para posibilitar la instalación de un supermercado que necesita de unos 1000 m<sup>2</sup> para rentabilizar la actuación.

No se aumenta la edificabilidad total prevista para la unidad.

4.-Por la problemática del nivel freático en la zona se hace inviable la posibilidad de hacer dos plantas sótanos por lo que se plantea un parking que posibilite el cumplimiento del estándar de una plaza de aparcamiento por vivienda y por otro lado garantice una serie de plazas para dar servicio al supermercado.

## ANÁLISIS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

### **A. ESTRUCTURA URBANA Y CARACTERIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

El nuevo espacio generado es la confluencia de 4 calles de San Adrián de manera que se pretende general un espacio de ocio y reunión para el uso y disfrute del ciudadano.



## **B. SISTEMA VIARIO Y ESPACIOS LIBRES**

La unidad está rodeada de viales existentes de los que habrá que completar la urbanización generando nuevas de aceras y nuevas plazas de aparcamientos en el exterior (98 dentro del ámbito).

## **C. PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN PREVISTA**

La estructura urbana y el sistema viario descrito en los apartados anteriores distribuyen el suelo lucrativo en 1 PARCELA resultante que contendrá la totalidad del aprovechamiento.

La propiedad se establece de la siguiente manera:

PARCELA	SUPERFICIE AFECTADA M2	PROPIETARIO	%	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
183	1.664,13	familia Ayensa	26,71	2.491,14
184	637,3488	AYUNTAMIENTO	10,23	954,09
185	3.258,53	familia Ayensa	52,30	4.877,90
186	132,8775	familia Ayensa	2,13	198,91
255	538,1197	familia Ayensa	8,64	805,55
SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO	6.231,01		100,00	
VIALES	742,9934	AYUNTAMIENTO		0,00
		AYUNTAMIENTO 10 %		1.036,40
<b>URM6</b>	<b>6.974,00</b>		<b>100</b>	<b>10.364,00</b>
TOTAL AYUNTAMIENTO				1.990,49


Se ha previsto una única tipología edificatoria: EDIFICACIÓN TORRE con altura de pb+6+ático.

SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE= NUEVA ORDENACIÓN	7.448 M2
--	----------

## **D. CUANTIFICACIÓN DE USOS Y PREVISIÓN DE ESTÁNDARES**

CUMPLIMIENTO DE CESIONES MINIMAS EXIGIBLES SEGÚN ART. 54 DFL1/2017		
MUNICIPIO MENOR DE 10.000 HABITANTES	EXIGENCIA LEGAL	CUMPLIMIENTO
<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
15m2/100 construidos de uso residencial	2.580,91 m <sup>2</sup>	3.364,92
<b>DOTACIONAL</b>		
50m2/115construidos de uso residencial	1.106,10 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
MUNICIPIO MENOR DE 10.000 HABITANTES		
NO EXISTE NECESIDADES DE DOTACIÓN		
<b>PLAZAS APARCAMIENTO art.54,4</b>		
2 plazas por cada 100 M2 CONSTRUIDOS	147 uds	114

En el planeamiento vigente se justificó la existencia de equipamientos escolares y deportivas en las proximidades y las características de la actuación propuesta que pretende la obtención de un parque de diseño para no destinar más suelo para

	URBANISMO Y ARQUITECTURA DOBLEE S.L. Doctor Juaristi nº2 bajo Silvia Echeverría Echeverría _Arquitecta.	11/13
---	---	-------

dotaciones innecesarias.

En relación a las plazas de aparcamiento en el exterior hay que tener en cuenta que en el la propuesta edificatoria van 93 nuevas plazas.

JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LA NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA URM 6		
<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>	<b>6.974,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	<b>6.231,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>APROVECHAMIENTO TIPO</b>	<b>1,6634 ua/m<sup>2</sup></b>	
<b>APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO</b>	<b>10.364,65 ua</b>	
<b>Nº VIVIENDAS</b>	<b>52 uds.</b>	


El planeamiento establece los siguientes coeficientes de homogenización y se mantienen:

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	COEF. POND	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO HOMOGEN.
RESID. PLURIFAMILIAR EN BLOQUE (VPO).....	1,0000	1.541 m2	1.541 m2 h.
RESID. PLURIFAMILIAR EN BLOQUE (VPT).....	1,3187	1.541 m2	2.033 m2 h.
RESID. PLURIFAMILIAR EN BLOQUE (LIBRE).....	1,8121	3.083 m2	5.587 m2 h.
LOCALES EN P. BAJA (VP0).....	0,6419	320 m2	206 m2 h.
LOCALES EN P. BAJA (VPT).....	0,8024	320 m2	257 m2 h.
LOCALES EN P. BAJA (LIBRES).....	1,1554	641 m2	741 m2 h.
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO.....			10.364 m2 h.
APROVECHAMIENTO TIPO RESPECTO DEL M2 DE VPO RÉGIMEN GENERAL.....			1,8634 m2 h/m2.

	sup. M2	coef. Homog	total aprov homogeneizado
garaje libre	1.079,50		-
garaje vpo	1.079,50		-
garaje local comercial	968,00		-
vivienda libre	2.820,06	1,8121	5.110,23
vpo	2.820,06	1	2.820,06
local comercial libre	653,46	1,1554	755,01
local comercial vpo	1.015,46	0,6419	651,82
<b>RESUMEN</b>	<b>7.309,04</b>		<b>9.337,12</b>

SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE MAXIMO APROVECHAMIENTO	<b>10.364,00 UAS</b>
SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE MAXIMO EDIFICABILIDAD	7.448 M2

Se mantienen todas las determinaciones establecidas para la unidad en el planeamiento vigente y se justifica que se cumplen.

	URBANISMO Y ARQUITECTURA DOBLEE S.L. Doctor Juaristi nº2 bajo Silvia Echeverría Echeverría _Arquitecta.	12/13
---	---	-------

#### 4.-ALTERNATIVAS QUE SE HAN VALORADO

##### ALTERNATIVA 1

Se mantiene la tipología de edificio con crujía de 12 metros pero se cambia la orientación de la plaza.

Se descarta porque se las necesidades de superficie de local comercial aumentan.

##### ALTERNATIVA 2

Se plantea un local comercial más grande pero no se justifica la viabilidad de la actuación por resultar una tipología de vivienda cara combinándolo con la necesidad de parking en el sótano.

##### ALTERNATIVA 3

Se plantea la opción de hacer dos bloques de mas altura de la prevista, uno que contenga las viviendas de protección y otro las libres.

Siempre se ordena con la necesidad de instalar la plaza de toros en Fiestas.

Se descarta porque se acuerda con el Ayuntamiento la no inclusión de la plaza en la nueva propuesta.

Redactado en Pamplona, 18 de agosto de 2024

La arquitecta

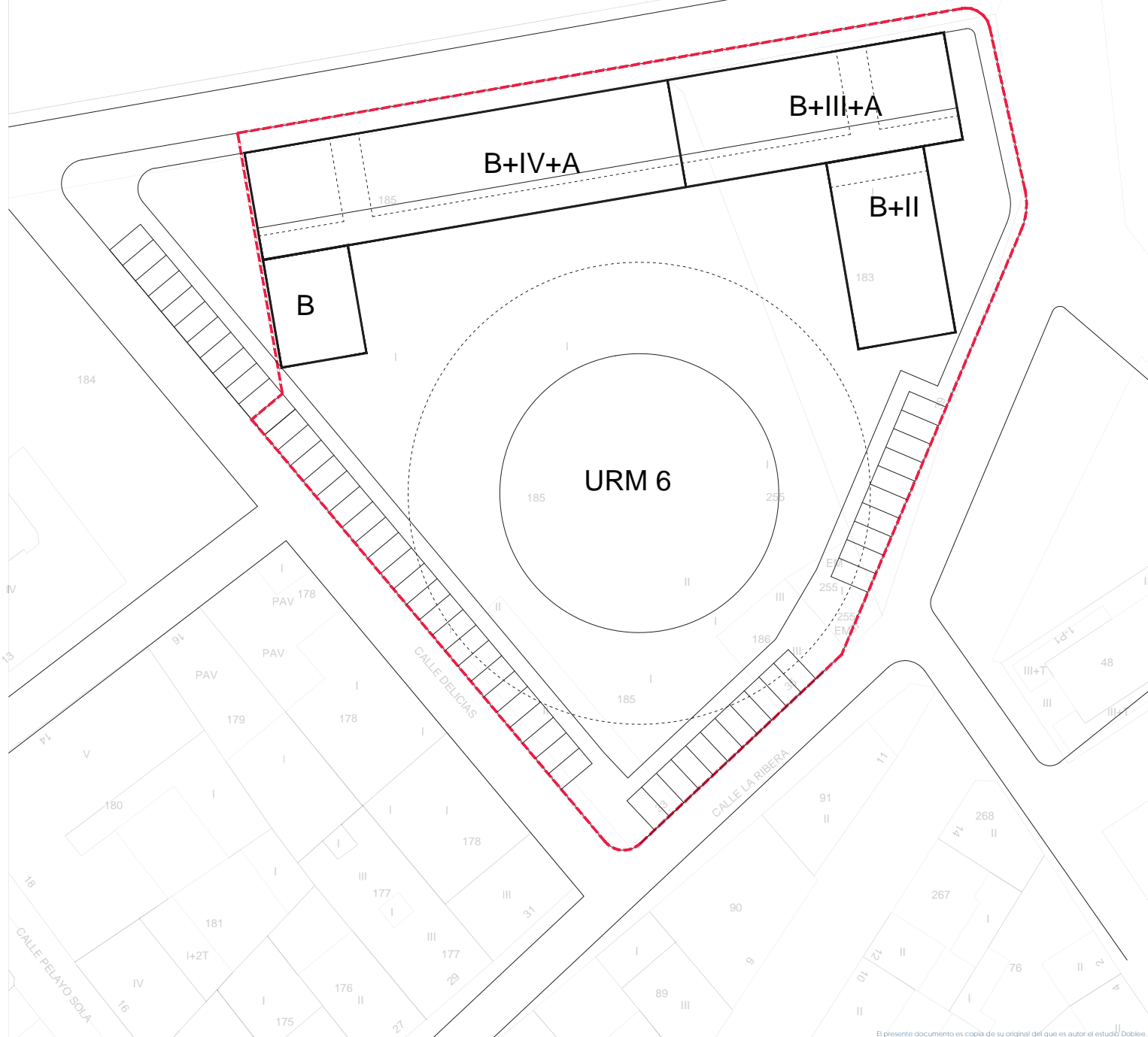
SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA  
Nº COAVN: 2964



SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PLANTA BAJA = 1234,63 m<sup>2</sup>

OCUPACIÓN PERMITIDA = 1445 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL= 6530,84 m<sup>2</sup>



# alternativa 1

## PROPUESTA MODIFICACIÓN URM 6

JOSE MARÍA AYENSA

PROMOTOR

SAN ADRIÁN

EMPLAZAMIENTO

### 02\_ PROPUESTA MODIFICACIÓN

Nº PLANO

E 1:500

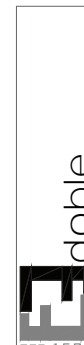
ESCALA

MAYO 2017

FECHA

ARQUITECTOS

www.doble.es





# alternativa 2

PROPUESTA MODIFICACIÓN URM 6	
JOSE MARIA AYENSA	
PROMOTOR	
SAN ADRIÁN	
EMPLAZAMIENTO	
01	NUEVA ORDENACION CON SUPERPOSICIÓN CATASTRAL
Nº	PLANO
E. 1:500	JUNIO 2018
ESCALA	FECHA
SILVIA ECHEVERRIA ECHEVERRIA	
ARQUITECTOS	www.doble.es



TABLA SUPERFICIES AFECTADAS			
PARCELA	SUPERFICIE AFECTADA	PROPIETARIO	%
183	1664,1299	familia Ayensa	80,21
184	637,3488	AYUNTAMIENTO	
185	3258,5307	familia Ayensa	
186	132,8775	familia Ayensa	
255	538,1197	familia Ayensa	
VIALES	742,9934	AYUNTAMIENTO	19,79
<b>URM6</b>	<b>6.974,00</b>		<b>100</b>

# alternativa 3



MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

JOSE MARÍA AYENSA  
 PROMOTOR  
 SAN ADRIÁN  
 EMPLAZAMIENTO

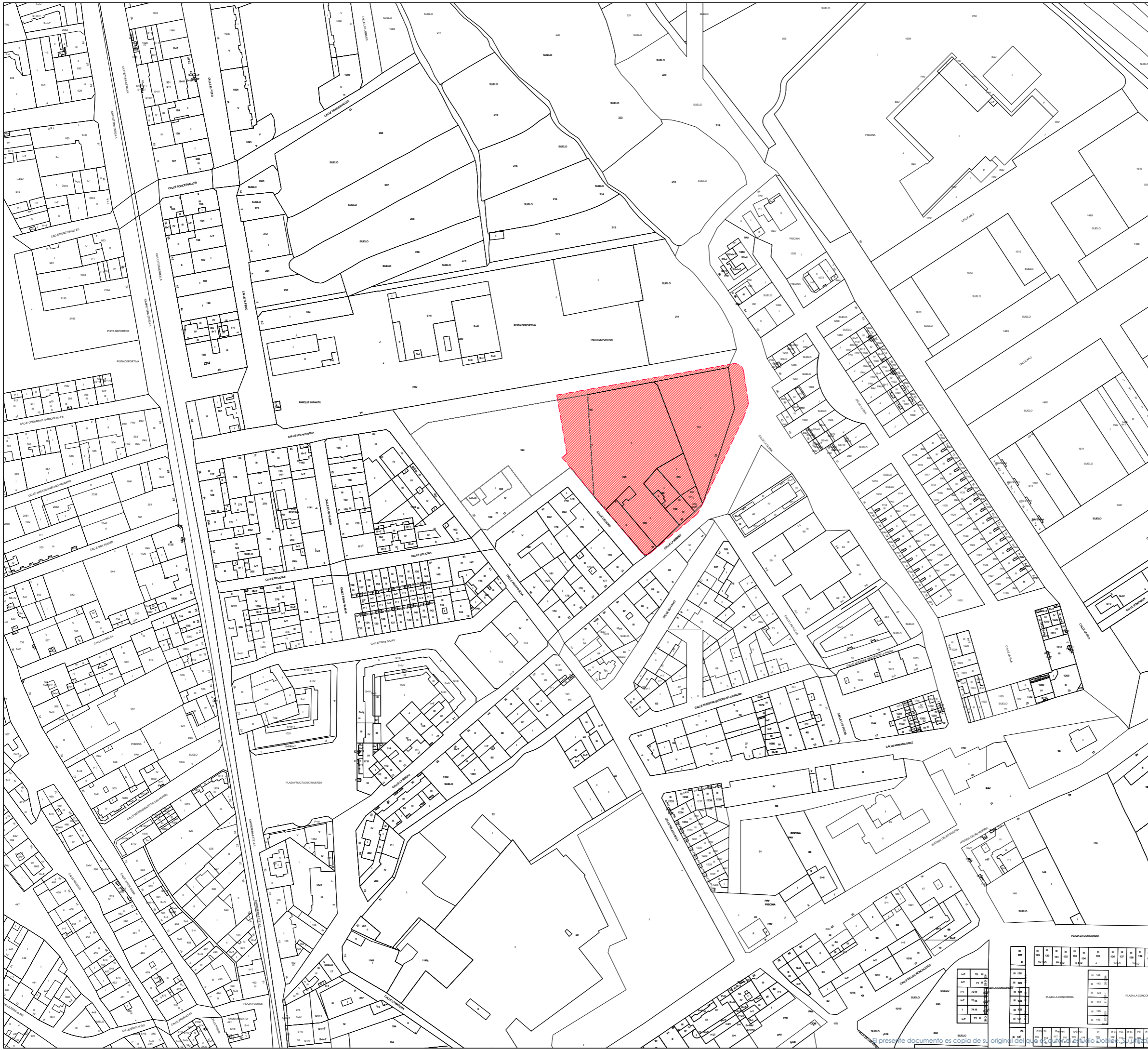
**07** SUPERPOSICIÓN CON BASE CATASTRAL  
 N° PLANO

E. 1:1000 ESCALA ENERO 2020 FECHA

SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA  
 ARQUITECTOS www.doble.es







 ZONA ACTUACIÓN URM 6

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

JOSE MARÍA AYENSA  
PROMOTOR

SAN ADRIÁN  
EMPLAZAMIENTO

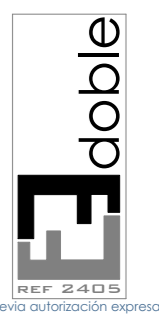
**01** SITUACIÓN  
Nº PLANO

E. 1:2000  
ESCALA

AGOSTO 2024  
FECHA

SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA  
ARQUITECTOS

www.doble.es



PISTA DEPORTIVA

PISTA DEPORTIVA

URM 6

 ZONA ACTUACIÓN URM 6

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

JOSE MARÍA AYENSA

PROMOTOR

SAN ADRIÁN

EMPLAZAMIENTO

**02** EMPLAZAMIENTO

Nº PLANO

E. 1:500

AGOSTO 2024

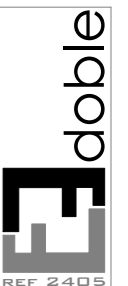
ESCALA

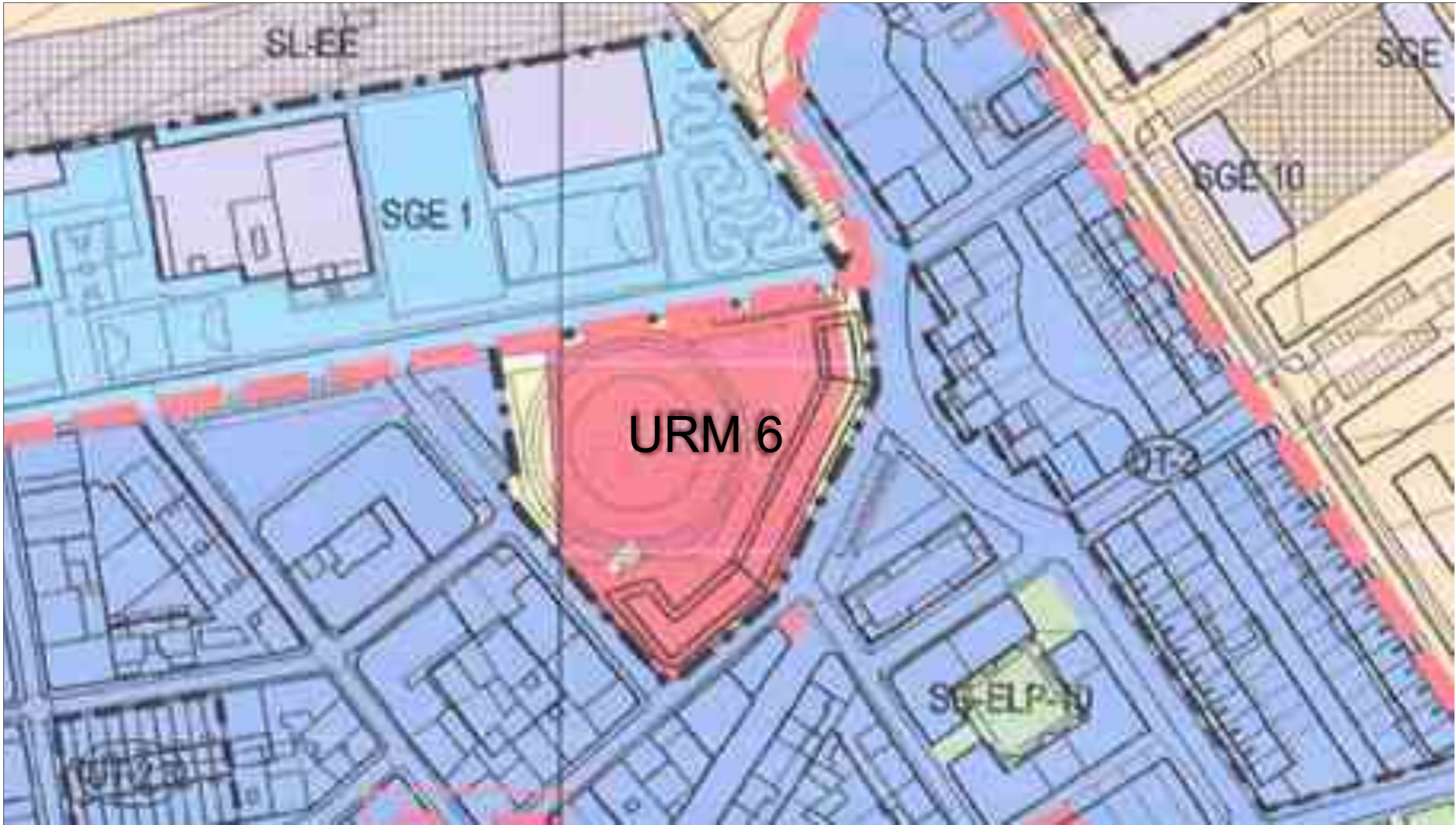
FECHA











SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA

ARQUITECTOS

www.doble.es





 SUELO URBANO CONSOLIDADO (U.T.)	 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	 SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE)	 SISTEMA GENERAL VIARIO	 SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (URI, URM, AR-UE)	 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (AR)	 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	 FUERA DE ORDENACIÓN

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

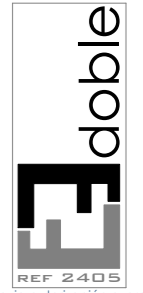
JOSE MARÍA AYENSA  
 PROMOTOR  
 SAN ADRIÁN  
 EMPLAZAMIENTO

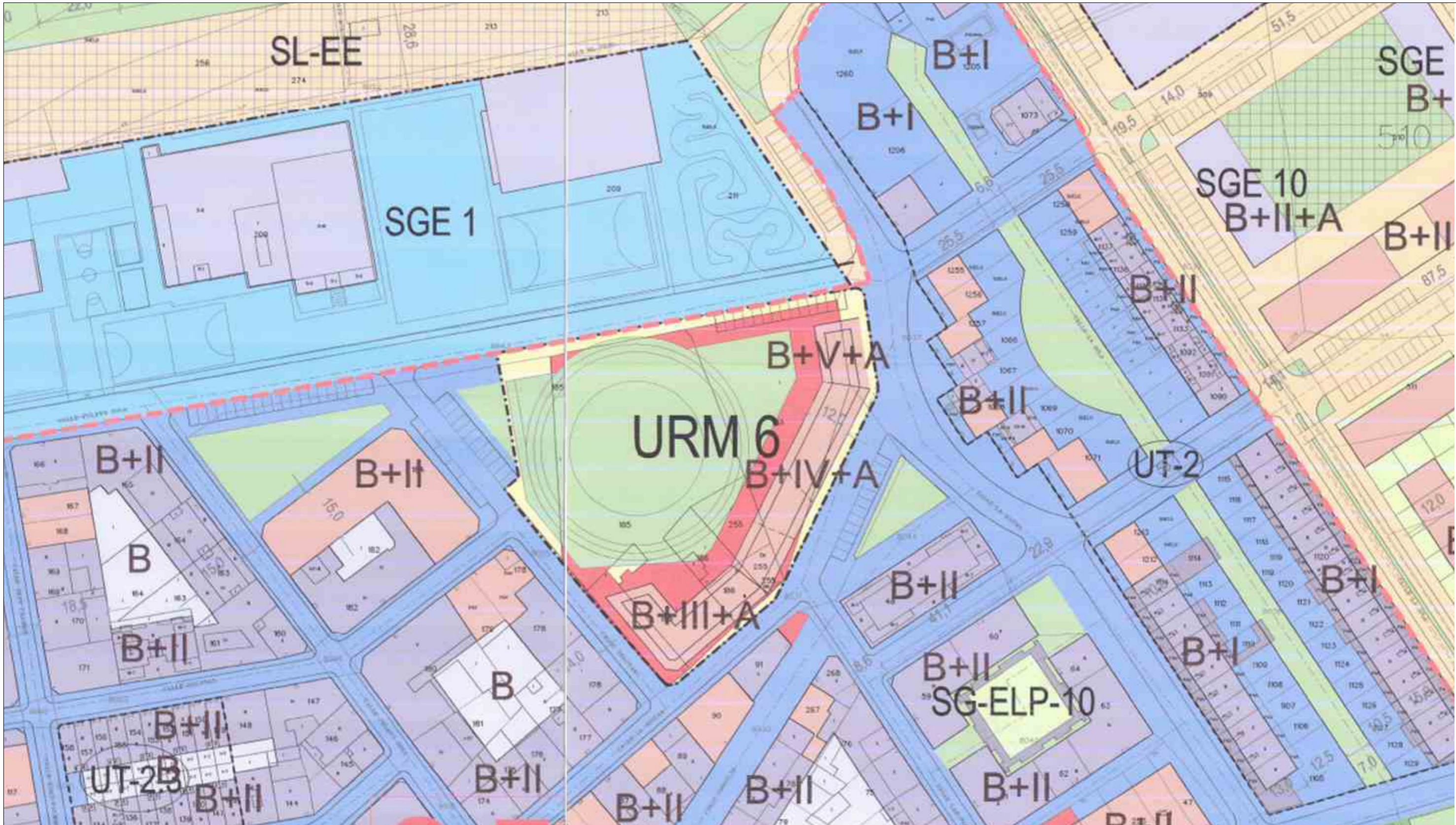
**03** PLANEAMIENTO VIGENTE.  
 GESTIÓN  
 Nº PLANO

E. 1:1000 ESCALA  
 AGOSTO 2024 FECHA

SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA  
 ARQUITECTOS

www.doble.es





- |   |   |   |
|---|---|---|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO (U.T.)               | SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO            | SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO           |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE)              | SISTEMA GENERAL VIARIO                      | SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO             |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (URI, URM, AR-UE) | SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (URI, URM, AR-UE) | ZONAS VERDES PÚBLICAS                       | FUERA DE ORDENACIÓN                       |
| EDIFICACIÓN                                   |   |   |

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

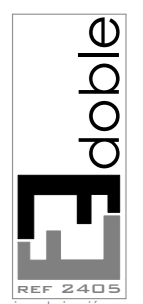
JOSE MARÍA AYENSA  
 PROMOTOR  
 SAN ADRIÁN  
 EMPLAZAMIENTO

---

**04** PLANEAMIENTO VIGENTE.  
 ORDENACIÓN  
 Nº PLANO  
 E. 1:1000 AGOSTO 2024  
 ESCALA FECHA

---

SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA  
 ARQUITECTOS [www.doblee.es](http://www.doblee.es)





- |   |   |   |
|---|---|---|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO (U.T.)               | SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO            | SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO           |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE)              | SISTEMA GENERAL VIARIO                      | SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO             |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (URI, URM, AR-UE) | SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (URI, URM, AR-UE) | ZONAS VERDES PÚBLICAS                       | FUERA DE ORDENACIÓN                       |
| EDIFICACIÓN                                   |   |   |

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

JOSE MARÍA AYENSA

PROMOTOR

SAN ADRIÁN

EMPLAZAMIENTO

**05** PLANEAMIENTO PROPUESTA.

Nº PLANO

E. 1:500

AGOSTO 2024

ESCALA

FECHA

SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA

ARQUITECTOS

www.doblee.es





### URM. 6.

- - - PERÍMETRO DE ACTUACIÓN 6.974 m<sup>2</sup>
- - - PERÍMETRO SÓTANO
- - - PERÍMETRO VIVIENDAS

#### SUPERFICIE OCUPACIÓN EDIFICACIÓN 1.765 m<sup>2</sup>

- 1765 m<sup>2</sup> PLANTA BAJA/LOCALES

#### SUPERFICIE CESIÓN 5.209 m<sup>2</sup>

- 2216 m<sup>2</sup> VIALES/PLAZAS APARCAMIENTO/ACERAS
- - - 1352 m<sup>2</sup> PLAZAS APARCAMIENTO (98)
- - - 864 m<sup>2</sup> ACERAS
- 2993 m<sup>2</sup> ZONAS LIBRES
- - - 1648 m<sup>2</sup> ZONAS VERDES
- - - 1345 m<sup>2</sup> PAVIMENTO

#### MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

JOSE MARÍA AYENSA

PROMOTOR

SAN ADRIÁN

EMPLAZAMIENTO

### 05 PLANEAMIENTO PROPUESTO. ORDENACIÓN PLANTA BAJA

Nº PLANO

E. 1:500

AGOSTO 2024

ESCALA

FECHA

SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA

ARQUITECTOS

www.doble.es



PISTA DEPORTIVA

urm 6 Sector 7 San Adrian

TABLA SUPERFICIES AFECTADAS

PARCELA	SUPERFICIE AFECTADA	PROPIETARIO	%
183	1717,9699	familia Ayensa	81,17
184	668,7275	AYUNTAMIENTO	
185	3258,5307	familia Ayensa	
186	341,9738	familia Ayensa	
255	342,2847	familia Ayensa	
<b>TOTAL PARCELAS</b>	<b>6329,4866</b>		
<b>VIALES</b>	<b>644,5134</b>	AYUNTAMIENTO	18,83
<b>URM6</b>	<b>6.974,00</b>		100,00

 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

JOSE MARÍA AYENSA

PROMOTOR

SAN ADRIÁN

EMPLAZAMIENTO

**06** SUPERPOSICIÓN CON BASE CATASTRAL

N° PLANO

E. 1:700

AGOSTO 2024

ESCALA

FECHA

SILVIA ECHEVERRIA ECHEVERRIA

ARQUITECTOS

www.doble.es



planta tipo  
A - 2 dormitorios

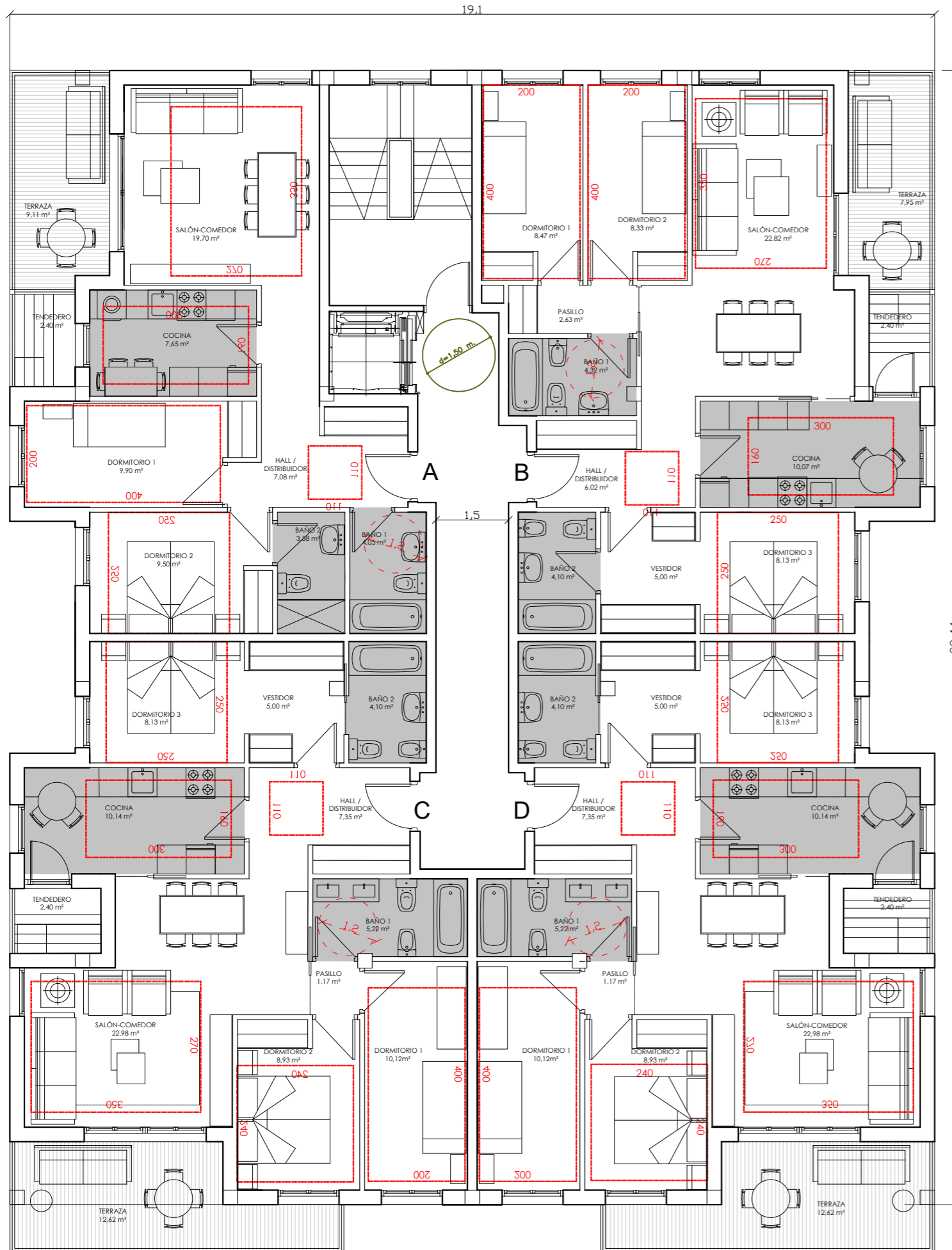
HALL - DISTRIBUIDOR	7.08 m <sup>2</sup>
SALÓN - COMEDOR	19.70 m <sup>2</sup>
COCINA	7.65 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 1	9.90 m <sup>2</sup>
BAÑO 1	4.05 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2	9.50 m <sup>2</sup>
BAÑO 2	3.58 m <sup>2</sup>
TENEDERO	2.40 m <sup>2</sup>
TERRAZA*	9.11 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL	63.86 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONST. VIVIENDA	71.55 m <sup>2</sup>

planta tipo  
B - 3 dormitorios

HALL - DISTRIBUIDOR	6.02 m <sup>2</sup>
PASILLO	2.63 m <sup>2</sup>
SALÓN - COMEDOR	22.82 m <sup>2</sup>
COCINA	10.07 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 1	8.47 m <sup>2</sup>
BAÑO 1	4.32 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2	8.33 m <sup>2</sup>
BAÑO 2	4.10 m <sup>2</sup>
VESTIDOR	5.00 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 3	8.13 m <sup>2</sup>
TENEDERO	2.40 m <sup>2</sup>
TERRAZA*	9.11 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL	82.23 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONST. VIVIENDA	103.04 m <sup>2</sup>

planta tipo  
C D- 3 dormitorios

HALL - DISTRIBUIDOR	7.35 m <sup>2</sup>
PASILLO	1.17 m <sup>2</sup>
COCINA	10.14 m <sup>2</sup>
SALÓN - COMEDOR	22.98 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 1	10.12 m <sup>2</sup>
BAÑO 1	5.22 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 2	8.93 m <sup>2</sup>
DORMITORIO 3	8.13 m <sup>2</sup>
VESTIDOR	5.00 m <sup>2</sup>
BAÑO 2	4.10 m <sup>2</sup>
TENEDERO	2.40 m <sup>2</sup>
TERRAZA*	12.62 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL	85.54 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONST. VIVIENDA	104.45 m <sup>2</sup>



MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

JOSE MARÍA AYENSA

PROMOTOR

SAN ADRIÁN

EMPLAZAMIENTO

**07** PLANTA TIPO

Nº PLANO

E. 1:100

AGOSTO 2024

ESCALA

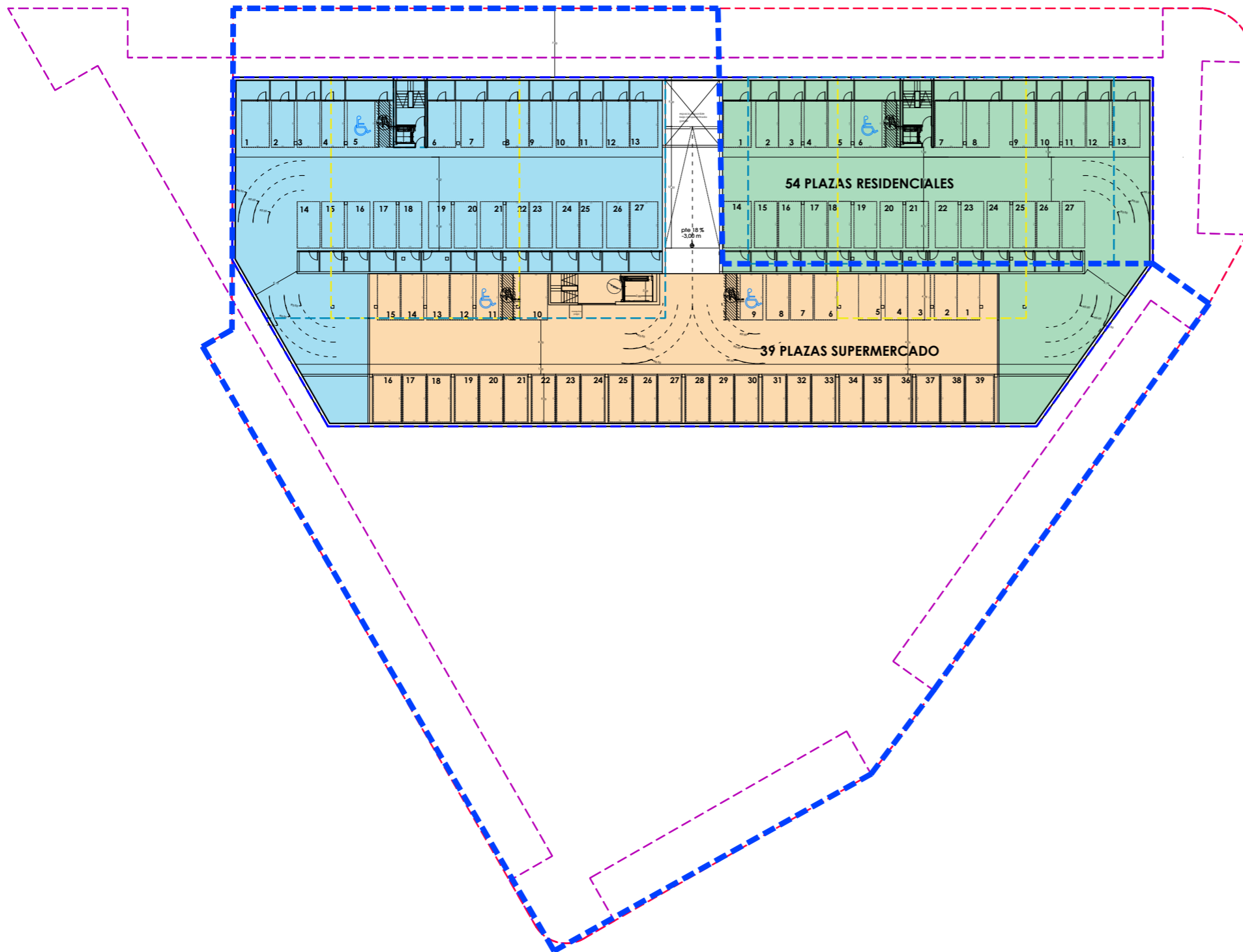
FECHA

SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA

ARQUITECTOS

www.doblee.es





- APARCAMIENTO FASE 1 - RESIDENCIAL
- APARCAMIENTO FASE 1 - BM
- APARCAMIENTO FASE 2 - RESIDENCIAL

- - - PERÍMETRO LOCALES COMERCIALES
- - - PERÍMETRO TORRES VIVIENDAS
- - - PERÍMETRO SÓTANO
- - - PERÍMETRO ACERAS PLAZA
- - - PERÍMETRO DE ACTUACIÓN

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

JOSE MARÍA AYENSA

PROMOTOR

SAN ADRIÁN

EMPLAZAMIENTO

**08** PLANTA SÓTANO

Nº PLANO

E. 1:500

AGOSTO 2024

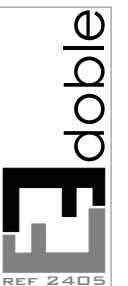
ESCALA

FECHA

SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA

ARQUITECTOS

www.doble.es



PISTA DEPORTIVA



### URM. 6.

- ZONAS VERDES 1661,29 m<sup>2</sup> construidos
- 107 PLAZAS DE APARCAMIENTO
- ZONA PORCHES 262 m<sup>2</sup> construidos
- LOCALES COMERCIALES 1743 m<sup>2</sup> construidos
- PERÍMETRO VIVIENDAS
- PERÍMETRO DE ACTUACIÓN 6.974 m<sup>2</sup>
- PERÍMETRO SÓTANO

MODIFICACIÓN PORMENORIZADA URM 6

JOSE MARÍA AYENSA

PROMOTOR

SAN ADRIÁN

EMPLAZAMIENTO

## 08 PLANO URBANIZACIÓN

Nº PLANO

E. 1:500

AGOSTO 2024

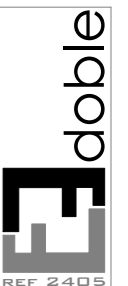
ESCALA

FECHA

SILVIA ECHEVERRÍA ECHEVERRÍA

ARQUITECTOS

www.doble.es



## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

**FASE 1 - 26 VIVS. VPO GARAJES, TRASTEROS, LOCAL COMERCIAL Y URBANIZACIÓN**

**FASE 2 - 26 VIVS. LIBRES GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES**

**PARCELA URM6 SECTOR 7, SAN ADRIÁN**

**JULIO 2024**

## ÍNDICE

### 1. DATOS

- 1.1 Datos Previos
- 1.2 Datos Generales

### FASE 1

### 2 INGRESOS

- 2.1 Módulos VPO 2024 en Navarra.
- 2.2 Total Ingresos

### 3 COSTES y GASTOS

- 3.1 Cuadro de Costes
- 3.2 Desgloses
- 3.3 Total de Costes y Gastos

### 4 INFORME GENERAL Y RESUMEN DE BENEFICIOS

- 4.1 VAN y TIR

### FASE 2

### 5 INGRESOS

- 5.1 Estudio de mercado
- 5.2 Total Ingresos

### 6 COSTES y GASTOS

- 6.1 Cuadro de Costes
- 6.2 Desgloses
- 6.3 Total de Costes y Gastos

### 7 INFORME GENERAL Y RESUMEN DE BENEFICIOS

- 7.1 VAN y TIR

### ESTUDIO GLOBAL

### 8 BENEFICIOS FASE 1 + FASE 2

### 9 VAN y TIR

## 1. DATOS

### 1.1 Datos previos del proyecto:



**Fase 1 : Torre VPO + LC + URBANIZACIÓN de la Plaza**

**Fase 2 : Torre VL + LC + Resto de Urbanización**

### 1.2 Datos Generales

Suelo		3.243 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Total		3.638 m <sup>2</sup> e
Edificabilidad Residencial		2.622,60 m <sup>2</sup> e
Edificabilidad Comercial		1.015,57 m <sup>2</sup> e
Construcción residencial	2575+47,6	2.622,60 m <sup>2</sup> c
Construcción Comercial		1.015,57 m <sup>2</sup> c
Útiles residencial	ratio 1,3 de m <sup>2</sup> c	2.017,38 m <sup>2</sup> u
Útiles Comercial		964,79 m <sup>2</sup> u
Número de Viviendas		26 Viv

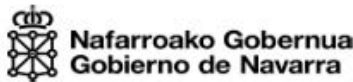
**FASE 1**

**2. Ingresos**

Tabla de productos inmobiliarios de la Fase 1:

	m <sup>2</sup> c / Ud	m <sup>2</sup> c	Nº
VIVIENDA VPO + COMUNES	101 m <sup>2</sup> /Viv	2.622,60 m <sup>2</sup> c	26
Garaje S1	34 m <sup>2</sup> /Ud	902,60 m <sup>2</sup> c	27
Trastero S1	7 m <sup>2</sup> /Ud	180,79 m <sup>2</sup> c	26
Local comercial Planta Baja		1.015,57 m <sup>2</sup> c	
		<b>4.722 m<sup>2</sup>c</b>	

**2.1 Módulos actualizados VPO 2024**



Servicio de Vivienda  
Alhóndiga, 1 - 1º  
31002 PAMPLONA  
Tfno. 848 426252

[www.vivienda.navarra.es](http://www.vivienda.navarra.es)

<b>MÓDULOS Y PRECIOS MÁXIMOS PARA EL AÑO 2024</b>	
ORDEN FORAL 17/2019, de 25 de diciembre, del CONSEJERO DE OT, VIVIENDA, PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATEGICOS	
MÓDULO PONDERADO : <b>1.507,57 €</b>	MÓDULO SIN PONDERAR : <b>1447,27</b>
L.F. 10/2010, de 10 de mayo (B.O.N. nº60 de 17/05/10), D.F. 61/2013, de 18 de septiembre (B.O.N. nº 185 de 25/09/13)	

<b>PRECIO MÁXIMO POR M<sup>2</sup> ÚTIL VIVIENDA NUEVA</b>		
Primera transmisión de la vivienda hasta transcurrido un año desde su Calificación Definitiva (1)		
Tipo de vivienda		Venta
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL V.P.O. :	Vivienda y garaje:	<b>1.959,84 €</b>
	Anejos:	<b>783,94 €</b>
VIVIENDAS DE PRECIO TASADO V.P.T. :	Vivienda y garaje:	<b>2.261,36 €</b>
	Anejos:	<b>904,54 €</b>

El módulo está muy por encima del estudio de mercado en San Adrián:

TESTIGO	VIVIENDA	TRASTERO	GARAJE	M2	PRECIO	€/M2	VENDE	ESTADO
1	3H+2B	-	-	135	140.000,00	1.037,04	IDEALISTA	viejo
2	3H+2B	-	-	94	135.000,00	1.436,17	IDEALISTA	viejo con ascensor
3	3H+2B	-	-	150	130.000,00	866,67	IDEALISTA	viejo
4	2H+B	-	-	91	125.000,00	1.373,63	IDEALISTA	reformado
5	3H+2B	-	-	110	120.000,00	1.090,91	IDEALISTA	viejo
<b>MEDIA HOMOGENEIZADA</b>	<b>VIVIENDA SEGUNDA MANO</b>					<b>1.404,90</b>		
<b>MEDIA HOMOGENEIZADA</b>	<b>REFORMADO (+27%)</b>					<b>1.783,45</b>		<b>NUEVO</b>

**El precio de venta estimado como óptimo: 1783,45 €/m<sup>2</sup>**

*Un 9% más barato que el módulo máximo fijado para la VPO en 2024.*

## 2.2 Total Ingresos

TOTAL INGRESOS			5.711.171 €	€/Viv	Módulos 2024 - VPO Navarra
VIVIENDA VPO BASE	26 Viv	138.381 €/m <sup>2</sup> u	3.597.913 €	138.381 €/Ud.	1.783,45 €/m <sup>2</sup> u
Garajes Vinculados	26 Ud	18.459 €/m <sup>2</sup> u	479.928 €	18.459 €/Ud.	1.783,45 €/m <sup>2</sup> u
Segunda Plaza Garaje	1 Ud	18.459 €/m <sup>2</sup> u	18.459 €	18.459 €/Ud.	1.783,45 €/m <sup>2</sup> u
Trasteros	26 Ud	4.418 €/m <sup>2</sup> u	114.871 €	4.418 €/Ud.	635,38 €/m <sup>2</sup> u
Locales comerciales	SUPERMERCADO	NEGOCIADO	1.500.000 €		
Plazas Supermercado	39 Ud				

	m <sup>2</sup> c / Ud	m <sup>2</sup> c	Nº
<b>VIVIENDA VPO + COMUNES</b>	101 m <sup>2</sup> /Viv	2.622,60 m <sup>2</sup> c	26
<b>Garaje S1</b>	34 m <sup>2</sup> /Ud	902,60 m <sup>2</sup> c	27
<b>Trastero S1</b>	7 m <sup>2</sup> /Ud	180,79 m <sup>2</sup> c	26
<b>Local comercial Planta Baja</b>		1.015,57 m <sup>2</sup> c	
		<b>4.722 m<sup>2</sup>c</b>	

### 3. Costes y Gastos

El coste del suelo se toma el valor catastral, **443.098,00€**. Para cada Fase con el mismo número de viviendas se repercute el 50%. (221.549,00€)

INFORMACIÓN DE INMUEBLES URBANOS										
Calle	Nº	Piso Pta	Localidad	Provincia	Identificador catastral	Destino	Agua M³	Elect.Kw	Valor catastral	Remanente gastos
<del>CALLE LA GLERA</del>	<del>62</del>	<del>BJ</del>	<del>SAN ADRIAN</del>	<del>31 NAVARRA</del>	<del>31000000001595426YU</del>	<del>VIVIENDA HABITUAL</del>	<del>0,0000</del>	<del>0,0000</del>	<del>653.104,79</del>	<del>0,0000</del>
CALLE LA RIBERA	33	BJ B	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000001570312EO	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	228.918,23	0,0000
CALLE LA RIBERA	39	BJ	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000001655187KM	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	141.051,04	0,0000
CALLE LA RIBERA	37	BJ	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000001655229RO	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	27.275,07	0,0000
CALLE LA RIBERA	35	BJ	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000002055916GF	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	22.949,98	0,0000
<del>CALLE DEL AYO SOLA</del>	<del>18</del>	<del>BJ</del>	<del>SAN ADRIAN</del>	<del>31 NAVARRA</del>	<del>310000000002055916FO</del>	<del>OTRAS SITUACIONES</del>	<del>0,0000</del>	<del>0,0000</del>	<del>14.811,52</del>	<del>0,0000</del>
CALLE LA RIBERA	35	01	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000002055917HG	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	12.814,24	0,0000
CALLE LA RIBERA	35	02	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000002055918JH	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	8.400,84	0,0000
CALLE LA RIBERA	35	BJ	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000002055919KJ	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	1.689,40	0,0000
AGREGADO DE VALORES CATASTRALES								1.110.815,11		

### 3.1 Cuadro de Costes

<b>IMPORTE TOTAL OFERTA DE PROMOCIÓN DELEGADA</b>		<b>4.560.308</b>
<b>COSTES ASOCIADOS A LA PROMOCION</b>		<b>544.126</b>
<b>Honorarios Técnicos Fase Proyecto</b>		<b>74.700</b>
Estudio topográfico	1.500	
Estudio geotécnico	3.000	
Proyecto Básico + Ing.	35.100	
Proyecto Ejecución + Ing.	35.100	
Plan Control Calidad	Inc.	
Estudio de Seguridad y Salud	Inc.	
OCT Informe Proyecto (2)	NA	
Proyectos Actividad y Mediambientales	Inc.	
Maqueta, render y imagenes comerciales		
Soporte técnico documentación Venta sobre Plano	0	
Proyectos "as built" y documentación Final Obra	Inc.	
Otros Estudios Honorarios	0	
<b>Licencias y permisos</b>		<b>237.372</b>
Tasa LOM	78.931	
ICIO	152.556	
Otras licencias, permisos y tasas	5.885	
Tasa gestion servicios urbanisticos		
Licencia de primera Ocupación	2.885	
Tasa de ocupación de dominio público local (vallas)		
Tasa de gruas	0	
Vado	3.000	
Tasa de ocupación de dominio público local (vallas)		
Tasa de Estudio del Proyecto Básico	0	0,00%
Cartel publicitario	0	
<b>Acometidas de servicios</b>		<b>38.000</b>
Conexion Alcantarillado (3)	18.000	
Acometida Agua (3)	18.000	
Acometida Gas	0	
Otras acometidas (3)	0	
Acometida Electrica (3)	2.000	
Centro Transformación (3)		



<b>Seguros</b>		<b>66.284</b>
Multiriesgo	0	
Seguro decenal	58.733	
Responsabilidad Civil	4.195	
Todo riesgo construcción	3.356	
<b>Otros Impuestos</b>		<b>26.000</b>
IBI, IAE; Plusvalías,...	26.000	
<b>Declaración de ON, DH y FO</b>		<b>86.470</b>
Declaración de ON	33.546	
Declaración de DH	36.096	
AJD ON y DH	2.550	1%
Gastos Jurídicos	8.567	
Notaria y Registro FO	5.711	
<b>Otros costes de Promocion</b>		<b>15.300</b>
Constitucion Comunidad	1.300	
Contrataciones servicios definitivos	4.000	
Puesta en marcha	10.000	
<b>COSTES ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN</b>		<b>4.016.182</b>
<b>Construcción</b>		<b>3.951.648</b>
Coste Ejecución Obra	3.946.566	
Coste de Ejecución de Obra	3.946.566	
Piscina y juegos de niños en cubierta	0	
Preinstalación domótica	0	
Cocinas y Armarios	0	
Comercializacion	0	
Oficina Comercial	0	
Limpieza y preparacion entrega	5.082	
<b>Honorarios Técnicos Fase Construcción</b>		<b>64.533</b>
DF Direccion Obra Arquitecto	23.400	
DF Ejecución Arquitecto Técnico	23.400	
Cumplimiento Plan Control Calidad	Inc.	
Plan de Seguridad y Salud	Inc.	
Coordinación de Seguridad y Salud	14.400	
OCT fase obra	3.333	
Otros Honorarios	0	
<b>Proyectos y Obras de Urbanización</b>		<b>0</b>
Proyecto urbanización		
Obras de urbanización	0	
<b>COSTES ASOCIADOS A LA POSTVENTA</b>		<b>0</b>
<b>Atención y Gestión Postventa</b>		
<b>OTROS COSTES DERIVADOS DE OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN CONTRATO PROMI</b>		<b>0</b>
<b>A especificar por el Promotor Delegado</b>		<b>0</b>
Honorarios de Gestor Delegado		

### 3.2 Desgloses:

#### COSTE DE OBRA:

	M2 Construido	RATIO CD+CI	PRESUPUESTO OBRA
1.- GARAJES VIV. Y SUPERMERCADO, TRASTEROS	2296,97	430,00 €	987.697,10 €
2.- CIMENTACIÓN ESPECIAL			
3.-VIVIENDAS Y ELEMENTOS COMUNES	2622,6	720,00 €	1.888.272,00 €
4.- PREINSTALACIÓN DOMÓTICA			
5.- PREINSTALACION AIRE ACONDICIONADO			
6.- PISCINA			
7.- COCINAS			
8.- ARMARIOS			
9.- PORCHES	0	300,00 €	- €
10.- JARDINES PLANTA BAJA			
11.- LOCALES COMERCIALES	1015,57	320,00 €	324.982,40 €
12.- URBANIZACIÓN	2327,195	280,00 €	651.614,60 €
13.- DEMOLICIÓN	según oferta		94.000,00 €
			<b>3.946.566,10 €</b>

El coste de obra del producto inmobiliario repercutido por metro cuadrado es de 1004,30€/m<sup>2</sup>, resultante de sumar los capítulos 3,9,12 y 13 entre los 2622,6m<sup>2</sup>c de vivienda y elementos comunes.

#### GASTOS VARIOS:

<u>Coste Financiero</u>					
		i	t (años)	Plazo (Años)	
Principal	4.100.000	10,00%	1,25	2,00	512.500,00
C. Apertura	4.100.000	0,50%			20.500,00
Avales compradores	1.936.087	1,00%	2,00		32.268,11
C. Apertura	1.936.087	0,50%			9.680,43
		AJD		Notaría + Reistro	
Constitución PH	4.100.000	2,00%		0,50%	102.500,00

<u>Hipótesis Seguros</u>				
	Base	Tipo	Impuestos	
Decenal	5.525.193	1,00%	6,30%	58.732,80
TRC	3.946.566	0,08%	6,30%	3.356,16
RC	3.946.566	0,10%	6,30%	4.195,20
	Unidades			
Multiriesgo	0,00			0,00

<u>Hipótesis O.N., D.P.H, Notaría, Registro, ...</u>				
	Base	Tipo	Notaría + Registro	
Obra Nueva	3.946.566	0,75%	0,10%	33.545,81
D.P.H	4.246.566	0,75%	0,10%	36.095,81
AJD CV	300.000	0,75%	0,10%	2.550,00
Otros Notariales y Registrales		5.711.170,79	0,10%	5.711,17
		TOTAL		<b>77.902,79</b>

### 3.3 Total Costes y Gastos

<b>COSTE DE SUELO</b>		<b>3,88 % s/v</b>	<b>221.549</b>
Coste del solar	valor catastral	0	221.549 €
		0	- €
Comision de intermediación		0,00%	- €
Obras de urbanización		0,00 €	- €
<b>OBRA</b>		<b>69,10 % s/v</b>	<b>3.946.566</b>
<b>Coste de obra</b>			<b>3.946.566</b>
<b>Edificación:</b>			<b>3.294.952 €</b>
Viviendas y elementos comun	2.623 m <sup>2</sup> c	720 €/m <sup>2</sup> c	1.888.272 €
Porches	0 m <sup>2</sup> c	300 €/m <sup>2</sup> c	- €
Locales	1.016 m <sup>2</sup> c	320 €/m <sup>2</sup> c	324.982 €
cocinas y armarios	0 Ud	0 €/viv	- €
Jardines Planta Baja	0 Viv	0 €/Ud	- €
Demoliciones	según oferta	0 €/m <sup>2</sup> c	94.000 €
Garajes y trasteros	2.297 m <sup>2</sup> c	430 €/m <sup>2</sup> c	987.697 €
Cimentacion especial	0 m <sup>2</sup> c	0 €/m <sup>2</sup> c	- €
Piscina	0 Ud	0 €/Ud	- €
Mejoras, juegos, aire acondic	26 Ud	0 €/Ud	- €
<b>Urbanización:</b>	2.327 m <sup>2</sup> c	280 €/m <sup>2</sup> c	651.615 €
<b>PROF.EXTERNOS</b>		<b>2,60 % s/v</b>	<b>148.233</b>
<b>Técnicos:</b>	26 Viv	4500 €/viv	117.000 €
H. Redac.Proyecto básico+ejec.			70.200 €
H. Dirección de Obra			23.400 €
Apararejador			23.400 €
Plan Especial PEAU			9.000 €
Topo. Geotec			4.500 €
OCT, Coordinador, etc			17.733 €
Honorarios proyecto urbanizacion			- €
Direccion obra urbanizacion			- €
<b>COSTE FINANCIERO</b>		<b>12,28 % s/v</b>	<b>701.449</b>
Gastos financieros			635.500 €
Avales			41.949 €
Tasaciones, Proyecto Manager	24 meses	1.000 €/mes	24.000 €
<b>LICENCIAS Y TASAS</b>		<b>5,28 % s/v</b>	<b>301.372</b>
Icio		4,6%	152.556,34 €
Otros (LPO, Acometida, vado, etc)			122.816,02 €
Otros impuestos (IBI, IAE; Plusvalías,...)	26 Ud	1.000 €/Ud	26.000,00 €
<b>GASTOS VARIOS</b>		<b>4,03 % s/v</b>	<b>230.248</b>
Comercializacion	1,00 % s/v	1,09 % s/v	62.194 €
Gastos jurídicos		0,15 % s/v	8.567 €
Seguro decenal, T.R construccion y R.C.			66.284 €
D.O.N, D.H, FO NOTARIA Y REGISTRO			77.903 €
Otros Costes Promoción (comunidad, puesta en marcha)			15.300 €
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>5.549.418 €</b>

### 3.4 Tabla Resumen de Ratios

<b>SUELO</b>	<b>84 €/m<sup>2</sup>c</b>	<b>110 €/m<sup>2</sup>u</b>
CONSTRUCCION VIV	720 €/m <sup>2</sup> c	936 €/m <sup>2</sup> u
CONSTRUCCION GAR	377 €/m <sup>2</sup> c	490 €/m <sup>2</sup> u
URBANIZACION + DERRIBO	248 €/m <sup>2</sup> c	323 €/m <sup>2</sup> u
HONORARIOS TECNICOS	57 €/m <sup>2</sup> c	73 €/m <sup>2</sup> u
FINANCIERO	267 €/m <sup>2</sup> c	348 €/m <sup>2</sup> u
LICENCIAS	115 €/m <sup>2</sup> c	149 €/m <sup>2</sup> u
VARIOS	58 €/m <sup>2</sup> c	76 €/m <sup>2</sup> u
<b>RESTO DE COSTES</b>	<b>1.842 €/m<sup>2</sup>c</b>	<b>2.395 €/m<sup>2</sup>u</b>
<b>VENTA TODOS LOS PRODUCTOS</b>	<b>1.606 €/m<sup>2</sup>c</b>	<b>2.087 €/m<sup>2</sup>u</b>
<b>VENTA / SOLO Vivienda</b>	<b>1.372 €/m<sup>2</sup>c</b>	<b>1.783 €/m<sup>2</sup>u</b>
<b>BALANCE</b>	<b>-321 €/m<sup>2</sup>c</b>	<b>-417 €/m<sup>2</sup>u</b>

La viabilidad viene por la venta del resto de los productos inmobiliarios asociados a la promoción, locales y plazas de aparcamiento comerciales.

## 4. INFORME GENERAL Y RESUMEN DEL BENEFICIO

### DATOS GENERALES

<b>Promoción:</b>	Parcela URM 6 SECTOR 7		
<b>Municipio:</b>	San Adrián		
<b>Comunidad Autónoma:</b>	Navarra		
<b>Fecha Inicio de Cálculo:</b>	02/07/2024		
<b>Fecha Estimada Inicio de Obras:</b>	abr-25	<b>Precio venta VIVIENDA</b>	1.372 €/m2 c
<b>Desarrollo en Meses:</b>	36	<b>Precio venta VIVIENDA</b>	1.783 €/m2 u
<b>Meses de Obra:</b>	18	<b>Precio venta VIV+G+T</b>	1.137 €/m2 c
<b>Fecha fin de obra:</b>	oct-26		
<b>Fecha escrituras:</b>	ene-27		
		<b>Media venta vivienda 2D (con garaje y trastero, (85+28+7)*1077):</b>	<b>136.444,83 €</b>
		<b>Media venta vivienda 3D (con garaje y trastero, (100+28+7)*1077):</b>	<b>153.500,44 €</b>

### COSTES

	% s/ing.		
<b>COSTE DE SUELO</b>	3,88%		<b>221.549</b>
Coste del Solar:	60,90 €/m <sup>2</sup> e		221.549 €
Intermediación			
Gastos de Urbanización			
<b>OBRA</b>			<b>3.946.566</b>
<b>Coste de Obra</b>			<b>3.946.566</b>
<b>Edificación:</b>			<b>3.294.952 €</b>
Viviendas y elementos comunes	2.623 m <sup>2</sup> c	720 €/m <sup>2</sup> c	1.888.272 €
Porches	0 m <sup>2</sup> c	300 €/m <sup>2</sup> c	- €
Locales	1.016 m <sup>2</sup> c	320 €/m <sup>2</sup> c	324.982 €
cocinas y armarios	0 Ud	0 €/viv	- €
Jardines Planta Baja	0 Ud	0 €/Ud.	- €
Demoliciones	según oferta	0 €/m <sup>2</sup> c	94.000 €
Garajes y trasteros	2.297 m <sup>2</sup> c	430 €/m <sup>2</sup> c	987.697 €
Cimentación especial	0 m <sup>2</sup> c	0 €/m <sup>2</sup> c	- €
Piscina	0 Ud	0 €/Ud.	- €
Mejoras, juegos, aire acondicionado	26 Ud	0 €/Ud.	- €
Urbanización + paddel :	2.327 m <sup>2</sup> c	280 €/m <sup>2</sup> c	651.615 €
<b>PROF.EXTERNOS</b>			<b>148.233</b>
<b>Técnicos:</b>			
H. Redac. Proyecto básico+ejec.			70.200 €
H. Dirección de Obra			23.400 €
CC.SS			23.400 €
Plan Especial PEAU			9.000 €
Topo. Geotec. y Oct:			22.233 €
Honorarios proyecto urbanización			- €
Dirección obra urbanización			- €
<b>COSTE FINANCIERO</b>			<b>701.449</b>
Gastos financieros			635.500 €
Avales			41.949 €
Tasaciones, Proyecto Manager			24.000 €
<b>LICENCIAS Y TASAS</b>			<b>301.372</b>
Inicio			152.556,34 €
Otros (LPO, Acometida, vado, etc)			122.816,02 €
Otros impuestos (IBI, IAE, Plusvalías,...)			26.000,00 €
<b>GASTOS VARIOS</b>			<b>230.248</b>
Comercialización	1,09%	5.711.171 €	62.194 €
Gastos jurídicos	0,15%	5.711.171 €	8.567 €
Seguro decenal, T.R construcción y R.C.			66.284 €
D.O.N. D. H. FO NOTARIA Y REGISTRO			77.903 €
Otros Costes Promoción (comunidad, puesta en marcha)			15.300 €

### INGRESOS

	Ud/m2	
<b>VENTAS</b>		<b>5.711.171 €</b>
Viviendas	26	3.597.913,47 €
Garajes vinculados	26	479.927,58 €
<b>Garajes no vinculados:</b>	<b>1</b>	<b>18.458,75 €</b>
Trasteros vinculados	26	114.870,99 €
<b>Local Comercial</b>	<b>Baja</b>	<b>1.500.000,00 €</b>
<b>Garaje Comercial</b>	<b>Sotano</b>	

Ejemplo Ingresos Tipología 2D+G+T Torre	Precio base= 1077€/m2c*85m2c+17448,86udgaraje+4418ud.trastero
Planta 1	139.487,35 €
Planta 2 + 1%	140.882,22 €
Planta 3 + 1%	142.291,04 €
Planta 4 + 1%	143.713,95 €
Planta 5 + 1%	145.151,09 €
Planta 6 + 1%	146.602,60 €
Planta Ático + 10%	153.436,08 €

Ejemplo Ingresos Tipología 3D+G+T Torre	Precio base= 1077€/m2c*100m2c+17448,86udgaraje+4418ud.trastero
Planta 1	160.065,67 €
Planta 2 + 1%	161.666,32 €
Planta 3 + 1%	163.282,99 €
Planta 4 + 1%	164.915,82 €
Planta 5 + 1%	166.564,98 €
Planta 6 + 1%	168.230,63 €
Planta Ático + 10%	176.072,23 €

<b>TOTAL COSTES</b>	<b>5.549.418 €</b>	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.711.171 €</b>
---------------------	--------------------	-----------------------	--------------------

### RESULTADO

BENEFICIOS (Con garajes no vinculados y comercial)	161.753 €	BENEFICIOS (Sin garajes no vinculados ni comercial)	- 1.356.706 €
Total ingresos:	5.711.171 €	Total ingresos:	4.192.712 €
Total costes:	5.549.418 €	Total costes:	5.549.418 €
Rent Seg/ingresos	2,8%	Rent Seg/ingresos	-32,4%
Rent Seg/costes	2,9%	Rent Seg/costes	-24,4%

#### 4.1 VAN y TIR

Para el cálculo de estos valores se ha establecido un flujo de caja sencillo en base a un contrato de compraventa estándar, con cobros y proporciones establecidos en 3 años, empezando su venta y publicidad antes del empuje de la obra.

<b>Previsiones de Cobro en bienes vendidos antes del comienzo de la obra</b>			
Reserva			
Contrato de CV	Año 1	31/07/2024	20%
2º Anticipo	Año 2	31/03/2025	10%
Escrituras	Año 3	30/09/2026	70%

Se estudian tres escenarios, malo normal y bueno, cada uno establece un porcentaje de ventas antes de empezar la obra.

La obra nueva genera unos ingresos en el tiempo con unas tasas de interés e inflación, que se estiman en un 4,25% y un 3%, datos del INE, en función de los próximos años. *Un panorama económico no tan favorable para la promoción.*

A continuación, se muestra el flujo de los ingresos de manera anual, esto facilita visualizar de la manera más sencilla la inversión y beneficios de las ventas de la obra nueva establecidos sus cobros en estos 3 años (hasta llegar al 100% del cobro de las ventas).

	Inversion		Año 1	Año 2	Año 3
<b>Escenario 1</b>	- 5.549.418 €	<b>25%</b> de activos vendidos	209.635,60 €	2.506.259,08 €	3.207.209,12 €
	<i>ingresos por llegar</i>	4.662.993 € contratos	1.048.178,01 €	104.818 €	733.725 €
	<i>reparto en año 2 y año 3</i>	2.331.496 € resto de ventas		2.401.441 €	2.473.485 €
<b>Escenario 2</b>	- 5.549.418 €	<b>50%</b> de activos vendidos	419.271,20 €	2.071.265,21 €	3.384.927,71 €
	<i>ingresos por llegar</i>	3.614.815 € contratos	2.096.356,02 €	209.636 €	1.467.449 €
	<i>reparto en año 2 y año 3</i>	1.807.407 € resto de ventas		1.861.630 €	1.917.478 €
<b>Escenario 3</b>	- 5.549.418 €	<b>80%</b> de activos vendidos	670.833,93 €	1.549.272,56 €	3.598.190,00 €
	<i>ingresos por llegar</i>	2.357.001 € contratos	3.354.169,63 €	335.417 €	2.347.919 €
	<i>reparto en año 2 y año 3</i>	1.178.501 € resto de ventas		1.213.856 €	1.250.271 €

Escenario 1	25% vendido antes de obra
VAN Global (3 años)	5.337.900,65 €
<b>VAN - Inversión Global</b>	<b>-211.516,89 €</b>

Escenario 2	50% vendido antes de obra
VAN Global (3 años)	5.295.597,53 €
<b>VAN - Inversión Global</b>	<b>-253.820,01 €</b>

<b>TIR</b>	<b>1,88%</b>
------------	--------------

<b>TIR</b>	<b>1,64%</b>
------------	--------------

% TASA INTERÉS	4,25%
INFLACION (GASTOS E INGRESOS)	3,00%

% TASA INTERÉS	4,25%
INFLACION (GASTOS E INGRESOS)	3,00%

Escenario 3	80% vendido antes de obra
VAN Global (3 años)	5.244.833,78 €
<b>VAN - Inversión Global</b>	<b>-304.583,76 €</b>

<b>TIR</b>	<b>1,36%</b>
------------	--------------

% TASA INTERÉS	4,25%
INFLACION (GASTOS E INGRESOS)	3,00%

## FASE 2

### 5. Ingresos

La promoción y venta de viviendas es un mercado muy competitivo, y referencial. Este estudio pretende aplicar el sentido común huyendo de estimaciones subjetivas o expectativas de escenarios futuribles lejos de la falta de la prudencia y de la responsabilidad.

La fase 2 de vivienda libre, no es ajena a los gastos e ingresos de la Fase 1, cabe destacar que el planteamiento de los costes y gastos han de negociarse de manera conjunta para amortizar y economizar el conjunto residencial que presenta el proyecto completo de las dos fases. Asumiendo una mayor inversión para estas viviendas por parte del promotor en ofertar las viviendas con cocinas, armarios y preinstalación de aire acondicionado debido a que la fiscalidad para la compra de vivienda libre no es tan atractiva para el comprador que la vivienda pública siendo esta más beneficiosa.

El producto inmobiliario en la zona se ha reducido fuertemente bajando el precio un 10% desde el 2019, por lo tanto, es de sentido común mantener las ratios de venta usados en la Fase 1.

Tabla de productos inmobiliarios de la Fase 2:

Suelo		3.243 m <sup>2</sup> s	
Edificabilidad Total		3.638 m <sup>2</sup> e	
Edificabilidad Residencial		2.622,60 m <sup>2</sup> e	100,87 m <sup>2</sup> e/Viv
Edificabilidad Comercial		1.015,57 m <sup>2</sup> e	
Construcción residencial	2575+47,56	2.622,56 m <sup>2</sup> c	100,87 m <sup>2</sup> c/Viv media vivienda con elementos comunes
Construcción Comercial		654,26 m <sup>2</sup> c	
Útiles residencial	ratio 1,3 de m <sup>2</sup> c	2.017,35 m <sup>2</sup> u	77,59 m <sup>2</sup> u/Viv media vivienda sin elementos comunes
Útiles Comercial		621,55 m <sup>2</sup> u	
Número de Viviendas		26 Viv	

#### 5.1 Estudio de mercado

Se muestra tabla de homogenización de los precios que serán la base de cálculo de los ingresos de la promoción, se muestran los testigos tomados dentro de la población de San Adrián.

TESTIGO	VIVIENDA	TRASTERO	GARAJE	M2	PRECIO	€/M2	VENDE	ESTADO
1	3H+2B	-	-	135	140.000,00	1.037,04	IDEALISTA	viejo
2	3H+2B	-	-	94	135.000,00	1.436,17	IDEALISTA	viejo con ascensor
3	3H+2B	-	-	150	130.000,00	866,67	IDEALISTA	viejo
4	2H+B	-	-	91	125.000,00	1.373,63	IDEALISTA	reformado
5	3H+2B	-	-	110	120.000,00	1.090,91	IDEALISTA	viejo
<b>MEDIA HOMOGENEIZADA</b>	<b>VIVIENDA SEGUNDA MANO</b>					<b>1.404,90</b>		
<b>MEDIA HOMOGENEIZADA</b>	<b>REFORMADO (+27%)</b>					<b>1.783,45</b>		<b>NUEVO</b>

**El precio de venta estimado como óptimo: 1783,45 €/m<sup>2</sup>**

*Un 9% más barato que el módulo máximo fijado para la VPO en 2024.*

## 5.2 Total Ingresos

TOTAL INGRESOS			4.735.406 €	€/Viv	Módulos 2024 - VPO Navarra
VIVIENDA LIBRE	26 Viv	138.379 €/m <sup>2</sup> u	3.597.859 €	138.379 €/Ud.	1.783,45 €/m <sup>2</sup> u
Garajes Vinculados	26 Ud	18.459 €/m <sup>2</sup> u	479.928 €	18.459 €/Ud.	1.783,45 €/m <sup>2</sup> u
Segunda Plaza Garaje	1 Ud	18.459 €/m <sup>2</sup> u	18.459 €	18.459 €/Ud.	1.783,45 €/m <sup>2</sup> u
Trasteros	26 Ud	4.420 €/m <sup>2</sup> u	114.907 €	4.420 €/Ud.	635,58 €/m <sup>2</sup> u
Locales comerciales	1 Ud		395.043 €		635,58 €/m <sup>2</sup> u
Plazas	7 Ud	18.459 €/m <sup>2</sup> u	129.211 €	18.459 €/Ud.	1.783,45 €/m <sup>2</sup> u

VENTAS	Ud	4.735.406 €
<b>Viviendas</b>	<b>26</b>	<b>3.597.859 €</b>
<b>Trasteros vinculados</b>	<b>26</b>	<b>114.907 €</b>
<b>1ª Plaza Garaje Vinculada</b>	<b>26</b>	<b>479.928 €</b>
<b>2a Plaza Garaje</b>	<b>1</b>	<b>18.459 €</b>
<b>local comercial</b>	<b>1</b>	<b>395.043 €</b>
<b>Plazas Garaje Comercial</b>	<b>7</b>	<b>129.211 €</b>

## 6 Costes y Gastos

El coste del suelo se toma el valor catastral, **443.098,00€**. Para cada Fase con el mismo número de viviendas se repercute el 50%. (221.549,00€)

INFORMACIÓN DE INMUEBLES URBANOS										
Calle	Nº	Piso Pta	Localidad	Provincia	Identificador catastral	Destino	Agua M³	Elect.Kw	Valor catastral	Remanente gastos
<del>CALLE LA GLERA</del>	62	BJ	<del>SAN ADRIAN</del>	31 NAVARRA	310000000001595425YU	<del>VIVIENDA HABITUAL</del>	0,0000	0,0000	659,104,79	0,0000
CALLE LA RIBERA	33	BJ B	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000001570312EO	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	228,918,23	0,0000
CALLE LA RIBERA	39	BJ	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000001655187KM	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	141,051,04	0,0000
CALLE LA RIBERA	37	BJ	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000001655229RO	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	27,275,07	0,0000
CALLE LA RIBERA	35	BJ	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000002055916GF	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	22,949,98	0,0000
<del>CALLE DEL AYO SOLA</del>	18	BJ	<del>SAN ADRIAN</del>	31 NAVARRA	310000000002055846PO	<del>OTRAS SITUACIONES</del>	0,0000	0,0000	14,811,52	0,0000
CALLE LA RIBERA	35	01	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000002055917HG	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	12,814,24	0,0000
CALLE LA RIBERA	35	02	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000002055918JH	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	8,400,84	0,0000
CALLE LA RIBERA	35	BJ	SAN ADRIAN	31 NAVARRA	310000000002055919KJ	OTRAS SITUACIONES	0,0000	0,0000	1,689,40	0,0000
AGREGADO DE VALORES CATASTRALES									1.110.815,11	



### 6.1 Cuadro de Costes

COSTES ASOCIADOS A LA PROMOCION		457.289
<b>Honorarios Técnicos Fase Proyecto</b>		<b>74.100</b>
Estudio topográfico		
Estudio geotécnico		
Proyecto Básico + Ing.	35.100	
Proyecto Ejecución + Ing.	35.100	
Plan Control Calidad	Inc.	
Estudio de Seguridad y Salud	Inc.	
OCT Informe Proyecto (2)	NA	
Proyectos Actividad y Mediambientales	Inc.	
Maqueta, render y imagenes comerciales		
Soporte técnico documentación Venta sobre Plano	3.900	
Proyectos "as built" y documentación Final Obra	Inc.	
Otros Estudios Honorarios	0	
<b>Licencias y permisos</b>		<b>184.207</b>
Tasa LOM	60.803	
ICIO	117.519	
Otras licencias, permisos y tasas	5.885	
Tasa gestion servicios urbanisticos		
Licencia de primera Ocupación	2.885	
Tasa de ocupación de dominio público local (vallas)		
Tasa de gruas	0	
Vado	3.000	
Tasa de ocupación de dominio público local (vallas)		
Tasa de Estudio del Proyecto Básico	0	0,00%
Cartel publicitario	0	
<b>Acometidas de servicios</b>		<b>38.000</b>
Conexion Alcantarillado (3)	18.000	
Acometida Agua (3)	18.000	
Acometida Gas	0	
Otras acometidas (3)	0	
Acometida Electrica (3)	2.000	
Centro Transformación (3)		
<b>Seguros</b>		<b>51.061</b>
Multiriesgo	0	
Seguro decenal	45.244	
Responsabilidad Civil	3.232	
Todo riesgo construcción	2.585	
<b>Otros Impuestos</b>		<b>26.000</b>
IBI, IAE; Plusvalías,...	26.000	
<b>Dedaración de ON, DH y FO</b>		<b>68.621</b>
Declaración de ON	25.841	
Declaración de DH	28.391	
AJD ON y DH	2.550	1%
Gastos Jurídicos	7.103	
Notaria y Registro FO	4.735	
<b>Otros costes de Promocion</b>		<b>15.300</b>
Constitucion Comunidad	1.300	
Contrataciones servicios definitivos	4.000	
Puesta en marcha	10.000	

COSTES ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN		3.109.050
<b>Construcción</b>		<b>3.044.516</b>
Coste Ejecución Obra	3.040.168	
Coste de Ejecución de Obra	2.751.568	
Piscina y juegos de niños en cubierta	0	
Preinstalación domótica	26.000	
Cocinas y Armarios	262.600	
Comercialización	0	
Oficina Comercial	0	
Limpieza y preparación entrega	4.348	
<b>Honorarios Técnicos Fase Construcción</b>		<b>64.533</b>
DF Dirección Obra Arquitecto	23.400	
DF Ejecución Arquitecto Técnico	23.400	
Cumplimiento Plan Control Calidad	Inc.	
Plan de Seguridad y Salud	Inc.	
Coordinación de Seguridad y Salud	14.400	
OCT fase obra	3.333	
Otros Honorarios	0	
<b>Proyectos y Obras de Urbanización</b>		<b>0</b>
Proyecto urbanización		
Obras de urbanización	0	
<b>COSTES ASOCIADOS A LA POSTVENTA</b>		<b>0</b>
<b>Atención y Gestión Postventa</b>		
<b>OTROS COSTES DERIVADOS DE OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN CONTRATO PROMOCIÓN DELEGADA</b>		<b>0</b>
<b>A especificar por el Promotor Delegado</b>		<b>0</b>

## 6.2 Desgloses

### COSTE DE OBRA

	M2 Construído	RATIO CD+CI	PRESUPUESTO OBRA
<b>1.- GARAJES VIV. Y SUPERMERCADO, TRASTEROS</b>	828,28	430,00 €	356.160,40 €
<b>2.- CIMENTACIÓN ESPECIAL</b>			
<b>3.-VIVIENDAS Y ELEMENTOS COMUNES</b>	2622,56	720,00 €	1.888.243,20 €
<b>4.- PREINSTALACIÓN DOMÓTICA</b>		- €	- €
<b>5.- PREINSTALACIÓN AIRE ACONDICIONADO</b>	26	1.000,00 €	26.000,00 €
<b>6.- PISCINA</b>			
<b>7.- COCINAS</b>	26	6.650,00 €	172.900,00 €
<b>8.- ARMARIOS</b>	26	3.450,00 €	89.700,00 €
<b>9.- PORCHES</b>	30	300,00 €	9.000,00 €
<b>10.- JARDINES PLANTA BAJA</b>			
<b>11.- LOCALES COMERCIALES</b>	654,26	320,00 €	209.363,20 €
<b>12.- URBANIZACIÓN</b>	695,72	280,00 €	194.801,60 €
<b>13.- DEMOLICIÓN</b>	según oferta		94.000,00 €
			<b>3.040.168,40 €</b>

El coste de obra del producto inmobiliario repercutido por metro cuadrado es de 943,60€/m<sup>2</sup>, resultante de sumar los capítulos 3,9,12 y 13 entre los 2622,56m<sup>2</sup>c de vivienda y elementos comunes.

**GASTOS VARIOS:**

<b>Coste Financiero</b>					
		i	t (años)	Plazo (Años)	
Principal	3.300.000	10,00%	1,25	2,00	412.500,00
C. Apertura	3.300.000	0,50%			16.500,00
Avales compradores	1.605.303	1,00%	2,00		26.755,04
C. Apertura	1.605.303	0,50%			8.026,51
		AJD		Notaría + Reistro	
Constitución PH	3.300.000	2,00%		0,50%	82.500,00

<b>Hipótesis Seguros</b>					
	Base	Tipo	Impuestos		
Decenal	4.256.236	1,00%	6,30%		45.243,79
TRC	3.040.168	0,08%	6,30%		2.585,36
RC	3.040.168	0,10%	6,30%		3.231,70
		Unidades			
Multiriesgo	26,00				0,00

<b>Hipótesis O.N., D.P.H, Notaría, Registro, ...</b>					
	Base	Tipo	Notaría + Registro		
Obra Nueva	3.040.168	0,75%	0,10%		25.841,43
D.P.H	3.340.168	0,75%	0,10%		28.391,43
AJD CV	300.000	0,75%	0,10%		2.550,00
Otros Notariales y Registrales		4.735.406,18	0,10%		4.735,41
		TOTAL			<b>61.518,27</b>

### 6.3 Total Costes y Gastos

<b>COSTES</b>			
			% s/ing.
<b>COSTE DE SUELO</b>			<b>4,68 % s/v</b>
Coste del solar	valor catastral		<b>221.549 €</b>
			- €
Comision de intermediación			<b>0,00%</b>
Obras de urbanización			<b>0,00 €</b>
			- €
<b>OBRA</b>			<b>64,20 % s/v</b>
<b>Coste de obra</b>			<b>3.040.168</b>
<b>Edificación:</b>			<b>2.819.367 €</b>
Viviendas y elementos comun	2.623 m <sup>2</sup> c	720 €/m <sup>2</sup> c	1.888.243 €
Porches	30 m <sup>2</sup> c	300 €/m <sup>2</sup> c	9.000 €
Locales	654 m <sup>2</sup> c	320 €/m <sup>2</sup> c	209.363 €
cocinas y armarios	26 Ud	10.100 €/viv	262.600 €
Jardines Planta Baja	0 Viv	0 €/Ud	- €
Demoliciones	según oferta	0 €/m <sup>2</sup> c	94.000 €
Garajes y trasteros	828 m <sup>2</sup> c	430 €/m <sup>2</sup> c	356.160 €
Cimentacion especial	0 m <sup>2</sup> c	0 €/m <sup>2</sup> c	- €
Piscina	0 Ud	0 €/Ud	- €
Mejoras, juegos, aire acondic	26 Ud	1.000 €/Ud	26.000 €
Urbanización:	696 m <sup>2</sup> c	280 €/m <sup>2</sup> c	194.802 €
<b>PROF.EXTERNOS</b>			<b>3,04 % s/v</b>
Técnicos:	26 Viv	4500 €/viv	117.000 €
H. Redac.Proyecto básico+ejec.			70.200 €
H. Dirección de Obra			23.400 €
Apararejador			23.400 €
Plan Especial PEAU			9.000 €
Topo. Geotec			- €
OCT, Coordinador, etc			17.733 €
Honorarios proyecto urbanizacion			- €
Direccion obra urbanizacion			- €
<b>COSTE FINANCIERO</b>			<b>12,04 % s/v</b>
<b>Gastos financieros</b>			<b>511.500 €</b>
Avales			34.782 €
Tasaciones, Proyecto Manager	24 meses	1.000 €/mes	24.000 €
<b>LICENCIAS Y TASAS</b>			<b>5,24 % s/v</b>
lacio		4,6%	117.519,11 €
Otros (LPO, Acometida, vado, etc)			104.688,07 €
Otros impuestos (IBI, IAE; Plusvalías,...)	26 Ud	1.000 €/Ud	26.000,00 €
<b>GASTOS VARIOS</b>			<b>4,02 % s/v</b>
Comercializacion	1,00 % s/v	1,17 % s/v	55.602 €
Gastos jurídicos		0,15 % s/v	7.103 €
Seguro decenal, T.R construccion y R.C.			51.061 €
D.O.N, D.H, FO NOTARIA Y REGISTRO			61.518 €
Otros Costes Promoción (comunidad, puesta en marcha)			15.300 €
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>4.414.524 €</b>

## 7. INFORME GENERAL Y RESUMEN DE BENEFICIOS

### DATOS GENERALES

**Promoción:** Parcela URM 6 SECTOR 7  
**Municipio:** San Adrián  
**Comunidad Autónoma:** Navarra  
**Fecha Inicio de Cálculo:**  
**Fecha Estimada Inicio de Obras:** abr-25  
**Desarrollo en Meses:** 36  
**Meses de Obra:** 18  
**Fecha fin de obra:** oct-26  
**Fecha escrituras:** ene-27

**Precio venta VIVIENDA** 1.372 €/m2 c  
**Precio venta VIVIENDA** 1.783 €/m2 u  
**Precio venta VIV+G+T** 1.223 €/m2 c

**Media venta vivienda 2D (con garaje y trastero, (85+28+7)\*115:** 146.796,52 €  
**Media venta vivienda 3D (con garaje y trastero, (100+28+7)\*11:** 165.146,08 €

### COSTES

	% s/ing.	
<b>COSTE DE SUELO</b>	0,00%	<b>0</b>
Coste del Solar:	0,00 €/m²e	
<b>Intermediación</b>		
<b>Gastos de Urbanización</b>		
<b>OBRA</b>		<b>3.040.168</b>
<b>Coste de Obra</b>		<b>3.040.168</b>
<b>Edificación:</b>		<b>2.819.367 €</b>
Viviendas y elementos comunes	2.623 m²c #	1.888.243 €
Porches	30 m²c #	9.000 €
Locales	654 m²c #	209.363 €
cocinas y armarios	26 Ud #	262.600 €
Jardines Planta Baja	0 Ud #	- €
Demoliciones	según oferta #	94.000 €
Garajes y trasteros	828 m²c #	356.160 €
Cimentación especial	0 m²c #	- €
Piscina	0 Ud #	- €
Mejoras, juegos, aire acondicionado	26 Ud #	26.000 €
Urbanización + paddel :	696 m²c #	194.802 €

<b>PROF. EXTERNOS</b>		<b>143.733</b>
<b>Técnicos:</b>		
H. Redac. Proyecto básico+ejec.	✓	70.200 €
H. Dirección de Obra	✓	23.400 €
CC.SS	✓	23.400 €
Plan Especial PEAU	✓	9.000 €
Topo. Geotec. y Oct:	✓	17.733 €
Honorarios proyecto urbanización	✓	- €
Dirección obra urbanización	✓	- €

<b>COSTE FINANCIERO</b>		<b>570.282</b>
Gastos financieros		511.500 €
Avales		34.782 €
Tasaciones, Proyecto Manager		24.000 €

<b>LICENCIAS Y TASAS</b>		<b>248.207</b>
Inicio		117.519,11 €
Otros (LPO, Acometida, vado, etc)		104.688,07 €
Otros impuestos (IBI, IAE; Plusvalías,...)		26.000,00 €

<b>GASTOS VARIOS</b>		<b>190.584</b>
Comercialización	# 4.735.406 €	55.602 €
Gastos jurídicos	# 4.735.406 €	7.103 €
Seguro decenal, T.R construcción y R.C.		51.061 €
D.O.N, D. H, FO NOTARIA Y REGISTRO		61.518 €
Otros Costes Promoción (comunidad, puesta en marcha)		15.300 €

**TOTAL COSTES** 4.192.975 €

### RESULTADO

<b>BENEFICIOS (Con garajes no vinculados y comercial)</b>		<b>542.431 €</b>
Total ingresos:		4.735.406 €
Total costes:		4.192.975 €
Rent Seg/ingresos		11,5%
Rent Seg/costes		12,9%

### INGRESOS

<b>VENTAS</b>	Ud/m2	<b>4.735.406 €</b>
Viviendas	26	3.597.858,59 €
Garajes vinculados	26	479.927,58 €
<b>Garajes no vinculados:</b>	<b>1</b>	<b>18.458,75 €</b>
Trasteros vinculados	26	114.907,14 €
Local Comercial	Baja	395.042,84 €
Garaje Comercial	7ud. Sótano	129.211,27 €

<b>Ejemplo Ingresos Tipología 2D</b>	Precio base= 1145€/m2c*85m2c+17241,69ud.garaje+4420ud.trastero
Planta 1	139.488,74 €
Planta 2 + 1%	140.883,63 €
Planta 3 + 1%	142.292,46 €
Planta 4 + 1%	143.715,39 €
Planta 5 + 1%	145.152,54 €
Planta 6 + 1%	146.604,07 €
Planta Ático + 10%	153.437,61 €

<b>Ejemplo Ingresos Tipología 3D</b>	Precio base= 1145€/m2c*100m2c+17241,69ud.garaje+4420ud.trastero
Planta 1	160.067,06 €
Planta 2 + 1%	161.667,73 €
Planta 3 + 1%	163.284,41 €
Planta 4 + 1%	164.917,25 €
Planta 5 + 1%	166.566,42 €
Planta 6 + 1%	168.232,09 €
Planta Ático + 10%	176.073,76 €

**TOTAL INGRESOS** 4.735.406 €

<b>BENEFICIOS (Sin garajes no vinculados ni comercial)</b>		<b>- 281 €</b>
Total ingresos:		4.192.693 €
Total costes:		4.192.975 €
Rent Seg/ingresos		0,0%
Rent Seg/costes		0,0%

## 7.1 VAN Y TIR

Para el cálculo de estos valores se ha establecido un flujo de caja sencillo en base a un contrato de compraventa estándar, con cobros y proporciones establecidos en 3 años, empezando su venta y publicidad antes del empuje de la obra.

Previsiones de Cobro en bienes vendidos antes del comienzo de la obra			
Reserva			
Contrato de CV	Año 1	31/07/2024	20%
2º Anticipo	Año 2	31/03/2025	10%
Escrituras	Año 3	30/09/2026	70%

Se estudian tres escenarios, malo normal y bueno, cada uno establece un porcentaje de ventas antes de empezar la obra. Este último se ha calculado que sea cuando la promoción llega al 80% de las viviendas Libres vendidas, cubriendo el coste de las obras.

La obra nueva genera unos ingresos en el tiempo con unas tasas de interés e inflación, que se estiman en un 4,25% y un 3%, datos del INE, en función de los próximos años.

A continuación, se muestra el flujo de los ingresos de manera anual, esto facilita visualizar de la manera más sencilla la inversión y beneficios de las ventas de la obra nueva establecidos sus cobros en estos 3 años (hasta llegar al 100% del cobro de las ventas).

	Inversion		Año 1 2		Año 3	
<b>Escenario 1</b>	-	<b>4.192.975 €</b>	<b>de activos ve</b>	<b>209.634,67 €</b>		<b>2.689.614,00 €</b>
	<i>ingresos por llegar</i>		contratos	1.048.173,33 €		733.721 €
			reparto en año 2 y año 3			1.955.893 €
<b>Escenario 2</b>	-	<b>4.192.975 €</b>	<b>de activos ve</b>	<b>419.269,33 €</b>		<b>2.867.331,79 €</b>
	<i>ingresos por llegar</i>		contratos	2.096.346,66 €		1.467.443 €
			reparto en año 2 y año 3			1.399.889 €
<b>Escenario 3</b>	-	<b>4.192.975 €</b>	<b>de activos ve</b>	<b>670.830,93 €</b>		<b>3.080.593,13 €</b>
	<i>ingresos por llegar</i>		contratos	3.354.154,65 €		2.347.908 €
			reparto en año 2 y año 3			732.685 €

Escenario 1	25% vendido antes de obra	Escenario 2	50% vendido antes de obra
<b>VAN Global (3 años)</b>	<b>4.418.682,59 €</b>	<b>VAN Global (3 años)</b>	<b>4.376.379,66 €</b>
<b>VAN - Inversión Global</b>	<b>225.707,85 €</b>	<b>VAN - Inversión Global</b>	<b>183.404,92 €</b>

<b>TIR</b>	<b>4,57%</b>	<b>TIR</b>	<b>4,29%</b>
------------	--------------	------------	--------------

<b>% TASA INTERÉS</b>	<b>4,25%</b>	<b>% TASA INTERÉS</b>	<b>4,25%</b>
<b>INFLACION (GASTOS E INGRESOS)</b>	<b>3,00%</b>	<b>INFLACION (GASTOS E INGRESOS)</b>	<b>3,00%</b>

Escenario 3	80% vendido antes de obra
<b>VAN Global (3 años)</b>	<b>4.325.616,13 €</b>
<b>VAN - Inversión Global</b>	<b>132.641,40 €</b>

<b>TIR</b>	<b>3,94%</b>
------------	--------------

<b>% TASA INTERÉS</b>	<b>4,25%</b>
<b>INFLACION (GASTOS E INGRESOS)</b>	<b>3,00%</b>

## 8 CONCLUSIÓN

Para la conclusión final se recuerdan estos dos puntos:

- El estudio de viabilidad se ha realizado con la propuesta de dos torres de viviendas, es decir con dos núcleos de comunicaciones, y zonas comunes para 52 viviendas con una ratio de superficie construida a superficie útil de 1,3.
- Los precios de venta de los productos inmobiliarios son realistas con el mercado actual, la inflación y las tasas de interés hipotecario.

***El resultado es que ninguna de las Fases es sostenible con las ventas exclusivas de las vivienda y anexos, como indica el estudio es necesaria la venta de los locales comerciales para que de beneficios la promoción.***

***Únicamente es en la Fase 2 donde cualquiera de los escenarios de venta planteados tiene el TIR superior a la tasa de inflación anual del 3% estimada. Es decir, como negocio sólo es rentable la Fase 2.***

### **El resultado CONJUNTO de las dos FASES:**

Escenario 1		Escenario 2	
25% vendido antes de obra		50% vendido antes de obra	
VAN Global (3 años)	9.798.886,18 €	VAN Global (3 años)	9.756.583,05 €
VAN - Inversión Global	56.493,90 €	VAN - Inversión Global	14.190,77 €
<b>TIR</b>	<b>3,19%</b>	<b>TIR</b>	<b>3,06%</b>
% TASA INTERÉS	4,25%	% TASA INTERÉS	4,25%
INFLACION (GASTOS E INGRESOS)	3,00%	INFLACION (GASTOS E INGRESOS)	3,00%
Escenario 3			
80% vendido antes de obra			
VAN Global (3 años)	9.705.819,30 €		
VAN - Inversión Global	-36.572,98 €		
<b>TIR</b>	<b>2,90%</b>		
% TASA INTERÉS	4,25%		
INFLACION (GASTOS E INGRESOS)	3,00%		

En cualquiera de los tres escenarios de venta se puede leer que el VAN, que es el indicador que sirve para actualizar los cobros y pagos de un proyecto o inversión para conocer cuánto se va a ganar o perder con esa inversión, muestra que los escenarios 1 y 2 dan un pequeño margen positivo, pero en el escenario 3 resulta negativo. A su vez el TIR refleja que la inversión está prácticamente igual que la tasa de inflación, llegando a ser inferior en el escenario 3.

Conclusión, con el marco económico actual, con una alta tasa de interés y de inflación, la promoción total de las 52 viviendas en dos fases, la promoción es una inversión de riesgo ya que roza el 3%, igual al porcentaje de la tasa de inflación, NO ES BUENA INVERSIÓN.

## 8 UNA ALTURA MENOS EN CADA TORRE

Si se plantea un tercer volumen para disminuir el número de plantas esto supone un aumento de las superficies comunes y un núcleo más de comunicaciones, para el mismo número de viviendas, aumentando la ratio a 1,35. Quiere decir que para mantener los mismos ingresos se elevan los costes de construcción de las viviendas, con el siguiente resultado final en los indicadores de VAN y TIR en cada Fase:

### El resultado **CONJUNTO** de las dos FASES:

Escenario 1	25% vendido antes de obra	Escenario 2	50% vendido antes de obra
VAN Global (3 años)	9.549.165,09 €	VAN Global (3 años)	9.508.206,47 €
VAN - Inversión Global	<b>-187.938,30 €</b>	VAN - Inversión Global	<b>-228.896,91 €</b>

TIR	<b>2,44%</b>
-----	--------------

TIR	<b>2,32%</b>
-----	--------------

% TASA INTERÉS	4,25%
INFLACION (GASTOS E INGRESOS)	3,00%

% TASA INTERÉS	4,25%
INFLACION (GASTOS E INGRESOS)	3,00%

Escenario 3	80% vendido antes de obra
VAN Global (3 años)	9.459.056,14 €
VAN - Inversión Global	<b>-278.047,25 €</b>

TIR	<b>2,16%</b>
-----	--------------

% TASA INTERÉS	4,25%
INFLACION (GASTOS E INGRESOS)	3,00%

**VAN negativo**

**TIR <3%**

**CONCLUSIÓN CON UNA ALTURA MENOS: NO ES INVERSIÓN VIABLE**

En Pamplona a 21 de julio de 2024

Carlos Díaz Delgado

Juan González Fernández