

LOS BARRIOS. RESUMEN ESTUDIO ECONOMICO GENERAL

64 VIVIENDAS ADOSADAS DE 2, 3 Y 4 DORMITORIOS

SUP UTIL VIVIENDAS 2 Dormitorios	1.147,61 M2
SUP UTIL VIVIENDAS 3 Dormitorios	6.515,96 M2
SUP UTIL VIVIENDAS 4 Dormitorios	456,36 M2
TOTAL SUP. UTIL VIVIENDAS	8.119,93 M2

COSTES				
SOLAR/EDIFICIO	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Compra. Repercución: 415 €/m2 útil	Propiedad	3.200.000,00	672.000,00	3.872.000,00
Intermediación Venta Edificio (5%/Venta Edificio)	Comercial	160.000,00	33.600,00	193.600,00
Escritura Compra Edificio.	Notaria	1.920,00	403,20	2.323,20
Registro Compra Edificio	Registro	4.800,00	0,00	4.800,00
TOTAL COMPRA SOLAR/EDIFICIO		3.366.720,00	706.003,20	4.072.723,20

TECNICOS Y PROFESIONALES	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Proyecto de Adecuación	Facultativo	40.000,00	8.400,00	48.400,00
Estudio de Seguridad y Salud.	Facultativo	1.500,00	315,00	1.815,00
Programa de Control de Calidad	Facultativo	3.000,00	630,00	3.630,00
Proyecto de Instalaciones	Facultativo	2.000,00	420,00	2.420,00
Proyecto de Telecomunicaciones	Facultativo	2.000,00	420,00	2.420,00
Proyecto de Piscina	Facultativo	3.000,00	630,00	3.630,00
Dirección de Obra Arquitecto y DEO	Facultativo	60.000,00	12.600,00	72.600,00
Coordinación de Seguridad y Salud	Facultativo	6.000,00	1.260,00	7.260,00
Seguimiento Programa de Calidad	Facultativo	6.000,00	1.260,00	7.260,00
TOTAL TÉCNICOS Y PROFESIONALES		123.500,00	25.935,00	149.435,00

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Licencia de Obras menores	Impuestos	10.000,00	0,00	10.000,00
Tasa Licencia Piscina (6,4%/PEM)	Impuestos	1.920,00	0,00	1.920,00
TOTAL LICENCIAS Y AUTORIZACIONES		11.920,00	0,00	11.920,00

DECLARACION OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Gestoría	Gestoría	0,00	0,00	0,00
Notaría Obra Nueva y División Horizontal	Notaría	0,00	0,00	0,00
Registro Obra Nueva y División Horizontal	Registro	0,00	0,00	0,00
AJD Obra Nueva en Construcción (1,5%)	Impuestos	0,00	0,00	0,00
AJD División Horizontal (1,5%)	Impuestos	0,00	0,00	0,00
TOTAL DONDH		0,00	0,00	0,00

GASTOS FINANCIEROS	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Escritura Prestamo	Notaría	2.800,00	588,00	3.388,00
Registro Prestamo	Registro	7.200,00	0,00	7.200,00
Actos Juridicos Documentados (AJD) Prestamo (1%)	Impuestos	60.000,00	0,00	60.000,00
Tasación Certificaciones Obra	Facultativo	4.500,00	945,00	5.445,00
Gastos Financieros. Interes de carencia (5%/Prestamo)	Banco	200.000,00	0,00	200.000,00
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		274.500,00	1.533,00	276.033,00

CONSTRUCCION	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Urbanización	Constructora	600.000,00	60.000,00	660.000,00
Adecuación viviendas 2D 1.147,61 m2 x 325 €/m2	Constructora	372.973,25	37.297,33	410.270,58
Adecuación viviendas 3D 6.515,96 m2 x 300 €/m2	Constructora	1.954.788,00	195.478,80	2.150.266,80
Adecuación viviendas 4D 456,36m2 x 275 €/m2	Constructora	125.499,00	12.549,90	138.048,90
Adecuación Piscina y Urbanización interior	Constructora	25.000,00	5.250,00	30.250,00
Imprevistos de Obra (2%)	Constructora	61.565,21	12.928,69	74.493,90
Vigilancia	Propiedad	15.600,00	3.276,00	18.876,00

TOTAL CONSTRUCCIÓN		3.155.425,46	326.780,72	3.482.206,17
---------------------------	--	---------------------	-------------------	---------------------

CONTROL DE CALIDAD	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Laboratorio de Control de Calidad	Laboratorio	15000,00	3150,00	18150,00
Organismo de Control Acreditado (OCA). Legalizacion Inst.	Organismo	2.500,00	525,00	3.025,00
Organismo de Control Técnico. OCT (0,80%/PEM)	Facultativo	4.500,00	945,00	5.445,00
TOTAL CONTROL DE CALIDAD		22.000,00	4.620,00	26.620,00

COMPAÑÍAS DE SEGUROS	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Seguro de Responsabilidad civil	Seguros	4.140,00	0,00	4.140,00
Seguro Decenal (0,4%/PEM)	Seguros	18.000,00	0,00	18.000,00
Seguro Todo Riesgo Construcción	Seguros	3.950,00	0,00	3.950,00
TOTAL SEGUROS		26.090,00	0,00	26.090,00

GASTOS FISCALES	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Impuesto de Bienes Inmuebles	Impuestos	16.000,00	0,00	16.000,00
Impuesto Incremento Valor del Terreno. Plusvalia	Impuestos	76.800,00	0,00	76.800,00
TOTAL GASTOS FISCALES		92.800,00	0,00	92.800,00

GASTOS GENERALES	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Gestión: Administracion + Gerenciales	Promotora	100.000,00	21.000,00	121.000,00
TOTAL GASTOS GENERALES		100.000,00	21.000,00	121.000,00

COMERCIALIZACION	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Comercializacion de la Promoción (5%/Venta)	Comercial	343.800,00	72.198,00	415.998,00
Publicidad	Comercial	50.000,00	10.500,00	60.500,00
TOTAL COMERCIALIZACION		393.800,00	82.698,00	476.498,00

TRAMITES Y DOCUMENTACION FINAL	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Licencia de Primera Ocupación (100 €/Vivienda)	Impuestos	6.400,00	0,00	6.400,00
Documentacion Final de Obra. Libro del Edificio	Facultativo	3.000,00	630,00	3.630,00
Acta Fin de Obra. Libro del Edificio	Notaria	3.215,00	675,15	3.890,15
TOTAL TRAMITES Y DOCUMENTACION FINAL		12.615,00	1.305,15	13.920,15

TOTAL COSTES		7.579.370,46	1.169.875,07	8.749.245,52
---------------------	--	---------------------	---------------------	---------------------

INGRESOS				
VENTAS	ORIGEN	BASE	IVA	TOTAL
Viviendas de 2D (11 ud x 170.000 €/ud)	Propiedad	1.870.000,00	187.000,00	2.057.000,00
Viviendas de 3D (50 ud x 190.000 €/ud)	Propiedad	9.500.000,00	950.000,00	10.450.000,00
Viviendas de 4D (3 ud x 220.000 €/ud)	Propiedad	660.000,00	66.000,00	726.000,00
TOTAL INGRESOS		12.030.000,00	1.203.000,00	13.233.000,00

BENEFICIOS		4.450.629,55		
-------------------	--	---------------------	--	--