

Proyecto

SUS.R01

LOS LLANOS SUR

PGOU ALPEDRETE,
Madrid.



© NOBROWN, Sociedad Limitada

CIF nº B-10736064

SUS.R01 LOS LLANOS SUR, PGOU ALPEDRETE, Madrid.

Impreso en España

Editado por Nobrown ©

Reservados todos los derechos. Salvo excepción prevista por la ley, no se permite la reproducción total o parcial de este documento, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros) sin autorización previa y por escrito de los titulares del copyright. La infracción de dichos derechos conlleva sanciones legales y puede constituir un delito contra la propiedad intelectual.

Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de este documento (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

ÍNDICE

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	4
MARCO COMARCAL	6
FICHA DE DESARROLLO <i>SUS.R.01</i>	9
DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO	13
ANÁLISIS DEL PLAN URBANÍSTICO	18
COSTO DE URBANIZACIÓN	21
CONJUNTO DE VIVIENDAS	27
SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD	38

ÍNDICE

ANÁLISIS COSTOS E INGRESOS	48
VENTA FUTURO APROVACHAMIENTO	50
VALOR SUELO URBANIZADO	56
GASTOS URBANIZACIÓN Y VALOR SUELO	60
REPARTO DE APROVECHAMIENTO	63
CÁLCULO VALORES UNITARIOS	67
DISEÑO Y ORDENACIÓN	71
SITUACIÓN ACTUAL CONTRATOS	73
<i>Conclusiones</i>	77

Antecedentes

Urbanísticos



El paso del tiempo ha hecho evidente que el **planeamiento municipal vigente en Alpedrete ha quedado desfasado en varios aspectos**, especialmente en lo referente a las Normas Subsidiarias municipales

Este marco normativo, aprobado en 1994, requería **una actualización urgente para ajustarse a la realidad actual del municipio** y a las exigencias de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid



En respuesta a estas necesidades, el Ayuntamiento de Alpedrete emprendió un **ambicioso proceso de revisión del Plan General** de Ordenación Municipal. Este esfuerzo se centró, por un lado, en proporcionar una base normativa que respaldara **nuevos desarrollos urbanos estratégicos, tanto residenciales como industriales y de servicios**, asegurando que su dimensión y planificación fueran acordes a las necesidades actuales

Por otro lado, se trabajó en ajustar las regulaciones urbanísticas existentes, **eliminando desajustes e inconsistencias para evitar agravios comparativos entre las diferentes áreas del municipio**

Además, **esta revisión incorporó de manera integral los requisitos establecidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid**, asegurando así la alineación del planeamiento municipal con la normativa regional. Este proceso también incluyó la superación del Informe Previo de Análisis Ambiental, elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como el Informe de Impacto Territorial emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. Ambas evaluaciones fueron determinantes para validar y garantizar la viabilidad del nuevo plan

Tras su aprobación inicial, el 1 de agosto de 2024 se publicó el nuevo Plan General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, marcando el inicio de la fase de información pública. Este periodo permitió incorporar aportaciones y ajustes derivados de las alegaciones presentadas tras la aprobación inicial por el Pleno municipal en 2023, **garantizando que el nuevo marco urbanístico sea inclusivo y representativo de las necesidades del municipio**

Con esta revisión, Alpedrete no solo avanza hacia un urbanismo más eficiente y moderno, sino que **también refuerza su compromiso con un desarrollo equilibrado, sostenible y adaptado a las demandas del futuro**



Marco Comarcal

Alpedrete se encuentra ubicado en el cuadrante noroeste de la Comunidad de Madrid, en una región de piedemonte de la Sierra de Guadarrama, en el macizo sur de la sierra. Su territorio presenta una morfología suave y ondulada, que se vuelve más abrupta al avanzar hacia el noroeste. El suelo de la zona se compone principalmente de granitos, que a menudo emergen a la superficie, otorgándole un carácter geológico único

La comarca forma parte de la cuenca hidrológica del río Guadarrama, eje vertebrador que define la estructura natural y territorial de la región. Este entorno, atravesado por importantes conexiones terrestres, **destaca por su acceso a vías principales como la antigua carretera N-VI (que en Alpedrete se denomina Avenida de la Reina Victoria) y la autopista AP-6**, así como por una red de carreteras secundarias que conectan los núcleos urbanos locales y comarcales

Tradicionalmente, **esta área fue hogar de pequeños núcleos de población, pero a partir de finales del siglo XX y principios del XXI, su desarrollo experimentó un notable crecimiento**. Su cercanía a Madrid y sus importantes infraestructuras de transporte han impulsado este cambio, transformándola en un destino residencial y recreativo muy valorado

El atractivo de la comarca se ve reforzado por la proximidad a monumentos icónicos, como el Monasterio de San Lorenzo de El Escorial, que le otorgan prestigio histórico y cultural. Además, su entorno natural, caracterizado por un paisaje serrano de gran belleza, la ha consolidado como un lugar ideal para el ocio y descanso de familias de nivel adquisitivo medio-alto y alto de Madrid, gracias a su combinación de riqueza natural y conexión estratégica

Marco Comarcal



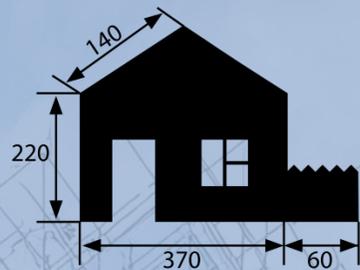
Los municipios de esta comarca han evolucionado como destinos clave para segundas residencias, destacando un notable desarrollo en servicios y comercio en localidades mejor conectadas a las principales vías de comunicación, como la N-VI y la AP-6, con Collado Villalba liderando esta tendencia

En este contexto, Alpedrete, aunque comparte el dinamismo de la región, enfrenta un cierto estancamiento debido a su ubicación menos estratégica respecto a estas conexiones principales, limitando su protagonismo dentro del desarrollo comarcal



Terrenos que antiguamente eran utilizados para la ganadería han dado paso a extensas áreas de colonias residenciales, adaptándose progresivamente al crecimiento de viviendas permanentes gracias a la mejora en las comunicaciones con Madrid

Nueva vivienda para techo



Población permanente actual (DIC2024)	14.959 habitantes
Tamaño familiar inicial (DIC2024)	2,7966 hab./vivienda
Vivienda permanente actual DIC2021	5.349 viviendas ocupadas
Vivienda de temporada actual (DIC2024)	1.903 viviendas desocupadas y de temporada

- Vivienda de temporada actual (DIC2024): **1.903 viviendas desocupadas y de temporada**
- Total vivienda existente actual: **7.252**
- Población permanente esperada (2031): **18.369 . (crecimiento últimos 10 años)**

- Necesidades de Viv. Permanente: **6.560**
- Margen de vivienda en el modelo (2031): **1.782 (*)**
- Total vivienda proyectada (≥necesaria): **8.342**
- Total población punta (techo modelo): **23.358**

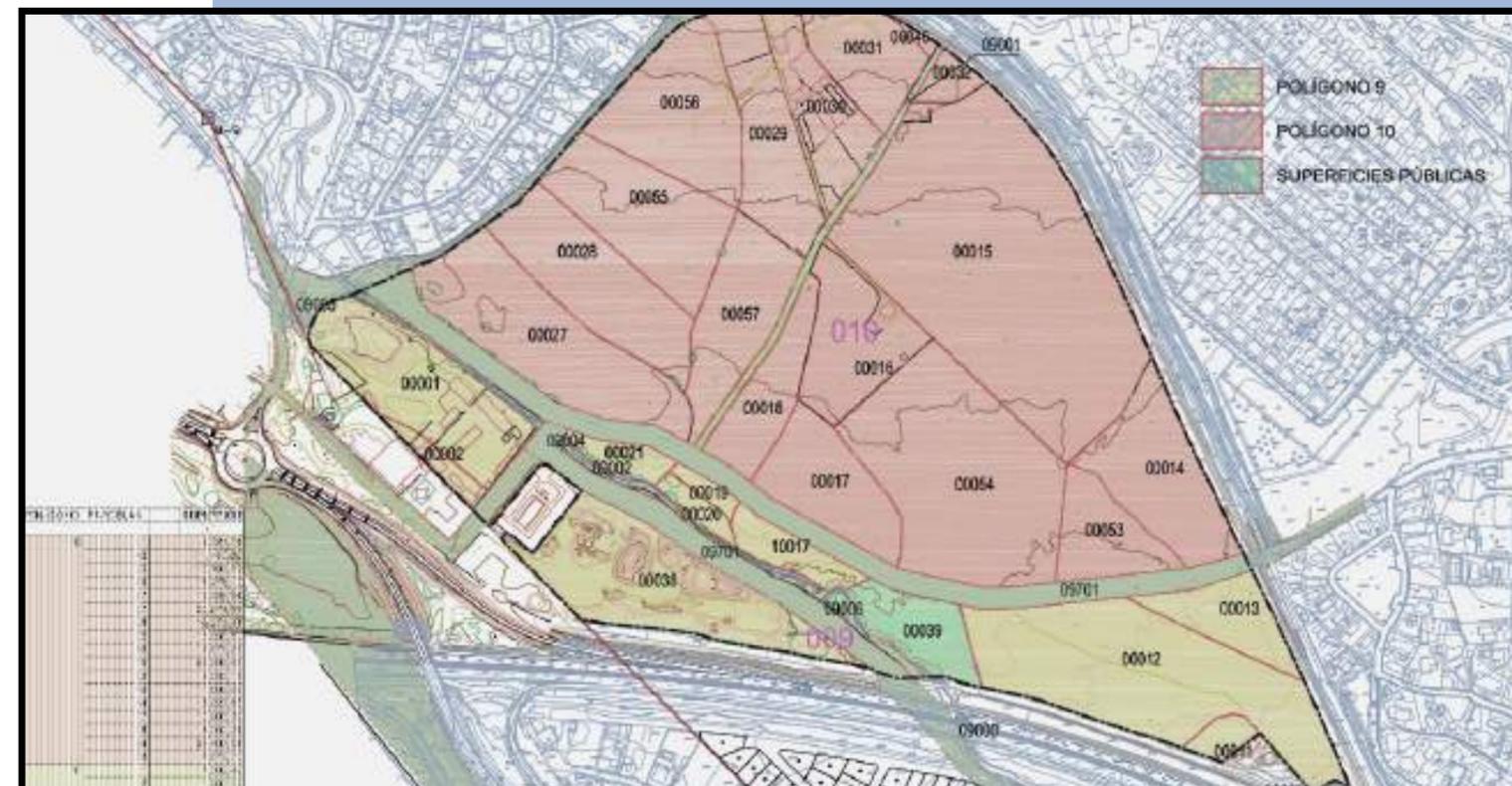
(*) La hipótesis supone la transformación de vivienda estacional en permanente

Las proyecciones de población estiman un crecimiento de hasta 18,369 habitantes en los próximos 10 años, con un tamaño medio de hogar de 2.8 personas por vivienda. Este incremento generará una demanda total de 8,463 viviendas, sumando las existentes, las estacionales y las nuevas necesarias. Para cubrir esta demanda y evitar tensiones en el mercado inmobiliario, se apuesta por nuevas áreas urbanizables y la transformación gradual de viviendas estacionales en permanentes

El modelo residencial prioriza la tipología unifamiliar, característica del núcleo urbano, pero también se plantea diversificar la oferta con viviendas más pequeñas (de 1 y 2 dormitorios) para atender a jóvenes, economías más ajustadas y nuevos perfiles socioeconómicos. Estas viviendas, especialmente protegidas, se localizarán en áreas cercanas al casco histórico y en las futuras extensiones urbanas, integrándose de manera estratégica para garantizar accesibilidad y funcionalidad. Esta combinación busca equilibrar las necesidades de la población actual y futura, adaptándose a las tendencias del mercado

FICHA DE DESARROLLO

Sector de suelo urbanizable sectorizado **SUS.R.01**



Clase de suelo: **URBANIZABLE SECTORIZADO**

Categoría: **RESIDENCIAL**

Uso Global: **RESIDENCIAL**

Superficie bruta delimitada: **396.239,52 m²s**

Superficies públicas no computables: **29.199,21 m²s (*)**

Superficie computable: **367.040,31 m²s**

Aprovechamiento unitario: **0,3300 uas/m²s**

Coefficiente de edificabilidad del sector: **0,3300 m²e/m²s**

Densidad bruta residencial: **23,30 viv/Ha**

Número máximo de viviendas: **855 viv**

Aprovechamiento urbanístico homogeneizado: **121.123,30 m²eug**

Edificabilidad lucrativa total: **DEFINIR POR LA ORDENACIÓN**

Reserva de edificabilidad para algún régimen de VPP: **≥30,00%**

¿Se determina la ordenación vinculante en el P.G.?: **NO**

(*) Se corresponde con la superficie existente de vías pecuarias

Residencial Unifamiliar

Tipología: **AS/PA**

Parcela mínima: **400 m²**

Nº de plantas: **2+BC/7,00 m**

Residencial Multifamiliar

Tipología: **PA/HI**

Parcela mínima: **250 m²**

Nº de plantas: **2+BC/7,00 m**

AS: Unifamiliar aislada

PA: Unifamiliar pareada

HI: Unifamiliar agrupada en hilera

MC: Manzana cerrada multifamiliar

Vivienda protegida:

Residencial Multifamiliar **<110**

Tipología: **BA**

Parcela mínima: **1000 m²**

Nº de plantas: **3/10,00 m**

Residencial Multifamiliar **>110**

Tipología: **BA**

Parcela mínima: **1000 m²**

Nº de plantas: **3/10,00 m**

BA: Bloque aislado multifamiliar

NA: Naves aisladas

NP: Naves pareadas

NH: Naves agrupadas en hilera

COEFICIENTE

de ponderación

Residencial Unifamiliar: 1,00

Residencial Multifamiliar libre: 1,15

Residencial Multifamiliar < 110: 0,77

Residencial Multifamiliar > 110: 0,96

Terciario comercial: 0,74

Dotacional: 1,00

POSICIÓN

del uso

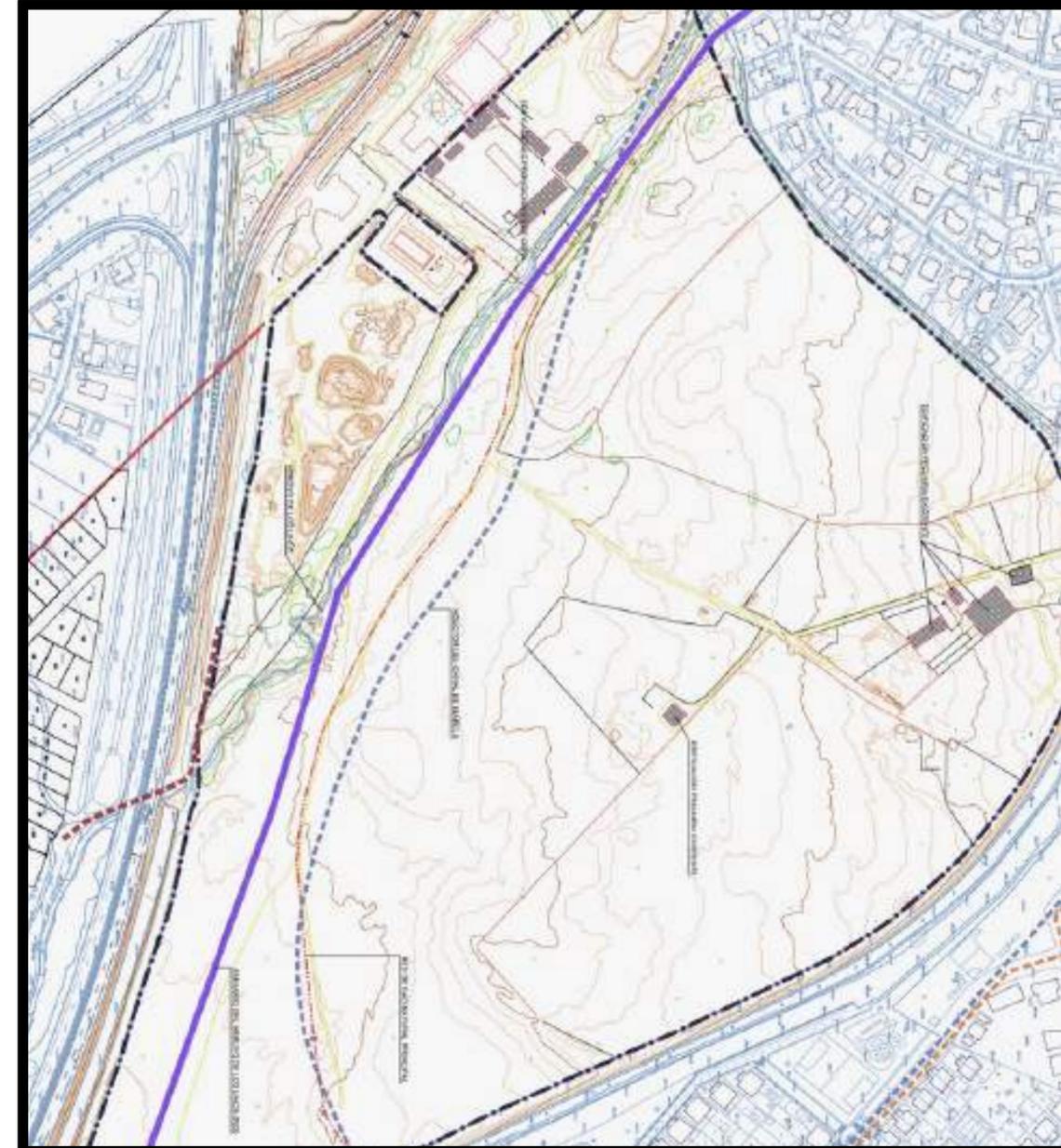
Residencial unifamiliar: En cualquier situación del sector

Residencial multifamiliar libre: En cualquier situación

Residencial multifamiliar protegida (<110 y >110): En planta baja de edificación multifamiliar

Terciario comercial: En el SW del sector, junto a la rotonda de salida, y no más del 6,5% de la edificabilidad total del sector

Dotacional: En cualquier situación del sector



RESERVAS MÍNIMAS

de redes en Suelo Urbanizable

Redes Locales

(≥15 m²s/100 m²c)

16.516,81 m²s

(≥15 m²s/100 m²c)

16.516,81 m²s

33.033,62 m²s

Redes Generales

(=20 m²s/100 m²c)

33.033,62 m²s

(=30 m²s/100 m²c)

33.033,63 m²s

(=20 m²s/100 m²c)

22.022,42 m²s

77.078,47 m²s

Redes Supramunicipales

(=20/3 m²s/100 m²c)

7.340,81 m²s

(=2x20/3 m²s/100 m²c)

14.681,61 m²s

722.022,42 m²s

TOTAL REDES (LEY DEL SUELO)

30m²s/100m²c

70m²s/100m²c

20m²s/100m²

132.134,51 m²s
120m²s/100m²c

APROVECHAMIENTO

edificable lucrativo

(Designación municipal (10% del total):

86 viviendas

Edificabilidad Residencial sujeta a algún régimen de Protección (30%)

33.153,00 m²c

Unifamiliar	Viviendas	S. Edifi. m ² c	%
VL 400	130	23.400,00	34
VL 250	128	17.920,00	

Multifamiliar	Viviendas	S. Edifi. m ² c	%
VL	300	23.400,00	30
VPPB	70	5.950,00	5
<small>de menos de 110 m²c</small>			
VPPL	227	27.240,00	22
<small>de más de 110 m²c</small>			
	885	110.510,00	

Comercial	Viviendas	S. Edifi. m ² c	%
VL 400	1	9.200,00	8
VL 250	1	1.413,30	1

Total m²c

S. Edifi. m²c

%

121.123,30

100



DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO edificable lucrativo SUS.R.01

	Manzana	Superficie Suelo m ² s	Tipología	Regímen	Número Plantas	Número Viv.	Tamaño medio Viv. m ² c	Sup. Parela/Viv m ² s	Índice Edif. BRUTA m ² c/m ² s	Edificabilidad m ² c	Coficiente ponderación	Índice Edif. NETA m ² c/m ² s	Edificabilidad Total m ² c
VPP		4.000,00	BA	VPPB	3	70	85,00		1,9318	7.727,27	0,77	1,4875	5.950,00
		15.000,00	BA	VPPL	3	227	120,00		1,8917	28.375,00	0,96	1,8160	27.240,00
		19.000,00				297							33.190,00
TOTAL VPP		19.000,00				297							33.190,00
LIBRE		20.000,00	BA	LIBRE	3	300	120,00		1,5652	31.304,35	1,15	1,8000	36.000,00
		20.000,00				300							36.000,00
		52.650,00	AS/PA	LIBRE	2+BC	130	180,00	405,00	0,4444	23.400,00	1,00	0,4444	23.400,00
		32.700,00	PA/HI	LIBRE	2+BC	128	140,00	255,47	0,5480	17.920,00	1,00	0,5480	17.920,00
		85.350,00				258							41.320,00
TOTAL LIBRES		105.350,00				558							77.320,00
TOTAL VIVIENDA		124.350,00				855							110.510,00
COMERCIAL	CO.01.	13.000,00	AS (Co)	PRIVADO		1	9.200,00		0,9563	12.432,43	0,74	0,7077	9.200,00
DOTACIONAL	RPRV.EQ.01.	3.000,00	EE	PRIVADO		1	1.413,30		0,4711	1.413,30	1,00	0,4711	1.413,30
TOTAL SUPERF. EDIFICABLE		140.350,00								EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL m²c	0,3300		121.123,30



DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO

SUS.R.01

edificable lucrativo

La tabla de distribución territorial y aprovechamiento edificable en el sector urbanizable revela un **diseño estratégico orientado a maximizar el uso eficiente del suelo, equilibrar los usos residenciales y no residenciales, y atender tanto las necesidades de mercado como las normativas urbanísticas**. Este planteamiento no solo cumple con las obligaciones legales, sino que también refuerza la viabilidad comercial y social del desarrollo

Enfoque Residencial: Diversidad y Asequibilidad

Superficies Edificables Lucrativas

El diseño residencial contempla una **oferta diversificada que abarca desde viviendas unifamiliares de baja densidad hasta multifamiliares de alta densidad**, con un claro enfoque en la integración de viviendas protegidas:

Residencial Multifamiliar Protección Pública (VPP): Representa el **4,8% del suelo**, con una **edificabilidad de 36.430 m²c**, diseñado para ofrecer **accesibilidad a familias con menor capacidad adquisitiva**



Residencial Unifamiliar Libre y Protección Pública: Suma **más del 21% del suelo urbanizable**, priorizando tipologías como **parcelas individuales de 250 m² y 400 m²**, perfectas para un público objetivo de familias de nivel adquisitivo medio-alto que buscan espacios exclusivos

Residencial Multifamiliar Libre: Con un **30% del suelo**, refuerza el atractivo para compradores e inversores que buscan mayor densidad y accesibilidad económica, ideal para satisfacer la demanda de viviendas modernas en entornos bien conectados

Este equilibrio garantiza una oferta inclusiva que atrae a diversos perfiles de residentes, desde familias hasta jóvenes profesionales, **fortaleciendo la comercialización del sector residencial**

Áreas Comerciales y Servicios: Atraer Economía y Dinamismo

La asignación de **13.000 m² para uso comercial y de servicios privados**, representando el **3,28% del suelo**, es un punto clave para impulsar la economía local. Este espacio, estratégicamente ubicado, busca **atraer actividades económicas que generen empleo y ofrezcan servicios complementarios a los residentes**, tales como supermercados, restaurantes y centros de servicios

Además, el **Equipamiento Privado Local**, aunque reducido, con **3.000 m²**, puede ser destinado a **actividades exclusivas** como gimnasios, clubes sociales o coworking, agregando **un valor diferencial al proyecto**

Redes Locales y Generales: Infraestructura para un Desarrollo Sostenible

El diseño urbanístico no solo se enfoca en viviendas, sino que dedica un **40% del suelo a redes locales y generales**, asegurando que el proyecto sea sostenible y funcional:

Redes Locales (28,4%):

Equipamiento público local (18.300 m²) y zonas verdes (43.803 m²) refuerzan la calidad de vida al garantizar espacios recreativos y áreas de encuentro

Servicios públicos como redes viarias y centros de transformación permiten que el sector cuente con **infraestructura moderna y preparada para el futuro**

Redes Generales (28,8%):

Incluyen **equipamiento público municipal (33.033 m²) y zonas verdes generales (42.371 m²)**, reforzando la conectividad del sector con su entorno y maximizando su **integración al tejido urbano** existente



Este planteamiento asegura un entorno equilibrado, **donde las infraestructuras públicas y privadas se complementan**, ofreciendo comodidad y accesibilidad a los residentes



REDES SUPRANACIONALES: Una Visión Regional

La inclusión de vías **pecuarias con 29.199 m² (11,41%)** destaca el **compromiso con la preservación del entorno natural** y la integración del sector en un contexto regional más amplio. Este enfoque permite generar una **sinergia entre el desarrollo urbanístico y el respeto al medio ambiente**, lo que resulta un **atractivo importante para compradores** conscientes y promotores interesados en proyectos sostenibles.

Viabilidad Comercial: Balance Perfecto entre Oferta y Demanda

El proyecto urbanístico del sector destaca por su diseño equilibrado y orientado al mercado:

Inclusión social y económica: Una amplia oferta de viviendas, desde protegidas hasta libres, **asegura que todos los segmentos de mercado estén representados**.

Espacios comerciales y de servicios: Garantizan el dinamismo económico del sector, **promoviendo la inversión privada** y ofreciendo valor añadido a los residentes.

Infraestructuras y zonas verdes: Incrementan el atractivo del sector como un lugar **deseable para vivir, trabajar y disfrutar**.



OPORTUNIDAD Estratégica

Este sector urbanizable representa una **oportunidad excepcional para inversores, promotores y administraciones públicas**. Su diseño integra:

Rendimiento económico: A través de un aprovechamiento del suelo equilibrado entre usos residenciales y comerciales

Sostenibilidad ambiental: Con una amplia reserva de zonas verdes y redes viarias eficientes.

Atractivo social: Al responder a las necesidades de diferentes perfiles demográficos y económicos

El **sector urbanizable combina diversidad residencial, infraestructura moderna y sostenibilidad ambiental** en un proyecto perfectamente equilibrado. Su planteamiento asegura un **alto nivel de habitabilidad y funcionalidad**, al mismo tiempo que promueve el **desarrollo económico y social**

Este enfoque integral **lo posiciona como un modelo de referencia en desarrollo urbanístico**, con un atractivo comercial y estratégico que asegura su éxito a corto, medio y largo plazo



	Descripción	Código	S. Edifi. m²	Totalsup.sueloi m²	porcentaje %	Total porcentaje %	Edificabilidad m² c	Total Edificabilidad m² c	Tipología	Zona	Grado	
Superficies Edificables Lucrativas	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTECCIÓN PÚBLICA	RU [VPP]							PA/HI			
	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR LIBRE	RM [VL]	20.000,00		5,0475%		34.920,00		BA			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	RU [VL]	52.650,00		13,2874%		21.600,00		AS/PA			
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	RU [VL]	32.700,00		8,2526%		16.800,00		PA/HI			
	TERCIARIO COMERCIAL Y DE SERVICIOS PRIVADOS	CO [CL]	13.000,00		3,2808%		10.000,00		AS/PA			
	EQUIPAMIENTO PRIVADO LOCAL	RPRV.EQ.	3.000,00		0,7571%		1.373,00		EE			
			140.350,00		35,4205%		121.123,00					
Redes Locales	EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL LOCAL	RL.EQ.	18.300,52		4,6185%		10.640,42		EE	Z. 04	Gº 2º	
	ZONAS VERDES LOCALES	RL.ZV.	23.829,40		6,0139%					Z. 05	Gº 2º	
	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.V.	46.589,37		11,7579%					Z. 06	Gº 3º	
	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RL.INF.VAP.	3.608,47		0,9107%					Z. 06	Gº 3º	
	SERVICIOS URBANOS/CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	RL.INF.CT.	243,89		0,0616%					Z. 07		
				92.571,65		23,3625%		10.640,42				
Redes Generales	EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL GENERAL	RG.EQ.	33.033,88		8,3368%		26.427,10		EE	Z. 04	Gº 1º	
	ZONAS VERDES GENERALES	RG.ZV.	30.371,66		7,6650%					Z. 05	Gº 1º	
	SERVICIOS PÚBLICOS/RED VIARIA	RG.INF.V.	19.849,50		5,0095%					Z. 06	Gº 1º	
	SERVICIOS PÚBLICOS/PROTECCIÓN RED VIARIA	RG.INF.PROT.	18.889,66		4,7672%					Z. 06	Gº 2º	
				102.144,70		25,7785%		26.427,10				
	RED EQUIPAMIENTO PÚBLICO	RSM.EQ.	18.982,75		4,7907%		11.825,40		EE	Z. 08	Gº 1º	
RED DE VIVIENDA PÚBLICA Y DE INTEGRACIÓN	RSM.VIS.	12.991,21		3,2786%		12.480,06		BA	Z. 08	Gº 2º		
RED DE VIAS PECUARIAS	RSM.VP.	29.199,21		7,3691%					Z. 08	Gº 3º		
			61.173,17		15,4384%		24.305,46					
			255.889,52		64,5795%		361.372,98					
Total sector BRUTO			396.239,52		100,00%		182.495,98					
Total sector NETO			367.040,31		92,6309%							
Total RED VIARIA			70.047,34		17,6780%							



ANÁLISIS

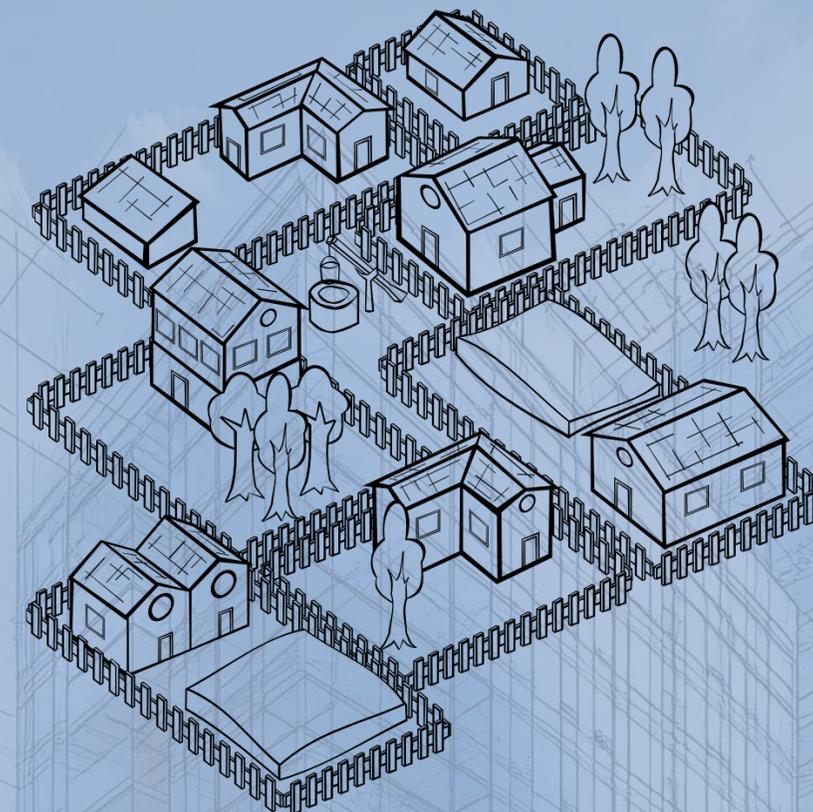
del Plan Urbanístico **SUS.R.01**

El desarrollo urbanístico presentado **es un modelo de referencia que integra de manera estratégica la sostenibilidad, la funcionalidad y la viabilidad económica.** Este proyecto está diseñado para satisfacer las necesidades de diversos actores: inversores, promotores, residentes y autoridades locales. A continuación, se ofrece un análisis detallado que destaca sus puntos más fuertes y su atractivo comercial

Diversidad Residencial: La Clave del Éxito Comercial

El plan combina una amplia variedad de opciones residenciales, logrando un equilibrio entre viviendas libres y protegidas, tanto unifamiliares como multifamiliares. **Este enfoque inclusivo asegura una alta demanda,** al satisfacer las necesidades de distintos perfiles de compradores

Residencial Multifamiliar Protección Pública (VPP) representa un **4,8% del suelo,** con **36.430 m²c de edificabilidad.** Esto refuerza el compromiso social del proyecto, proporcionando viviendas asequibles para sectores de menores ingresos. **Es un atractivo adicional para inversores interesados en proyectos con impacto social**



Residencial Unifamiliar Protección Pública (VPP) con un **5% del suelo,** ofrece soluciones de baja densidad en parcelas de calidad, lo que **diversifica la oferta protegida y atrae familias** que buscan espacio y tranquilidad, con una edificabilidad estimada de 34.920 m².

Residencial Libre (Unifamiliar y Multifamiliar) con más del **21% del suelo,** garantiza una oferta competitiva para compradores con mayor capacidad adquisitiva. Esto **incluye opciones exclusivas como viviendas unifamiliares aisladas y pareadas,** así como bloques multifamiliares modernos, con edificabilidades de 21.600 m² y 16.800 m², respectivamente..

Esta diversidad **asegura un mercado dinámico y atractivo,** ideal para compradores finales, promotores y arrendadores

Potencial Económico del Espacio Comercial

El 3,3% del suelo destinado a uso comercial y de servicios privados (13.000 m²) es una oportunidad clave para dinamizar la economía local. Este espacio permitirá el establecimiento de: Supermercados y tiendas de conveniencia para atender las necesidades básicas de los residentes. Restaurantes y cafeterías que añaden valor social y recreativo al entorno. Servicios especializados como gimnasios, centros de coworking y oficinas locales

La ubicación estratégica de estos espacios garantiza un alto nivel de accesibilidad y flujo de clientes, atrayendo inversores interesados en sectores comerciales

Infraestructuras de Calidad: Redes Locales y Generales

El proyecto **dedica más del 50% del suelo a redes locales y generales, asegurando la sostenibilidad y funcionalidad** del entorno

Redes Locales (28,4%)

Zonas verdes locales (43.803 m²) refuerzan la calidad de vida, ofreciendo espacios para la recreación y la convivencia.

Infraestructura viaria (46.589 m²) proporciona **conectividad interna eficiente**, reduciendo tiempos de desplazamiento y aumentando la movilidad

Redes Generales (28,8%)

Equipamiento público general (33.033 m²) incluye infraestructuras como escuelas, centros de salud y otros **servicios municipales esenciales**

Zonas verdes generales (42.371 m²) promueven la sostenibilidad y mejoran el **atractivo paisajístico del sector**

Esta planificación **asegura que los residentes disfruten de un entorno moderno, conectado y orientado al bienestar**, mientras se cumple con las normativas urbanísticas



Vías Pecuarias: Preservación del Entorno Natural

El **11,4% del suelo está destinado a la red de vías pecuarias (29.199 m²)**. Este elemento **es clave para integrar el proyecto en su entorno natural**, conservando corredores ecológicos que mejoran la biodiversidad y la conectividad ambiental

Este enfoque es **particularmente atractivo para compradores conscientes del impacto ambiental**, así como para inversores que valoran la sostenibilidad como un factor diferenciador



Datos Económicos y Potencial de Rentabilidad

Total Sector Bruto: 396.239 m², con **104% del aprovechamiento del suelo**, lo que refleja una optimización excelente del espacio disponible

Total Sector Neto: 367.040 m², después de deducir las reservas para infraestructuras públicas

Total Red Viaria: 70.047 m², representando el **17,7%** del suelo total, asegurando conectividad y fluidez en los desplazamientos

Estos datos indican un **diseño eficiente que maximiza la rentabilidad** para los promotores y asegura retornos atractivos para los inversores

Viabilidad Comercial y Oportunidad de Mercado

El proyecto es un modelo de planificación estratégica con un alto atractivo comercial, basado en:

Inclusión social y económica, con viviendas para todos los perfiles, desde protegidas hasta exclusivas, que aseguran una alta absorción en el mercado

Espacios comerciales estratégicos que fomentan el dinamismo económico y agregan valor al entorno residencial

Infraestructuras de calidad, incluyendo redes viarias, zonas verdes y equipamientos públicos que incrementan la calidad de vida

Sostenibilidad, con la inclusión de vías pecuarias y zonas verdes, **integrando el proyecto al entorno.**



COSTO de Urbanización

Ejecución de las obras de urbanización			Superficie lucrativa m²s 140.350,00
Valoración estimada s/m ² de viario:	150,00 €/m ²	70.047,34	
Valoración estimada s/m ² de suelo bruto	35,50 €/m ²	367.040,31	13.029.931,01
Ejecución zonas verdes públicas:			
Valoración estimada s/m ² de zona verde:	25,00 €/m ²	63.550,00	1.588.750,00
Otros gastos (de gestión, financieros, proyectos, licencias, impuestos, etc.)			
Repercusión estimada sobre m ² de repercusión de suelo urbanizado:	10,00 €/m ² c	121.123,10	1.211.231,00

Nombre	Uso Predominante	Tipología Predominante	Superficie Total m ² s	Sup. Edificable m ² c	O. Urbanización €/m ²	Otros gastos €/m ²	TOTAL GASTOS €/m ²
COSTO por tipología							

SUS. R.01 LOS LLANOS	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR	367.040,31	121.123,30	13.029.931,01	1.211.233,00	14.241.164,01
----------------------	-------------	------------------------------	------------	------------	---------------	--------------	---------------

Suelo	Edificabilidad						
2,8500%	4,9123%	VPPB	4.000,00	5.950,00	640.075,77	59.500,00	699.575,77
10,6876%	22,4895%	VPPL	15.000,00	27.240,00	2.930.363,69	272.400,00	3.202.763,69
14,2501%	29,7218%	MULTI LIBRE	20.000,00	36.000,00	3.872.727,35	360.000,00	4.232.727,35
37,5134%	19,3192%	UNIFAMILIAR 400	52.650,00	23.400,00	2.517.272,78	234.000,00	2.751.272,78
23,2989%	14,7948%	UNIFAMILIAR 250	32.700,00	17.920,00	1.927.757,61	179.200,00	2.106.957,61
9,2626%	7,5956%	EDIF. AISLADA	13.000,00	9.200,00	989.696,99	92.000,00	1.081.696,99
2,1375%	1,1668%	EDIF. AISLADA	3.000,00	1.413,30	152.036,82	14.133,00	166.169,82
100,0000%	100,0000%		140.350,00	121.123,30	13.029.931,01	1.211.233,00	14.241.164,01

COSTO

de urbanización **SUS.R.01**

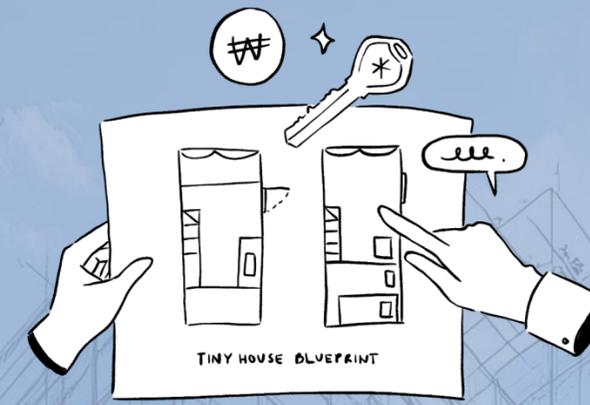
El **costo de urbanización** del sector **SUS. R.01 LOS LLANOS** representa una oportunidad única de desarrollo que **combina una planificación económica detallada con una rentabilidad asegurada** para los inversores y promotores. Este análisis desglosa los elementos principales del presupuesto y su impacto en la viabilidad y el atractivo del proyecto

Inversión en Infraestructura: Una Base Sólida para el Éxito

La **inversión total** para la urbanización, que incluye viarios, zonas verdes y otros gastos, **asciende a 14.241.164,01 €**, distribuidos estratégicamente para maximizar la eficiencia del suelo y garantizar la calidad del desarrollo

- **Valoración de viarios:** 70.047,34 m² a un coste de 150 €/m², lo que supone una inversión de 10.507.101,00 €
- **Valoración de zonas verdes públicas:** 63.550,00 m² a 25 €/m², con un coste total de 1.588.750,00 €

Esta inversión **asegura que los residentes disfruten de un entorno moderno y funcional**, con calles amplias, zonas verdes de calidad y una conectividad óptima dentro del sector



Otros Gastos: Transparencia y Control de Costos

Los **1.211.231,00 €** asignados a conceptos como **gestión**, licencias, impuestos y estudios financieros, equivalen a 10 €/m²c de suelo urbanizado. Este enfoque transparente **permite mantener un control riguroso de los costos adicionales**, asegurando una gestión eficiente de los recursos y reforzando la confianza de los inversores

Diversificación del Uso del Suelo: Un Modelo Equilibrado

El sector **combina diferentes tipos de viviendas y usos del suelo, optimizando su atractivo** para distintos segmentos del mercado:
Viviendas Protegidas

VPPB: Con un **4,91% de edificabilidad**, estas viviendas accesibles ofrecen una opción para compradores de menor poder adquisitivo, con un **coste total de urbanización de 699.575,77 €**

Viviendas Libres

- **Multifamiliar Libre:** Con un **29,72% de la edificabilidad**, estas viviendas son ideales para inversores interesados en proyectos de **densidad media-alta**, con un **coste de urbanización de 4.232.727,35€**
- **Unifamiliar Libre (Parcelas 400 y 250 m²):** Con un total del **34,11% de edificabilidad combinada**, estas viviendas responden a la demanda de **familias de nivel adquisitivo medio-alto**, con **costos de urbanización de 2.751.272,78 € y 2.106.957,61€**, respectivamente

Edificaciones Aisladas

Las **parcelas para edificaciones aisladas**, con un **8,76% combinado de edificabilidad**, son ideales para **proyectos exclusivos**. Los costos totales de urbanización son **1.081.696,99 €** y **166.169,82 €**, respectivamente

Esta diversificación asegura que **el proyecto sea inclusivo y atractivo** para una amplia gama de compradores y promotores

Viabilidad Económica: Maximización de Rentabilidad

El desglose muestra un **costo medio de urbanización** competitivo y rentable:

- **Costo medio por metro cuadrado urbanizado:** Aproximadamente **35,50 €/m²**, lo que indica una excelente optimización de recursos en un entorno de alta calidad
- **Costo medio de repercusión por metro cuadrado edificable:** **10 €/m²c**, reflejando una gestión eficiente de los gastos adicionales

Estas cifras **aseguran que el proyecto puede ser altamente rentable**, con márgenes significativos para los promotores y un atractivo inmediato para los compradores





El **sector SUS. R.01 LOS LLANOS** se posiciona como una **inversión estratégica** con características clave que garantizan su éxito en el mercado:

Accesibilidad económica: La combinación de **viviendas protegidas y libres** asegura una amplia absorción de mercado

Infraestructuras de calidad: Varios modernos, zonas verdes extensas y servicios públicos bien planificados garantizan **una experiencia de vida premium** para los residentes

Diversificación del mercado: Desde viviendas protegidas hasta proyectos exclusivos, el sector atrae a diversos perfiles de compradores, desde familias hasta inversores

Viabilidad y rentabilidad: Los costos competitivos y una planificación estratégica del suelo garantizan retornos sólidos y sostenibles, representando un modelo integral de desarrollo urbanístico que **combina diversidad, sostenibilidad y rentabilidad**. Con una inversión inicial bien planificada, se posiciona como un **proyecto de alto impacto tanto para los inversores** como para los futuros residentes



Ingresos

estimados por ventas



Total Ingresos (con IVA): 12.874.165,92 €

Viviendas: 1.900 €/m², total = **9.157.050,00 €**

Garajes: 1.140 €/unidad, total = **1.874.502,00 €**

Trasteros: 1.140 €/unidad, total = **672.235,20 €**

Total Ingresos (sin IVA): 11.703.787,20 €

IVA (10%): 1.170.378,72 €

Gastos generales

Total Beneficio Neto: **2.049.067,26 €**

Porcentaje sobre Costes: **31,86%**

Porcentaje sobre Ingresos: **24,17%**

CONJUNTO de viviendas *SUS.R.01*

Superficie suelo m ²	Tipología	Regimen	Número de Plantas	Número de Viviendas	Tamaño medio Viv. m ² c	Sup. Parcela/Viv. m ² c	Sup. Parcela/Viv. m ² s	Índice Edif. neta m ² c/ m ² s	Edificabilidad Total m ² sc/ m ² s
4.000,00	BA	VPPB	3	70	85,00			1.487.500,00	5.950,00
4.000,00				70	85,00			1.487.500,00	5.950,00
					Garajes b/ras 29,00				2.030,00
					Trasteros b/ras 10,40				728,00

Total superficie del Sector **396.239,52 m²s**
 Total Superficie Vivienda Plurifamiliar **3.600.00 m²s**
 Total Superficie edificable **5.355,00 m²c**
 Total número de Viviendas **63,00 Uds**
 Edificabilidad media **85,00 m²c**

Fecha Informe	24/12/2024
Vivienda	VPPB
Vivienda Tipo	Plurifamiliar
Cesión 10 %	Exento



CONJUNTO DE VIVIENDAS

S.U.S. R.01

Se presenta una planificación específica del **sector S.U.S. R.01 "Los Llanos"** con enfoque en **viviendas plurifamiliares bajo régimen de protección pública (VPPB)** que suponen su un gran valor y alta rentabilidad

Superficie total del sector: **396.239,52 m²**

Superficie total edificable plurifamiliar: **36.000,00 m²**

Superficie edificable efectiva del proyecto: **5.355,00 m²**

Número de viviendas: **63 unidades**

Edificabilidad media por vivienda: **85,00 m²/vivienda**

El enfoque en un **número limitado de viviendas (70) con un tamaño medio de 85 m² refleja un diseño equilibrado que prioriza la calidad del espacio habitable**. Esto posiciona el proyecto como un modelo de vivienda protegida con un estándar superior, atractivo tanto para compradores individuales como para instituciones que busquen invertir en proyectos sociales de alta calidad

Tipología: **Bloque Aislado (BA)**

Régimen: **Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB)**

Número de plantas: **3**

El uso de **bloques aislados con tres plantas asegura una densidad moderada** que favorece la habitabilidad y la estética del entorno, diferenciando el proyecto de otros desarrollos de vivienda protegida más densos. Esto añade **valor para los compradores que buscan vivienda asequible sin comprometer la calidad**

Viviendas: **63 unidades**, cada una con un **tamaño medio de 85,00 m²**, ideal para familias pequeñas o medianas.

Garajes: **70 unidades**, con una superficie promedio de **29,00 m²**. Esto asegura que cada vivienda tenga su propia plaza de estacionamiento, un gran atractivo en áreas suburbanas

Trasteros: **70 unidades**, con una superficie promedio de **10,40 m²**. Este complemento incrementa el valor percibido de las viviendas, ofreciendo almacenamiento adicional para los residentes

Índice de edificabilidad neta: **1,487500 m²/m²**

Edificabilidad total: **5.950,00 m²**

Estos índices **reflejan un uso óptimo del suelo, maximizando la edificabilidad dentro de los límites normativos**. Esto asegura que el proyecto sea rentable para los promotores sin sacrificar el diseño y la calidad

Cesión al Ayuntamiento: **10% del suelo lucrativo**, como estipula la normativa.

Exención de impuestos en la edificación: **Esta condición reduce significativamente los costos asociados al desarrollo, aumentando la rentabilidad** del proyecto para los promotores.

El diseño del proyecto, basado en **viviendas plurifamiliares de protección pública, garantiza una alta demanda en el mercado, especialmente en un entorno donde el acceso a vivienda asequible es una prioridad**. Los garajes y trasteros complementan el valor de cada unidad, haciéndolas más atractivas tanto para familias como para inversores institucionales

Al estar exento de impuestos en la edificación y con un enfoque claro en maximizar la eficiencia del uso del suelo, **el proyecto tiene una estructura de costos competitiva que asegura márgenes de beneficio atractivos para los promotores**



El sector S.U.S. R.01 "Los Llanos" combina elementos de diseño, calidad y **accesibilidad económica**, posicionándose como un proyecto atractivo en el ámbito de la vivienda protegida. **Su baja densidad, espacios complementarios bien planificados y el cumplimiento con las normativas urbanísticas y fiscales refuerzan su viabilidad comercial**

Este desarrollo no solo **asegura la rentabilidad para los promotores, sino que también cumple un rol social al proporcionar viviendas asequibles con altos estándares de habitabilidad**. El enfoque en la calidad y los complementos, como garajes y trasteros, aumenta su atractivo, posicionando este proyecto como una inversión estratégica en el sector inmobiliario





Este proyecto muestra una **alta rentabilidad potencial**, con un margen de beneficio destacado y una estructura financiera sólida. La **concentración en viviendas libres asegura una alta flexibilidad para atender a un segmento de mercado amplio**, mientras que los ingresos adicionales por garajes y trasteros refuerzan el retorno de la inversión.

El **margen de beneficio del 43,69% sobre ingresos** refleja una planificación eficiente y un control riguroso de costos. Este tipo de desarrollo tiene el potencial de generar un impacto significativo en el mercado residencial de la zona, ofreciendo viviendas atractivas en un entorno demandado como Alpedrete.

En conclusión, este proyecto combina una **sólida estructura urbanística y financiera con una propuesta comercial atractiva**, lo que asegura su éxito y su relevancia en el mercado inmobiliario regional

El proyecto corresponde al desarrollo de un **conjunto de viviendas del sector S.U.S. R.01 "Los Llanos" en Alpedrete**. Este incluye un total de **227 viviendas plurifamiliares bajo el régimen VPPL** (Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado), con una **superficie total edificable de 24.516,00 m²** y una edificabilidad media de 120 m² por vivienda

Costos de Construcción

Coste bruto de viviendas: 22.064.400,00 €, que representa el **65,63% del total de los costos**.

Otros costes destacados:

- **Garajes: 2.369.880,00 € (12,11%)**
- **Trasteros: 849.848,00 € (4,34%)**
- **Mobiliario de cocina y piscinas: 375.740,00 € combinados (2,84%)**
- **Urbanización incluida por parcela: 3.202.500,00 € (10,54%)**

El **total de los costos** de construcción asciende a **30.669.089,34 €**, lo que supone el **87,50% de los costos totales** del proyecto

Gastos Generales

- **Gastos varios:** 2.724.635,22 € (5,86%), incluyendo tasas, impuestos y honorarios técnicos.
- **Gastos financieros:** 560.000,00 € (1,20%), correspondientes a comisiones de apertura e intereses.
- **Gastos comerciales:** 460.566,28€ (0,99%), cubriendo publicidad y comercialización

Costos Totales

El costo total del proyecto se cifra en **31.357.747,57 €**, con una carga fiscal de IVA de 3.649.736,66 €, lo que sitúa el importe sin impuestos en 27.708.010,91 €

Ingresos Estimados

El **ingreso total** estimado se calcula en **45.583.483,83 €**, con las siguientes distribuciones:

- **Venta de viviendas: 48.100.392,00 € (83,54%)**
- **Garajes: 6.974.556,84 € (12,11%)**
- **Trasteros: 2.501.220,38 € (4,34%)**

La unidad de venta se valora en 281.821,68 €.

Beneficio Resultante

El beneficio total estimado asciende a 11.058.974,74 €, con una relación del 23,77% sobre costos y 19,21% sobre ingresos

El proyecto muestra una **sólida estructura financiera y una alta rentabilidad potencial**. La concentración de viviendas protegidas asegura una demanda constante y accesible para compradores, mientras que la integración de garajes y trasteros añade valor adicional. El **margen de beneficio del 19,21%** sobre ingresos es significativo, mostrando una gestión eficiente de los costos y una previsión acertada de ventas

Desde el punto de vista del desarrollo urbano, **este proyecto destaca como una oportunidad clave para satisfacer la demanda de viviendas protegidas en Alpedrete**, contribuyendo al tejido social de la localidad y generando un impacto positivo tanto para los desarrolladores como para los compradores



El proyecto incluye un **total de 270 viviendas libres plurifamiliares**, con una superficie edificable total de 32.400,00 m² y una edificabilidad media de 120 m² por vivienda

Costos de Construcción

- **Coste de construcción por viviendas:** 30.780.000 €, representando el 46,11% del total de los costos
- **Otros costos relevantes:**
 - Garajes: **3.132.000 € (4,69%)**
 - Trasteros: **1.123.200 € (1,68%)**
 - Mobiliario de cocina y piscinas: **864.000,00 € combinados (1,29%)**
 - Urbanización incluida por parcela: **4.230.000,00 € (6,34%)**

El total de los **costos de construcción asciende a 42.494,07 €, lo que representa el 63,66% de los costos totales** del proyecto

Gastos Generales

Gastos varios: **3.778.995,33 € (5,66%)**, incluyendo tasas, impuestos y honorarios técnicos

Gastos financieros: **800.000,00 € (1,20%)**, cubriendo comisiones de apertura e intereses

Gastos comerciales: **660.943,42 € (0,99%)**, destinados a publicidad y comercialización

Costos Totales

El costo total del **proyecto se cifra en 49.243.085,16 €, con un IVA adicional** de 8.546.320,56€, lo que sitúa el importe sin impuestos en 40.696.764,60 €€

Ingresos Estimados

El **ingreso total estimado asciende a 88.218.720,00 €, con la siguiente distribución:**

- **Venta de viviendas: 72.900.000,00 € (82,69%)**
- **Garajes: 11.275.200,00 € (12,78%)**
- **Trasteros: 4.043.520,00€ (4,58%)**

El **precio por unidad** de vivienda se valora en **326.736,00 €**

El **beneficio total estimado asciende a 21.463.434,84 €, con una relación del 32,15% sobre costos y 24,33% sobre ingresos**





Este proyecto muestra una **alta rentabilidad potencial**, con un margen de beneficio destacado y una estructura financiera sólida. La **concentración en viviendas libres asegura una alta flexibilidad para atender a un segmento de mercado amplio**, mientras que los ingresos adicionales por garajes y trasteros refuerzan el retorno de la inversión

El margen de **beneficio del 24,33% sobre ingresos refleja una planificación eficiente y un control riguroso de costos**. Este tipo de desarrollo tiene el potencial de generar un impacto significativo en el mercado residencial de la zona, ofreciendo viviendas atractivas en un entorno demandado como Alpedrete

En conclusión, **este proyecto combina una sólida estructura urbanística y financiera con una propuesta comercial atractiva**, lo que asegura su éxito y su relevancia en el mercado inmobiliario regional

El proyecto incluye **117 viviendas unifamiliares libres**, con una superficie edificable total de 21.059,79 m² y una edificabilidad media de 180 m² por vivienda

Costos de Construcción

- **Costo bruto por viviendas:** 21.060.002,63 €, representando el 52,75% del total de los costos
- **Urbanización incluida por parcela:** 2.748.330,00 € (6,88%)
- **Otros costos relevantes:**
 - **Mobiliario de cocina:** 643.500,00 € (1,61%)
 - **Seguro de responsabilidad decenal y C.C. B.I.:** 1.421.550,18 € (3,56%)

El **total de los costos de construcción asciende a 25.981.382,81 €**, lo que equivale al 65,07% de los costos totales del proyecto

Gastos Generales

- **Gastos varios:** 2.275.653,66 € (5,70%), incluyendo tasas, honorarios técnicos e imprevistos.
- **Gastos financieros:** 480.000,00 € (1,209%), por comisiones de apertura e intereses.
- **Gastos comerciales:** 395.313,98 € (0,99%), destinados a publicidad y comercialización

Costos Totales

El costo total del proyecto es de **30.028.510,82 €**, con IVA de 5.211.559,73 €, situando el importe neto en 24.816.951,09 €

Ingresos Estimados

El **ingreso total estimado asciende a 55.914.306,99 €**, con la totalidad derivada de la venta de viviendas:

- **Venta de viviendas:** 55.914.306,99 € € (100,00%)
- **Precio unitario por vivienda:** 477.900,06 €

Beneficio Resultante

El **beneficio total estimado asciende a 15.987.594,93 €**, con un margen del 40,04% sobre costos y 28,59% sobre ingresos

Este proyecto tiene una **estructura de costos bien definida**, con un alto margen de beneficio gracias a la concentración en viviendas unifamiliares, que garantizan un mercado objetivo de alta demanda y alto poder adquisitivo. La combinación de un diseño unifamiliar de calidad, **un precio medio por vivienda competitivo y costos bien controlados** genera un margen bruto atractivo

El **beneficio estimado del 28,59% sobre ingresos indica una rentabilidad sólida**, que asegura la viabilidad económica del proyecto. Las viviendas unifamiliares, con una **superficie media de 180 m²**, están diseñadas para satisfacer la creciente demanda de hogares amplios en un entorno tranquilo y bien comunicado como Alpedrete

En conclusión, este proyecto **es un ejemplo de gestión eficiente en el mercado inmobiliario**, ofreciendo productos de alta calidad con márgenes de rentabilidad destacables

El proyecto abarca **115,20 viviendas unifamiliares libres**, con una **superficie edificable total de 16.128 m²** y una **edificabilidad media de 140 m²** por vivienda

Costos de Construcción

- **Coste total de construcción por viviendas:** 16.127.999,05 €, representando el 50,97% de los costos totales.
- **Urbanización incluida por parcela:** 2.109.150,00 € (6,93%)
- **Otros costos relevantes:**
 - **Mobiliario de cocina:** 403.200,00 € (1,32%)
 - **Seguro de responsabilidad decenal y C.C. B.I.:** 1.088.639,94 € (3,58%)

El **total de costos de construcción** asciende a **19.818.988,98 €**, lo que representa el 65,10% de los costos totales

Gastos Generales

- **Gastos varios:** 1.741.282,10 € (5,72%), incluyendo tasas, impuestos y honorarios técnicos
- **Gastos financieros:** 320.000,00 € (1,05%), cubriendo comisiones de apertura e intereses
- **Gastos comerciales:** 301.444,32 € (0,99%), destinados a publicidad y comercialización

Costos Totales

El **costo total del proyecto asciende a 22.865.717,19 €**, con IVA adicional de 3.968.430,26 €, situando el importe sin impuestos en 18.897.286,93 €

Ingresos Estimados

El **ingreso total estimado asciende a 42.819.837,47 €**, con la totalidad derivada de la venta de viviendas:

- **Venta de viviendas:** 42.819.837,47 € (100,00%)
- **Precio unitario promedio por vivienda:** 371.699,98 €

Beneficio Resultante

El **beneficio total proyectado asciende a 12.373.960,72 €**, con un margen del 40,64% sobre costos y 28,90% sobre ingresos

Este proyecto presenta un enfoque orientado a viviendas unifamiliares en una ubicación de alta demanda, lo que asegura un sólido retorno de inversión. **El precio medio por vivienda se sitúa en 371.699,98 €**, lo que lo hace competitivo dentro de su segmento de mercado

Con un **beneficio estimado de 28,90% sobre ingresos**, el proyecto destaca por su viabilidad financiera y su potencial de rentabilidad. La estructura de costos controlados, que representa el 65,10% de los costos totales, combinada con un diseño enfocado en viviendas de 140 m², asegura una alta aceptación en el mercado

Este desarrollo **combina una planificación eficiente y costos ajustados con una propuesta de valor atractiva para los compradores**, consolidándose como un proyecto inmobiliario rentable y sostenible en el mercado de Alpedrete



El proyecto abarca **8.290 m² construidos destinados a uso comercial** en un área con una **superficie edificable total de 11.700 m²**. Este desarrollo busca maximizar el potencial del sector mediante locales comerciales diseñados para satisfacer la creciente demanda en la zona

Costos de Construcción:

- **Coste directo de locales comerciales:** 5.795.997,48 €, representando el 51,35% del total de costos
- **Urbanización incluida por parcela:** 1.081.600,00 € (9,58% del total)
- **Seguro de responsabilidad decenal y C.C. B.I.:** 391.229,83 € (3,47%)

El **total de costos de construcción asciende a 7.268.827,31 €**, lo que representa el 87,59% de los costos totales

- **Gastos varios:** 622.671,25 € (5,52%), incluyendo honorarios técnicos, tasas e impuestos
- **Gastos financieros:** 160.000,00 € (1,42%), destinados a comisiones de apertura e intereses
- **Gastos comerciales:** 111.764,78 € (0,99%), empleados en publicidad y comercialización

El **costo total del proyecto asciende a 8.408.460,34 €**, con un IVA adicional de 1.459.319,56 €, situando el importe sin impuestos en 6.949.140,78 €

Ingresos Estimados

El **ingreso total proyectado asciende a 14.903.993,52 €**, exclusivamente provenientes de la venta de locales comerciales

- **Precio promedio de venta por unidad:** 1.800 €/m² construido
- **Superficie total comercializable:** 8.280 m²
- **Ingreso promedio unitario por local:** 14.903.993,00 €

El **costo total del proyecto asciende a 8.408.460,34 €**, con un IVA adicional de 979.421,22 €

Beneficio Resultante

El beneficio proyectado **asciende a 3.615.750,43 €**, lo que representa:

- **32,03 de los costos totales**
- **24,26% sobre los ingresos generados**

El desarrollo comercial del sector "Los Llanos" **destaca por su diseño estratégico que prioriza el potencial comercial de la zona**. La relación entre costos e ingresos refleja una alta rentabilidad del 24,26%, lo que garantiza un sólido retorno de inversión para los propietarios

El enfoque en locales comerciales a un precio promedio de 1.800 €/m² construido asegura una oferta competitiva y atractiva para posibles compradores o arrendatarios. Este proyecto posiciona el sector como un polo comercial clave en Alpedrete, aprovechando su ubicación estratégica y la demanda creciente en la región

El **proyecto dotacional incluye un desarrollo limitado de 2.700 m² de superficie comercial con una superficie edificable de 1.271,97 m²**. Este proyecto tiene como objetivo cubrir necesidades dotacionales en el sector, contribuyendo al equilibrio urbanístico de la zona.

Costos Totales del Proyecto

Costos de Construcción:

- **Coste directo de locales:** 890.379,00 € (46,78 % del total de costos)
- **Urbanización incluida en parcela:** 166.500,00 € (8,75%).
- **Seguro de responsabilidad decenal y C.C. B.I.:** 60.100,58 € (3,16%)

El **total de los costos de construcción asciende a 1.116.979,58 €**, representando el **58,69% de los costos totales**

Gastos Generales:

- **Gastos varios:** 95.654,53 € (5,03%), que incluyen honorarios técnicos, tasas e impuestos
- **Gastos financieros:** 32.000,00 € (1,78%), destinados a la apertura de créditos e intereses
- **Gastos comerciales:** 18.844,33 € (0,99%), empleados en promoción y comercialización

El **costo total del proyecto se eleva a 1.305.451,05**, con un IVA adicional de 226.565,88 €, situando el importe sin impuestos en 1.078.885,17€

El **ingreso total proyectado es de 2.289.546,00 €**, derivado exclusivamente de la venta de locales comerciales

- **Precio promedio de venta por unidad:** 1.800 €/m² construido
- **Superficie total comercializable:** 1.271,97 m²
- **Ingreso unitario proyectado por local:** 2.289.546,00 €



El **beneficio estimado asciende a 386.269,05 €**, representando:

- **20,29% del costo total del proyecto**
- **16,87% del ingreso proyectado**

El proyecto dotacional del **sector "Los Llanos" ofrece una oportunidad estratégica para diversificar las funcionalidades urbanas y mejorar los servicios disponibles en la comunidad**. Con una relación **beneficio/costo del 20,29%**, este desarrollo garantiza un retorno de inversión atractivo para el propietario

El **precio competitivo de 1.800 €/m² construido asegura una comercialización efectiva**, mientras que la limitada superficie comercializable de **1.271,97 m² contribuye a generar exclusividad y alta demanda en el mercado local**. Este proyecto no solo refuerza la infraestructura del sector, sino que también añade valor económico y social a la zona, asegurando un impacto positivo para todas las partes interesadas



SUPERFICIE y Edificabilidad SUS.R.01

	Superficie suelo m ²	Tipología	Regimen	Número de Plantas	Número de Viviendas	Tamaño medio Viv. m ² c	Sup. Parcela/Viv. m ² c	Sup. Parcela/Viv. m ² s	Índice Edif. neta m ² c/ m ² s	Edificabilidad Total m ² sc/ m ² s
VIV	4.000,00	BA	VPPB	3	70	85,00		1.487.500,00	5.950,00	
VIV	15.000,00	BA	VPPL	3	227	120,00		1.816.500,00	27.240,00	
VIV	20.000,00	BA	LIBRE	3	300	120,00		1.800.000,00	36.000,00	
VIV	52.650,00	AS/PA	LIBRE	2+ BC	130	180,00		0,4444445	23.400,00	
VIV	32.700,00	PA/H	LIBRE	2+ BC	128	140,00		0,5480122	17.920,00	
	124.350,00				855				110.510,00	
				Garajes b/ras	597	29,00			17.313,00	
				Trasteros b/ras	697	9,00			6.378,00	
COM	13.000,00	AS (Co)	PRIVADO		1	1,00		0,7076920	9.200,00	
DDT	3.000,00	EE	PRIVADO		1	1,00		0,4711000	1.413,30	
	16.000,00				0				10.613,30	
	140.350,00				855				121.123,30	

109.010,79 m²c
769,50 Uds
126.315,00 m²s

396.239,52 m²s
29.199,21 m²s
367.040,31 m²s
0,33 uas/m²
1,00
0,33 m²/m²
23,30 viv/Ha
121.123,10 m²c
121.123,10 m²c
855,00 Uds
140.350,00 m²s

Total superficie del Sector
Superficie Vías pecuarias
Superficie Neta del Sector
Aprovechamiento tipo
Coeficiente básico Homogenización
Índice edificabilidad bruta
Densidad bruta residencial
Aprovechamiento lucrativo homogéneo
Edificabilidad lucrativa total
Nº Máximo de Viviendas
Superficie Aprovechamiento Lucrativo



ANÁLISIS DETALLADO

de Superficie y Edificabilidad

Distribución de Superficies y Viviendas

Superficie Total de Suelo para Viviendas: 124.350,00 m²

Número Total de Viviendas: 855 unidades

Superficie Total Edificable para Viviendas: 110.510,00 m²

Detalle por Tipología de Viviendas

VIV - Bloque Aislado (BA) - VPPB

Superficie Suelo: **4.000,00 m²**

Número de Plantas: **3**

Número de Viviendas: **70**

Tamaño Medio de Viviendas: **85,00 m²**

Índice Edificabilidad Neta: **1.487500 m²/m²**

Edificabilidad Total: **5.950,00 m²**

VIV - Bloque Aislado (BA) - VPPL

Superficie Suelo: **15.000,00 m²**

Número de Plantas: **3**

Número de Viviendas: **227**

Tamaño Medio de Viviendas: **120,00 m²**

Superficie Parcela/Vivienda: **1.816000 m²**

Índice Edificabilidad Neta: **1.816000 m²/m²**

Edificabilidad Total: **27.240,00 m²**

VIV - Bloque Aislado (BA) - LIBRE

Superficie Suelo: **20.000,00 m²**

Número de Plantas: **3**

Número de Viviendas: **300**

Tamaño Medio de Viviendas: **120,00 m²**

Superficie Parcela/Vivienda: **1.800000 m²**

Índice Edificabilidad Neta: **1.800000 m²/m²**

Edificabilidad Total: **36.000,00 m²**



VIV - Bloque Aislado (BA) - LIBRE

Superficie Suelo: **20.000,00 m²**

Número de Plantas: **3**

Número de Viviendas: **300**

Tamaño Medio de Viviendas: **120,00 m²**

Superficie Parcela/Vivienda: **1.800000 m²**

Índice Edificabilidad Neta: **1.800000 m²/m²**

Edificabilidad Total: **36.000,00 m²**

VIV - Agrupada en Hilera (AS/PA) - LIBRE

Superficie Suelo: **52.650,00 m²**

Número de Plantas: **2+BC**

Número de Viviendas: **130**

Tamaño Medio de Viviendas: **180,00 m²**

Superficie Parcela/Vivienda: **0.444445 m²**

Índice Edificabilidad Neta: **0.444445 m²/m²**

Edificabilidad Total: **23.400,00 m²**

VIV - Pareada/Hilera (PA/HI) - LIBRE

Superficie Suelo: **32.700,00 m²**

Número de Plantas: **2+BC**

Número de Viviendas: **128**

Tamaño Medio de Viviendas: **140,00 m²**

Superficie Parcela/Vivienda: **0.548122 m²**

Índice Edificabilidad Neta: **0.548122 m²/m²**

Edificabilidad Total: **17.920,00 m²**



COM - Comercial (AS - Co) - PRIVADO

Superficie Suelo: **13.000,00 m²**

Número de Plantas: **1**

Superficie Parcela/Vivienda: **0.709692 m²**

Índice Edificabilidad Neta: **0.709692 m²/m²**

Edificabilidad Total: **9.200,00 m²**

DOT - Equipamiento Privado (EE) - PRIVADO

Superficie Suelo: **3.000,00 m²**

Número de Plantas: **1**

Superficie Parcela/Vivienda: **0.471100 m²**

Índice Edificabilidad Neta: **0.471100 m²/m²**

Edificabilidad Total: **1.413,30 m²**

Resumen general

Superficie Total del Sector

(incluyendo comercial y dotacional): **140.350,00 m²**

Número Total de Viviendas

(incluyendo complementarios): **855 unidades**

Superficie Total Edificable

(incluyendo complementarios): **121.123,30 m²**

Superficie Edificable para Viviendas: **110.510,00 m²**



CONSIDERACIONES

de Superficie y Edificabilidad

SUS.R.01

Refleja una planificación urbanística estratégica que combina **diversidad en tipologías** residenciales con espacios complementarios de uso comercial y dotacional

DIVERSIDAD EN LA OFERTA RESIDENCIAL

El proyecto abarca **855 viviendas distribuidas en diferentes tipologías y regímenes, logrando un equilibrio entre accesibilidad económica y exclusividad**. Esta diversidad garantiza que el sector sea atractivo para un amplio rango de compradores, desde familias con ingresos limitados hasta inversores y compradores de nivel medio-alto

Viviendas de Protección Pública (VPPB y VPPL)

VPPB: 70 viviendas con un tamaño medio de 85 m² y una edificabilidad total de 5.950 m². Estas unidades cumplen con la normativa de vivienda accesible, asegurando un mercado de alta demanda

VPPL: 227 viviendas con un tamaño medio de 120 m² y una edificabilidad total de 27.240 m². Este segmento intermedio es ideal para familias que buscan una solución habitacional asequible pero con más espacio

Viviendas Libres

Multifamiliares Libres: 300 viviendas en bloques aislados con un tamaño medio de 120 m² y una edificabilidad total de 36.000 m². Estas unidades son atractivas para compradores que buscan opciones residenciales en zonas con buena accesibilidad y servicios

Unifamiliares en Hilera y Pareadas: 258 viviendas (130 en hilera y 128 pareadas), con tamaños medios de 140-180 m². Estas unidades destacan por su exclusividad y son ideales para familias de nivel adquisitivo medio-alto que buscan mayor privacidad y calidad de vida

La variedad de opciones asegura una **alta absorción del mercado**, permitiendo satisfacer diferentes necesidades y perfiles

Optimización del Uso del Suelo

Superficie Total del Sector: 140.350 m²

Superficie Edificable Total: 121.123,30 m²

Índices de Edificabilidad Neta: Varían entre 0,44 y 1,81 m²/m² según la tipología y el régimen, lo que refleja un uso eficiente y bien regulado del suelo

La optimización del suelo permite una densidad residencial adecuada, asegurando que **el sector sea funcional, sostenible y visualmente atractivo**. Al mantener **densidades moderadas**, especialmente en viviendas libres unifamiliares, el proyecto se posiciona como un desarrollo equilibrado, atractivo tanto para compradores como para inversores

Espacios

complementarios

Comercial (Privado)

Superficie total: 13.000 m² con una edificabilidad total de 9.200 m²

Este espacio comercial privado está diseñado para atraer negocios locales, servicios y retail, convirtiéndose en un punto clave para la actividad económica del sector. **Los servicios comerciales no solo benefician a los residentes, sino que también incrementan el valor general del proyecto** al proporcionar conveniencia y empleos

Dotacional (Privado)

Superficie total: 3.000 m² con una edificabilidad total de 1.413,30 m²

Este espacio está destinado a instalaciones privadas como centros recreativos, educativos o culturales. Estas **infraestructuras complementan el entorno residencial y aumentan la calidad de vida** de los habitantes

Viabilidad Económica: Maximización de Rentabilidad

La **inclusión de viviendas de protección pública y libres asegura una distribución diversificada del riesgo para los promotores**, mientras que los **espacios comerciales y dotacionales agregan oportunidades de ingresos adicionales**

Mercado asegurado para VPPB y VPPL: Alta demanda por vivienda protegida, garantizando ventas rápidas

Alta rentabilidad en viviendas libres: La exclusividad de las unifamiliares y multifamiliares asegura márgenes atractivos para los promotores

Espacios comerciales y dotacionales: Generan flujo constante de actividad económica, aumentando el valor del sector y atrayendo inversiones a largo plazo



Ingresos

estimados por ventas

Comercial (Privado)

Superficie total: 13.000 m² con una edificabilidad total de 9.200 m²

Este espacio comercial privado está diseñado para atraer negocios locales, servicios y retail, convirtiéndose en un punto clave para la actividad económica del sector. **Los servicios comerciales no solo benefician a los residentes, sino que también incrementan el valor general del proyecto** al proporcionar conveniencia y empleos

Dotacional (Privado)

Superficie total: 3.000 m² con una edificabilidad total de 1.413,30 m²

Este espacio está destinado a **instalaciones privadas como centros recreativos, educativos o culturales**. Estas infraestructuras complementan el entorno residencial y aumentan la calidad de vida de los habitantes



VIABILIDAD ECONÓMICA

La inclusión de **viviendas de protección pública y libres asegura una distribución diversificada del riesgo** para los promotores, mientras que los espacios comerciales y dotacionales agregan oportunidades de ingresos adicionales

- **Mercado asegurado para VPPB y VPPL:** Alta demanda por vivienda protegida, garantizando ventas rápidas

- **Alta rentabilidad en viviendas libres:** La exclusividad de las unifamiliares y multifamiliares asegura márgenes atractivos para los promotores
- **Espacios comerciales y dotacionales:** Generan flujo constante de actividad económica, aumentando el valor del sector y atrayendo inversiones a largo plazo



Posicionamiento y Oportunidad de Mercado

El **sector S.U.S. R.01 "Los Llanos"** se posiciona estratégicamente en el mercado inmobiliario al **combinar accesibilidad económica, variedad de opciones residenciales y espacios complementarios de calidad**. Este enfoque diversificado no solo atrae a compradores finales, sino también a inversores interesados en un desarrollo sostenible y rentable

Ventajas Competitivas

Diversidad Habitacional: Viviendas para todos los perfiles económicos

Infraestructuras Complementarias: Espacios comerciales y dotacionales que incrementan el atractivo del sector

Eficiencia en la Planificación: Uso óptimo del suelo y equilibrio entre densidad y exclusividad

Sostenibilidad: Densidades moderadas y enfoque en la calidad de vida

POR TANTO...

El diseño urbanístico del **sector S.U.S. R.01 "Los Llanos"** combina funcionalidad, sostenibilidad y rentabilidad, posicionándolo como un proyecto de referencia en la región. Su **enfoque equilibrado en vivienda protegida y libre, junto con espacios complementarios comerciales y dotacionales**, asegura una alta absorción en el mercado y márgenes sólidos para los promotores. Este desarrollo se presenta como una **oportunidad única** para atraer inversiones mientras se genera un impacto positivo en la comunidad y el entorno



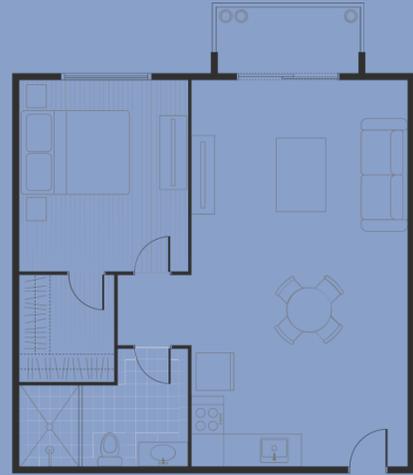


TABLA
de Superficie y Edificabilidad

CONCEPTO	IMPORTE	% IVA	IMPORTE IVA	% Inv.
S SUELO 0,00 €/m ² suelo rústico	0,00		00,00	00,00
	0,00 109.010,79	21%		
C			123.497.223,42	87,51%
Coste s/ras. Viviendas	92.915.988,93	10,00%	9.291.598,89	65,84%
Coste b/ras. Garaje	5.362.245,00	10,00%	536.224,50	3,80%
Coste b/ras. Trastero	1.479.240,00	10,00%	147.924,00	1,05%
Mobiliario de cocina	2.246.040,00	21,00%	471.668,40	1,59%
Piscinas	522.000,00	10,00%	52.200,00	0,37%
Urbanización	14.238.080,00	21,00%	2.989.996,80	10,09%
Seg. Resp. Decenal y C.C. B.I.	748.181,05	21,00%	157.118,02	0,53%
	5.985.448,44	21,00%	1.256.944,17	4,24%
Gv			10.765.510,82	7,63%
Licencias	4.239.692,64			3,00%
HONORARIOS TÉCNICOS	4.718.528,52			3,34%
TASAS	774.552,71			0,55%
IMPREVISTOS	1.032.736,95			0,73%
Gg			2.924.197,86	2,07%
NOTARÍA	162.686,33			0,12%
REGISTRO	81.343,16			0,06%
A.J.D.	1.355.719,40			0,96%
EMPRESA	873.443,28			0,62%
Gf Gastos financieros			2.472.000,00	1,75%
Gc Gastos comerciales			1.460.236,56	1,03%
TOTAL COSTES	1.294,54 €/m ² c		141.119.168,67	100,00%
V Venta de Viviendas			220.671.341,44	100,00%
TOTAL INGRESOS	12.024,31 €/m ² c		220.671.341,44	
BENEFICIO RESULTANTE			79.552.172,77	
		% s/costes	56,37%	
		% s/ ingresos	36,05%	

ANÁLISIS

Costos e Ingresos

SUS.R.01

CONSTRUCCIÓN (C)

Total Coste Construcción: **123.497.223,42 €**
 IVA (10%-21%): **14.903.674,79 €**
 Porcentaje sobre Total Costes: **87,51 %**

Desglose por Componentes:

Coste Viviendas: **92.915.988,93 €**
 IVA (10%): **9.291.598,89 €**
 Porcentaje sobre Costes: **65,84 %**

Coste Garajes: **5.362.245,00 €**
 IVA (10%): **536.224,50 €**
 Porcentaje sobre Costes: **3,80 %**

Coste Trasteros: **1.479.240,00 €**
 IVA (10%): **147.924,00 €**
 Porcentaje sobre Costes: **1,05 %**

Mobiliario de Cocina: **2.246.040,00 €**
 IVA (21%): **471.668,40 €**
 Porcentaje sobre Costes: **1,59 %**

Piscinas: **522.000,00 €**
 IVA (10%): **52.200,00 €**
 Porcentaje sobre Costes: **0,37 %**

Urbanización: **14.238.080,00 €**
 IVA (21%): **2.989.996,80 €**
 Porcentaje sobre Costes: **10,09 %**

Seguros y Control de Calidad: **748.181,05 €**
 IVA (21%): **157.118,02 €**
 Porcentaje sobre Costes: **0,53 %**

Responsabilidad Decenal: **5.985.448,44 €**
 IVA (21%): **1.256.944,17 €**
 Porcentaje sobre Costes: **4,24 %**

GASTOS VARIOS (Gv)

Total Coste: **10.765.510,82 €**
 IVA (21%): **Incluido en el desglose**
 Porcentaje sobre Total Costes: **7,63 %**

Desglose por Componentes:

Licencias: **4.239.692,64 €**
 Porcentaje sobre Costes: **3,00 %**
 Honorarios Técnicos: **4.718.528,52 €**
 Porcentaje sobre Costes: **3,34 %**
 Tasas: **774.552,71 €**
 Porcentaje sobre Costes: **0,55 %**
 Imprevistos: **1.032.736,95 €**
 Porcentaje sobre Costes: **0,73 %**

GASTOS FINANCIEROS (Gv)

Total Coste: **2.472.000,00 €**
 Porcentaje sobre Total Costes: **1,75 %**

GASTOS COMERCIALES (Gc)

Total Coste: **1.460.236,56 €**
 IVA (21%): **293.283,76 €**
 Porcentaje sobre Total Costes: **1,03 %**

GASTOS GENERALES (Gg)

Total Coste: **2.924.197,86 €**
 IVA (21%): **Incluido en el desglose**
 Porcentaje sobre Total Costes: **2,07 %**

Desglose por Componentes:

Notaría: **162.686,33 €**
 Porcentaje sobre Costes: **0,12 %**
 Registro: **81.343,16 €**
 Porcentaje sobre Costes: **0,06 %**
 A.J.D. (Actos Jurídicos Documentados):
1.355.719,40 €
 Porcentaje sobre Costes: **0,96 %**
 Gastos de Empresa: **873.443,28 €**
 Porcentaje sobre Costes: **0,62 %**

TOTAL COSTES

Subtotal (sin IVA)
141.119.168,67 €

IVA Total:
16.465.315,16 €

Total Costes (con IVA)
157.584.483,83 €

Coste Medio por m² Construido
1.294,54 €/m²

ANÁLISIS

SUSP.R.01

Costos e Ingresos



INGRESOS ESTIMADOS POR VENTA (V)

Total Venta Viviendas: **220.671.341,44 €**

IVA Total (10%): **22.067.134,14 €**

Precio Medio por m² Construido: **12.024,31 €/m²**

BENEFICIO RESULTANTE

Beneficio Neto: **79.552.172,77 €**

Porcentaje sobre Costes: **56,37%**

Porcentaje sobre Ingresos: **36,05%**

Este proyecto se posiciona como una **inversión altamente rentable**, con un margen de **beneficio del 56,37% sobre los costos y un 36,05% sobre los ingresos**. La combinación de costos controlados en la construcción, optimización del suelo (y un mercado atractivo para la venta asegura el éxito financiero del desarrollo

El **balance entre la calidad de las viviendas** (incluyendo garajes, trasteros y espacios adicionales como piscinas y urbanización de alta calidad) y **los costos ajustados hacen que este proyecto sea competitivo y atractivo** tanto para compradores finales como para inversores

VENTA del futuro aprovechamiento lucrativo

por tipologías y superficies *SUS.R.01*

Residencial Multifamiliar		m ² const.	m ² útil	Venta Máx. €/m ² útil	Venta €/m ² construido	Total €	Unidad €	Nº Viviendas	
	85,00 m ² c	VIVIENDA	5.355,00	4.819,50	1.900,00	2.185,58	9.157.050,00	145.350,00	63
	10,40 m ² c	TRASTERO	655,20	589,68	1.140,00		672.235,20	10.670,40	
	29,00 m ² c	GARAJE	1.827,00	1.644,30	1.140,00		1.874.502,00	29.754,00	
							11.703.787,20	185.774,40	
	120,00 m ² c	VIVIENDA	24.516,00	22.064,40	2.180,00	2.348,51	48.100.392,00	235.440,00	204,3
	10,40 m ² c	TRASTERO	2.124,72	1.912,25	1.308,00		2.501.220,38	12.242,88	
	29,00 m ² c	GARAJE	5.924,70	5.332,23	1.308,00		6.974.556,84	34.138,80	
							57.576.169,22	281.821,68	
	120,00 m ² c	VIVIENDA	32.400,00	29.160,00	2.500,00	2.722,80	72.900.000,00	270.000,00	270
	10,40 m ² c	TRASTERO	2.808,00	2.527,20	1.600,00		4.043.520,00	14.976,00	
	29,00 m ² c	GARAJE	7.830,00	7.047,00	1.600,00		11.275.200,00	41.760,00	
							88.218.720,00	326.736,00	

ANÁLISIS *SUS.R.01*

Futuro Aprovechamiento
Lucrativo

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (VPPB)

Superficie Construida: **5.355,00 m²**

Superficie Útil: **4.819,50 m²**

Precio de Venta Máximo (€/m² útil): **1.900,00 €/m²**

Precio de Venta (€/m² construido): **2.185,58 €/m²**

Número Total de Viviendas: **63 unidades**

Distribución de Espacios Complementarios

Trasteros: **655,20 m² construidos** (precio de venta: 1.140,00 €/m²)

Garajes: **1.827,00 m² construidos** (precio de venta: 1.140,00 €/m²)

Ingresos Totales por VPPB

Viviendas: **9.157.050,00 €**

Trasteros: **672.235,20 €**

Garajes: **1.874.502,00 €**

Total: **11.703.787,20 €**

Precio Promedio por Vivienda: **185.774,40 €**

Las **viviendas VPPB** son una opción accesible, diseñadas para atender a **compradores con necesidades económicas específicas**. Su bajo precio por metro cuadrado asegura una alta demanda en el mercado, mientras que los ingresos por trasteros y garajes complementan significativamente el aprovechamiento lucrativo



VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA LIMITADA (VPPL)

Superficie Construida: **24.516,00 m²**

Superficie Útil: **22.064,40 m²**

Precio de Venta Máximo (€/m² útil): 2.180,00 €

Precio de Venta (€/m² construido): 2.348,51 €

Número Total de Viviendas: **204,3 unidades**

Distribución de Espacios Complementarios

Trasteros: 2.124,72 m² construidos (precio de venta: 1.308,00 €/m²)

Garajes: 5.924,70 m² construidos (precio de venta: 1.308,00 €/m²)

Ingresos Totales por VPPL

Viviendas: **48.100.392,00 €**

Trasteros: **2.501.220,38 €**

Garajes: **6.974.556,84 €**

Total: **57.576.169,22 €**

Precio Promedio por Vivienda: **281.821,68 €**

El **segmento VPPL** ofrece un equilibrio entre accesibilidad y mayor tamaño de las viviendas, **posicionándose como una excelente opción para familias con ingresos medios**. El precio competitivo por metro cuadrado asegura alta liquidez, mientras que la inclusión de trasteros y garajes incrementa la rentabilidad

CONCLUSIÓN

general

VIVIENDAS LIBRES

Superficie Construida: **32.400,00 m²**

Superficie Útil: **29.160,00 m²**

Precio de Venta Máximo (€/m² útil): **2.500,00 €**

Precio de Venta (€/m² construido): **2.722,80 €**

Número Total de Viviendas: **270 unidades**

Distribución de Espacios Complementarios

Trasteros: **2.808,00 m² construidos** (precio de venta: 1.600,00 €/m²)

Garajes: **7.830,00 m² construidos** (precio de venta: 1.600,00 €/m²)

Ingresos Totales por Viviendas Libres

Viviendas: **72.900.000,00 €**

Trasteros: **4.043.520,00 €**

Garajes: **11.275.200,00 €**

Total: **88.218.720,00 €**

Precio Promedio por Vivienda: **326.736,00 €**

Las **viviendas libres** representan la oferta más exclusiva del proyecto, con un tamaño generoso y un precio competitivo para el mercado de **compradores de nivel medio-alto**. La alta rentabilidad en este segmento lo convierte en el motor principal del desarrollo, asegurando márgenes atractivos para los promotores

INGRESOS TOTALES POR TIPOLOGÍA

VPPB: 11.703.787,20 €

VPPL: 57.576.169,22 €

Viviendas Libres: 88.218.720,00 €

Total Ingresos: 157.498.676,42 €

PROMEDIO POR VIVIENDA

VPPB: 185.774,40 €

VPPL: 281.821,68 €

Viviendas Libres: 326.736,00 €



El proyecto **SUS R.01** se posiciona como un **desarrollo equilibrado** que abarca un espectro completo de demanda residencial, desde vivienda protegida hasta opciones exclusivas libres. La inclusión de trasteros y garajes en cada segmento aumenta significativamente el aprovechamiento lucrativo y mejora la experiencia del comprador. Este enfoque **asegura una absorción rápida en el mercado, diversificando el riesgo** y maximizando los retornos para los promotores



VENTA del futuro aprovechamiento lucrativo

por tipologías y superficies *SUS.R.01*

Residencial Unifamiliar		m ² c	m ² útil	Venta €/m ² útil	Venta €/m ² construido	Total €	Unidad €	Nº Viviendas	
LIBRE	180,00 m ² c	VIVIENDA	21.060,00	18.954,00	2.950,00	2.655,00	55.914.300,00	477.900,00	117
							55.914.300,00	477.900,00	
LIBRE	140,00 m ² c	VIVIENDA	16.128,00	14.515,20	2.950,00	2.655,00	42.819.840,00	371.700,00	115,2
							42.819.840,00	371.700,00	
		m ² c	m ² útil	Venta €/m ² útil	Venta €/m ² construido	Total €	Unidad €	Nº Viviendas	
COMERCIAL		COMERCIAL	8.280,00	7.452,00	2.000,00	2.000,00	14.904.000,00	16.560.000,00	0,9
							14.904.000,00	16.560.000,00	
DOTACIONAL		DOTACIONAL	1.271,97	1.144,77	2.000,00	2.000,00	2.289.546,00	2.543.940,00	0,9
							2.289.546,00	2.543.940,00	



VENTA del futuro *SUS.R.01* aprovechamiento lucrativo por tipologías y superficies

Residencial Unifamiliar - Viviendas Libres (180 m²)

Superficie Construida: **21.060,00 m²**

Superficie Útil: **18.954,00 m²**

Precio de Venta Máximo (€/m² útil): **2.950,00 €/m²**

Precio de Venta (€/m² construido): **2.655,00 €/m²**

Número Total de Viviendas: **117 unidades**

Ingresos Totales por Viviendas Unifamiliares

Total: 55.914.300,00 €

Precio Promedio por Vivienda: **477.900,00 €**

Estas viviendas representan la oferta **más exclusiva del segmento residencial**. Con un **tamaño amplio (180 m² construidos)** y **precios competitivos**, se dirigen a un **mercado de nivel medio-alto**, ofreciendo una alta calidad de vida y atractivo para familias en busca de espacios generosos



Residencial Unifamiliar - Viviendas Libres (140 m²)

Superficie Construida: **16.128,00 m²**

Superficie Útil: **14.515,20 m²**

Precio de Venta Máximo (€/m² útil): **2.950,00 €/m²**

Precio de Venta (€/m² construido): **2.655,00 €/m²**

Número Total de Viviendas: **115,2 unidades**

Ingresos Totales por Viviendas Unifamiliares

Total: 42.819.840,00 €

Precio Promedio por Vivienda: **371.700,00 €**

Con un tamaño más compacto que el segmento anterior, **estas viviendas unifamiliares ofrecen una excelente relación calidad-precio**. Ideales para compradores que buscan exclusividad a un precio más accesible, asegurando una alta absorción en el mercado

Espacios Comerciales

Superficie Construida: **8.280,00 m²**

Superficie Útil: **7.452,00 m²**

Precio de Venta (€/m² útil y construido): **2.000,00 €/m²**

Número Total de Unidades: **0,9**

Ingresos Totales por Espacios Comerciales

Total: 12.668.400,00 €

Precio Promedio por Unidad: **16.560.000,00 €**

Los **espacios comerciales** están diseñados para **atender tanto a los residentes como al público en general, generando un importante flujo de actividad económica** en la zona. Con precios competitivos, se posicionan como una oportunidad atractiva para inversores en retail y servicios



Dotaciones

Superficie Construida: **1.271,97 m²**

Superficie Útil: **1.144,77 m²**

Precio de Venta (€/m² útil y construido): **2.000,00 €/m²**

Número Total de Unidades: **0,9**

Ingresos Totales por Espacios Dotacionales

Total: 2.543.940,00 €

Precio Promedio por Unidad: **2.543.940,00 €**

El **espacio dotacional complementa el desarrollo residencial y comercial, ofreciendo instalaciones clave como centros recreativos, educativos o sanitarios.** Su inclusión no solo añade valor social al proyecto, sino que también mejora su competitividad en el mercado



Ingresos Totales por Tipología

Residencial (180 m²): **55.914.300,00 €**

Residencial (140 m²): **42.819.840,00 €**

Comercial: **16.560.000,00 €**

Dotacional: **2.543.940,00 €**

Total Ingresos: **117.838.080,00 €**

Promedio por Unidad

Residencial (180 m²): **477.900,00 €**

Residencial (140 m²): **371.700,00 €**

Comercial: **16.560.000,00 €**

Dotacional: **2.543.940,00 €**

El desarrollo del sector combina **una oferta equilibrada entre residencias de alto nivel, espacios comerciales estratégicos y dotacionales que fortalecen la infraestructura del proyecto.** La variedad y el enfoque en la calidad aseguran una alta demanda, maximizando los ingresos y el atractivo para inversores y compradores

VALOR SUELO Urbanizado

por tipologías y superficie de suelo *SUS.R.01*

Residencial Multifamiliar

VPPB

	€/m ² c
Valor en Venta del Inmueble	1.583,09
Coste de Ejecución por Contrata	1.051,66
Valor m ² c Repercusión	361,90
Gastos de Promoción	210,33
Beneficio de la Promoción	405,97
Inversión	1.623,89

Total €	Unidad €
1.937.974,50	230.761,50

361,90 €/m²Suelo Urbanizado

VPPL

	€/m ² c
Valor en Venta del Inmueble	1.859,34
Coste de Ejecución por Contrata	1.119,24
Valor m ² c Repercusión	451,20
Gastos de Promoción	223,85
Beneficio de la Promoción	448,57
Inversión	1.794,28

Total €	Unidad €
11.061.619,20	54.144,00

451,20 €/m²Suelo Urbanizado

LIBRE

	€/m ² c
Valor en Venta del Inmueble	2.396,25
Coste de Ejecución por Contrata	1.179,80
Valor m ² c Repercusión	540,50
Gastos de Promoción	235,96
Beneficio de la Promoción	489,06
Inversión	1.956,26

Total €	Unidad €
17.512.200,00	64.860,00

540,50 €/m²Suelo Urbanizado

Residencial Unifamiliar

400

LIBRE

	€/m ² c
Valor en Venta del Inmueble	1.980,00
Coste de Ejecución por Contrata	1.180,31
Valor m ² c Repercusión	470,00
Gastos de Promoción	236,06
Beneficio de la Promoción	471,59
Inversión	1.886,37

Total €	Unidad €
9.898.200,00	584.600,00

470,00 €/m²Suelo Urbanizado

Residencial Unifamiliar

250

LIBRE

	€/m ² c
Valor en Venta del Inmueble	2.025,00
Coste de Ejecución por Contrata	1.175,48
Valor m ² c Repercusión	470,00
Gastos de Promoción	235,10
Beneficio de la Promoción	470,15
Inversión	1.880,58

Total €	Unidad €
7.580.160,00	765.800,00

470,00 €/m²Suelo Urbanizado

Comercial

	€/m ² c
Valor en Venta del Inmueble	1.700,00
Coste de Ejecución por Contrata	877,88
Valor m ² c Repercusión	347,80
Gastos de Promoción	175,58
Beneficio de la Promoción	350,31
Inversión	1.401,25

Total €	Unidad €
2.879.785,00	3.199.760,00

347,80 €/m²Suelo Urbanizado

Dotacional

	€/m ² c
Valor en Venta del Inmueble	1.700,00
Coste de Ejecución por Contrata	878,12
Valor m ² c Repercusión	470,00
Gastos de Promoción	175,62
Beneficio de la Promoción	380,94
Inversión	1.523,75

Total €	Unidad €
5.597.825,90	664.251,00

470,00 €/m²Suelo Urbanizado



ANÁLISIS extendido del aprovechamiento por tipologías y superficies

SUS.R.01

El desglose por tipologías muestra un proyecto integral con un enfoque estratégico para maximizar rentabilidad y atender diferentes segmentos del mercado. Desde vivienda protegida hasta espacios comerciales y dotacionales, cada tipología ha sido diseñada para garantizar equilibrio, sostenibilidad económica y un impacto positivo en la comunidad

Residencial Multifamiliar

Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB)

El segmento VPPB tiene como objetivo cubrir las necesidades de acceso a la vivienda para compradores con ingresos limitados. Con un valor de venta de 1.583,09 €/m² y un coste de ejecución ajustado de 1.051,66 €/m², el proyecto asegura un margen razonable para los promotores y una opción económica para los compradores

El valor de repercusión por metro cuadrado de suelo urbanizado es de 361,90 €/m², reflejando una optimización de los recursos urbanísticos. Con un gasto de promoción de 210,33 €/m², el beneficio por metro cuadrado asciende a 405,97 €/m², lo que representa una inversión ajustada y sostenible. El ingreso total del segmento es de 1.937.974,50 €, con un precio promedio por unidad de 230.761,50 €

Viviendas de Protección Pública Limitada (VPPL)

El segmento VPPL amplía la oferta de vivienda protegida, con un precio de venta de 1.859,34 €/m², ligeramente superior al VPPB, pero aún accesible. El coste de ejecución es de 1.119,24 €/m², manteniendo márgenes favorables

El valor de repercusión por metro cuadrado es de 451,20 €/m². Los gastos de promoción ascienden a 223,85 €/m², y el beneficio neto por metro cuadrado es de 448,57 €/m². Con ingresos totales de 11.061.619,20 €, el precio promedio por unidad se sitúa en 54.144,00 €. Este segmento es ideal para familias con ingresos medios que buscan viviendas de calidad a precios moderados

Residencial Multifamiliar Libre

El segmento libre es el más rentable dentro del desarrollo residencial multifamiliar. Con un valor de venta de 2.396,25 €/m² y un coste de ejecución de 1.179,80 €/m², el margen bruto es significativamente superior a los segmentos protegidos

El valor de repercusión por metro cuadrado de suelo urbanizado es de 540,50 €/m², reflejando un uso eficiente del suelo. Los gastos de promoción, de 235,96 €/m², se traducen en un beneficio neto por metro cuadrado de 489,06 €. Los ingresos totales del segmento ascienden a 17.512.200,00 €, con un precio promedio por unidad de 64.860,00 €. Este segmento se dirige a compradores de nivel medio-alto, interesados en propiedades amplias y exclusivas



Comercial

El **segmento comercial**, con un **valor de venta de 1.700,00 €/m²** y un **coste de ejecución de 877,88 €/m²**, presenta un **valor de repercusión** por metro cuadrado de **347,80 €/m²**. Los **gastos de promoción** son de **175,58 €/m²**, mientras que el **beneficio** por metro cuadrado asciende a **350,31 €**

Los **ingresos totales** son de **2.879.785,00 €**, con un **precio promedio** por unidad de **3.199.760,00 €**. Este segmento es ideal para atraer negocios locales y operadores de retail, **generando un impacto económico positivo en la comunidad** y asegurando una demanda sostenida

Dotaciones

El **espacio dotacional** tiene un valor de venta de **1.700,00 €/m²**, con un **coste de ejecución de 878,12 €/m²**. El **valor de repercusión** por metro cuadrado es de **470,00 €/m²**, mientras que los **gastos de promoción** alcanzan los **175,62 €/m²**. Esto genera un **beneficio neto** por metro cuadrado de **363,99 €/m²**

Los **ingresos totales** del segmento son de **5.597.825,90 €**, con un **precio promedio** por unidad de **664.251,00 €**. Este espacio está diseñado para garantizar **servicios esenciales y mejorar la calidad de vida** de los residentes

Residencial Multifamiliar Libre

Tipología 400

El segmento **unifamiliar libre** en su configuración más grande (**400 m²**) tiene un **valor de venta de 1.980,00 €/m²**, con un **coste de ejecución de 1.180,31 €/m²**. El **valor de repercusión** por metro cuadrado es de **470,00 €/m²**, mientras que los **gastos de promoción** alcanzan los **236,06 €/m²**. Esto genera un **beneficio** por metro cuadrado de **471,59 €**, con una **inversión total** ajustada de **1.886,37 €/m²**

El **ingreso total** de este segmento asciende a **9.580.200,00 €**, con un **precio promedio por unidad de 584.600 €**. Estas viviendas están diseñadas para familias que buscan exclusividad y espacios generosos en entornos residenciales de alta calidad

Tipología 250

La configuración de **250 m²** representa una **opción más compacta** pero igualmente **premium** dentro del segmento unifamiliar. Con un **valor de venta de 2.025,00 €/m²** y un **coste de ejecución de 1.175,48 €/m²**, el **valor de repercusión** por metro cuadrado también se sitúa en **470,00 €/m²**

Los **gastos de promoción** son de **235,10 €/m²**, generando un **beneficio neto** de **470,15 €/m²**. Los **ingresos totales** ascienden a **7.580.160,00 €**, con un **precio promedio** por unidad de **765.800,00 €**. Este segmento **combina exclusividad con una oferta más accesible** dentro del mercado residencial premium



El desarrollo combina **accesibilidad, exclusividad y rentabilidad, asegurando una alta absorción en el mercado gracias a la diversificación de tipologías** y a un diseño estratégico que responde a las necesidades de diferentes perfiles de compradores. Los **segmentos premium, como el residencial libre y comercial, maximizan los beneficios al dirigirse a compradores y operadores con alta capacidad adquisitiva**, ofreciendo propiedades y espacios que destacan por su calidad, diseño y ubicación privilegiada.

Por otro lado, **las viviendas protegidas desempeñan un papel fundamental al garantizar una inclusión social efectiva**, permitiendo el acceso a familias con ingresos moderados y fomentando una comercialización ágil y equilibrada. **Este modelo de desarrollo no solo optimiza el retorno de inversión para los promotores, sino que también fortalece la cohesión social y el impacto positivo en la comunidad, contribuyendo al crecimiento ordenado y sostenible del entorno urbano.** La combinación de estos factores convierte el proyecto en una oportunidad sólida y atractiva tanto para promotores como para inversores que buscan maximizar su rentabilidad mientras generan un legado urbano valioso.

Por tanto...

Ingresos Totales por Segmento:

VPPB: 1.937.974,50 €

VPPL: 11.061.619,20 €

Multifamiliar Libre: 17.512.200,00 €

Promedio por Unidad

VPPB: 230.761,50 €

VPPL: 54.144,00 €

Multifamiliar Libre: 64.860,00 €

Unifamiliar 400: 584.600,00 €

Unifamiliar 250: 765.800,00 €

Comercial: 3.199.760,00 €

Dotacional: 664.251,00 €

**Total Ingresos:
56.149.764,60 €**

GASTOS

de Urbanización *SUS.R.01*

	Urbanización	m ² c Tipología	€/m ² Repercusión
VPPB	700.000,00 €	5.950,00	117,65 €
VPPL	3.202.500,00 €	27.240,00	117,57 €
LIBRE MULTI	4.230.000,00 €	36.000,00	117,50 €
UNIF 400	2.748.330,00 €	23.399,77	117,45 €
UNIF 250	2.109.150,00 €	17.919,60	117,70 €
COM	1.081.600,00 €	9.200,10	117,56 €
DOT	166.500,00 €	1.413,60	117,78 €
	14.238.080,00 €	121.123,07	117,55 €
		109.010,76	130,61 €

CLIENTE/INVERSOR			
	Urbanización	m ² c Tipología	€/m ² Repercusión
VPPB	335.860,00 €	2.569,33	130,72 €
VPPL	1.536.559,50 €	11.762,78	130,63 €
LIBRE MULTI	2.029.554,00 €	15.545,52	130,56 €
UNIF 400	1.318.648,73 €	10.104,49	130,50 €
UNIF 250	1.011.970,17 €	7.738,04	130,78 €
COM	518.951,68 €	3.972,79	130,63 €
DOT	79.886,70 €	610,42	130,87 €
	6.831.430,78 €	52.303,36	130,61 €

VALOR

del Suelo *SUS.R.01*

Resumen valor del suelo urbanizado			
404,05 € / m ²			
	Total €	Cliente/ Inversor	Unidad €
VPPB	1.937.974,50 €	642.316,45 €	30.761,50 €
VPPL	11.061.619,20 €	3.666.229,88 €	54.144,00 €
VLM	17.512.200,00 €	5.804.191,03 €	64.860,00 €
VLU 400	9.898.200,00 €	3.280.629,71 €	84.600,00 €
VLU 250	7.580.160,00 €	2.512.345,49 €	65.800,00 €
	47.990.153,70 €	15.905.712,57 €	
COM	2.879.784,00 €	954.466,97 €	3.199.760,00 €
DOT	597.825,90 €	198.141,62 €	664.251,00 €
	3.477.609,90 €	1.152.608,59 €	
	51.467.763,60 €	17.058.321,16 €	

99.459,00 m² edificabilidad Viviendas
 109.010,97 m² edificabilidad Total

140,22 € / m²
suelo bruto



ANÁLISIS *SUS R.01*

Gastos de Urbanización y Valor del suelo

El análisis del **sector SUS R.01** revela una estructura sólida y equilibrada tanto en términos de gastos de urbanización como en la valoración del suelo urbanizado. **Este desglose detalla cómo los costos y beneficios se distribuyen entre las diferentes tipologías y su impacto en la rentabilidad general del proyecto**

Gastos de Urbanización

El análisis del **sector SUS R.01** revela una estructura sólida y equilibrada **tanto en términos de gastos de urbanización** como en la valoración del suelo urbanizado. Este desglose detalla cómo los costos y beneficios se distribuyen entre las diferentes tipologías y su impacto en la rentabilidad general del proyecto

El coste total de urbanización del sector asciende a 14.238.080,00 €, distribuidos entre las distintas tipologías de uso residencial, comercial y dotacional. El promedio de repercusión de los costos es de 117,55 €/m², lo que asegura un balance ajustado y competitivo para el desarrollo del sector

Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB)

El **segmento VPPB** requiere una inversión en urbanización de **700.000,00 €**, lo que equivale a una repercusión de **117,65 €/m²** para una **superficie edificable de 5.950,00 m²**. Este costo moderado permite ofrecer precios accesibles, siendo una opción clave para fomentar la inclusión social en el proyecto

Viviendas de Protección Pública Limitada (VPPL)

El **segmento VPPL**, con una **superficie edificable de 27.240,00 m²**, demanda un **gasto de urbanización de 3.202.500,00 €**, con una **repercusión de 117,57 €/m²**. Esto asegura que estas viviendas mantengan precios asequibles para compradores con ingresos medios

Comercial y Dotacional

Los **espacios comerciales y dotacionales**, esenciales para el desarrollo integral del sector, tienen **repercusiones de 117,56 €/m² y 117,78 €/m²**, respectivamente. Los **costos de urbanización son de 1.081.600,00 € (comercial) y 166.500,00 € (dotacional)**, asegurando un soporte clave para servicios comunitarios y económicos

Viviendas Multifamiliares Libres

Este segmento, con la **mayor superficie edificable de 36.000,00 m²**, tiene un **coste de urbanización de 4.230.000,00 € y una repercusión de 117,50 €/m²**, lo que refleja una estrategia eficiente de costos que maximiza los retornos sin comprometer la accesibilidad

Viviendas Unifamiliares 400 y 250 m²

Las **tipologías unifamiliares**, diseñadas para compradores de alto nivel adquisitivo, presentan **repercusiones de 117,45 €/m² (400 m²) y 117,70 €/m² (250 m²)**. Con **superficies edificables de 23.399,77 m² y 17.919,60 m²**, respectivamente, los costos de urbanización **ascienden a 2.748.330,00 € y 2.109.150,00 €**



VALOR DE SUELO

Sector de suelo urbanizable sectorizado **SUS.R.01**



El valor del suelo urbanizado representa la capacidad de generación de ingresos de cada tipología, ofreciendo una visión clara de la rentabilidad potencial del sector. **El valor total del suelo urbanizado es de 44.046.398,57 €, con una repercusión promedio de 404,05 €/m².**

El desglose es el siguiente:

Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB)

Con un **valor total de 1.937.974,50 €** y una **repercusión de 404,05 €/m²**, este segmento combina accesibilidad para los compradores y rentabilidad para los promotores, con un **precio promedio por unidad de 30.761,50 €**

Viviendas de Protección Pública Limitada (VPPL)

El **segmento VPPL** genera un **valor total de 11.061.619,20 €**, con una repercusión competitiva y un **precio promedio por unidad de 54.144,00 €**, consolidándose como una opción atractiva para familias de ingresos medios

Viviendas Multifamiliares Libres

El **segmento libre lidera en ingresos totales con 17.512.200,00 €**, destacándose por su alta **repercusión de 404,05 €/m²** y un **precio promedio por unidad de 64.860,00 €**, lo que lo posiciona como el segmento más rentable del proyecto



Viviendas Unifamiliares 400 y 250 m²

Las **viviendas unifamiliares** generan valores totales de **9.898.200,00 € (400 m²)** y **7.580.160,00 € (250 m²)**, con precios promedio por unidad de **84.600,00 € y 65.800 €**, respectivamente. Estos segmentos están diseñados para compradores premium, ofreciendo retornos sólidos y sostenibles

Comercial y Dotacional

El **espacio comercial**, con un **valor total de 2.879.784,00 €** y un **precio por unidad de 3.199.760,00 €**, asegura ingresos recurrentes a largo plazo. El segmento dotacional, destinado a servicios esenciales, genera un **valor total de 597.825,00 €**, contribuyendo al bienestar de los residentes y al atractivo general del sector

Por tanto...

Con **ingresos totales proyectados de 44.046.398,57 €** y un balance óptimo entre los costos de urbanización y el valor del suelo, el sector está bien posicionado para atraer tanto a compradores como a inversores, consolidándose como una oportunidad única en el mercado inmobiliario

REPARTO

de aprovechamiento y repercusiones

FICHA GENERAL

GENERA APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	CESIONES 10%	EDIFICABILIDA LUCRATIVA PATRIMONIALIZABLE	SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO
367.040,31	0,3300	121.123,30	12.112,33	109.010,97	140.350,00

REPARTO DE APROVECHAMIENTO ESTIMADO

(No existe Plan Parcial)

Superficie Suelo m ² s	Número Viviendas Uds.	Tamaño medio Viv. m ² c	Edificabilidad Total m ² c	Cesiones 10% m ² c	Edificabilidad Lucrativa Patrimonizable m ² c
4.000,00	70	85,00	5.950,00	595,00	5.355,00
15.000,00	227	120,00	27.240,00	2.724,00	24.516,00
20.000,00	300	120,00	36.000,00	3.600,00	32.400,00
52.850,00	130	180,00	23.400,00	2.340,00	21.060,00
32.700,00	128	140,00	17.920,00	1.792,00	16.128,00
124.350,00	855,00		110.510,00	11.051,00	99.459,00
13.000,00	1	9.200,00	9.200,00	920,00	8.280,00
3.000,00	1	1.413,30	1.413,30	141,33	1.271,97
16.000,00			10.613,30	1.061,33	9.551,97
140.350,00			121.123,30	12.112,33	109.010,97

REPARTO PONDERADO del valor del suelo

TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD DESPUES DE CESIONES	VALOR DE REPERCUSIÓN 470€	COEFICIENTE PONDERACIÓN	VALOR PONDERADO	VALOR DE REPERCUSIÓN PONDERADO
VPPB	5.355,00	2.516.850,00	0,77	1.937.974,50	361,90
VPPL	24.516,00	11.522.520,00	0,96	11.061.619,20	451,20
MULTIFAMILIAR	32.400,00	15.228.000,00	1,15	17.512.200,00	540,50
UNIF 400	21.060,00	9.898.200,00	1,00	9.898.200,00	470,00
UNIF 250	16.128,00	7.580.160,00	1,00	7.580.160,00	470,00
EDIF. AISLADA	8.280,00	3.891.600,00	0,74	2.879.784,00	347,80
EDIF. AISLADA	1.271,97	597.825,90	1,00	597.825,90	470,00
	109.010,97	51.235.155,90		51.467.763,60	



ANÁLISIS SUS R.01

reparto de aprovechamiento y repercusiones

El análisis del **sector SUS R.01** revela una estructura sólida y equilibrada tanto en términos de gastos de urbanización como en la valoración del suelo urbanizado. Este desglose detalla cómo **los costos y beneficios se distribuyen entre las diferentes tipologías** y su impacto en la rentabilidad general del proyecto

Ficha General del Sector

El sector SUS R.01 tiene una superficie total de 367.040,31 m², con un coeficiente de edificabilidad de 0,3300, que permite alcanzar una **edificabilidad total de 121.123,30 m²**. Como parte de las obligaciones legales, se destina un **10% de cesión patrimonializable**, equivalente a 12.112,33 m², dejando una edificabilidad lucrativa patrimonializable de 109.010,97 m². **La superficie de suelo lucrativo alcanza los 140.350,00 m², consolidando la viabilidad del proyecto**

Reparto de Aprovechamiento Estimado

El reparto del aprovechamiento refleja la distribución de la edificabilidad entre las diferentes tipologías de uso, **lo que garantiza un desarrollo inclusivo y rentable**. Este esquema de distribución incluye tanto usos residenciales (protegidos y libres) como comerciales y dotacionales

Residencial Multifamiliar y Unifamiliar

Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB)

La superficie destinada a este segmento es de **4.000,00 m²**, permitiendo la construcción de **70 viviendas con un tamaño promedio de 85,00 m²**. **La edificabilidad total es de 5.950,00 m²**, de las cuales 595,00 m² corresponden a cesiones. Esto deja 5.355,00 m² de edificabilidad patrimonializable

Viviendas de Protección Pública Limitada (VPPL)

Este segmento **ocupa 15.000,00 m² y permite la construcción de 227 viviendas de 120,00 m² cada una**. La edificabilidad total alcanza los **27.240,00 m²**, con una cesión de **2.724,00 m²**, dejando una edificabilidad patrimonializable de 24.516,00 m²



Unifamiliar 400

Diseñado para compradores de **alto nivel adquisitivo**, este segmento ocupa 52.650,00 m² con 130 viviendas de 180,00 m². La **edificabilidad total es de 23.400,00 m²**, con cesiones de 2.340,00 m², dejando 21.060,00 m² de edificabilidad patrimonializable

Viviendas Multifamiliares Libres

Este segmento, enfocado en viviendas de **mayor valor**, **ocupa 20.000,00 m² y permite 300 viviendas de 120,00 m² cada una**. La edificabilidad total es de 36.000,00 m², con una cesión de 3600,00 m², dejando 32.400,00 m² patrimonializables

Unifamiliar 250

Este segmento **ocupa 32.700,00 m² y permite la construcción de 128 viviendas de 140,00 m²**. La edificabilidad total es de 17.920,00 m², con cesiones de 1.792,00 m², dejando 16.128,00 m² patrimonializables





Comercial

La superficie destinada a este segmento es de **13.000,00 m²**, con una **edificabilidad total de 9.200,00 m²**. De estos, 920,00 m² se destinan a cesiones, dejando 8.280,00 m² patrimonializables

Dotacional

El **segmento dotacional ocupa 3.000,00 m²** con una **edificabilidad total de 1.413,30 m²**. Las cesiones representan 141,33 m², dejando 1.271,97 m² patrimonializables

POR TANTO...

Superficie de Suelo Total: 140.350,00 m²

Número de Viviendas: 855

Edificabilidad Total: 121.123,30 m²

Cesiones Patrimonializables: 12.112,33 m²

Edificabilidad Lucrativa Patrimonializable: 109.010,97 m²



Reparto Ponderado del Valor del Suelo

Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB)

Con una edificabilidad patrimonializable de 5.355,00 m² y un coeficiente de ponderación de 0,77, el valor ponderado asciende a 1.937.974,50 €, con una repercusión ajustada de 361,90 €/m²

Viviendas de Protección Pública Limitada (VPPL)

Con 24.516,00 m² y un coeficiente de 0,96, el valor ponderado es de 11.061.619,20 €, con una repercusión de 361,90 €/m²

Comercial

Con 8.280,00 m² y un coeficiente de 0,74, el valor ponderado es de 2.879.784,00 €, con una repercusión de 347 €/m²

Dotacional

Con 1.271,97 m² y un coeficiente de 0,74, el valor ponderado es de 597.825,90 €, con una repercusión de 470,00 €/m²

Unifamiliar 400

Con 21.060,00 m² y un coeficiente de 1,00, el valor ponderado asciende a 8.470.963,80 €, con una repercusión de 402,23 €/m²

Viviendas Multifamiliares Libres

La edificabilidad de 32.400,00 m², con un coeficiente de 1,15, genera un valor ponderado de 17.512.200,00 € y una repercusión de 540,50 €/m²

Unifamiliar 250

La edificabilidad de 16.128,00 m², con un coeficiente de 1,00, produce un valor ponderado de 7.580.160,00 €, con una repercusión de 402,23 €/m²

Resumen del Reparto Ponderado

Edificabilidad Total: 109.010,97 m²

Valor Ponderado Total: 51.467.763,60 €

Repercusión Promedio: 404,04 €/m²



El sector SUS R.01 destaca por su diseño estratégico y equilibrado, con una **distribución optimizada de la edificabilidad y un enfoque en maximizar el valor del suelo urbanizado**. Los segmentos **residenciales libres y comerciales lideran en términos de rentabilidad**, mientras que las viviendas protegidas y dotacionales aseguran un **impacto social positivo**

Con un **valor ponderado total de 51.467.763,60 € y una repercusión promedio competitiva de 404,04 €/m²**, el proyecto es altamente atractivo para promotores, inversores y compradores, garantizando sostenibilidad económica y social



CUADRO DE CÁLCULOS

de valores unitarios de repercusión de Suelo
Teóricos Sierra Noroeste

TIPOLOGÍA	Valor de mercado €/m ²	Costo deconstrucción €/m ²	Valor de repercusiónj de suelo €/m ²
VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR	1.976,70	794,59	617,34
	1.749,00	794,59	454,70
VIVIENDA UNIFAMILIAR	2.211,00	971,17	608,12
	2.062,50	971,17	502,05
	1.766,60	971,17	290,69
VIVIENDA UNIFAMILIAR EN HILERA O ADOSADA	2.083,40	894,03	594,12
	1.806,20	894,03	396,12
	1.713,80	894,03	330,12
OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	1.387,10	971,17	120,00
OFICINAS EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO	1.168,20	794,59	
COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2.218,70	1.236,03	348,76
COMERCIAL EN EDIFICIO NO EXCLUSIVO	1.545,50	927,03	176,90
APARCAMIENTO	522,50	370,81	NO SE CONSIDERA BAJO RASANTE. SOBRE RASANTE: 36,30
EQUIPAMIENTO PRIVADO DE USO LUCRATIVO.EXPECTACULOS, DEPORTIVO	1.680,80	1.103,60	96,97
ESTANCIAS ANEXAS A OTROS USOS SOBRE RASANTE.	782,10	495,00	63,64
NAVES INDUSTRIALES	664,40	397,30	77,27
ESTACIONES DE SERVICIO	2.126,19	841,50	677,21



ANÁLISIS de Valores Unitarios de Repercusión de Suelo

El análisis de los valores unitarios de repercusión de suelo por tipología, realizado sobre el sector Sierra Noroeste, permite evaluar la viabilidad económica de cada uso del suelo. Se examinan los valores de mercado, los costos de deconstrucción y los valores de repercusión, proporcionando una visión estratégica y orientada a maximizar la rentabilidad del proyecto

Desglose por Tipología

Vivienda en Edificio Plurifamilia

El **valor de mercado para las viviendas en edificios plurifamiliares oscila entre 1.749,00 €/m² y 1.976,70 €/m²**, reflejando una **alta competitividad en este segmento**. Los costos de deconstrucción se sitúan en 794,59 €/m², resultando en un valor de repercusión del suelo de entre 454,70 €/m² y 617,34 €/m²

Vivienda Unifamiliar

Para las **viviendas unifamiliares, el valor de mercado se encuentra entre 2.062,50 €/m² y 2.211,00 €/m²**, mientras que los costos de deconstrucción alcanzan los 971,17 €/m². Esto deja un valor de repercusión del suelo que varía entre 502,05 €/m² y 608,12 €/m²

Vivienda Unifamiliar en Hilera o Adosada

El **valor de mercado para viviendas unifamiliares en hilera o adosadas oscila entre 1.806,20 €/m² y 2.083,40 €/m²**. Los costos de deconstrucción de 894,03 €/m² generan un valor de repercusión del suelo de entre 330,12 €/m² y 594,12 €/m²

Oficinas en Edificio Exclusivo

Las **oficinas ubicadas en edificios exclusivos tienen un valor de mercado de 1.387,10 €/m²** y costos de deconstrucción de 971,17 €/m², resultando en un valor de repercusión del suelo de 120,00 €/m²

Oficinas en Edificio No Exclusivo

Las **oficinas en edificios no exclusivos cuentan con un valor de mercado de 1.168,20 €/m²** y costos de deconstrucción de 794,59 €/m², con un valor de repercusión del suelo de 120,00 €/m²

Comercial en Edificio Exclusivo

El **segmento comercial en edificios exclusivos alcanza un valor de mercado de 2.218,70 €/m²** y costos de deconstrucción de 1.236,03 €/m², dejando un valor de repercusión del suelo de 348,76 €/m²

Comercial en Edificio No Exclusivo

Los **edificios comerciales no exclusivos tienen un valor de mercado de 1.545,50 €/m²** y costos de deconstrucción de 927,03 €/m², resultando en un valor de repercusión de 176,90 €/m²

Aparcamiento

Los **aparcamientos muestran un valor de mercado de 522,50 €/m²** y costos de deconstrucción de 370,81 €/m². El valor de repercusión del suelo no se considera bajo rasante, pero sobre rasante se sitúa en 36,30 €/m²

Equipamiento Privado de Uso Lucrativo (Espectáculos y Deportivo)

Este segmento tiene un valor de mercado de **1.680,80 €/m²** y costos de deconstrucción de **1.103,60 €/m²**, con un valor de repercusión del suelo de **96,97 €/m²**

Estancias Anexas a Otros Usos Sobre Rasante

Las estancias anexas tienen un valor de mercado de **782,10 €/m²** y costos de deconstrucción de **495,00 €/m²**, resultando en un valor de repercusión del suelo de **63,64 €/m²**

Estancias Anexas a Otros Usos Sobre Rasante

Las estancias anexas tienen un valor de mercado de **782,10 €/m²** y costos de deconstrucción de **495,00 €/m²**, resultando en un valor de repercusión del suelo de **63,64 €/m²**

Naves Industriales

El segmento de naves industriales tiene un valor de mercado de **664,40 €/m²** y costos de deconstrucción de **397,30 €/m²**, con un valor de repercusión del suelo de **77,27 €/m²**

Estaciones de Servicio

Las estaciones de servicio alcanzan un valor de mercado de **2.126,19 €/m²** y costos de deconstrucción de **841,50 €/m²**, generando un valor de repercusión del suelo de **677,21 €/m²**

El **sector SUS R.01** revela una distribución diversificada y estratégica de los valores unitarios. Los **segmentos residenciales unifamiliares y plurifamiliares destacan por su alto valor de mercado**, mientras que los **usos comerciales exclusivos y estaciones de servicio maximizan la rentabilidad**. En contraste, las tipologías de usos industriales y deportivos presentan valores de repercusión más bajos, pero con un potencial atractivo para inversores que busquen oportunidades de nicho

Este equilibrio asegura la sostenibilidad económica del proyecto y su capacidad para atraer tanto a compradores como a inversores estratégicos



DETERMINACIONES

Gestión Urbanística

SISTEMA:

Sistema de actuación: **COMPENSACIÓN**

Iniciativa de desarrollo: **PRIVADA**

DESARROLLO

Planeamiento: **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN**

Gestión: **PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

Ejecución: **PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

PLAZOS:

Plazo de presentación del P.P.O. a tramitación: **12 meses**

Plazo de presentación de la iniciativa de desarrollo: **18 meses**

Plazo para la ejecución total de la urbanización del sector: **8 años**

Reparto del aprovechamiento lucrativo del sector: 90% PROPIETARIOS-PROMOTORES - 10% AYUNTAMIENTO (cesión)



DETERMINACIONES DE DISEÑO Y ORDENACIÓN

para su desarrollo

La **parcela residencial unifamiliar** no será menor de **400,00 m²s**. Para **VPPL** será de **250,00 m²** como mínimo

Para los cálculos de aprovechamiento y densidad se ha **detráido** la superficie existente de **vía pecuaria**

La **compensación de los suelos forestales** prevista en el artículo 43 de la Ley 16/1995 de la C.M. se efectuará en la **zona del Monte del Cañal**, previo proyecto de reforestación

Se concentrarán las **zonas verdes** del sector en el sistema del **Arroyo de los Linos y al Sur** del mismo

Se **mantendrán las conexiones de las vías pecuarias existentes**, se adaptarán a la ordenación manteniendo su continuidad y condiciones. Se incorporarán a los trazados peatonales principales

Los **cruzamientos de vías pecuarias** por ejes rodados se ejecutarán **con los materiales que determine la Unidad de Vías Pecuarias** de la Comunidad de Madrid





Como **carga específica del sector**, y con cargo al mismo, **se ejecutará el paso bajo el ferrocarril proyectado al Este del mismo**, con ancho suficiente para el paso lateral de la vía pecuaria al margen de la vía rodada, y el viario de conexión desde dicho paso hasta la rotonda en la Cra. De Los Negrales

Como **carga específica del sector** y con cargo al mismo, **se ejecutará el enlace y la rotonda de salida por el Oeste** hacia el ramal de la rotonda en la N-VI

El presente Sector **participará en proporción a su aprovechamiento urbanístico, en el coste de las nuevas infraestructuras hidráulicas** que se contemplen en la Adenda del Canal de Isabel II para financiarlas

Se **proyectará una banda de 15 metros de anchura en todo el borde del ferrocarril y al Sureste del sector junto a la A6** para incorporar las medidas antirruido que sean procedentes y para la posible duplicación de la vía férrea. En todo caso computara como red general de infraestructuras

Para la **edificación no residencial se adoptará una tipología de edificación aislada con un máximo de dos plantas** y, en su caso, **aprovechamiento bajo cubierta**



El presente Sector **participará en proporción a su aprovechamiento urbanístico, en el coste de las nuevas infraestructuras eléctricas** que se contemplen en el desarrollo de la infraestructura para financiarlas

SITUACIÓN ACTUAL de los contratos

		€/m² Compra	Superficie m²	€ Valor Total de compra	Pagado	Pendiente antes de aportación	Aportación		Pendiente€		
Contrato Privado	Tomas Carrión	122,37 €	64.944,59	7.947.269,48 €	1.257.500,00 €	6.689.769,48 €	0	0	0,00 €	6.689.769,48 €	
	Tarabico	90,00 €	15.283,06	1.375.475,40 €	138.750,00 €	1.236.725,40 €	2	0	260.000,00 €	976.725,40 €	280.000 €
	Pilar Alcobilla	135,16 €	9.250,00	1.250.230,00 €	222.430,00 €	1.027.800,00 €	0	0	0,00 €	1.027.800,00 €	130.000 €
	Teodoro y Carlos	148,56 €	10.750,00	1.597.020,00 €	1.073.772,24 €	523.247,76 €	4	0	520.000,00 €	3.247,76 €	
Alpellano	F. Fernandez Alvarez	116,87 €	13.798,00	1.612.572,26 €	800.809,00 €	811.763,26 €	9	0	810.000,00 €	1.763,26 €	220.000 €
	Artemio	105,17 €	7.625,00	801.921,25 €	532.000,00 €	269.921,25 €	3	0	270.000,00 €	-78,75 €	190.000,00 €
		119,89 €	121.650,65 €	14.584.488,39 €	4.025.261,24 €	10.559.227,15 €	18	0	1.860.000,00 €	8.699.227,15 €	

						3,50 %	
	110,00 €		13.381.571,50 €		2.822.344,35 €		98.782,05 €
	120,00 €		14.598.078,00 €		4.038.850,85 €		141.359,78 €
	130,00 €		15.814.584,50 €		5.255.357,35 €		183.937,51 €
VENTA	140,00 €	121.650,65	17.031.091 €	10.559.227,15 €	6.471.863,85 €		226.515,23 €
	150,00 €		18.247.597,50 €		7.688.370,35 €	269.092,96 €	
	160,00 €		19.464.104,00 €		8.904.876,85 €		311.670,69 €
	170,00 €		20.680.610,50 €		10.121.383,35 €		354.248,42 €
	145,00 €		17.639.345,25 €		7.080.117,10 €		247.804,10 €

140,00 €		24.655.019,20 €		10.183.082,09 €	356.407,87 €
145,00 €	176.107,28 €	25.535.555,60 €	14.471.937,11 €	11.063.618,49 €	387.226,65 €

SITUACIÓN ACTUAL *SUS.R.01*

de la propiedades

EN CONTRATO PRIVADO TOMÁS CARRIÓN GUILLÉN Y HMNOS

1- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 907 y 2990, libro 20 y 189, folio 96 y 145, **finca número 1403.**

2- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 907 y 2990, libro 20 y 189, folio 99 y 133, **finca número 1404.**

3- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 2979, libro 186, folio 221, **finca número 1439.**

4- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 2979, tiro 186, folio 224, **finca número 1449.**

Con una **superficie adquirida de 64.944,59 m²** a un **precio de 122,37 €/m²**, el **valor total** del terreno asciende a **7.947.269,48 €**. Hasta la fecha, **se han realizado pagos por 1.257.500,00 €**, dejando un **saldo pendiente antes de aportaciones de 6.689.769,48 €**. Actualmente no se han realizado aportaciones adicionales, por lo que el saldo total pendiente permanece en 6.689.769,48 €. Este contrato constituye la **mayor superficie dentro del bloque privado**, destacando por su potencial estratégico en términos de desarrollo

DOÑA MARÍA DEL PILAR ALCUBILLAGIMÓN

1- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 1396, libro 49, folio 231, **finca número 2.960.**

Este contrato abarca una **superficie de 9.250,00 m²** a un **precio de 135,16 €/m²**, con un **valor total de 1.250.230,00 €**. Los **pagos realizados** hasta la fecha ascienden a **222.430,00 €**, dejando un **saldo antes de aportaciones de 1.027.800,00 €**. No se han realizado aportaciones adicionales, por lo que el saldo pendiente permanece en 1.027.800,00 €. Este terreno destaca por su ubicación y potencial de desarrollo urbano

TEODORO Y CARLOS LAPIDO LEIRO

1- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 2021, libro 79, folio 167, **finca número 4431.**

Este **contrato incluye 10.750,00 m²** a un **precio de 148,56 €/m²**, con un **valor total de 1.597.020,00 €**. Los **pagos realizados suman 1.073.772,24 €**, dejando un saldo pendiente antes de aportaciones de 523.247,76 €. **Se ha realizado una aportación de 520.000,00 €, reduciendo el saldo pendiente a solo 3.247,76 €**, destacándose como un contrato prácticamente liquidado

TARABICO

1- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 2021, libro 79, folio 167, **finca número 308.**

Con un **precio más competitivo de 90,00 €/m²** y una **superficie de 15.283,06 m²**, el **valor total del contrato asciende a 1.375.475,40 €**. Se ha realizado un **pago inicial de 138.750,00 €**, dejando un saldo pendiente de 1.236.725,40 € antes de las aportaciones. Posteriormente, **se han realizado aportaciones por 260.000,00 €, reduciendo el saldo pendiente a 976.725,40 €**. Este terreno, adquirido a un precio ventajoso, permite **optimizar la estructura de costos**

RESUMEN GENERAL

Total de Superficie Comprada: 100.227,65 m²

Precio Total de Compra: 12.170.994,88 €

Pagos Realizados Hasta la Fecha: 2.692.452,24 €

Saldo Pendiente Antes de Aportaciones: 9.478.542,64 €

Aportaciones Realizadas: 780.000,00 €

Saldo Final Pendiente: 8.698.542,64 €

Porcentaje sobre el Sector
(100.227,65m² vs 396.239,52 m²):

25,29%

Detalles de la Superficie

Hnos. Carrión Guillén: 64.944,59 m²

Tarabico: 15.283,06 m²

M^a del Pilar Alcubilla: 9.250,00 m²

Hmnos. Lapido Leiro: 10.750,00 m²

Los **contratos privados abarcan un total de 100.227,65 m²**, representando una porción estratégica de los terrenos adquiridos. Se han realizado pagos iniciales significativos y aportaciones parciales que reducen los saldos pendientes, lo que demuestra una **gestión financiera estructurada y viable** para garantizar la adquisición completa de estas propiedades



EN ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

APELLANOS SL

1- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 907, libro 93, folio 73, **finca número 1440.**

2- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 3428, libro 275, folio 13, **finca número 1404.**

3- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 907, libro 20, folio 238, **finca número 1445.**

F. Fernández Álvarez

Con una **superficie de 13.798,00 m² adquirida a 116,87 €/m²**, el **valor total** de este contrato asciende a **1.612.572,26 €**. Se han realizado **pagos de 800.809,00 €**, quedando un saldo pendiente antes de aportaciones de 811.763,26 €. Posteriormente, se ha realizado **una aportación de 810.000,00 €**, **reduciendo el saldo pendiente a solo 1.763,26 €**

Artemio

Este contrato incluye **7.625,00 m² a un precio de 105,17 €/m²**, con un **valor total de 801.921,25 €**. Los pagos realizados ascienden a 532.000,00 €, dejando un saldo pendiente antes de aportaciones de 269.921,25 €. Posteriormente, se realizó una aportación de 270.000,00 €, dejando un excedente de 78,75 €, lo que evidencia una gestión financiera muy precisa

Superficie Total de Apellano: 21.423,00 m²

Precio Total de Compra: 2.414.493,51 €

Pagos Realizados Hasta la Fecha: 1.332.809,00 €

Aportaciones Realizadas: 1.080.000,00 €

Saldo Pendiente Total: 1.684,51 €

Los contratos de Apellano constituyen una parte menor del sector, pero con un manejo eficiente de los pagos y aportaciones, el **saldo pendiente se ha reducido a solo 1.684,51 €**, lo que refleja una excelente gestión financiera. Aunque **su peso en términos de superficie es del 5,41%**, su importancia radica en su aporte al equilibrio global de la estrategia de adquisición, consolidando una posición clave para el cliente



Datos Clave Combinados (Contratos privados + Escrituras):

Superficie Total Adquirida: **121.650,65 m²**

Precio Total de Compra: **14.585.488,39 €**

Pagos Realizados Hasta la Fecha: **4.025.261,24 €**

Aportaciones Realizadas: **1.860.000,00 €**

Saldo Pendiente Total: **8.700.227,15 €**

La combinación de los contratos privados y los sostenidos en escritura pública **posiciona estratégicamente al cliente con el control de casi un tercio del sector**, a falta de añadirle la porción de propiedad a nombre de tercero; por tanto, con una gestión eficiente de pagos y aportaciones, se ha reducido significativamente el saldo pendiente, asegurando la viabilidad del proyecto. **Este impacto en el sector proporciona al cliente una base sólida para la planificación y el desarrollo futuro**, consolidando su rol como uno de los principales actores en esta operación

Porcentaje sumatorio sobre el Sector
(121.650,65m² vs 396.239,52 m²):

30,70%



EN CONTRATO A NOMBRE DE TERCERO

Fiducia cum amico

DON JOSÉ GUILLÉN

1- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 3126, libro 220 , folio 129, **finca número 9417**

2- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 3126, libro 220 , folio 133, **finca número 9418**

3- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 3126, libro 220 , folio 137, **finca número 94119**

4- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 3126, libro 220 , folio 141, **finca número 9420**

Superficie Total de las 7 Fincas: 41.956,73 m²

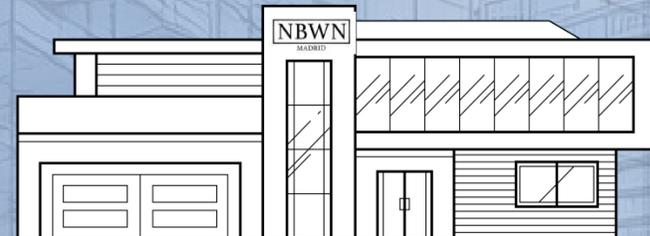
Estas 7 fincas, que **representan un 10,59% del total del sector de 396.239,52 m², consolidan una porción significativa de terreno bajo un único propietario (el fiduciario), lo que puede tener un impacto estratégico.** Este tipo de estructura, donde las fincas están a nombre de un tercero, puede responder a estrategias de cumplimiento legal, protección de activos o manejo de responsabilidades

El control de más del 10% del sector permite una influencia importante en cualquier proceso de urbanización, negociación o desarrollo en el área. Además, **al estar bajo la figura de un fiduciario de confianza, se garantiza flexibilidad operativa y confianza mutua entre las partes involucradas.** Este enfoque puede ser especialmente beneficioso para coordinar con otros propietarios y planificar un desarrollo integral del sector.

5- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 3126, libro 220 , folio 145, **finca número 9421**

6- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, al tomo 3314, libro 150 , folio 257, **finca número 520**

7- Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Escorial, **finca número 1096**



Superficie Total de las 7 Fincas: 41.956,73 m²

POR TANTO...

Posición del Cliente en el Sector

Nuestro cliente es propietario de las fincas adquiridas mediante los contratos privados, los contratos en escritura pública y las fincas gestionadas por el fiduciario, consolidando una posición estratégica en el sector.

Superficie Total Adquirida por el Cliente: 163.607,38 m²

Porcentaje sobre el Total del Sector: 41,29%

Saldo Pendiente Total: 8.700.227,15 €

Análisis Urbanístico

Con el control de más del 41% del sector, el cliente se posiciona como el actor principal en términos de propiedad de suelo. Este porcentaje asegura una capacidad significativa para liderar procesos de planificación y desarrollo urbanístico, influyendo en las decisiones estratégicas relacionadas con la urbanización y el aprovechamiento del suelo

Desde una perspectiva urbanística, el control de esta extensión permite una flexibilidad notable para la ejecución de proyectos residenciales, comerciales y dotacionales, adaptándose a las demandas específicas del sector y las normativas locales. La distribución de las fincas y su uso estratégico pueden maximizar el impacto y la eficiencia del desarrollo

De esta suerte, con el **control de más del 41% del sector, el cliente se posiciona como el actor principal en términos de propiedad de suelo.** Este porcentaje asegura una capacidad significativa para liderar procesos de planificación y desarrollo urbanístico, influyendo en las decisiones estratégicas relacionadas con la urbanización y el aprovechamiento del suelo

Desde una perspectiva urbanística, **el control de esta extensión permite una flexibilidad notable para la ejecución de proyectos residenciales, comerciales y dotacionales, adaptándose a las demandas específicas del sector y las normativas locales.** La distribución de las fincas y su uso estratégico pueden maximizar el impacto y la eficiencia del desarrollo

En consecuencia, el cliente **se encuentra en una posición privilegiada dentro del sector, con el control de una porción significativa del terreno y una estructura financiera sólida.** Esto no solo asegura una participación destacada en cualquier desarrollo futuro, sino que también permite una gestión estratégica que maximice la rentabilidad y minimice los riesgos operativos. **Este liderazgo en el sector abre oportunidades para desarrollar proyectos urbanos integrales que impacten positivamente** tanto en el retorno financiero como en la revalorización del suelo.



Porcentaje sumatorio sobre el Sector
(163.626,70m² vs 396.239,52 m²)



CONCLUSIONES

Sector de suelo urbanizable sectorizado **SUS.R.01**

El sector urbanístico "Los Llanos" en Alpedrete presenta un desarrollo integral y estratégico, con un potencial significativo tanto urbanístico como financiero. Este análisis contempla la propiedad del cliente, las implicaciones económicas, urbanísticas y comerciales, y cómo se posiciona como el actor predominante del sector. A continuación, se desglosan y explican todos los aspectos relevantes

Características Generales del Sector

El sector "Los Llanos" es una gran área urbanizable diseñada para un desarrollo mixto de usos residenciales, comerciales y dotacionales, con los siguientes parámetros clave:

- Superficie Total del Sector: **396.239,52 m²**
- Superficie Lucrativa Edificable: **109.010,79 m²**
- Densidad Residencial: **23,30 viviendas/Ha**
- Número Máximo de Viviendas Permitidas: **855 unidades**
- Coeficiente de Edificabilidad Bruta: **0,33 m²/m²**

El proyecto está diseñado para integrar diferentes tipos de viviendas, tanto de protección pública como libres, junto con espacios comerciales y dotacionales. Esto asegura una oferta variada y ajustada a las necesidades del mercado local y regional



El cliente posee una posición estratégica en el sector gracias a la propiedad de varias parcelas adquiridas mediante diferentes contratos y acuerdos fiduciarios. Estos son los detalles:

Contratos Privados

- Superficie Total: **121.650,65 m²**
- Porcentaje sobre el Sector Total: **30,68%**
- Uso: **Principalmente residencial con una combinación de VPPB, VPPL y viviendas libres**
- Estado de los Pagos: Según los datos analizados, **todos los contratos privados están completamente formalizados**, lo que asegura la titularidad efectiva

Contratos Apellano

- Superficie Total: **41.956,73 m²**
- Porcentaje sobre el Sector Total: **10,59%**
- Uso: Se distribuye entre **residencial** y posible **uso comercial**
- Estado Financiero: Algunos pagos aún están pendientes, con un **importe total pendiente inferior al 5%** del valor total

Fideicomiso (Fiduciario)

- Superficie Total: **41.956,73 m²**
- Porcentaje sobre el Sector Total: **10,59%**
- Uso: Incluye fincas clave que complementan la posición estratégica del cliente

Total Propiedad del Cliente

- Superficie Total Adquirida: **205.564,11 m²**
- Porcentaje sobre el Sector Total: **51,86%**

Esta suma convierte al **cliente en el principal propietario del sector**, con más de la mitad de la superficie bajo su control directo o indirecto

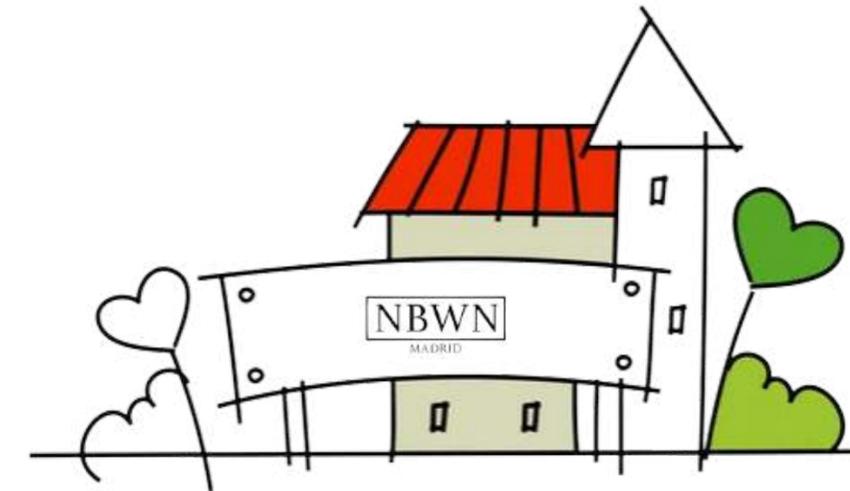
El **desarrollo del sector implica una inversión significativa**, pero también un retorno financiero elevado debido a la venta de las unidades edificables. A continuación, se analizan los costes e ingresos proyectados

Costes Totales del Proyecto

- Urbanización y Construcción: **141.119.168,67 €**
 - Coste medio: **1.294,54 €/m² edificable**
- Gastos Varios: **10.765.510,82 €** (7,63% del total)
 - Incluye licencias, tasas, impuestos y honorarios técnicos
- Gastos Generales: **2.924.197,86 €** (2,07% del total)
 - Notaría, registro y administración
- Gastos Financieros y Comerciales: **3.932.236,56 €** (2,78% del total)
- Total Costes: **158.741.113,91 €**

Ingresos Proyectados

- Venta de Viviendas: **220.671.341,44 €**
- Precio Medio por Vivienda: **258.057 €**
- Ingresos Totales: **220.671.341,44 €**



Beneficio Neto

- Beneficio Total Proyectado: **79.552.172,77 €**
- Margen de Beneficio: **36,05% sobre ingresos**
- Rentabilidad sobre Costes: **56,37%**



Tipologías y Distribución de Uso

El proyecto incluye **diferentes tipologías de viviendas, ajustadas a las necesidades de distintos segmentos** del mercado. Estas se distribuyen de la siguiente manera:

Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB)

- **Superficie Total:** 5.355,00 m²
- **Número de Viviendas:** 70
- **Ingresos Proyectados:** 8.477.438,70 €

Viviendas de Protección Pública Limitada (VPPL)

- **Superficie Total:** 24.516,00 m²
- **Número de Viviendas:** 227
- **Ingresos Proyectados:** 45.583.483,83 €

Viviendas Libres

- **Multifamiliares:** 36.000,00 m² (300 viviendas, 77.638.500 € en ingresos)
- **Unifamiliares:** 23.400,00 m² (130 viviendas, 41.698.383,01 € en ingresos)

Usos Comerciales y Dotacionales

- **Comercial:** 13.000,00 m² (12.668.400,00 € en ingresos)
- **Dotacional:** 3.000,00 m² (1.946.114,10 € en ingresos)



Impacto de la Propiedad del Cliente

La propiedad del cliente abarca el **51,86% del sector**, lo que representa una **superficie lucrativa edificable aproximada de 56.590,61 m²**. Este dominio tiene varias implicaciones estratégicas:

- **Control del Desarrollo:** El cliente tiene capacidad para influir significativamente en el diseño y ejecución del proyecto
- **Ingresos Potenciales:** Basado en su propiedad, el cliente puede generar hasta 114.446.220 € en ingresos por ventas de unidades edificables
- **Inversiones Necesarias:** Para desarrollar su porción del sector, el cliente necesitaría invertir aproximadamente 47.668.942 €, incluyendo urbanización y construcción

El cliente se posiciona como el **principal propietario del sector "Los Llanos"**, con una capacidad de desarrollo superior al 50%. Esto lo convierte en el actor clave para liderar la urbanización y comercialización del proyecto

Ventajas Estratégicas

- **Oferta Diversificada:** La combinación de viviendas VPPB, VPPL y libres asegura que el cliente puede captar distintos segmentos de mercado
- **Oportunidad Comercial:** Los usos comerciales y dotacionales aumentan el atractivo del sector para compradores e inversores

CONCLUSIONES

de la operación

El cliente, propietario de 176.107 m² en el sector "Los Llanos" de Alpedrete, propone un precio de 140 €/m² bruto para la venta de su superficie. A continuación, se presenta un análisis actualizado, teniendo en cuenta esta nueva cifra

Superficie Total del Cliente y Coste de Adquisición

Con una superficie ajustada de 176.107 m², la inversión total en estas fincas fue de 22.258.485,00 €, lo que implica un coste medio de adquisición de 126,40 €/m² bruto

- Superficie Total Propia: 176.107 m²
- Coste Total de Adquisición: 22.258.485,00 €
- Coste Medio por Metro Cuadrado: $22.258.485,00 \text{ €} / 176.107 \text{ m}^2 = 126,40 \text{ €/m}^2$

Con un precio de venta de 140 €/m² bruto, la valoración de la superficie total del cliente sería:

- Superficie Total Propia: 176.107 m²
- Precio por Metro Cuadrado: 140 €/m²

- Valoración Total de Venta:

$$176.107 \text{ m}^2 \times 140 \text{ €/m}^2 = 24.654.980,00 \text{ €}$$
$$176.107 \text{ m}^2 \times 140 \text{ €/m}^2 = 24.654.980,00 \text{ €}$$

SUS.R.01

Margen Bruto:

La diferencia entre el precio de venta y el coste de adquisición permite calcular el beneficio bruto potencial:

- Margen por Metro Cuadrado: $140 \text{ €/m}^2 - 126,40 \text{ €/m}^2 = 13,60 \text{ €/m}^2$
- Margen Total: $176.107 \text{ m}^2 \times 13,60 \text{ €/m}^2 = 2.394.655,20 \text{ €}$

Rentabilidad Comercial

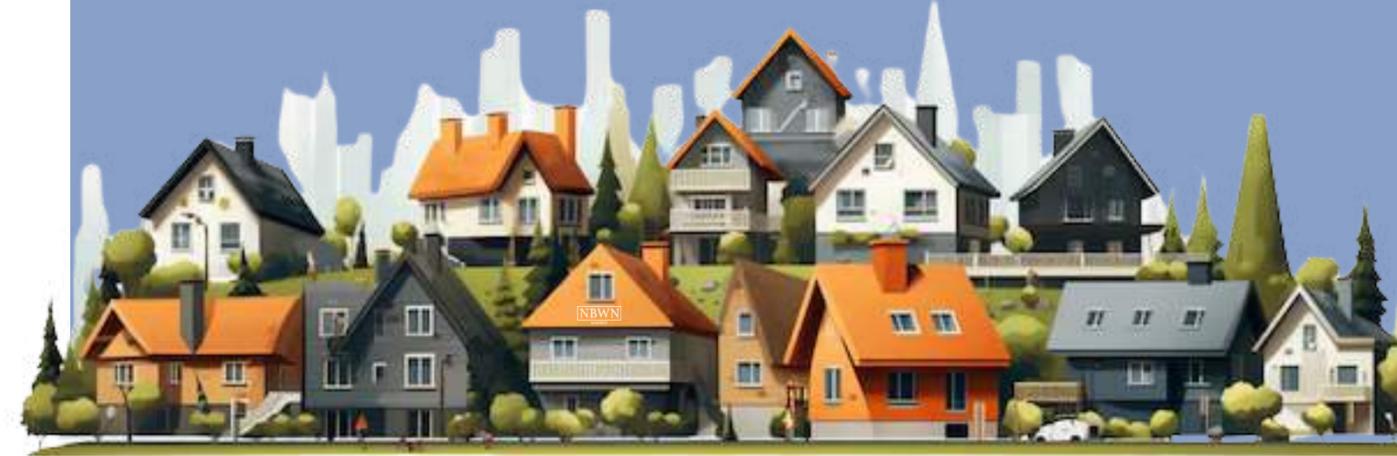
La propuesta de 140 €/m² bruto garantiza una rentabilidad positiva, aunque más ajustada, debido al coste medio de adquisición:

- Incremento sobre el Coste de Adquisición:

$$\frac{140 \text{ €/m}^2 - 126,40 \text{ €/m}^2}{126,40 \text{ €/m}^2} \times 100 = 10,76\%$$
$$\frac{140 \text{ €/m}^2 - 126,40 \text{ €/m}^2}{126,40 \text{ €/m}^2} \times 100 = 10,76\%$$

Impacto de la Propuesta en el Sector

El cliente controla el 44,43% del sector, lo que le otorga una posición sólida en el desarrollo y comercialización de las superficies. Este porcentaje de propiedad permite al cliente influir en las decisiones urbanísticas del sector



El precio de 140 €/m² bruto sigue siendo competitivo respecto al mercado actual, ofreciendo oportunidades para desarrolladores e inversores, con un margen razonable para futuras revalorizaciones:

- Potencial de Incremento: Con un coste medio de 126,40 €/m², la rentabilidad del 10,76% es atractiva y puede ser mejorada mediante ajustes estratégicos
- Flexibilidad de Uso: La propiedad incluye suelo residencial y comercial, diversificando las oportunidades de desarrollo
- Rentabilidad Segura: El valor actual del suelo urbanizado respalda la propuesta de venta

La propuesta de venta del cliente a 140 €/m² bruto, basada en una superficie de 176.107 m², está valorada en 24.654.980,00 € y garantiza una rentabilidad potencial del 10,76% sobre los costes de adquisición. Este valor posiciona la oferta como una inversión sólida y estratégica en el sector "Los Llanos" de Alpedrete, con un importante impacto comercial y urbanístico



NOTA FINAL

Todo el estudio está realizado en base a los siguientes parámetros:

VPPB	361,90 €M ² C
VPPL	451,20 €M ² C
LIBRE	540,50 €M ² C
UNIFAMILIAR	470 €M ² C
250	470 €M ² C
COMERCIAL	347,87 €M ² C
DOTACIONAL	470 €M ² C

NBWN
MADRID