



ESTUDIO DE DETALLE

RESIDENCIAL "LA ALMAZARA"
PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2 (ANTIGUO RT-PT3-PGOU 83)
AVENIDA ANDERSEN Nº 6 · PUERTO DE LA TORRE · MALAGA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PROMOTOR:
D. José Luis de los Ríos Díaz y otros

ARQUITECTO:
D. Carlos Domingo Corpas
ER Domingo Corpas Arquitectura, SLP

Noviembre de 2022
Modificado Junio 2023

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2
Estudio Económico Financiero

Código Seguro De Verificación	abtCuc0EUQVuTuNSZSvOhA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:04	
Observaciones		Página	1/3	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/abtCuc0EUQVuTuNSZSvOhA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

A. OBJETO DEL ESTUDIO.

El objeto del presente Estudio Económico Financiero es evaluar los costos de promoción de la parcela, analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las explotaciones empresariales del proyecto residencial privado proyectado, para en consecuencia, determinar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico.

Para ello, evaluamos los costes según parámetros unitarios ya que se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación más detallada del Proyecto Básico y de Ejecución, y analizamos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento lucrativo para obtener la relación entre ambos.

B. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN.

Estimamos un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) en función de los usos a ejecutar del siguiente modo:

➤ URBANIZACION ESPACIO CESION

$$\text{PEM} = \text{Sup. Area Neta} * 93 \text{ €/m}^2 = 44,00 \text{ m}^2 * 93 \text{ €/m}^2 = 4.092,00 \text{ €}.$$

➤ EDIFICACION

Siguiendo las previsiones del Estudio de Detalle, determinamos un presupuesto de las obras de edificación conforme a la publicación vigente de valores medios estimativos de la construcción para 2022 del COA Málaga, que ascienden a la siguiente cantidad:

$$\begin{aligned} \text{PEM} &= \text{M}^2 \text{ Resid} * 934,00 \text{ €/m}^2 = 2.285,00 \text{ m}^2 * 934,00 \text{ €/m}^2 = 2.134.190,00 \text{ €} \\ &\text{M}^2 \text{ Aparc} * 528,00 \text{ €/m}^2 = 1.800,00 \text{ m}^2 * 528,00 \text{ €/m}^2 = 950.400,00 \text{ €} \\ &\text{TOTAL PEM EDIFICACION} \dots\dots\dots \underline{\underline{3.084.590,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

Aparcamientos + Viviendas + Urbanización = 3.088.682,00 €

Código Seguro De Verificación	abtCuc0EUQVuTuNSZSvOhA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:04	
Observaciones		Página	2/3	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/abtCuc0EUQVuTuNSZSvOhA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



C. VIABILIDAD ECONOMICA.

Calculamos a continuación varios parámetros de repercusión a partir del presupuesto de ejecución estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión.

- Repercusión sobre m² de suelo bruto:

$$3.088.682,00 \text{ €} / 1.523 \text{ m}^2 = 2.028,03 \text{ €} / \text{m}^2$$

- Repercusión sobre m² edificable:

$$3.088.682,00 \text{ €} / 2.285 \text{ m}^2 = 1.351,72 \text{ €} / \text{m}^2$$

Estableciendo un valor de venta del m²t de 3.000 €/m² en promoción de vivienda en bloque para los estándares que se proyectan con parte proporcional de aparcamientos, la repercusión del coste de construcción determinado anteriormente, en relación con los beneficios de este periodo de retorno establecido, supone un 45,05 % del total, número este que, añadido al valor máximo de suelo habitual (30%), dejan un margen de beneficio del promotor del 24,94%, superando el valor del 20% de rentabilidad habitual en este tipo de operaciones.

Málaga a 20 de junio de 2023

Fdo: EL ARQUITECTO

Carlos Domingo Corpas
ER Domingo Corpas Arquitectura SLP

**DOMINGO
CORPAS
CARLOS -
52579211S**

Firmado digitalmente por
DOMINGO CORPAS CARLOS
- 52579211S
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-52579
211S, givenName=CARLOS,
sn=DOMINGO CORPAS,
cn=DOMINGO CORPAS
CARLOS - 52579211S
Fecha: 2024.05.17 11:48:05
+02'00'

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2
Estudio Económico Financiero

Código Seguro De Verificación	abtcuc0EUQVuTuNSZSvOhA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:04
Observaciones		Página	3/3
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/abtcuc0EUQVuTuNSZSvOhA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

