

# **PLAN GENERAL MUNICIPAL**

---

**LLERENA**

---

## **ANEXO:**

# **ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## **EQUIPO REDACTOR:**

### **UTE:**

**JULIÁN PRIETO FERNÁNDEZ**

**VICENTE LÓPEZ BERNAL**

**CARLOS BENITO DE ORDUÑA**

**INGENIEROS PROYECTISTAS EXTREMEÑOS S.A.**

**ARQUITECTO COLABORADOR:**

**JAVIER GÓMEZ DE LA PEÑA VILLALÓN**

**EMPRESA COLABORADORA:**

**ENTORNO E INFRAESTRUCTURAS DE EXTREMADURA, S.L**

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## ÍNDICE

|   |          |
|---|----------|
| <b><u>1: OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES</u></b> .....  | <b>1</b> |
| <b>1.1. OBJETIVO</b> .....  | <b>1</b> |
| <b><u>2: EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DEL PLAN</u></b> .....              | <b>2</b> |
| <b>2.1. GENERALIDADES</b> .....   | <b>2</b> |
| <b>2.2. CRITERIOS DE IMPUTACIÓN DE COSTOS</b> .....   | <b>2</b> |
| 2.2.1. Aspectos generales.....  | 2        |
| 2.2.2. Imputación de costo a los titulares de los terrenos.....   | 3        |
| 2.2.3. Imputación de costos a la administración pública.....  | 3        |
| <b>2.3. EVALUACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA</b> .....   | <b>4</b> |
| 2.3.1. Módulos de coste de las obras.....   | 4        |
| 2.3.2. Módulos de coste de las expropiaciones .....   | 6        |
| 2.3.3. Bases para el estudio de la viabilidad económica .....   | 6        |
| <b>2.4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b> .....  | <b>8</b> |
| <b>2.5. FINANCIACIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL</b> .....   | <b>9</b> |
| <b>2.6. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE. ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO</b> ..... | <b>9</b> |
| 2.6.1. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-A.1.....   | 11       |
| 2.6.2. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-A.2.....   | 12       |
| 2.6.3. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-A.3.....   | 13       |
| 2.6.4. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.1.....   | 14       |
| 2.6.5. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.2.....   | 15       |
| 2.6.6. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.3.....   | 16       |
| 2.6.7. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.4.....   | 17       |
| 2.6.8. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.5.....   | 18       |
| 2.6.9. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.6.....   | 19       |

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA**

---

|   |                  |
|---|------------------|
| 2.6.10. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.7.....  | 20               |
| 2.6.11. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.8.....  | 21               |
| 2.6.12. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.1.....  | 22               |
| 2.6.13. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.2.....  | 23               |
| 2.6.14. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.3.....  | 24               |
| 2.6.15. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.4.....  | 25               |
| 2.6.16. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.5.....  | 26               |
| 2.6.17. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.6.....  | 27               |
| 2.6.18. Análisis económico financiero de las Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias en Suelo Urbano AAE/SU/ 1 y AAE/SU/2.....                         | 28               |
| 2.6.19. Análisis económico financiero de las Actuaciones Asistemáticas Directas en Suelo Urbano AAD/SU/ 1, AAD/SU/2, AAD/SU/3, AAD/SU/4 y AAD/SU/5..... | 29               |
| 2.6.20. Análisis económico financiero de las Actuaciones Asistemáticas de Cesión obligatoria en Suelo Urbano AAC/SU/ 1 y AAC/SU/2.....                  | 30               |
| 2.6.21. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUB-1 .....  | 31               |
| 2.6.22. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUB-2 .....  | 32               |
| 2.6.23. Análisis económico financiero de las Actuación Asistemática Expropiatoria en Suelo Urbanizable AAE/SUB/ 1.....                                  | 33               |
| <b>2.7. RESUMEN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>   | <b>34</b>        |
| <b>2.8. CUADROS RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN .....</b>  | <b>34</b>        |
| 2.8.1. Suelo Urbano no Consolidado .....  | 35               |
| 2.8.2. Suelo Urbanizable .....  | 36               |
| 2.8.3. Resumen del Núcleo de Población.....   | 36               |
| <b>2.9. ANÁLISIS DE LA FINANCIACIÓN PÚBLICA.....</b>  | <b>37</b>        |
| <b><u>3: FINANCIACIÓN OBRAS DE COMPETENCIA SUPRAMUNICIPAL. ....</u></b>   | <b><u>38</u></b> |
| <b>3.1. ANÁLISIS DE LA FINANCIACIÓN DE OBRAS DE COMPETENCIA SUPRAMUNICIPAL.....</b>   | <b>38</b>        |
| <b><u>4: SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS POR LA HACIENDA LOCAL .....</u></b>   | <b><u>40</u></b> |
| <b>4.1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL MUNICIPIO .....</b>   | <b>40</b>        |

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA**

---

|   |    |
|---|----|
| 4.1.1. Suelo Urbano no Consolidado .....    | 40 |
| 4.1.2. Suelo Urbanizable .....              | 41 |
| 4.1.3. Resumen del Núcleo de Población..... | 42 |

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 1: OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

### 1.1. OBJETIVO

El objetivo del presente estudio es dar cumplimiento al Artículo 75.4 de la LSOTEX y a los apartados d) y e) del punto 2 del Artículo 43 del RPLANEX

El Artículo 75.4 es del siguiente tenor literal: *“Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir, como Anexo a la Memoria, un estudio de sostenibilidad económica relativo a las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio. Respecto de las actuaciones de urbanización, se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y por la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*

Por su parte, el apartado e) del punto 2 del artículo 43 del RPLANEX se remite al anterior artículo de la LSOTEX y el apartado d) se refiere a la evaluación económica y a las actuaciones que supongan gasto público en obras de competencia supramunicipal.

En el sentido expuesto, hemos considerado pertinente dar respuesta a las exigencias legales descritas en el presente documento relativo al Estudio de Sostenibilidad Económica referenciado en el Artículo 75.4 de la LSOTEX, el cual no distingue de las matizaciones introducidas en el RPLANEX

# **PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA**

## **2: EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DEL PLAN.**

### **2.1. GENERALIDADES**

La ordenación establecida por el Plan General Municipal, en cuanto a sus implicaciones económicas y financieras, precisa del análisis de los siguientes aspectos:

- Actuaciones urbanizadoras derivadas de las Unidades de Actuación del Suelo Urbano no Consolidado.
- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante Obras Públicas Ordinarias en Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias, Directas y de Cesión obligatoria.
- Actuaciones urbanizadoras derivadas de los Sectores del Suelo Urbanizable.
- Ejecución de Dotaciones de Equipamientos públicos de carácter local
- Ejecución de Dotaciones de Equipamientos públicos de carácter general.

### **2.2. CRITERIOS DE IMPUTACIÓN DE COSTOS**

#### **2.2.1. Aspectos generales**

En los apartados subsiguientes se describen los criterios de imputación de costos de urbanización a la iniciativa privada bien como Agentes Urbanizadores o como titulares de los terrenos o parcelas en otro caso. Se expresa con la sigla PR (financiación privada)

Igualmente se detallan los criterios de imputación de costos de la ejecución de la urbanización o de los equipamientos públicos en función de las posibles competencias de estar determinados específicamente. Se expresa con las siglas PUM (financiación municipal), PUA (financiación autonómica) y PU (financiación pública total), imputándose un 25% a la primera y un 75% a la segunda.

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA**

---

### **2.2.2. Imputación de costo a los titulares de los terrenos**

El criterio de imputación de costo de los sistemas generales y locales es el que se deriva de la legislación urbanística, es decir, se imputan a los titulares de los terrenos que obtienen beneficios de la ordenación urbanística y deben entregar gratuitamente a la administración los terrenos urbanizados.

Se incluyen en esta apartado para el Suelo Urbano no Consolidado y el Suelo Urbanizable, los siguientes:

- Obras de urbanización de sistemas locales relativas a Vialidad e Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica BT, alumbrado público y canalizaciones telefonía y alumbrado público.
- Obras de urbanización de sistemas generales y locales relativos a Energía eléctrica (incluidos soterramiento de líneas, Centros de Transformación etc) y , en su caso, gas, así como, en su caso, las conexiones exteriores que sean precisas.
- Obras de urbanización de sistemas locales relativas Zonas Verdes
- Obras de urbanización exteriores de sistemas generales relativas a Energía eléctrica en tendido aéreo desde el área a urbanizar hasta el punto de conexión exterior.
- Obras de urbanización exteriores de sistemas generales relativas a Energía eléctrica subterráneas desde el área a urbanizar hasta el punto de conexión exterior.

### **2.2.3. Imputación de costos a la administración pública**

El criterio de imputación de costo de los sistemas generales y locales es el que se deriva de la legislación urbanística, es decir, se imputan a la administración aquellas obras y dotaciones de equipamientos que no constituyen un deber de los beneficiarios de las actuaciones urbanizadoras.

- Obras de urbanización de sistemas generales relativas Zonas Verdes. Estas obras se imputan a la administración municipal.

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA**

---

- Obras de urbanización de sistemas generales viarios: Estas obras se imputan a la administración estatal, autonómica o provincial y municipal.
- Obras de Urbanización relativas a la Conexión con los sistemas generales externos del viario, abastecimiento de agua y saneamiento en el supuesto del Suelo Urbano, que se imputa a la administración municipal.
- Obras de Urbanización relativas a la Conexión con los sistemas generales externos del Viario e Infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento: Se imputan a la administración municipal, salvo que la programación de la unidad o el sector se adelante temporalmente, en cuyo caso serán de cuenta de los titulares de los terrenos con los compromisos de resarcimiento que se puedan convenir con la administración.
- Obras de edificación relativas a la Dotación de Equipamientos públicos pertenecientes tanto a sistemas generales como locales: Para estas obras solo se define la administración pública concreta que debe asumir la financiación cuando está específicamente determinado en el plan el uso concreto, definiéndose genéricamente en otro caso, ya que dependerá de la administración competente en función del destino concreto a que se destine el solar

### **2.3. EVALUACIÓN Y VIABILIDAD ECONÓMICA**

#### **2.3.1. Módulos de coste de las obras**

Los módulos de los gastos de urbanización que a continuación se expresan, referentes a las Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable, contemplan los costes previstos el artículo 127 de la LSOTEX en concreto:

- Módulo del Presupuesto de las obras de urbanización relativas a los sistemas locales o generales de Vialidad e Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica BT, alumbrado público y canalizaciones telefonía, ubicadas en zonas residenciales o dotacionales, incluso incremento



## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

---

del 5% de otros gastos necesarios para llevar a efecto las actuaciones : 75 €/m<sup>2</sup> de superficie de vial.

El módulo se ha establecido en función del modulo del presupuesto orientativo de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos, establecido para el año 2.008 en 430,00€/m<sup>2</sup>, afectado de los coeficientes correctores previstos para obras de urbanización e incrementado por el 19% de beneficio industrial y gastos generales de contrata.

- Módulo del Presupuesto de las obras de urbanización relativas a los sistemas locales o generales de Zonas Verdes ubicadas en zonas residenciales o dotacionales, incluso incremento del 5% de otros gastos necesarios para llevar a efecto las actuaciones: 75 €/m<sup>2</sup> de superficie de zona verde.

El módulo se ha establecido en función del modulo del presupuesto orientativo de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos, establecido para el año 2.008 en 430,00€/m<sup>2</sup>, afectado de los coeficientes correctores previstos para obras de urbanización e incrementado por el 19% de beneficio industrial y gastos generales de contrata.

- Módulo del Presupuesto de las obras de urbanización relativas a los sistemas locales o generales de Zonas Verdes ubicadas en zonas industriales, incluso incremento del 5% de otros gastos necesarios para llevar a efecto las actuaciones (se ha considerado un 75% del anterior valor): 56 €/m<sup>2</sup> de superficie de zona verde o vial.

El módulo se ha establecido en función del modulo del presupuesto orientativo de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos, establecido para el año 2.008 en 430,00€/m<sup>2</sup>, afectado de los coeficientes correctores previstos para obras de urbanización e incrementado por el 19% de beneficio industrial y gastos generales de contrata.

- Módulo del Presupuesto de las obras de edificación relativas Dotación de equipamientos, incluso incremento del 5% de otros gastos necesarios para llevar a efecto las actuaciones: 752 €/m<sup>2</sup> de superficie construida prevista. El módulo se ha establecido en función del modulo del presupuesto orientativo de Ejecución Material del Colegio Oficial de Arquitectos, establecido para el

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA**

---

año 2.008 en 430,00€/m<sup>2</sup>, afectado de los coeficientes correctores previstos para obras de edificación dotacional e incrementado por el 19% de beneficio industrial y gastos generales de contrata.

Finalmente, los tipos de obras contempladas en el análisis efectuado se clasifican en:

- Obras de nueva planta
- Obras de Reforma y/o ampliación

A los efectos de la evaluación económica efectuada, los módulos descritos anteriormente se consideran relativos a la obras de Nueva Planta. Los módulos relativos a la obras de Reforma y/o ampliación se contemplan, en su caso, reducidos en un 30%.

### **2.3.2. Módulos de coste de las expropiaciones**

- El Modulo de coste en Suelo Urbano: Se ha adoptado como aprovechamiento urbanístico el Coeficiente de Edificabilidad bruto del Suelo Urbano Consolidado, es decir, 0,9282 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y como Valor de Repercusión el de la Vivienda Libre reflejada en el punto siguiente, es decir, 169,45; por lo que obtenemos un módulo de 157 €/m<sup>2</sup> de suelo a obtener.
- El Modulo de coste en Suelo Urbano: Se ha adoptado como aprovechamiento urbanístico el Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable, es decir, 0,4326 ua/m<sup>2</sup>s, corregido con el 90% de del aprovechamiento subjetivo, y como Valor de Repercusión el de la Vivienda Libre reflejada en el punto siguiente, es decir, 169,45 €/m<sup>2</sup>; por lo que obtenemos un módulo de 66 €/m<sup>2</sup> de suelo a obtener.

### **2.3.3. Bases para el estudio de la viabilidad económica**

El presente estudio pretende analizar la viabilidad económica de los nuevos desarrollos propuestos por el PGM. Para ello analizamos comparativamente los beneficios y los costes que tienen que realizar los urbanizadores de la actuación urbanística de cada una de las actuaciones propuestas.

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

Los costos tenidos en cuenta se refieren a las obras de urbanización, obras de edificación, adquisición del suelo y porcentaje de gastos generales.

Los módulos de costos que se han tenido en cuenta con respecto a la urbanización, son los definidos en el punto anterior.

Los módulos de costos que se han utilizado con respecto a la edificación y el suelo, son los que se derivan del análisis efectuado en esta Memoria de Ordenación para el cálculo de los coeficientes de homogeneización, y que se reflejan en el cuadro siguiente. Finalmente el porcentaje de gastos generales utilizados con respecto al valor en venta del producto inmobiliario lo hemos estimado en un 7%

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS GASTOS<br>%/Vv |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 380,00                        | 169,45                             | 7                    |
| VIVIENDA MEDIA               | 375,00                        | 119,51                             | 7                    |
| VIVIENDA VPO-RG              | 360,00                        | 114,49                             | 7                    |
| VIVIENDA VPO-RE              | 360,00                        | 67,04                              | 7                    |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 400,00                        | 220,29                             | 7                    |
| INDUSTRIAL                   | 270,00                        | 69,29                              | 7                    |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 390,00                        | 84,73                              | 7                    |

Los beneficios obtenidos por el promotor se refieren a la venta del producto inmobiliario final de la actuación urbanística y que igualmente son los que se derivan del análisis efectuado en esta Memoria de Ordenación para el cálculo de los coeficientes de homogeneización, reflejándose en el cuadro siguiente

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

---

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | VALOR VENTA<br>€/M2C |
|------------------------------|----------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 769,23               |
| VIVIENDA MEDIA               | 692,31               |
| VIVIENDA VPO-RG              | 664,29               |
| VIVIENDA VPO-RE              | 597,86               |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 868,40               |
| INDUSTRIAL                   | 475,00               |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 664,62               |

### 2.4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El presente estudio pretende analizar la sostenibilidad económica de los nuevos desarrollos. Para ello hemos analizado los ingresos que obtendría el Ayuntamiento una vez terminada la urbanización y la edificación de los desarrollos y que fundamentalmente se ha centrado en la recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles que los nuevos los titulares de los productos inmobiliarios resultantes devengarán.

En cuanto a los costos de mantenimiento de la urbanización y edificación son los que el Ayuntamiento y el equipo redactor han calculado en base a su experiencia.

La sostenibilidad económica se encontrará garantizada cuando los costos de mantenimiento sean inferiores a los ingresos obtenidos.

Los módulos tenidos en cuenta a dichos efectos se reflejan en los cuadros siguientes:

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

| <b>INGRESOS POR IMPUESTOS</b> | <b>Vm IBI<br/>€/M2T</b> |
|-------------------------------|-------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL         | 2,50                    |
| VIVIENDA MEDIA                | 2,50                    |
| VIVIENDA VPO-RG               | 2,20                    |
| VIVIENDA VPO-RE               | 2,20                    |
| TERCIARIO EXCLUSIVO           | 2,75                    |
| INDUSTRIAL                    | 1,95                    |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO  | 1,65                    |
| <b>TOTAL</b>                  |                         |

| <b>MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS</b> | <b>MANT.<br/>€/M2S</b> |
|--|------------------------|
| VIALES   | 1,10                   |
| ZONAS VERDES                                     | 1,15                   |
| DOTACIONES PUBLICAS                              | 2,00                   |
| <b>TOTAL</b>                                     |                        |

### 2.5. FINANCIACIÓN PÚBLICA DEL PLAN GENERAL

Finalmente, dentro del análisis efectuado, realizamos el correspondiente a la financiación pública de las actuaciones que el Plan General propone, según los criterios de imputación de costos descritos en el punto 2.2.3, significando aquí la leyenda que a dichos efectos se incluye en los cuadros subsiguientes.

|       |  |
|-------|--|
| PR    | Privada  |
| PUA-M | Administración Autonómica (o Provincial) y/o Municipal |
| PUM   | Administración Municipal                               |
| PUA   | Administración Autonómica (o Provincial)               |

### 2.6. ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE. ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

Las actuaciones definidas por el PGM en el Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable son las que a continuación se detallan y sobre las que analizaremos tanto la evaluación económica de su ejecución como la viabilidad y sostenibilidad económica de las mismas.

- a) En el Suelo Urbano no Consolidado se han establecido las siguientes actuaciones:

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

---

- Las actuaciones definidas en el SUNC-A, son las siguientes:
  - la Z/SUNC-A.1
  - la Z/SUNC-A.2
  - la Z/SUNC-A.3
- Las actuaciones definidas en el SUNC-B, son las siguientes:
  - la Z/SUNC-B.1
  - la Z/SUNC-B.2
  - la Z/SUNC-B.3
  - la Z/SUNC-B.4
  - la Z/SUNC-B.5
  - la Z/SUNC-B.6
  - la Z/SUNC-B.7
  - la Z/SUNC-B.8
- Las actuaciones definidas en el SUNC-C, son las siguientes:
  - la Z/SUNC-C.1
  - la Z/SUNC-C.2
  - la Z/SUNC-C.3
  - la Z/SUNC-C.4
  - la Z/SUNC-C.6
- Las actuaciones asistemáticas expropiatorias a ejecutar mediante Obras Públicas Ordinarias definidas por el Plan, son las siguientes:
  - Las AAE/SU-1 y AAE/SU-2
- Las actuaciones asistemáticas directas a ejecutar junto con la edificación, son las siguientes:  
Las AAD/SU-1, AAD/SU-2, AAD/SU-3, AAD/SU-4 y AAD/SU-5.
- Las actuaciones asistemáticas de cesión obligatoria a ejecutar, son las siguientes:  
Las AAC/SU-1 y AAC/SU-2.

b) En el Suelo Urbanizable se han establecido las siguientes actuaciones:

- Las actuaciones definidas en el SUB, son las siguientes:
  - La Z/SUB-1
  - La Z/SUB-2
- Las actuaciones asistemáticas expropiatorias a ejecutar mediante Obras Públicas Ordinarias definidas por el Plan, son las siguientes:
  - Las AAE/SUB-1

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.1. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-A.1

### A. Evaluación y financiación

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€        | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 60.105           | NUEVA         | 75             |                      | 4.521.092         | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 46.942           | NUEVA         | 75             |                      | 3.530.973         | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 12.400           | NUEVA         | 752            |                      | 9.327.268         | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 2.919            |               | 75             |                      | 219.567           | PUA-M               |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0                 | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0                 | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>17.598.899</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>8.052.065</b>  | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>2.386.709</b>  | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>7.160.126</b>  | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>9.546.834</b>  | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €      | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 97.482            | 87.734                                 | 9.748                       | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                    | 67.487.653         | 33.338.900              | 14.866.566                 | 4.724.136         | 1.651.841                  |
| VIVIENDA MEDIA               | 21.890            | 19.701                                 | 2.189                       | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                    | 13.639.464         | 7.388.043               | 2.354.431                  | 954.762           | 261.603                    |
| VIVIENDA VPO-RG              | 19.895            | 17.906                                 | 1.990                       | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                    | 11.894.751         | 6.446.124               | 2.050.127                  | 832.633           | 227.792                    |
| VIVIENDA VPO-RE              | 19.895            | 17.906                                 | 1.990                       | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                    | 10.705.249         | 6.446.124               | 1.200.482                  | 749.367           | 133.387                    |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                    | 0                  | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                    | 0                  | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                    | 0                  | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>159.164</b>    | <b>143.247</b>                         | <b>15.916</b>               |                         |                               |                                    |                      | <b>103.727.116</b> | <b>53.619.191</b>       | <b>20.471.606</b>          | <b>7.260.898</b>  | <b>2.274.623</b>           |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>53.619.191</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>20.471.606</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>8.052.065</b>  |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>7.260.898</b>  |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>89.403.760</b> |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>103.727.116</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>89.403.760</b>  |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>14.323.356</b>  |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>16</b>          |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>14</b>          |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2T    | Vm IBI<br>€/M2T | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|--------|-----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 97.482 | 2,50            | 243.705          |
| VIVIENDA MEDIA               | 21.890 | 2,50            | 54.726           |
| VIVIENDA VPO-RG              | 19.895 | 2,20            | 43.770           |
| VIVIENDA VPO-RE              | 19.895 | 2,20            | 43.770           |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0      | 2,75            | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0      | 1,95            | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0      | 1,65            | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |        |                 | <b>385.972</b>   |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2S    | MANT.<br>€/M2S | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|--------|----------------|------------------|
| VIALES                                    | 63.024 | 1,10           | 69.326           |
| ZONAS VERDES                              | 46.942 | 1,15           | 53.983           |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 12.400 | 2,00           | 24.800           |
| <b>TOTAL</b>                              |        |                | <b>148.110</b>   |

|  |                |
|--|----------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>237.862</b> |
|--|----------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.2. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-A.2

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 3.177            | NUEVA         | 75             |                      | 238.974        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 1.978            | NUEVA         | 56             |                      | 111.589        | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 56             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>350.562</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>350.562</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0                 | 0                                      | 0                           | 769,23               | 380,00                        | 169,45                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA MEDIA               | 0                 | 0                                      | 0                           | 692,31               | 375,00                        | 119,51                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29               | 360,00                        | 114,49                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86               | 360,00                        | 67,04                              | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40               | 400,00                        | 220,29                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 12.838            | 11.555                                 | 1.284                       | 475,00               | 270,00                        | 69,29                              | 7                    | 5.488.416        | 3.119.731               | 800.566                    | 384.189           | 88.952                     |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62               | 390,00                        | 84,73                              | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>12.838</b>     | <b>11.555</b>                          | <b>1.284</b>                |                      |                               |                                    |                      | <b>5.488.416</b> | <b>3.119.731</b>        | <b>800.566</b>             | <b>384.189</b>    | <b>88.952</b>              |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>3.119.731</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>800.566</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>350.562</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>384.189</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>4.655.049</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>5.488.416</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>4.655.049</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>833.367</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>18</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>15</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2     | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|--------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0      | 2,5            | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0      | 2,5            | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0      | 2,2            | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0      | 2,2            | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0      | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 12.838 | 1,95           | 25.035           |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0      | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |        |                | <b>25.035</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y          | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|--|-------|---------------|------------------|
| VIALES                                   | 3.177 | 1,1           | 3.495            |
| ZONAS VERDES                             | 1.978 | 1,15          | 2.275            |
| DOTACIONES PUBLICAS                      | 0     | 2             | 0                |
| <b>TOTAL</b>                             |       |               | <b>5.769</b>     |
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> |       |               | <b>19.265</b>    |



## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

### 2.6.3. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-A.3

En la Zona SUNC-A.3 no analizaremos la Viabilidad Económica, dado que en ella se realizan actuaciones urbanizadoras y edificatorias referidas a dotacionales públicas.

#### A. Evaluación y financiación

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€        | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 36.821           | NUEVA         | 75             |                      | 2.769.672         | PUM                 |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 0                | NUEVA         | 75             |                      | 0                 |                     |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0                 |                     |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0                 |                     |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 77.575           |               | 75             |                      | 5.835.184         | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 55.451           |               | 752            |                      | 41.710.187        | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>50.315.042</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>          | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>8.604.856</b>  | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>41.710.187</b> | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>50.315.042</b> | <b>PU</b>           |

#### B. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2 | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|----|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0  | 2,5            | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0  | 2,5            | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0  | 2,2            | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0  | 2,2            | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0  | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0  | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0  | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |    |                | <b>0</b>         |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2     | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|--------|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 36.821 | 1,1           | 40.503           |
| ZONAS VERDES                              | 77.575 | 1,15          | 89.211           |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 55.451 | 2             | 110.902          |
| <b>TOTAL</b>                              |        |               | <b>240.616</b>   |

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>-240.616</b> |
|--|-----------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.4. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.1

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 1.914            | NUEVA         | 75             |                      | 143.971        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 3.160            | NUEVA         | 56             |                      | 178.271        | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 56             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>322.242</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>322.242</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0                 | 0                                      | 0                           | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA MEDIA               | 0                 | 0                                      | 0                           | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 11.116            | 10.004                                 | 1.112                       | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                       | 4.752.090        | 2.701.188               | 693.162                    | 332.646           | 77.018                     |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>11.116</b>     | <b>10.004</b>                          | <b>1.112</b>                |                         |                               |                                    |                         | <b>4.752.090</b> | <b>2.701.188</b>        | <b>693.162</b>             | <b>332.646</b>    | <b>77.018</b>              |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>2.701.188</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>693.162</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>322.242</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>332.646</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>4.049.238</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>4.752.090</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>4.049.238</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>702.852</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>17</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>15</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2     | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|--------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0      | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0      | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0      | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0      | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0      | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 11.116 | 1,95           | 21.676           |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0      | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |        |                | <b>21.676</b>    |

  

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|-------|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 1.914 | 1,10          | 2.105            |
| ZONAS VERDES                              | 3.160 | 1,15          | 3.634            |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                              |       |               | <b>5.739</b>     |

  

|  |               |
|--|---------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>15.937</b> |
|--|---------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.5. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.2

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 1.990            | NUEVA         | 75             |                      | 149.688        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 1.476            | NUEVA         | 75             |                      | 111.025        | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               | 0              |                      | <b>260.712</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>260.712</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERICION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 3.346             | 3.011                                  | 335                         | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                            | 7                       | 2.316.413        | 1.144.308               | 510.273                    | 162.149           | 56.697                     |
| VIVIENDA MEDIA               | 239               | 215                                    | 24                          | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                            | 7                       | 148.912          | 80.661                  | 25.705                     | 10.424            | 2.856                      |
| VIVIENDA VPO-RG              | 597               | 538                                    | 60                          | 664,29                  | 380,00                        | 114,49                            | 7                       | 357.216          | 193.586                 | 61.568                     | 25.005            | 6.841                      |
| VIVIENDA VPO-RE              | 597               | 538                                    | 60                          | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                             | 7                       | 321.493          | 193.586                 | 36.052                     | 22.505            | 4.006                      |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                            | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>4.780</b>      | <b>4.302</b>                           | <b>478</b>                  |                         |                               |                                   |                         | <b>3.144.034</b> | <b>1.612.141</b>        | <b>633.598</b>             | <b>220.082</b>    | <b>70.400</b>              |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>1.612.141</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>633.598</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>260.712</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>220.082</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>2.726.533</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>3.144.034</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>2.726.533</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>417.501</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>15</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>13</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2    | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|-------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 3.346 | 2,50           | 8.365            |
| VIVIENDA MEDIA               | 239   | 2,50           | 597              |
| VIVIENDA VPO-RG              | 597   | 2,20           | 1.314            |
| VIVIENDA VPO-RE              | 597   | 2,20           | 1.314            |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0     | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0     | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0     | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |       |                | <b>11.591</b>    |

  

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|-------------------------------|-------|---------------|------------------|
| VIALES                        | 1.990 | 1,10          | 2.189            |
| ZONAS VERDES                  | 1.476 | 1,15          | 1.697            |
| DOTACIONES PUBLICAS           | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                  |       |               | <b>3.886</b>     |

  

|  |              |
|--|--------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>7.705</b> |
|--|--------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.6. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.3

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 2.794            | NUEVA         | 75             |                      | 210.164        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 1.642            | NUEVA         | 75             |                      | 123.511        | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>333.675</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>333.675</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 3.811             | 3.430                                  | 381                         | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                       | 2.638.295        | 1.303.318               | 581.179                    | 184.681           | 64.575                     |
| VIVIENDA MEDIA               | 272               | 245                                    | 27                          | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                       | 169.605          | 91.869                  | 29.277                     | 11.872            | 3.253                      |
| VIVIENDA VPO-RG              | 681               | 612                                    | 68                          | 664,29                  | 380,00                        | 114,49                             | 7                       | 406.853          | 220.486                 | 70.123                     | 28.480            | 7.791                      |
| VIVIENDA VPO-RE              | 681               | 612                                    | 68                          | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                       | 366.167          | 220.486                 | 41.062                     | 25.632            | 4.562                      |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>5.444</b>      | <b>4.900</b>                           | <b>544</b>                  |                         |                               |                                    |                         | <b>3.580.920</b> | <b>1.836.159</b>        | <b>721.641</b>             | <b>250.664</b>    | <b>80.182</b>              |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>1.836.159</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>721.641</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>333.675</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>250.664</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>3.142.140</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>3.580.920</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>3.142.140</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>438.780</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>14</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>12</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2    | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|-------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 3.811 | 2,50           | 9.527            |
| VIVIENDA MEDIA               | 272   | 2,50           | 681              |
| VIVIENDA VPO-RG              | 681   | 2,20           | 1.497            |
| VIVIENDA VPO-RE              | 681   | 2,20           | 1.497            |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0     | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0     | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0     | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |       |                | <b>13.202</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|-------------------------------|-------|---------------|------------------|
| VIALES                        | 2.794 | 1,10          | 3.073            |
| ZONAS VERDES                  | 1.642 | 1,15          | 1.888            |
| DOTACIONES PUBLICAS           | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                  |       |               | <b>4.962</b>     |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>8.240</b> |
|--|--------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.7. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.4

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 7.749            | NUEVA         | 75             |                      | 582.879        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 2.471            | NUEVA         | 56             |                      | 139.401        | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 56             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>722.280</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>722.280</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0                 | 0                                      | 0                           | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA MEDIA               | 0                 | 0                                      | 0                           | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 15.385            | 13.846                                 | 1.538                       | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                       | 6.576.917        | 3.738.458               | 959.340                    | 460.384           | 106.593                    |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>15.385</b>     | <b>13.846</b>                          | <b>1.538</b>                |                         |                               |                                    |                         | <b>6.576.917</b> | <b>3.738.458</b>        | <b>959.340</b>             | <b>460.384</b>    | <b>106.593</b>             |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>3.738.458</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>959.340</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>722.280</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>460.384</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>5.880.462</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>6.576.917</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>5.880.462</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>696.455</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>12</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>11</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2     | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|--------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0      | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0      | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0      | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0      | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0      | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 15.385 | 1,95           | 30.000           |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0      | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |        |                | <b>30.000</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|-------|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 7.749 | 1,10          | 8.524            |
| ZONAS VERDES                              | 2.471 | 1,15          | 2.842            |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                              |       |               | <b>11.366</b>    |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>18.634</b> |
|--|---------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.8. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.5

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 682              | NUEVA         | 75             |                      | 51.300         | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 1.279            | NUEVA         | 56             |                      | 72.155         | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 56             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>123.455</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>123.455</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCCION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0                 | 0                                      | 0                           | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                            | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA MEDIA               | 0                 | 0                                      | 0                           | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                            | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                            | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                            | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 6.742             | 6.068                                  | 674                         | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                             | 7                       | 2.882.376        | 1.638.403               | 420.437                    | 201.766           | 46.715                     |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>6.742</b>      | <b>6.068</b>                           | <b>674</b>                  |                         |                               |                                   |                         | <b>2.882.376</b> | <b>1.638.403</b>        | <b>420.437</b>             | <b>201.766</b>    | <b>46.715</b>              |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>1.638.403</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>420.437</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>123.455</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>201.766</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>2.384.061</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>2.882.376</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>2.384.061</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>498.315</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>21</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>17</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2    | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|-------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0     | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0     | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0     | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0     | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0     | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 6.742 | 1,95           | 13.148           |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0     | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |       |                | <b>13.148</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|-------|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 682   | 1,10          | 750              |
| ZONAS VERDES                              | 1.279 | 1,15          | 1.471            |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                              |       |               | <b>2.221</b>     |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>10.927</b> |
|--|---------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.9. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.6

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 4.924            | NUEVA         | 75             |                      | 370.383        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 1.875            | NUEVA         | 75             |                      | 141.037        | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>511.420</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>511.420</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 3.281             | 2.953                                  | 328                         | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                       | 2.271.489        | 1.122.116               | 500.377                    | 159.004           | 55.597                     |
| VIVIENDA MEDIA               | 234               | 211                                    | 23                          | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                       | 146.024          | 79.097                  | 25.207                     | 10.222            | 2.801                      |
| VIVIENDA VPO-RG              | 586               | 527                                    | 59                          | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                       | 350.288          | 189.832                 | 60.374                     | 24.520            | 6.708                      |
| VIVIENDA VPO-RE              | 586               | 527                                    | 59                          | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                       | 315.258          | 189.832                 | 35.353                     | 22.068            | 3.928                      |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 7.126             | 6.414                                  | 713                         | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                       | 5.569.553        | 2.565.432               | 1.412.820                  | 389.869           | 156.980                    |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>11.813</b>     | <b>10.632</b>                          | <b>1.181</b>                |                         |                               |                                    |                         | <b>8.652.613</b> | <b>4.146.307</b>        | <b>2.034.130</b>           | <b>605.683</b>    | <b>226.014</b>             |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>4.146.307</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>2.034.130</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>511.420</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>605.683</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>7.297.541</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>8.652.613</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>7.297.541</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>1.355.072</b> |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>19</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>16</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2    | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|-------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 3.281 | 2,50           | 8.203            |
| VIVIENDA MEDIA               | 234   | 2,50           | 586              |
| VIVIENDA VPO-RG              | 586   | 2,20           | 1.289            |
| VIVIENDA VPO-RE              | 586   | 2,20           | 1.289            |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 7.126 | 2,75           | 19.597           |
| INDUSTRIAL                   | 0     | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0     | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |       |                | <b>30.964</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|-------------------------------|-------|---------------|------------------|
| VIALES                        | 4.924 | 1,10          | 5.416            |
| ZONAS VERDES                  | 1.875 | 1,15          | 2.156            |
| DOTACIONES PUBLICAS           | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                  |       |               | <b>7.573</b>     |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>23.391</b> |
|--|---------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.10. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.7

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€       | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|------------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 0                | NUEVA         | 75             |                      | 0                | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 1.294            | NUEVA         | 75             |                      | 97.335           | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 280              | NUEVA         | 752            |                      | 210.616          | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0                | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0                | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 1.809            |               | 752            |                      | 1.360.728        | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>1.668.678</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>97.335</b>    | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>52.654</b>    | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>1.518.690</b> | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>1.571.344</b> | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 2.026             | 1.823                                  | 203                         | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                       | 1.402.671        | 692.919                 | 308.988                    | 98.187            | 34.332                     |
| VIVIENDA MEDIA               | 145               | 130                                    | 14                          | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                       | 90.172           | 48.843                  | 15.565                     | 6.312             | 1.729                      |
| VIVIENDA VPO-RG              | 362               | 326                                    | 36                          | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                       | 216.307          | 117.223                 | 37.282                     | 15.141            | 4.142                      |
| VIVIENDA VPO-RE              | 362               | 326                                    | 36                          | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                       | 194.676          | 117.223                 | 21.831                     | 13.627            | 2.426                      |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>2.894</b>      | <b>2.605</b>                           | <b>289</b>                  |                         |                               |                                    |                         | <b>1.903.825</b> | <b>976.209</b>          | <b>383.666</b>             | <b>133.268</b>    | <b>42.630</b>              |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>976.209</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>383.666</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>97.335</b>    |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>133.268</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>1.590.477</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>1.903.825</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>1.590.477</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>313.348</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>20</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>16</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2    | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|-------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 2.026 | 2,50           | 5.065            |
| VIVIENDA MEDIA               | 145   | 2,50           | 362              |
| VIVIENDA VPO-RG              | 362   | 2,20           | 796              |
| VIVIENDA VPO-RE              | 362   | 2,20           | 796              |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0     | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0     | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0     | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |       |                | <b>7.019</b>     |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTUR | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|------------------------------|-------|---------------|------------------|
| VIALES                       | 0     | 1,10          | 0                |
| ZONAS VERDES                 | 1.294 | 1,15          | 1.488            |
| DOTACIONES PUBLICAS          | 2.089 | 2,00          | 4.178            |
| <b>TOTAL</b>                 |       |               | <b>5.666</b>     |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>1.353</b> |
|--|--------------|



# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.11. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-B.8

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 1.149            | NUEVA         | 75             |                      | 86.428         | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 406              | NUEVA         | 75             |                      | 30.539         | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>116.967</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>116.967</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0                 | 0                                      | 0                           | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA MEDIA               | 0                 | 0                                      | 0                           | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 2.229             | 2.006                                  | 223                         | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                       | 1.742.332        | 802.548                 | 441.975                    | 121.963           | 49.108                     |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>2.229</b>      | <b>2.006</b>                           | <b>223</b>                  |                         |                               |                                    |                         | <b>1.742.332</b> | <b>802.548</b>          | <b>441.975</b>             | <b>121.963</b>    | <b>49.108</b>              |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>802.548</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>441.975</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>116.967</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>121.963</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>1.483.453</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>1.742.332</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>1.483.453</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>258.879</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>17</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>15</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2    | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|-------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0     | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0     | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0     | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0     | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 2.229 | 2,75           | 6.131            |
| INDUSTRIAL                   | 0     | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0     | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |       |                | <b>6.131</b>     |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|-------|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 1.149 | 1,10          | 1.264            |
| ZONAS VERDES                              | 406   | 1,15          | 467              |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                              |       |               | <b>1.731</b>     |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>4.400</b> |
|--|--------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.12. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.1

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€       | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|------------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 42.740           | NUEVA         | 75             |                      | 3.214.899        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 3.636            | NUEVA         | 56             |                      | 205.125          | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 5.044            | NUEVA         | 752            |                      | 3.794.092        | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0                | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 56             |                      | 0                | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0                | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>7.214.115</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>3.420.023</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>948.523</b>   | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>2.845.569</b> | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>3.794.092</b> | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS %/Vv | VALOR VENTA €     | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0                 | 0                                      | 0                           | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA MEDIA               | 0                 | 0                                      | 0                           | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 188.191           | 169.372                                | 18.819                      | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                    | 80.451.738        | 45.730.462              | 11.735.066                 | 5.631.622         | 1.303.896                  |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>188.191</b>    | <b>169.372</b>                         | <b>18.819</b>               |                         |                               |                                    |                      | <b>80.451.738</b> | <b>45.730.462</b>       | <b>11.735.066</b>          | <b>5.631.622</b>  | <b>1.303.896</b>           |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>45.730.462</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>11.735.066</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>3.420.023</b>  |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>5.631.622</b>  |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>66.517.172</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>80.451.738</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>66.517.172</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>13.934.566</b> |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>21</b>         |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>17</b>         |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2      | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|---------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0       | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0       | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0       | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0       | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0       | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 188.191 | 1,95           | 366.973          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0       | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |         |                | <b>366.973</b>   |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2     | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|--------|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 42.740 | 1,10          | 47.014           |
| ZONAS VERDES                              | 3.636  | 1,15          | 4.181            |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 5.044  | 2,00          | 10.088           |
| <b>TOTAL</b>                              |        |               | <b>61.283</b>    |

|  |                |
|--|----------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>305.689</b> |
|--|----------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.13. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.2

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€    | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 899              | NUEVA         | 75             |                      | 67.623        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 354              | NUEVA         | 75             |                      | 26.628        | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0             | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0             | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0             | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0             | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>94.251</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>94.251</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>      | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>      | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>      | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERICION<br>SUELO €/MC | OTROS GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 3.534             | 3.181                                  | 353                         | 769,23               | 380,00                        | 169,45                            | 7                    | 2.446.754        | 1.208.696               | 538.985                    | 171.273           | 59.887                     |
| VIVIENDA MEDIA               | 236               | 212                                    | 24                          | 692,31               | 375,00                        | 119,51                            | 7                    | 146.797          | 79.515                  | 25.340                     | 10.276            | 2.816                      |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29               | 360,00                        | 114,49                            | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86               | 360,00                        | 67,04                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40               | 400,00                        | 220,29                            | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00               | 270,00                        | 69,29                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62               | 390,00                        | 84,73                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>3.770</b>      | <b>3.393</b>                           | <b>377</b>                  |                      |                               |                                   |                      | <b>2.593.551</b> | <b>1.288.211</b>        | <b>564.325</b>             | <b>181.549</b>    | <b>62.703</b>              |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>1.288.211</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>564.325</b>   |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>94.251</b>    |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>181.549</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>2.128.335</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>2.593.551</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>2.128.335</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>465.215</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>22</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>18</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2    | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|-------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 3.534 | 2,50           | 8.836            |
| VIVIENDA MEDIA               | 236   | 2,50           | 589              |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0     | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0     | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0     | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0     | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0     | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |       |                | <b>9.425</b>     |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y VIALES | M2  | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|--|-----|---------------|------------------|
| VIALES                                 | 899 | 1,10          | 989              |
| ZONAS VERDES                           | 354 | 1,15          | 407              |
| DOTACIONES PUBLICAS                    | 0   | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                           |     |               | <b>1.396</b>     |

|  |              |
|--|--------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>8.029</b> |
|--|--------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.14. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.3

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 1.047            | NUEVA         | 75             |                      | 78.755         | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 600              | NUEVA         | 75             |                      | 45.132         | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>123.887</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>123.887</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 7.181             | 6.463                                  | 718                         | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                       | 4.971.766        | 2.456.052               | 1.095.209                  | 348.024           | 121.690                    |
| VIVIENDA MEDIA               | 513               | 462                                    | 51                          | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                       | 319.614          | 173.124                 | 55.171                     | 22.373            | 6.130                      |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                       | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>7.694</b>      | <b>6.925</b>                           | <b>769</b>                  |                         |                               |                                    |                         | <b>5.291.380</b> | <b>2.629.176</b>        | <b>1.150.380</b>           | <b>370.397</b>    | <b>127.820</b>             |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>2.629.176</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>1.150.380</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>123.887</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>370.397</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>4.273.841</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>5.291.380</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>4.273.841</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>1.017.539</b> |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>24</b>        |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>19</b>        |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2    | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|-------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 7.181 | 2,50           | 17.954           |
| VIVIENDA MEDIA               | 513   | 2,50           | 1.282            |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0     | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0     | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0     | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0     | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0     | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |       |                | <b>19.236</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|-------------------------------|-------|---------------|------------------|
| VIALES                        | 1.047 | 1,10          | 1.152            |
| ZONAS VERDES                  | 600   | 1,15          | 690              |
| DOTACIONES PUBLICAS           | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                  |       |               | <b>1.842</b>     |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>17.394</b> |
|--|---------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.15. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.4

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 1.714            | NUEVA         | 75             |                      | 128.927        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 1.011            | NUEVA         | 75             |                      | 76.047         | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>204.974</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>204.974</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €     | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 15.804            | 14.223                                 | 1.580                       | 769.23                  | 380.00                        | 169.45                             | 7                       | 10.941.037        | 5.404.872               | 2.410.154                  | 765.873           | 267.795                    |
| VIVIENDA MEDIA               | 1.106             | 995                                    | 111                         | 692.31                  | 375.00                        | 119.51                             | 7                       | 689.173           | 373.302                 | 118.964                    | 48.242            | 13.218                     |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664.29                  | 360.00                        | 114.49                             | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597.86                  | 360.00                        | 67.04                              | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868.40                  | 400.00                        | 220.29                             | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475.00                  | 270.00                        | 69.29                              | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664.62                  | 390.00                        | 84.73                              | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>16.910</b>     | <b>15.219</b>                          | <b>1.691</b>                |                         |                               |                                    |                         | <b>11.630.210</b> | <b>5.778.174</b>        | <b>2.529.119</b>           | <b>814.115</b>    | <b>281.013</b>             |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>5.778.174</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>2.529.119</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>204.974</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>814.115</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>9.326.382</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>11.630.210</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>9.326.382</b>  |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>2.303.828</b>  |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>25</b>         |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>20</b>         |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2     | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|--------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 15.804 | 2,50           | 39.509           |
| VIVIENDA MEDIA               | 1.106  | 2,50           | 2.765            |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0      | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0      | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0      | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0      | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0      | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |        |                | <b>42.275</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|-------------------------------|-------|---------------|------------------|
| VIALES                        | 1.714 | 1,10          | 1.885            |
| ZONAS VERDES                  | 1.011 | 1,15          | 1.163            |
| DOTACIONES PUBLICAS           | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                  |       |               | <b>3.048</b>     |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>39.226</b> |
|--|---------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.16. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.5

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 1.990            | NUEVA         | 75             |                      | 149.688        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 699              | NUEVA         | 75             |                      | 52.579         | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>202.266</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>202.266</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €     | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 13.604            | 12.243                                 | 1.360                       | 769,23               | 380,00                        | 169,45                             | 7                    | 9.417.822         | 4.652.404               | 2.074.612                  | 659.248           | 230.512                    |
| VIVIENDA MEDIA               | 972               | 875                                    | 97                          | 692,31               | 375,00                        | 119,51                             | 7                    | 605.431           | 327.942                 | 104.509                    | 42.380            | 11.612                     |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29               | 360,00                        | 114,49                             | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86               | 360,00                        | 67,04                              | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40               | 400,00                        | 220,29                             | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00               | 270,00                        | 69,29                              | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62               | 390,00                        | 84,73                              | 7                    | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>14.575</b>     | <b>13.118</b>                          | <b>1.458</b>                |                      |                               |                                    |                      | <b>10.023.253</b> | <b>4.980.346</b>        | <b>2.179.121</b>           | <b>701.628</b>    | <b>242.125</b>             |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>4.980.346</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>2.179.121</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>202.266</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>701.628</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>8.063.360</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>10.023.253</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>8.063.360</b>  |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>1.959.893</b>  |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>24</b>         |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>20</b>         |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2     | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|--------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 13.604 | 2,50           | 34.009           |
| VIVIENDA MEDIA               | 972    | 2,50           | 2.429            |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0      | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0      | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0      | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0      | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0      | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |        |                | <b>36.438</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y VIALES | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|--|-------|---------------|------------------|
| VIALES                                 | 1.990 | 1,10          | 2.189            |
| ZONAS VERDES                           | 699   | 1,15          | 804              |
| DOTACIONES PUBLICAS                    | 0     | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                           |       |               | <b>2.993</b>     |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>33.445</b> |
|--|---------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.17. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUNC-C.6

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€     | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 7.063            | NUEVA         | 75             |                      | 531.278        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 1.591            | NUEVA         | 75             |                      | 119.675        | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0              | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0              | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0              | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>650.953</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>650.953</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>       | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS<br>%/Vv | VALOR VENTA €     | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 26.048            | 23.443                                 | 2.605                       | 789,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                       | 18.033.272        | 8.908.437               | 3.972.472                  | 1.262.329         | 441.386                    |
| VIVIENDA MEDIA               | 1.801             | 1.621                                  | 180                         | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                       | 1.121.937         | 607.716                 | 193.668                    | 78.536            | 21.519                     |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                       | 0                 | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>27.849</b>     | <b>25.064</b>                          | <b>2.785</b>                |                         |                               |                                    |                         | <b>19.155.210</b> | <b>9.516.153</b>        | <b>4.166.140</b>           | <b>1.340.865</b>  | <b>462.904</b>             |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>9.516.153</b>  |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>4.166.140</b>  |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>650.953</b>    |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>1.340.865</b>  |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>15.674.110</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>19.155.210</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>15.674.110</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>3.481.099</b>  |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>22</b>         |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>18</b>         |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2     | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|--------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 26.048 | 2,50           | 65.120           |
| VIVIENDA MEDIA               | 1.801  | 2,20           | 3.961            |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0      | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0      | 2,75           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0      | 1,95           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0      | 1,65           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0      | 0,00           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |        |                | <b>69.082</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS<br>VIALES | M2    | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|--|-------|---------------|------------------|
| VIALES                                   | 7.063 | 1,15          | 8.122            |
| ZONAS VERDES                             | 1.591 | 2,00          | 3.182            |
| DOTACIONES PUBLICAS                      | 0     | 0,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                             |       |               | <b>11.304</b>    |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>57.777</b> |
|--|---------------|

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

### 2.6.18. Análisis económico financiero de las Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias en Suelo Urbano AAE/SU/ 1 y AAE/SU/2

En el análisis de las actuaciones asistemáticas expropiatorias AAE/SU/1 y AAE/SU/2 no analizaremos la viabilidad económica de la actuación, dado que una expropiación no tiene por propia definición rentabilidad alguna y, por tanto, no es posible analizar dicha viabilidad. Si analizaremos la sostenibilidad económica en el sentido de averiguar si en el conjunto de las acciones previstas por el Plan las dotaciones públicas obtenidas pueden ser sostenibles.

#### A. Evaluación y financiación

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS           | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€    | MPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|--------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEM        | SL       | 32               | NUEVA         | 75             | 157                  | 7.440         | PUM                |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL            | SL       | 224              | NUEVA         | 75             | 157                  | 52.082        | PUM                |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA          | SL       |                  | NUEVA         | 752            |                      | 0             | PUA-M              |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEM        | SG       |                  | NUEVA         | 75             |                      | 0             | PR                 |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL          | SG       |                  | NUEVA         | 75             |                      | 0             | PUM                |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA          | SG       |                  | NUEVA         | 752            |                      | 0             | PUA                |
| <b>SUMA</b>                            |          |                  |               |                |                      | <b>59.522</b> |                    |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>            |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>      | <b>PR</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>  |          |                  |               |                |                      | <b>59.522</b> | <b>PUM</b>         |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b> |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>      | <b>PUA</b>         |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>      |          |                  |               |                |                      | <b>59.522</b> | <b>PU</b>          |

#### B. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2 | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|----|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0  | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0  | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0  | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0  | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0  | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0  | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0  | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |    |                | <b>0</b>         |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2  | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|-----|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 32  | 1,10          | 35               |
| ZONAS VERDES                              | 224 | 1,15          | 258              |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 0   | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                              |     |               | <b>293</b>       |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>-293</b> |
|--|-------------|



## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

### 2.6.19. Análisis económico financiero de las Actuaciones Asistemáticas Directas en Suelo Urbano AAD/SU/ 1, AAD/SU/2, AAD/SU/3, AAD/SU/4 y AAD/SU/5

En el análisis de las actuaciones asistemáticas directas AAE/SU/1, AAE/SU/2 AAE/SU/3, AAE/SU/4, y AAE/SU/5 no analizaremos la viabilidad económica de la actuación, dado que se trata de pequeñas actuaciones de urbanización vinculadas a las licencias de edificación. Si analizaremos la sostenibilidad económica en el sentido de averiguar si en el conjunto de las acciones previstas por el Plan las dotaciones públicas obtenidas pueden ser sostenibles.

#### A. Evaluación y financiación

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€    | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 792              | NUEVA         | 75             |                      | 59.574        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       |                  | NUEVA         | 75             |                      | 0             | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       |                  | NUEVA         | 752            |                      | 0             | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       |                  |               | 75             |                      | 0             | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       |                  |               | 75             |                      | 0             | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       |                  |               | 752            |                      | 0             | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>59.574</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>59.574</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>      | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>      | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>      | <b>PU</b>           |

#### B. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2 | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|----|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE               | 0  | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0  | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0  | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0  | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0  | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0  | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0  | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |    |                | <b>0</b>         |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2  | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|-----|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 792 | 1,10          | 871              |
| ZONAS VERDES                              | 0   | 1,15          | 0                |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 0   | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                              |     |               | <b>871</b>       |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>-871</b> |
|--|-------------|

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

### 2.6.20. Análisis económico financiero de las Actuaciones Asistemáticas de Cesión obligatoria en Suelo Urbano AAC/SU/ 1 y AAC/SU/2.

En el análisis de las actuaciones asistemáticas directas AAC/SU/1 y AAC/SU/2 no analizaremos la viabilidad económica de la actuación, dado que se trata de pequeñas actuaciones de urbanización vinculadas a las licencias de edificación. Si analizaremos la sostenibilidad económica en el sentido de averiguar si en el conjunto de las acciones previstas por el Plan las dotaciones públicas obtenidas pueden ser sostenibles.

#### A. Evaluación y financiación

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€    | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|---------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 281              | NUEVA         | 75             |                      | 21.137        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       |                  | NUEVA         | 75             |                      | 0             | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       |                  | NUEVA         | 752            |                      | 0             | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       |                  |               | 75             |                      | 0             | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       |                  |               | 75             |                      | 0             | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       |                  |               | 752            |                      | 0             | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>21.137</b> |                     |
| FINANCIACION PRIVADA                     |          |                  |               |                |                      | 0             | PR                  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL           |          |                  |               |                |                      | 21.137        | PUM                 |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA          |          |                  |               |                |                      | 0             | PUA                 |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL               |          |                  |               |                |                      | 21.137        | PU                  |

#### B. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2 | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|----|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE               | 0  | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0  | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0  | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0  | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0  | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0  | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0  | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |    |                | <b>0</b>         |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2  | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|-----|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 281 | 1,10          | 309              |
| ZONAS VERDES                              | 0   | 1,15          | 0                |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 0   | 2,00          | 0                |
| <b>TOTAL</b>                              |     |               | <b>309</b>       |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>-309</b> |
|--|-------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.21. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUB-1

### A. Evaluación y financiación

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€        | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 133.263          | NUEVA         | 75             |                      | 10.024.014        | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 30.892           | NUEVA         | 75             |                      | 2.323.719         | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 41.190           | NUEVA         | 752            |                      | 30.982.926        | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 67.613           |               | 75             |                      | 5.085.843         | PUA-M               |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 31.216           |               | 75             |                      | 2.348.064         | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0                 | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>50.764.568</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>12.347.734</b> | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>11.365.257</b> | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>27.051.577</b> | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>38.416.834</b> | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS %/Vv | VALOR VENTA €      | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 146.018           | 131.416                                | 14.602                      | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                    | 101.089.275        | 49.938.102              | 22.268.523                 | 7.076.249         | 2.474.280                  |
| VIVIENDA MEDIA               | 9.989             | 8.990                                  | 999                         | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                    | 6.223.620          | 3.371.128               | 1.074.315                  | 435.853           | 119.368                    |
| VIVIENDA VPO-RG              | 24.971            | 22.474                                 | 2.497                       | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                    | 14.929.428         | 8.090.706               | 2.573.171                  | 1.045.060         | 285.908                    |
| VIVIENDA VPO-RE              | 24.971            | 22.474                                 | 2.497                       | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                    | 13.436.451         | 8.090.706               | 1.506.758                  | 940.552           | 167.418                    |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                    | 0                  | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 0                 | 0                                      | 0                           | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                    | 0                  | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                    | 0                  | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>205.949</b>    | <b>185.354</b>                         | <b>20.595</b>               |                         |                               |                                    |                      | <b>135.678.773</b> | <b>69.490.642</b>       | <b>27.422.767</b>          | <b>9.497.514</b>  | <b>3.046.974</b>           |

|  |                    |
|--|--------------------|
| VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION           | 69.490.642         |
| VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO        | 27.422.767         |
| VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION           | 12.347.734         |
| VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION | 9.497.514          |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                   | <b>118.758.658</b> |

|   |                   |
|---|-------------------|
| VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO   | 135.678.773       |
| VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA               | 118.758.658       |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                    | <b>16.920.116</b> |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>             | <b>14</b>         |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b> | <b>12</b>         |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2      | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|---------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE               | 146.018 | 2,50           | 365.045          |
| VIVIENDA MEDIA               | 9.989   | 2,50           | 24.971           |
| VIVIENDA VPO-RG              | 24.971  | 2,20           | 54.937           |
| VIVIENDA VPO-RE              | 24.971  | 2,20           | 54.937           |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0       | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0       | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0       | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |         |                | <b>499.890</b>   |

  

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2      | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|---------|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 200.876 | 1,10          | 220.963          |
| ZONAS VERDES                              | 62.108  | 1,15          | 71.425           |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 41.190  | 2,00          | 82.380           |
| <b>TOTAL</b>                              |         |               | <b>374.768</b>   |

  

|  |                |
|--|----------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>125.122</b> |
|--|----------------|

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.6.22. Análisis económico financiero de la Zona Z/SUB-2

### A. Evaluación y financiación.

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€       | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|------------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 9.533            | NUEVA         | 75             |                      | 717.101          | PR                  |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 3.415            | NUEVA         | 56             |                      | 192.640          | PR                  |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 1.707            | NUEVA         | 752            |                      | 1.284.267        | PUA-M               |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 2.369            |               | 75             |                      | 178.196          | PUA-M               |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 56             |                      | 0                | PUM                 |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 0                |               | 752            |                      | 0                | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>2.372.204</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>909.741</b>   | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>365.616</b>   | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>1.096.847</b> | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>1.462.463</b> | <b>PU</b>           |

### B. Viabilidad económica

| TIPO PRODUCTO INMOBILIARIO   | SUP. CONST.<br>M2 | SUP. CONST.<br>PATRIMONI<br>ALIZADA M2 | SUP. CONST.<br>CEDIDA<br>M2 | VALOR<br>VENTA<br>€/M2C | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>€/MC | VALOR<br>REPERCISION<br>SUELO €/MC | OTROS<br>GASTOS %/Vv | VALOR VENTA €    | VALOR<br>CONSTRUCCION € | VALOR<br>COMPRA<br>SUELO € | OTROS<br>GASTOS € | VALOR<br>CESION<br>SUELO € |
|------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| VIVIENDA LIBRE +LOCAL        | 0                 | 0                                      | 0                           | 769,23                  | 380,00                        | 169,45                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA MEDIA               | 0                 | 0                                      | 0                           | 692,31                  | 375,00                        | 119,51                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,29                  | 360,00                        | 114,49                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0                 | 0                                      | 0                           | 597,86                  | 360,00                        | 67,04                              | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0                 | 0                                      | 0                           | 868,40                  | 400,00                        | 220,29                             | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| INDUSTRIAL                   | 16.500            | 14.850                                 | 1.650                       | 475,00                  | 270,00                        | 69,29                              | 7                    | 7.053.750        | 4.009.500               | 1.028.893                  | 493.763           | 114.321                    |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0                 | 0                                      | 0                           | 664,62                  | 390,00                        | 84,73                              | 7                    | 0                | 0                       | 0                          | 0                 | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>16.500</b>     | <b>14.850</b>                          | <b>1.650</b>                |                         |                               |                                    |                      | <b>7.053.750</b> | <b>4.009.500</b>        | <b>1.028.893</b>           | <b>493.763</b>    | <b>114.321</b>             |

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION</b>           | <b>4.009.500</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA COMPRA DE SUELO</b>        | <b>1.028.893</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA URBANIZACION</b>           | <b>909.741</b>   |
| <b>VALOR TOTAL OTROS GASTOS DE LA PROMOCION</b> | <b>493.763</b>   |
| <b>TOTAL INVERSION</b>                          | <b>6.441.897</b> |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>VALOR TOTAL DE LA VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO</b> | <b>7.053.750</b> |
| <b>VALOR TOTAL DE LA INVERSION EFECTUADA</b>             | <b>6.441.897</b> |
| <b>BENEFICIO DE LA PROMOCION</b>                         | <b>611.853</b>   |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/INVERSION</b>                  | <b>9</b>         |
| <b>% BENEFICIO OBTENIDO S/VENTA P. INMOBILIARIO</b>      | <b>9</b>         |

### C. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2     | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|--------|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE               | 0      | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0      | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0      | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0      | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0      | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 16.500 | 1,95           | 32.175           |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0      | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |        |                | <b>32.175</b>    |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2     | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|--------|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 11.902 | 1,10          | 13.093           |
| ZONAS VERDES                              | 3.415  | 1,15          | 3.927            |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 1.707  | 2,00          | 3.415            |
| <b>TOTAL</b>                              |        |               | <b>20.434</b>    |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>11.741</b> |
|--|---------------|

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

### 2.6.23. Análisis económico financiero de las Actuación Asistemática Expropiatoria en Suelo Urbanizable AAE/SUB/ 1.

En el análisis de la actuación asistemática expropiatoria AAE/SUB/1 no analizaremos la viabilidad económica de la actuación, dado que una expropiación no tiene por propia definición rentabilidad alguna y, por tanto, no es posible analizar dicha viabilidad. Si analizaremos la sostenibilidad económica en el sentido de averiguar si en el conjunto de las acciones previstas por el Plan las dotaciones públicas obtenidas pueden ser sostenibles.

#### A. Evaluación y financiación

| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS             | DOTACION | SUPERFICIE<br>M2 | CLASE<br>OBRA | MODULO<br>€/M2 | COSTO<br>EXPRO. €/M2 | COSTO<br>€        | IMPUTACION<br>COSTO |
|--|----------|------------------|---------------|----------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA LOCAL   | SL       | 5.444            | NUEVA         | 75             | 66                   | 768.691           | PUM                 |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA LOCAL              | SL       | 0                | NUEVA         | 75             |                      | 0                 |                     |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL      | SL       | 0                | NUEVA         | 752            |                      | 0                 |                     |
| VIARIO E INFRAESTRUCTURA SISTEMA GENERAL | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0                 |                     |
| ESPACIO LIBRE SISTEMA GENERAL            | SG       | 0                |               | 75             |                      | 0                 |                     |
| DOTACION EQUIPAMIENTO SISTEMA GENERAL    | SG       | 17.835           |               | 752            | 66                   | 14.592.219        | PUA                 |
| <b>SUMA</b>                              |          |                  |               |                |                      | <b>15.360.910</b> |                     |
| <b>FINANCIACION PRIVADA</b>              |          |                  |               |                |                      | <b>0</b>          | <b>PR</b>           |
| <b>FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL</b>    |          |                  |               |                |                      | <b>768.691</b>    | <b>PUM</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA</b>   |          |                  |               |                |                      | <b>14.592.219</b> | <b>PUA</b>          |
| <b>FINANCIACION PUBLICA TOTAL</b>        |          |                  |               |                |                      | <b>15.360.910</b> | <b>PU</b>           |

#### B. Sostenibilidad económica

| INGRESOS POR IMPUESTOS       | M2 | Vm IBI<br>€/M2 | V IBI TOTAL<br>€ |
|------------------------------|----|----------------|------------------|
| VIVIENDA LIBRE               | 0  | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA MEDIA               | 0  | 2,50           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RG              | 0  | 2,20           | 0                |
| VIVIENDA VPO-RE              | 0  | 2,20           | 0                |
| TERCIARIO EXCLUSIVO          | 0  | 2,75           | 0                |
| INDUSTRIAL                   | 0  | 1,95           | 0                |
| DOTACIONAL PRIVADO EXCLUSIVO | 0  | 1,65           | 0                |
| <b>TOTAL</b>                 |    |                | <b>0</b>         |

| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | M2     | MANT.<br>€/M2 | MANT. TOTAL<br>€ |
|---|--------|---------------|------------------|
| VIALES                                    | 5.444  | 1,10          | 5.988            |
| ZONAS VERDES                              | 0      | 1,15          | 0                |
| DOTACIONES PUBLICAS                       | 17.835 | 2,00          | 35.670           |
| <b>TOTAL</b>                              |        |               | <b>41.658</b>    |

|  |                |
|--|----------------|
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b> | <b>-41.658</b> |
|--|----------------|

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA**

---

### **2.7. RESUMEN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA**

Del análisis efectuado se deduce que todas las actuaciones propuesta por el Plan General resultan viables económicamente para poder acometer su desarrollo, por lo que cabe deducir que los planteamientos propuestos por el Plan se encuentran aceptablemente resueltos desde el punto de vista económico.

### **2.8. CUADROS RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN**

La financiación se ha establecido pormenorizadamente en los cuadros anteriores para cada una de las actuaciones propuestas por el Plan. Ahora exponemos una serie de cuadros para poder sintetizar lo allí expuesto.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

## 2.8.1. Suelo Urbano no Consolidado

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO A

|                                     |            |     |
|-------------------------------------|------------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 8.402.627  | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 10.991.564 | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 48.870.313 | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 59.861.877 | PU  |
| TOTAL                               | 68.264.504 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 2.363.575  |     |

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO B

|                                     |           |     |
|-------------------------------------|-----------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 2.488.086 | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 52.654    | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 1.518.690 | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 1.571.344 | PU  |
| TOTAL                               | 4.059.430 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 698.661   |     |

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO C

|                                     |           |     |
|-------------------------------------|-----------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 4.696.354 | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 948.523   | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 2.845.569 | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 3.794.092 | PU  |
| TOTAL                               | 8.490.446 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 2.480.461 |     |

#### ACTUACIONES ASISTEMATICAS EXPROPIATORIAS EN SUELO URBANO

|                                     |        |     |
|-------------------------------------|--------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 0      | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 58.988 | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 0      | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 58.988 | PU  |
| TOTAL                               | 58.988 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 0      |     |

#### ACTUACIONES ASISTEMATICAS DIRECTAS EN SUELO URBANO

|                                     |        |     |
|-------------------------------------|--------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 59.574 | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 0      | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 0      | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 0      | PU  |
| TOTAL                               | 59.574 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 0      |     |

#### ACTUACIONES ASISTEMATICAS POR CESION OBLIGATORIA EN SUELO URBANO

|                                     |        |     |
|-------------------------------------|--------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 0      | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 21.137 | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 0      | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 21.137 | PU  |
| TOTAL                               | 21.137 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 0      |     |

#### TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

|                                     |            |     |
|-------------------------------------|------------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 15.646.642 | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 12.072.866 | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 53.234.571 | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 65.307.438 | PU  |
| TOTAL                               | 80.954.079 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 5.542.697  |     |

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

### 2.8.2. Suelo Urbanizable

| SUELO URBANIZABLE SUB-1             |            |     |
|-------------------------------------|------------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 12.347.734 | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 11.365.257 | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 27.051.577 | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 38.416.834 | PU  |
| TOTAL                               | 50.764.568 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 3.046.974  |     |

| SUELO URBANIZABLE SUB-2             |           |     |
|-------------------------------------|-----------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 909.741   | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 365.616   | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 1.096.847 | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 1.462.463 | PU  |
| TOTAL                               | 2.372.204 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 114.321   |     |

| ACTUACION ASISTEMATICA EN SUELO SURBANIZABLE |            |     |
|--|------------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL                   | 0          | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL               | 768.691    | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA              | 14.592.219 | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL                   | 15.360.910 | PU  |
| TOTAL  | 15.360.910 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10%          | 0          |     |

| TOTAL SUELO URBANIZABLE             |            |     |
|-------------------------------------|------------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 13.257.475 | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 12.499.564 | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 42.740.643 | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 55.240.207 | PU  |
| TOTAL                               | 68.497.682 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 3.161.296  |     |

### 2.8.3. Resumen del Núcleo de Población

|                                     |             |     |
|-------------------------------------|-------------|-----|
| FINANCIACION PRIVADA TOTAL          | 28.904.117  | PR  |
| FINANCIACION PUBLICA MUNICIPAL      | 24.572.430  | PUM |
| FINANCIACION PUBLICA AUTONOMICA     | 95.975.214  | PUA |
| FINANCIACION PUBLICA TOTAL          | 120.547.645 | PU  |
| TOTAL                               | 149.451.762 |     |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESION 10% | 8.703.992   |     |



## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

### 2.9. ANÁLISIS DE LA FINANCIACIÓN PÚBLICA

En este apartado realizamos un resumen de la financiación pública y la repercusión que por habitante supone.

|  | €/Hab.    | €/Hab y año |     |
|--|-----------|-------------|-----|
| EUROS POR HABITANTE ACTUAL FINACIACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL                         | 4.191     | 210         | PUM |
| EUROS POR HABITANTE ACTUAL FINACIACIÓN PÚBLICA AUTONÓMICA                        | 16.370    | 818         | PUA |
| EUROS POR HABITANTE ACTUAL FINACIACIÓN PÚBLICA TOTAL                             | 20.561    | 1.028       | PU  |
| EUROS POR HABITANTE ESTIMADO PGM FINACIACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL                   | 3.145     | 157         | PUM |
| EUROS POR HABITANTE ESTIMADO PGM FINACIACIÓN PÚBLICA AUTONÓMICA                  | 12.284    | 614         | PUA |
| EUROS POR HABITANTE ESTIMADO PGM FINACIACIÓN PÚBLICA TOTAL                       | 15.429    | 771         | PU  |
| EUROS POR HABITANTE ESTIMADO CAPACIDAD MÁXIMA PGM FINACIACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL  | 1.022     | 51          | PUM |
| EUROS POR HABITANTE ESTIMADO CAPACIDAD MÁXIMA PGM FINACIACIÓN PÚBLICA AUTONÓMICA | 3.991     | 200         | PUA |
| EUROS POR HABITANTE ESTIMADO CAPACIDAD MÁXIMA PGM FINACIACIÓN PÚBLICA TOTAL      | 5.013     | 251         | PU  |
| RECURSOS MUNICIPALES POR CESIÓN 10%  | 8.703.992 |             |     |

#### NOTAS

|   |        |
|---|--------|
| Habitantes actuales   | 5.863  |
| Habitantes estimados por el Plan General en su año horizonte    | 7.813  |
| Habitantes estimados por el Plan General en su capacidad máxima | 24.045 |

La financiación pública parece admisible incluso en el supuesto de que en el año horizonte se hubieran construido todas las edificaciones de carácter dotacional y ello, desde el punto de vista municipal, sin contar con la cantidad de 8.703.992 € que en el desarrollo del plan se podrá obtener de los recursos derivados de las cesiones gratuitas de suelo.

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA**

### **3: FINANCIACIÓN OBRAS DE COMPETENCIA SUPRAMUNICIPAL.**

#### **3.1. ANÁLISIS DE LA FINANCIACIÓN DE OBRAS DE COMPETENCIA SUPRAMUNICIPAL**

Inicialmente el Plan, como se ha expuesto en el punto .2.2.3 se establecen los criterios de imputación de costos de las obras que el Plan a establecido, realizando aquí ciertas precisiones.

En cuanto a las obras de de edificación relativas a la Dotación de Equipamientos públicos pertenecientes, dado que generalmente no se encuentran definidos los usos concretos a implantar y, por tanto, se desconoce cual será la administración competente, en la evaluación realizada en punto 2 de este anexo, hemos imputado un 75% del costo estimado a la Administración Autonómica (o Provincial) y un 25% a la Administración Municipal en el supuesto de Sistemas Locales y, en su caso, el 100% de los Sistemas Generales a la Administración Autonómica o Provincial.

Igualmente, en el supuesto del Sistema General Viario hemos establecido igual proporción entre la Administración Autonómica o Provincial y la Municipal, en el entendimiento que ni los promotores de las actuaciones urbanísticas pueden hacer frente al alcance económico de dichas obras de urbanización ni inicialmente el municipio en su totalidad.

Finalmente, el Sistema General de Zona Verdes se ha imputado a la Administración Municipal.

#### **Administración Autonómica o Provincial**

- Construcción de viarios, infraestructuras y equipamientos públicos: 94.359.491€

#### **Administración Estatal**

- Construcción de dos pasos elevados sobre el ferrocarril:  $2 \times (20 \times 100) \text{ (m}^2\text{)} \times 800 \text{ (€/m}^2\text{)} = 3.200.000\text{€}$  (complementario del viario ya evaluado)

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA**

---

Con respecto a las obras de urbanización referentes al Sistema General Viario y de interés especial para la población, contemplamos la referente al nuevo nudo de acceso a la población desde la N-432. El proyecto concreto ya se encuentra redactado por el Ministerio de Fomento por lo que con respecto a su alcance económico nos remitimos al que en el mismo pueda figurar.

Complementariamente a ello, el Plan contempla en su documentación las dos alternativas de trazado de la autovía Badajoz-Granada, remitiéndonos igualmente a los estudios informativos que se encuentran tramitándose.

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

### 4: SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS POR LA HACIENDA LOCAL

#### 4.1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL MUNICIPIO

La sostenibilidad económica se ha establecido pormenorizadamente en los cuadros anteriores del punto 2 del presente anexo para cada una de las actuaciones propuestas por el Plan. Ahora exponemos una serie de cuadros para poder sintetizar lo allí expuesto.

##### 4.1.1. Suelo Urbano no Consolidado

| <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO A</b> |         |
|---|---------|
| INGRESOS POR IMPUESTOS                    | 411.006 |
| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | 394.495 |
| DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO         | 16.511  |

| <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO B</b> |         |
|---|---------|
| INGRESOS POR IMPUESTOS                    | 133.730 |
| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | 43.144  |
| DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO         | 90.586  |

| <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TIPO C</b> |         |
|---|---------|
| INGRESOS POR IMPUESTOS                    | 543.427 |
| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | 81.866  |
| DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO         | 461.561 |

| <b>ACTUACIONES ASISTEMATICAS</b>          |        |
|---|--------|
| INGRESOS POR IMPUESTOS                    | 0      |
| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | 1.473  |
| DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO         | -1.473 |

| <b>TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>  |           |
|---|-----------|
| INGRESOS POR IMPUESTOS                    | 1.088.164 |
| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | 520.979   |
| DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO         | 567.185   |

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

La sostenibilidad económica es admisible en todos los supuestos considerados del Suelo Urbano no Consolidado, excepto el pequeño desfase en relación con las actuaciones asistemáticas, existiendo finalmente un exceso total entre ingresos previstos y gastos de mantenimiento de 567.185 € que el municipio podrá destinar a otros servicios.

### 4.1.2. Suelo Urbanizable

| <b>SUELO URBANIZABLE SUB-1</b>            |         |
|---|---------|
| INGRESOS POR IMPUESTOS                    | 499.890 |
| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | 374.768 |
| DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO         | 125.122 |

| <b>SUELO URBANIZABLE SUB-2</b>            |        |
|---|--------|
| INGRESOS POR IMPUESTOS                    | 32.175 |
| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | 20.434 |
| DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO         | 11.741 |

| <b>ACTUACION ASISTEMATICA</b>             |         |
|---|---------|
| INGRESOS POR IMPUESTOS                    | 0       |
| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | 41.658  |
| DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO         | -41.658 |

| <b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>            |         |
|---|---------|
| INGRESOS POR IMPUESTOS                    | 532.065 |
| MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS | 436.860 |
| DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO         | 95.204  |

Solo existe un pequeño desequilibrio en el Suelo Urbanizable debido a que existe igualmente un área destinada exclusivamente a dotación pública de carácter general que no genera ingresos al no existir usos lucrativos, registrándose por el contrario unos gastos de mantenimiento estimados de 41.658 €, existiendo finalmente un superávit de los ingresos previstos con respecto a los gastos de mantenimiento de 95.204€.

## PLAN GENERAL MUNICIPAL LLERENA

---

### 4.1.3. Resumen del Núcleo de Población

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>TOTAL NUCLEO DE POBLACION</b>                 |                  |
| <b>INGRESOS POR IMPUESTOS</b>                    | <b>1.620.229</b> |
| <b>MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS</b> | <b>957.839</b>   |
| <b>DIFERENCIA INGRESOS-MANTENIMIENTO</b>         | <b>662.390</b>   |

Con respecto al total del Plan existe un superávit de los ingresos previstos con respecto a los gastos de mantenimiento de 662.390€.

Consecuentemente con lo expuesto puede deducirse que las actuaciones propuestas por el Plan pueden considerarse que son sostenibles en su conjunto desde el punto de vista económico por el Ayuntamiento

Fecha de Redacción: 28-06-2021

Equipo Redactor:

Firmado:

JULIAN PRIETO FERNANDEZ

VICENTE LOPEZ BERNAL

CARLOS BENITO DE ORDUÑA

INGENIEROS PROYECTISTAS EXTREMEÑOS S.A.

Fdo. PO Carlos Benito de Orduña

