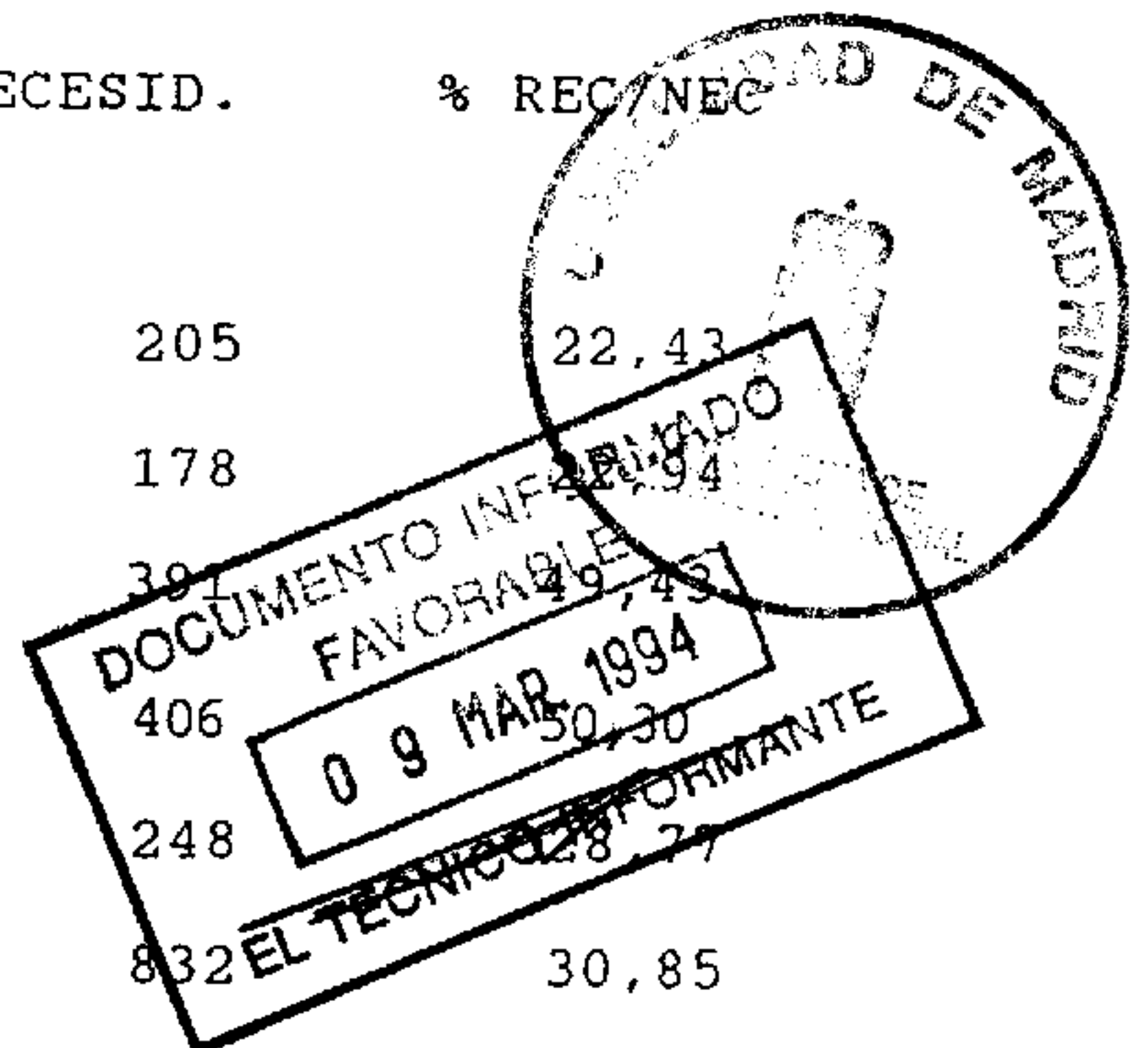


4. VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DE LAS PROPUESTAS DEL PGOU.

El Plan General de Alcalá incluye un conjunto de propuestas de intervención en el desarrollo urbanístico de la ciudad, algunas de las cuales tienen carácter público, y el resto privado. En este último punto del Estudio Económico y Financiero se aborda la viabilidad de tales propuestas, aunque el procedimiento de justificar tal viabilidad sigue diferentes vías según sea la responsabilidad de la intervención, pública o privada.

En las actuaciones de carácter público, y más concretamente en las de responsabilidad municipal, la viabilidad económico-financiera se justifica garantizando que existen suficientes recursos presupuestarios para hacer frente a las necesidades de inversión derivadas del Plan. En consecuencia, y como resumen de los anteriores puntos en los que se ha analizado la evolución reciente y futura de tales variables -recursos y necesidades de inversión-, podemos contemplar en la tabla adjunta su contraste año a año.

AÑOS	RECURSOS	NECESID.	% REC/NEC
1991	914	205	22,43
1992	776	178	21,12
1993	791	397	19,92
1994	807	406	19,87
1995	862	248	34,75
1996	2.697	832	30,85
1997	991	287	28,96
1998	1.135	344	30,31

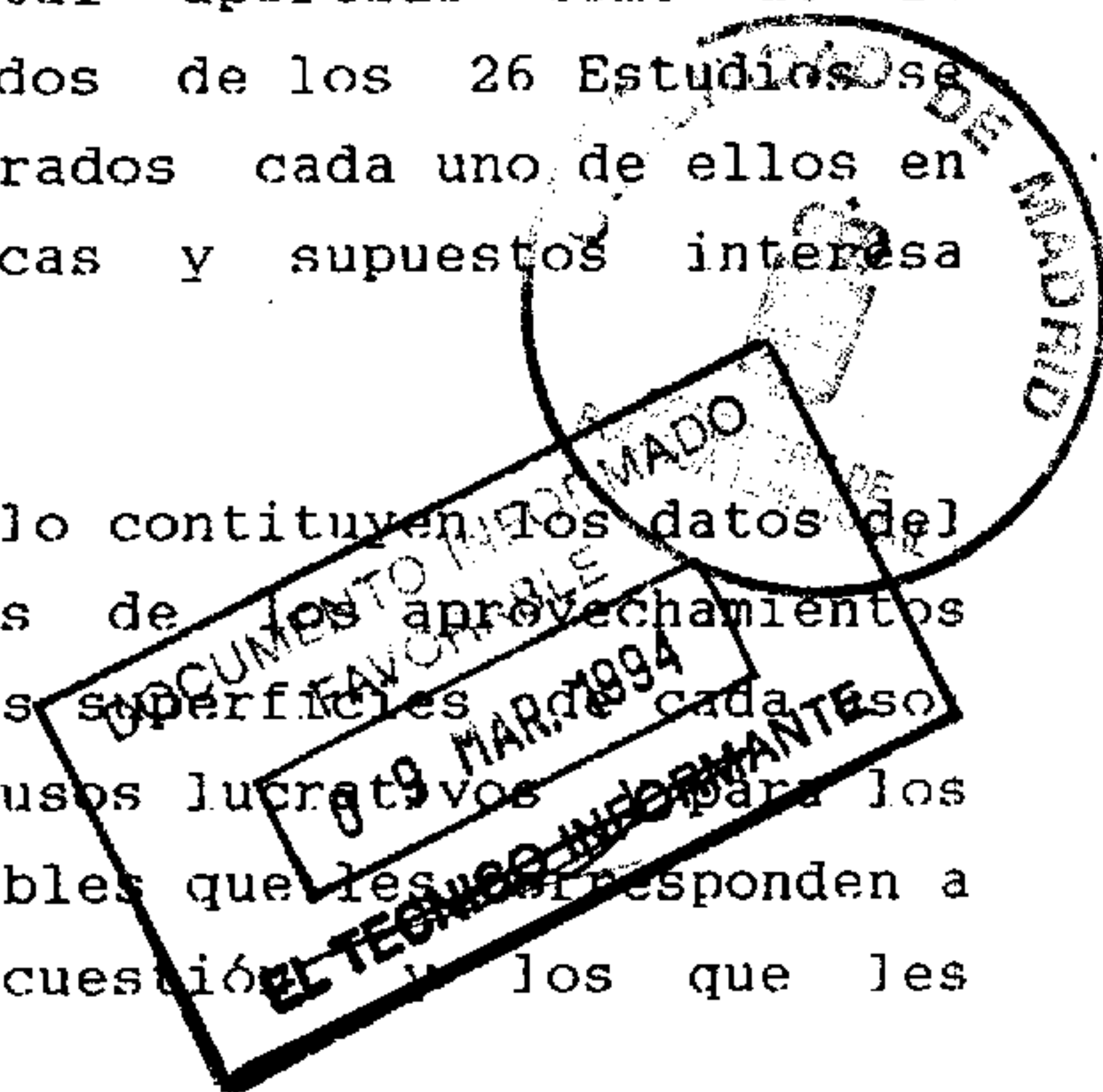


Como puede observarse, las necesidades de inversión municipal derivadas del desarrollo del PGOU han sido programadas de manera que se mantengan año tras año, en porcentajes inferiores al 50% de la capacidad de inversión total estimada en la hipótesis menos optimista de las consideradas. Con ello se garantiza que no existen restricciones económico-financieras a la ejecución de tales inversiones.

En las propuestas de responsabilidad privada, la viabilidad se justifica poniendo de manifiesto la rentabilidad económico-financiera de los desarrollos urbanísticos, para unos precios de suelo, de edificación y de venta considerados como razonables en el mercado.

Así, cada uno de los 26 sectores de Suelo Urbanizable programados en los dos cuatrienios del Plan -7 sectores de S.U.P. de 1ª Etapa, 11 de S.U.T. también en 1ª Etapa y 8 de S.U.P. de 2ª Etapa- ha sido objeto de un Estudio de Rentabilidad Económico-Financiero (E.R.E.F.), en el cual se calcula, entre otros indicadores, el de la Tasa Interna de Retorno (T.I.R.) tanto del capital aportado como de la inversión en sí misma. Los resultados de los 26 Estudios se adjuntan a continuación, estructurados cada uno de ellos en tres apartados cuyas características y supuestos interesa detallar de forma precisa.

El primer bloque de los E.R.E.F. lo constituyen los datos del sector. Primero aparecen los datos de los aprovechamientos urbanísticos, donde se incluyen las superficies aprovechables y los m<sup>2</sup> edificables totales para los usos lucrativos y para los sistemas interiores, los m<sup>2</sup> edificables que les corresponden a los propietarios del sector en cuestión y los que les

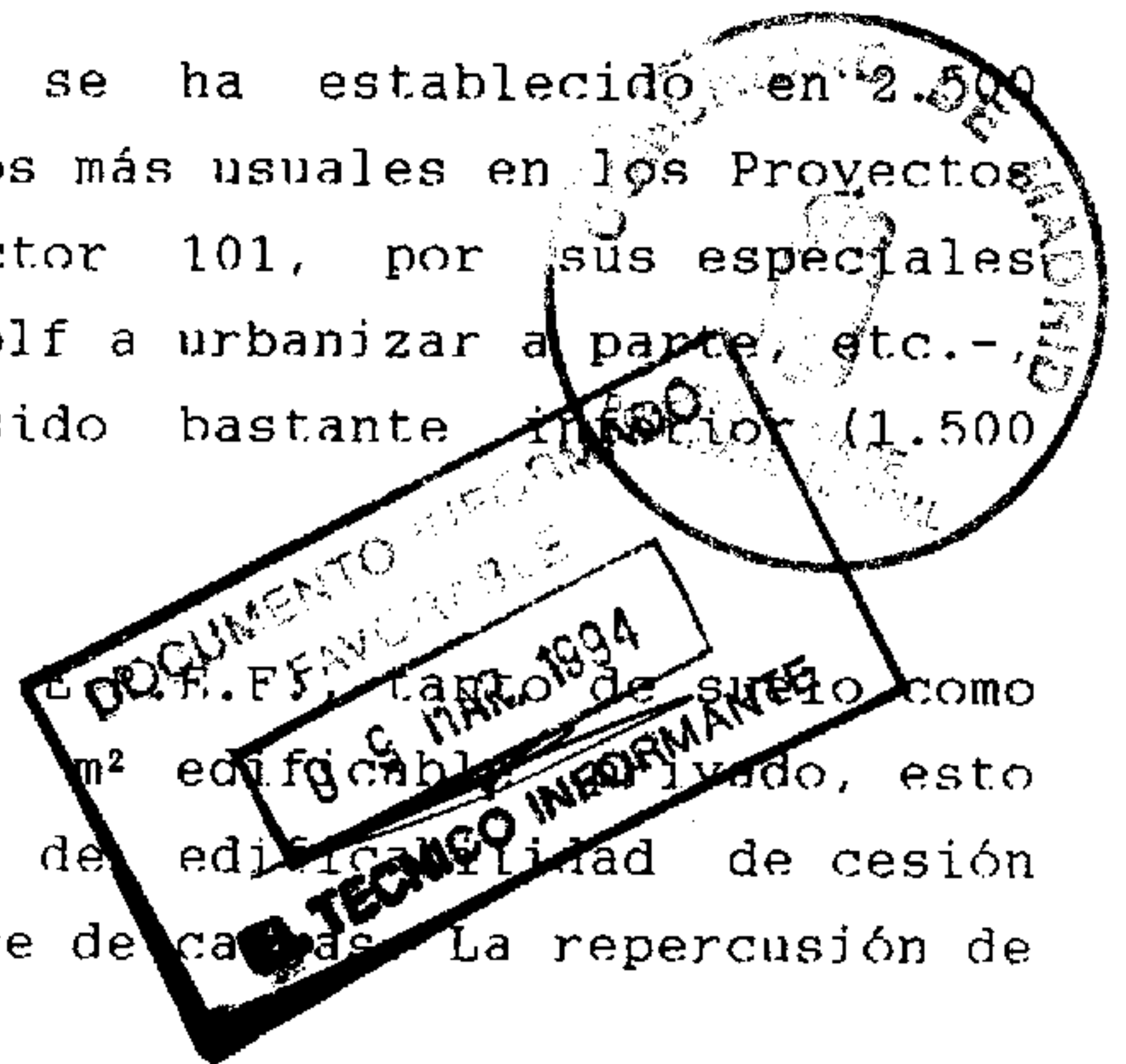


corresponden a otros destinatarios -propietarios de sistemas generales y Ayuntamiento en concepto de cesión-, datos todos sacados de las fichas que se incluyen en los Anejos a la Memoria de Ordenación. El reparto que se ha realizado de los m<sup>2</sup> edificables, entre los propietarios del sector y los demás, es proporcional para todos los usos lucrativos existentes, si bien, en el momento de la reparcelación, el reparto podrá ser el que resulte de ésta, ya que el presente ejercicio no tiene carácter vinculante.

En lo que respecta a los datos de costes utilizados, conviene realizar algunas precisiones. Al suelo se le ha asignado un valor de utilización relativamente elevado, 2.500 pts./m<sup>2</sup>., valor con el que sus propietarios conseguirían apropiarse del grueso de las plusvalías generadas por el desarrollo urbanístico. Evidentemente, la utilización del suelo en base a valores por debajo del fijado, conseguiría sustanciales trasvases de plusvalía a los promotores, de la misma manera que valores por encima de él, podrían poner en peligro la rentabilidad de los desarrollos urbanísticos.

El coste medio de urbanización se ha establecido en 2.500 pts/m<sup>2</sup>, de acuerdo con los precios más usuales en los Proyectos recientes. Unicamente en el sector 101, por sus especiales características -gran tamaño, golf a urbanizar a parte, etc.-, el coste medio introducido ha sido bastante inferior (1.500 pts/m<sup>2</sup>).

La repercusión que figura en el estudio de urbanización se refiere a cada m<sup>2</sup> edificable, esto es, una vez excluido el 10% de edificabilidad de cesión municipal, el cual se ofrece libre de cargas. La repercusión de



La propiedad del suelo incluye gastos de transmisión en razón de impuestos -7,5% del valor-, y la de urbanización, los costes del Proyecto, 2,35%.

En cuanto a los costes de edificación, que incluyen el beneficio industrial del constructor, han sido utilizados los siguientes:

Uso industrial = 60.000 pts/m<sup>2</sup>.

Uso residencial denso = 65.000 pts/m<sup>2</sup>.

Uso residencial unifamiliar = 70.000 pts/m<sup>2</sup>.

Uso comercial = 65.000 pts/m<sup>2</sup>.

Uso terciario = 80.000 pts/m<sup>2</sup>.

El segundo bloque de cada E.R.E.F., que aparece en su segunda hoja, refleja la estimación de costes e ingresos por usos y por años. El modelo supone que el coste de urbanización del suelo se produce íntegramente en el año 0, el primero de los seis considerados para el cálculo de la rentabilidad global de la operación, mientras que los costes de edificación se reparten entre los tres siguientes, un 40% el año 1, y un 30% cada uno de los siguientes.

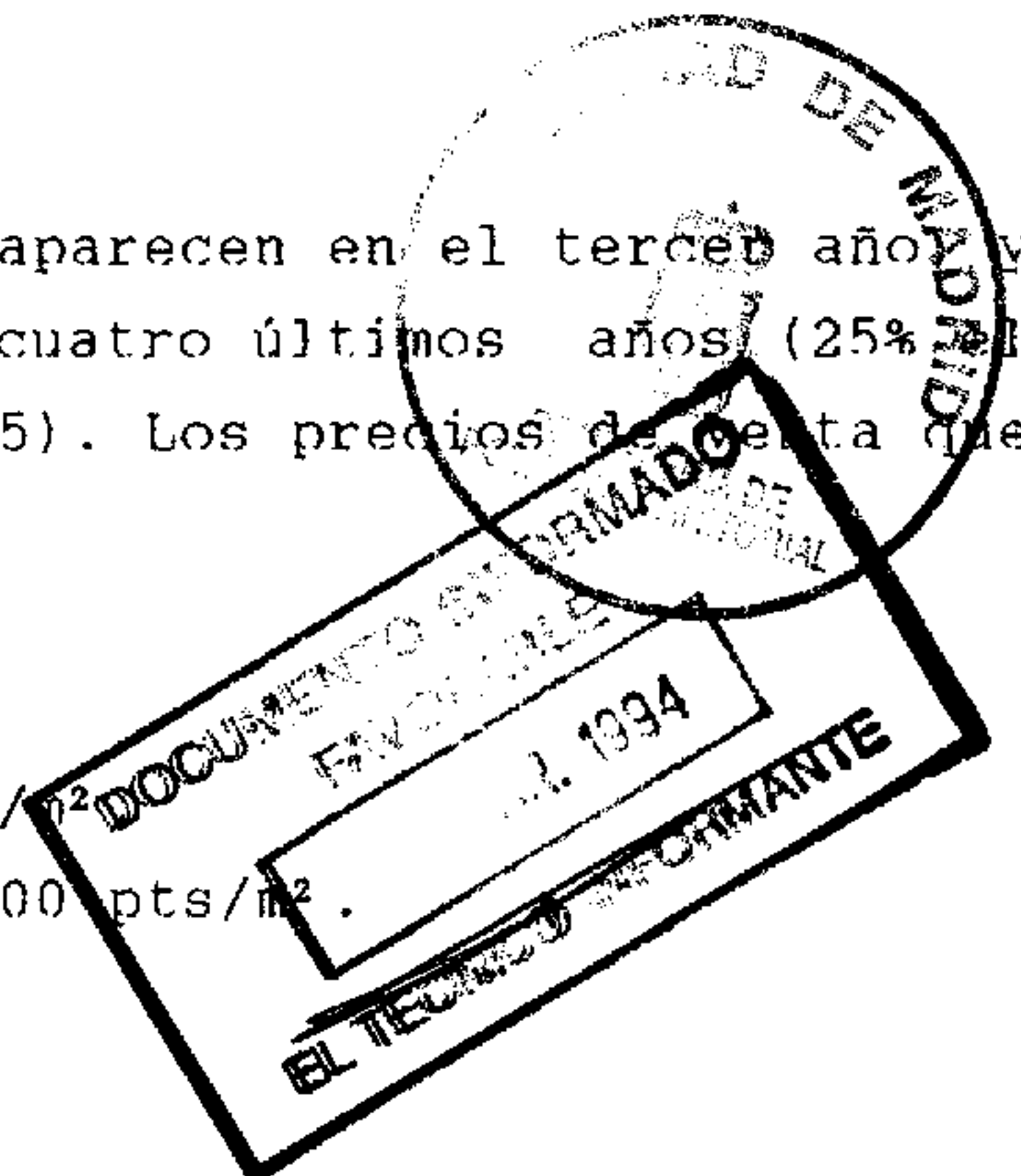
Los ingresos, por su parte, solo aparecen en el tercer año y se reparten por igual entre los cuatro últimos años (25% el año 2, 25% el 3, 25% el 4 y 25% el 5). Los precios de venta que se han supuesto son los siguientes:

Uso industrial = 110 pts/m<sup>2</sup>.

Uso residencial denso = 120.000 pts/m<sup>2</sup>.

Uso residencial unifamiliar = 130.000 pts/m<sup>2</sup>.

Uso comercial = 130.000 pts/m<sup>2</sup>.



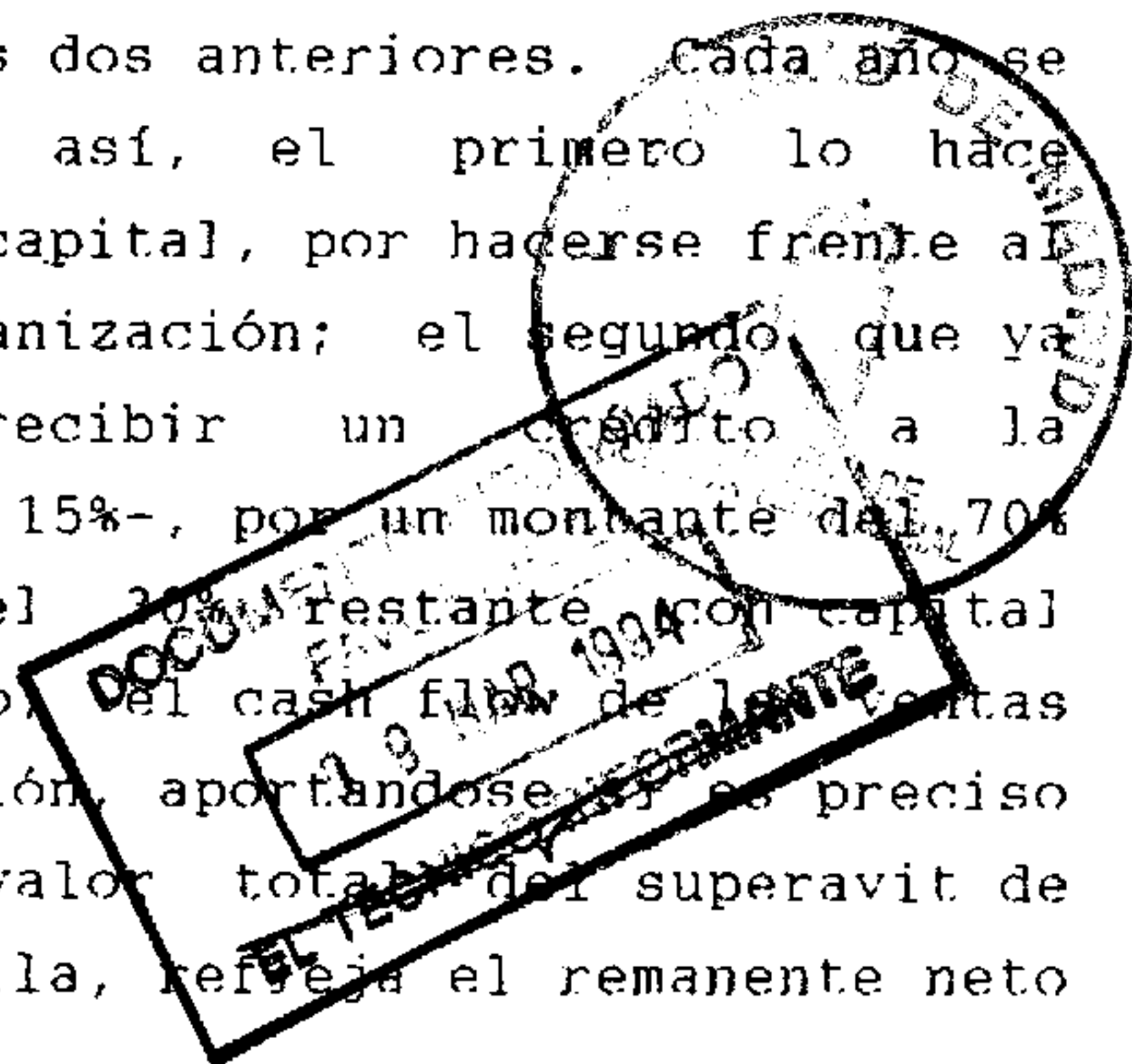
Us: terciario = 150.000 pts/m<sup>2</sup>.

Los ingresos calculados son netos, es decir que del total del valor de las ventas se ha descontado un 4% correspondiente a los gastos de comercialización.

El tercer y último bloque de cada E.R.E.F., refleja el plan de financiación y la rentabilidad de la operación, pudiendose calibrar el grado de rentabilidad a través de diversidad de indicadores detallados en la hoja-resumen:

- El indicador más inmediato es comparar el total de las inversiones anuales con el total de los ingresos anuales, y considerar que el exceso de éstos sobre los primeros se obtiene en un período de seis años.

- Un indicador más complejo es el que contempla la diferenciación entre inversión total y capital aportado. El modelo razona aceptando tres formas de financiar la inversión total, la primera con aportaciones de capital, la segunda con el flujo de caja (cash flow) anual, y la tercera con recurso al crédito de forma subsidiaria a las dos anteriores. Cada año se financia de forma diferente: así, el primero lo hace íntegramente con aportaciones de capital, por hacerse frente al coste del suelo y de su urbanización; el segundo, que ya implica edificación, puede recibir un crédito a la construcción -a cinco años y al 15%- por un montante del 70% del coste de ésta, cubriéndose el 30% restante con capital aportado; y a partir del tercero, el cash flow de ventas empieza a autofinanciar la operación, aportándose el resto de capital para completarlo. El valor total del superavit de fondos que aparece en la novena fila, refleja el remanente neto



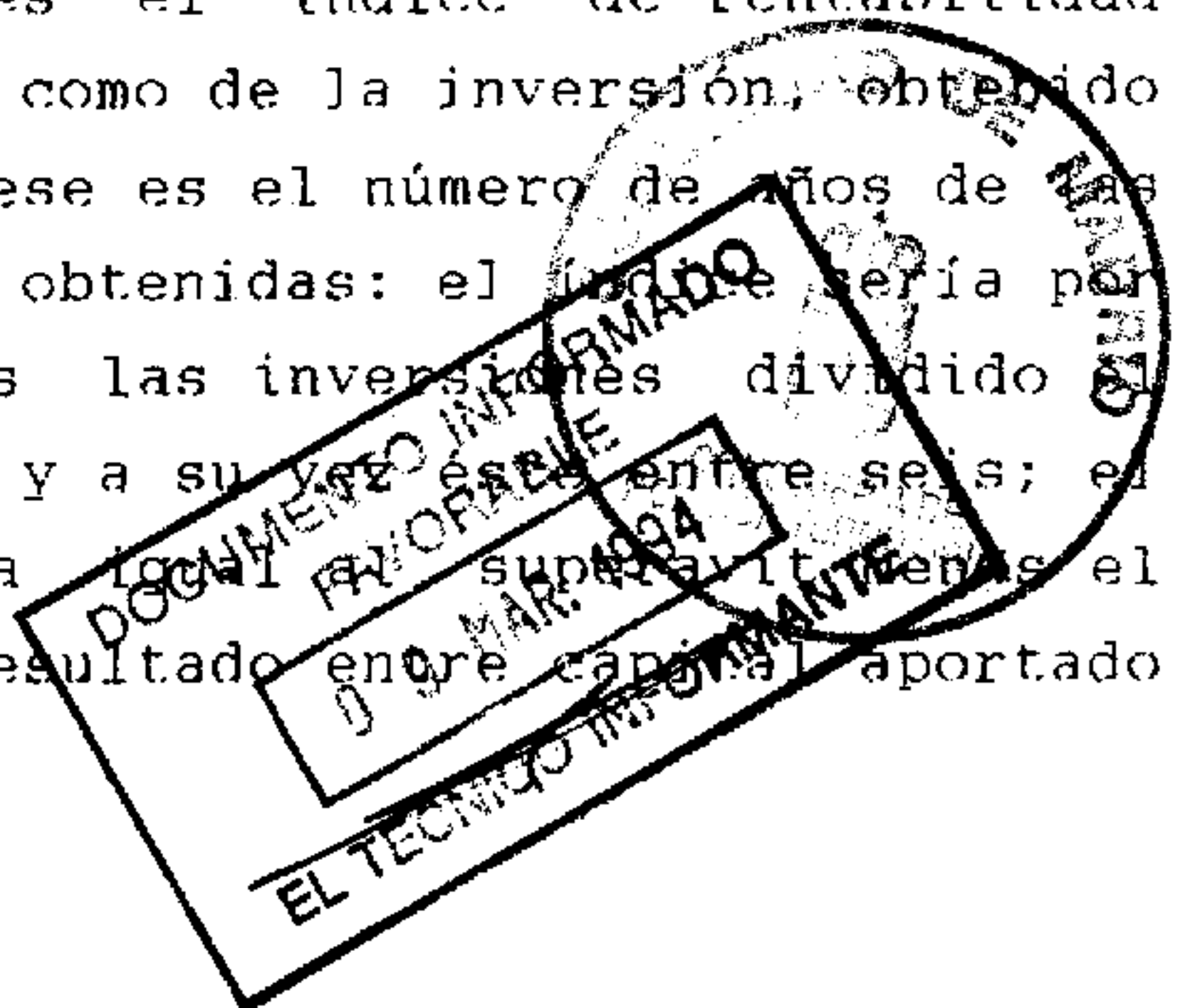


que produce la operación, antes de reponer el capital aportado, siendo estos dos conceptos los que deben ser comparados entre sí como indicador de rentabilidad.

- El indicador más perfeccionado es el que obtiene el Valor Actual Neto (V.A.N.) del superavit y lo compara con el del capital aportado. El V.A.N. consiste en calcular lo que valen en la actualidad bien sea los ingresos futuros esperados, bien sea el capital a aportar en los próximos años, para lo cual se descuentan estos valores a un tipo de interés determinado -en nuestro supuesto al 15%-; para que una operación sea rentable, el V.A.N. del superavit debe ser cuando menos mayor que el del capital aportado.

- La Tasa Interna de Retorno (T.I.R.) es el valor tipo de interés que iguala los V.A.N. comparados. Así, una T.I.R. del capital aportado respecto del superavit igual al 20% indica que hay que descontar al 20% los valores futuros de ambos flujos para que sus Valores Actuales Netos se igualen. La hoja resumen de rentabilidad de cada sector refleja también la T.I.R. de la inversión respecto de los ingresos totales, siendo en general aceptable las operaciones cuya T.I.R. está por encima del 15%.

- Otro indicador que se ofrece es el índice de rentabilidad anual tanto del capital aportado como de la inversión, obtenido al dividir por seis -puesto que ese es el número de años de las operaciones- las rentabilidades obtenidas: el índice sería por tanto igual a los ingresos menos las inversiones dividido el resultado entre las inversiones, y a su vez éste entre seis; el otro índice, por su parte, sería el superavit menos el capital aportado, dividido el resultado entre el capital aportado y éste resultado entre seis.



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 30D (S.U.P. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 30D

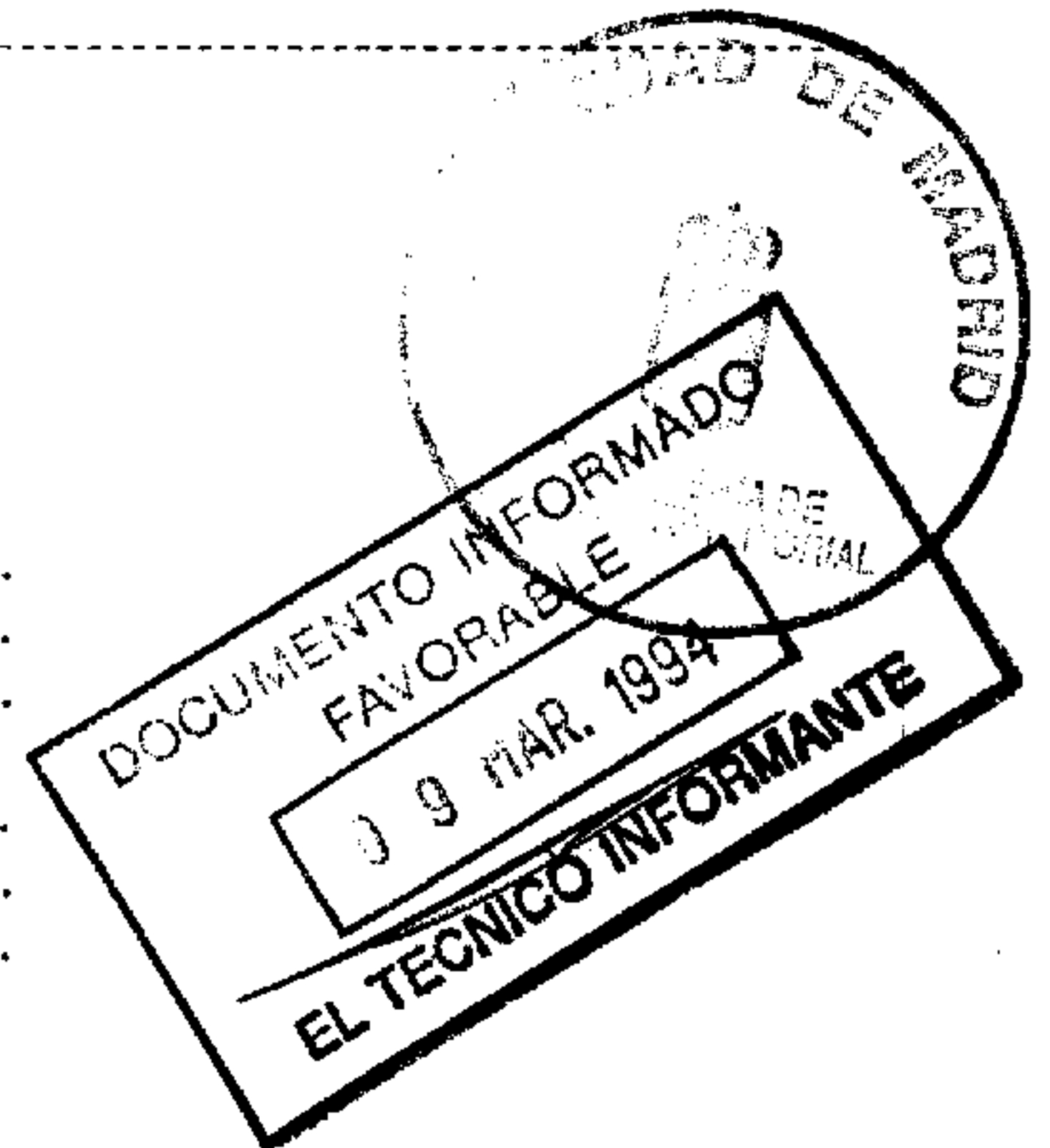
A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USO	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
IND. RESIDENTIAL	125.155	93.866	59.283	34.583	0,75
USOS ADMINISTRATIVOS	125.155	93.866	59.283	34.583	0,75
DEPORTE	0	0	0	-	1,00
DEPORTIVO	3.217	2.574	2.574	-	0,80
SOCIAL	3.217	3.217	3.217	-	1,00
COMERCIAL	0	0	0	-	-
HOSPITALARES	16.087	1.319	1.319	-	0,08
VIAJES	13.193	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	35.714	7.110	7.110	-	-
TOTAL SECTOR	160.869	100.976	66.393	34.583	0,63

SUBSECT: 16,0869 HAS. SUP. OTROS SECT.: 6,8349 HAS. 0 VIVIENDAS 0 VIV/HAS.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	7.292 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	4.872 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	12.164 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	616 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	432 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	184 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	412 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	289 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	123 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 30D (S.U.P. 1ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	432	432
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	289	289
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	3.806	3.806
TOTAL COSTES DE INVERSION	4.527	4.527

B.2. PLAN DE INVERSIONES

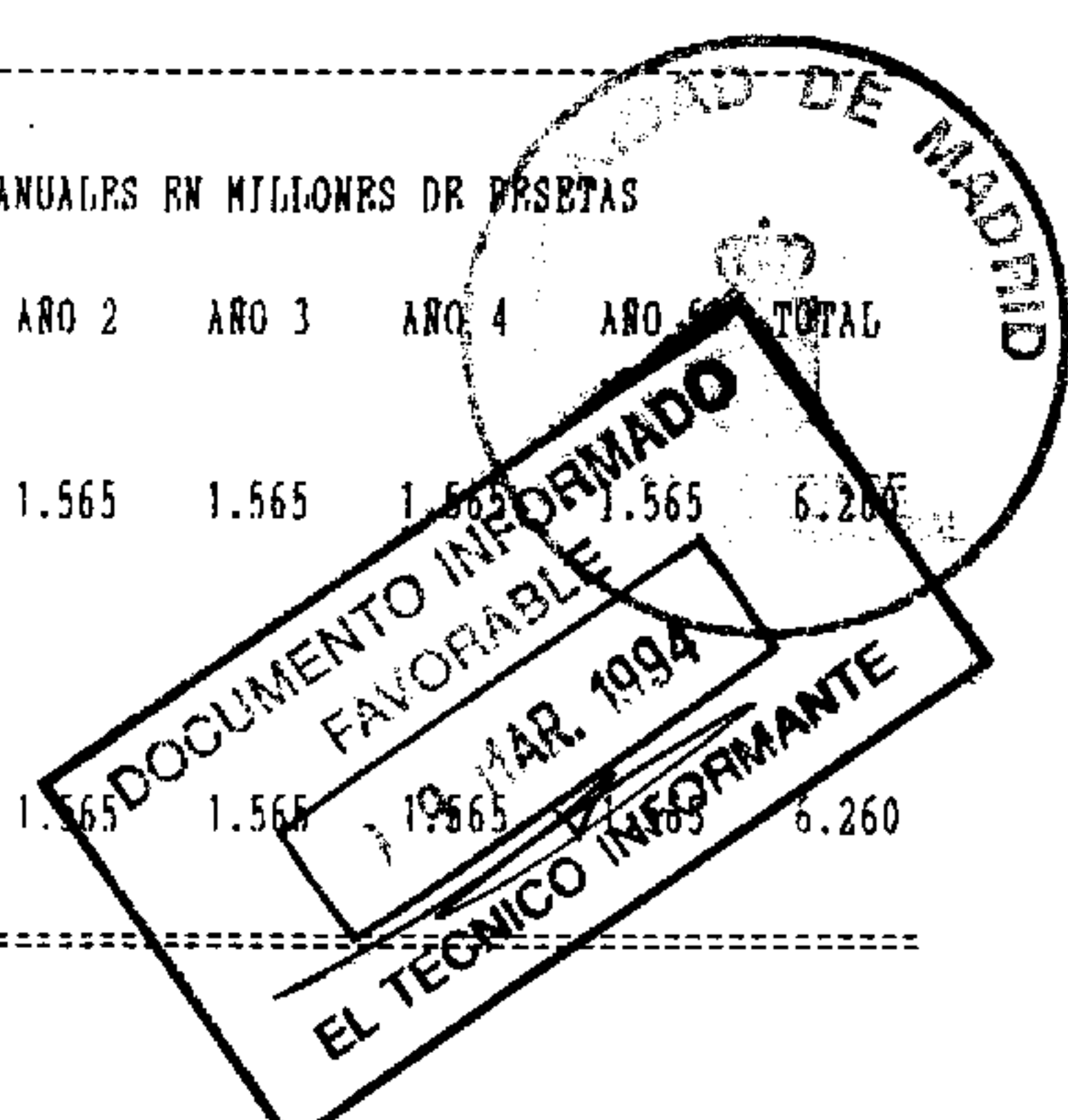
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES DE PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRAS Y URBANIZACION DE SUELO	721						721
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		1.522	1.142	1.142			3.806
TOTAL COSTES DE INVERSION	721	1.522	1.142	1.142	0	0	4.527

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PSETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			1.565	1.565	1.565	1.565	6.260
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	1.565	1.565	1.565	1.565	6.260





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 300 (S.U.P. 1ª ETAPA)

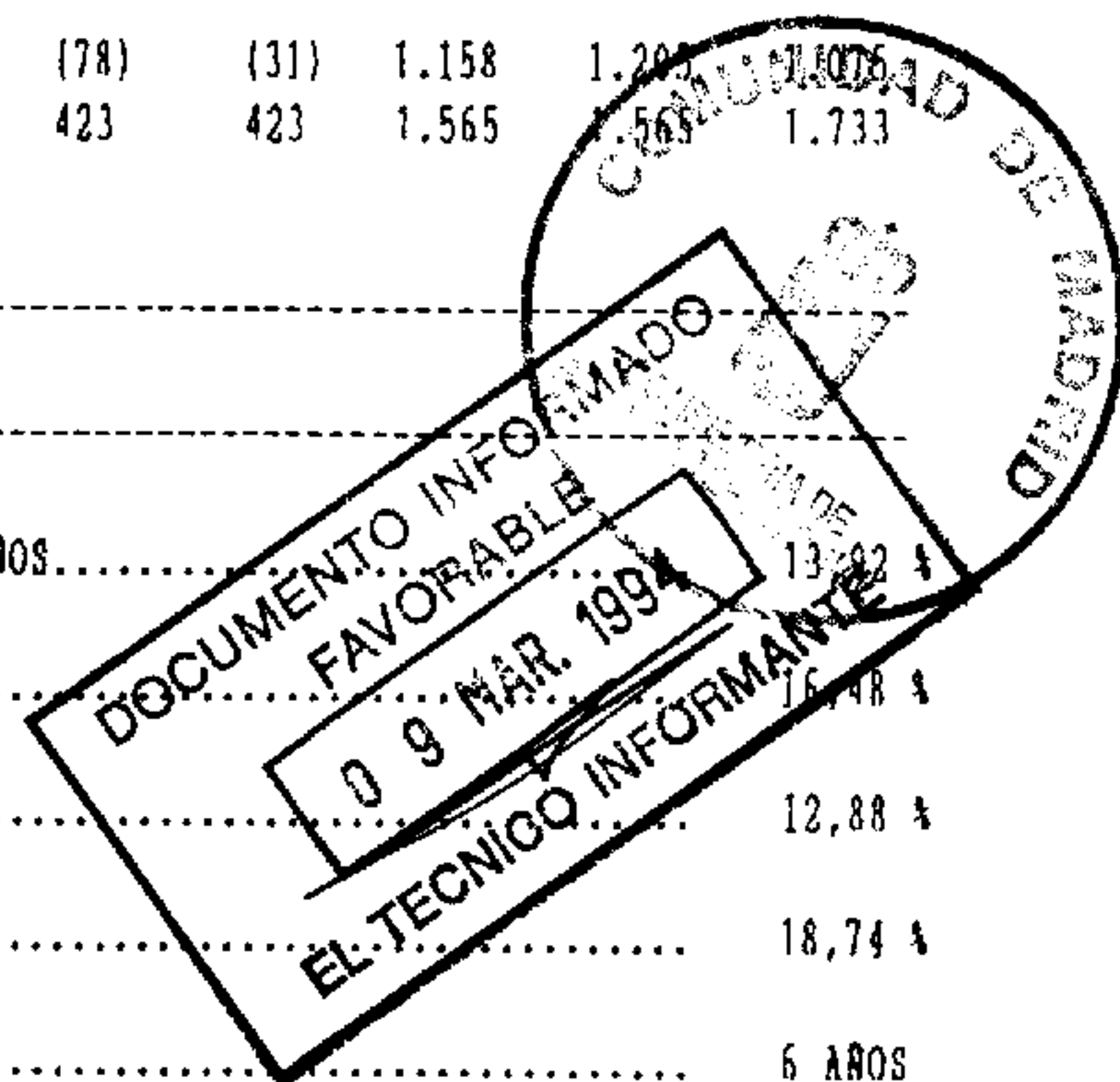
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INYECCIONES ANUALES	721	1.522	1.142	1.142	0	0	4.527
DETERIORACION ANUAL DE CREDITOS	0	0	313	313	313	313	1.254
TOTAL INCREMENTOS DE FONDOS	721	1.522	1.455	1.455	313	313	5.781
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	1.565	1.565	1.565	1.565	6.260
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(188)	(188)	(141)	(94)	(47)	(658)
CASH FLOW ANUAL	0	(188)	1.377	1.424	1.471	1.518	5.602
APORTACIONES DE CAPITAL	721	457	78	31	0	0	1.287
TOTAL FONDOS PROPIOS	721	269	1.455	1.455	1.471	1.518	6.889
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(1.254)	0	0	1.158	1.205	2.362
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(1.254)	(1.254)	(1.254)	(96)	1.108	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	1.254	0	0	0	0	1.254
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	662	599	1.261
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	721	397	59	21	0	0	1.198
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(721)	(457)	(78)	(31)	1.158	1.205	1.005
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(721)	(1.522)	423	423	1.565	1.565	1.733

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	13,82 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	16,48 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	12,88 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	18,74 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 33D (S.U.P. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 33D

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
IND. EXENTO	15.000	11.250	5.459	5.791	0,75
IND. TECNOLOG.	24.605	18.454	8.955	9.499	0,75
COMER. EXENTO	24.600	12.300	5.969	6.331	0,50
TERC. EXENTO	24.600	18.450	8.953	9.497	0,75
USOS DECRETIVOS	88.805	60.454	29.336	31.118	0,68
DOCENTE	0	0	0		1,00
DEPORTIVO	2.337	1.870	1.870	-	0,80
SOCIAL	1.169	1.169	1.169	-	1,00
COMERCIAL	1.169	818	818	-	0,70
ESPECTACULOS	11.690	1.169	1.169	-	0,10
VIAL	11.690	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	28.055	5.026	5.026	-	-
TOTAL SECTOR	116.860	65.480	34.362	31.118	0,56

SUP. SECT.: 11,686 HAS. SUP. OTROS SECT.: 9,9837 HAS. 0 VIVIENDAS 0 VIV/HA.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	10.704 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	5.496 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	16.199 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	582 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	314 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	268 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	299 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	161 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	138 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCIARIO	80.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 13D (S.U.P. 1ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES RN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	INDUST.	COMERC.	TERCIAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	58	96	64	96	314
COSTES TOTALES DE URRANIZACION DEL SUELO	30	49	33	49	161
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	350	575	415	766	2.107
TOTAL COSTES DE INVERSION	439	720	512	911	2.582

B.2. PLAN DE INVERSIONES

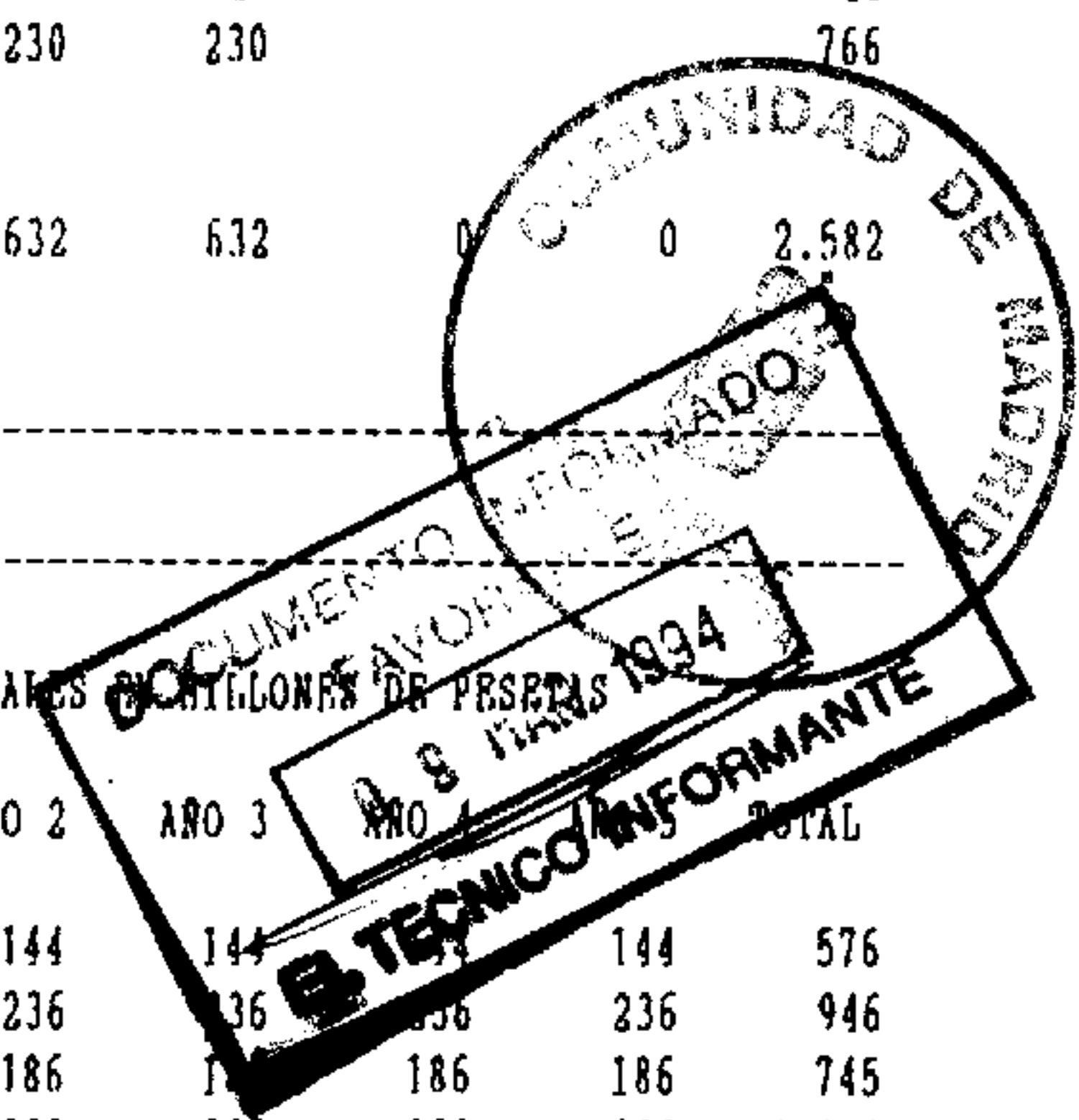
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
CONEXION Y URBANIZACION DE SUELO	475						475
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		140	105	105			350
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		230	172	172			575
CONSTRUCCION USO COMERCIAL		166	125	125			415
CONSTRUCCION USO TERCARIO		307	230	230			766
TOTAL COSTES DE INVERSION	475	843	632	632		0	2.582

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USGS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			144	144		144	576
USGS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			236	236		236	946
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			186	186		186	745
USO TERCARIO A 150.000 PTS/M2			322	322		322	1.289
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	889	889	889	889	3.556



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 33D (S.U.P. 1ª ETAPA)

C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

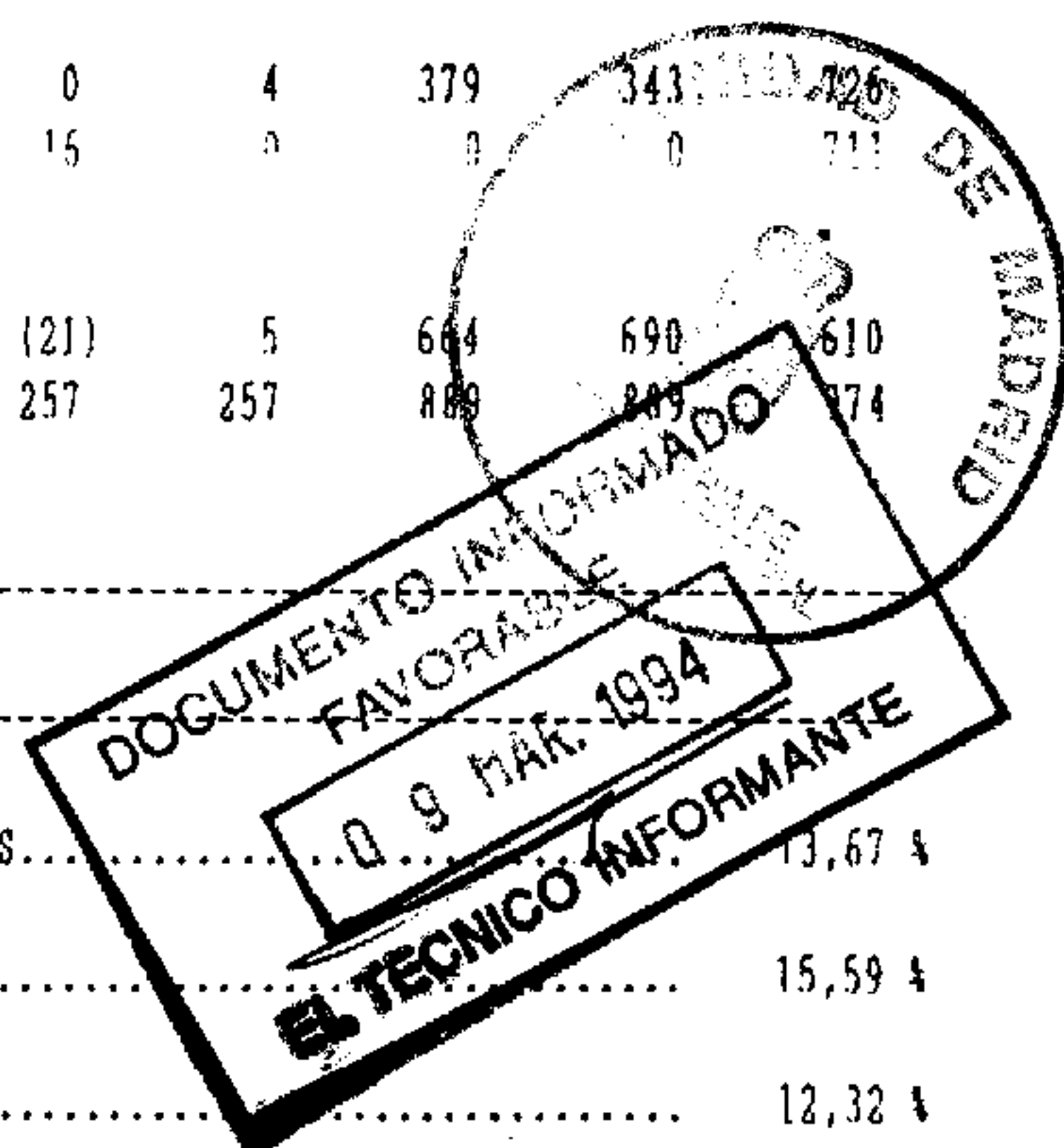
C.1. PLAN DE FINANCIACION

SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE Ptas

	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	475	843	632	632	0	0	2.582
DEVIACION ANUAL DE CREDITOS	0	0	174	174	174	174	694
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	475	843	806	806	174	174	3.276
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	889	889	889	889	3.556
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(104)	(104)	(78)	(52)	(26)	(364)
CASH FLOW ANUAL	0	(104)	785	811	837	863	3.192
APORTACIONES DE CAPITAL	475	253	21	0	0	0	749
TOTAL FONDOS PROPIOS	475	149	806	811	837	863	3.941
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(694)	0	5	664	690	1.358
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(694)	(694)	(689)	(25)	664	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	694	0	0	0	0	694
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	4	379	343	726
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	475	220	15	0	0	0	710
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(475)	(253)	(21)	5	664	690	610
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(475)	(843)	257	257	889	889	174

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	13,67 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	15,59 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	12,32 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	17,96 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 42D (S.U.P. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 42D

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
IND. ERENTA	126.692	95.019	61.063	33.956	0,75
USOS INCRATIVOS	126.692	95.019	61.063	33.956	0,75
DOCESTR	0	0	0		1,00
DEFECTIVO	3.100	2.480	2.480	-	0,80
SOCIAL	3.100	3.100	3.100	-	1,00
COMERCIAL	0	0	0	-	
ESP. LIBRES	15.213	1.521	1.521	-	0,10
VIAJES	17.595	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	39.008	7.101	7.101	-	-
TOTAL SECTOR	165.700	102.120	68.164	33.956	0,62

SUP. SECT.: 16,57 HAS. SUP. OTROS SECT.: 6,633 HAS. 0 VIVIENDAS 0 VIV/HA.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	7.292 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	4.958 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	12.250 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	624 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	445 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	178 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	424 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	303 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	121 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 42D (S.U.P. 1ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	445	445
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	303	303
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	3.920	3.920
TOTAL COSTES DE INVERSION	4.668	4.668

B.2. PLAN DE INVERSIONES

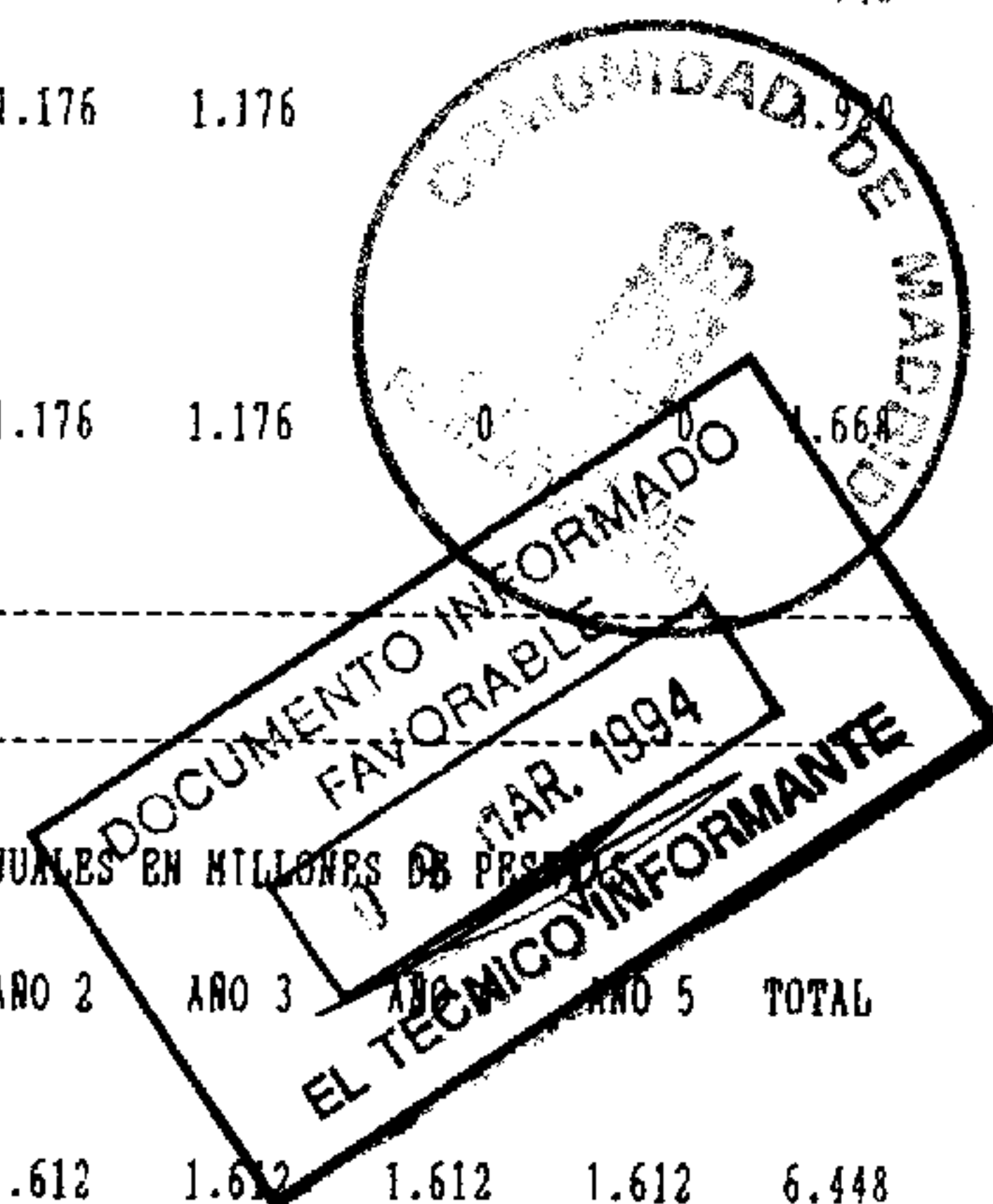
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	748						748
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		1.568	1.176	1.176			
TOTAL COSTES DE INVERSION	748	1.568	1.176	1.176			4.668

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PTAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			1.612	1.612	1.612	1.612	6.448
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	1.612	1.612	1.612	1.612	6.448



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 42D (S.U.P. 1ª ETAPA)

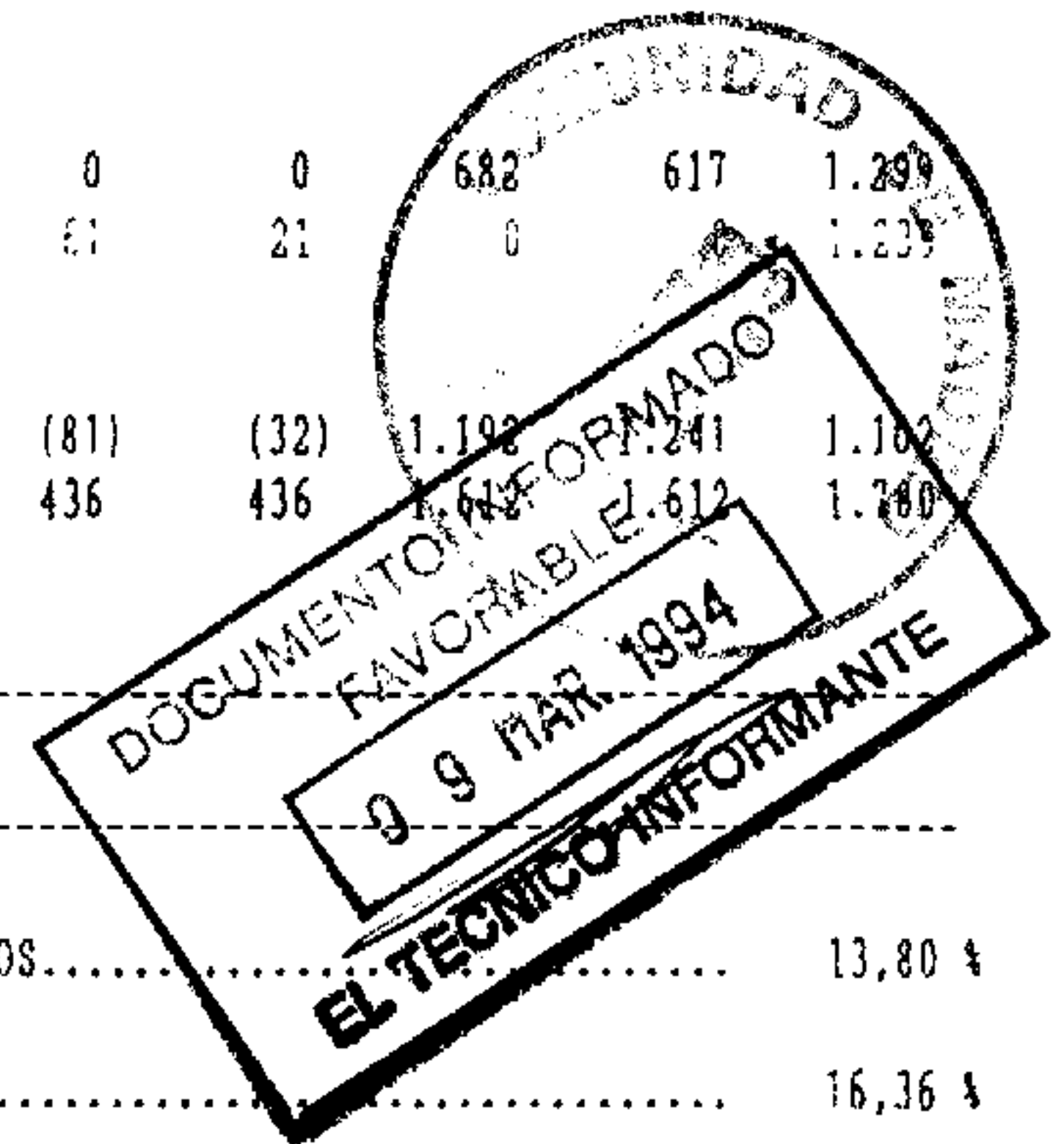
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PSETAS						
	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	748	1.568	1.176	1.176	0	0	4.668
DEVIACION ANUAL DE CREDITOS	0	0	323	323	323	323	1.291
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	748	1.568	1.499	1.499	323	323	5.960
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	1.612	1.612	1.612	1.612	6.448
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(194)	(194)	(145)	(97)	(48)	(678)
CASH FLOW ANUAL	0	(194)	1.418	1.467	1.515	1.564	5.770
APORTACIONES DE CAPITAL	748	470	81	32	0	0	1.331
TOTAL FONDOS PROPIOS	748	277	1.499	1.499	1.515	1.564	7.101
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(1.291)	0	0	1.192	1.241	2.433
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(1.291)	(1.291)	(1.291)	(99)	1.142	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	1.291	0	0	0	0	1.291
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	682	617	1.299
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	748	409	61	21	0	0	1.239
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(748)	(470)	(81)	(32)	1.192	1.241	1.102
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(748)	(1.568)	436	436	1.192	1.241	1.200

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	13,80 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	16,36 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	12,81 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	18,65 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 100 (S.U.P. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 100

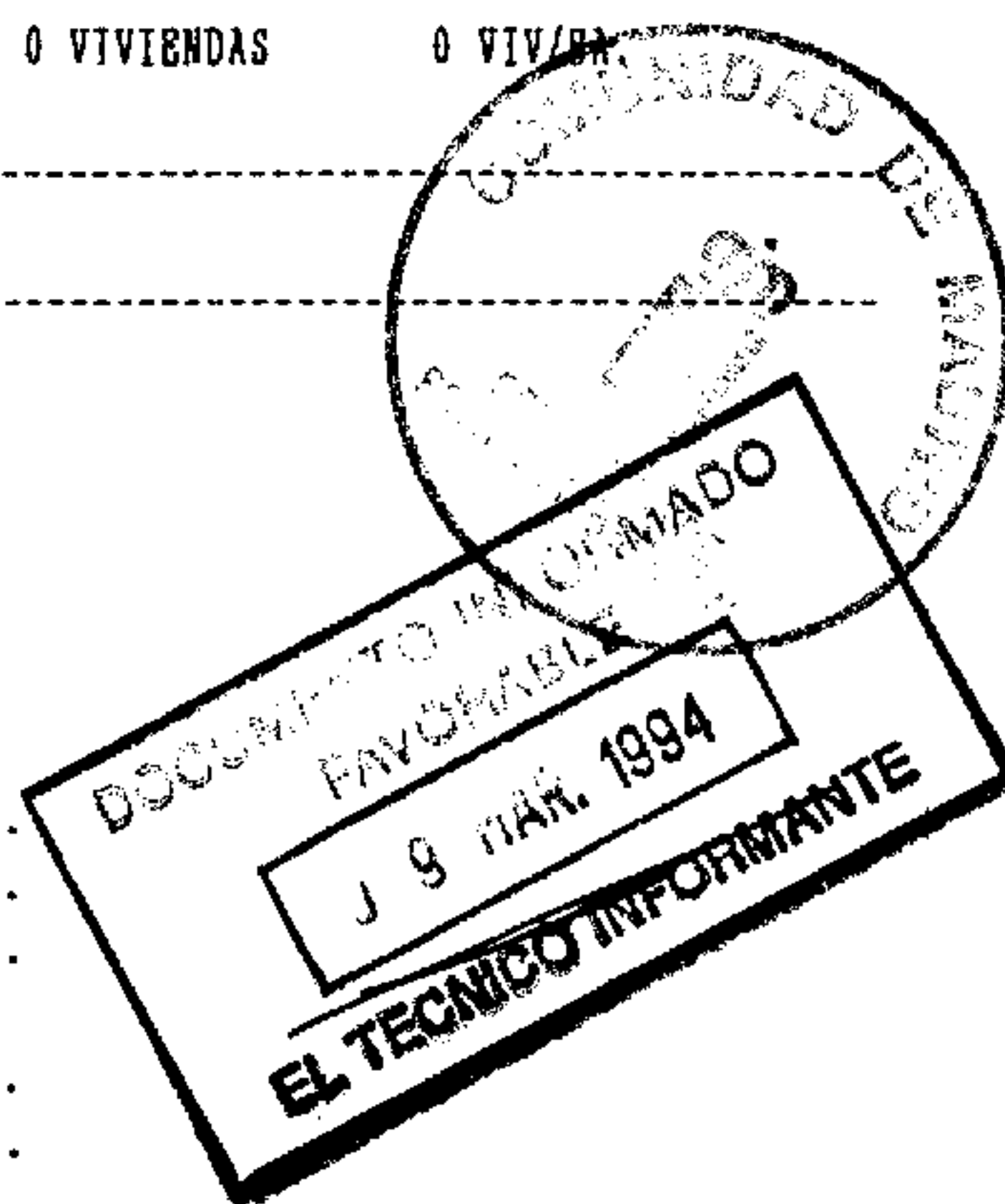
A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USO	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
IND. VIDO	540	540	350	190	1,00
IND. EXENTO	270.903	196.405	127.437	68.968	0,73
COMER. EXENTO	11.200	7.280	4.724	2.556	0,65
TERC. EXENTO	38.270	23.000	14.924	8.076	0,60
USO BUROCRATIVOS	320.913	227.225	147.435	79.790	0,71
DOCENTE	0	0	0	-	1,00
DEFENSIVO	10.020	8.016	8.016	-	0,80
SOCIAL	5.030	5.030	5.030	-	1,00
COMERCIAL	5.025	3.518	3.518	-	0,70
ESP. LIBRES	50.135	5.014	5.014	-	0,10
VIAJES	51.972	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	122.182	21.578	21.578	-	-
TOTAL SECTOR	443.095	248.803	169.013	79.790	0,56

SUP. SECT.: 44,3095 HAS. SUP. OTROS SECT.: 17,1463 HAS. 0 VIVIENDAS 0 VIV/HA

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	8.076 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	5.544 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	13.620 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	1.652 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.191 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	461 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	1.134 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	817 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	316 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 100 (S.U.P. 1ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	INDUST.	COMERC.	TERCIAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	3	1.029	38	121	1.191
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	2	707	26	83	817
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	22	8.181	329	1.277	9.810
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>27</b>	<b>9.917</b>	<b>393</b>	<b>1.481</b>	<b>11.818</b>

B.2. PLAN DE INVERSIONES

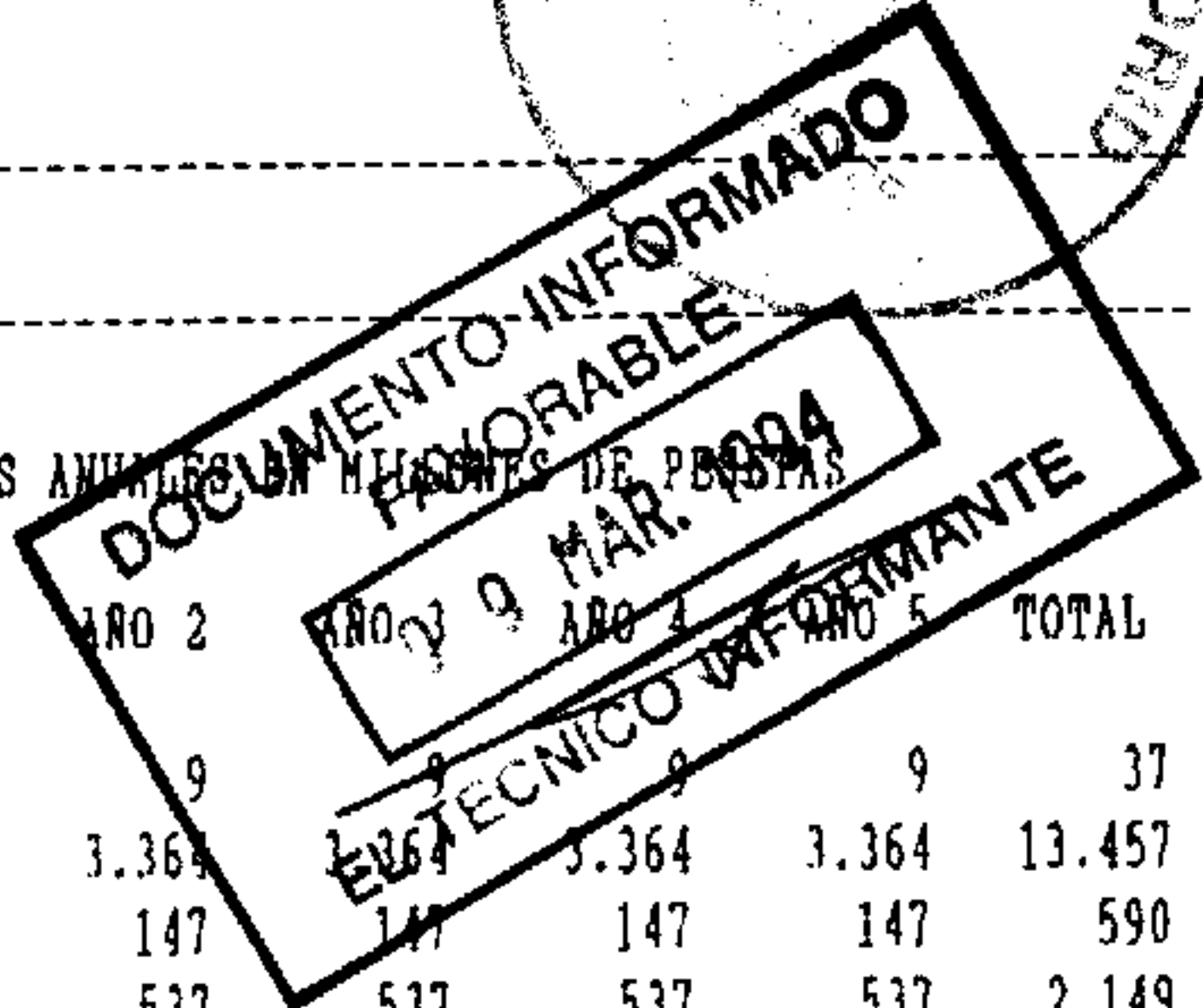
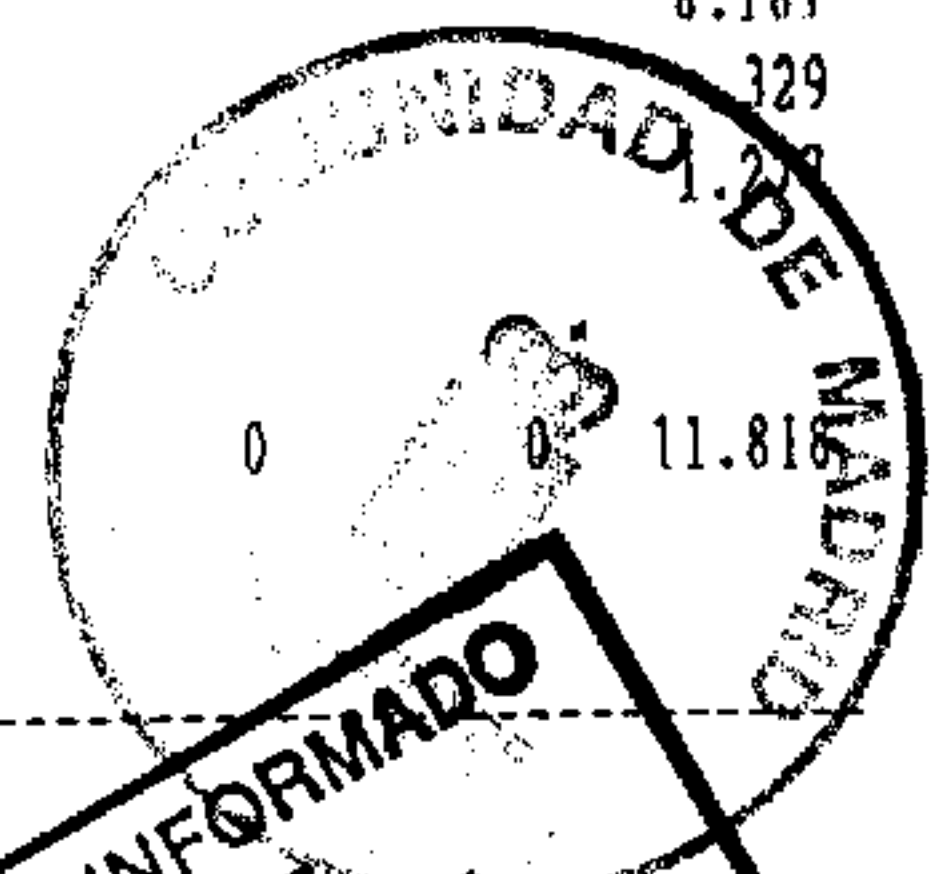
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPEN Y URBANIZACION DE SUELO	2.008						2.008
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		9	7	7			22
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		3.273	2.454	2.454			8.181
CONSTRUCCION USO COMERCIAL		131	99	99			329
CONSTRUCCION USO TERCIARIO		511	383	383			1.277
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>2.008</b>	<b>3.924</b>	<b>2.943</b>	<b>2.943</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.818</b>

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PTAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			9	9	9	9	37
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			3.364	3.364	3.364	3.364	13.457
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			147	147	147	147	590
USO TERCIARIO A 150.000 PTS/M2			537	537	537	537	2.149
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.058</b>	<b>4.058</b>	<b>4.058</b>	<b>4.058</b>	<b>16.233</b>



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 100 (S.U.P. 1ª RTAPA)

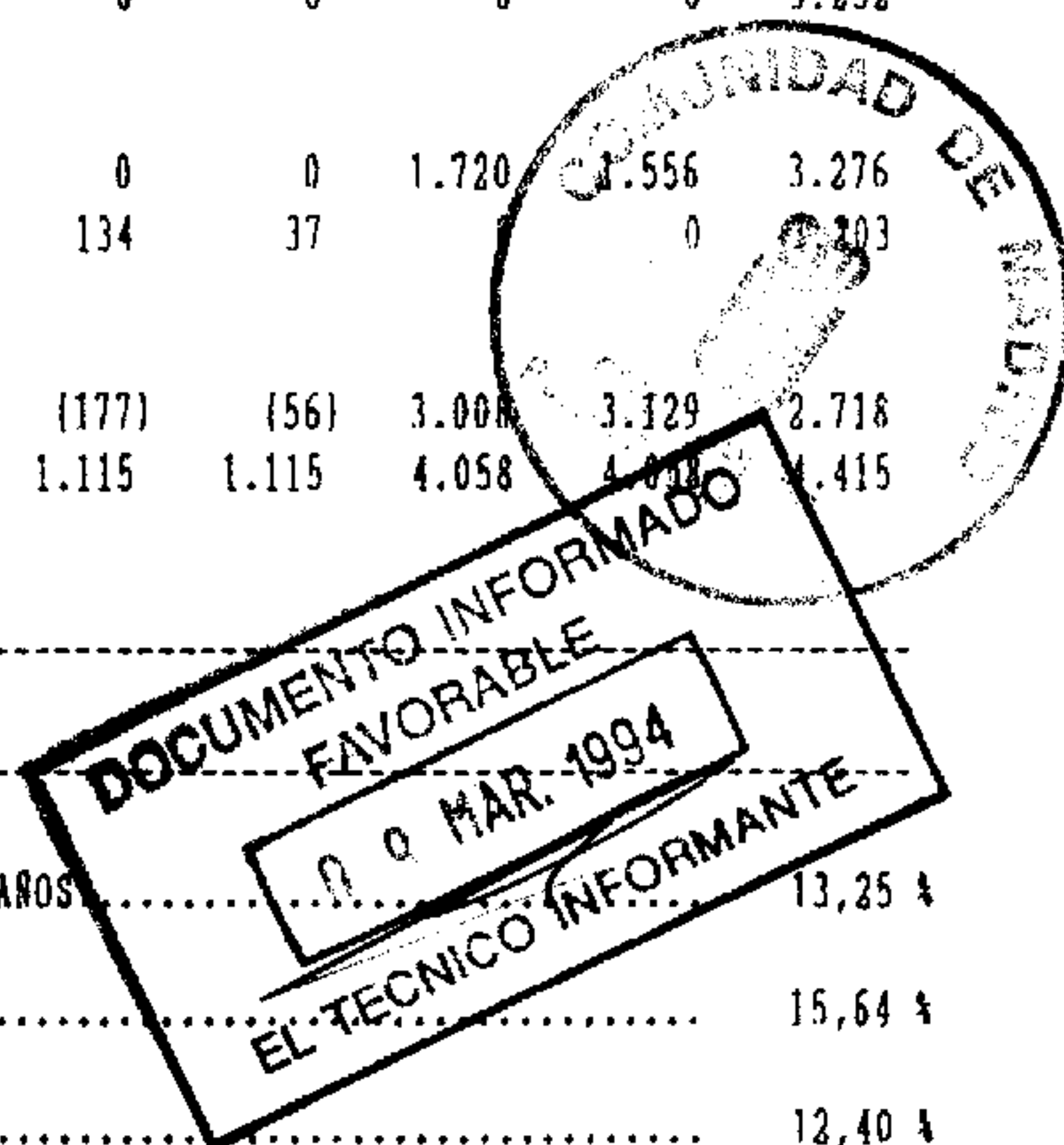
5. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

5.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	2.008	3.924	2.943	2.943	0	0	11.818
EVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	808	808	808	808	3.232
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	2.008	3.924	3.751	3.751	808	808	15.050
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	4.058	4.058	4.058	4.058	16.233
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(485)	(485)	(364)	(242)	(121)	(1.697)
CASH FLOW ANUAL	0	(485)	3.573	3.695	3.816	3.937	14.536
APORTACIONES DE CAPITAL	2.008	1.177	177	56	0	0	3.419
TOTAL FONDOS PROPIOS	2.008	692	3.751	3.751	3.816	3.937	17.955
DEPICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(3.232)	0	0	3.008	3.129	6.137
DEPICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(3.232)	(3.232)	(3.232)	(224)	2.906	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	3.232	0	0	0	0	3.232
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	1.720	1.556	3.276
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	2.008	1.024	134	37	0	0	3.203
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(2.008)	(1.177)	(177)	(56)	3.008	3.129	2.718
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(2.008)	(3.924)	1.115	1.115	4.058	4.058	4.415

5.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS	13,25 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO	15,64 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS	12,40 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION	18,09 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	5 AÑOS





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 101 (S.U.P. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 101

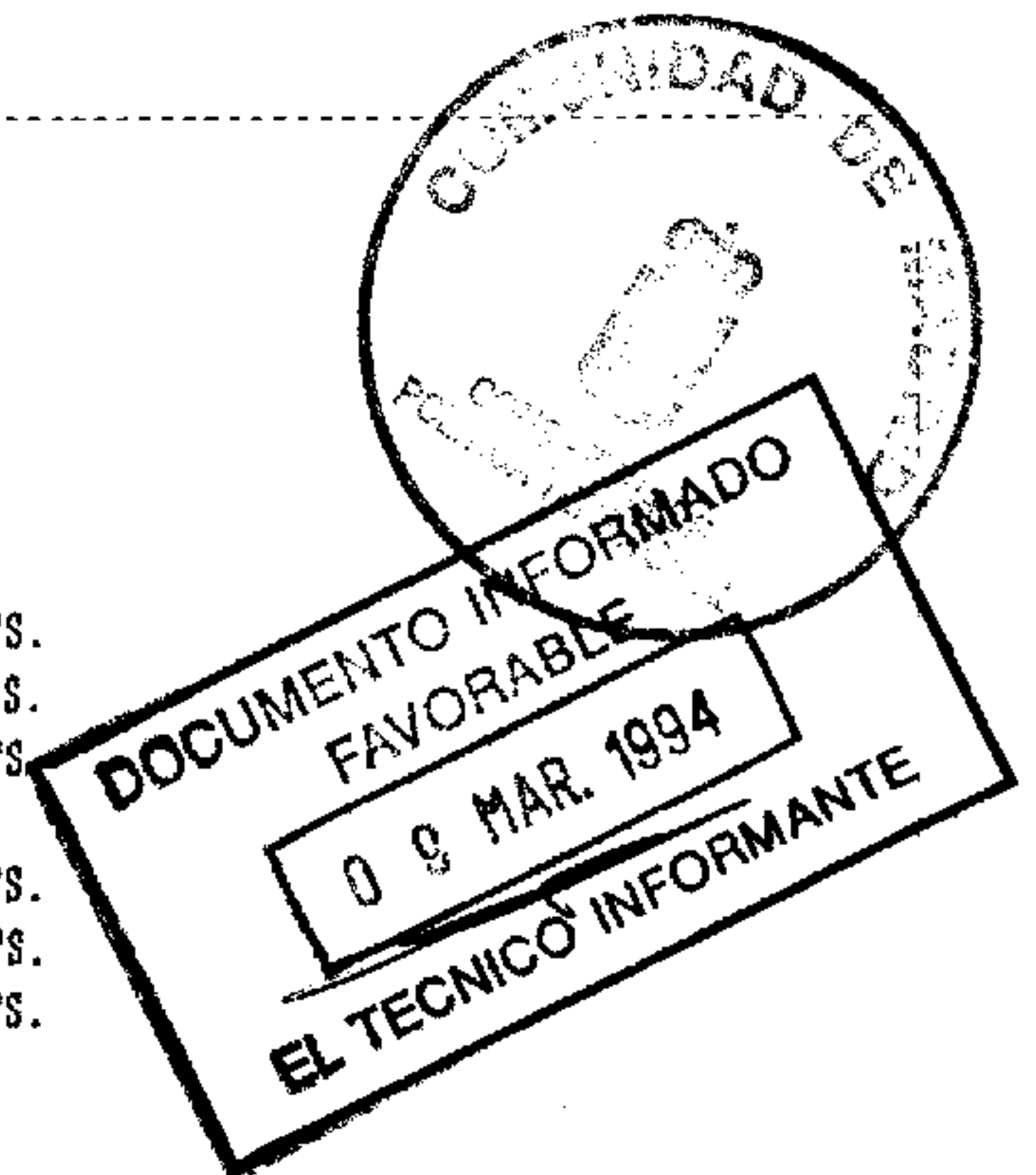
A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	CESION AYTO.	M2/M2
RESID. ALTA DENS.	65.904	65.904	65.904	0	0	1,00
UNIF. BAJA DENS.	80.700	28.245	28.245	0	0	0,35
IND. TECNOLÓG.	729.572	525.611	297.595	152.553	75.463	0,72
TERCIARIZENTO	185.749	129.312	129.312	0	0	0,70
DEPORTIVO GOLF	555.280	5.553	5.553	0	0	0,01
<b>USOS OPERATIVOS</b>	<b>1.617.205</b>	<b>754.625</b>	<b>526.609</b>	<b>152.553</b>	<b>75.463</b>	<b>0,47</b>
DOCENTE	5.000	5.000	-	-	5.000	1,00
DEPORTIVO	17.350	13.880	-	-	13.880	0,80
SOCIAL	13.675	13.675	-	-	13.675	1,00
COMERCIAL	8.675	6.073	-	-	6.073	0,70
ESP. DEPORT.	856.190	85.619	-	-	85.619	0,10
FINANCI.	283.665	0	-	-	0	0,00
SIST. INTERIORES	1.184.555	124.247	-	-	124.247	-
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>2.801.760</b>	<b>878.872</b>	<b>526.609</b>	<b>152.553</b>	<b>199.710</b>	<b>0,31</b>

SUP. SECT.: 280.176 HAS. SUP. OTROS SECT.: 81.1393 HAS. 450 VIVIENDAS 2 VIV/HA.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	1.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	14.298 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	6.333 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	20.631 PTS/M2 CONST.
<b>COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO</b>	<b>9.710 MILLONES DE PTS.</b>
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	7.529 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	2.181 MILLONES DE PTS.
<b>COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO</b>	<b>4.301 MILLONES DE PTS.</b>
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	3.335 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	966 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO RESID. DENSO	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO RESID. UNIF.	70.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO DEPORTIVO-GOLF	130.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 101 (S.U.P. 1ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	RES.DENSO UNIPAM.	INDUST.	TERCIAR.	DEP-GOLF	TOTAL	
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	942	404	4.255	1.849	79	7.529
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	417	179	1.885	819	35	3.335
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	4.584	2.116	20.698	11.069	772	39.238
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>5.943</b>	<b>2.698</b>	<b>26.837</b>	<b>13.737</b>	<b>887</b>	<b>50.103</b>

B.2. PLAN DE INVERSIONES

COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	10.864						10.864
CONSTRUCCION RESID. ALTA DENSID.		1.833	1.375	1.375			4.584
CONSTRUCCION RESID. UNIFAMILIAR		846	635	635			2.116
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		8.279	6.209	6.209			20.698
CONSTRUCCION USO TERCARIO		4.428	3.321	3.321			11.069
CONSTRUCCION USO DEPORT.-GOLF		309	232	232			772
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>10.864</b>	<b>15.695</b>	<b>11.772</b>	<b>11.772</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.103</b>

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PTAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USO RESID. COND. A 125.000 PTS/M2			1.977	1.977	1.977	1.977	7.908
USO RESID. UNIF. A 150.000 PTS/M2			1.017	1.017	1.017	1.017	4.067
USOS INDUSTRIAL A 130.000 PTS/M2			9.285	9.285	9.285	9.285	37.140
USO TERCARIO A 150.000 PTS/M2			4.655	4.655	4.655	4.655	18.621
USO DEPORT.-GOLF A 550.000 PTS/M2			733	733	733	733	2.932
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.667</b>	<b>17.667</b>	<b>17.667</b>	<b>17.667</b>	<b>70.669</b>

DOCUMENTO INFORMADO  
 FAVORABLE  
 10 MAR. 1994  
 EL TECNICO RESPONSABLE

ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 101 (S.U.P. 1ª ETAPA)

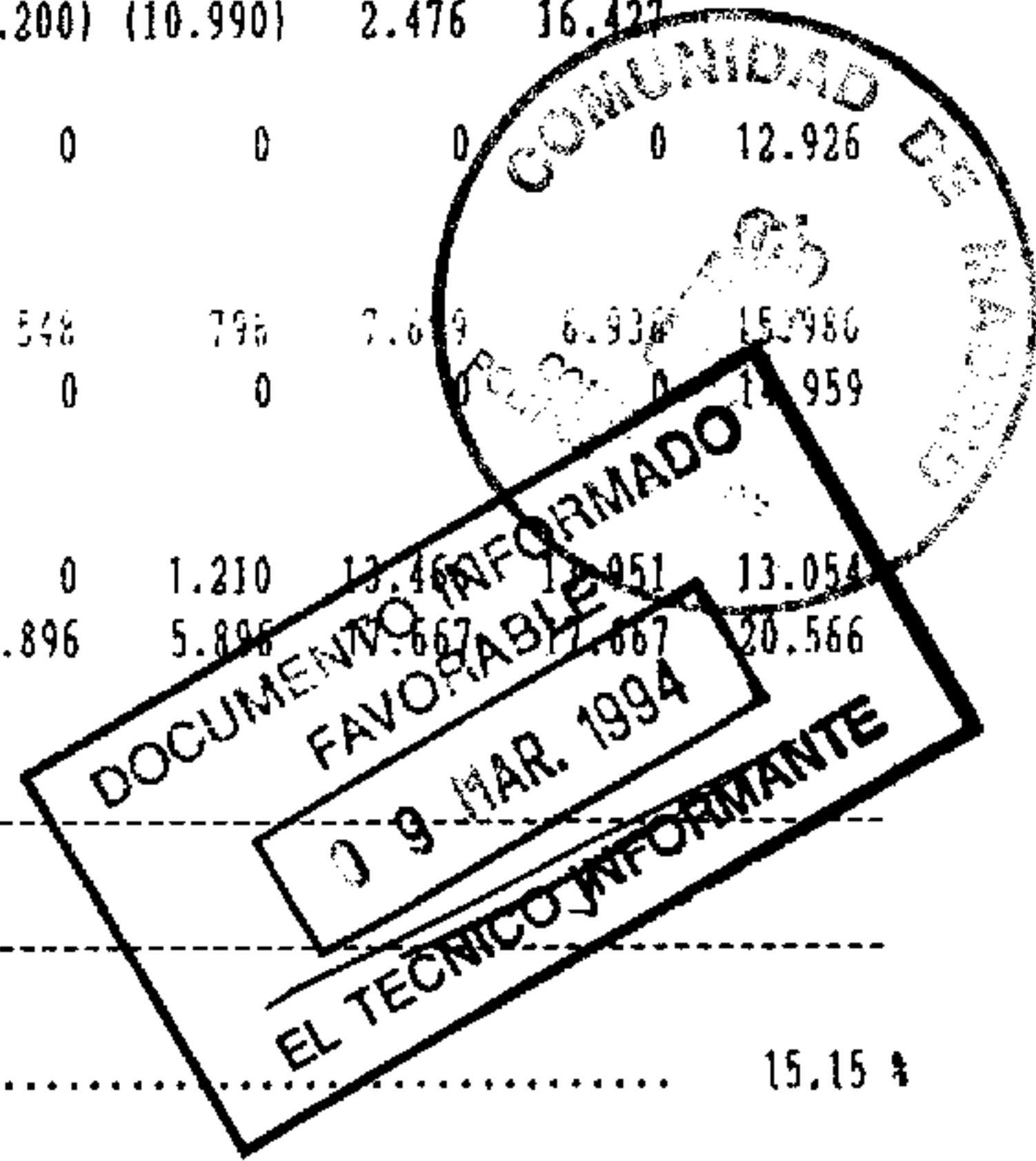
1. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

1.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	10.864	15.695	11.772	11.772	0	0	50.103
MOVIMIENTO ANUAL DE CREDITOS	0	0	3.231	3.231	3.231	3.231	12.926
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	10.864	15.695	15.003	15.003	3.231	3.231	63.028
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	17.667	17.667	17.667	17.667	70.669
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(1.939)	(1.939)	(1.454)	(969)	(485)	(6.786)
CASH FLOW ANUAL	0	(1.939)	15.728	16.213	16.698	17.182	63.883
APORTACIONES DE CAPITAL	10.864	4.709	0	0	0	0	15.573
TOTAL FONDOS PROPIOS	10.864	2.770	15.728	16.213	16.698	17.182	79.456
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(12.926)	725	1.210	13.466	13.951	28.627
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(12.926)	(12.200)	(10.990)	2.476	16.427	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	12.926	0	0	0	0	12.926
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	548	798	7.609	6.938	15.986
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	10.864	4.094	0	0	0	0	14.959
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(10.864)	(4.709)	0	1.210	13.466	13.951	13.054
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(10.864)	(15.695)	5.896	5.896	0	0	20.566

1.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	15.15 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	15.87 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	12.91 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	18.73 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



## ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 114 (S.U.P. 1ª ETAPA)

### A. DATOS DEL SECTOR 114

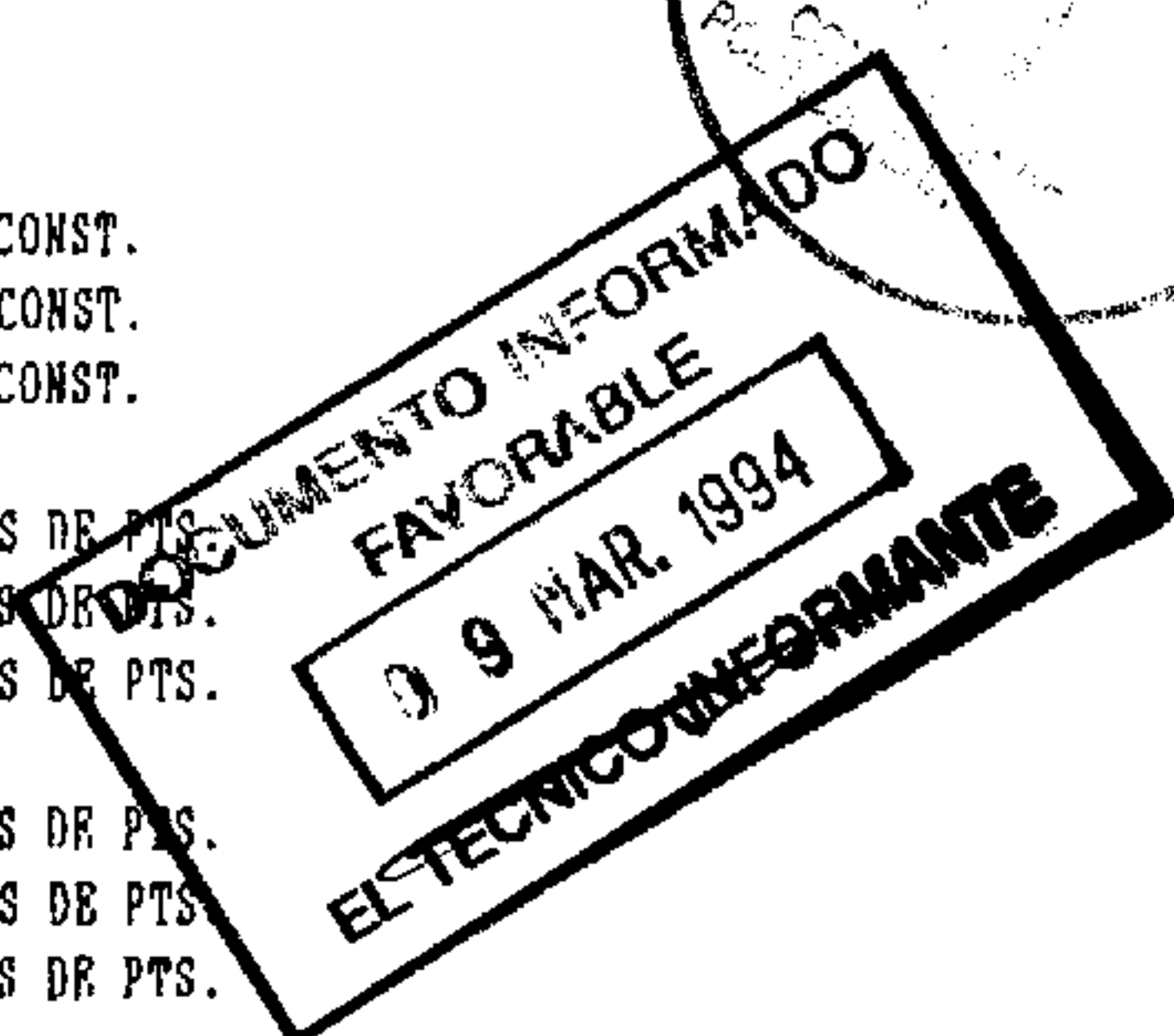
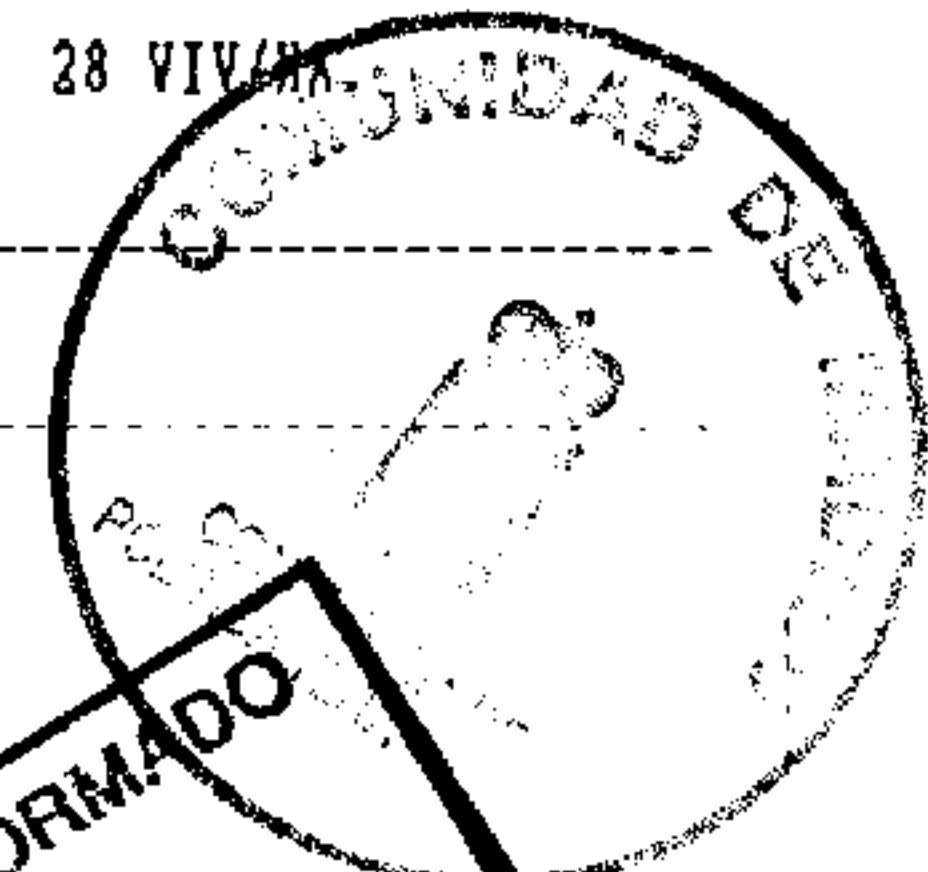
#### A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. RDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
CONDONATIO	134.000	134.000	77.577	56.423	1,00
UNIF. ALTA DENS.	134.000	134.000	77.577	56.423	1,00
IND. RESERVIVA	48.000	19.200	11.116	8.084	0,40
COMERC. EXENTO	50.000	25.000	14.473	10.527	0,50
TERCIA. EXENTO	125.300	93.975	54.405	39.570	0,75
<b>USOS OPERATIVOS</b>	<b>491.300</b>	<b>406.175</b>	<b>235.148</b>	<b>171.027</b>	<b>0,83</b>
DOCENTE	32.000	32.000	32.000	-	1,00
DEPORTIVO	16.000	12.800	12.800	-	0,80
SOCIAL	8.000	8.000	8.000	-	1,00
COMERCIAL	8.000	5.600	5.600	-	0,70
ESP. LIBRES	42.000	4.200	4.200	-	0,10
VIARIO	105.400	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	211.400	62.600	62.600	-	-
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>702.700</b>	<b>468.775</b>	<b>297.748</b>	<b>171.027</b>	<b>0,67</b>

SUP. SECT.: 70,27 HAS.      SUP. OTROS SECT.: 38,9594 HAS.      2.000 VIVIENDAS      28 VIV/HAS.

#### A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.000 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	6.424 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	4.919 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	11.343 PTS/M2 CONST.
<b>COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO</b>	<b>2.348 MILLONES DE PTS.</b>
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.511 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	838 MILLONES DE PTS.
<b>COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO</b>	<b>1.798 MILLONES DE PTS.</b>
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.157 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	641 MILLONES DE PTS.
<b>COSTE MEDIO CONST. USO RESID. COND.</b>	<b>65.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO RESID. UNIF.</b>	<b>70.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL</b>	<b>60.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL</b>	<b>65.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO TERCIARIO</b>	<b>80.000 PTS./M2</b>



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 114 (S.U.P. 1ª PTAPA)

2. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

2.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	CONDOMIN.	UNIPAM.	INDUST.	COMERC.	TERCIAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	498	498	71	93	350	1.511
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	382	382	55	71	268	1.157
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	5.395	5.811	714	1.007	4.657	17.583
TOTAL COSTES DE INVERSION	6.275	6.690	840	1.171	5.274	20.251

2.2. PLAN DE INVERSIONES

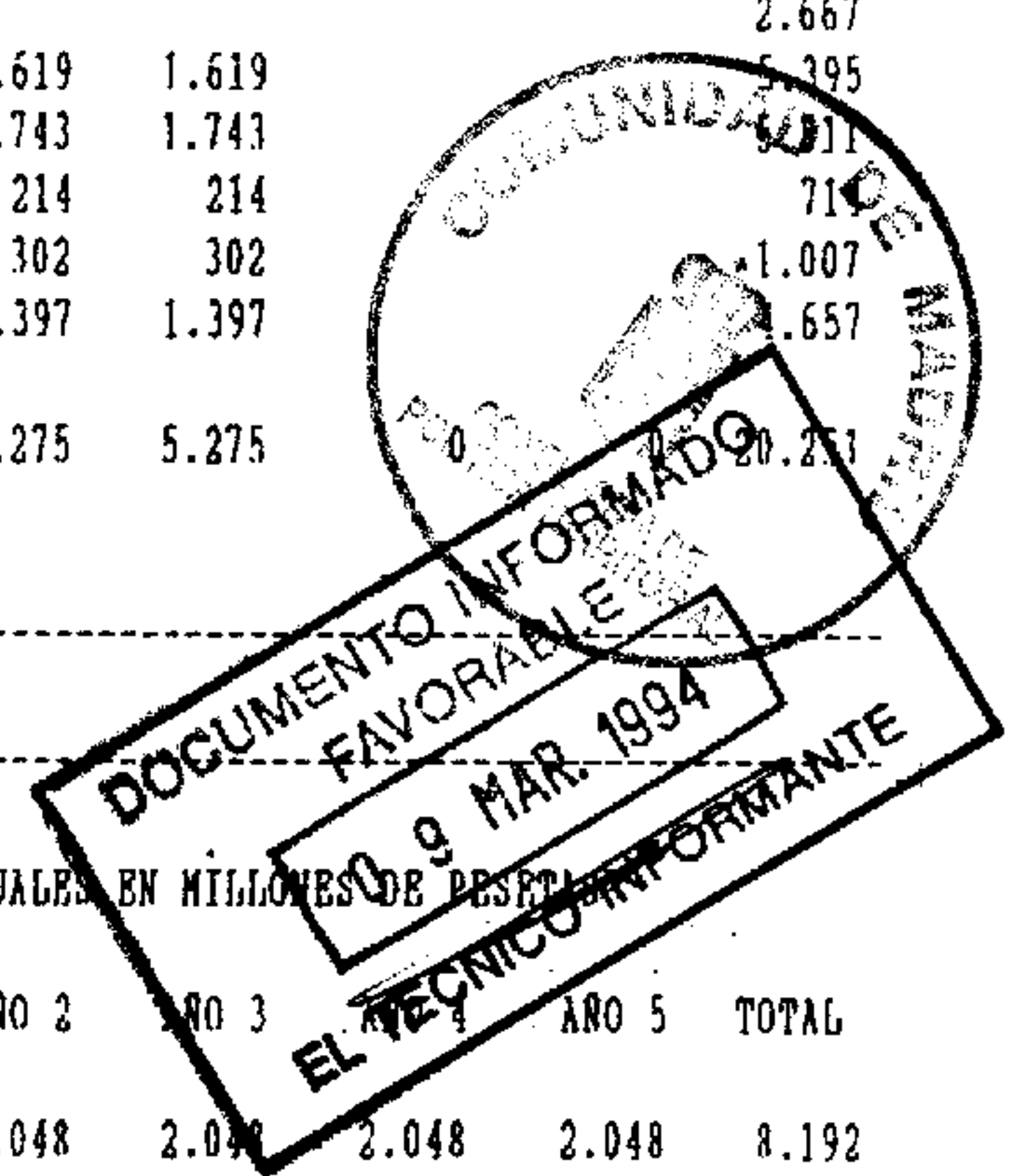
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMP. Y URBANIZACION DE SUELO	2.667						2.667
CONSTRUCCION RESID. CONDOMINIO		2.158	1.619	1.619			5.395
CONSTRUCCION RESID. UNIFAMILIAR		2.324	1.743	1.743			5.811
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		285	214	214			714
CONSTRUCCION USO COMERCIAL		403	302	302			1.007
CONSTRUCCION USO TERCARIO		1.863	1.397	1.397			4.657
TOTAL COSTES DE INVERSION	2.667	7.033	5.275	5.275			20.251

2.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USO RESID. COND. A 110.000 PTS/M2			2.048	2.048	2.048	2.048	8.192
USO RESID. UNIF. A 110.000 PTS/M2			2.048	2.048	2.048	2.048	8.192
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			293	293	293	293	1.174
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			452	452	452	452	1.806
USO TERCARIO A 150.000 PTS/M2			1.959	1.959	1.959	1.959	7.834
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	6.800	6.800	6.800	6.800	27.199





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 114 (S.U.P. 1ª ETAPA)

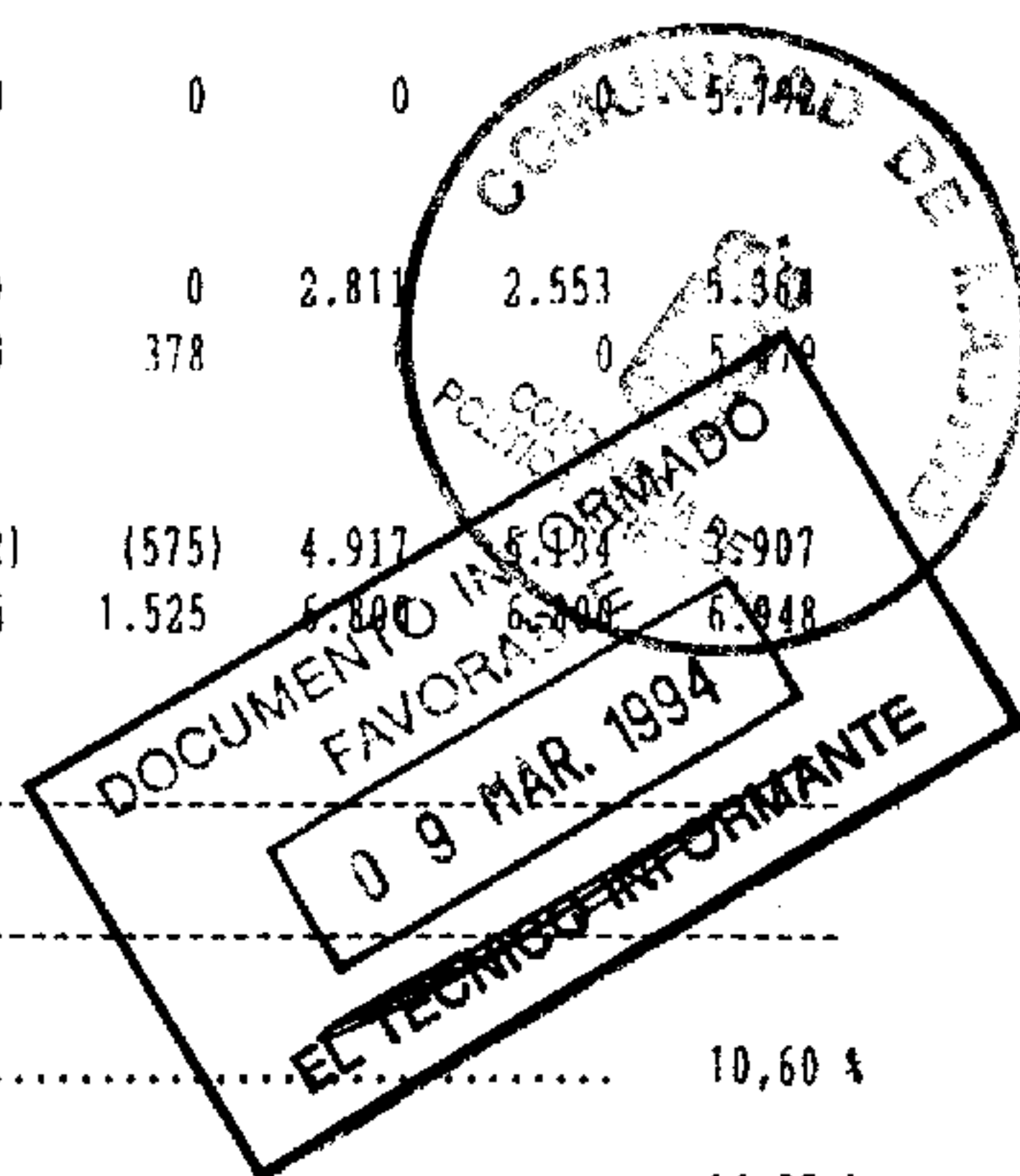
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PSETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	2.667	7.033	5.275	5.275	0	0	20.251
DEVOCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	1.448	1.448	1.448	1.448	5.792
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	2.667	7.033	6.723	6.723	1.448	1.448	26.043
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	6.800	6.800	6.800	6.800	27.199
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(869)	(869)	(652)	(434)	(217)	(3.041)
CASH FLOW ANUAL	0	(869)	5.931	6.148	6.365	6.582	24.158
APORTACIONES DE CAPITAL	2.667	2.110	792	575	0	0	6.144
TOTAL FONDOS PROPIOS	2.667	1.241	6.723	6.723	6.365	6.582	30.302
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(5.792)	0	0	4.917	5.134	10.052
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(5.792)	(5.792)	(5.792)	(875)	4.260	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	5.792	0	0	0	0	
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPRAVIT	0	0	0	0	2.811	2.553	5.364
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	2.667	1.835	599	378			
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(2.667)	(2.110)	(792)	(575)	4.917	5.931	3.907
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(2.667)	(7.033)	1.525	1.525	5.800	6.582	6.948

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	10,60 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	14,35 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	11,94 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	17,48 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 116 (S.U.P. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 116

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2.BDIF.TOT.	M2.PROP.SECT.	M2.PROP.OT.SECT.	M2/M2
IND. EXENTA	44.460	33.345	20.139	13.206	0,75
COMER. EXENTO	14.565	7.283	4.399	2.884	0,50
TERC. EXENTO	14.565	10.924	6.598	4.326	0,75
DEPORTIVO 61	14.570	11.656	7.040	4.616	0,80
USOS LUCRATIVOS	88.160	63.208	38.175	25.033	0,72
DOCESTE	0	0	0		1,00
DEPORTIVO	2.320	1.856	1.856	-	0,80
SOCIAL	1.160	1.160	1.160	-	1,00
COMERCIAL	1.160	812	812	-	0,70
ESP.LIBRES	11.600	1.160	1.160	-	0,10
VIALID	11.600	0	0	-	0,00
SIST.INTERIORES	27.840	4.988	4.988	-	-
TOTAL SECTOR	116.000	68.196	43.163	25.033	0,59

SUP.SECT: 11,6 HAS. SUP.OTROS SECT.: 5,6836 HAS. 0 VIVIENDAS 0 VIV/HA

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	8.165 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	5.218 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	13.383 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	464 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	312 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	153 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	297 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	199 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	98 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO DEPORTIVO	60.000 PTS./M2



ESTUDIO DE ESTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 116 (S.U.P. 1ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	COMERC.	TERCIAR.	DEPORTIVO	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	164	36	54	57	312
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	105	23	34	37	199
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	1.293	306	565	452	2.616
TOTAL COSTES DE INVERSION	1.562	365	653	546	3.126

B.2. PLAN DE INVERSIONES

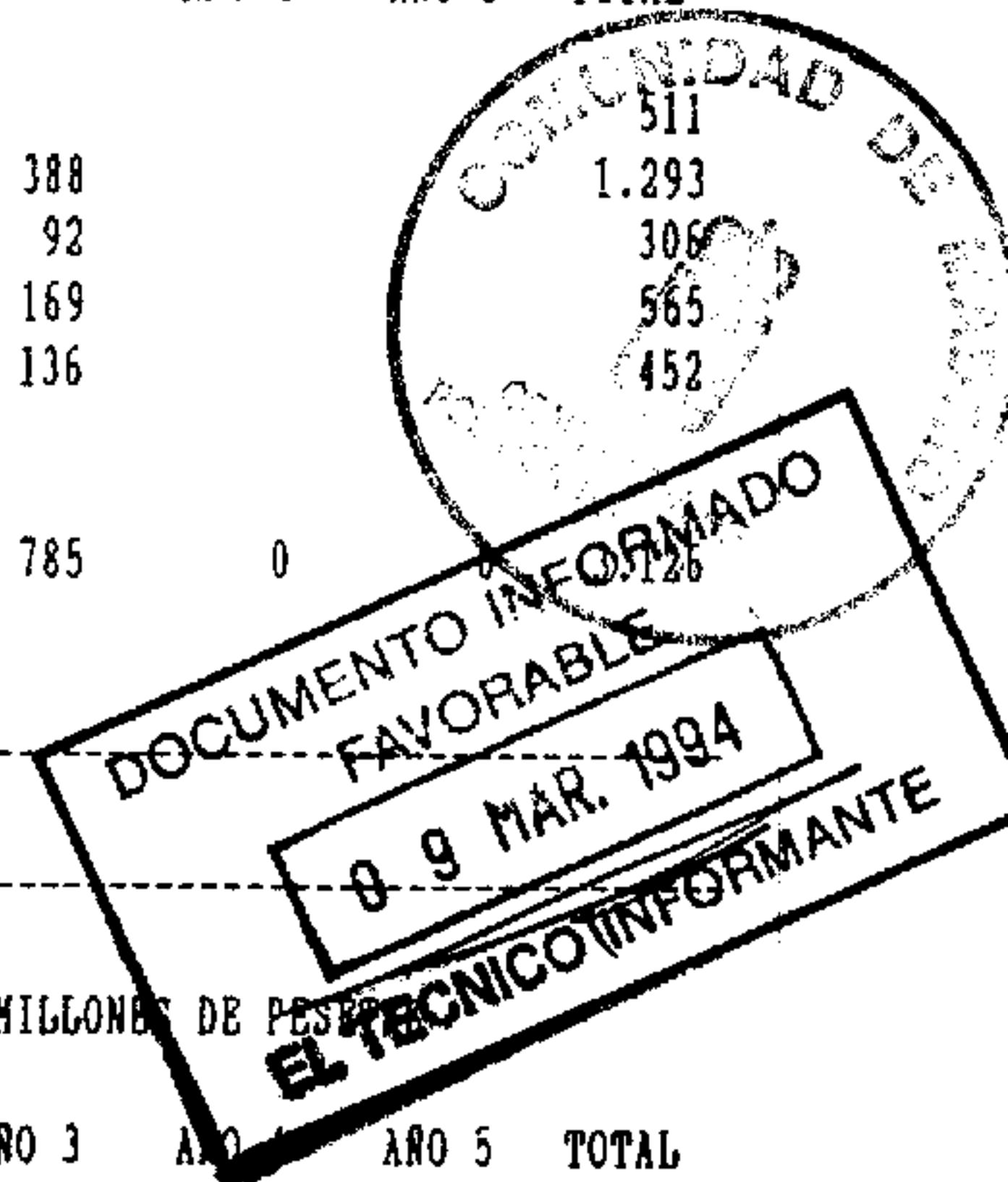
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPR. Y URBANIZACION DE SUELO	511						511
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		517	388	388			1.293
CONSTRUCCION USO COMERCIAL		122	92	92			306
CONSTRUCCION USO TERCIARIO		226	169	169			565
CONSTRUCCION USO DEPORTIVO		181	136	136			452
TOTAL COSTES DE INVERSION	511	1.046	785	785	0		3.126

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PES.

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			532	532	532	532	2.127
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			137	137	137	137	549
USO TERCIARIO A 150.000 PTS/M2			238	238	238	238	950
USO DEPORTIVO A 110.000 PTS/M2			186	186	186	186	743
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	1.092	1.092	1.092	1.092	4.369



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 116 (S.U.P. 1ª ETAPA)

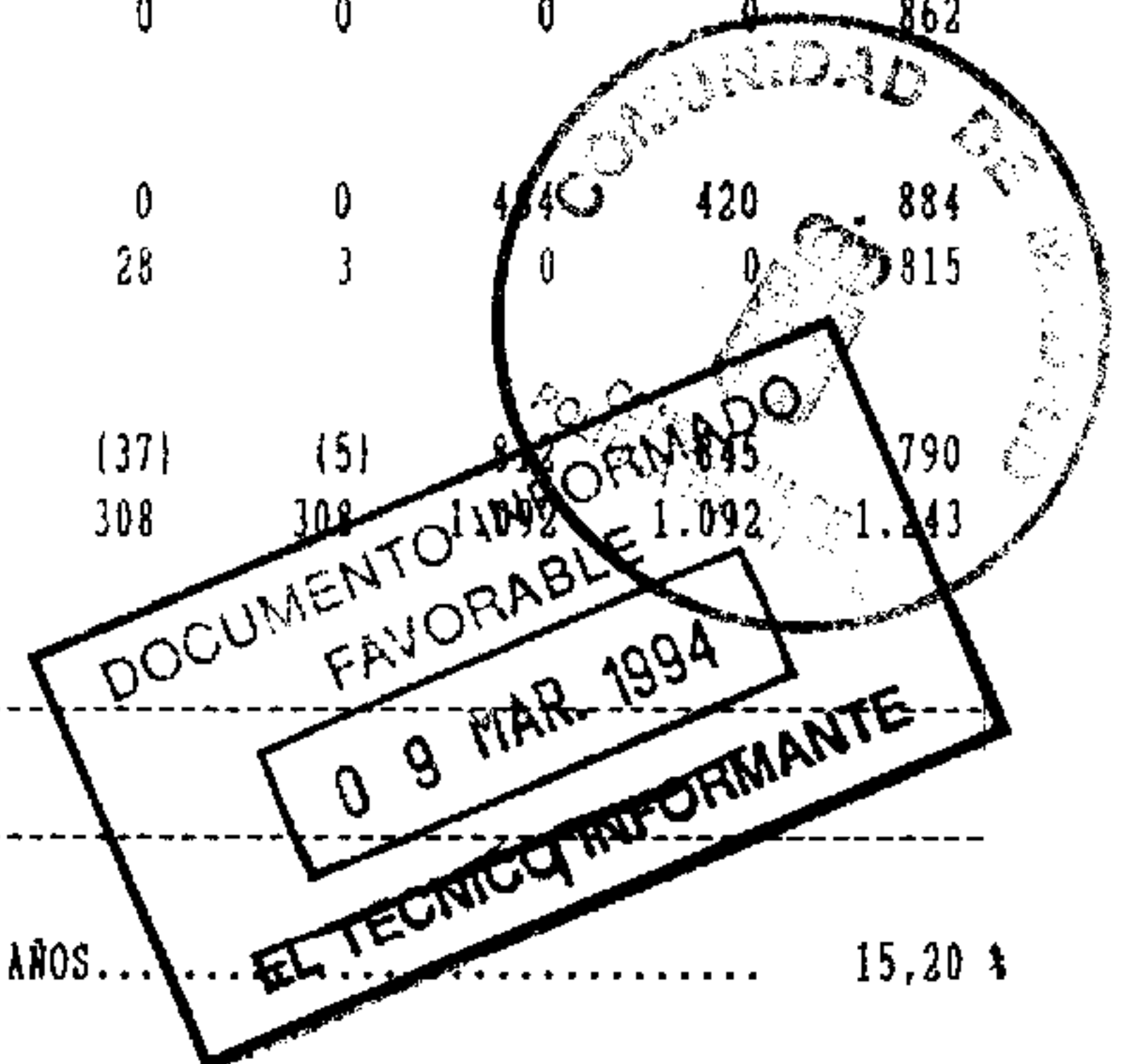
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	511	1.046	785	785	0	0	3.126
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	215	215	215	215	862
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	511	1.046	1.000	1.000	215	215	3.988
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	1.092	1.092	1.092	1.092	4.369
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(129)	(129)	(97)	(65)	(32)	(452)
CASH FLOW ANUAL	0	(129)	963	995	1.028	1.060	3.917
APORTACIONES DE CAPITAL	511	314	37	5	0	0	867
TOTAL FONDOS PROPIOS	511	185	1.000	1.000	1.028	1.060	4.783
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(862)	0	0	812	845	1.657
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(862)	(862)	(862)	(49)	795	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	862	0	0	0	0	862
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	440	420	884
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	511	273	28	3	0	0	815
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(511)	(314)	(37)	(5)	812	845	790
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(511)	(1.046)	308	308	1.092	1.092	1.443

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	15,20 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	17,34 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	13,30 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	19,32 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 30B (S.U.P. 2ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 30B

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
IND. RESADA	63.370	63.370	29.453	33.917	1,00
RESIDUARIOS	63.370	63.370	29.453	33.917	1,00
GOBIERNO	0	0	0		1,00
DEPORTIVO	1.670	1.336	1.336	-	0,80
SOCIAL	840	840	840	-	1,00
COMERCIAL	840	588	588	-	
ESP. VERDES	8.340	834	834	-	0,10
VIALES	8.340	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	20.030	3.598	3.598	-	
TOTAL SECTOR	83.400	66.968	33.051	33.917	0,80

SUP. SECT.: 8,34 HAS. SUP. OTROS SECT.: 7,8108 HAS. 0 VIVIENDAS 0 VIV/HA

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	7.611 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	3.742 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URR./ M2 CONST.	11.352 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	434 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	224 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	210 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	213 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	110 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	103 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2





## ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR JOB (S.U.P. 2ª ETAPA)

### B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

#### B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

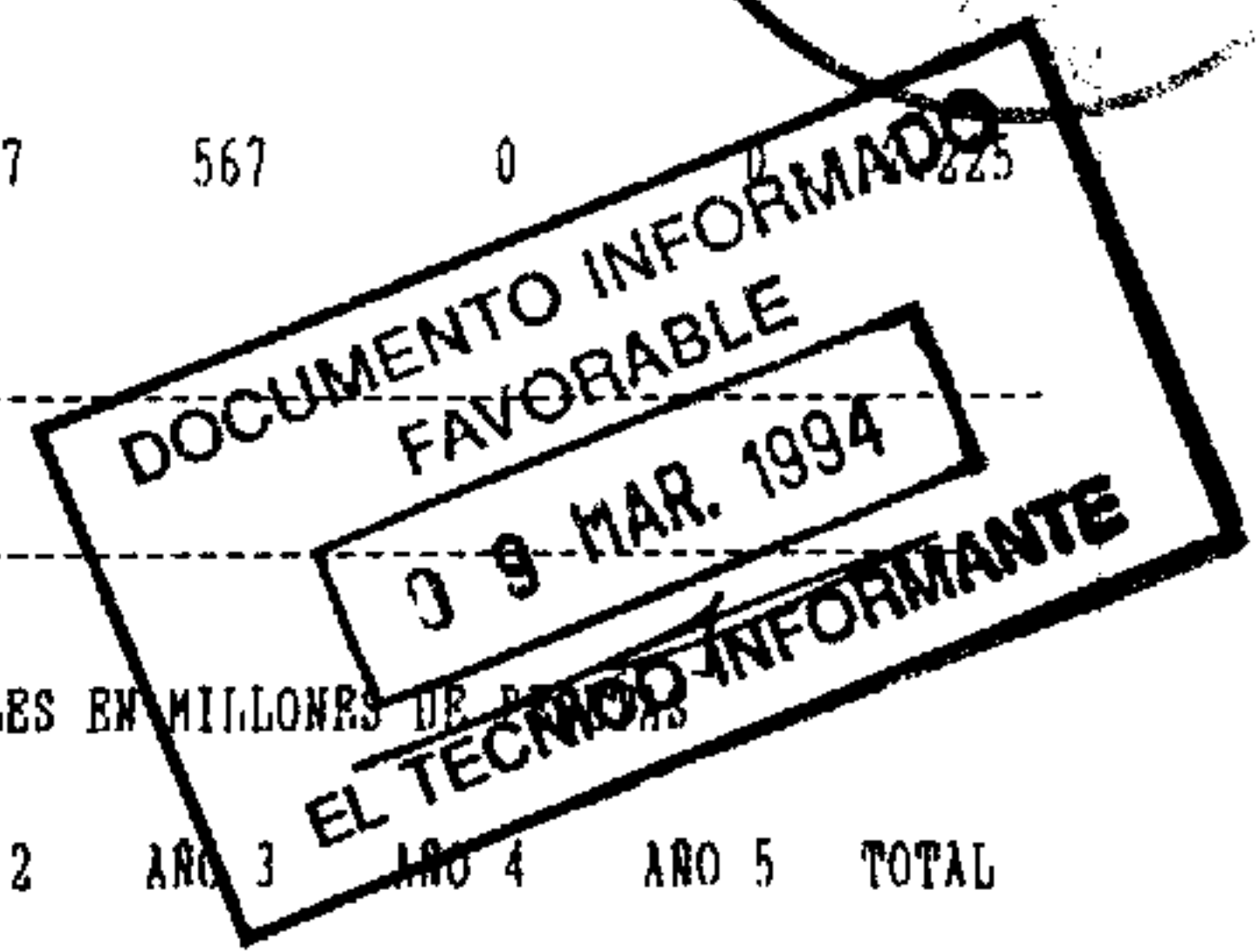
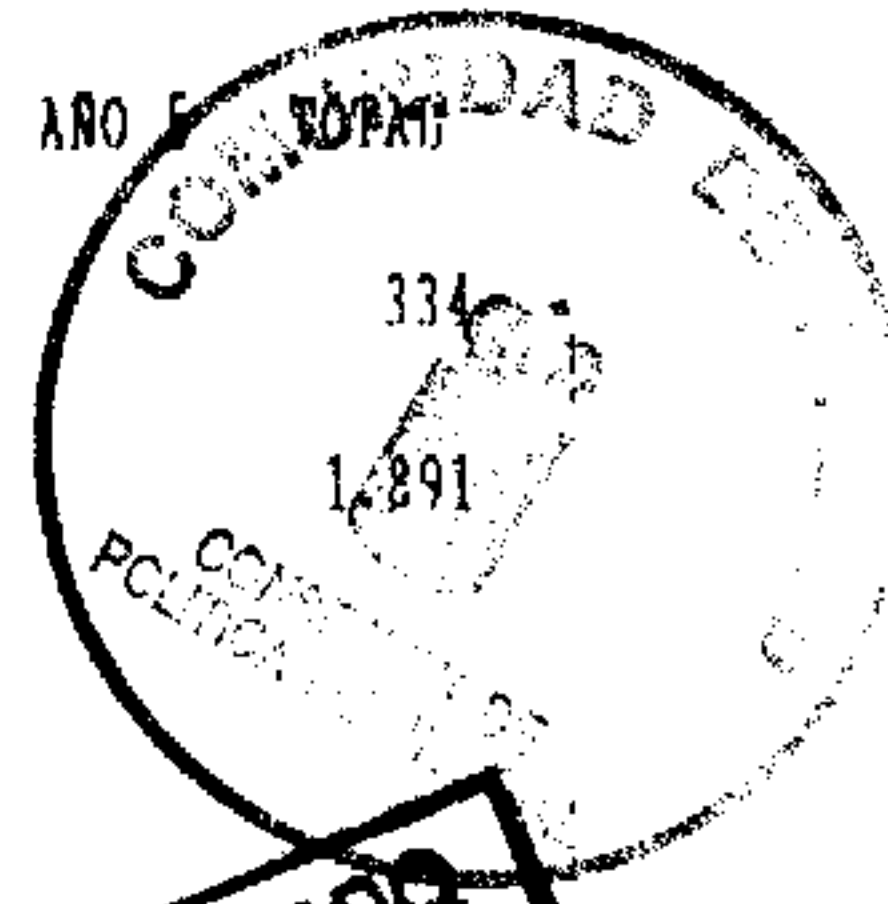
##### COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	224	224
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	110	110
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	1.891	1.891
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>2.225</b>	<b>2.225</b>

#### B.2. PLAN DE INVERSIONES

##### COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	334					
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		756	567	567		
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>334</b>	<b>756</b>	<b>567</b>	<b>567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



#### B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

##### INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PTAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			778	778	778	778	3.110
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>778</b>	<b>778</b>	<b>778</b>	<b>778</b>	<b>3.110</b>

ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 30B (S.U.P. 2ª ETAPA)

C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE Ptas

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	334	756	567	567	0	0	2.225
DEVIACION ANUAL DE CREDITOS	0	0	156	156	156	156	623
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	334	756	723	723	156	156	2.848
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	778	778	778	778	3.110
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(93)	(93)	(70)	(47)	(23)	(327)
CASH FLOW ANUAL	0	(93)	684	707	731	754	2.783
APORTACIONES DE CAPITAL	334	227	39	15	0	0	616
TOTAL FONDOS PROPIOS	334	133	723	723	731	754	3.399
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(623)	0	0	575	598	1.174
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(623)	(623)	(623)	(48)	551	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	623	0	0	0	0	623
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	329	298	627
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	334	197	29	10	0	0	571
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(334)	(227)	(39)	(15)	575	598	558
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(334)	(756)	210	210	778	(78)	883

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	15.11 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	17.70 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	13.52 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	19.64 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



## ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 105 (S.U.P. 2ª ETAPA)

### A. DATOS DEL SECTOR 105

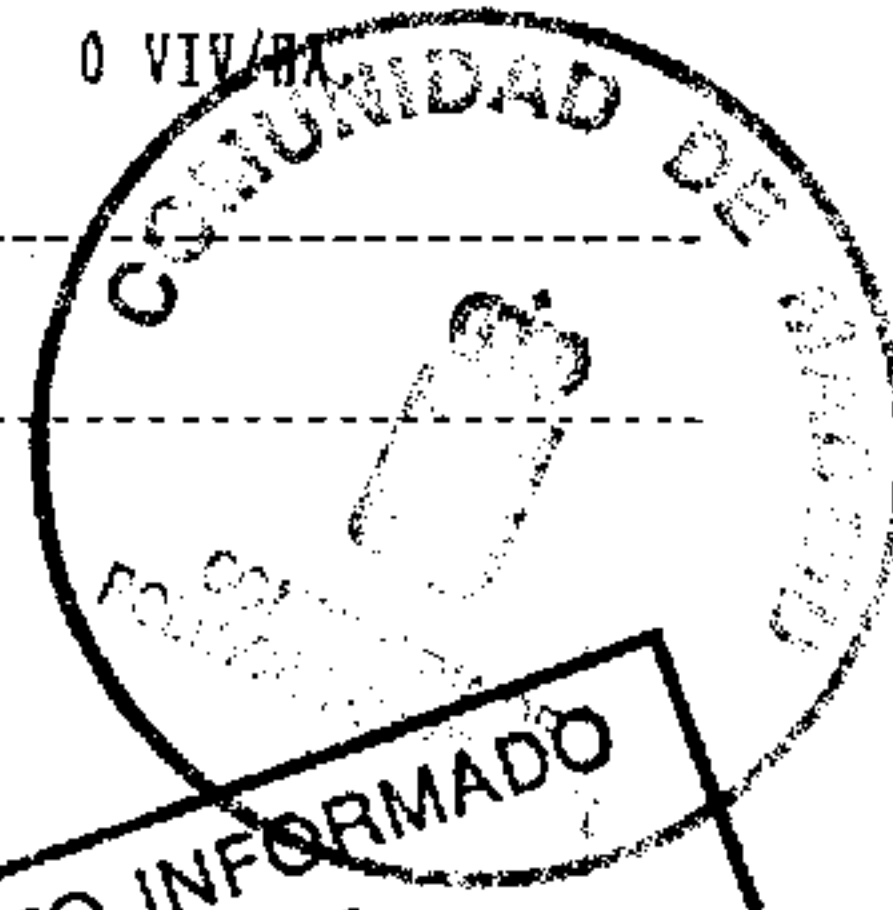
#### A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USO	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
IND. RESIDENTIA	43.290	32.468	23.049	9.419	0,75
DEPORTIVO G1	52.500	42.000	29.815	12.185	0,80
USO CREATIVOS	95.790	74.468	52.864	21.604	0,78
DOCEPTE	0	0	0	-	1,00
DEPORTIVO	2.520	2.015	2.016	-	0,80
SOCIAL	1.260	1.260	1.260	-	1,00
COMERCIAL	1.260	882	882	-	0,70
ESP. LIBRES	12.600	1.260	1.260	-	0,10
VIALES	12.600	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	30.240	5.418	5.418	-	-
TOTAL SECTOR	126.030	79.886	58.282	21.604	0,63

SUP. SECT.: 12.603 HAS.      SUP. OTROS SECT.: 3.3758 HAS.      0 VIVIENDAS      0 VIV/HAS.

#### A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	6.407 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	4.812 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	11.219 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	429 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	339 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	91 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	322 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	254 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	68 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO DEPORTIVO	60.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 105 (S.U.P. 2ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	TERCIAR.	DEPORTIV.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	148	191	339
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	111	143	254
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	1.973	1.914	3.887
TOTAL COSTES DE INVERSION	2.232	2.249	4.480

B.2. PLAN DE INVERSIONES

COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	593						593
CONSTRUCCION USO TERCARIO		789	592	592			1.973
CONSTRUCCION USO DEPORTIVO		766	574	574			1.914
TOTAL COSTES DE INVERSION	593	1.555	1.166	1.166	0	0	4.480

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PTAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			608	608	608	608	2.434
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			0	0	0	0	0
USO TERCARIO A 150.000 PTS/M2			1.073	1.073	1.073	1.073	4.293
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	1.682	1.682	1.682	1.682	6.727

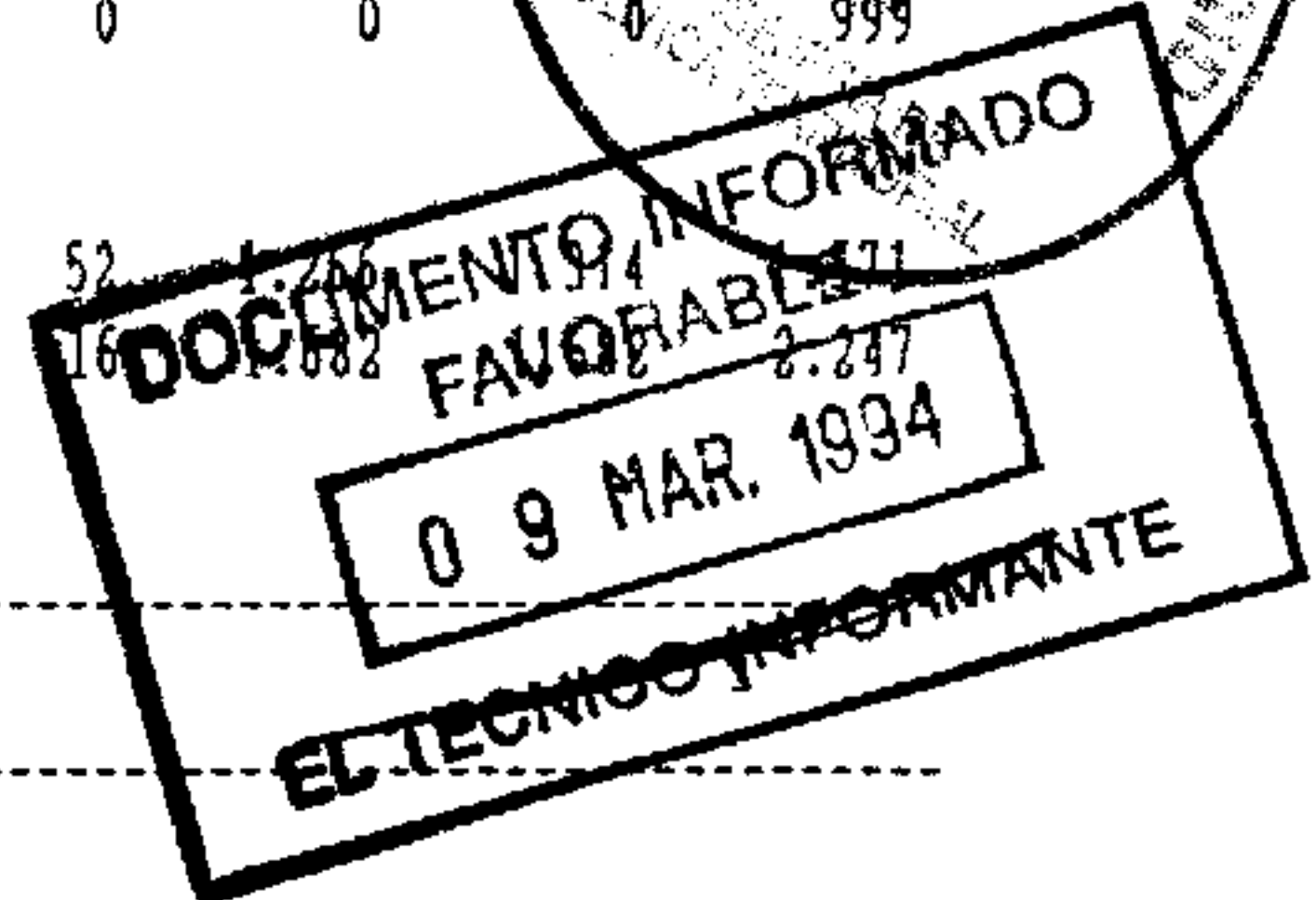
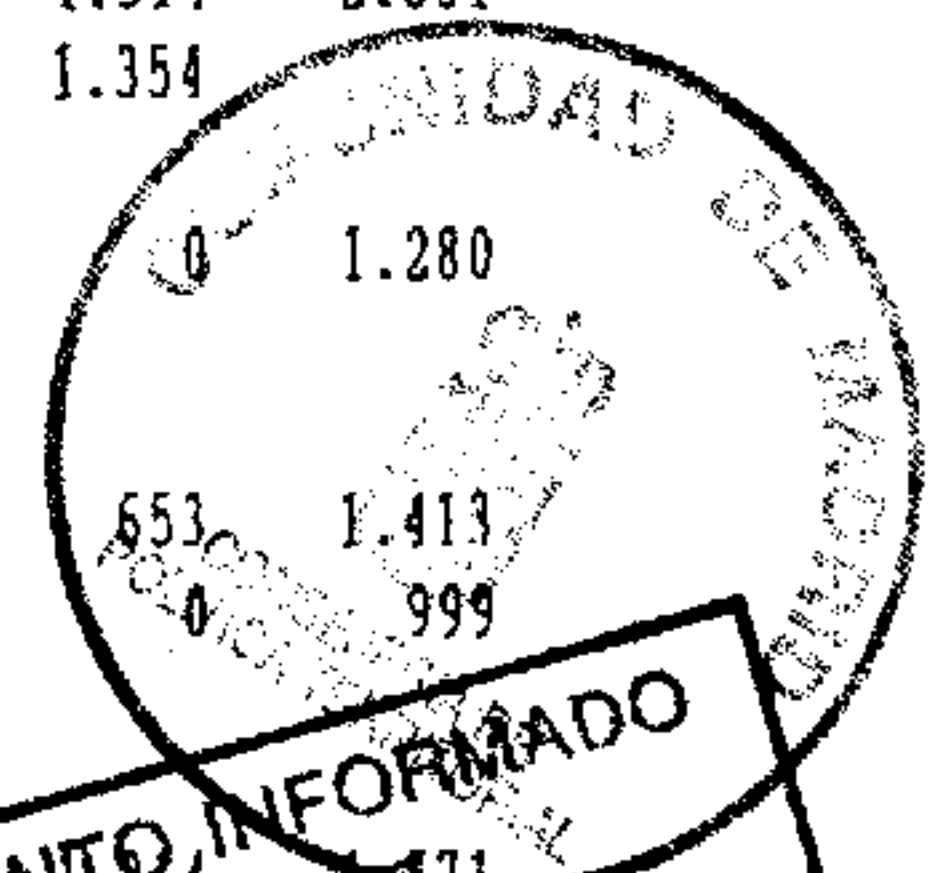


ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 105 (S.U.P. 2ª ETAPA)

C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS							
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	593	1.555	1.166	1.166	0	0	4.480
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	320	320	320	320	1.280
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	593	1.555	1.486	1.486	320	320	5.761
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	1.682	1.682	1.682	1.682	6.727
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(192)	(192)	(144)	(96)	(48)	(672)
CASH FLOW ANUAL	0	(192)	1.490	1.538	1.586	1.634	6.055
APORTACIONES DE CAPITAL	593	466	0	0	0	0	1.060
TOTAL FONDOS PROPIOS	593	274	1.490	1.538	1.586	1.634	7.115
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(1.280)	4	52	1.266	1.314	2.631
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(1.280)	(1.277)	(1.225)	40	1.354	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	1.280	0	0	0	0	1.280
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	3	34	724	653	1.413
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	593	406	0	0	0	0	999
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(593)	(466)	0				
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(593)	(1.555)	516				



C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	25,98 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	25,29 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	17,44 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	24,94 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 108 (S.U.P. 2ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 108

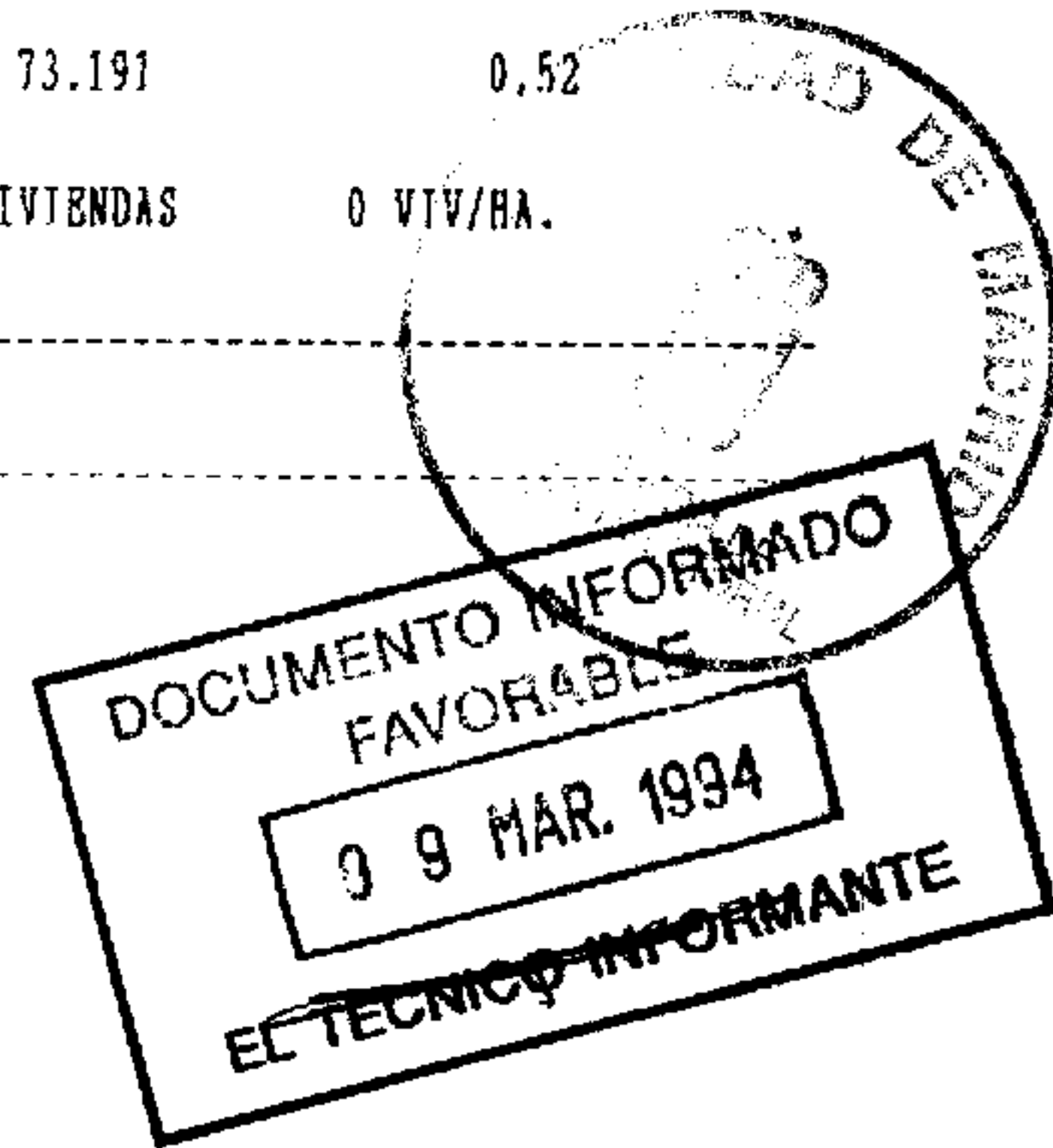
A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
IND. EXENTA	80.680	60.510	38.553	21.957	0,75
IND. PLAN PARCELA	80.680	40.340	25.702	14.638	0,50
COMER. EXENTO	80.680	40.340	25.702	14.638	0,50
TERC. EXENTO	80.680	60.510	38.553	21.957	0,75
USOS INCREMENTATIVOS	322.720	201.700	128.509	73.191	0,63
DOCEPTE	0	0	0	-	1,00
DEPORTIVO	8.500	6.800	6.800	-	0,80
SOCIAL	4.200	4.200	4.200	-	1,00
COMERCIAL	4.200	2.940	2.940	-	0,70
RESIDUALES	42.450	4.245	4.245	-	0,10
VIAJES	42.450	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	101.800	18.185	18.185	-	-
TOTAL SECTOR	424.520	219.885	146.694	73.191	0,52

SUP. SECT.: 42.452 HAS. SUP. OTROS SECT.: 17.5182 HAS. 0 VIVIENDAS 0 VIV/HA.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	8.878 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	5.984 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	14.862 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	1.612 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.141 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	471 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	1.086 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	769 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	317 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCIARIO	80.000 PTS./M2





ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 108 (S.U.P. 2ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	INDUST.	COMERC.	TERCIAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	342	228	228	342	1.141
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	231	154	154	231	769
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	2.475	1.650	1.788	3.300	9.213
TOTAL COSTES DE INVERSION	3.048	2.032	2.170	3.873	11.123

B.2. PLAN DE INVERSIONES

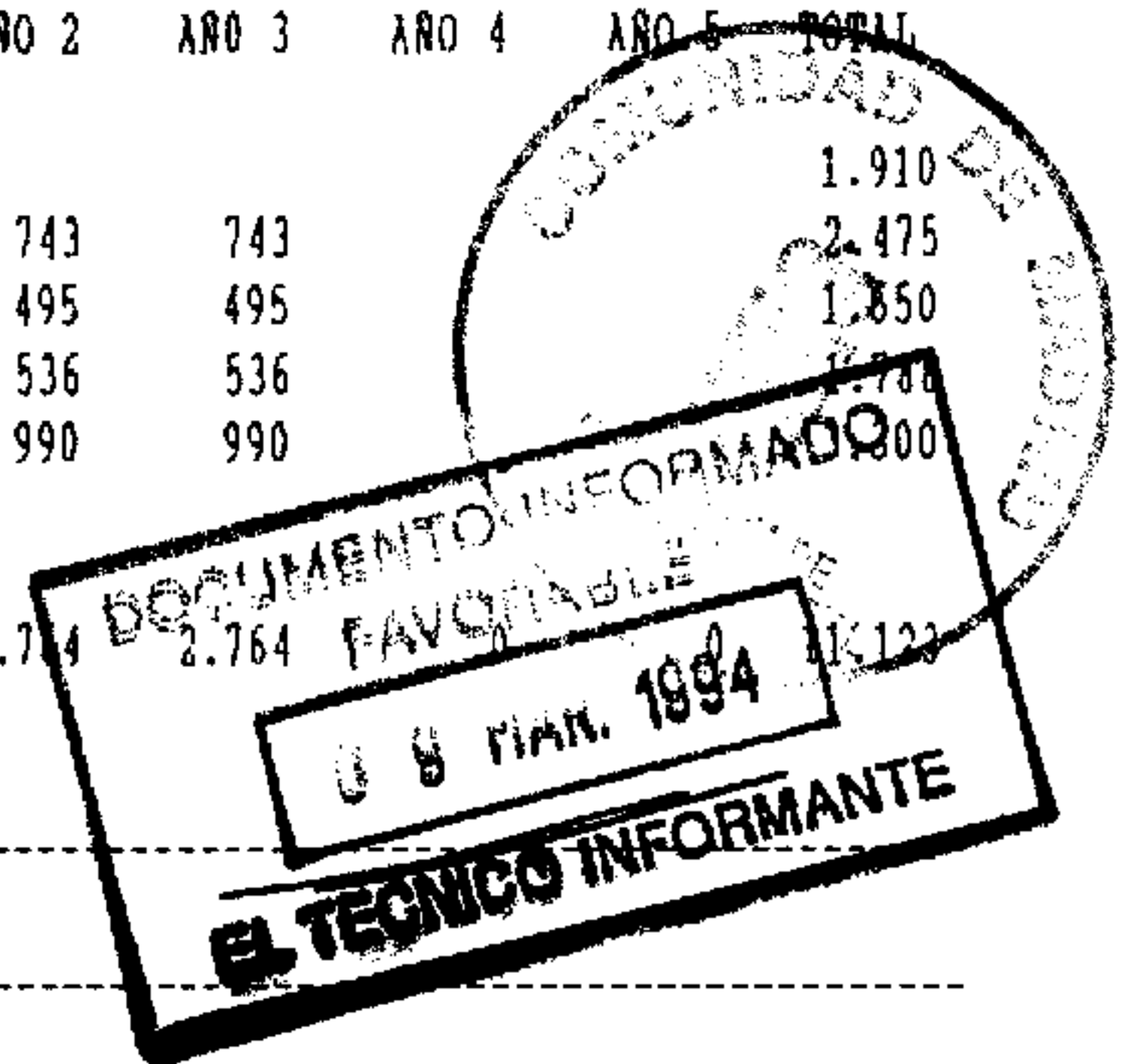
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRAS Y URBANIZACION DE SUELO	1.910						1.910
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		990	743	743			2.475
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		660	495	495			1.650
CONSTRUCCION USO COMERCIAL		715	536	536			1.788
CONSTRUCCION USO TERCIARIO		1.320	990	990			3.300
TOTAL COSTES DE INVERSION	1.910	3.685	2.774	2.764			11.123

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			1.018	1.018	1.018	1.018	4.071
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			679	679	679	679	2.714
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			802	802	802	802	3.208
USO TERCIARIO A 150.000 PTS/M2			1.388	1.388	1.388	1.388	5.552
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	3.886	3.886	3.886	3.886	15.544



ESTUDIO DE ESTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 108 (S.U.P. 2ª ETAPA)

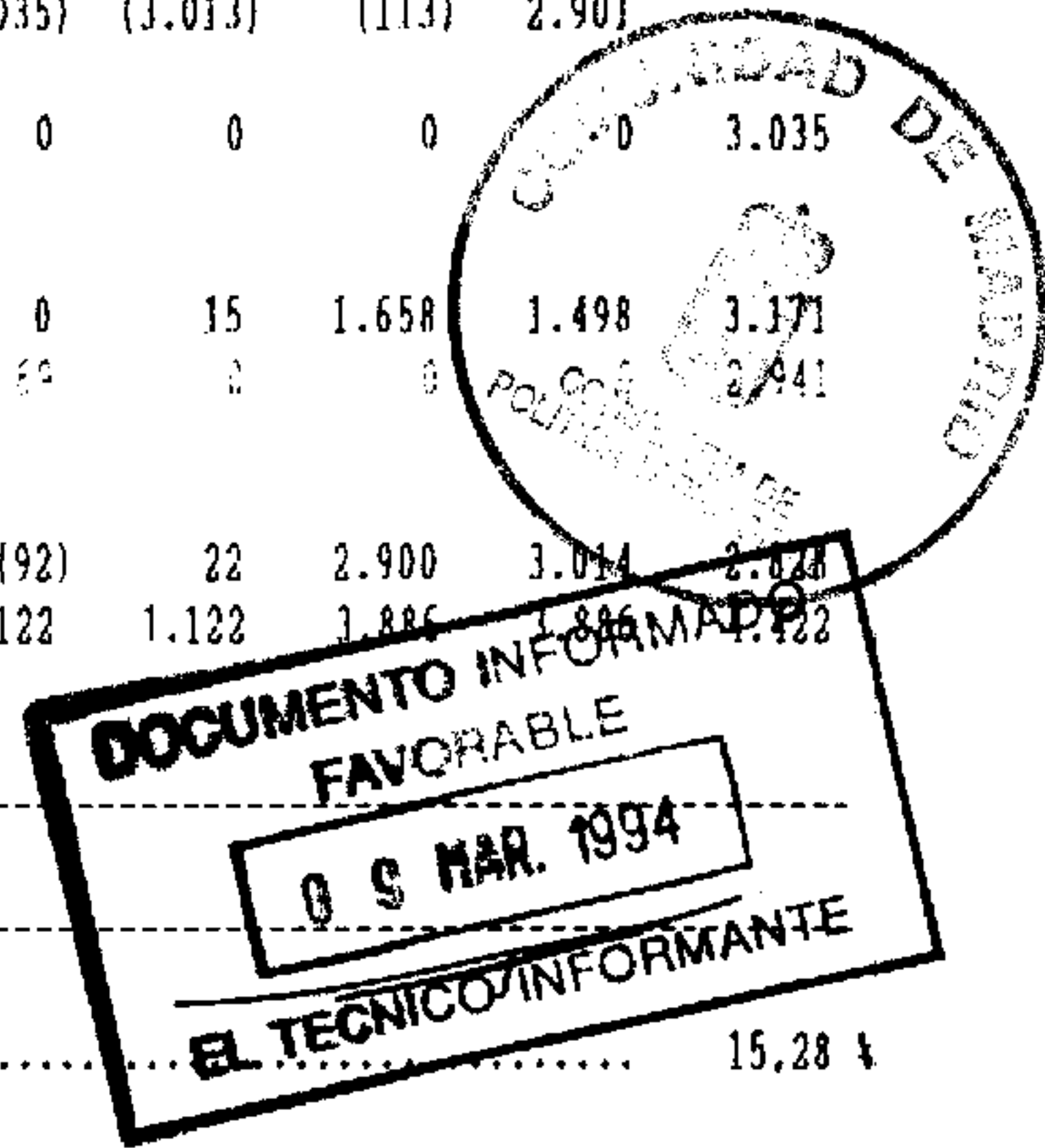
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

CONDICION DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	1.910	3.685	2.764	2.764	0	0	11.123
DEPRECIACION ANUAL DE CREDITOS	0	0	759	759	759	759	3.035
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	1.910	3.685	3.523	3.523	759	759	14.157
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	3.886	3.886	3.886	3.886	15.544
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(455)	(455)	(341)	(228)	(114)	(1.593)
CASH FLOW ANUAL	0	(455)	3.431	3.545	3.658	3.772	13.951
APORTACIONES DE CAPITAL	1.910	1.106	92	0	0	0	3.107
TOTAL FONDOS PROPIOS	1.910	650	3.523	3.545	3.658	3.772	17.058
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(3.035)	0	22	2.900	3.014	5.936
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(3.035)	(3.035)	(3.013)	(113)	2.901	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	3.035	0	0	0	0	3.035
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	15	1.658	1.498	3.171
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AF.	1.910	961	69	0	0	0	2.941
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(1.910)	(1.106)	(92)	22	2.900	3.014	2.028
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(1.910)	(3.685)	1.122	1.122	1.886	1.886	1.222

CON. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	15,28 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	17,14 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	13,17 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	19,13 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 109 (S.U.P. 2ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 109

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2.EDIP.TOT.	M2.PROP.SECT.	M2.PROP.OT.SECT.	M2/M2
IND. BIZENTA	55.850	41.888	26.688	15.200	0.75
IND. GRAN PARCELA	55.850	27.925	17.792	10.133	0.50
TBI. EXENTO	55.860	41.895	26.692	15.203	0.75
USOS COOPERATIVOS	167.560	111.708	71.172	40.536	0.67
DOCEÑEF	0	0	0		1.00
DESERVIDO	4.410	3.528	3.528	-	0.80
SOCIAT	2.205	2.205	2.205	-	1.00
COMERCIAL	2.205	1.544	1.544	-	0.70
ESP. LIBRES	22.050	2.205	2.205	-	0.10
VIAJES	22.050	0	0	-	0.00
SIST. INTERIORES	52.920	9.482	9.482	-	-
TOTAL SECTOR	220.480	121.190	80.654	40.536	0.55

SUP. SECT: 22.048 HAS. SUP. OTROS SECT.: 8.7935 HAS. 0 VIVIENDAS 0 VIVIENDAS

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	8.244 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	5.611 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	13.856 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	829 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	587 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	242 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	564 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	403 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	161 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2



=====

ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 109 (S.U.P. 2ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

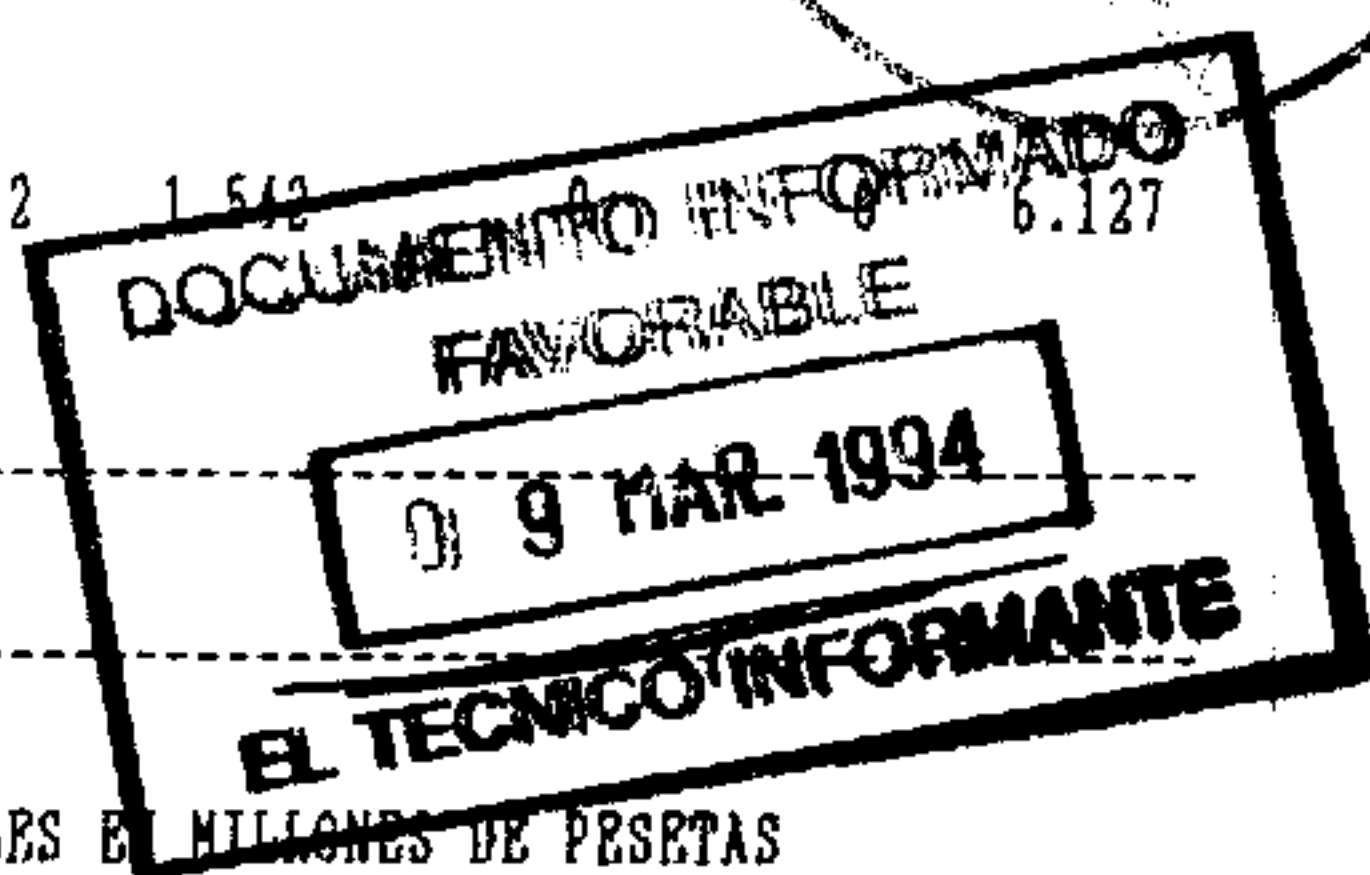
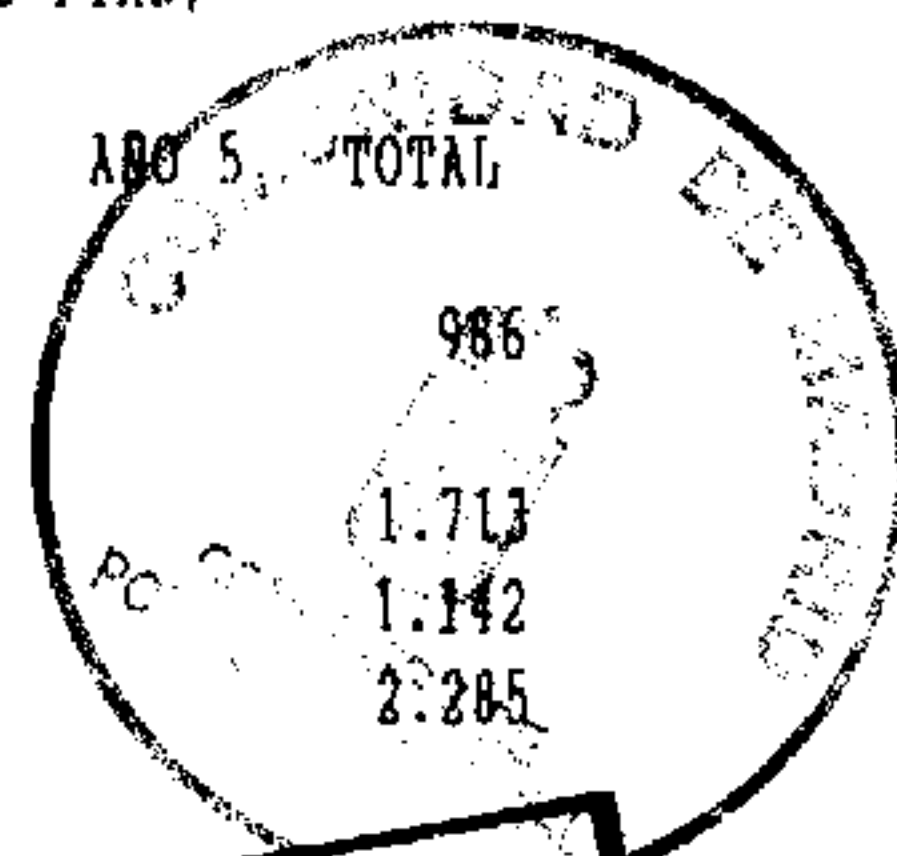
COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	INDUST. TERCIAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	220	147	220
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	150	100	150
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	1.713	1.142	2.285
TOTAL COSTES DE INVERSION	2.083	1.389	2.655

B.2. PLAN DE INVERSIONES

COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
CONCRETA Y URBANIZACION DE SUELO	986						986
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		685	514	514			1.713
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		457	343	343			1.142
CONSTRUCCION USO TERCIARIO		914	685	685			2.285
TOTAL COSTES DE INVERSION	986	2.056	1.542	1.542			6.127



B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			705	705	705	705	2.818
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			555	555	555	555	2.220
USO TERCIARIO A 150.000 PTS/M2			961	961	961	961	3.844
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	2.221	2.221	2.221	2.221	8.882

ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 109 (S.U.P. 2ª ETAPA)

C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

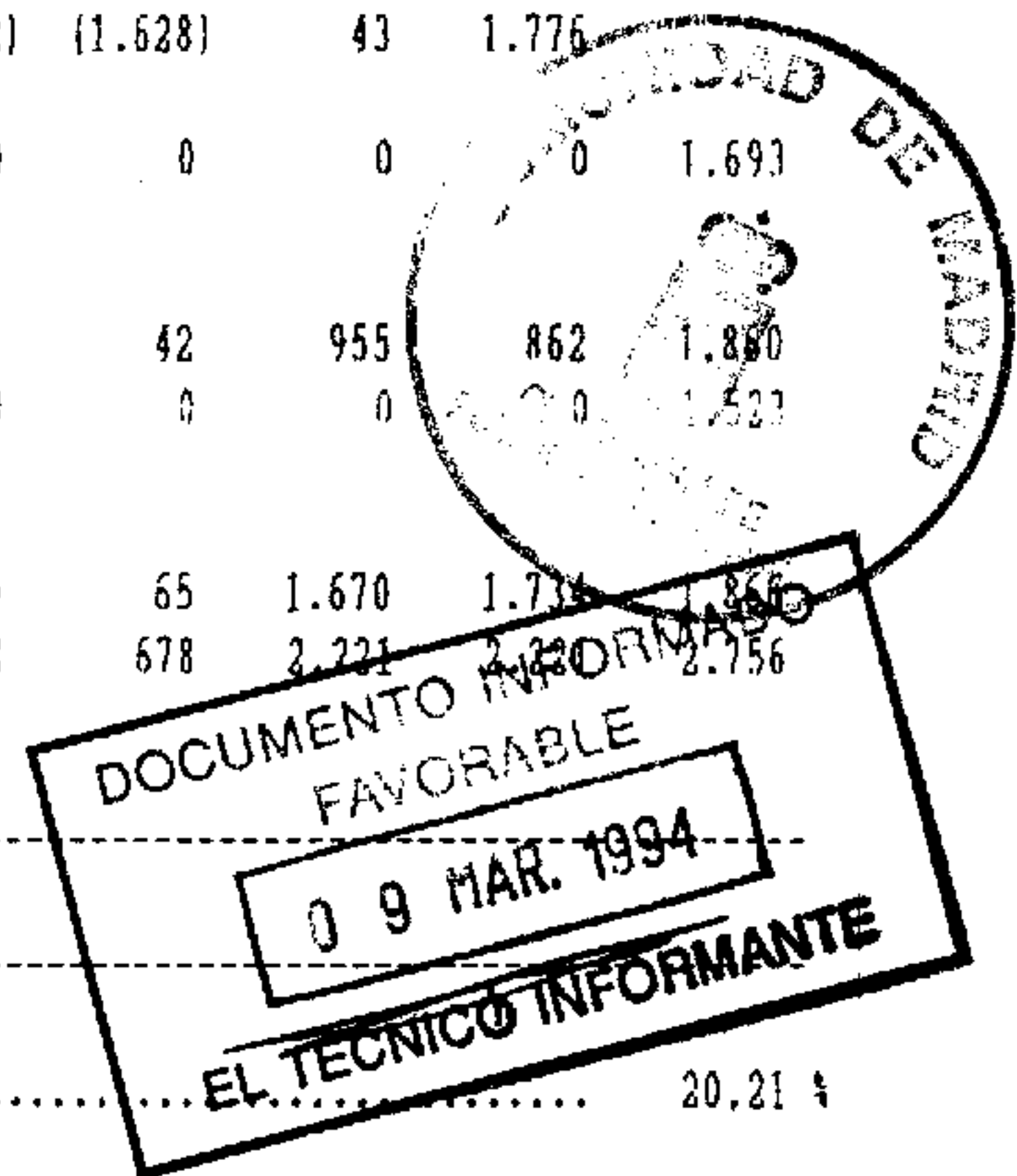
C.1. PLAN DE FINANCIACION

SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PSETAS

	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	986	2.056	1.542	1.542	0	0	6.127
DEPRECIACION ANUAL DE CREDITOS	0	0	423	423	423	423	1.693
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	986	2.056	1.965	1.965	423	423	7.820
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	2.221	2.221	2.221	2.221	8.882
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(254)	(254)	(190)	(127)	(63)	(889)
CASH FLOW ANUAL	0	(254)	1.967	2.030	2.094	2.157	7.993
APORTACIONES DE CAPITAL	986	617	0	0	0	0	1.603
TOTAL FONDOS PROPIOS	986	363	1.967	2.030	2.094	2.157	9.596
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(1.693)	1	65	1.670	1.734	3.469
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(1.693)	(1.692)	(1.628)	43	1.776	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	1.693	0	0	0	0	1.693
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	1	42	955	862	1.860
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	986	536	0	0	0	0	1.522
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(986)	(617)	0	65	1.670	1.734	1.860
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(986)	(2.056)	678	678	2.221	2.221	2.756

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	20,21 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	20,76 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	15,10 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	21,74 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS





## ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL SECTOR 110 (S U P 2ª ETAPA)

### DATOS DEL SECTOR 110

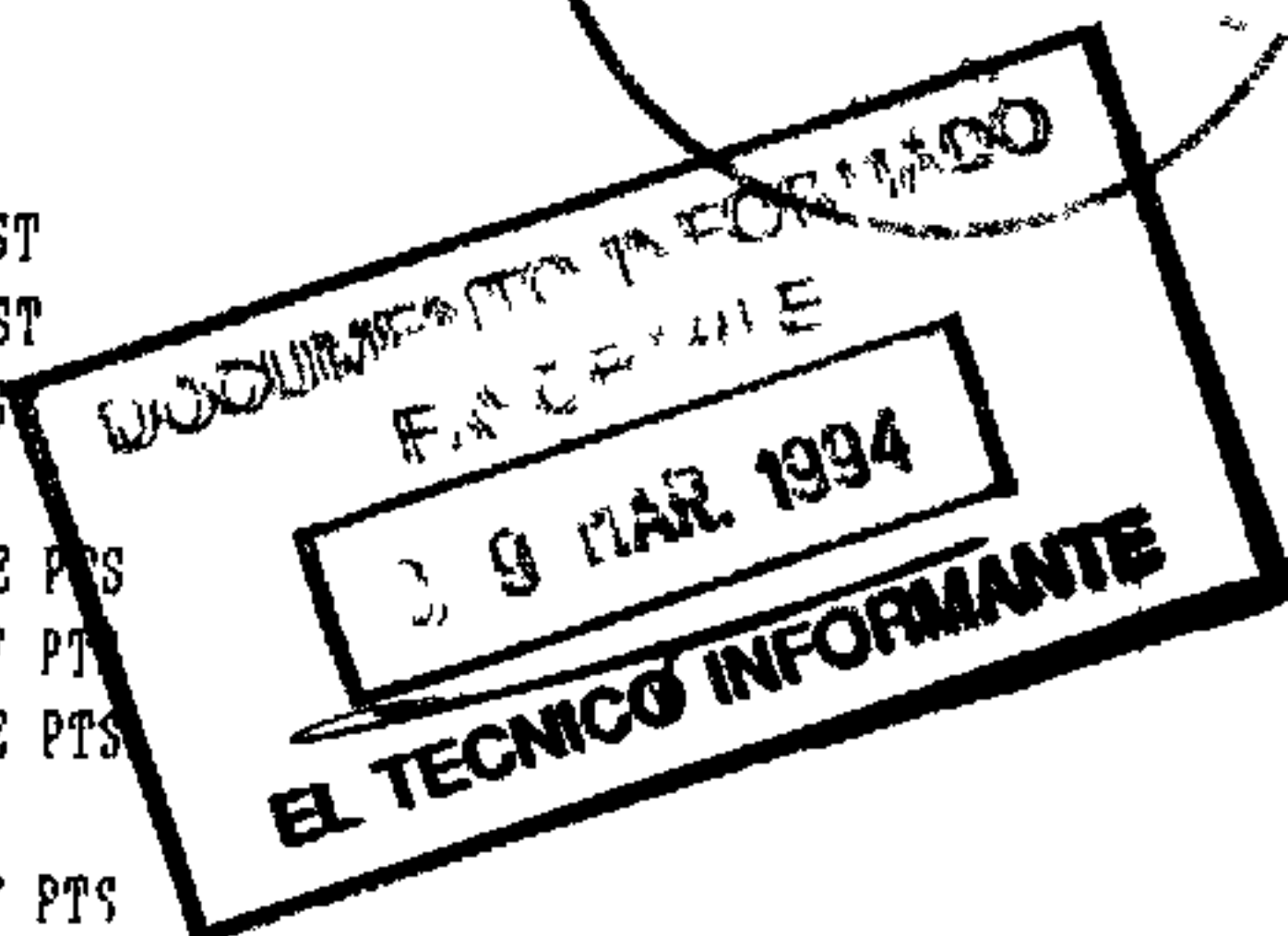
### DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

	SUP M2	M2 EDIF TOT	M2 PROP SECT	M2 PROP OT SECT	M2/M2
ALQUENTA	31 525	23 644	10 145	13 499	0 75
ALQUENTA PARCELA	31 525	15 763	6 763	9 000	0 50
EXEMTO	31 530	23 648	10 147	13 501	0 75
CRATIVOS	94 580	63 055	27 055	36 000	0 67
RESERVA	0	0	0	0	1 00
RESERVA	2 500	2 000	2 000	0	0 80
SUELO	1 250	1 250	1 250	0	1 00
COMERCIAL	1 250	875	875	0	0 70
EDIFICIOS	12 450	1 245	1 245	0	0 10
VARIOS	12 450	0	0	0	0 00
SISTEMAS INTERIORES	29 900	5 370	5 370	0	0 18
TOTAL SECTOR	124 480	68 425	32 425	36 000	0 55

SUP SECT 12 448 HAS SUP OTROS SECT 13 6666 HAS 0 VIVIENDAS 0 VIV/HA

### DATOS DE LOS COSTOS UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2 500 PTS /M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2 500 PTS /M2
REPERCUSION PROP SUELO / M2 CONST	12 367 PTS/M2 CONST
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST	5 613 PTS/M2 CONST
REPERCUSION SUELO + URB / M2 CONST	17 980 PTS/M2 CONST
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	702 MILLONES DE PTS
-CORRESP PROPIETARIOS DEL SECTOR	335 MILLONES DE PTS
-CORRESP PROPIET OTROS SECTORES	367 MILLONES DE PTS
COSTES TOTALES URBANIZ DEL SUELO	319 MILLONES DE PTS
A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	152 MILLONES DE PTS
A CARGO PROPIET OTROS SECTORES	167 MILLONES DE PTS
COSTE MEDIO CONST USO INDUSTRIAL	60 000 PTS /M2
COSTE MEDIO CONST USO INDUSTRIAL	60 000 PTS /M2
COSTE MEDIO CONST USO TERCARIO	80 000 PTS /M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 110 (S.U.P. 2ª RTAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	INDUST. TERCAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	125	84	335
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	57	38	152
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	651	434	1.954
TOTAL COSTES DE INVERSION	834	556	2.440

B.2. PLAN DE INVERSIONES

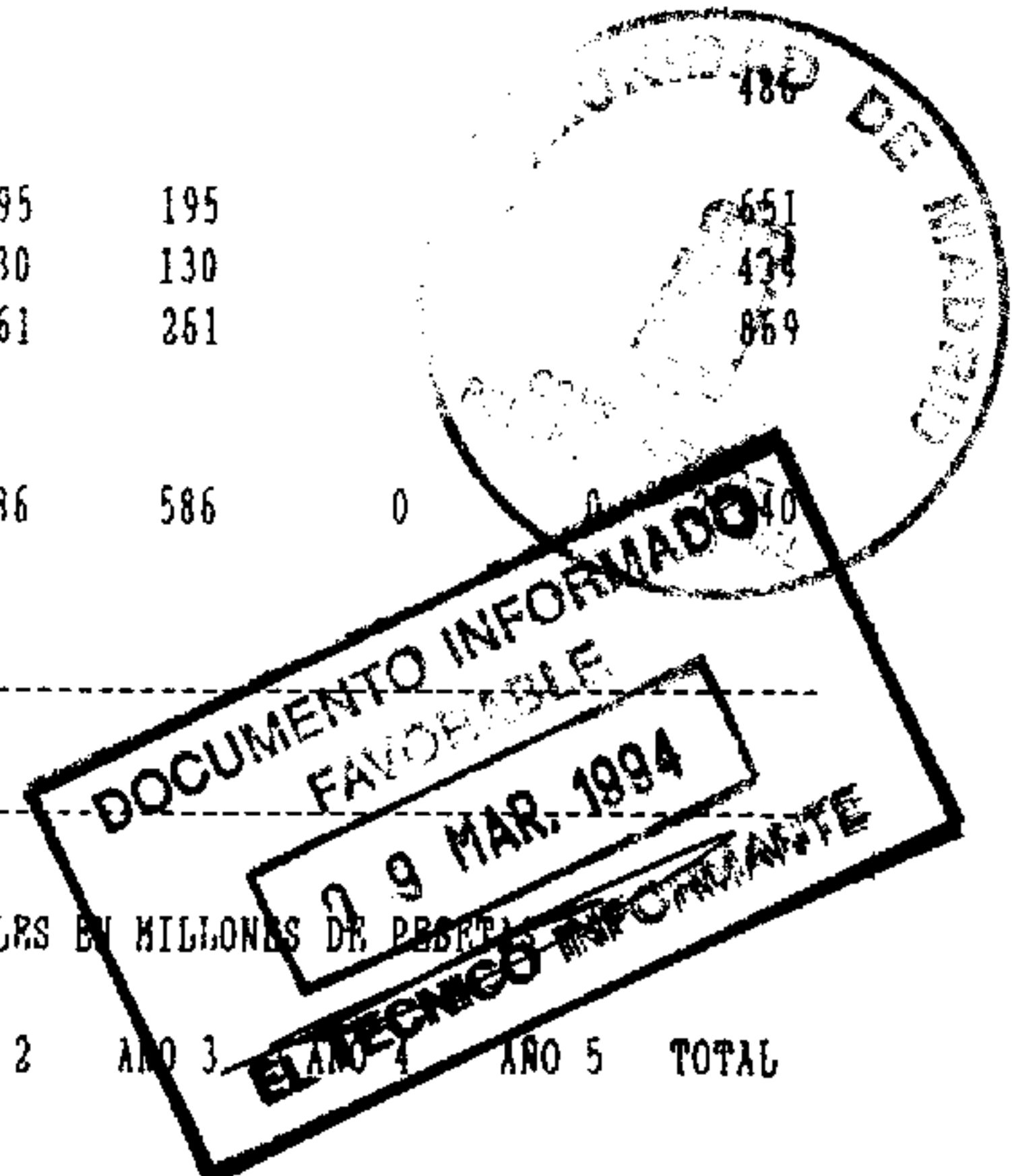
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	486						486
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		261	195	195			651
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		174	130	130			434
CONSTRUCCION USO TERCARIO		347	261	261			869
TOTAL COSTES DE INVERSION	486	782	586	586	0	0	2.440

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PTAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			268	268	268	268	1.071
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			211	211	211	211	844
USO TERCARIO A 150.000 PTS/M2			365	365	365	365	1.461
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	844	844	844	844	3.376



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 110 (S.U.P. 2ª ETAPA)

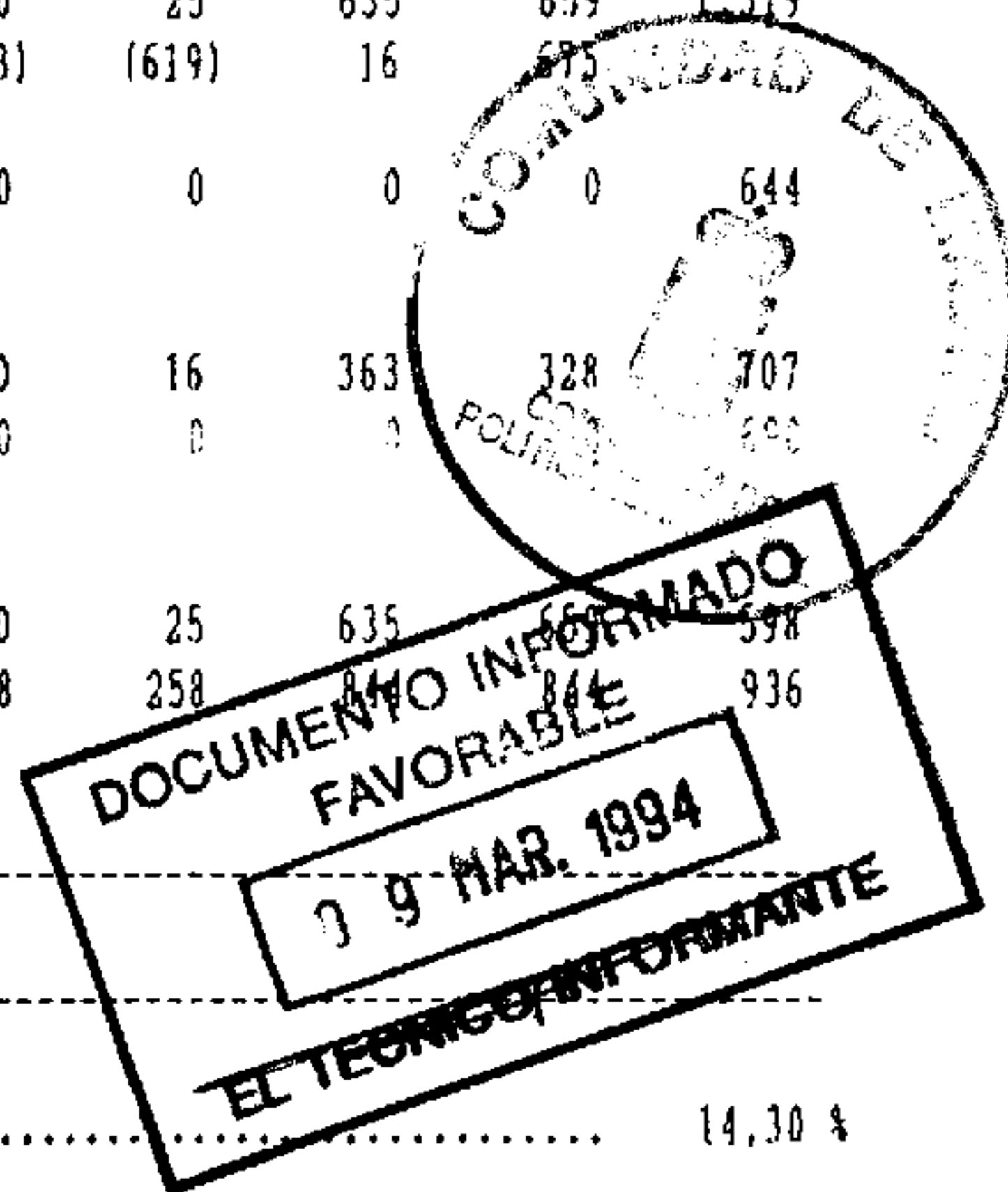
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	486	782	586	586	0	0	2.440
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	161	161	161	161	644
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	486	782	747	747	161	161	3.084
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	844	844	844	844	3.376
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(97)	(97)	(72)	(48)	(24)	(338)
CASH FLOW ANUAL	0	(97)	748	772	796	820	3.039
APORTACIONES DE CAPITAL	486	234	0	0	0	0	721
TOTAL FONDOS PROPIOS	486	138	748	772	796	820	3.759
DEPICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(644)	0	25	635	659	1.319
DEPICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(644)	(643)	(619)	16	675	644
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	644	0	0	0	0	644
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	16	363	328	707
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	486	234	0	0	0	0	721
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(486)	(234)	0	25	635	668	598
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(486)	(782)	258	258	844	844	936

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	14,30 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	15,66 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	12,30 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	17,93 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 111 (S.U.P. 2ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 111

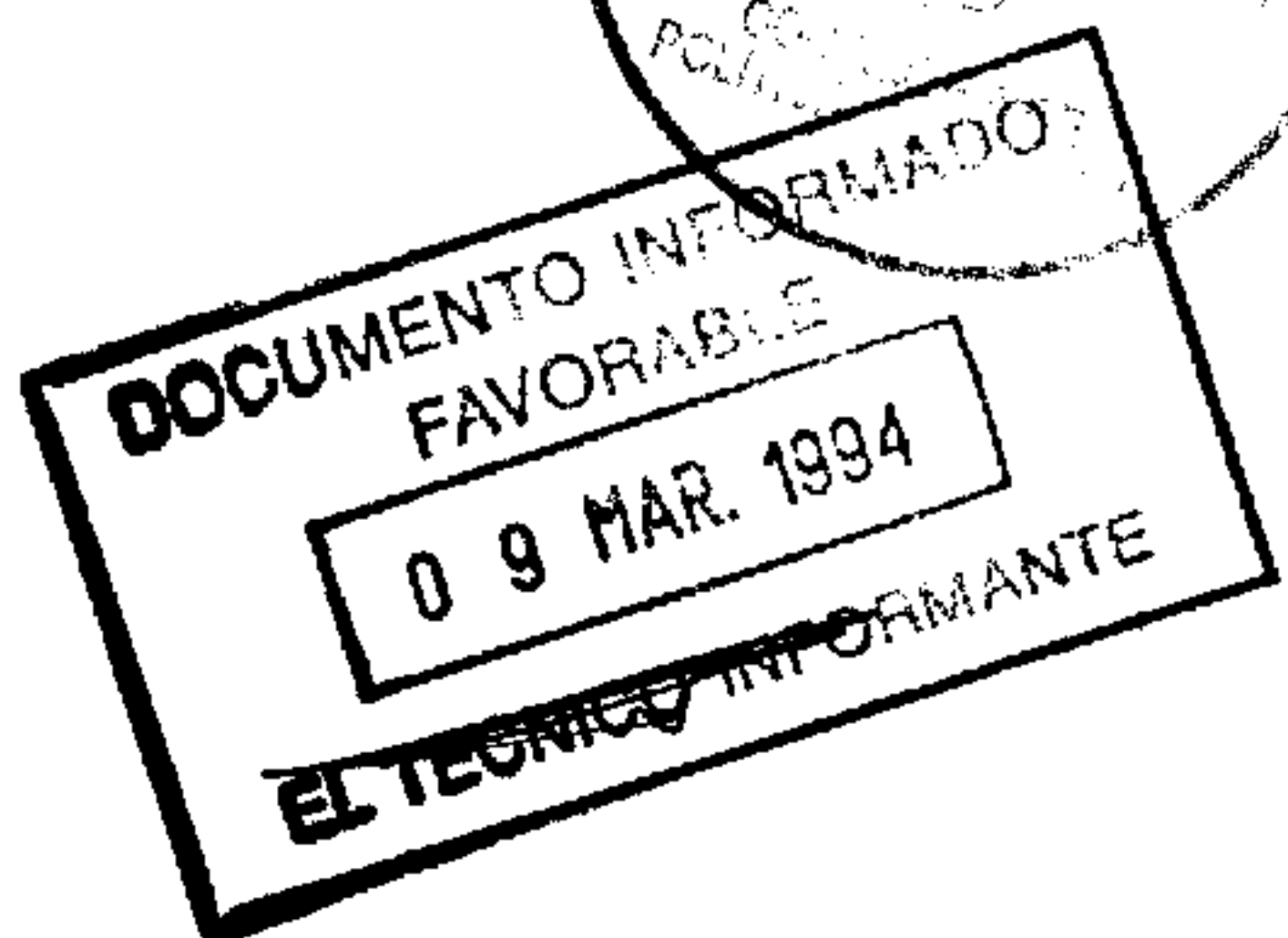
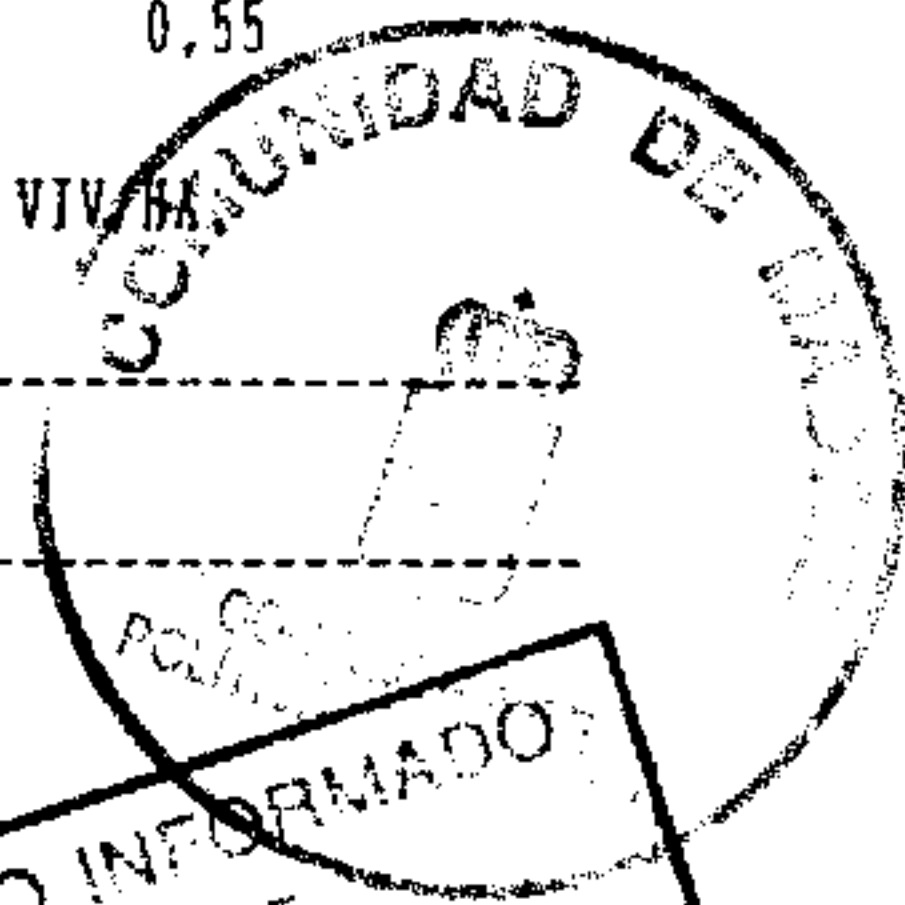
A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2.RDIF.TOT.	M2.PROP.SECT.	M2.PROP.OT.SECT.	M2/M2
IND. BIENTA	33.605	25.204	10.812	14.392	0,75
IND. GRAN PARCELA	33.605	16.803	7.208	9.595	0,50
TERC. BIENTO	33.610	25.208	10.814	14.394	0,75
USOS ITERATIVOS	100.820	67.215	28.835	38.380	0,67
DOCENTE	0	0	0	-	1,00
DEPORTIVO	2.660	2.128	2.128	-	0,80
SOCIAL	1.330	1.330	1.330	-	1,00
COMERCIAL	1.330	931	931	-	0,70
ESP. LIBRES	13.270	1.327	1.327	-	0,10
VIAJES	13.270	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	31.860	5.716	5.716	-	-
TOTAL SECTOR	132.680	72.931	34.551	38.380	0,55

SUP.SECT: 13.268 HAS. SUP.OTROS SECT.: 14,5691 HAS. 0 VIVIENDAS

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	12.367 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	5.612 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	17.979 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	748 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	357 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	392 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	339 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	162 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	178 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR III (S.U.P. 2ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	INDUST. TERCAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	134	89	357
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	61	40	162
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	694	463	2.083
TOTAL COSTES DE INVERSION	889	592	2.601

B.2. PLAN DE INVERSIONES

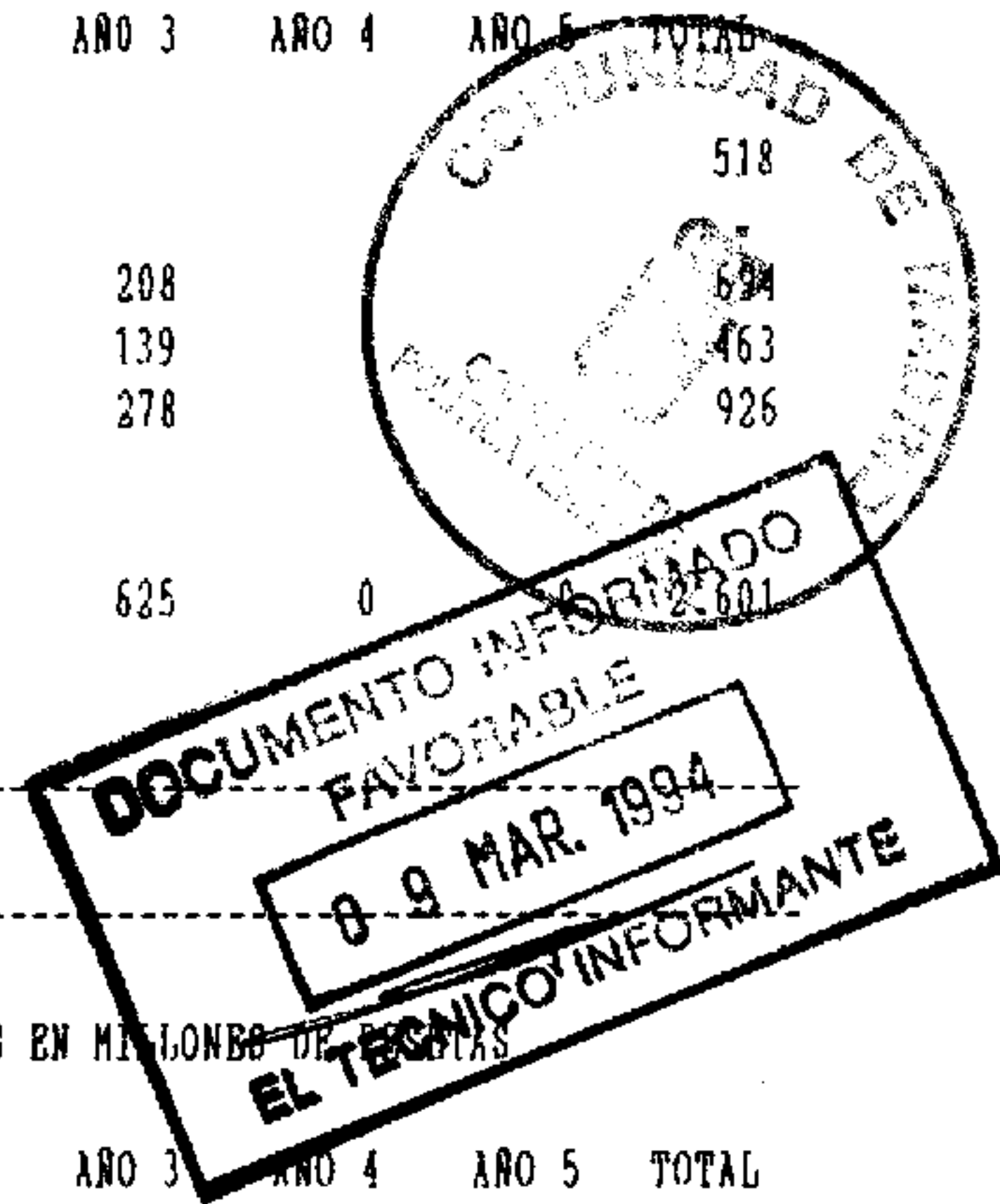
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	518						518
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		278	208	208			694
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		185	139	139			463
CONSTRUCCION USO TERCARIO		370	278	278			926
TOTAL COSTES DE INVERSION	518	833	625	625	0		2.601

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PTAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			285	285	285	285	1.142
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			225	225	225	225	900
USO TERCARIO A 150.000 PTS/M2			389	389	389	389	1.557
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	900	900	900	900	3.599





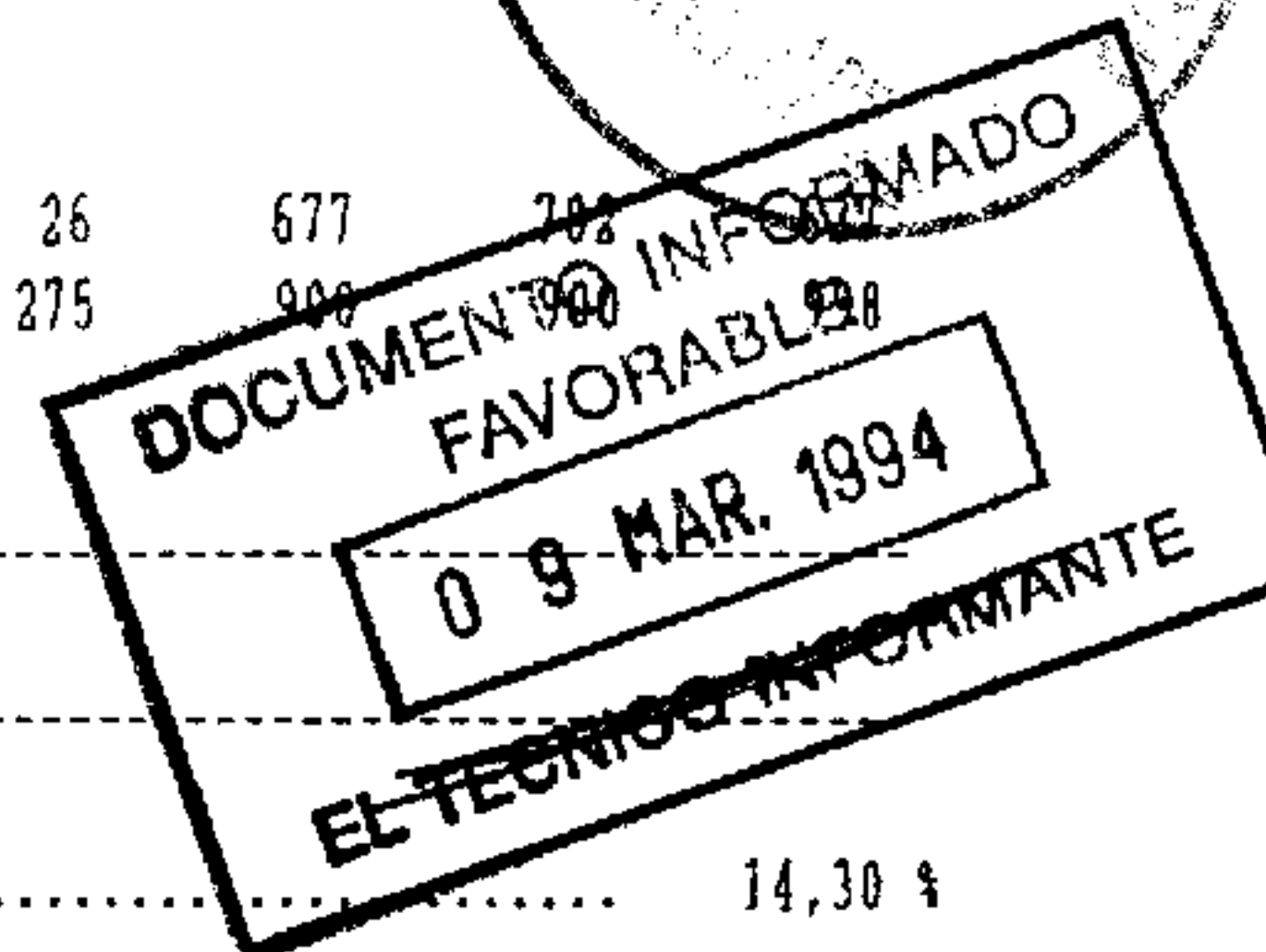
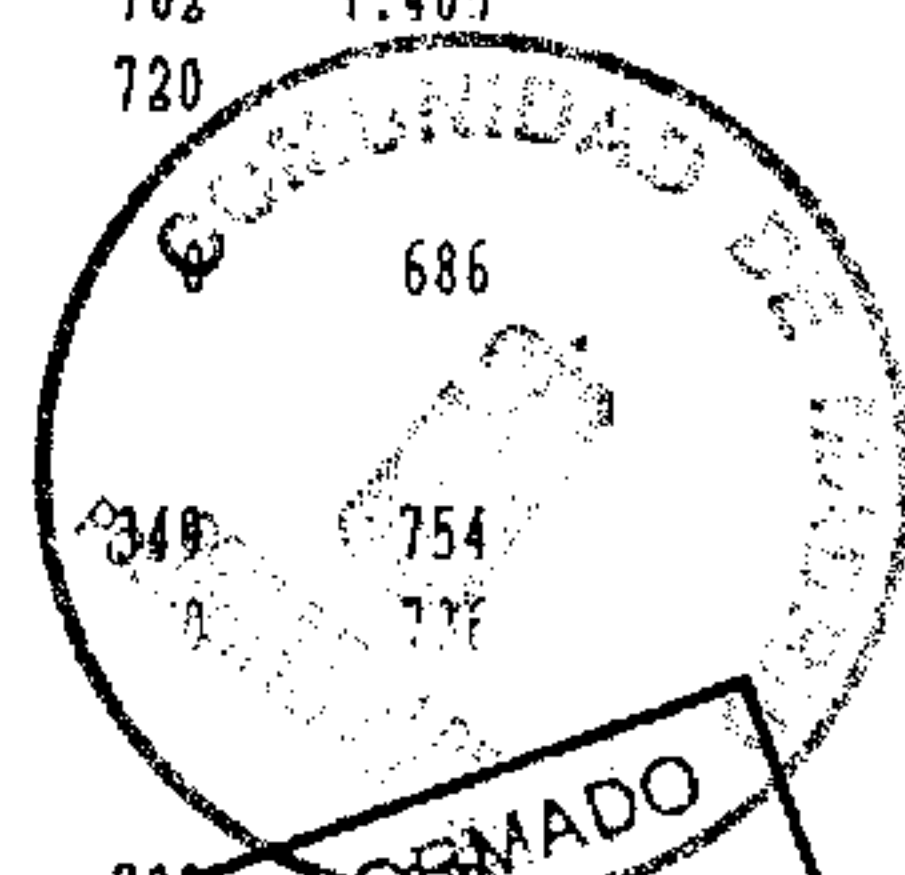
ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 111 (S.U.P. 2ª ETAPA)

C.1. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1.1. PLAN DE FINANCIACION

SAIDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	518	833	625	625	0	0	2.601
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	172	172	172	172	686
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	518	833	796	796	172	172	3.287
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	900	900	900	900	3.599
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(103)	(103)	(77)	(51)	(26)	(360)
CASH FLOW ANUAL	0	(103)	797	822	848	874	3.238
APORTACIONES DE CAPITAL	518	250	0	0	0	0	768
TOTAL FONDOS PROPIOS	518	147	797	822	848	874	4.007
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(686)	0	26	677	702	1.405
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(686)	(686)	(659)	17	720	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	686	0	0	0	0	686
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	17	387	702	754
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	518	217	0	0	0	0	737
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(518)	(250)	0	26	677	702	900
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(518)	(833)	275	275	900	900	



C.1.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	14,30 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	15,66 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	12,30 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	17,93 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS

ESTUDIO DE ESTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 112 (S.U.P. 2ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 112

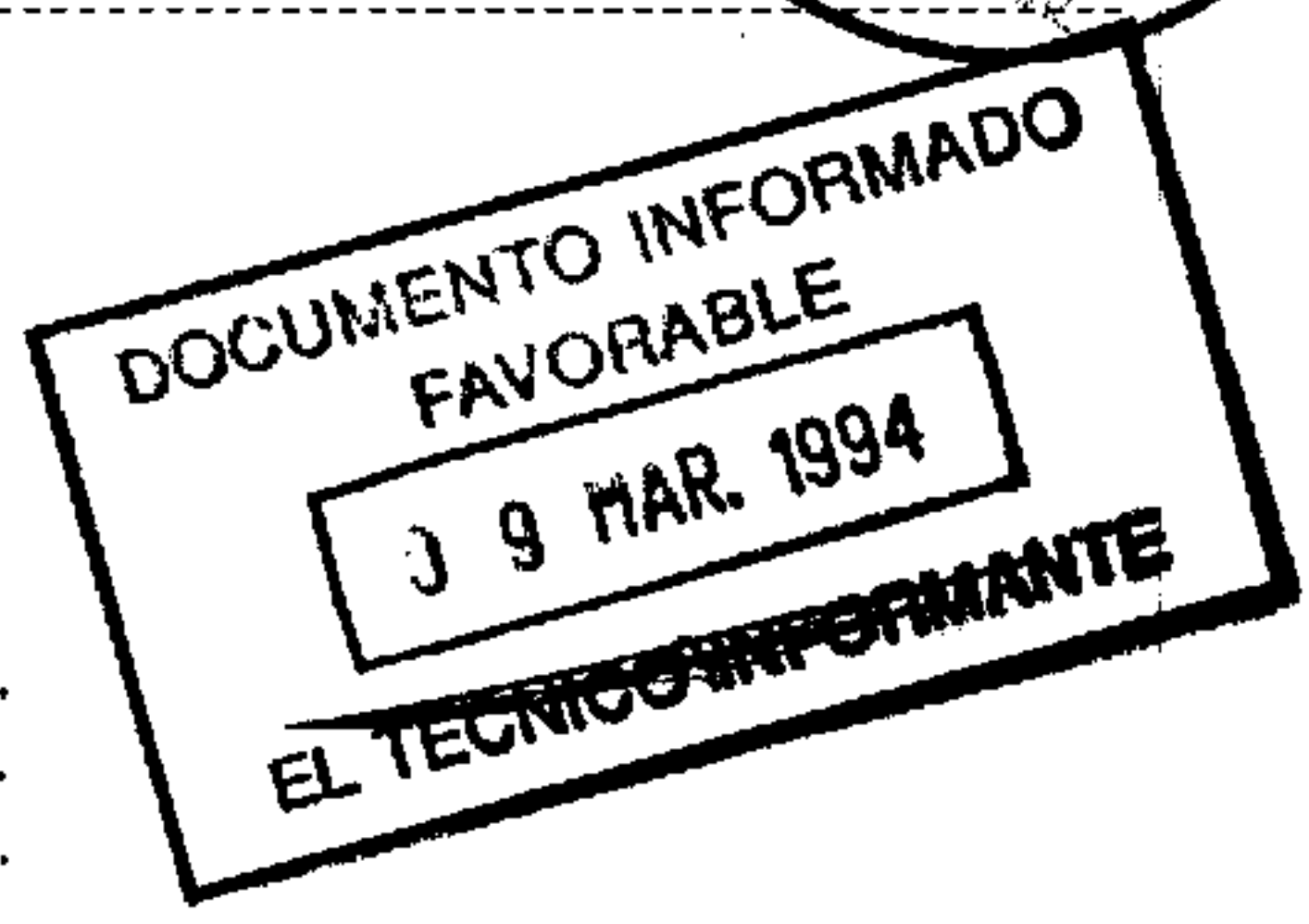
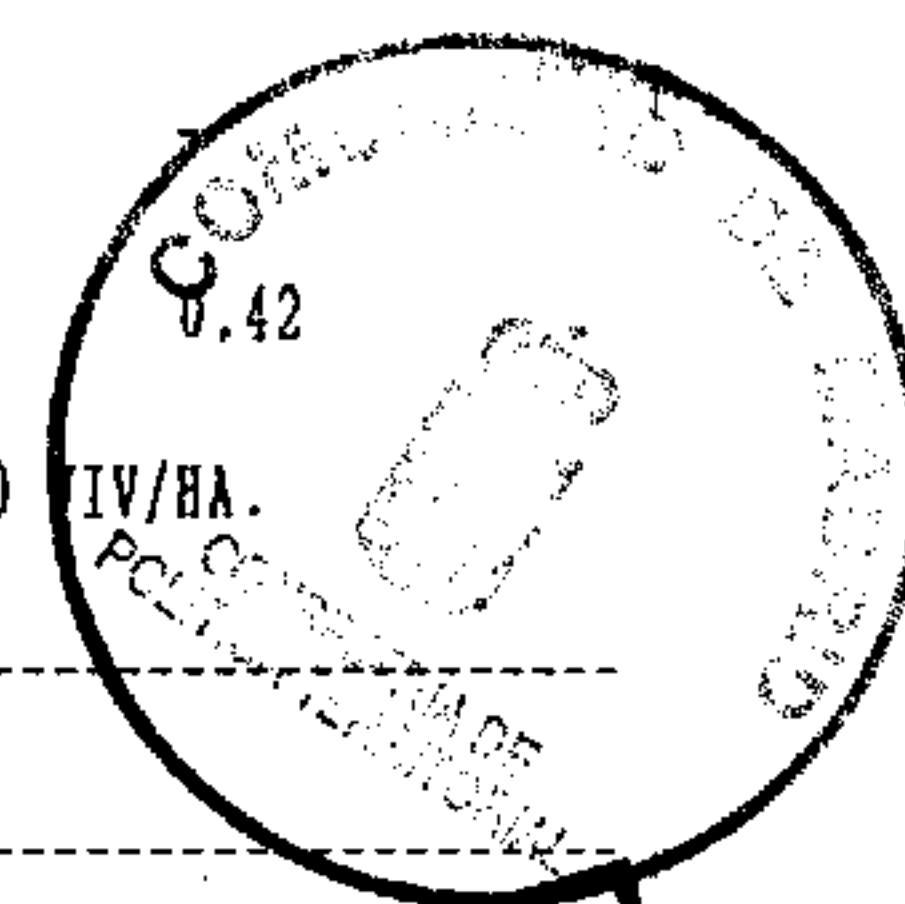
A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIP. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
IND. PARCELA	59.180	29.590	22.003	7.587	0.50
USOS DECRETIVOS	59.180	29.590	22.003	7.587	0.50
DOCELES	0	0	0	-	1.00
DEFENSIVO	1.560	1.248	1.248	-	0.80
SOCIAL	780	780	780	-	1.00
COMERCIAL	780	546	546	-	-
ESP. VERDES	7.790	779	779	-	0.10
VIALES	7.790	0	0	-	0.00
SIST. INTERIORES	18.700	3.353	3.353	-	-
TOTAL SECTOR	77.880	32.943	25.356	7.587	-

SUP. SECT: 7,788 HAS. SUP. OTROS SECT.: 1,6379 HAS. 0 VIVIENDAS 0 IV/HA.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	9.512 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	7.483 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	16.995 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	253 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	209 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	44 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	199 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	165 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	35 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 112 (S.U.P. 2ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	209	209
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	165	165
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	1.413	1.413
TOTAL COSTES DE INVERSION	1.787	1.787

B.2. PLAN DE INVERSIONES

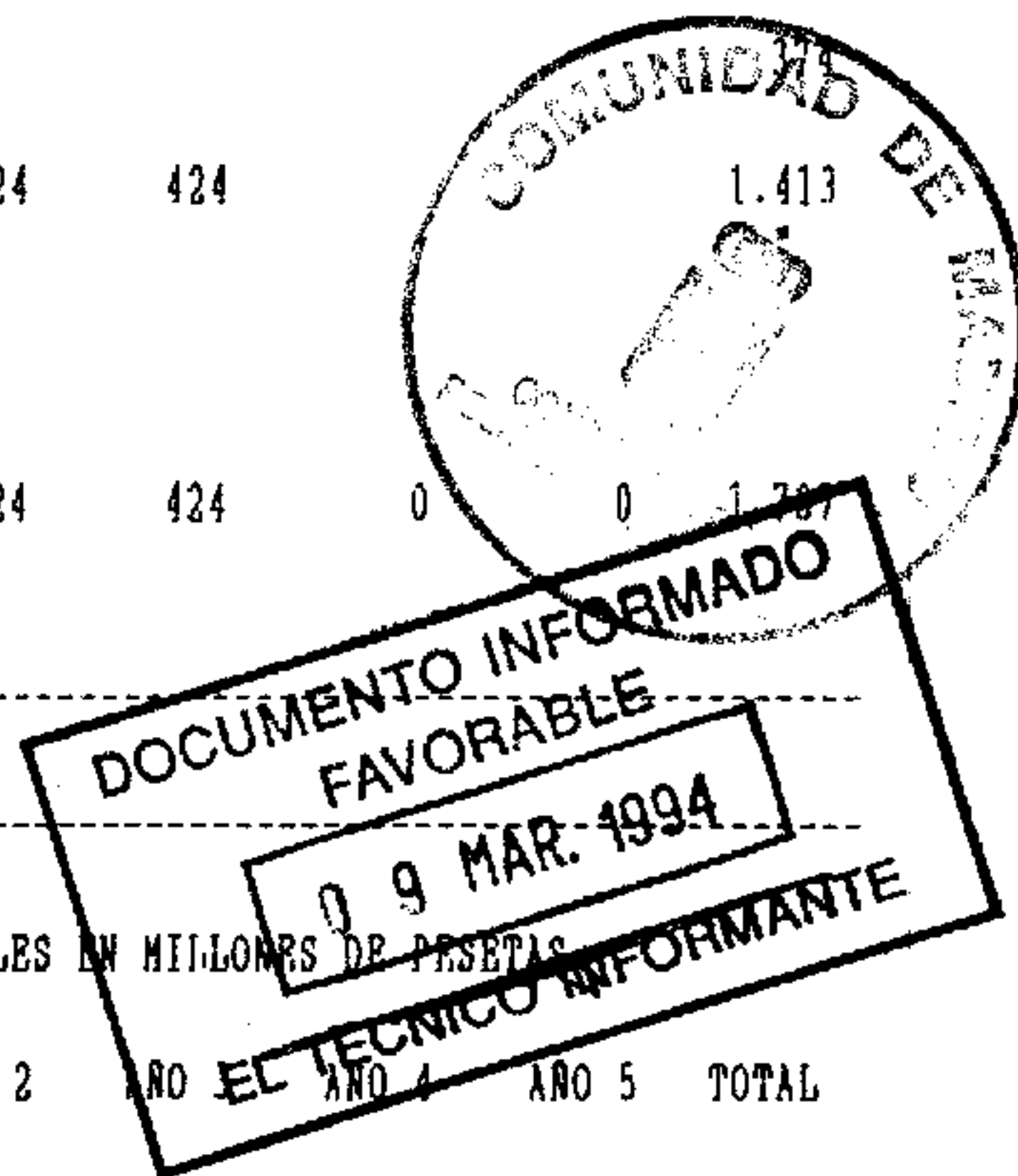
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
CONCRETO Y URBANIZACION DE SUELO	374						
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		565	424	424			1.413
TOTAL COSTES DE INVERSION	374	565	424	424	0	0	1.787

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PSETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			581	581	581	581	2.324
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	581	581	581	581	2.324



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 112 (S.U.P. 2ª ETAPA)

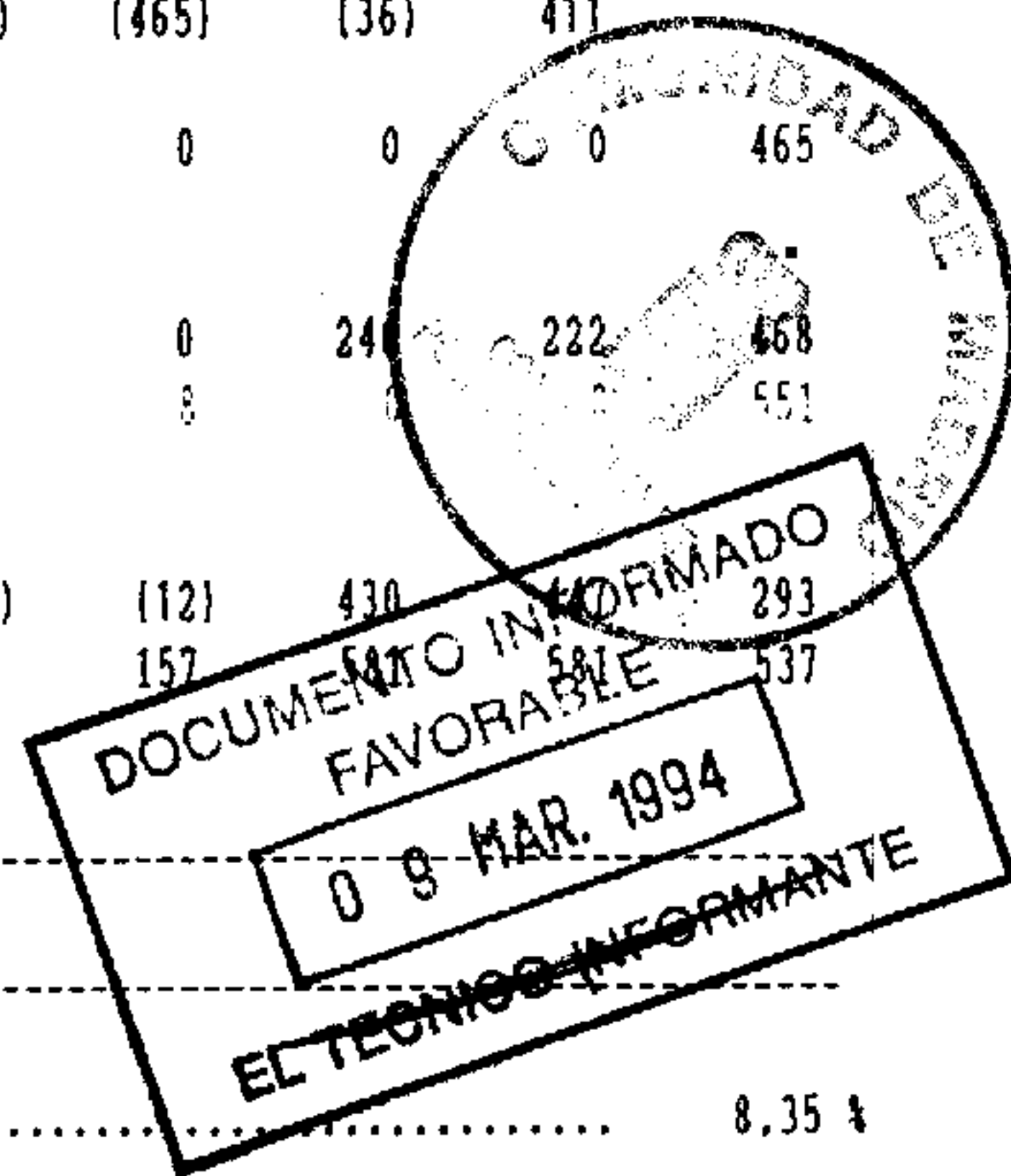
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PSETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	374	565	424	424	0	0	1.787
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	116	116	116	116	465
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	374	565	540	540	116	116	2.252
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	581	581	581	581	2.324
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(70)	(70)	(52)	(35)	(17)	(244)
CASH FLOW ANUAL	0	(70)	511	529	546	563	2.079
APORTACIONES DE CAPITAL	374	170	29	12	0	0	584
TOTAL FONDOS PROPIOS	374	100	540	540	546	563	2.663
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(465)	0	0	430	447	877
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(465)	(465)	(465)	(36)	411	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	465	0	0	0	0	465
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	24	222	468
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AF.	374	147	32	8			551
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(374)	(170)	(29)	(12)	430		293
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(374)	(565)	157	157	581		537

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	8.35 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	10.49 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	9.53 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	14.11 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE ESTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 113 (S.U.P. 2ª ETAPA)

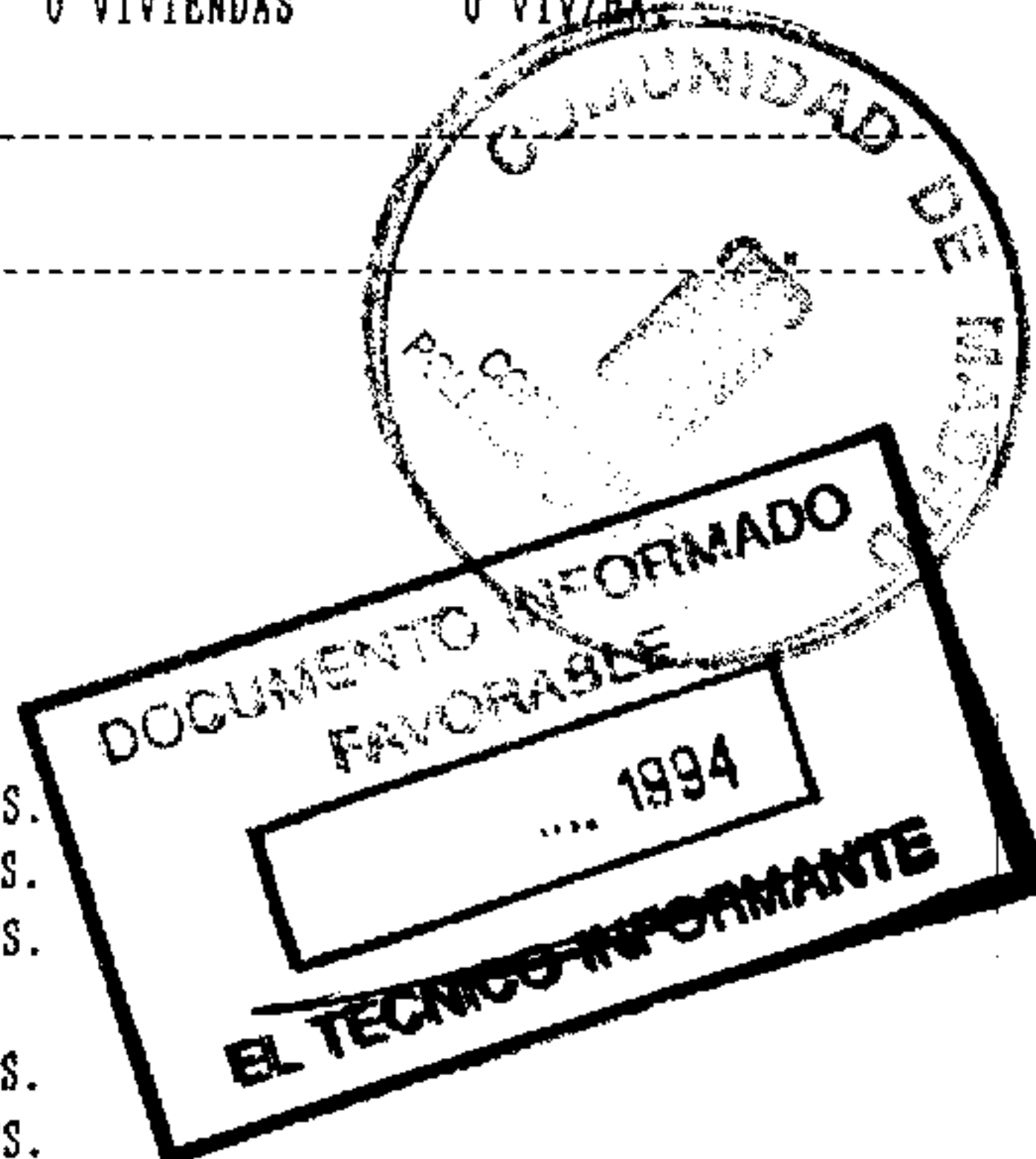
A. DATOS DEL SECTOR 113

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIP. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. PROP. OT. SECT.	M2/M2
IND. ERENTA	10.000	7.500	10.061	(2.561)	0,75
IND. EXTENSIVA	243.620	97.448	130.727	(33.279)	0,40
USOS RECREATIVOS	353.620	104.948	140.788	(35.840)	0,41
DOCENTE	0	0	0		1,00
DEPORTIVO	6.680	5.344	5.344	-	0,80
SOCIAL	3.320	3.320	3.320	-	1,00
COMERCIAL	3.320	2.324	2.324	-	0,70
ESP. DEPORTES	33.370	3.337	3.337	-	0,10
VIALES	33.370	0	0	-	0,00
SIST. INTERIORES	80.060	14.325	14.325	-	-
TOTAL SECTOR	333.680	119.273	155.113	(35.840)	0,36
SUP. SECT: 33.368 HAS.		SUP. OTROS SECT.: 0 HAS.		0 VIVIENDAS	0 VIV/HA.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	6.370 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	6.064 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	12.434 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	897 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	897 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	854 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	854 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 113 (S.U.P. 2ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	INDUST.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	64	833	897
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	61	793	854
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	646	8.393	9.039
TOTAL COSTES DE INVERSION	771	10.018	10.789

B.2. PLAN DE INVERSIONES

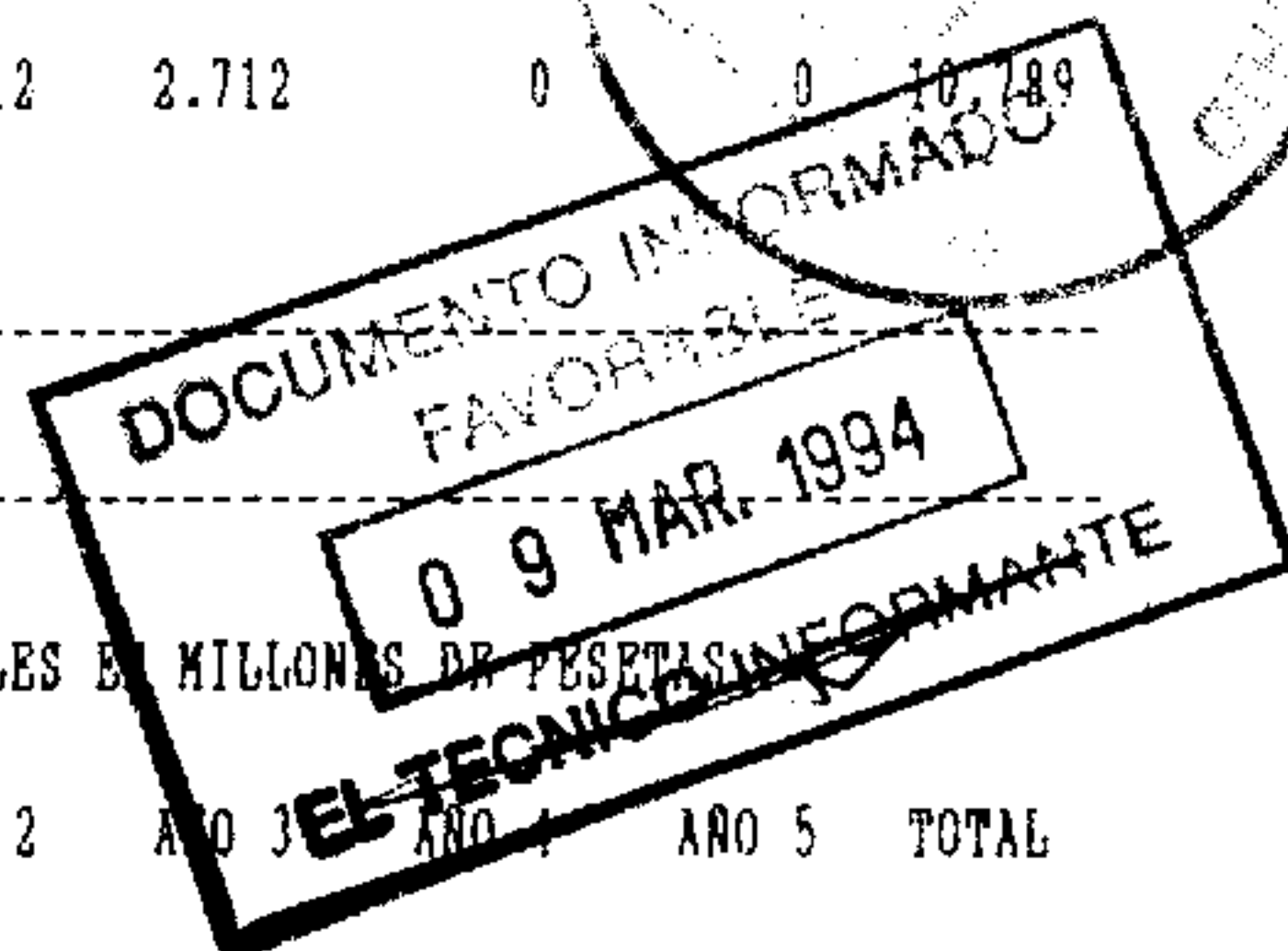
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	1.751						1.751
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		258	194	194			646
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		3.357	2.518	2.518			8.393
TOTAL COSTES DE INVERSION	1.751	3.615	2.712	2.712	0	0	10.789

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			266	266	266	266	1.062
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			3.451	3.451	3.451	3.451	13.805
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	3.717	3.717	3.717	3.717	14.867



## ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 113 (S.U.P. 2ª ETAPA)

### C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

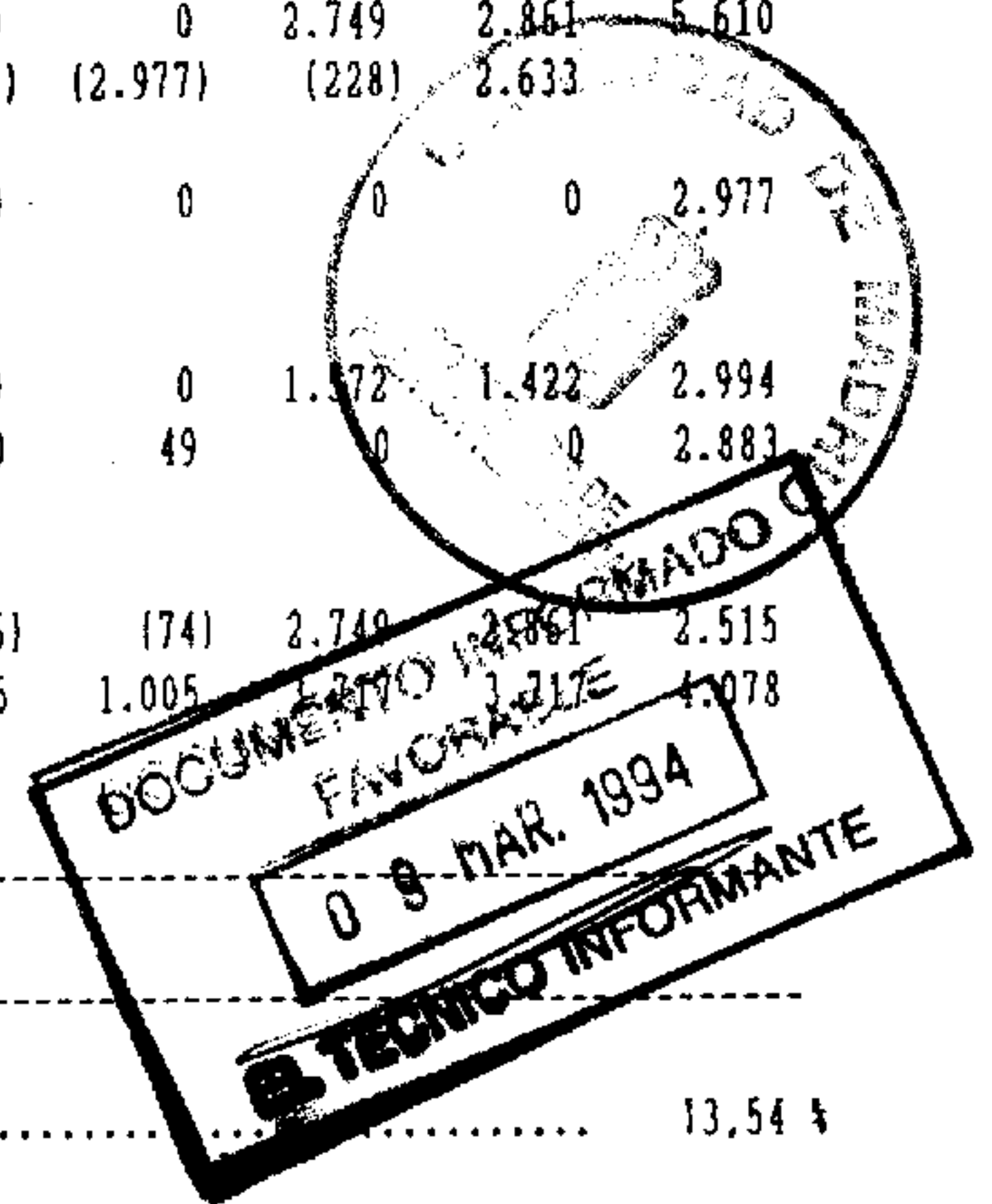
#### C.1. PLAN DE FINANCIACION

##### SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	1.751	3.615	2.712	2.712	0	0	10.789
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	744	744	744	744	2.977
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	1.751	3.615	3.456	3.456	744	744	13.767
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	3.717	3.717	3.717	3.717	14.867
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(447)	(447)	(335)	(223)	(112)	(1.563)
CASH FLOW ANUAL	0	(447)	3.270	3.382	3.494	3.605	13.304
APORTACIONES DE CAPITAL	1.751	1.085	186	74	0	0	3.095
TOTAL FONDOS PROPIOS	1.751	638	3.456	3.456	3.494	3.605	16.399
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(2.977)	0	0	2.749	2.861	5.610
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(2.977)	(2.977)	(2.977)	(228)	2.633	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	2.977	0	0	0	0	2.977
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	1.172	1.422	2.994
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	1.751	943	140	49	0	0	2.883
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(1.751)	(1.085)	(186)	(74)	2.749	2.861	2.515
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(1.751)	(3.615)	1.005	1.005	2.749	2.861	1.078

#### C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL-DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	13,54 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	16,09 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	12,67 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSTION.....	18,45 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 21B (S.U.T. 1ª ETAPA)

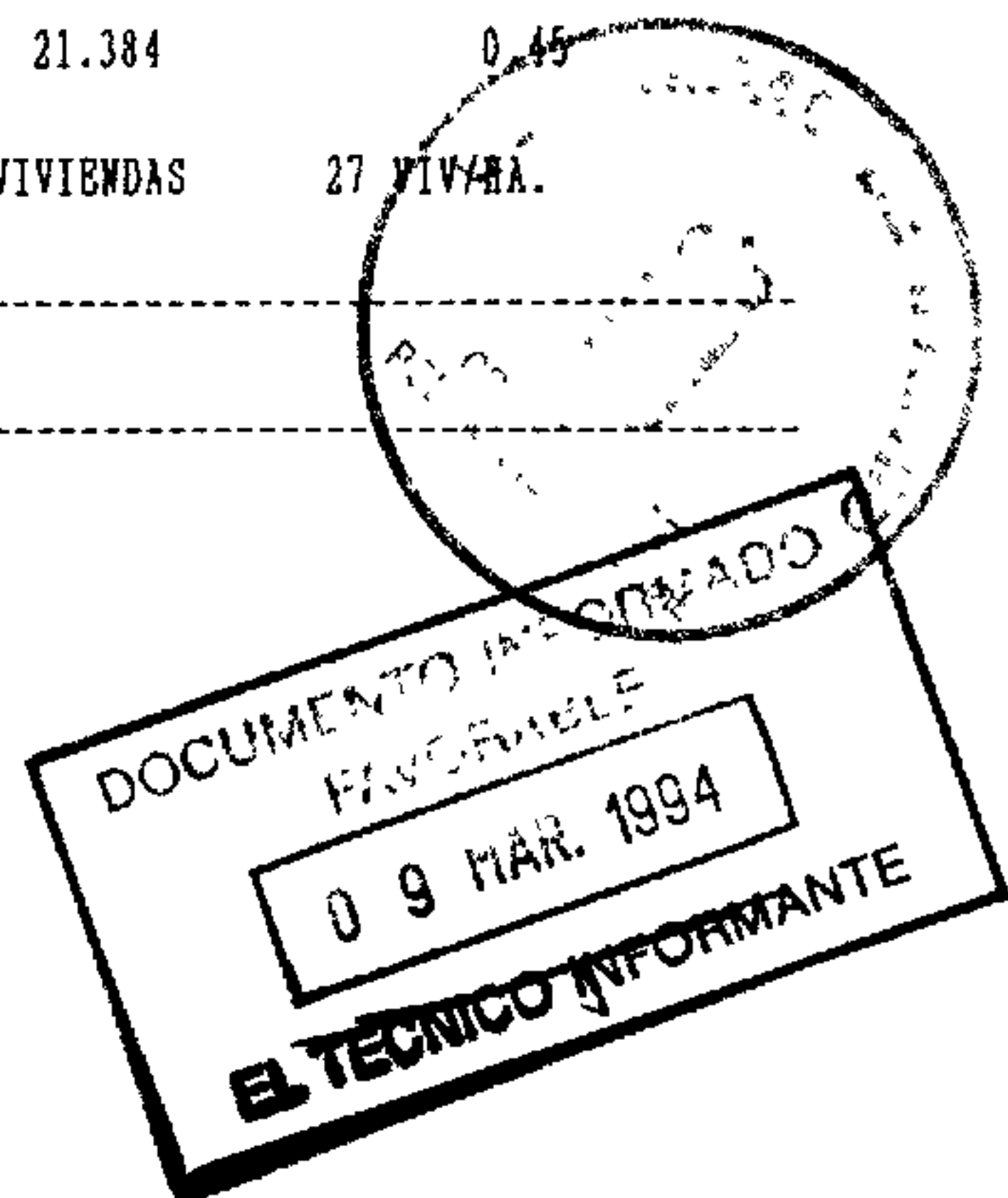
A DATOS DEL SECTOR 21B

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. CESION AYTO	M2/M2
UNIF. URB. DEMO.	170.500	99.231	88.726	10.505	0,58
COMERCIAL	2.600	1.887	1.887	0	0,73
USOS HABITACIONALES	173.100	101.118	90.613	10.505	0,58
INDUSTRIAL	12.000	3.996	0	3.996	1,00
DEPORTIVO	4.100	2.050	0	2.050	1,13
SOCIAL	3.000	2.730	0	2.730	0,48
COMERCIAL	1.700	1.363	0	1.363	0,70
ESP. VERDES	24.650	740	0	740	0,02
VIALES	30.000	0	0	0	0,00
SIST. INTERIORES	75.450	10.879	0	10.879	-
TOTAL SECTOR	248.550	111.997	90.613	21.384	0,45
SUP. SECT: 24,855 HAS.	SUP. OTROS SECT.:	0 HAS.	682 VIVIENDAS	27 VIV/HA.	

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	7.372 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	7.019 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	14.390 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	668 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	668 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	636 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	636 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO RESIDENCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL	65.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 21B (S.U.T. 1ª ETAPA)

ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

2.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	RESIDENC.	COMERCIAL	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	654	14	668
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	623	13	636
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	6.171	131	6.302
TOTAL COSTES DE INVERSION	7.448	158	7.606

2.2. TIPO DE INVERSIONES

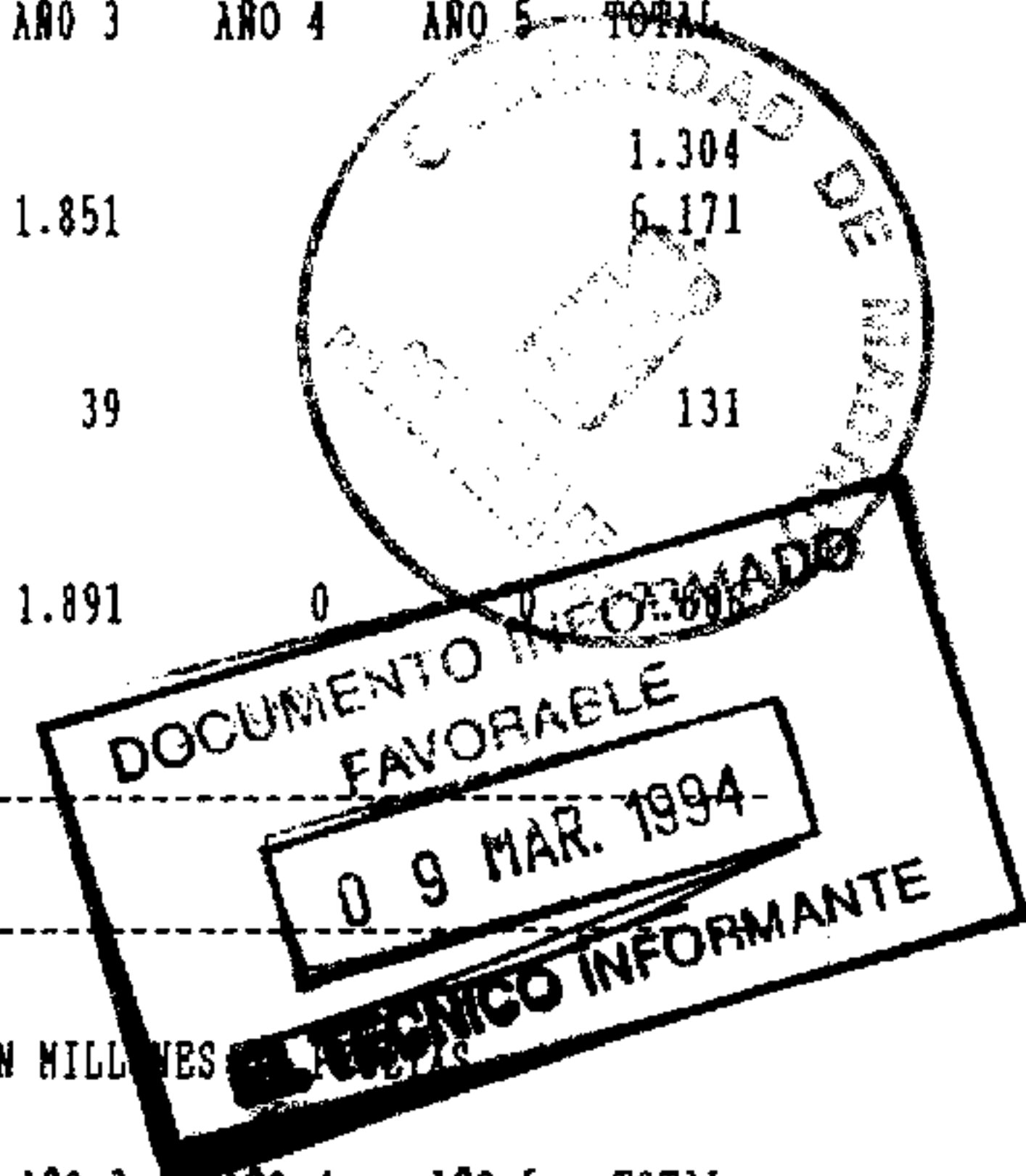
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	1.304						1.304
CONSTITUCION USO RESIDENCIAL		2.468	1.851	1.851			6.171
CONSTITUCION USO COMERCIAL		52	39	39			131
TOTAL COSTES DE INVERSION	1.304	2.521	1.891	1.891	0		6.607

2.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USO RESIDENCIAL A 125.000 PTS/M2			2.662	2.662	2.662	2.662	10.647
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			59	59	59	59	235
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	2.721	2.721	2.721	2.721	10.883



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 31E (S.U.T. 1ª ETAPA)

B. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

B.1. FLUJO DE FINANCIACION

SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS							
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	1.304	2.521	1.891	1.891	0	0	7.606
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	519	519	519	519	2.076
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	1.304	2.521	2.410	2.410	519	519	9.682
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	2.721	2.721	2.721	2.721	10.883
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(311)	(311)	(234)	(156)	(78)	(1.090)
CASH FLOW ANUAL	0	(311)	2.409	2.487	2.565	2.643	9.793
APORTACIONES DE CAPITAL	1.304	756	0	0	0	0	2.061
TOTAL FONDOS PROPIOS	1.304	445	2.410	2.487	2.565	2.643	11.853
DEFICIT SUPERAVIT DE FONDOS	0	(2.076)	0	77	2.046	2.124	4.247
DEFICIT SUPERAVIT ACUMULADO	0	(2.076)	(2.076)	(1.999)	47	2.171	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	2.076	0	0	0	0	2.076
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	51	1.170	3.056	2.277
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	1.304	658	0	0	0	0	1.962
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(1.304)	(756)	(0)	77	2.046	2.721	3.277
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(1.304)	(2.521)	830				

B.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	18,38 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	19,25 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	14,28 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	20,62 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS

DOCUMENTO INFORMADO  
 FAVORABLE  
 09 MAR. 1994  
 EL TECNICO INFORMANTE



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 25 (S.U.T. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 25

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2.EDIF.TOT.	M2.PROP.SECT.	M2.CESION AYTO	M2/M2	
IND. EXENTA	101.322	73.965	55.365	18.600	0,73	
COMER. EXENTO	115.310	106.662	106.662	0	0,93	
TERC. COMPACT.	5.183	1.273	1.273	0	0,25	
DEPORTIVO G1	39.050	4.042	4.042	0	0,10	
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>260.865</b>	<b>185.942</b>	<b>167.342</b>	<b>18.600</b>	<b>0,71</b>	
DOCENTE	0	0	0	0	1,00	
DEPORTIVO	7.966	996	0	996	1,13	
SOCIAL	8.050	3.864	0	3.864	0,48	
COMERCIAL	0	0	0	0	0,70	
ESP.LIBRES	39.826	896	0	896	0,02	
VIARIO	13.227	0	0	0	0,00	
SIST.INTERIORES	69.069	5.756	0	5.756	-	
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>329.934</b>	<b>191.698</b>	<b>167.342</b>	<b>24.356</b>	<b>0,58</b>	
SUP.SECT: 32,9934 HAS.		SUP.OTROS SECT.:		0 HAS.	0 VIVIENDAS	0 VIV/HAS.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	5.299 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	5.045 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	10.344 PTS/M2 CONST.
<b>COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO</b>	<b>887 MILLONES DE PTS.</b>
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	887 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
<b>COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO</b>	<b>844 MILLONES DE PTS.</b>
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	844 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO DEPORTIVO	60.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 25 (S.U.T. 1ª BTAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUST.	COMERC.	TERCIAR.	DEPORTIV.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	293	565	7	21	887
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	279	538	6	20	844
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	3.554	7.418	109	259	11.341
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>4.127</b>	<b>8.522</b>	<b>122</b>	<b>301</b>	<b>13.072</b>

B.2. PLAN DE INVERSIONES

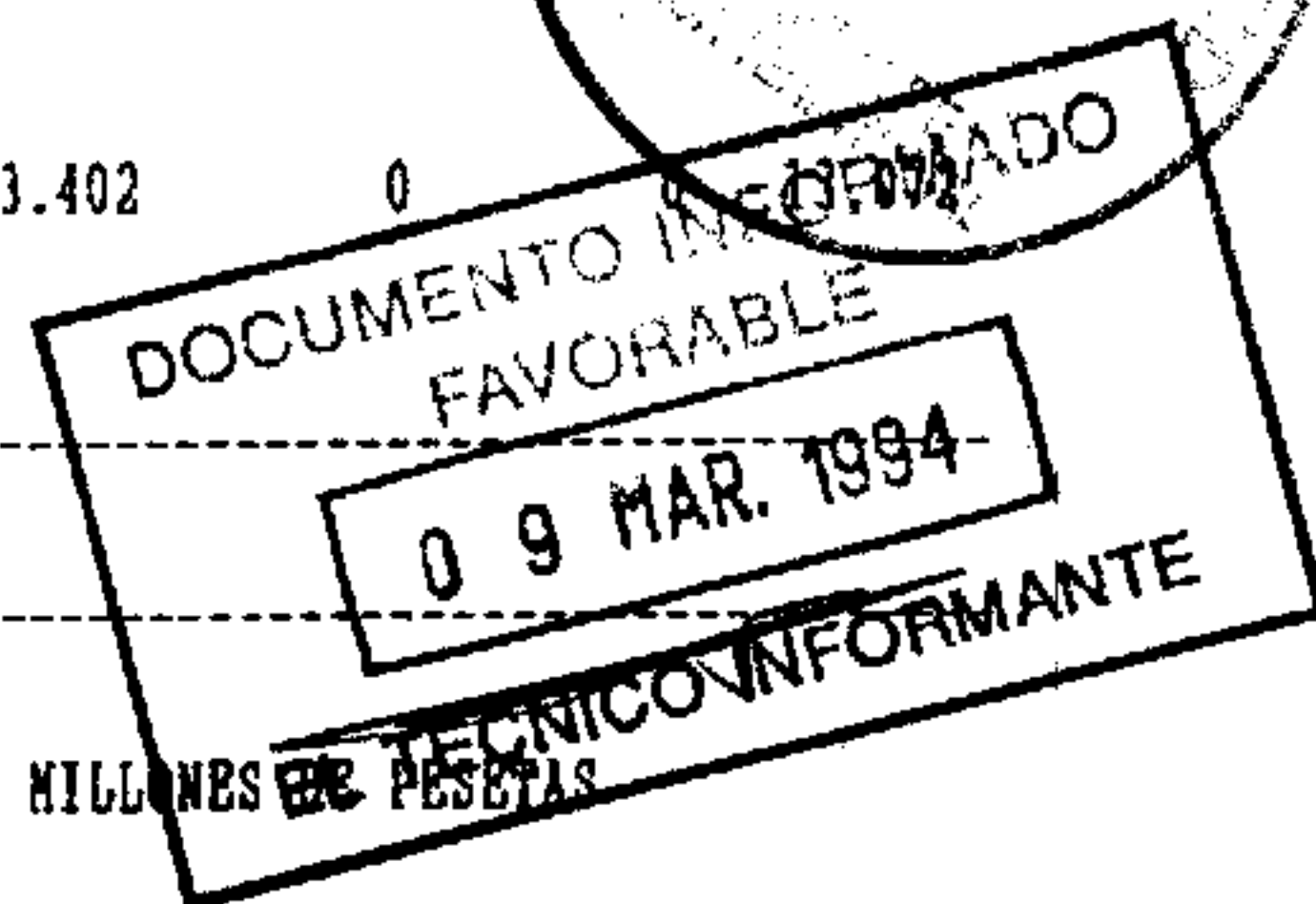
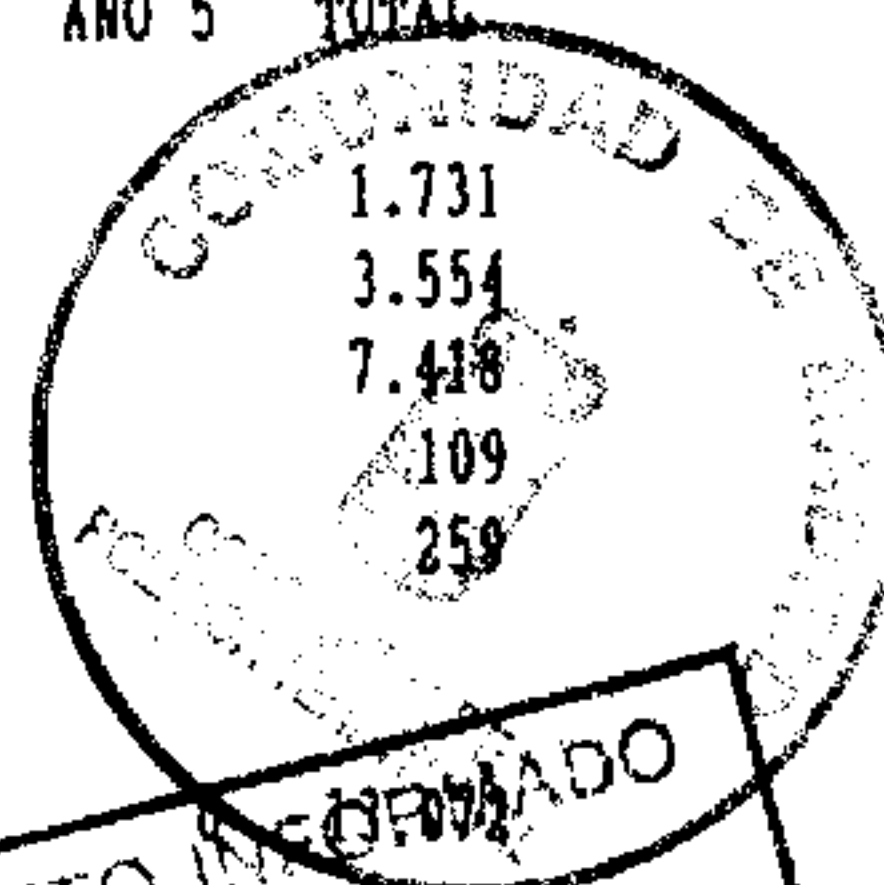
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	1.731						1.731
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		1.422	1.066	1.066			3.554
CONSTRUCCION USO COMERCIAL		2.967	2.226	2.226			7.418
CONSTRUCCION USO TERCIARIO		44	33	33			109
CONSTRUCCION USO DEPORTIVO		104	78	78			259
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>1.731</b>	<b>4.536</b>	<b>3.402</b>	<b>3.402</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.072</b>

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USOS INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			1.462	1.462	1.462	1.462	5.847
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			3.328	3.328	3.328	3.328	13.311
USO TERCIARIO A 150.000 PTS/M2			46	46	46	46	183
USO DEPORTIVO A 110.000 PTS/M2			107	107	107	107	427
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.942</b>	<b>4.942</b>	<b>4.942</b>	<b>4.942</b>	<b>19.768</b>



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-PINANCIERO DEL SECTOR 25 (S.U.T. 1ª ETAPA)

C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

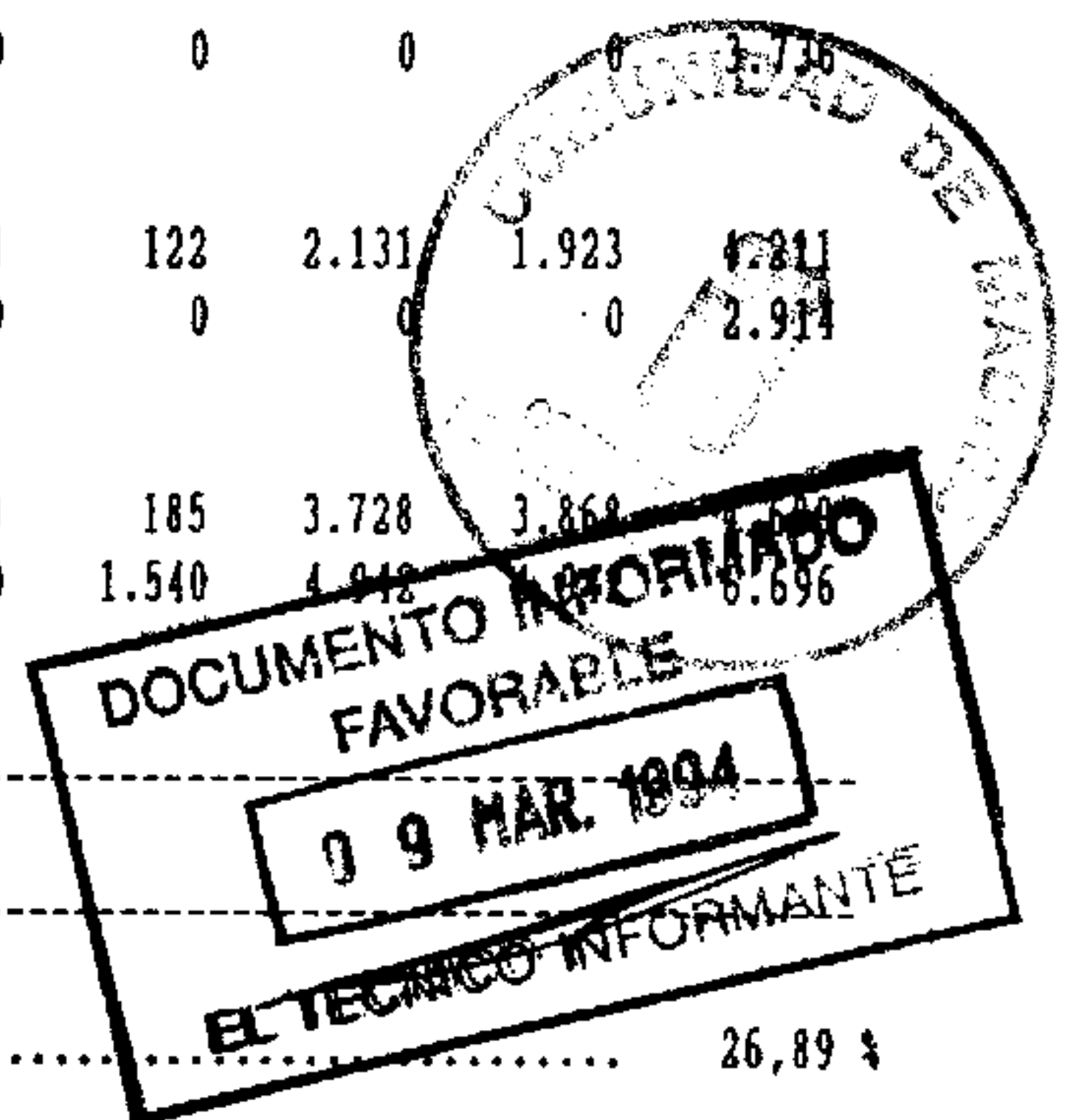
C.1. PLAN DE FINANCIACION

SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	1.731	4.536	3.402	3.402	0	0	13.072
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	934	934	934	934	3.736
<b>TOTAL NECESIDADES DE FONDOS</b>	<b>1.731</b>	<b>4.536</b>	<b>4.336</b>	<b>4.336</b>	<b>934</b>	<b>934</b>	<b>16.808</b>
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	4.942	4.942	4.942	4.942	19.768
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(560)	(560)	(420)	(280)	(140)	(1.961)
<b>CASH FLOW ANUAL</b>	<b>0</b>	<b>(560)</b>	<b>4.382</b>	<b>4.522</b>	<b>4.662</b>	<b>4.802</b>	<b>17.807</b>
APORTACIONES DE CAPITAL	1.731	1.361	0	0	0	0	3.092
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>1.731</b>	<b>801</b>	<b>4.382</b>	<b>4.522</b>	<b>4.662</b>	<b>4.802</b>	<b>20.899</b>
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(3.736)	45	185	3.728	3.868	7.781
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(3.736)	(3.691)	(3.505)	223	4.091	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	3.736	0	0	0	0	3.736
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	34	122	2.131	1.923	4.211
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	1.731	1.183	0	0	0	0	2.914
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(1.731)	(1.361)	0	185	3.728	3.868	6.696
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(1.731)	(4.536)	1.540	1.540	4.942	4.942	8.696

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	26,89 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	25,76 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	17,81 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	25,43 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 26 (S.U.T. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 26

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIP. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. CESION AYTO	M2/M2
INDUST. ADOSADA	235.035	253.897	253.897	0	1,08
TERC. COMPACTO	33.220	35.886	35.886	0	1,08
USOS RECREATIVOS	268.255	289.783	289.783	0	1,08
DOCENTE	0	0	0	0	1,00
DEPORTIVO	32.393	25.914	0	25.914	1,13
SOCIAL	8.250	8.250	0	8.250	0,48
COMERCIAL	0	0	0	0	0,70
ESP. LIBRES	45.668	4.567	0	4.567	0,02
VIARIO	46.613	0	0	0	0,00
SIST. INTERIORES	132.924	38.731	0	38.731	-
TOTAL SECTOR	401.179	328.514	289.783	38.731	0,82

SUP. SECT: 40.1179 HAS. SUP. OTROS SECT.: 0 HAS. 0 VIVIENDAS 0 VIV. HA.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	3.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	3.721 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	3.542 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	7.263 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	1.078 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.078 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	1.027 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.027 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2



**ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 26 (S.U.T. 1ª ETAPA)**

**B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS**

**B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION**

**COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO**

	INDUSTR.	TERCIARIO	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	945	134	1.078
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	899	127	1.027
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	16.300	3.072	19.372
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>18.144</b>	<b>3.332</b>	<b>21.477</b>

**B.2. PLAN DE INVERSIONES**

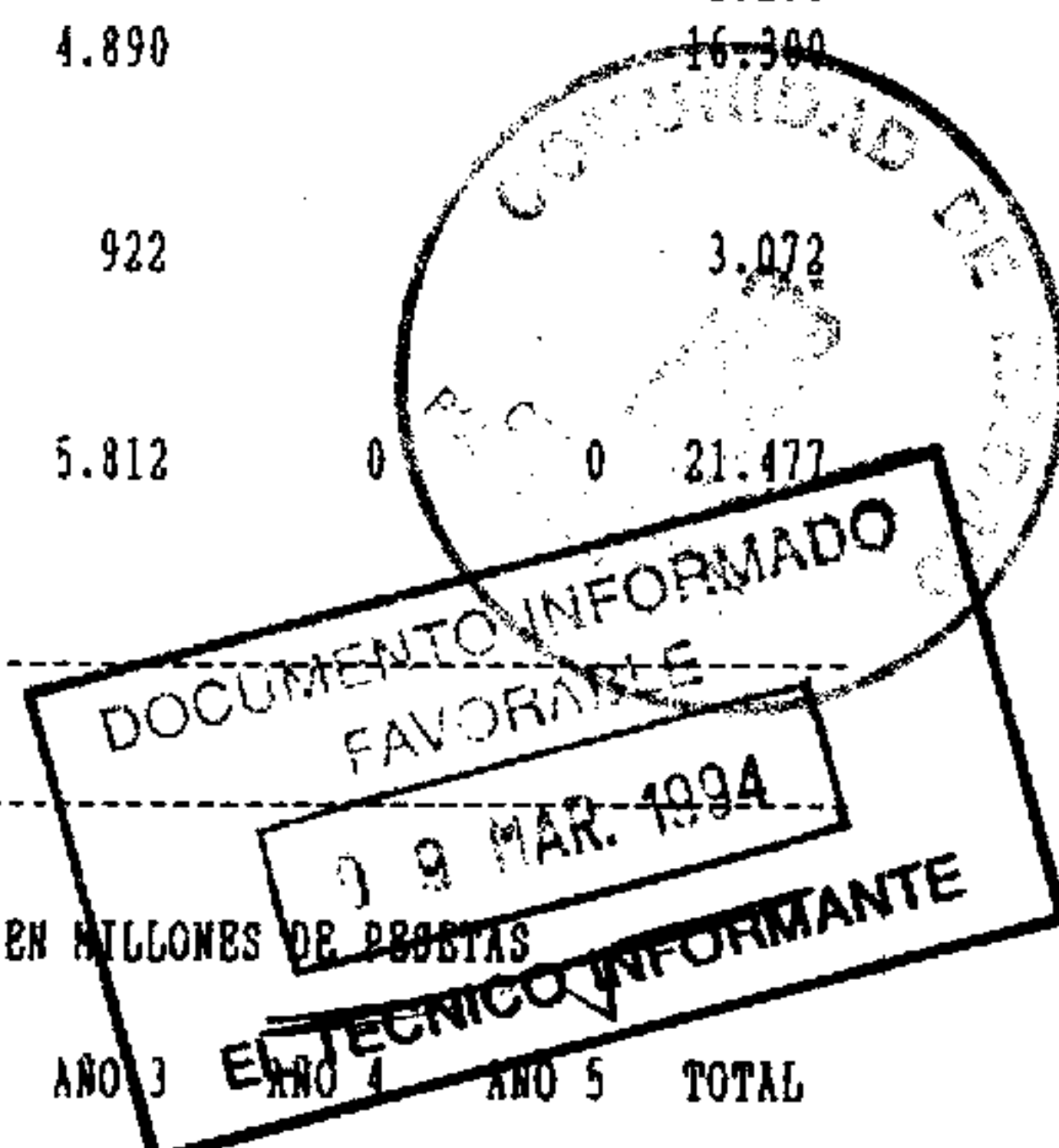
**COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)**

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	2.105						2.105
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		6.520	4.890	4.890			16.300
CONSTRUCCION USO TERCIARIO		1.229	922	922			3.072
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>2.105</b>	<b>7.749</b>	<b>5.812</b>	<b>5.812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.477</b>

**B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS**

**INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE Ptas**

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USO INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			6.703	6.703	6.703	6.703	26.812
USO TERCIARIO A 150.000 PTS/M2			1.292	1.292	1.292	1.292	5.168
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.995</b>	<b>7.995</b>	<b>7.995</b>	<b>7.995</b>	<b>31.979</b>





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 26 (S.U.T. 1ª ETAPA)

C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	2.105	7.749	5.812	5.812	0	0	21.477
DEVALUACION ANUAL DE CREDITOS	0	0	1.595	1.595	1.595	1.595	6.381
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	2.105	7.749	7.407	7.407	1.595	1.595	27.858
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	7.995	7.995	7.995	7.995	31.979
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(957)	(957)	(718)	(479)	(239)	(3.350)
CASH FLOW ANUAL	0	(957)	7.038	7.277	7.516	7.755	28.629
APORTACIONES DE CAPITAL	2.105	2.325	369	130	0	0	4.929
TOTAL FONDOS PROPIOS	2.105	1.367	7.407	7.407	7.516	7.755	33.558
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(6.381)	0	0	5.921	6.160	12.081
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(6.381)	(6.381)	(6.381)	(461)	5.700	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	6.381	0	0	0	0	6.381
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	3.385	6.448	9.833
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	2.105	2.021	279	36	0	0	4.491
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(2.105)	(2.325)	(369)	(130)	0	0	(5.929)
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(2.105)	(7.749)	2.183	2.183	7.995	10.502	13.089

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	24,19 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	26,32 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	17,76 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	25,51 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS

COMUNIDAD DE INVESTIGADORES  
 DOCUMENTO INFORMADO  
 FAVORABLE  
 09 MAR. 1994  
 EL TECNICO INFORMANTE

**ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 30C (S.U.T. 1ª ETAPA)**

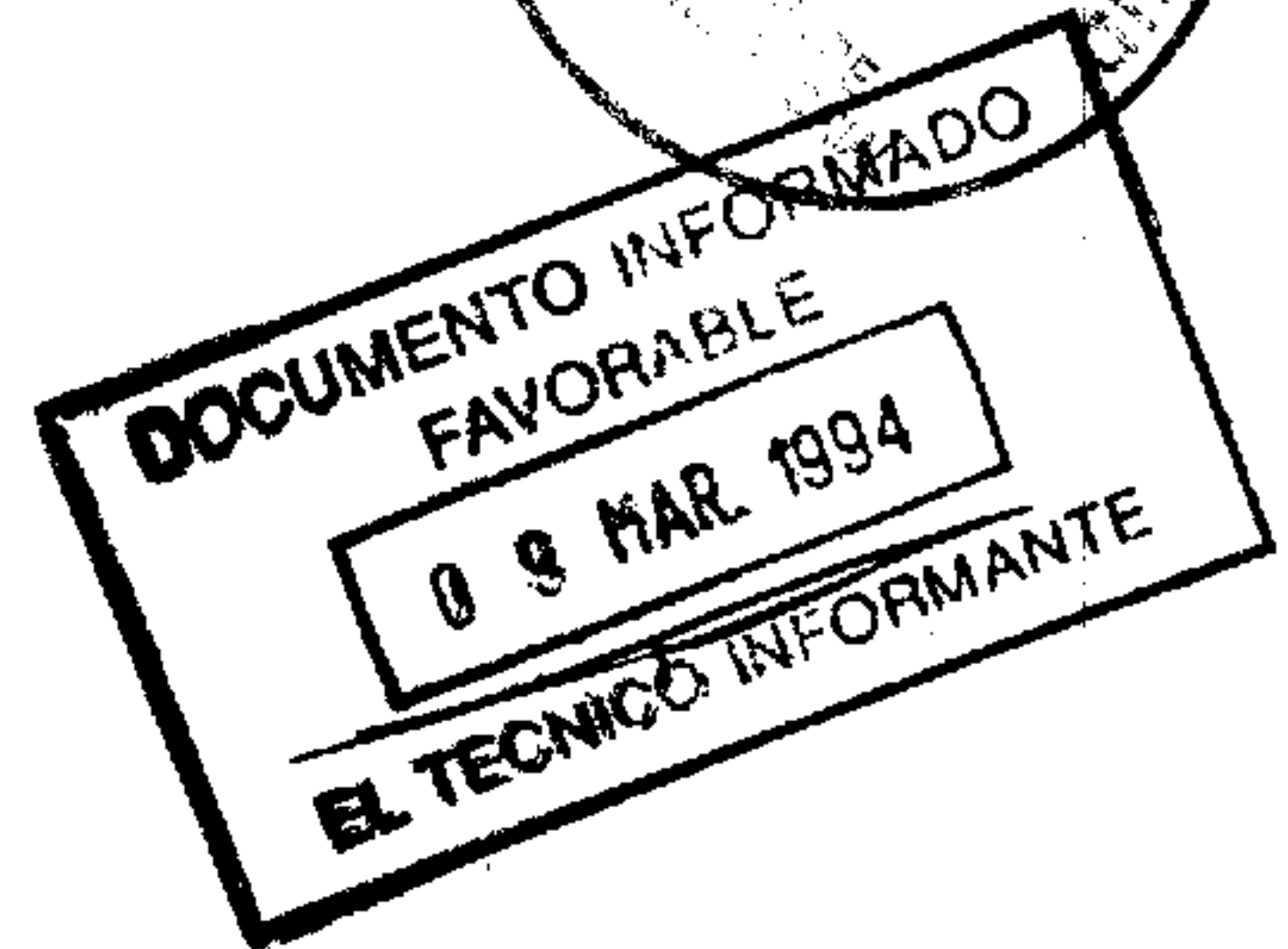
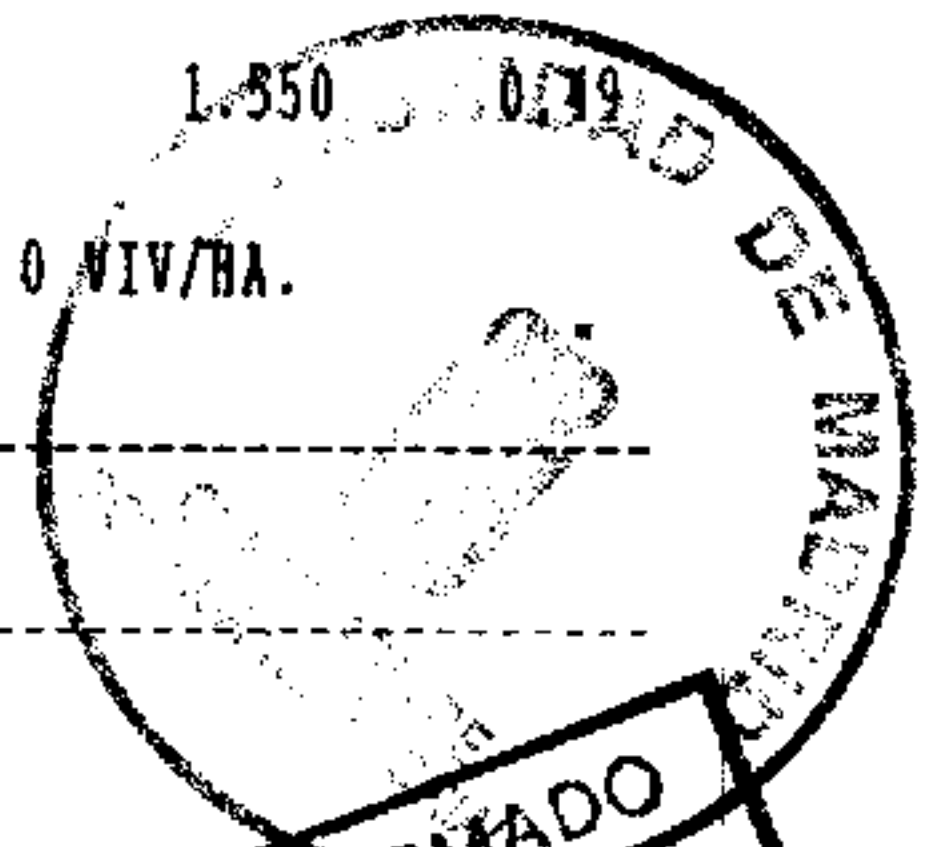
**A. DATOS DEL SECTOR 30C**

**A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS**

USOS	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. CESION	M2. OT. SECT.	M2/M2
INDUST. EXENTA	160.535	116.388	103.882	10.956	1.550	0,73
USOS LUCRATIVOS	160.535	116.388	103.882	10.956	1.550	0,73
DOCENTE	0	0	0	0	0	1,00
DEPORTIVO	4.512	564	0	564	0	1,13
SOCIAL	2.256	2.256	0	2.256	0	0,48
COMERCIAL	2.256	1.579	0	1.579	0	0,70
ESP. LIBRES	22.564	169	0	169	0	0,02
VIARIO	56.579	0	0	0	0	0,00
SIST. INTERIORES	88.167	4.568	0	4.568	0	-
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>248.702</b>	<b>120.956</b>	<b>103.882</b>	<b>15.524</b>	<b>1.550</b>	<b>0,73</b>
SUP. SECT: 24.8702 HAS.		SUP. OTROS SECT.: 0 HAS.		0 VIVIENDAS		0 NIV/HA.

**A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS**

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	6.434 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	6.126 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	12.560 PTS/M2 CONST.
<b>COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO</b>	<b>668 MILLONES DE PTS.</b>
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	668 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
<b>COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO</b>	<b>636 MILLONES DE PTS.</b>
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	636 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
<b>COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL</b>	<b>60.000 PTS./M2</b>



**ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 30C (S.U.T. 1ª ETAPA)**

**B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS**

**B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION**

**COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO**

	INDUSTR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	668	668
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	636	636
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	6.669	6.669
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>7.974</b>	<b>7.974</b>

**B.2. PLAN DE INVERSIONES**

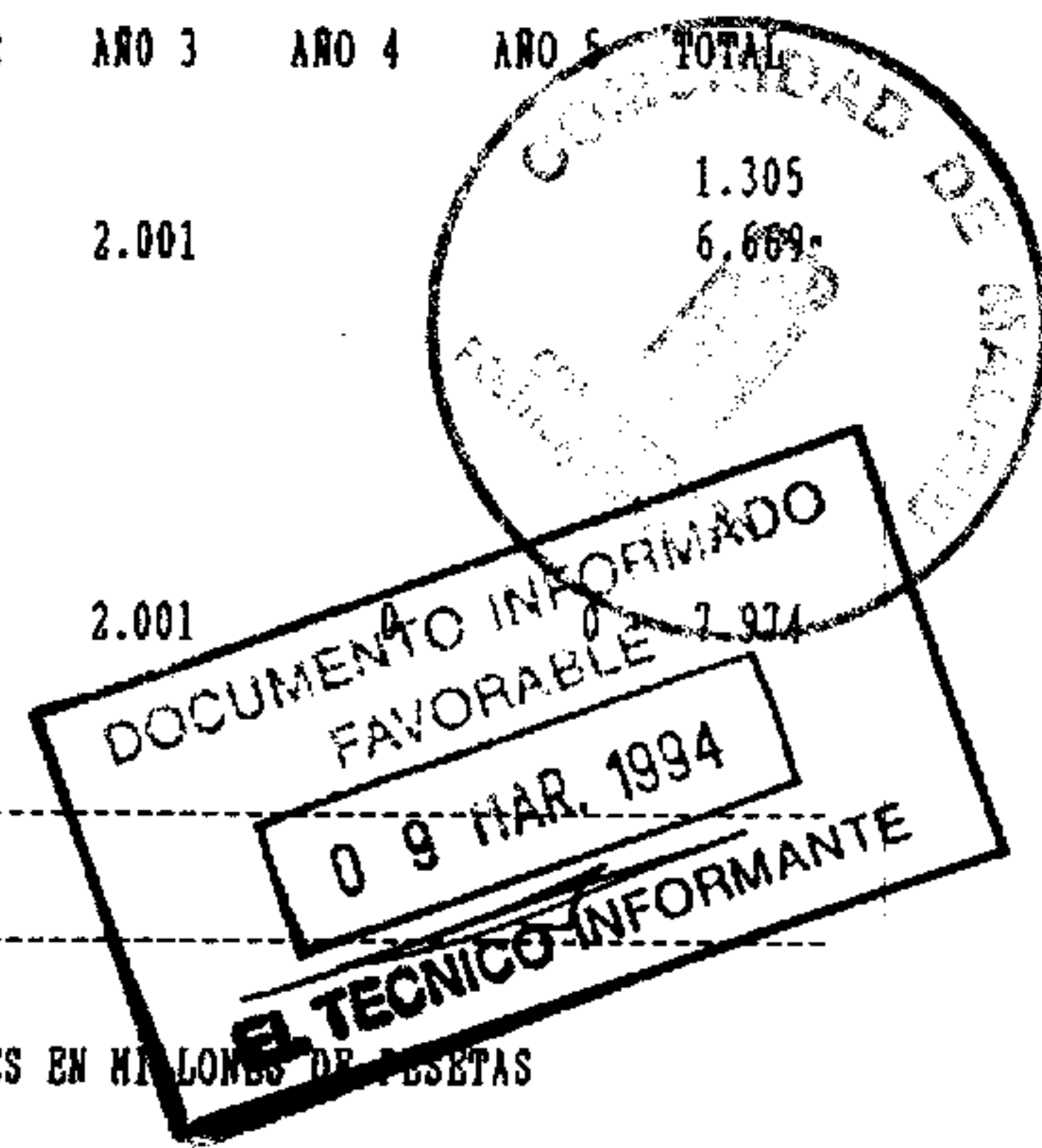
**COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)**

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	1.305						1.305
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		2.668	2.001	2.001			6.669
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>1.305</b>	<b>2.668</b>	<b>2.001</b>	<b>2.001</b>			<b>7.974</b>

**B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS**

**INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PSETAS**

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USO INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			2.742	2.742	2.742	2.742	10.970
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.742</b>	<b>2.742</b>	<b>2.742</b>	<b>2.742</b>	<b>10.970</b>



ESTUDIOS DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 30C (S.U.T. 1ª ETAPA)

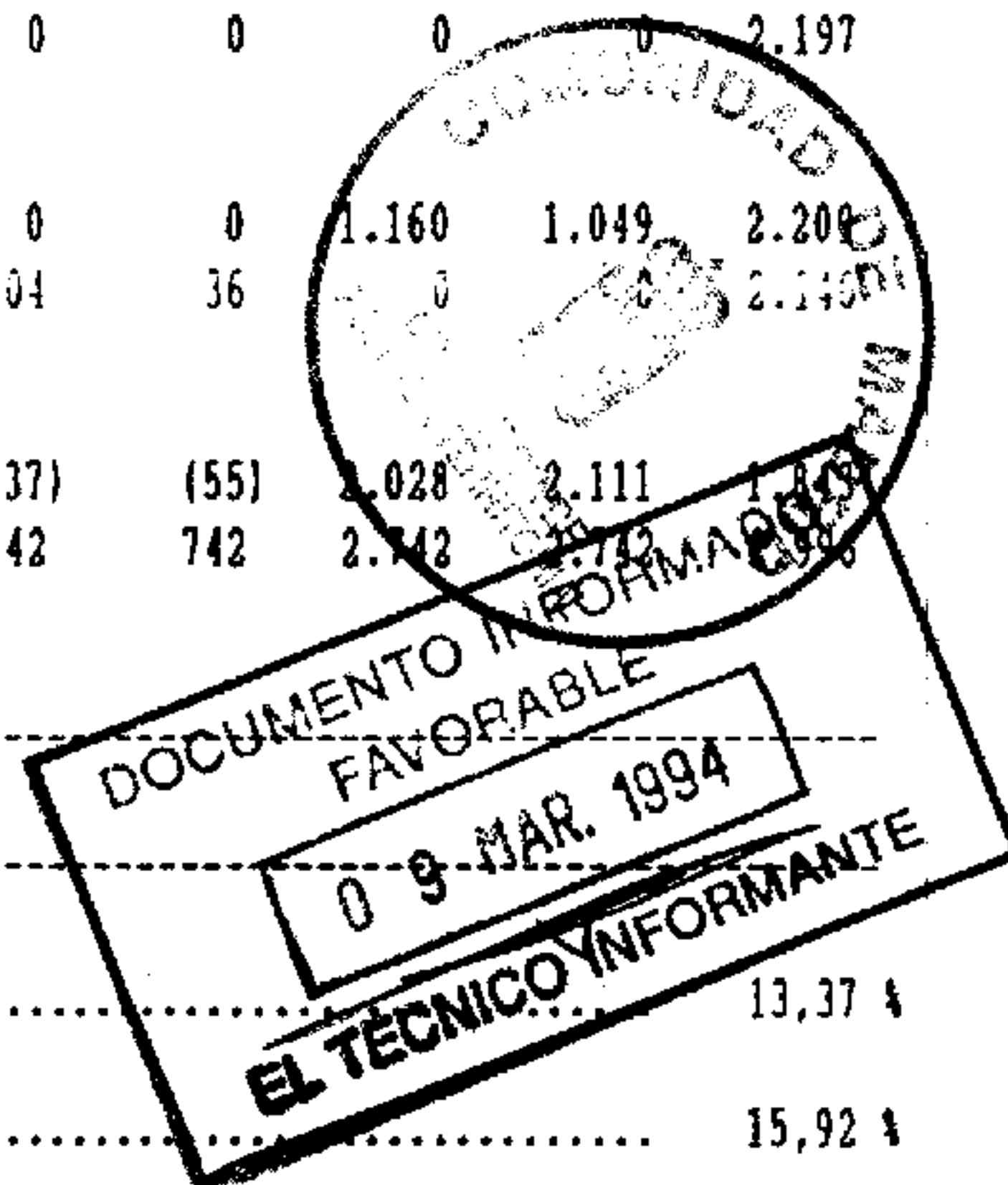
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	1.305	2.668	2.001	2.001	0	0	7.974
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	549	549	549	549	2.197
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	1.305	2.668	2.550	2.550	549	549	10.171
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	2.742	2.742	2.742	2.742	10.970
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(330)	(330)	(247)	(165)	(82)	(1.153)
CASH FLOW ANUAL	0	(330)	2.413	2.495	2.578	2.660	9.817
APORTACIONES DE CAPITAL	1.305	800	137	55	0	0	2.297
TOTAL FONDOS PROPIOS	1.305	471	2.550	2.550	2.578	2.660	12.113
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(2.197)	0	0	2.028	2.111	4.139
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(2.197)	(2.197)	(2.197)	(168)	1.942	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	2.197	0	0	0	0	2.197
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	1.160	1.049	2.209
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	1.305	696	104	36	0	0	2.141
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(1.305)	(800)	(137)	(55)	2.028	2.111	1.842
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(1.305)	(2.668)	742	742	2.742	2.742	2.742

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	13,37 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	15,92 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	12,57 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	18,32 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 32C (S.U.F. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 32C

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2.BDIP.TOT.	M2.PROP.SECT.	M2.CESION AYTO	M2/M2
INDUST. EXENTA	268.893	201.670	183.804	17.866	0,75
USOS LUCRATIVOS	268.893	201.670	183.804	17.866	0,75
DOCENTE	0	0	0	0	1,00
DEPOSITIVO	6.953	5.215	0	5.215	1,13
SOCIAL	3.477	1.304	0	1.304	0,48
COMERCIAL	3.477	1.304	0	1.304	0,70
ESP.LIBRES	34.767	3.477	0	3.477	0,02
VIARIO	47.862	0	0	0	0,00
SIST.INTERIORES	96.536	11.300	0	11.300	-
TOTAL SECTOR	365.429	212.970	183.804	29.166	0,58
SUP.SECT: 36,5429 HAS.	SUP.OTROS SECT.:	0 HAS.	0 VIVIENDAS	0 VIV/HA.	

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	3.200 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	6.839 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	5.087 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	11.926 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	1.257 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.257 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	935 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	935 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 32C (S.U... 1ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUSTR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	1.257	1.257
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	935	935
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	11.800	11.800
TOTAL COSTES DE INVERSION	13.992	13.992

B.2. PLAN DE INVERSIONES

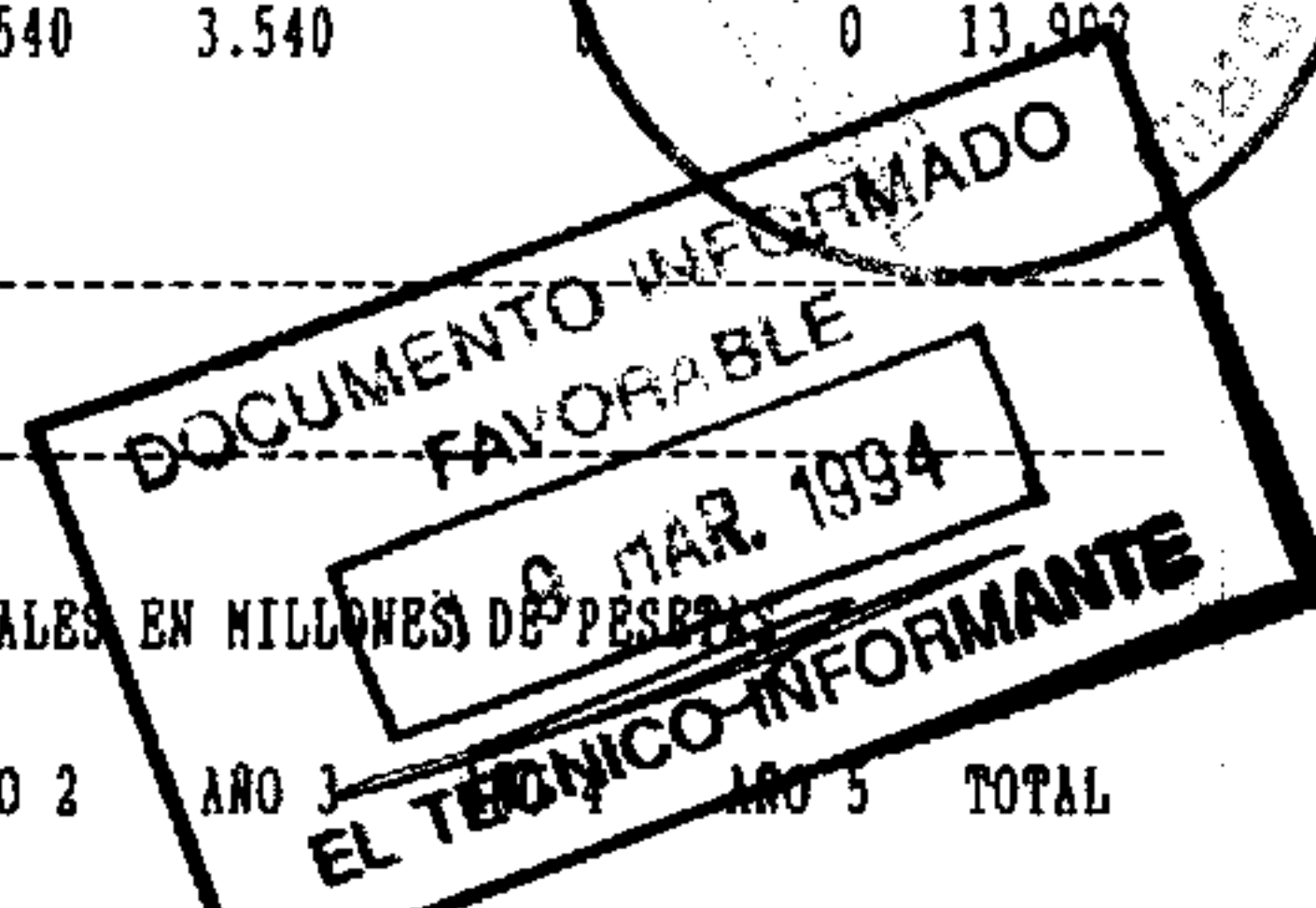
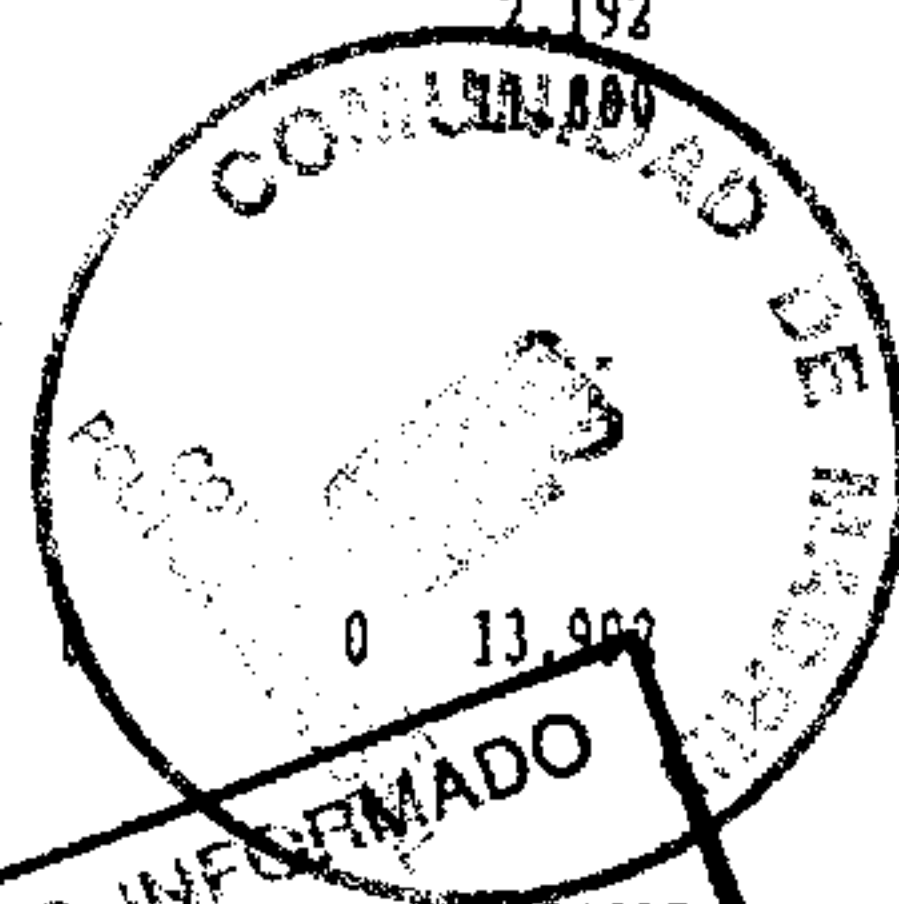
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	2.192						2.192
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		4.720	3.540	3.540			11.800
TOTAL COSTES DE INVERSION	2.192	4.720	3.540	3.540			13.992

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USO INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			4.852	4.852	4.852	4.852	19.410
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	4.852	4.852	4.852	4.852	19.410



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR J2C (S.U... 1ª BTAPA)

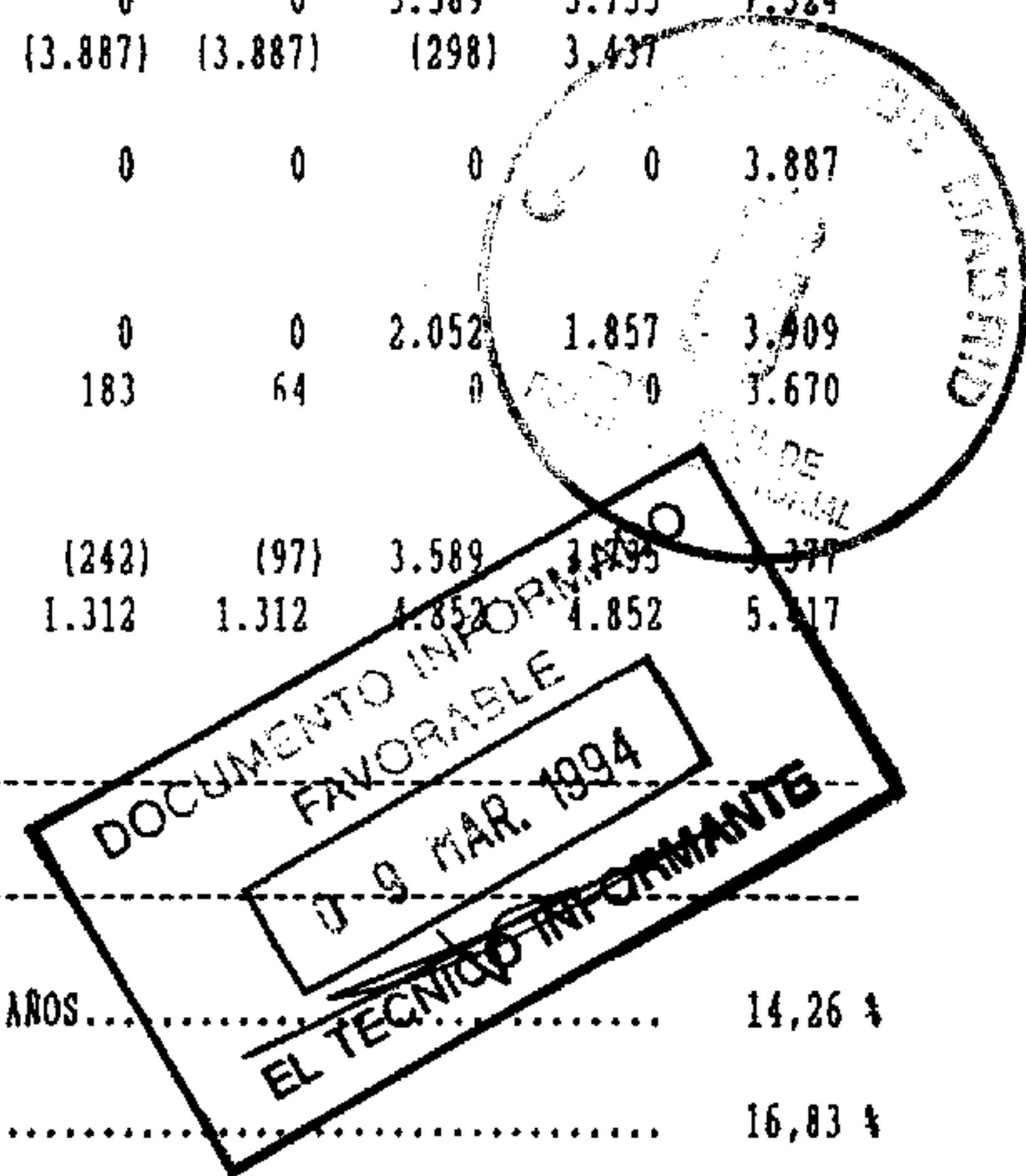
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	2.192	4.720	3.540	3.540	0	0	13.992
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	972	972	972	972	3.887
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	2.192	4.720	4.512	4.512	972	972	17.879
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	4.852	4.852	4.852	4.852	19.410
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(583)	(583)	(437)	(292)	(146)	(2.041)
CASE FLOW ANUAL	0	(583)	4.269	4.415	4.561	4.707	17.369
APORTACIONES DE CAPITAL	2.192	1.416	242	97	0	0	3.947
TOTAL FONDOS PROPIOS	2.192	833	4.512	4.512	4.561	4.707	21.316
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(3.887)	0	0	3.589	3.735	7.324
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(3.887)	(3.887)	(3.887)	(298)	3.437	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	3.887	0	0	0	0	3.887
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	2.052	1.857	3.909
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	2.192	1.231	183	64	0	0	3.670
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(2.192)	(1.416)	(242)	(97)	3.589	3.735	3.379
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(2.192)	(4.720)	1.312	1.312	4.852	4.852	5.517

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	14,26 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	16,83 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	13,06 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	19,00 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



**ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 34A (S.U.T. 1ª ETAPA)**

**A. DATOS DEL SECTOR 34A**

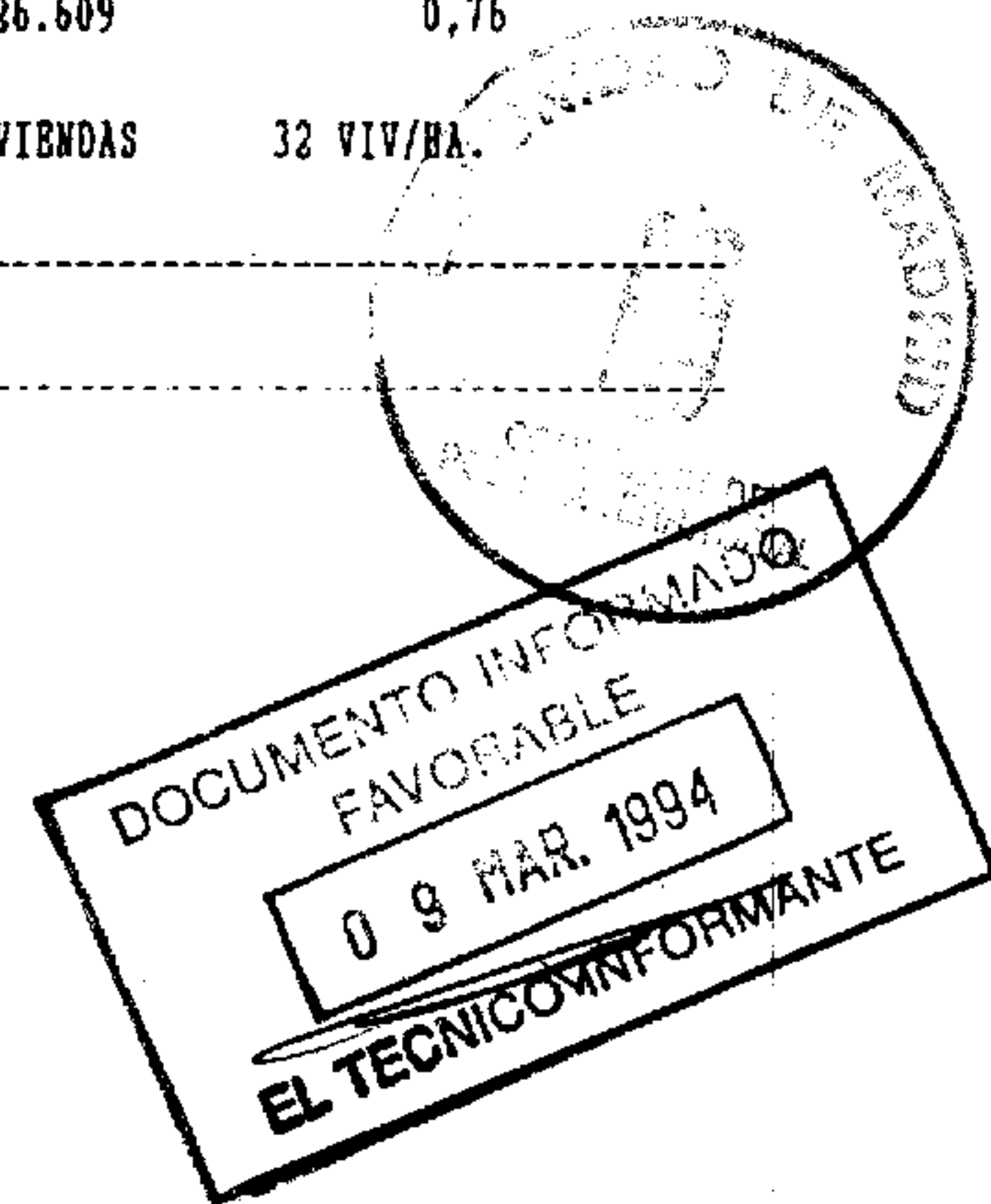
**A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS**

USOS	SUP. M2.	M2.EDIF.TOT.	M2.PROP.SECT.	M2.CESION AYTO	M2/M2
RESID. COLECT.	20.973	32.445	32.445	0	1,55
UNIF. ALTA DENS.	79.785	69.102	53.550	15.552	0,87
COMER. EXENTO	20.186	28.785	28.785	0	1,43
TERC. COMPACT.	13.786	27.572	27.572	0	2,00
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	<b>134.730</b>	<b>157.904</b>	<b>142.352</b>	<b>15.552</b>	<b>1,17</b>
DOCENTE	12.000	3.600	0	3.600	1,00
DEPORTIVO	8.237	824	0	824	1,13
SOCIAL	5.765	2.883	0	2.883	0,48
COMERCIAL	1.439	1.439	0	1.439	0,70
ESP. LIBRES	23.107	2.311	0	2.311	0,02
VIARIO	36.849	0	0	0	0,00
SIST. INFERIORES	87.397	11.057	0	11.057	-
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>222.127</b>	<b>168.961</b>	<b>142.352</b>	<b>26.609</b>	<b>0,76</b>

SUP.SECT: 22,2127 HAS. SUP.OTROS SECT.: 0 HAS. 703 VIVIENDAS 32 VIV/HAS.

**A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS**

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	4.194 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	3.993 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	8.186 PTS/M2 CONST.
<b>COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO</b>	<b>597 MILLONES DE PTS.</b>
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	597 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
<b>COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO</b>	<b>568 MILLONES DE PTS.</b>
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	568 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
<b>COSTE MEDIO CONST. USO RESIDENCIAL</b>	<b>65.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO RESIDENCIAL</b>	<b>65.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL</b>	<b>65.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO</b>	<b>80.000 PTS./M2</b>



ESTIMOS DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 34A (S.U.T. 1ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	RESIDENC.	RESIDENC.	COMERC.	TERCIAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	136	225	121	116	597
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	130	214	115	110	568
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	2.257	3.724	2.002	2.360	10.343
TOTAL COSTES DE INVERSION	2.522	4.163	2.238	2.586	11.508

B.2. PLAN DE INVERSIONES

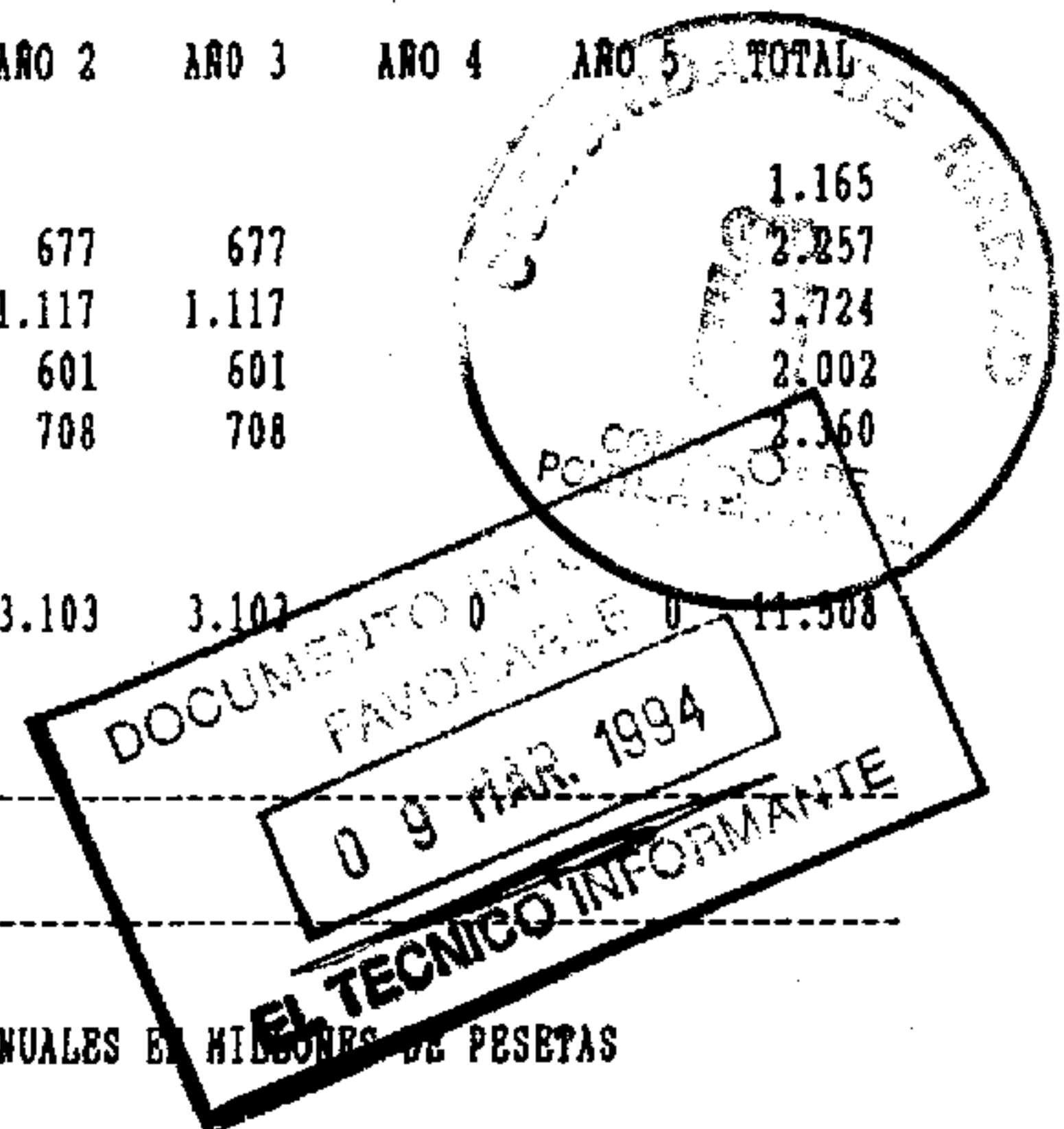
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	1.165						1.165
CONSTRUCCION USO RESIDENCIAL		903	677	677			2.257
CONSTRUCCION USO RESIDENCIAL		1.490	1.117	1.117			3.724
CONSTRUCCION USO COMERCIAL		801	601	601			2.002
CONSTRUCCION USO TERCIARIO		944	708	708			2.360
TOTAL COSTES DE INVERSION	1.165	4.137	3.103	3.102			11.508

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
USO RESIDENCIAL A 125.000 PTS/M2			973	973	973	973	3.893
USO RESIDENCIAL A 125.000 PTS/M2			1.607	1.607	1.607	1.607	6.426
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			898	898	898	898	3.592
USO TERCIARIO A 150.000 PTS/M2			993	993	993	993	3.970
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	4.471	4.471	4.471	4.471	17.882





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 34A (S.U.T. 1ª ETAPA)

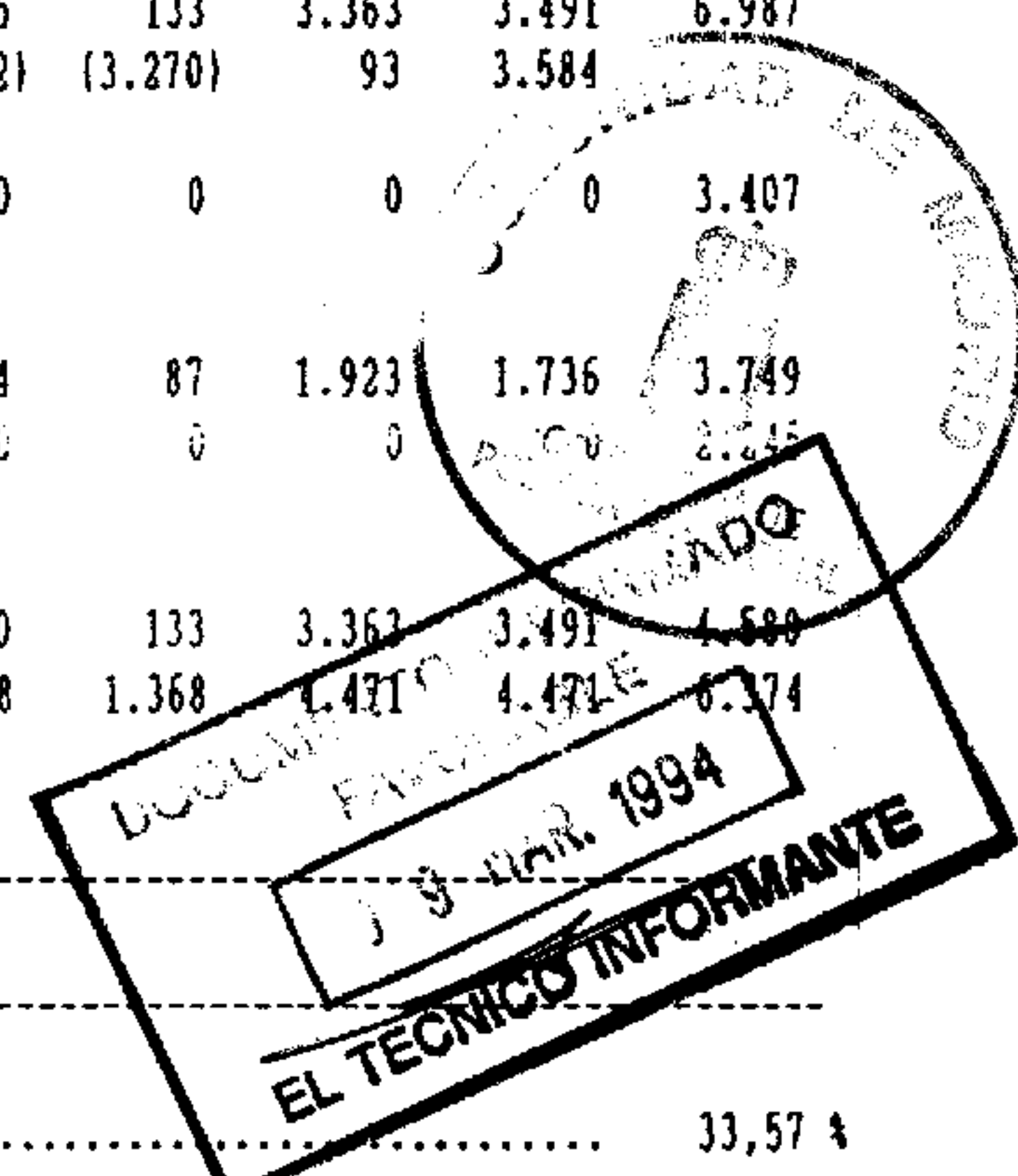
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	1.165	4.137	3.103	3.103	0	0	11.508
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	852	852	852	852	3.407
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	1.165	4.137	3.955	3.955	852	852	14.916
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	4.471	4.471	4.471	4.471	17.882
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(511)	(511)	(383)	(256)	(128)	(1.789)
CASH FLOW ANUAL	0	(511)	3.959	4.087	4.215	4.343	16.093
APORTACIONES DE CAPITAL	1.165	1.241	0	0	0	0	2.407
TOTAL FONDOS PROPIOS	1.165	730	3.959	4.087	4.215	4.343	18.500
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(3.407)	5	133	3.363	3.491	6.987
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(3.407)	(3.402)	(3.270)	93	3.584	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	3.407	0	0	0	0	3.407
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	4	87	1.923	1.736	3.749
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	1.165	1.079	0	0	0	0	2.244
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(1.165)	(1.241)	0	133	3.363	3.491	4.589
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(1.165)	(4.137)	1.368	1.368	4.471	4.471	6.374

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	33,57 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	30,89 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	20,03 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	28,53 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS





ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 35 (S.U.T. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 35

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. CESION AYTO	M2/M2
RESID. COLECT.	24.215	48.430	48.430	0	2,00
UNIF. ALTA DENS.	61.975	47.628	36.926	10.702	0,77
COMER. EXENTO	2.934	2.787	2.787	0	0,95
TERC. COMPACT.	14.776	15.145	15.145	0	1,02
USOS DECRETIVOS	103.900	113.990	103.288	10.702	1,10
DOCENTE	12.070	3.621	0	3.621	1,00
DEPORTIVO	5.405	541	0	541	1,13
SOCIAL	4.933	4.982	0	4.982	0,48
COMERCIAL	0	0	0	0	0,70
ESP. LIBRES	20.451	1.023	0	1.023	0,02
VIAJES	27.362	0	0	0	0,00
SIST. INTERIORES	70.221	10.167	0	10.167	-
TOTAL SECTOR	174.121	124.157	103.288	20.869	0,71

SUP. SECT: 17,4121 HAS. SUP. OTROS SECT.: 0 HAS. 900 VIVIENDAS 52 VIV/HA

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	4.531 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	4.313 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	8.844 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	468 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	468 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	446 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	446 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO RESIDENCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO RESIDENCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 35 (S. U. P. I. - STAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

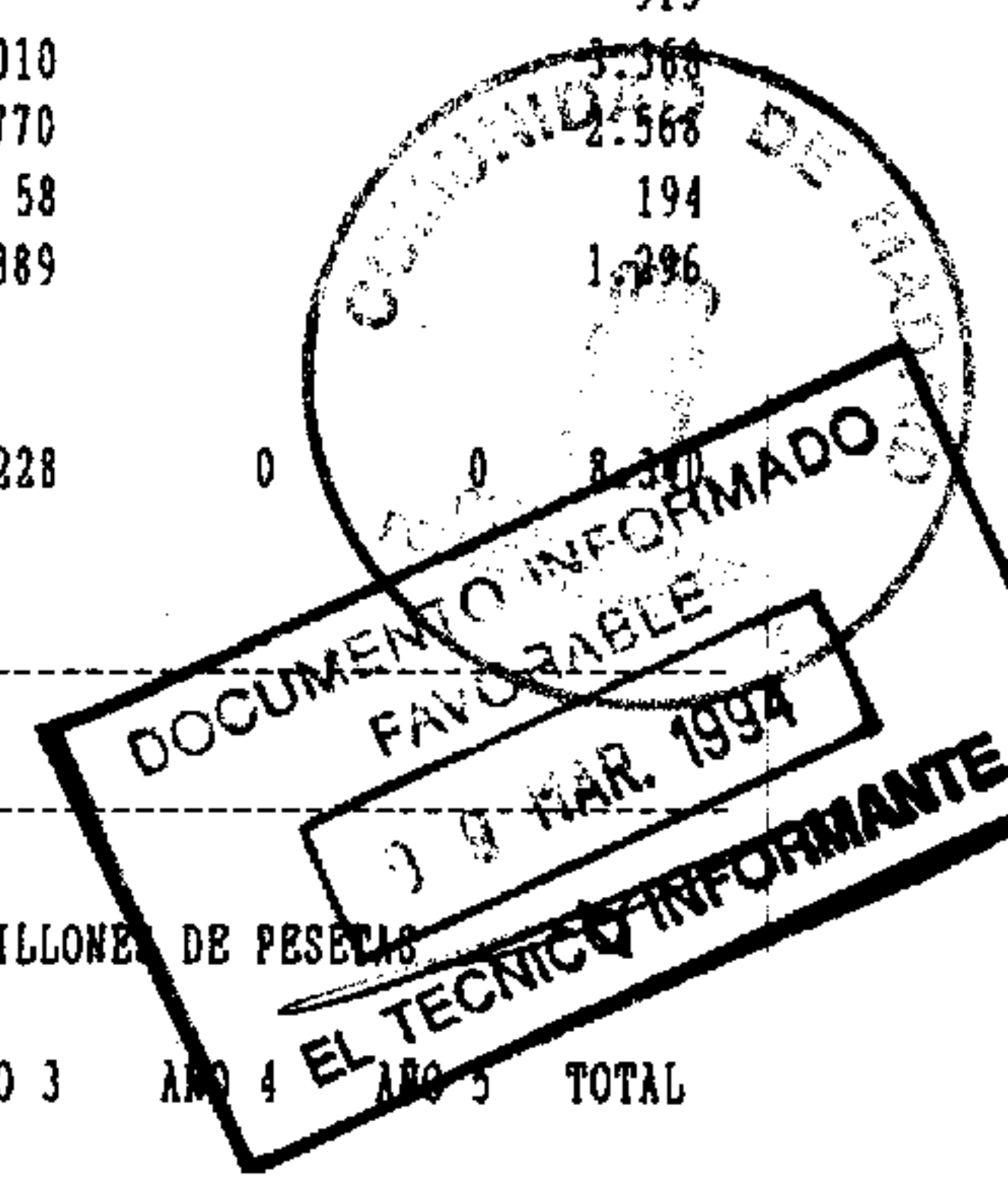
	COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO				TOTAL
	RESIDENC.	RESIDENC.	COMERC.	TERCIAR.	
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	219	167	13	69	468
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	209	159	12	65	446
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	3.368	2.568	194	1.296	7.427
TOTAL COSTES DE INVERSION	3.797	2.895	218	1.430	8.340

B.2. PLAN DE INVERSIONES

	COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
COMPR Y URBANIZACION DE SUELO	913						913
CONSTRUCCION USO RESIDENCIAL		1.347	1.010	1.010			3.368
CONSTRUCCION USO RESIDENCIAL		1.027	770	770			2.568
CONSTRUCCION USO COMERCIAL		78	58	58			194
CONSTRUCCION USO TERCARIO		519	389	389			1.296
TOTAL COSTES DE INVERSION	913	2.971	2.228	2.228	0	0	8.340

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

	INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						TOTAL
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
USO RESIDENCIAL A 125.000 PTS/M2			1.453	1.453	1.453	1.453	5.812
USO RESIDENCIAL A 125.000 PTS/M2			1.108	1.108	1.108	1.108	4.431
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			87	87	87	87	348
USO TERCARIO A 150.000 PTS/M2			545	545	545	545	2.181
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	3.193	3.193	3.193	3.193	12.771



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 35 (S.O.T. 1ª ETAPA)

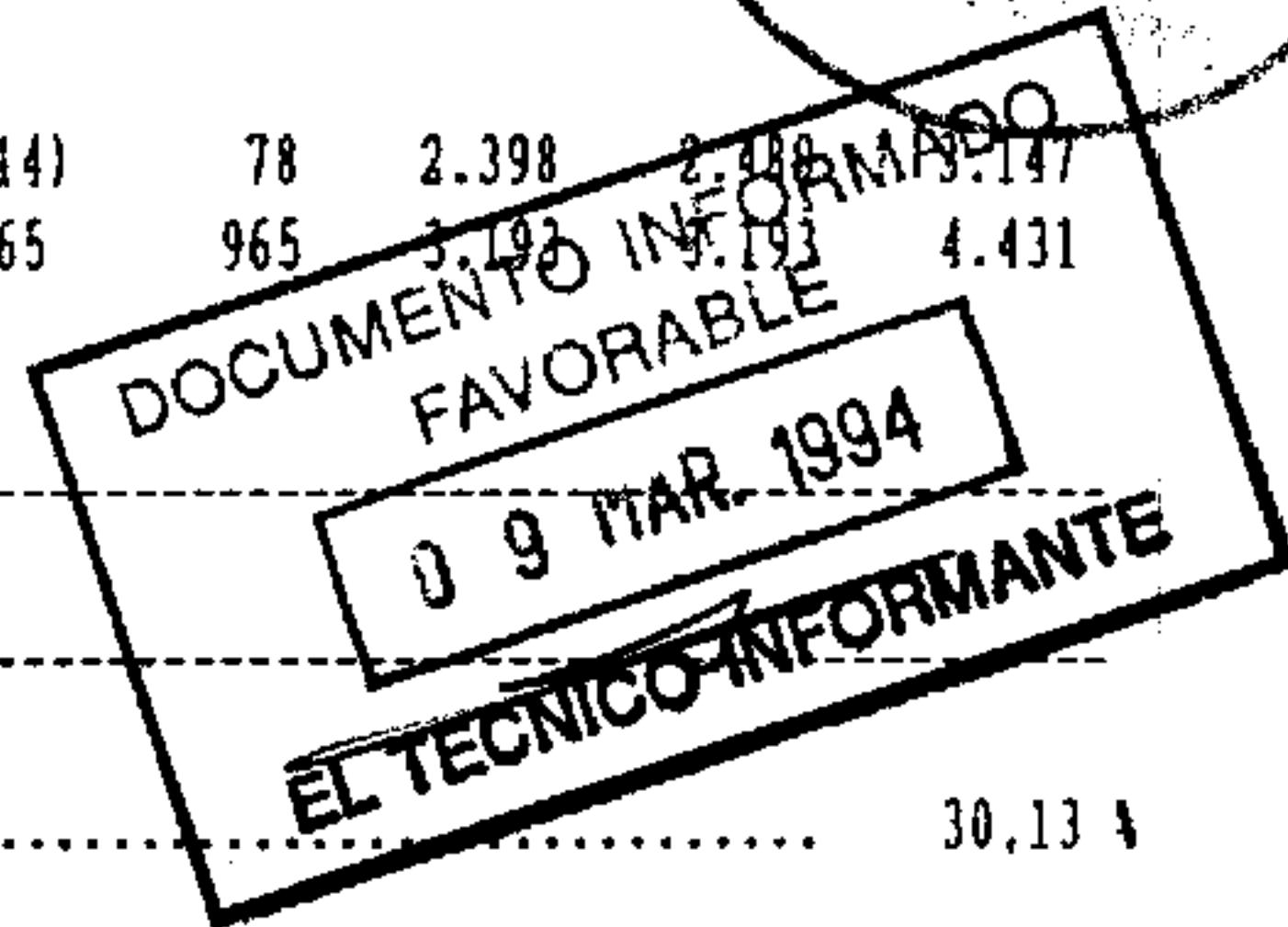
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	913	2.971	2.228	2.228	0	0	8.340
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	612	612	612	612	2.446
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	913	2.971	2.840	2.840	612	612	10.787
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	3.193	3.193	3.193	3.193	12.771
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(367)	(367)	(275)	(183)	(92)	(1.284)
CASH FLOW ANUAL	0	(367)	2.826	2.918	3.009	3.101	11.487
APORTACIONES DE CAPITAL	913	891	14	0	0	0	1.818
TOTAL FONDOS PROPIOS	913	524	2.840	2.918	3.009	3.101	13.305
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(2.446)	0	78	2.398	2.489	1.965
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(2.446)	(2.446)	(2.368)	29	2.519	0
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	2.446	0	0	0	0	2.446
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	51	1.371	1.238	2.660
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	913	775	10	0	0	0	1.699
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(913)	(891)	(14)	78	2.398	2.489	3.147
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(913)	(2.971)	965	965	3.193	3.193	4.431

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	30,13 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	28,73 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	19,01 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	27,13 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



**ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 36 (S.U.T. 1ª ETAPA)**

**A. DATOS DEL SECTOR 36**

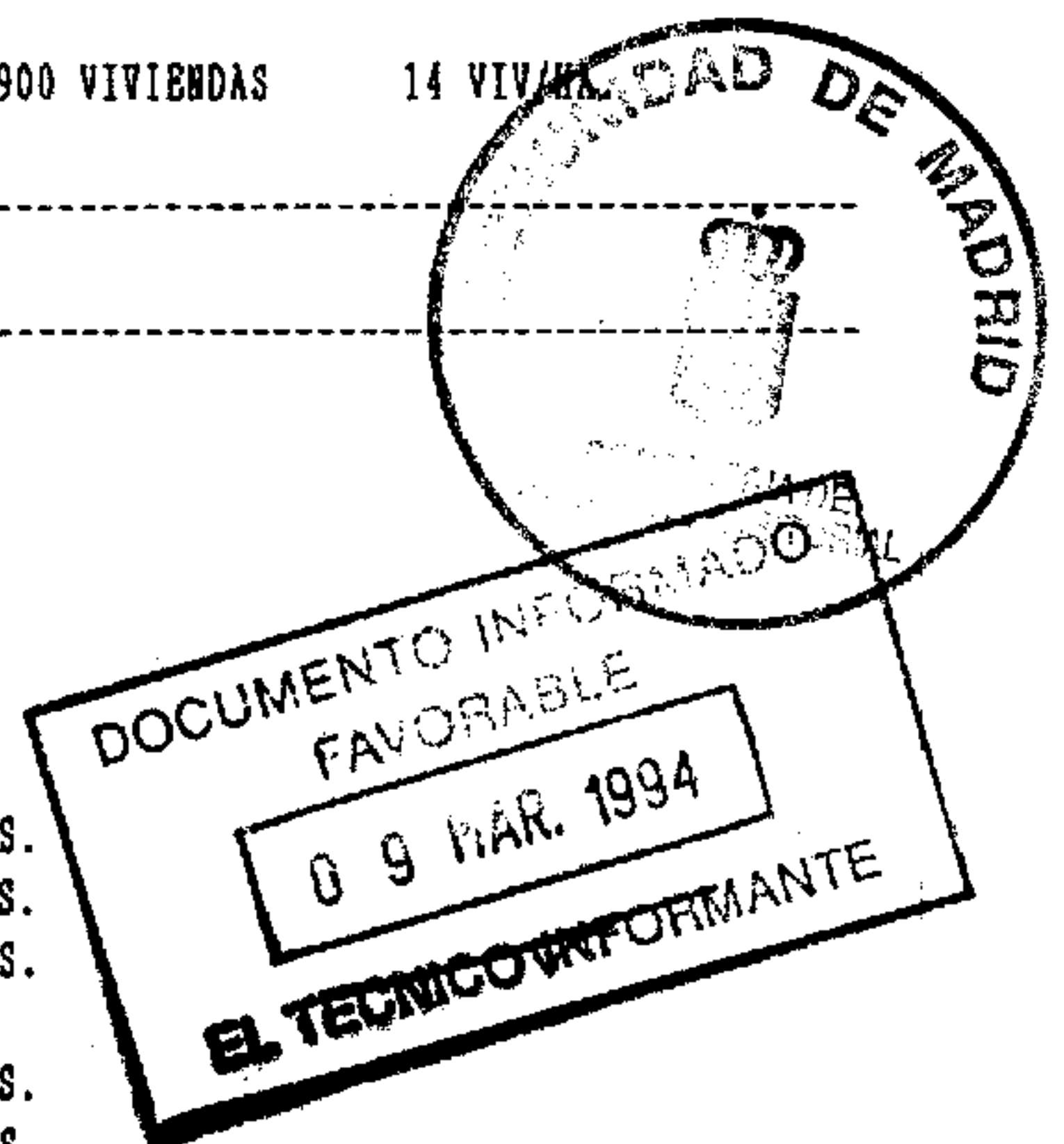
**A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS**

USOS	SUP. M2.	M2. B.DIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. CESION AYTO	M2/M2
RESID. COLECT.	63.000	126.000	126.000	0	2,00
UNIF. ALTA DENS.	273.043	231.841	194.562	37.279	0,85
COMER. EXENTO	2.000	2.000	2.000	0	1,00
TERC. COMPACT.	10.000	20.000	20.000	0	2,00
<b>USOS RECREATIVOS</b>	<b>348.043</b>	<b>379.841</b>	<b>342.562</b>	<b>37.279</b>	<b>1,09</b>
DEPORTE	56.000	16.800	0	16.800	1,00
DEPORTIVO	28.000	280	0	280	1,13
SOCIAL	21.000	21.000	0	21.000	0,48
COMERCIAL	14.000	14.000	0	14.000	0,70
ESP. LIBRES	75.225	7.523	0	7.523	0,02
VIARIOS	116.759	0	0	0	0,00
SIST. INTERIORES	310.984	59.603	0	59.603	-
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>659.027</b>	<b>439.444</b>	<b>342.562</b>	<b>96.882</b>	<b>0,67</b>

SUP. SECT: 65,9027 HAS. SUP. OTROS SECT.: 0 HAS. 900 VIVIENDAS 14 VIV/HAS.

**A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS**

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	5.170 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	4.923 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	10.093 PTS/M2 CONST.
<b>COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO</b>	<b>1.771 MILLONES DE PTS.</b>
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.771 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
<b>COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO</b>	<b>1.686 MILLONES DE PTS.</b>
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.686 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
<b>COSTE MEDIO CONST. USO RESIDENCIAL</b>	<b>65.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO RESIDENCIAL</b>	<b>65.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO COMERCIAL</b>	<b>65.000 PTS./M2</b>
<b>COSTE MEDIO CONST. USO TERCIARIO</b>	<b>80.000 PTS./M2</b>





**ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 36 (S.U.T. 1ª ETAPA)**

**B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS**

**B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION**

**COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO**

	RESIDENC.	RESIDENC.	COMERC.	TERCIAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	651	1.006	10	103	1.771
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	620	958	10	98	1.686
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	8.763	13.532	139	1.712	24.146
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>10.035</b>	<b>15.495</b>	<b>159</b>	<b>1.914</b>	<b>27.604</b>

**B.2. PLAN DE INVERSIONES**

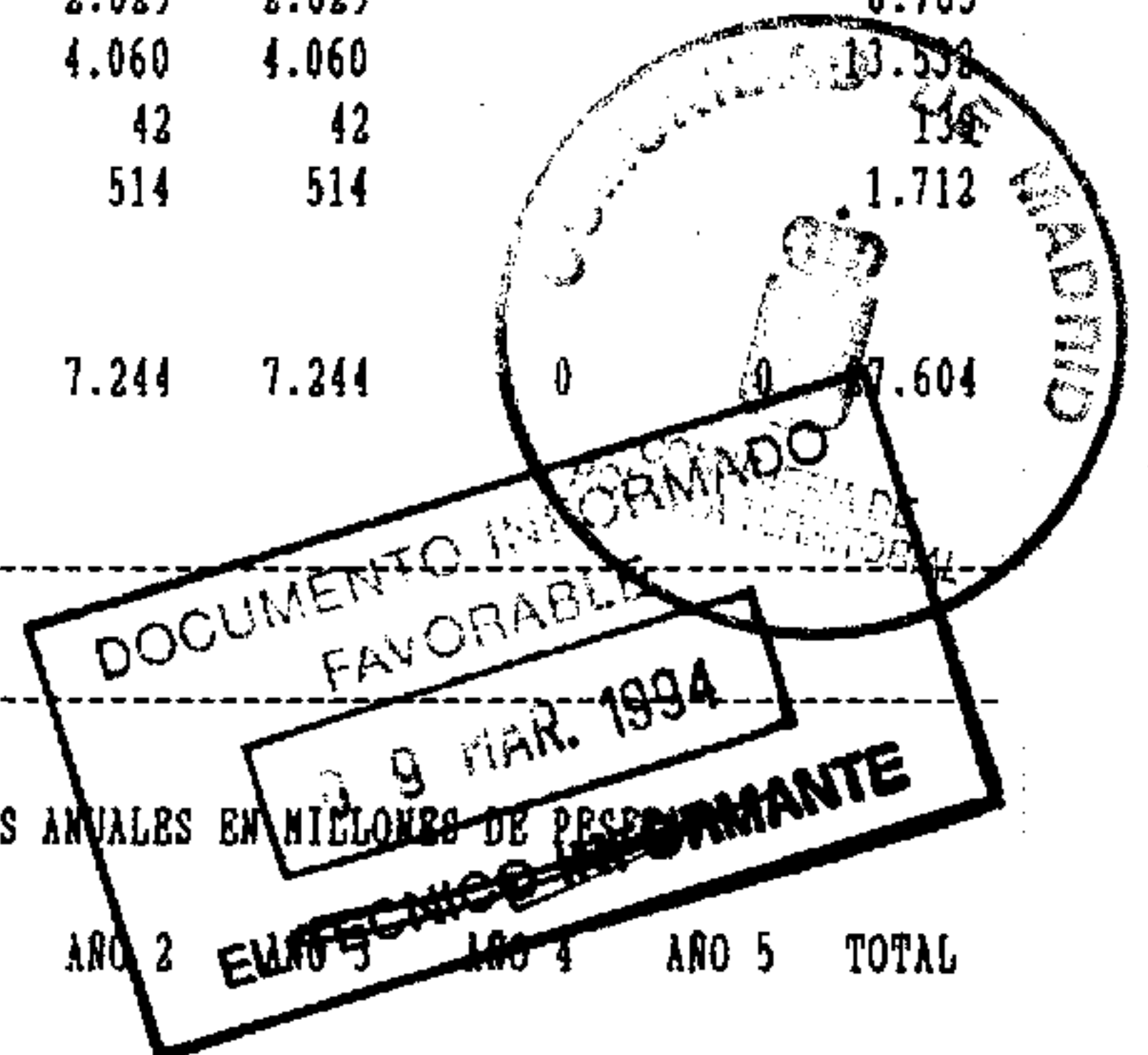
**COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)**

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	3.457						3.457
CONSTRUCCION USO RESIDENCIAL		3.505	2.629	2.629			8.763
CONSTRUCCION USO RESIDENCIAL		5.413	4.060	4.060			13.532
CONSTRUCCION USO COMERCIAL		56	42	42			139
CONSTRUCCION USO TERCIARIO		685	514	514			1.712
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>3.457</b>	<b>9.658</b>	<b>7.244</b>	<b>7.244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.604</b>

**B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS**

**INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE Ptas**

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USO RESIDENCIAL A 125.000 PTS/M2			3.780	3.780	3.780	3.780	15.120
USO RESIDENCIAL A 125.000 PTS/M2			5.837	5.837	5.837	5.837	23.347
USO COMERCIAL A 130.000 PTS/M2			62	62	62	62	250
USO TERCIARIO A 150.000 PTS/M2			720	720	720	720	2.880
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.399</b>	<b>10.399</b>	<b>10.399</b>	<b>10.399</b>	<b>41.597</b>





**ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 36 (S.U.T. 1ª ETAPA)**

**C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD**

**C.1. PLAN DE FINANCIACION**

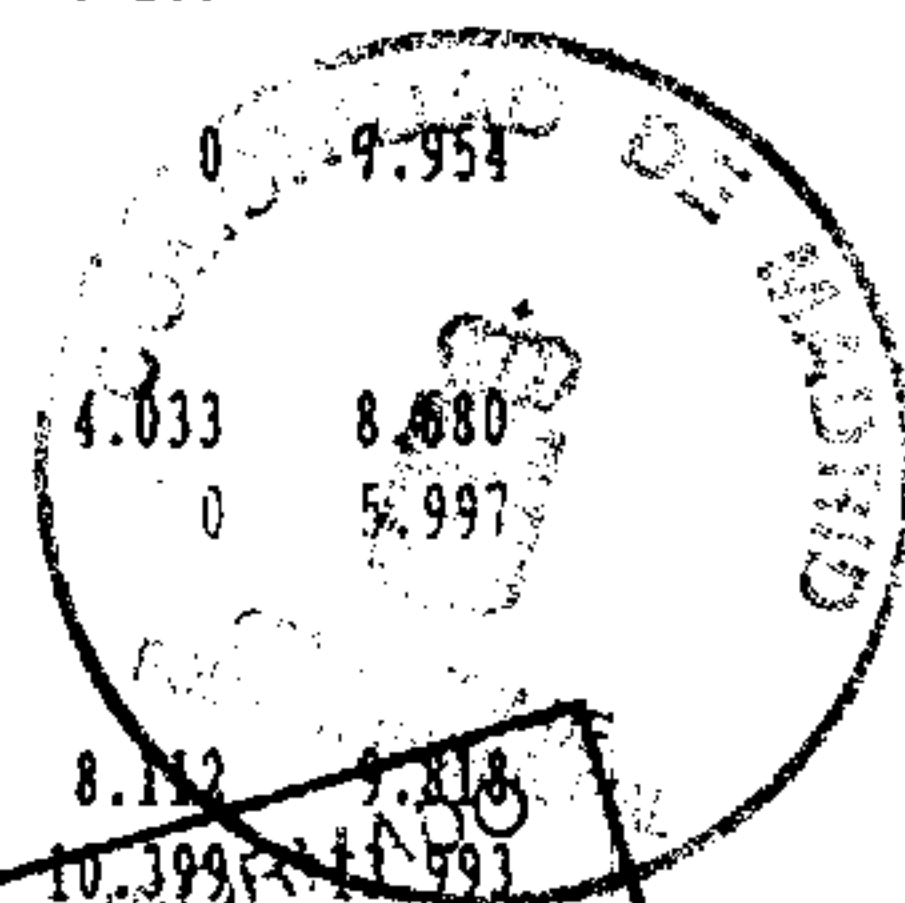
**SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS**

	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	3.457	9.658	7.244	7.244	0	0	27.604
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	1.989	1.989	1.989	1.989	7.954
<b>TOTAL NECESIDADES DE FONDOS</b>	<b>3.457</b>	<b>9.658</b>	<b>9.232</b>	<b>9.232</b>	<b>1.989</b>	<b>1.989</b>	<b>35.558</b>
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	10.399	10.399	10.399	10.399	41.597
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(1.193)	(1.193)	(895)	(597)	(298)	(4.176)
<b>CASH FLOW ANUAL</b>	<b>0</b>	<b>(1.193)</b>	<b>9.206</b>	<b>9.504</b>	<b>9.803</b>	<b>10.101</b>	<b>37.421</b>
APORTACIONES DE CAPITAL	3.457	2.898	26	0	0	0	6.381
<b>TOTAL FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.457</b>	<b>1.704</b>	<b>9.232</b>	<b>9.504</b>	<b>9.803</b>	<b>10.101</b>	<b>43.802</b>
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(7.954)	0	272	7.814	8.112	16.199
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(7.954)	(7.954)	(7.682)	132	8.245	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	7.954	0	0	0	0	7.954
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	179	4.468	4.033	8.680
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	3.457	2.520	20	0	0	0	5.997
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(3.457)	(2.898)	(26)	272	7.814	8.112	9.818
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(3.457)	(9.658)	3.155	3.155	10.399	10.399	11.993

**C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION**

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	26,78 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	26,09 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	17,78 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	25,42 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS

DOCUMENTO FAVORABLE  
 J 9 MAR. 1994  
 EL TECNICO INFORMANTE



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 41 (S.U.F. 1ª ETAPA)

A. DATOS DEL SECTOR 41

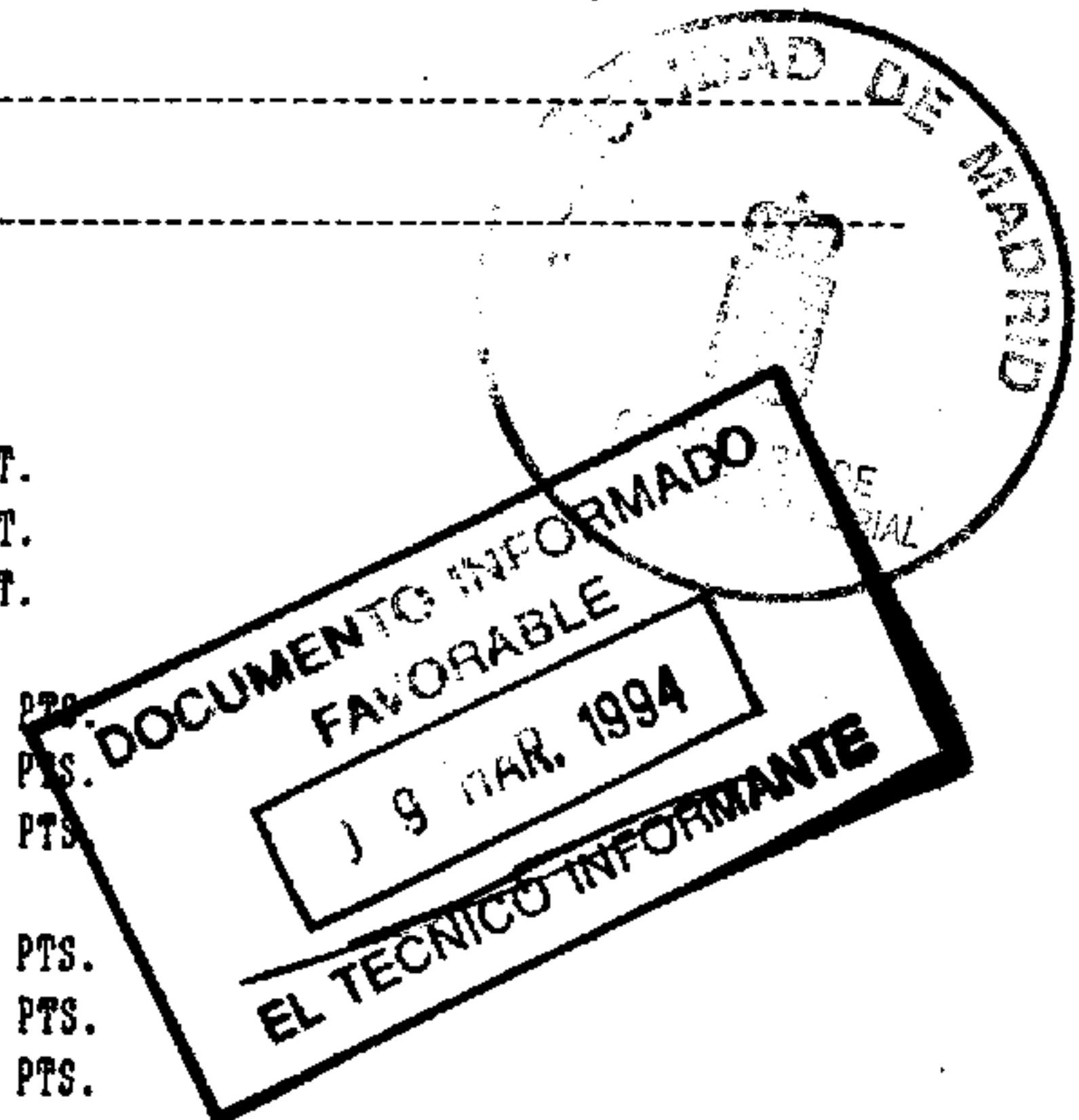
A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOS	SUP. M2.	M2.EDIF.TOT.	M2.PROP.SECT.	M2.CESION AYTO	M2/M2
REEL. COLECT.	127.881	372.800	319.437	53.363	2,92
TEEL. COMPACT.	40.390	71.743	71.743	0	1,78
USOS LUCRATIVOS	168.271	444.543	391.180	53.363	2,64
DOCENTE	44.578	9.985	0	9.985	1,00
DEPORTIVO	32.471	25.977	0	25.977	1,13
SOCIAL	33.000	16.500	0	16.500	0,48
COMERCIAL	35.892	35.892	0	35.892	0,70
ESP.LIBRES	57.750	404	0	404	0,02
VIAJES	67.860	0	0	0	0,00
SIST.INTERIORES	271.551	88.758	0	88.758	-
TOTAL SECTOR	439.822	533.301	391.180	142.121	1,21

SUP.SECT: 43.9822 HAS. SUP.OTROS SECT.: 0 HAS. 3.174 VIVIENDAS 72 VIV/HA.

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	3.022 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	2.877 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	5.899 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	1.182 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.182 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	1.125 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.125 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO RESIDENCIAL	65.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO TERCARIO	80.000 PTS./M2



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 41 (S.O.T. 1ª ETAPA)

B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	RESIDENC.	TERCIAR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	965	217	1.182
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	919	206	1.125
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	22.217	6.141	28.358
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>24.101</b>	<b>6.564</b>	<b>30.665</b>

B.2. PLAN DE INVERSIONES

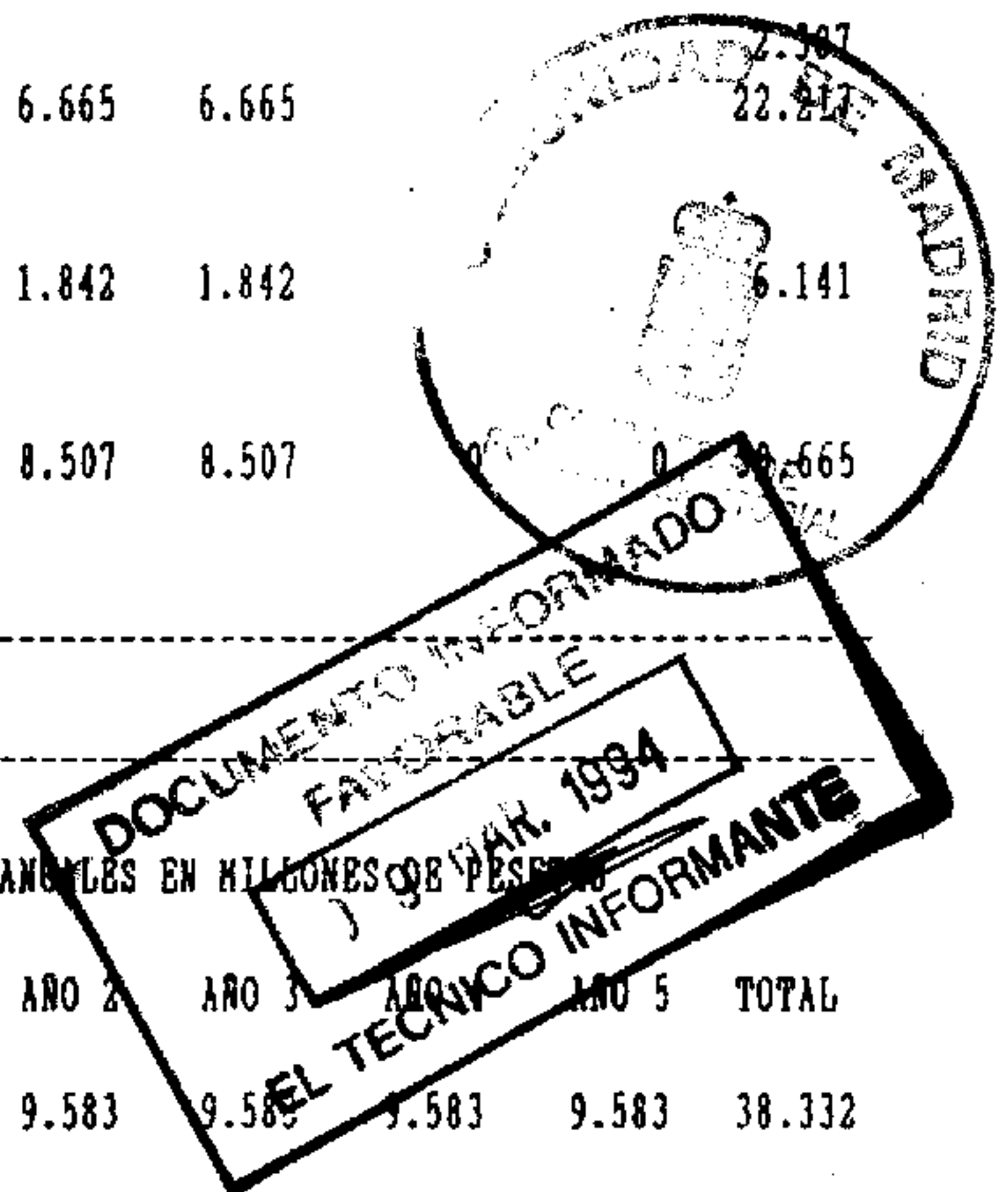
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO CONSTRUCCION USO RESIDENCIAL	2.307	8.887	6.665	6.665			22.524
CONSTRUCCION USO TERCARIO		2.456	1.842	1.842			6.141
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>2.307</b>	<b>11.343</b>	<b>8.507</b>	<b>8.507</b>			<b>30.665</b>

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE Ptas.

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USO RESIDENCIAL A 125.000 PTS/M2			9.583	9.583	9.583	9.583	38.332
USO TERCARIO A 150.000 PTS/M2			2.583	2.583	2.583	2.583	10.331
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.166</b>	<b>12.166</b>	<b>12.166</b>	<b>12.166</b>	<b>48.663</b>



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 41 (S.U. 1ª ETAPA)

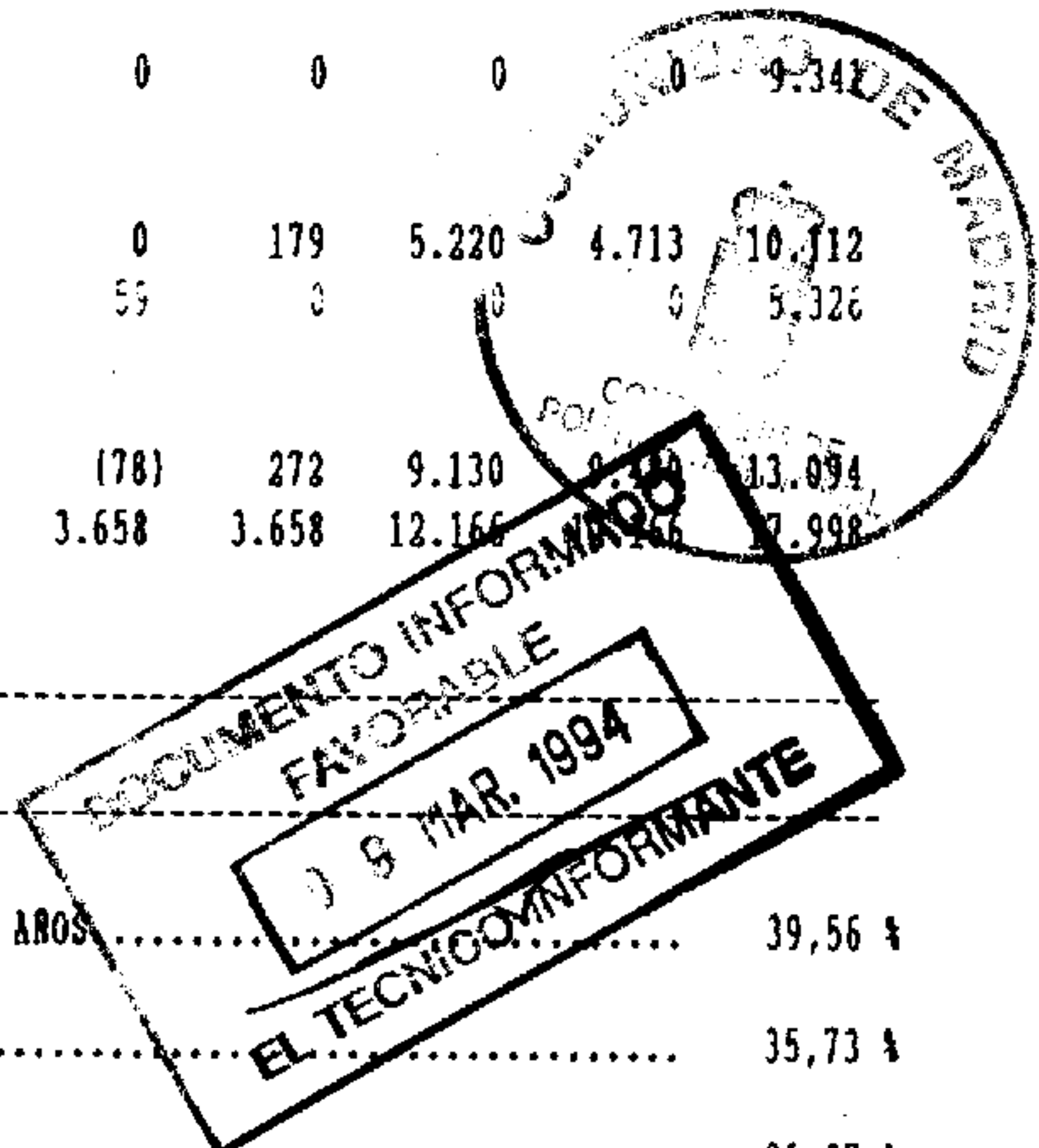
C. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

C.1. PLAN DE FINANCIACION

SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS							
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	2.307	11.343	8.507	8.507	0	0	30.665
DEUDACION ANUAL DE CREDITOS	0	0	2.335	2.335	2.335	2.335	9.341
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	2.307	11.343	10.843	10.843	2.335	2.335	40.007
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	12.166	12.166	12.166	12.166	48.663
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(1.401)	(1.401)	(1.051)	(701)	(350)	(4.904)
CASH FLOW ANUAL	0	(1.401)	10.765	11.115	11.465	11.816	43.759
APORTACIONES DE CAPITAL	2.307	3.403	78	0	0	0	5.789
TOTAL FONDOS PROPIOS	2.307	2.002	10.843	11.115	11.465	11.816	49.548
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(9.341)	0	272	9.130	9.480	18.882
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(9.341)	(9.341)	(9.069)	61	9.541	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	9.341	0	0	0	0	9.341
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	179	5.220	4.713	10.112
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	2.307	2.959	59	0	0	0	5.326
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(2.307)	(3.403)	(78)	272	9.130	9.480	13.094
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(2.307)	(11.343)	3.658	3.658	12.166	12.166	17.998

C.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS	39,56 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO	35,73 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS	21,97 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION	31,31 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION	5 AÑOS





**ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 42B (S.O.T. 1ª ETAPA)**

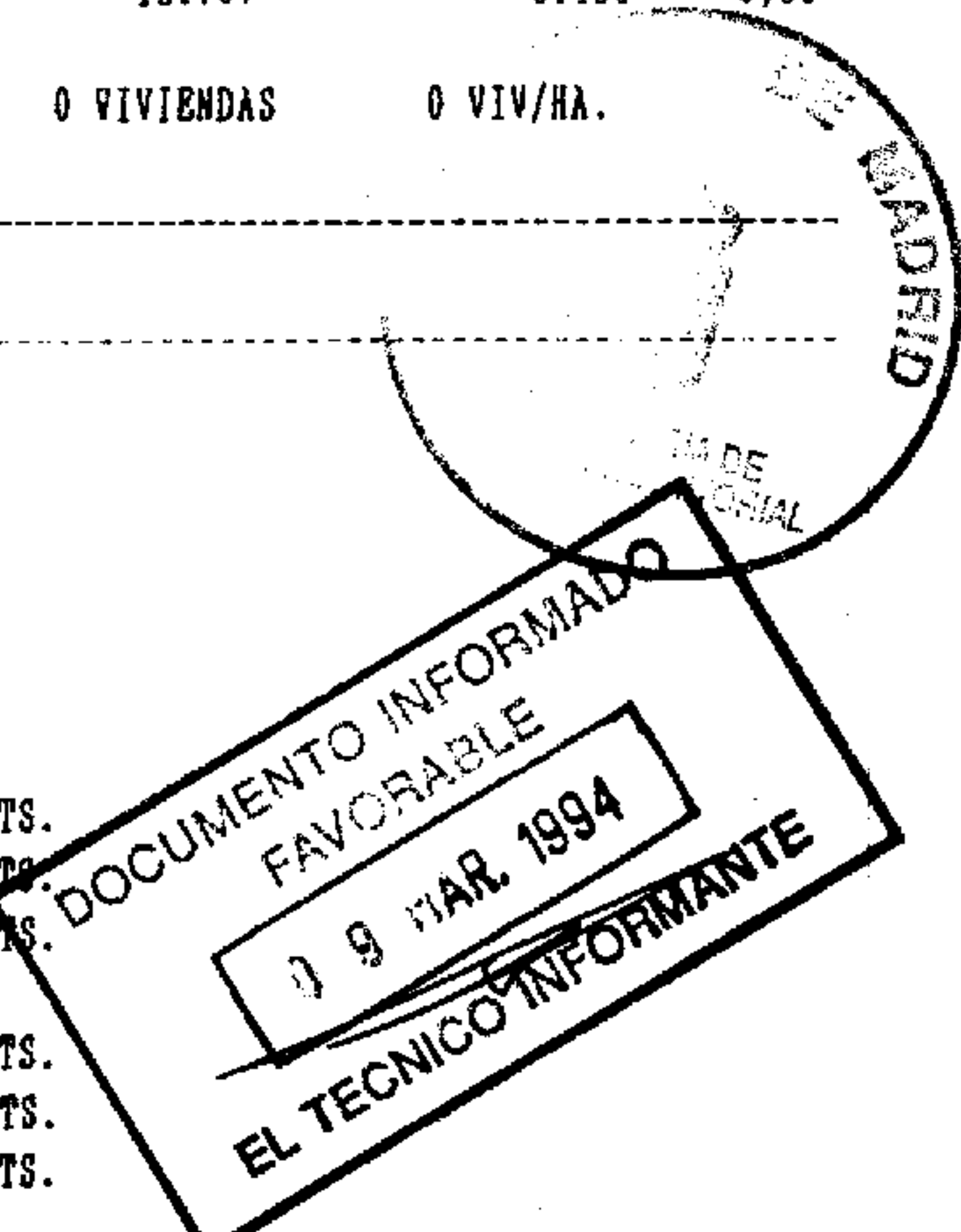
**A. DATOS DEL SECTOR 42B**

**A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS**

USOS	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. CESION	M2. OT. SECT.	M2/M2
INDUST. EXENTA	139.499	99.393	83.659	9.298	6.436	0,71
USOS LUCRATIVOS	139.499	99.393	83.659	9.298	6.436	0,71
DOCENTE	0	0	0	0	0	1,00
DEPORTIVO	3.896	487	0	487	0	1,13
SOCIAL	3.896	2.338	0	2.338	0	0,48
COMERCIAL	0	0	0	0	0	0,70
ESP. LIBRES	19.478	584	0	584	0	0,02
VIARIO	27.969	0	0	0	0	0,00
SIST. INTERIORES	55.239	3.409	0	3.409	0	-
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>194.738</b>	<b>102.802</b>	<b>83.659</b>	<b>12.707</b>	<b>6.436</b>	<b>0,53</b>
SUP. SECT: 19,4738 HAS.		SUP. OTROS SECT.:		0 HAS.	0 VIVIENDAS	0 VIV/HA.

**A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS**

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	6.256 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	5.956 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SUELO + URB./ M2 CONST.	12.212 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	523 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	523 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URBANIZ. DEL SUELO	498 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	498 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2





B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

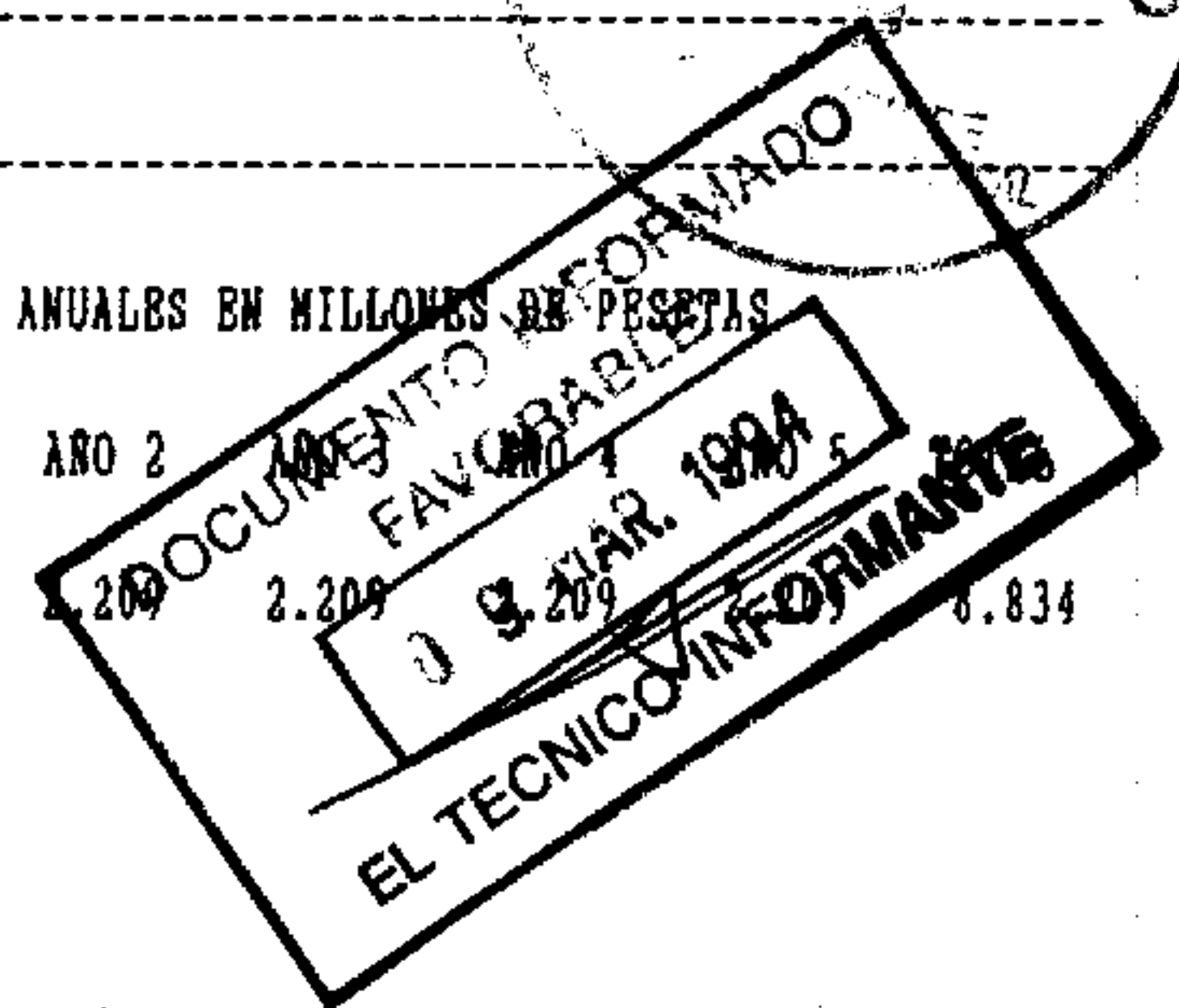
COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO		
	INDUSTR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	523	523
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	498	498
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	5.371	5.371
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>6.393</b>	<b>6.393</b>

B.2. PLAN DE INVERSIONES

COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)							
	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
COMPRA Y URBANIZACION DE SUELO	1.022						1.022
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		2.148	1.611	1.611			5.371
<b>TOTAL COSTES DE INVERSION</b>	<b>1.022</b>	<b>2.148</b>	<b>1.611</b>	<b>1.611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.393</b>

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS							
	ARO 0	ARO 1	ARO 2	ARO 3	ARO 4	ARO 5	TOTAL
USO INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			2.209	2.209	2.209	2.209	8.834
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.209</b>	<b>2.209</b>	<b>2.209</b>	<b>2.209</b>	<b>8.834</b>



ESTUDIO DE RENTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO DEL SECTOR 421 (S.U.T. 1ª ETAPA)

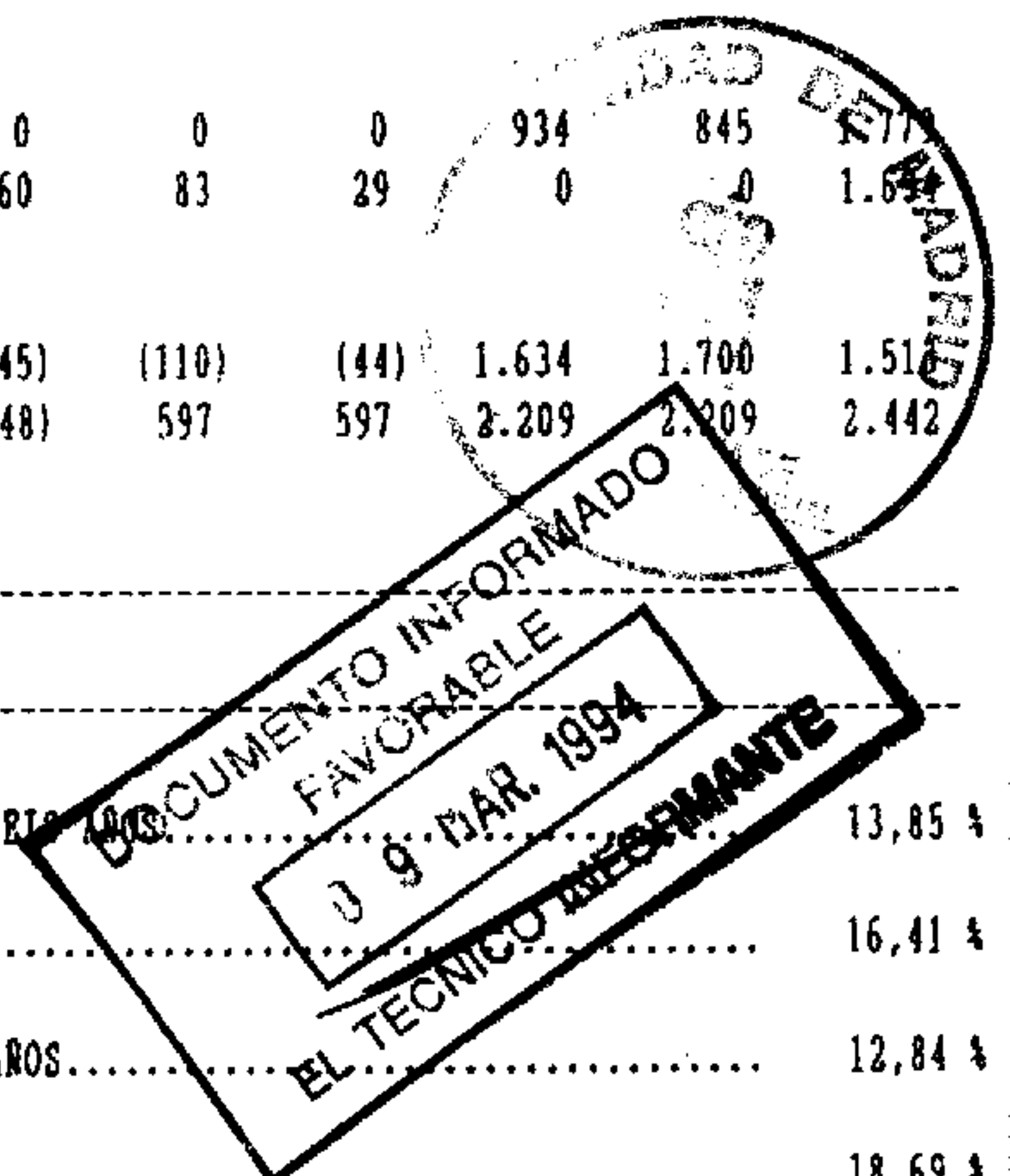
2. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

2.1. PLAN DE FINANCIACION

	SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE Ptas						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	1.022	2.148	1.611	1.611	0	0	6.393
DEVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	442	442	442	442	1.769
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	1.022	2.148	2.054	2.054	442	442	8.162
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	2.209	2.209	2.209	2.209	8.834
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(265)	(265)	(199)	(133)	(66)	(929)
CASH FLOW ANUAL	0	(265)	1.943	2.010	2.076	2.142	7.906
APORTACIONES DE CAPITAL	1.022	645	110	44	0	0	1.821
TOTAL FONDOS PROPIOS	1.022	379	2.054	2.054	2.076	2.142	9.726
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(1.769)	0	0	1.634	1.700	3.334
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(1.769)	(1.769)	(1.769)	(136)	1.564	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	1.769	0	0	0	0	1.769
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	934	845	1.779
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	1.022	560	83	29	0	0	1.694
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(1.022)	(645)	(110)	(44)	1.634	1.700	1.511
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(1.022)	(2.148)	597	597	2.209	2.209	2.442

2.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	13,85 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	16,41 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	12,84 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	18,69 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS



RESUMEN DE CONTABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA DEL SECTOR 46 (1980-1984) (MILLAS)

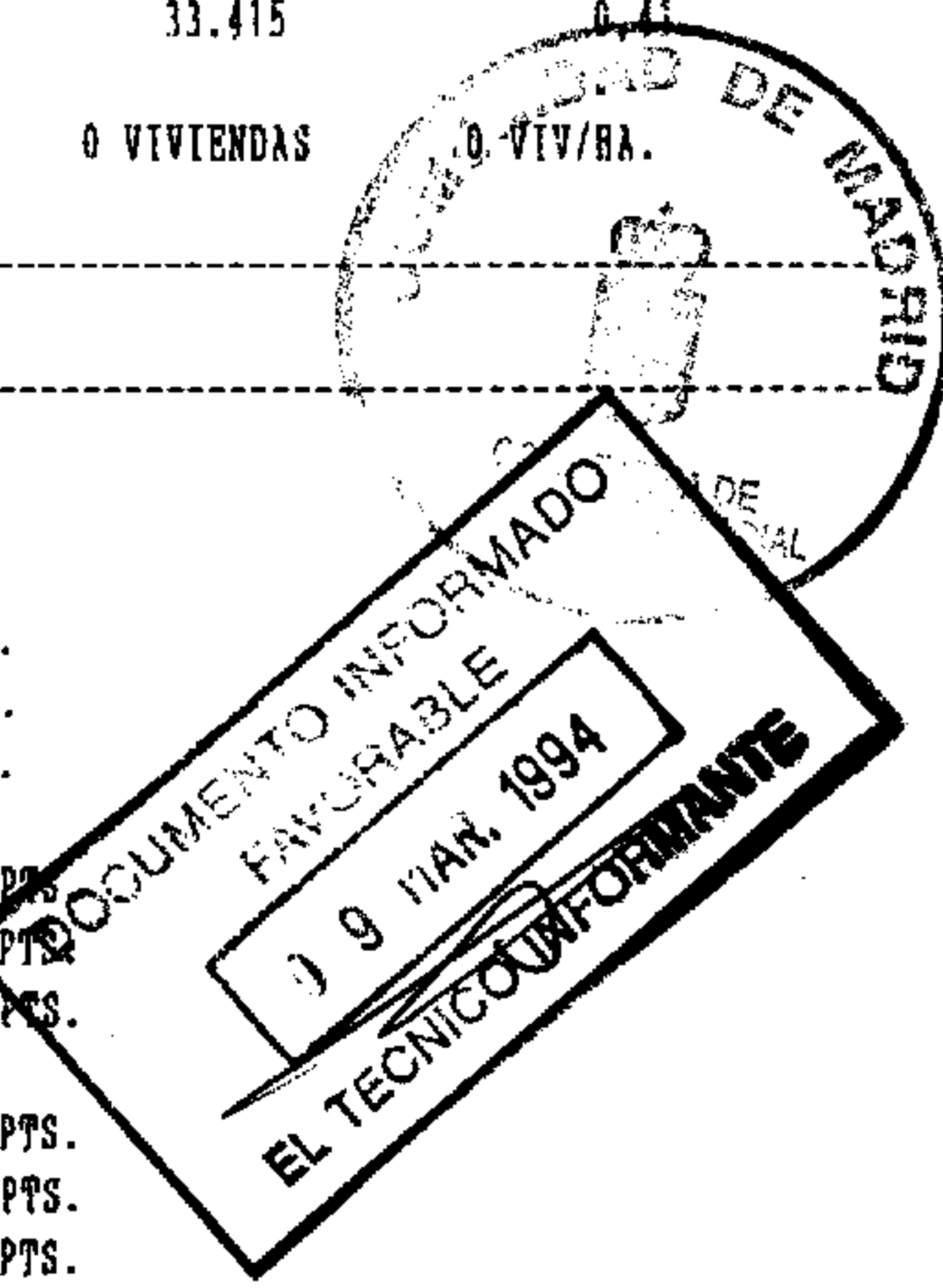
A. DATOS DEL SECTOR 46

A.1. DATOS DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS

USOE	SUP. M2.	M2. EDIF. TOT.	M2. PROP. SECT.	M2. CESION AYTO	M2/M2
INDIST. EXENTA	72.701	32.445	32.445	0	0,45
IND. P. PARCELA	322.834	200.867	177.535	23.332	0,62
USOE BUCRATIVOS	395.535	233.312	209.980	23.332	0,59
GOBIERNO	0	0	0	0	1,00
DEPORTIVO	11.765	588	0	588	1,13
SOCIAL	5.882	4.647	0	4.647	0,48
COMERCIAL	5.882	4.647	0	4.647	0,70
ESP. LIBRES	108.390	201	0	201	0,02
VILLAS	61.202	0	0	0	0,00
SIST. INTERIORES	193.121	10.083	0	10.083	-
TOTAL SECTOR	588.656	243.395	209.980	33.415	0,45
SUP. SECT: 58.8656 HAS.		SUP. OTROS SECT.: 0 HAS.		0 VIVIENDAS	

A.2. DATOS DE LOS COSTES UTILIZADOS

COSTE MEDIO DE SUELO	2.500 PTS./M2
COSTE MEDIO DE URBANIZACION	2.500 PTS./M2
REPERCUSION PROP. SUELO / M2 CONST.	7.534 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION URBANIZACION /M2 CONST.	7.173 PTS/M2 CONST.
REPERCUSION SURLO + URR./ M2 CONST.	14.707 PTS/M2 CONST.
COSTES TOTALES PROPIEDAD DEL SUELO	1.582 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.582 MILLONES DE PTS.
-CORRESP. PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTES TOTALES URRANIZ. DEL SUELO	1.506 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIETARIOS DEL SECTOR	1.506 MILLONES DE PTS.
-A CARGO PROPIET. OTROS SECTORES	0 MILLONES DE PTS.
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2
COSTE MEDIO CONST. USO INDUSTRIAL	60.000 PTS./M2



B. ESTIMACION DE COSTES Y DE INGRESOS

B.1. ESTIMACION DE LOS COSTES DE INVERSION

COSTES TOTALES EN MILLONES DE PTAS. SEGUN USO

	INDUSTR.	INDUSTR.	TOTAL
COSTES TOTALES DE ADQUISICION DEL SUELO	244	1.338	1.582
COSTES TOTALES DE URBANIZACION DEL SUELO	233	1.273	1.506
COSTES DERIVADOS DE LA CONSTRUCCION	2.083	11.398	13.481
TOTAL COSTES DE INVERSION	2.560	14.009	16.569

B.2. PLAN DE INVERSIONES

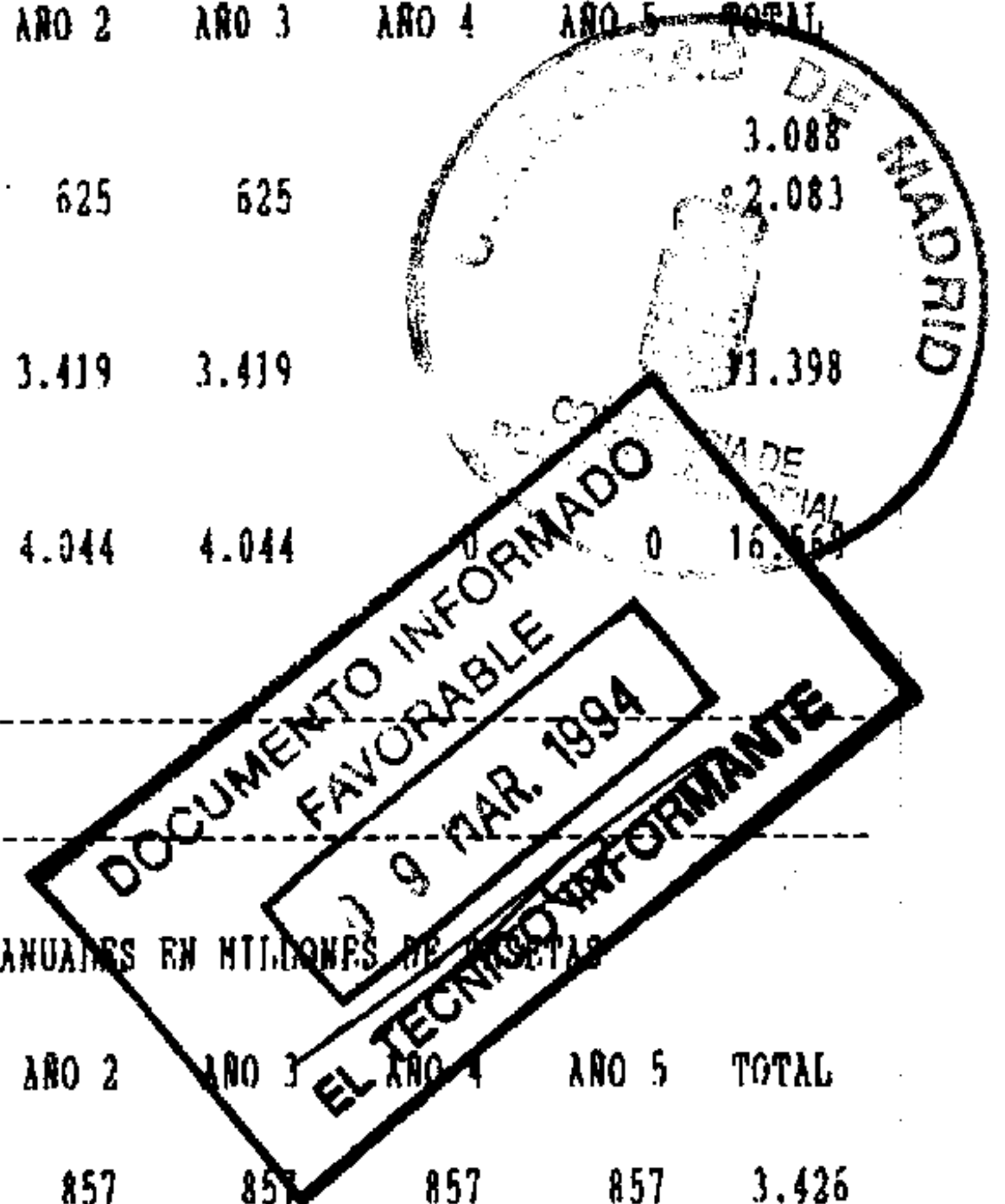
COSTES ANUALES DE LAS INVERSIONES (MILLONES PTAS)

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
CONFE Y URBANIZACION DE SUELO	3.088						3.088
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		833	625	625			2.083
CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL		4.559	3.419	3.419			11.398
TOTAL COSTES DE INVERSION	3.088	5.392	4.044	4.044			16.569

B.3. ESTIMACION DE LOS INGRESOS NETOS

INGRESOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PTAS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
USO INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			857	857	857	857	3.426
USO INDUSTRIAL A 110.000 PTS/M2			4.687	4.687	4.687	4.687	18.748
TOTAL INGRESOS NETOS	0	0	5.543	5.543	5.543	5.543	22.174





2. FINANCIACION Y RENTABILIDAD

2.1. PLAN DE FINANCIACION

SALDOS NETOS ANUALES EN MILLONES DE PESETAS

	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	TOTAL
INVERSIONES ANUALES	3.088	5.392	4.044	4.044	0	0	16.569
REVOLUCION ANUAL DE CREDITOS	0	0	1.110	1.110	1.110	1.110	4.441
TOTAL NECESIDADES DE FONDOS	3.088	5.392	5.154	5.154	1.110	1.110	21.010
INGRESOS NETOS ANUALES	0	0	5.543	5.543	5.543	5.543	22.174
INTERESES ANUALES DE CREDITOS	0	(666)	(666)	(500)	(333)	(167)	(2.331)
CASH FLOW ANUAL	0	(666)	4.877	5.044	5.210	5.377	19.843
APORTACIONES DE CAPITAL	3.088	1.618	277	110	0	0	5.093
TOTAL FONDOS PROPIOS	3.088	952	5.154	5.154	5.210	5.377	24.936
DEFICIT/SUPERAVIT DE FONDOS	0	(4.441)	0	0	4.100	4.267	8.367
DEFICIT/SUPERAVIT ACUMULADO	0	(4.441)	(4.441)	(4.441)	(340)	2.926	
FINANCIACION VIA CREDITOS	0	4.441	0	0	0	0	4.441
VALOR ACTUAL NETO DEL SUPERAVIT	0	0	0	0	2.344	2.121	4.466
VALOR ACTUAL NETO DEL CAPITAL AP.	3.088	1.407	209	73			5.777
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS CAP-SUP	(3.088)	(1.618)	(277)	(110)	4.100	4.267	3.274
MOVIMIENTOS NETOS DE FONDOS INV-ING	(3.088)	(5.392)	1.499	1.499	5.543	5.543	5.600

2.2. RENTABILIDAD DEL CAPITAL APORTADO Y DE LA INVERSION

INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DEL CAPITAL APORTADO EN LOS SEIS AÑOS.....	10,71 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DEL CAPITAL APORTADO.....	13,10 %
INDICE DE RENTABILIDAD ANUAL DE LA INVERSION EN LOS SEIS AÑOS.....	11,02 %
TASA INTERNA DE RETORNO (T.I.R.) DE LA INVERSION.....	16,17 %
PERIODO DE RECUPERACION DEL CAPITAL APORTADO .....	6 AÑOS
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION .....	5 AÑOS

