

REDACTORES

Borja de Madaria Escudero. Arquitecto
Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta

COLABORADORES

Pérez Segura & Asociados. Gabinete Jurídico
Cota a Cota. Ingeniería.
José Manuel Giménez Ferrer. Doctor en Geografía.
Santiago Pastor García. Arquitecto

ÍNDICE

MEMORIA

1.- CONTEXTO LEGAL.

2.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PÚBLICA.

2.1- METODOLOGÍA.

2.2.- GASTO PÚBLICO ASOCIADO A LA ACTUACIÓN.

2.3.- INGRESOS PÚBLICOS ASOCIADOS A LA ACTUACIÓN.

3.- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN Y ADECUACIÓN A LA DEMANDA.

3.1.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

3.2.- ADECUACIÓN A LA DEMANDA.

ANEXOS

ANEXO 1- ESTUDIO BÁSICO DE PRECIOS DE MERCADO (VENTA Y ALQUILER).

ANEXO 2.- PLANES DE NEGOCIO Y FLUJOS DE CAJA.

1.- CONTEXTO LEGAL.

El artículo 15, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante, TRLSI, establece:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Asimismo, los apartados 2 y 3 del artículo 10 del mismo texto legal, disponen que las administraciones competentes en materia de urbanismo y ordenación territorial deberán:

“a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.”

Por consiguiente, en el presente apartado, se procederá a evaluar el impacto que sobre la Hacienda Pública de las diferentes administraciones puede tener la actuación a desarrollar, así como la viabilidad económica de la misma y la adecuación a la demanda potencial de los usos lucrativos proyectados.

2.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PÚBLICA.

2.1.- Metodología.

Para considerar el impacto de una actuación urbanística sobre las Haciendas Públicas, y siguiendo las recomendaciones de la Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Ministerio de Fomento, 2011), compararemos los gastos e ingresos públicos asociados a la actuación.

El gasto será determinado, en principio, en función de la población proyectada, aplicando a la misma la repercusión, actualmente prevista en el presupuesto municipal, de gastos por operaciones corrientes (capítulos 1 a 4 del presupuesto), en el bien entendido de que a mayor población, mayores gastos administrativos.¹

En cuanto a los ingresos, procederemos a realizar una estimación de los ingresos, predominantemente tributarios, derivados de la actuación. Unos los estimaremos mediante previsión específica aplicando las ordenanzas municipales, y otros mediante la misma metodología que en el caso del gasto público, esto es, por aplicación de las repercusiones por habitante de dichos ingresos según el presupuesto municipal vigente.

Como dato previo a considerar, realizaremos una estimación de los costes específicos del desarrollo de la actuación, esto es, costes de urbanización y costes de ejecución y edificación de usos lucrativos (estos últimos serán la base imponible para la liquidación de tributos municipales como el ICIO).

¹ Aunque esta afirmación debe ser moderada en el sentido de que no siempre una actuación urbanística supone incremento neto de población, ya que las nuevas viviendas proyectadas serán también ocupadas por personas que ya son vecinos del municipio, y que únicamente se desplazan a un nuevo barrio tratando de mejorar sus condiciones actuales.

En el siguiente cuadro sintetizamos estos costes:

costes de urbanización			
total pem			26.446.280,99 €
total pec			32.000.000,00 €
gastos gestión	5%		1.600.000,00 €
beneficio actuación urbanizadora	5%		1.600.000,00 €
costes de proyectos técnicos	6%		1.920.000,00 €
gastos de financiación y otros	10%		3.200.000,00 €
TOTAL			40.320.000,00 €

costes de construcción EDIFICACION			
ratio construcción m ² residencial			600,00 €
ratio construcción m ² terciario			600,00 €
costes brutos promoción			
	m ²	coste unitario	
residencial	171.955,00	600,00 €	103.173.000,00 €
terciario comercial	48.045,00	600,00 €	28.827.000,00 €
total	220.000,00		132.000.000,00 €

Respecto de estos costes, hemos de realizar las siguientes consideraciones:

(a) Se ha realizado una previsión de obras en diferentes tramos, estimándose un presupuesto de contrata aproximado de 32.000.000 euros. Esta cifra incorpora la urbanización del sector, utilizando las siguientes ratios:

- Costes de calzada, mediana, aparcamiento y servicios: 60 euros/m².
- Costes de acera y p.p. servicios y mobiliario urbano: 60 euros/m².
- Zonas verdes y p.p. servicios y mobiliario urbano: 40 euros/m².
- Paso inferior Gran Vía: 6.900.000 euros.
- Demolición Puente Rojo: 300.000 euros.
- Encauzamiento Barranco San Blas: 3.500 euros/metro lineal.

Estos costes de urbanización unitarios son similares a los desarrollados en los últimos años en otras obras de la ciudad de Alicante, bien sean de gestión privada bien de gestión pública, tal como pueden confirmar los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier caso, se trata de una primera estimación, que será objeto de mejor definición cuando se redacte el Proyecto o Proyectos de Urbanización del Sector. Inicialmente representan una repercusión de algo más de 180 euros por m². Quizás un poco más elevados que otras actuaciones recientes en la ciudad de Alicante, si bien en ello influye la singularidad de la actuación del Parque Urbano y la remodelación de infraestructuras urbanas afectadas por la ordenación. No obstante ello, las obras de urbanización serán objeto de licitación pública, por lo que es previsible una reducción de costes que puede ser considerable.

- (b) En cuanto a los costes de edificación, se han estimado en 600 euros por m² tanto para usos terciarios e industriales, considerando en estos importes los gastos profesionales. Es una ratio similar a las utilizadas en instituciones públicas y entidades tasadoras.
- (c) La suma de estos costes, 172.000.000 euros, representa el total de inversión asociada a la actuación urbanística, que debería ser objeto de amortización con cargo a los ingresos generados por los usos lucrativos previstos en la misma.

2.2.- Gasto público asociado a la actuación.

En principio, con la legislación vigente, una actuación urbanística convencional no conlleva gasto público asociado en la **fase de ejecución y construcción**, dado que estos costes son imputables a la propiedad del suelo. La administración actuante, cesionaria del 5% del aprovechamiento tipo, recibe este suelo ya urbanizado, además de las zonas verdes e infraestructuras necesarias para dotar de la condición de solar al conjunto de suelos lucrativos.

En el presente caso, se da la condición de que la propiedad del suelo es esencialmente pública, de la Administración (Ayuntamiento, Consellería y, sobre todo, la Administración Estatal, como titular de los suelos que serán liberados de su condición de dominio público). De ahí que estemos ante una actuación en régimen de gestión directa a través de la sociedad pública AVANT, y por tanto, será esta sociedad la que deba asumir los gastos de inversión asociados al proceso de transformación urbanística.

No obstante, estos costes de urbanización del sector no serán financiados con recursos públicos de origen presupuestario, sino que se cubrirán con cargo a las plusvalías generadas por el planeamiento, esto es, mediante la disposición en el mercado de los solares de uso lucrativo previstos en la actuación.

En la **fase de explotación**, sí que se generan unos gastos para la Administración actuante, aquí el Ayuntamiento de Alicante. Se trata de servicios directos prestados a los ciudadanos, algunos de los cuales se financian vía recibo, tasa o tarifa repercutible directamente al usuario (costes de suministro de energía eléctrica y extensión de redes, tasa de recogida de residuos, suministro de agua potable, canon de saneamiento...), y otros se financian con cargo al presupuesto municipal de cada ejercicio, entendiéndose en este concepto los servicios prestados genéricamente a los nuevos ciudadanos del sector, cuya presencia supone en principio una mayor carga administrativa municipal.

Para concretar estos gastos administrativos, y siguiendo las orientaciones de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Fomento, 2011), se ha analizado el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Alicante de 2013, obteniéndose los gastos públicos asociados a los capítulos 1, 2, 3 y 4, repercutiendo dicho importe por habitante de la ciudad de Alicante, y aplicando esta ratio a la población prevista del sector OI/2.

Así, resulta el siguiente cuadro de previsiones de costes de la actuación durante la fase de explotación:

extrapolación ingresos y gastos por operaciones corrientes a nueva población sector OI/2			
		ratio población ciudad	repercusión población sector
presupuesto municipal alicante 2013		336.128	3.611,06
gastos			
cap. 1	90.224.776,00 €	268,42 €	969.293,33 €
cap. 2	89.043.611,00 €	264,91 €	956.603,96 €
cap. 3	6.437.164,00 €	19,15 €	69.155,06 €
cap. 4	6.973.850,00 €	20,75 €	74.920,73 €
total	192.679.401,00 €	573,23 €	2.069.973,09 €
ingresos > gastos			

Por lo tanto, resumiendo, tenemos que:

- No se prevén gastos de urbanización y edificación con cargo a la Hacienda Pública, ya que estos serán financiados con cargo a la actuación.
- Los gastos durante la fase de explotación se estiman, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en 2.069.973,09 euros.

2.3.- Ingresos públicos asociados a la actuación.

En este concepto, se han considerado los siguientes supuestos como generadores de ingresos:

A.- Ingresos públicos de único devengo.

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

B.- Ingresos periódicos.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Tasas municipales relacionadas con tratamiento de residuos, limpieza y alcantarillado.
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Participación en tributos del Estado.

C.- Ingresos por actividad.

- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).
- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

Para realizar una estimación de estos ingresos, se ha elaborado un cuadro que parte de las siguientes premisas:

- Se ha utilizado el coste de urbanización y edificación para la liquidación del IVA generado por la actuación.
- Se ha utilizado el coste de edificación como base para la liquidación del ICIO.
- Se ha realizado una estimación del valor del suelo más construcción para la liquidación del IBI, conforme al tipo de gravamen previsto en la ordenanza municipal.
- El resto de ingresos se ha obtenido por repercusión de ingresos previstos en el presupuesto municipal del Ayuntamiento de Alicante en 2013.

En los siguientes cuadros sintetizamos el importe obtenido en cada caso:

Impuesto sobre el Valor Añadido	<i>base imponible</i>	<i>tipo de gravamen</i>	<i>IVA generado</i>
costes urbanización	40.320.000,00 €	21%	8.467.200,00 €
costes construcción equipamientos	132.000.000,00 €	21%	27.720.000,00 €

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obr	<i>base imponible</i>	<i>tipo de gravamen</i>	<i>cuota tributaria</i>
	132.000.000,00 €	4%	5.280.000,00 €

Impuesto sobre Bienes Inmuebles			
valor solar + construcción			184.800.000,00 €
tipo gravamen y cuota tributaria	0,77%		1.422.960,00 €

total ingresos públicos un devengo		41.467.200,00 €
iva + icio + tasas licencias		
ingresos públicos periódicos (tributos y presupuesto)		2.500.929,70 €
impuesto bienes inmuebles		1.422.960,00 €
impuesto actividades económicas ratio	25,48 €	92.018,16 €
impuesto vehículos ratio	48,33 €	174.524,26 €
irpf presupuesto ratio	15,48 €	55.893,57 €
fondo complementario de financiación presupuesto ratio	181,68 €	656.061,06 €
tasas recogidas residuos y limpieza ratio	27,55 €	99.472,65 €

Si utilizamos el criterio de repercusión del presupuesto anteriormente utilizado para los gastos de la fase de explotación, vemos que:

extrapolación ingresos y gastos por operaciones corrientes a nueva población sector OI/2			
		ratio población ciudad	repercusión población sector
presupuesto municipal alicante 2013		336.128	3.611,06
ingresos			
cap. 1	130.198.279,00 €	387,35 €	1.398.732,47 €
cap. 2	8.752.296,00 €	26,04 €	94.026,75 €
cap. 3	41.298.514,00 €	122,87 €	443.673,85 €
cap. 4	66.343.593,00 €	197,38 €	712.735,52 €
total	246.592.682,00 €	733,63 €	2.649.168,58 €

En consecuencia, durante la fase de explotación, tenemos el siguiente balance de gastos e ingresos relacionados con la Hacienda Pública Local:

ingresos corrientes	2.649.168,58 €
gastos corrientes	2.069.973,09 €
saldo anual positivo	579.195,49 €

Considerando además que se ha generado un IVA de algo más de 36 millones de euros y un ICIO total de algo más de 5 millones de euros.

No se ha considerado el IVA e ITP que se podrá generar por la transmisión de viviendas y locales comerciales durante la actuación, aunque también tienen la condición de ingresos público.

3.- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN Y ADECUACIÓN A LA DEMANDA.

3.1.- Viabilidad económico-financiera.

Para analizar la viabilidad económico-comercial de la actuación, se han realizado dos tipos de estudio económico-financiero. El primero tiene como base un escenario en el que el promotor de la actuación asume la totalidad de la inversión y los amortiza a partir de las rentas obtenidas mediante el alquiler de los inmuebles construidos. El segundo se basa en una operación inmobiliaria más típica, y los ingresos para amortizar la inversión se obtienen de la venta de las viviendas y locales construidos.

Esto no implica que este sea necesariamente el modelo de negocio del promotor de la actuación, un mix de ambos escenarios, o incluso uno en el que la actuación consista en la transformación urbanística del ámbito y la venta de los solares generados. La utilización de estos escenarios se ha entendido más acorde con la metodología input-output desarrollada normalmente para la realización de estudios de viabilidad.

En ambos casos se ha considerado usar parámetros económicos conservadores desde el punto de vista comercial, dada la coyuntura actual y su perspectiva a corto y medio plazo.

A continuación resumimos los datos obtenidos en cada escenario:

a.- Escenario alquiler.

En este escenario, se han valorado las siguientes circunstancias:

- La inversión total de urbanización y edificación es de 172.320.000 euros. De esta inversión, se considera financiada con medios ajenos el 80%. La financiación se amortiza en un plazo de 15 años, tomando como referencia un tipo de interés del 6%, representando un gasto financiero superior a 33 millones de euros.
- En cuanto a los ingresos, se estima un precio medio de alquiler (mensual) del m²t residencial de 6 euros, y de 6 euros el m²t terciario. Este precio se incrementa anualmente conforme a una proyección del IPC. Se acompaña como Anexo nº 2 un sucinto estudio de mercado en el que se concretan fuentes de datos sobre precios medios de alquiler de vivienda y locales comerciales en la ciudad de Alicante.
- Se toma como referencia una tasa de actualización del 10%, para el cálculo de la renta perpetua a partir del año 16, donde finaliza el período de pago de deuda.
- Estos datos –pagos de deuda y gastos de administración, y cobros de rentas de alquiler- se proyectan en el tiempo tomando como referencia un escenario temporal de edificación y comercialización variable.

Conforme a estos datos, se estima una TIR de 9,86%.

b.- Escenario venta.

En este caso, se han valorado las siguientes circunstancias:

- La inversión total de urbanización y edificación es de 172.020.000 euros. De esta inversión, se considera financiada con medios ajenos el 80%. La financiación se amortiza en un plazo de 15 años, tomando como referencia un tipo de interés del 6%, representando un gasto financiero superior a 33 millones de euros.
- En cuanto a los ingresos, se estima un precio medio de venta del m²t residencial de 1.400 euros, y de otros 1.400 euros el m²t terciario. Este precio, deliberadamente

conservador, se incrementa anualmente conforme a una proyección del IPC. Se acompaña como Anexo nº 2 un estudio básico de mercado en el que se concretan fuentes de datos sobre precios medios de venta de vivienda y locales comerciales en la ciudad de Alicante. En el presente caso, hemos optado por establecer estos precios medios en 1.400 euros el m², con el fin de considerar como factible el que a corto plazo continúe el proceso de reducción del precio de la vivienda.

- Estos datos –pagos de deuda y gastos de administración, y cobros de rentas de alquiler- se proyectan en el tiempo tomando como referencia un escenario temporal de edificación y comercialización variable.

Conforme a estos datos, se estima una TIR de 26,69%.

3.2.- Adecuación a la demanda.

En cuanto a la demanda comercial de vivienda y locales comerciales, hemos visto en la Memoria Informativa que presente crecimiento urbanístico está dentro de las previsiones del documento de Revisión del Plan General de Alicante, y que encaja con suficiencia en las previsiones de incremento poblacional que la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana asigna para el municipio de Alicante, considerando una tasa de crecimiento del 1,15% anual.

Alicante (Capital)	previsión población ciudad de alicante			previsión población sector Renfe				
	media de crecimiento anual (ETCV)	período	población de partida	tasa crecimiento	población potencial	población prev.	secuencia	% sobre incremento población anual Alicante
1,15%			336.128			3.611,06	10% anual	
		2.013		1,15%	339.993			
		2.014		1,15%	343.903			
		2.015		1,15%	347.858			
		2.016		1,15%	351.859			
		2.017		1,15%	355.905			
		2.018		1,15%	359.998		361	8,82%
		2.019		1,15%	364.138		361	8,72%
		2.020		1,15%	368.326		361	8,62%
		2.021		1,15%	372.561		361	8,53%
		2.022		1,15%	376.846		361	8,43%
		2.023		1,15%	381.179		361	8,33%
		2.024		1,15%	385.563		361	8,24%
		2.025		1,15%	389.997		361	8,14%
		2.026		1,15%	394.482		361	8,05%
		2.027		1,15%	399.018		361	7,96%
		2.028		1,15%	403.607			

Por lo tanto, la oferta de usos lucrativos de este Plan Especial es coherente con la dinámica de crecimiento poblacional de la ciudad de Alicante.

Además, dada la centralidad de la actuación y el nivel de servicios y dotaciones asociados a la misma, es factible afirmar que las operaciones de comercialización tendrán efectos positivos, máxime aún si se toman como referencia precios de venta conservadores que hagan atractiva la adquisición de vivienda a los ciudadanos, así como su financiación por entidades bancarias.

ANEXOS

ANEXO 1.- ESTUDIO BÁSICO DE PRECIOS DE MERCADO (VENTA Y ALQUILER).

ANEXO 2.- PLANES DE NEGOCIO Y FLUJOS DE CAJA.

ANEXO 1.- ESTUDIO BÁSICO DE PRECIOS DE MERCADO (VENTA Y ALQUILER).

1.- METODOLOGÍA.

Para determinar los precios de venta y alquiler utilizados como referencia para la presente memoria, hemos acudido a empresas que facilitan vía web información actualizada sobre estas cuestiones.

2.- INFORMACIÓN DE PRECIOS DE MERCADO DE USOS RESIDENCIALES.

2.1.- Precios medios de venta.

a.- Precio máximo de venta de viviendas protegidas.

El precio máximo de venta de viviendas protegidas actualmente vigente en el municipio de Alicante es 1.697,97 euros/m² útil, que en m² construidos es de 1.272,73 euros (según el Reglamento de Vivienda Protegida vigente en la Comunitat Valenciana, el coeficiente de paso de útil a construido es 0,75).

b.- Precio medio de viviendas de renta libre.

- Fuente: www.ventadepisos.com: precio medio 1.327 euros/m²t para viviendas de entre 60 y 90 m²t.



- Fuente: www.ventadepisos.com: precio medio 1.554 euros/m²t para viviendas de más 90 m²t.



2.2.- Precios medios de alquiler.

- Fuente: www.enalquiler.com: precio medio 436 euros/m²t para viviendas de entre 60 y 90 m²t.



- Fuente: www.enalquiler.com: precio medio 641 euros/m²t para viviendas de más de 90 m²t.



3.- INFORMACIÓN DE PRECIOS DE USOS TERCIARIOS.

3.1.- Precios medios de venta.

- Fuente: www.fotocasa.com: local comercial - precio medio 2.000 euros/m²t.

TOTOCasa.es

[Te avisamos si baja de precio o llegan parecidos](#) [Volver al listado](#)

Local comercial en Benito Pérez Galdós, 6

Mercado, Alicante / Alacant

260.000 €

[Hipoteca 660 €/mes](#)

130 m²

- Fuente: www.fotocasa.com: local comercial - precio medio 1.541 euros/m².

fotocasa.es

[Te avisamos si baja de precio o llegan parecidos](#)

[Volver](#)

Local comercial en Av. Maestro José Garberi Serrano, Nº 11
Playa de San Juan, Alicante / Alacant



370.000 €

240 m²

- Fuente: www.fotocasa.com: local comercial - precio medio 1.050 euros/m².

fotocasa.es

[Te avisamos si baja de precio o llegan parecidos](#)

[Volver](#)

Local comercial en Centro-Renfe
Ensanche - Diputación, Alicante / Alacant



105.000 €

[Hipoteca 267 €/mes](#)

100 m²

3.2.- Precios medios alquiler.

- Fuente: www.idealista.com: local comercial - precio medio 6,9 euros/m²t.

alquiler de local en avenida pintor javier soler, 41. alicante / alacant

guardar para después no me interesa

poner una nota personal (sólo tú la podrás ver)



1.200 euros/mes - recibir aviso si baja de precio
6,9 euros/mes/m²

local de 175 m² - más detalles
bajo

enviar por email y compartir

ampliar foto

"antigua clinica veterinaria -recepción - varias estancias - quirófano- aseos "



avenida pintor javier soler, 41 - ver mapa de la zona
barrio vistahermosa
distrito parque avenidas-vistahermosa
alicante / alacant
03015, alicante

actualizado el 13 de noviembre
47 visitas hasta ayer

- Fuente: www.idealista.com: oficina - precio medio 6,2 euros/m²t.

poner una nota personal (sólo tú la podrás ver)



1.000 euros/mes - recibir aviso si baja de precio
también en venta por 175.000 euros
6,2 euros/mes/m²

local de 160 m² - más detalles
fianza de 2 meses

enviar por email y compartir

habitación - ampliar foto

"estupendo local comercial, recientemente reforma ideal para cualquier negocio"



"local totalmente reformado año 2010 con tarima flotante, con 150mt (2 locales juntos), distribuidos como centro de formación homologado por el servie ideal para academias, o cualquier otro tipo de negocio. la situación es de esquina y dispone de u gran fachada con luz natural en todas las dependencias. dispone de salida de humos. oportunidad única para empezar un negocio inmediatamente funcionar. el local o nave dispone portero automático"

ella planta estambida 45 - ver mapa de la

4.- CONCLUSIONES.

De acuerdo con los anteriores datos, y teniendo en cuenta el contexto de la valoración, orientado a la realización de una estimación preliminar de la viabilidad de un plan de negocio inmobiliario vinculado al desarrollo de los usos lucrativos del Sector OI/2 del Plan General de Alicante, podemos concluir que son aceptables los siguientes precios de referencia:

a.- Usos lucrativos residenciales:

- Precio medio de venta:
 - Vivienda protegida: 1.273 euros/m²t.
 - Vivienda libre: 1.450 euros/m²t.
 - Precio medio usos residenciales del sector: 1.400 euros/m²t (redondeado).

valores venta				
uso	techo	precio medio	precio total	precio medio total
residencial vpp	58.250,00	1.273,00 €	74.152.250,00 €	1.390,04 €
residencial libre	113.705,00	1.450,00 €	164.872.250,00 €	
total	171.955,00		239.024.500,00 €	

- Precio medio de alquiler: consideraremos un precio medio de 6 euros/m²t.

b.- Usos lucrativos terciarios:

- No realizamos en el presente caso distinciones entre uso terciario oficinas y comercial, dado que los testigos analizados de uno y otro caso presentan similares valores.
- Precio medio de venta: consideraremos un precio medio de 1.400 euros/m²t, dada las diferencias sensibles entre los testigos analizados.
- Precio medio de alquiler: consideraremos un precio medio de 6 euros/m²t.

ANEXO 2.- PLANES DE NEGOCIO Y FLUJOS DE CAJA.

PLAN ESPECIAL DEL SECTOR OI/2 DE ALICANTE
DOCUMENTO PARA LA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO
ALTA VELOCIDAD ALICANTE. NODO DE TRANSPORTE S.A.
DICIEMBRE 2014