

DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

CALCULO DEL VALOR RESIDUAL URBANIZADO DE CADA USO.-

Se utiliza la fórmula del valor residual estático contemplada en la Orden ECO 805/2003

Formula ECO 805/2003 Valor residual = Valor venta x (1 - beneficio) - Σ (gastos)

| SOBRE RASANTE | VPO | | VIVIENDA TASADA | | VIVIENDA LIBRE | | TERCIARIO/SERV. URB | | PRODUCTIVO | | COMERCIAL | | EQUIPAMIENTOS | |
|--|-------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|---------------------|------------------|------------|----------------|-----------|----------------|---------------|------------------|
| Superficie construida por vivienda | 90,00 | | 100,00 | | 117,00 | | | | | | | | | |
| Valor venta por vivienda por m2 construido | Precio base | 123.695,87 | Precio base | 226.574,97 | 3.200,00 | 374.400,00 | 3.200,00 | 2.300,00 | 900,00 | 2.050,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Beneficio | -12,00% | -164,93 | -17,00% | -385,18 | -18,00% | -576,00 | -18,00% | -414,00 | -7,00% | -63,00 | -18,00% | -369,00 | -18,00% | -360,00 |
| Gastos | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste de construccion | | -900,00 | | -1.030,00 | | -1.100,00 | | -1.085,00 | | -655,00 | | -580,00 | | -1.130,00 |
| Impuestos no recuperables y aranceles (sobre ventas) | -1,00% | -13,74 | -1,00% | -22,66 | -2,00% | -64,00 | -2,00% | -46,00 | -2,00% | -18,00 | -2,00% | -41,00 | -2,00% | -40,00 |
| Honorarios tecnicos (sobre construccion) | -8,00% | -72,00 | -8,00% | -82,40 | -8,00% | -88,00 | -8,00% | -86,80 | -8,00% | -52,40 | -8,00% | -46,40 | -8,00% | -90,40 |
| Licencias y tasas (sobre construccion) | -2,00% | -18,00 | -2,00% | -20,60 | -6,00% | -66,00 | -6,00% | -65,10 | -6,00% | -39,30 | -6,00% | -34,80 | -6,00% | -67,80 |
| Primas de seguros (sobre construccion) | -1,00% | -9,00 | -1,00% | -10,30 | -1,00% | -11,00 | -1,00% | -10,85 | -1,00% | -6,55 | -1,00% | -5,80 | -1,00% | -11,30 |
| Gastos de administracion | | | | | | | | | | | | | | |
| Comercialización (sobre ventas) | -0,50% | -6,87 | -1,00% | -22,66 | -2,00% | -64,00 | -2,00% | -46,00 | -2,00% | -18,00 | -2,00% | -41,00 | 0,00% | -70,00 |
| Financieros (sobre ventas) | -3,00% | -41,23 | -3,00% | -67,97 | -3,50% | -112,00 | -3,50% | -80,50 | -3,50% | -31,50 | -3,50% | -71,75 | -3,50% | -140,95 |
| Gastos totales | | -1.060,85 | | -1.256,59 | | -1.505,00 | | -1.420,25 | | -820,75 | | -820,75 | | -1.409,50 |
| Valor residual | | 148,62 | | 623,98 | | 1.119,00 | | 465,75 | | 16,25 | | 860,25 | | 230,50 |

| BAJO RASANTE | VPO | | VIVIENDA TASADA | | VIVIENDA LIBRE | | TERCIARIO/SERV. URB | | PRODUCTIVO | | COMERCIAL | | EQUIPAMIENTO | |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|-----------|-----------|--------|-----------------------------|-------------------|
| Valor venta por m2 construido | Precio base | 1.629,31 | Precio base | 2.715,49 | Venta de parcela Superficie | 26.000,00 | 30,00 | 866,67 | Venta de parcela Superficie | 26.000,00 | 30,00 | 866,67 | Venta de parcela Superficie | 24.000,00 |
| | Precio base x 0,4 | 651,72 | Precio base x 0,28 | 760,34 | | | | | | | | | | 800,00 |
| Beneficio | -12,00% | -78,21 | -17,00% | -129,26 | -18,00% | -156,00 | -18,00% | -156,00 | | | | | -18,00% | -144,00 |
| Gastos | | | | | | | | | | | | | | |
| Coste de construccion | | -480,00 | | -480,00 | | -480,00 | | -480,00 | | | | | | -480,00 |
| Impuestos no recuperables y aranceles (sobre ventas) | -1,00% | -6,52 | -1,00% | -7,60 | -2,00% | -17,33 | -2,00% | -17,33 | | | | | -2,00% | -16,00 |
| Honorarios tecnicos (sobre construccion) | -8,00% | -38,40 | -8,00% | -38,40 | -8,00% | -38,40 | -8,00% | -38,40 | | | | | -8,00% | -38,40 |
| Licencias y tasas (sobre construccion) | -2,00% | -9,60 | -2,00% | -9,60 | -6,00% | -28,80 | -6,00% | -28,80 | | | | | -6,00% | -28,80 |
| Primas de seguros (sobre construccion) | -1,00% | -4,80 | -1,00% | -4,80 | -1,00% | -4,80 | -1,00% | -4,80 | | | | | -1,00% | -4,80 |
| Gastos de administracion | | | | | | | | | | | | | | |
| Comercialización (sobre ventas) | -0,50% | -3,26 | -1,00% | -7,60 | -2,00% | -17,33 | -2,00% | -17,33 | | | | | 0,00% | - |
| Financieros (sobre ventas) | -3,00% | -19,55 | -3,00% | -22,81 | -3,50% | -30,33 | -3,50% | -30,33 | | | | | -3,50% | -28,00 |
| Gastos totales | | -562,13 | | -570,82 | | -617,00 | | -617,00 | | | | | | -596,00 |
| <i>costo de construcción por plaza</i> | | -16.863,83 | | -17.124,51 | | -18.510,00 | | -18.510,00 | | | | | | -17.880,00 |
| Valor residual | | 11,39 | | 60,26 | | 93,67 | | 93,67 | | | | | | 60,00 |

CALCULO DE VALORES DE VENTA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

A.- VPO

| | |
|----------------------------------|--------------|
| - Superficie construida promedio | 90,00 |
| - Ratio construida/utl | 1,33 |
| - Superficie útil promedio | 67,67 |

| Calculo del precio de venta sin anejos | | | |
|--|------------|--------|-------------------|
| Precio módulo | Superficie | Precio | |
| < 45 m2 útiles Mx1,15 | 1.873,71 | 45,00 | 84.316,79 |
| 45,01 m2 a 60 m2 Mx1,1 | 1.792,24 | 15,00 | 26.883,62 |
| 60,01 m2 a 75 m2 Mx1 | 1.629,31 | 7,67 | 12.495,46 |
| Total vivienda | | | 123.695,87 |

B.- Viviendas tasadas

| | |
|----------------------------------|--------------|
| - Superficie construida promedio | 100,00 |
| - Ratio construida/utl | 1,33 |
| - Superficie útil promedio | 75,19 |

| Calculo del precio de venta sin anejos | | | |
|--|------------|--------|-------------------|
| Precio módulo | Superficie | Precio | |
| < 45 m2 útiles Mx1,15 | 3.122,81 | 45,00 | 140.526,61 |
| 45,01 m2 a 60 m2 Mx1,1 | 2.987,04 | 15,00 | 44.805,59 |
| 60,01 m2 a 75 m2 Mx1 | 2.715,49 | 15,19 | 41.242,78 |
| > 75 m2 Mx0,8 | 1.086,20 | - | - |
| Total vivienda | | | 226.574,97 |

COEFICIENTES DE PONDERACION

| | Valor residual | Coficiente | Superficie edificable | Edif. Ponderada |
|----------------------|----------------|------------|-----------------------|-----------------|
| SOBRE RASANTE | | | | |
| VPO | 148,62 | 0,133 | 123.445 | 16.396 |
| Vivienda tasada | 623,98 | 0,558 | 137.569 | 76.712 |
| Vivienda libre | 1119,00 | 1,000 | 318.999 | 318.999 |
| Terciario/Serv.Urb. | 465,75 | 0,416 | 122.828 | 51.123 |
| Productivo | 16,25 | 0,015 | 11.804 | 171 |
| Comercial | 860,25 | 0,769 | 35.475 | 27.272 |
| Equipamiento | 230,50 | 0,206 | 21.104 | 4.347 |
| BAJO RASANTE | | | | |
| VPO | 11,39 | 0,010 | 63.493 | 646 |
| Vivienda tasada | 60,26 | 0,054 | 64.494 | 3.473 |
| Vivienda libre | 93,67 | 0,084 | 185.555 | 15.532 |
| Terciario/Serv.Urb. | 93,67 | 0,084 | 48.148 | 4.030 |
| Equipamiento | 60,00 | 0,054 | 5.415 | 290 |

518.993