

PLA GENERAL

APROVACIÓ INICIAL
MAIG 2016

ANNEX II A L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



Ajuntament de
Manacor

ANNEX II

ESTUDI DE MERCAT

ZONA A	Valor (VU)	Superfície	Valor unitari	Uso
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	€/m ²	m ²	€/m ²	edificació
Carró	725,37	115	85.302,00	piso
Calle Baix Riera, 17	805,97	67	52.803,00	piso
Calle Pilar, 10	1.406,55	117	152.802,00	piso
Calle Aquilino Casoli, 1B	1.199,07	107	127.100,00	piso
Calle Lluïsa, 1	1.152,82	112	129.303,00	piso
Calle Lluïsa Sabarot Fornelló, 1	774,44	433	153.363,00	piso
Avenida Salvador Juan, 2	747,87	227	54.627,00	piso
Calle Sagr	1.075,35	124	128.800,00	piso
Calle Jorda, 11	1.305,58	72	94.020,00	piso
Calle Mosses Malnou Cabana, 4	1.280,71	135	158.495,00	piso

HOMOLOGACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU)	Situación	Uso	Superficie	Biología	Calidad	Conservación	VU/m ²
Calle Baix Riera, 17	805,97	1,1	1,15	1,15	1	1	1,03	1.231,11
Calle Aquilino Casoli, 1B	1.199,07	1,1	1,15	1,15	1	1	1,03	1.798,51
Calle Lluïsa, 1	1.152,82	1,1	1,15	1,15	1	1,05	1,1	1.656,66
Calle Lluïsa Sabarot Fornelló, 1	774,44	1,1	1,15	1,15	1	1,15	1,05	1.337,81
Calle Sagr, 1	1.075,35	1,1	1,15	1,15	1	1,05	1,1	1.500,38
Calle Mosses Malnou Cabana, 4	1.280,71	1,1	1,15	1,15	1	1,1	1,1	1.569,07
VALOR MEDIO DE MERCADO								1.562,38

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)	€/m ²
Costa urbano construcción	295,39
Coeficiente construcción Biología y uso	2,00
Coeficiente de calidad (CQ)	1,00
PEM (PM2)	790,70
BENEFICIO INDUSTRIAL Y 3%	
Beneficio Industrial	13,00%
Gastos Personales	9,00%
REC. VENT.	100,23
MODIFICACIONES PROFESIONALES	
Proyecto básico, de ejecución y dirección	9,30%
Estudios y coordinación seguridad y salud	0,84%
Dirección Técnica de la obra	2,48%
Trazos, mediciones, replanteos, etc	0,64%
Proyecto y dirección acabados	2,93
SL. B.T.C.A.	62,87
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Notaría	0,25%
Registro de la Propiedad	0,20%
SUBTOTAL	3,76
LOPEMIA Y TASAS	
Impuesto de 0,0168	0,96%
ICIO	2,00%
Compen. de pública	15,82
Tasa gestión residuos	0,15%
Tasa gestión residuos	0,10%
SUBTOTAL	25,16
OTROS GASTOS NO REPERCIBIBLES	
Topografía y estudio geotécnico	0,10%
ICOT	0,50%
SUBTOTAL	3,55
TOTAL Vc	4,74
TOTAL Vc	1.067,56

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m ²
Vc valor unitario del uso construido	1.067,56
K: coeficiente de construcción de los CG	1,30
Vc: valor construcción de uso construido	1.367,86
VMS=Vc/K - Vc	134,24

07 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ZONA A	Valor (VU) €/m2	Edificabilidad m2	Valor venta €	Uso	Superficie edificable	Uso edificación
INDUSTRIAL						
Calle Riera, 5	1.339,38	1.125	1.500.000,00	nave	1.125	nave
Pala	482,14	280	135.000,00	nave	280	nave
Calle de san Julià (Lluçanès)	634,96	684	435.000,00	nave	684	nave
Calle Montanya (Marrubi)	670,00	572	385.000,00	nave	572	nave
Inca	443,62	767	743.400,00	nave	767	nave
Sr. Lluís (Santa Maria del Camí)	659,15	636	546.000,00	nave	636	nave
Muro	600,00	1.000	600.000,00	nave	1.000	nave
Poligono de san Feliu (Santa Margalida)	725,30	2.956	2.181.000,00	nave	2.956	nave
Poligono de san Feliu (Palma)	375,52	400	150.000,00	nave	400	nave
Calle Gremi de Passamaners, 3 (Palma)	567,88	2.765	2.400.000,00	nave	2.765	nave

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU) €/m2	Situación	Uso	Tipología	Calidad	Ampliabilidad	Conservación	VUH
Pera	482,14	1,2	1	1	1	1,2	1,1	915,46
Calle san Julià (Lluçanès)	535,96	1,1	1	1	2	1,05	1,05	977,80
Calle Montanya (Marrubi)	573,30	1,1	1	1	1	1,05	1,05	795,41
Sr. Lluís (Santa Maria del Camí)	659,15	1,1	1	1	1	1,1	1,05	1.440,85
Muro	600,00	1,2	1	1	1,05	1,1	1,1	1.218,68
Poligono de san Feliu (Santa Margalida)	725,30	1	1	1	1,05	1,1	1,1	1.395,91
VALOR MEDIO DE MERCADO								1.076,18

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)

Coste de obra construcción	365,39
Coefficiente corrector según tipología y uso	1,15
Coeficiente de calidad (C)	1,50
BENEFICIO	454,70
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG	
Beneficio industrial	19,30%
Gastos generales	5,30%
PEC (m2)	150,25
HONORARIOS PROFESIONALES	
Proyecto básico, de ejecución y dirección	6,30%
Estudio y coordinación seguridad y salud	4,55%
Dirección Técnica de la obra	19,25%
Telecomunicaciones, ingeniería, etc.	0,04%
Proyecto y dirección adicional	2,63%
SUBTOTAL	92,87
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Notaría	0,20%
Registro de la Propiedad	0,20%
SUBTOTAL	3,76
LICENCIA Y TASAS	
Licencia de obras	6,98%
ICIO	2,00%
Ocupación vía pública	0,10%
Tasa gestión residuos	0,10%
SUBTOTAL	25,16
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES	
Topografía y estudio geotécnico	0,10%
ICIT	0,50%
SUBTOTAL	4,74
TOTAL Vc	731,46

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Valor venta de uso considerado	1.076,18
K coeficiente de ponderación de los GG	1,30
Valor construcción de uso considerado	731,46
Valor (Vv) Vc	98,98

07 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ZONA B	Valor (VU): €/m ²	Edificabilidad: m ²	Valor venta: €	Uso	Superficie edificable: m ²	Uso	Tipología	Calidad	Antigüedad	Conservación	VUH
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR											
Calle Canabessa	120,32	95	11.430,00	piso					1,05	-0,05	1.020,21
Avenida de las Pines	873,53	51	59.500,00	piso						-0,05	1.116,93
Avenida de Cala Penya	1.180,45	33	187.000,00	piso						1,1	1.786,82
Cra. s/n Jorja	783,39	57	442.000,00	piso						1,05	2.485,76
Ronda de l'Onest	1.342,47	73	99.000,00	piso						1,05	2.048,07
Calle Carroça	1.958,52	82	159.000,00	piso						1,05	1.554,73
Calle la Pineda	4.530,32	92	360.000,00	piso							
Cra. de las Cuevas 7	2.841,15	83	235.000,00	piso							
Carrer de Porto Cristo	1.535,21	71	109.000,00	piso							
Calle Sureda 7	1.084,72	78	83.000,00	piso							

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU): €/m ²	Situación	Uso	Superficie	Tipología	Calidad	Antigüedad	Conservación	VUH
Avenida de las Pines	872,53	1		1		1	1,05	-0,05	1.020,21
Avenida de Cala Penya	1.180,45	1		0,9		1		-0,05	1.116,93
Ronda de l'Onest	1.242,47	1		1,1		1,1		1,1	1.786,82
Calle Carroça	1.956,52	1		1		1,1	1,05	1,1	2.485,76
Centro Porto Cristo	1.535,21	1		1,1		1,1	1,05	1,05	2.048,07
Calle Sureda 7	1.084,72	1		1,1		1,1	1,1	1,05	1.554,73
VALOR MEDIO DE MERCADO									1.677,18

CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)

Coste unitario construcción	255,39
Coeficiente corrector según tipología y uso	2,00
Coeficiente de calidad (C)	1,50
PEM (€/m²)	790,78
Beneficio industrial	13,00%
Gastos generales	6,00%
PEG (€/m²)	190,25

HONORARIOS PROFESIONALES

Proyecto básico, de ejecución y dirección	8,30%
Estudio y coordinación de planos y salud	0,58%
Dirección Técnica de la obra	2,49%
Telecomunicaciones, impresiones, etc.	0,04%
Proyecto y dirección auxiliar	0,33%
SUBTOTAL	92,87

NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Mutua	0,20%
Registro de la Propiedad	0,20%
SUBTOTAL	3,76

LICENCIA Y TASAS

Licencia de obras	7,75
ICIO	3,05%
Ocupación vía pública	0,10%
Tasas de otros residuos	0,79
SUBTOTAL	25,15

OTROS GASTOS NO RECUPERABLES

Tipografía y estudio gráfico	0,10%
IGT	0,50%
SUBTOTAL	4,74
TOTAL Vc	1.057,56

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Vr: valor venta del uso considerado	1.677,18
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vs: valor construcción de uso considerado	1.057,56
VRS=(Vr/K) - Vs	130,43

07 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Valor (VU) €/m ²	Edificabilidad m ²	Valor venta €	Uso
San Mateo	2.642,65	700	1.850.000,00	Casa
Calle Pont 26	1.226,37	285	350.000,00	Casa
Ronda de l'Osat	2.335,33	300	700.000,00	Casa
Fuents Pagell	1.192,30	250	296.000,00	Casa
Ponto Cristó	3.000,00	250	750.000,00	Casa
Ponto Cristó	975,09	185	180.000,00	Casa
Ponto Cristó	2.387,49	74	176.570,00	Casa
Calle Palangre	1.250,00	210	262.500,00	Casa
Ponto Cristó	1.226,07	286	350.000,00	Casa
Ponto Cristó Nuevo	650,00	400	260.000,00	Casa

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS ALIBRATAS	Valor (VU) €/m ²	Situación	Uso	Superficie	Tipología	Cantidad	Antigüedad	Conservación	VU/m ²
Calle Pont 26	1.226,07	1	1	1	1	1	1,05	1,05	1.382,96
Ronda de l'Osat	2.335,33	2,36	1	1	1	1	1,05	1,05	2.707,13
Punta Pagell	1.192,30	1	1	1	1	1	1,05	1,05	1.890,16
Ponto Cristó	2.387,49	1	1	1	1	1	1,1	1,1	3.907,36
Calle Palangre	1.250,00	2,36	1	0,9	1	1	1,05	1,05	1.802,93
Ponto Cristó	1.226,07	1	1	1	1,05	1	1,05	1,05	1.553,81
VALOR MEDIO DE MERCADO									2.002,12

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)	€/m ²
Coste unitario construcción	385,99
Coeficiente corrector tecnología y uso	2,50
Coeficiente de cantidad (C1)	1,02
PEM (€/m²)	988,48
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG	
Beneficio industrial	13,00%
Gastos generales	6,00%
PEC (€/m²)	102,80
HONORARIOS PROFESIONALES	150,25
Proyecto básico, de asociación y dirección	8,30%
Estudio y construcción segundo y salvo	0,58%
Ejecución técnica de la obra	5,48%
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,83%
Proyecto y dirección actividades	0,33%
SUBTOTAL	92,87
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Notarías	0,20%
Registro de la Propiedad	0,20%
SUBTOTAL	3,76
LICENCIA Y TASAS	
Licencia de obras	0,98%
ICIO	2,00%
Ocupación vía pública	0,10%
Tasa gestión residuos	0,10%
SUBTOTAL	25,15
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES	
Topografía y estudio geotécnico	0,19%
IGT	0,50%
SUBTOTAL	4,74
TOTAL Vc	1.265,25

VALOR DE REFERENCIA DEL SUELO	€/m ²
Mr: valor venta del uso considerado	2.002,12
K: coeficiente de ponderación de las GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	265,25
VRS=(Vv/K)-Vc	166,89

ZONA B	Valor (Vv) €/m ²	Edificabilidad m ²	Valor venta €	Uso	Superficie	Tipología	Calidad	Antigüedad	Conservación	VUH
TERCERIO										
Puerto Cristo	1.100,00	100	110.000,00	local	1	1	1,05	1,05	1,05	1.213,75
Ronda de l'Est. 72	1.265,31	127	160.000,00	local	0,85	1	1	1	1	1.232,04
Calle del Grajal	1.098,04	57	56.000,00	local	1,1	1,1	1,05	1,1	1,1	1.305,79
Calle la Maraca	1.192,59	54	64.400,00	local	1,1	1,1	1,05	1,05	1,05	1.446,52
STIC	811,59	69	65.000,00	local	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	858,92
Avenida Llop (s/nic)	811,59	69	55.000,00	local	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	858,92
Calle Splanz (s/nic)	1.392,41	198	220.000,00	local	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1.446,52
Calle Creuers (Mansor)	2.238,26	655	1.460.000,00	local	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1.446,52
Calle Pere Morer (Mansor)	523,76	109	57.000,00	local	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	858,92
Ronda de l'Institut	595,93	194	102.813,00	local	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	858,92

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS										
Valor (Vv) €/m ²	Situación	Uso	Superficie	Tipología	Calidad	Antigüedad	Conservación	VUH		
1.100,00	1	1	1	1	1	1,05	1,05	1,05	1,05	1.213,75
1.265,31	1	1	0,85	1	1	1	1	1	1	1.232,04
1.098,04	1	1	1,1	1,1	1,05	1,1	1,1	1,1	1,1	1.305,79
1.192,59	1	1	1,1	1,1	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1.446,52
811,59	1,05	1	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	858,92
811,59	1,05	1	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	858,92
VALOR MEDIO DE MERCADO										

CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)	
Coste Unitario construcción	395,30
Coefficiente corrector según topología y uso	1,15
Coefficiente de calidad (Q)	1,00
PEM (€/m ²)	454,70

BENEFICIO INDUSTRIAL Y G66	
Beneficio industrial	13,20%
Gastos generales	6,00%
REG (€/m ²)	150,25

HONORARIOS PROFESIONALES	
Proyecto básico, su ejecución y dirección	8,00%
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,50%
Dirección Técnica de la obra	2,48%
Telecomunicaciones, ingeniería, etc.	0,04%
Proyecto y dirección actividad	0,33%
SUBTOTAL	92,87

NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Matrícula	5,20%
Registro de la Propiedad	1,68
SUBTOTAL	6,78

LICENCIA Y TASAS	
Licencia de obras	0,98%
ICIO	2,00%
Compección vía pública	0,10%
Tasa gestión residuos	0,10%
SUBTOTAL	3,18

OTROS GASTOS NO RECUPERABLES	
Topografía y estudio geotécnico	0,10%
IGCI	0,50%
SUBTOTAL	4,74
TOTAL Vc	781,48

VALOR DE REPERECCIÓN DEL SUELO	
Vv: valor venta del uso consolidado	1.199,20
K: coeficiente de ponderación de las GG	1,40
Vc: Vc: valor construcción del uso consolidado	781,45
VRS (Vv/K - Vc)	117,85

07 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ZONA C	Valor (VU)	Edificabilidad	Valor venta	Uso	Superficie	Calidad	Antigüedad	Conservación	VUH
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	€/m2	m2	€	edificación	m2				
Calle Antena 85	2.045,56	80	185.000,00	diso	0,9	1	1,05	1,743,00	
Calle Alcaravaca 5	1.655,96	135	210.000,00	diso	1,1	1	1,1	1.704,57	
Calle de Mallorca	1.504,26	110	166.450,00	diso	1	1	1,1	2.017,97	
Paseo Manacor (Calle de Mallorca)	1.516,12	31	47.000,00	diso	1	1	1,05	1.456,50	
Calle Morla 2 (Calle de Mallorca)	1.396,23	53	74.000,00	diso	1	1	1,05	2.296,77	
Calle de Mallorca	967,74	88	80.000,00	diso	1	1	1,05	1,743,00	
Calle de Mola (Calle de Mallorca)	1.130,33	60	66.000,00	diso	1	1	1,05	1,743,00	
Calle Muroda	3.080,24	66	210.000,00	diso	1	1	1,05	1,743,00	
Calle Muroda	1.721,65	97	167.000,00	diso	1	1	1,05	1,743,00	
Calle Domingo	1.796,25	80	143.700,00	diso	1	1	1,05	1,743,00	

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU)	Superficie	Uso	Superficie	Calidad	Antigüedad	Conservación	VUH
€/m2	m2	€	m2					
Calle Alcaravaca 5	1.583,56	1	1	1	1	1	1,05	1,743,00
Calle de Mallorca	1.504,26	1	1	0,9	1	1	1,05	1,743,00
Paseo Manacor (Calle de Mallorca)	1.516,12	1	1	1,1	1	1	1,1	2.017,97
Calle de Mola (Calle de Mallorca)	1.396,23	1	1	1	1	1	1,05	1,743,00
Calle Muroda	1.721,65	1	1	1,1	1	1	1,05	1,743,00
Calle Domingo	1.796,25	1	1	1,1	1	1	1,05	1,743,00

VALOR MEDIO DE MERCADO

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)	€/m2
Coste unitario construcción	395,36
Coefficiente corrector según tipología y uso	2,20
Coefficiente de calidad (CQ)	1,00
PEM (Vfm 2)	869,86
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG	
Beneficio Industrial	13,00%
Gastos Generales	6,00%
PEC (Vfm 3)	150,25
HONORARIOS PROFESIONALES	
Proyecto básico de ejecución y dirección	6,30%
Estudio y coordinación seguridad y salud	4,50%
Dirección Técnica de la obra	2,49%
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,04%
Proyecto y dirección actividad	2,63%
SUBTOTAL NOTARÍA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	92,97
Notaría	0,20%
Registro de la Propiedad	0,20%
SUBTOTAL LICENCIA Y TASAS	3,76
Licencia de obras	0,58%
ICIO	2,00%
Coordinación de seguridad y salud	7,75%
Coordinación de seguridad y salud	15,82%
Coordinación de seguridad y salud	0,10%
Tasa gestión residuos	0,79%
SUBTOTAL OTROS GASTOS NO RECUPERABLES	25,15
Topografía y estudio geotécnico	0,10%
ICIT	0,50%
SUBTOTAL	4,74
TOTAL Vc	1.146,63

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vr: valor venta del uso considerado	1.956,49
K: coeficiente de percepción de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	1.146,63
VRS=(Vr/K) - Vc	256,00

07 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÓMICA

ZONA C	Valor (VU) €/m2	Edificabilidad m2	Valor venta €	Uso	Superficie edificable
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
Calle Casa Antena, 12	1.493,88	98	146.400,00	casa	1.992,87
Calle Murada	1.262,05	350	500.000,00	casa	2.080,77
Via Occiana (Calle Murada)	1.885,40	174	265.000,00	casa	1.746,20
Via Occiana (Calle Murada)	1.547,83	184	340.000,00	casa	2.112,21
Calle Cala Mandia	1.566,67	117	195.000,00	casa	1.365,00
Son Mas Nou	1.305,00	150	195.000,00	casa	2.903,89
Calle Marco Polo	1.331,38	345	425.000,00	casa	2.030,16
Avenida Garcia	1.897,50	128	254.400,00	casa	
Paseo Simon Bolivar	2.119,70	192	425.000,00	casa	
Calle Magrana	2.727,72	101	273.500,00	casa	

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU) €/m2	Situación	Uso	Superficie	Tipología	Cantidad	Antigüedad	Conservación	VUM
Calle Casa Antena, 12	1.493,88			1,1	1	1,05	1,05	1,1	1.992,87
Via Occiana (Calle Murada)	1.885,40			1,05	1	1,05	1,05	1,05	2.080,77
Via Occiana (Calle Murada)	1.547,83	0,9		1	1	1,05	1,05	1	1.746,20
Calle Casa Mandia	1.566,67	0,90		1	1	1,1	1,05	1,1	2.112,21
Son Mas Nou	1.305,00			1,05	1	1,15	1,1	1,1	1.365,00
Avenida Garcia	1.897,50			1,1	1	1,15	1,1	1,05	2.903,89
VALOR MEDIO DE MERCADO									2.030,16

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)	€/m2
Coste unitario construcción	385,39
Coeficiente corrector según tipología y uso	2,50
Coeficiente de calidad (C)	1,00
(Vc) €/m2	968,48
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG	
Beneficio Industrial	15,00%
Gastos generales	6,00%
(Vc) €/m2	150,25
HONORARIOS PROFESIONALES	
Proyecto básico de ejecución y dirección	9,30%
Estudio y ejecución según seguridad y salud	0,58%
Dirección Técnica de la obra	2,49%
Telecomunicaciones, permisos, etc.	0,04%
Proyecto y dirección actividad	0,33%
SUBTOTAL	92,67
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Notaría	0,20%
Registro de la Propiedad	0,20%
SUBTOTAL	3,76
LICENCIA Y TASAS	
Licencia de obras	7,75
ICIO	2,00%
Ocupación vía pública	15,82
Tasa gestión residuos	0,19
SUBTOTAL	25,15
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES	
Topografía y estudio geotécnico	0,79
SUBTOTAL	3,95
TOTAL Vc	1.265,25

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
(Vr) valor venta del uso considerado	2.030,16
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
(Vc) valor construcción del uso considerado	1.265,25
VRS=(Vr/K) - Vc	194,85

07 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ZONA C	Valor (VU)	Edificabilidad	valor venta	Uso	Superficie	Tipología	Calidad	Ampliabilidad	Conservación	VUH
TERCERARIO	€/m2	m2	€	Local	m2					
Asimida Font-enantori (Casas de Melillos)	1.533,55	101	163.000,00	local						782,72
Calle Casa Romaguera	582,55	80	48.000,00	local						1.500,72
Casas de Mallorca	1.187,50	160	190.000,00	local						717,86
Calle Cella Mandia	493,33	75	37.000,00	local						1.165,30
Manacor	790,82	490	390.000,00	local						841,85
Calle Nou Manacor	142,35	633	50.000,00	local						1.610,94
Calle Mirna, 38 (Manacor)	159,59	54	64.000,00	local						1.194,52
Calle Music Antoni Font, 4 (Manacor)	502,00	62	31.000,00	local						
Calle Mesral, 1 (Porto Cristo)	423,08	260	110.000,00	local						
Porto Cristo	1.133,00	1001	110.000,00	local						

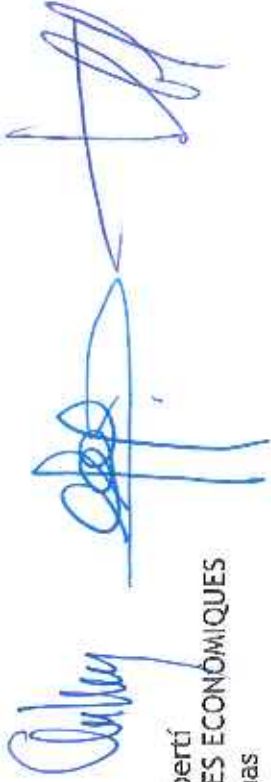
HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU)	Superficie	Uso	Tipología	Calidad	Ampliabilidad	Conservación	VUH
	€/m2	m2	Local					
Calle Casa Romaguera	582,55	1,15	1	1	1	1,1	1,1	782,72
Casas de Mallorca	1.187,50	1,05	1	1	1	1,15	1,15	1.500,72
Calle Casa Mandia	493,33	1,1	1	1	1	1,15	1,15	717,86
Manacor	795,92	1,1	1	1	1	1,1	1,1	1.165,30
Calle Music Antoni Font, 4 (Manacor)	500,00	1,1	1	1	1,1	1,1	1,1	841,85
Porto Cristo	1.100,00	1,05	1	1	1,15	1,05	1,05	1.610,94
VALOR MEDIO DE MERCADO								1.194,52

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)	€/m2
Coste unitario construcción	396,39
Coefficiente corrección según tipología y uso	1,15
Coefficiente de calidad (Q)	1,00
PER (6m2)	454,70
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG	
Beneficio Industrial	13,00%
Gastos generales	6,00%
REC (6m2)	47,45
HONORARIOS PROFESIONALES	
Proyecto básico, de ejecución y dirección	8,30%
Realiza y coordinación seguridad y salud	4,50%
Dirección Técnica de la obra	2,48%
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,05%
Proyecto y ejecución actividad	0,03%
SUBTOTAL NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	92,87
Notaría	0,20%
Registro de la Propiedad	0,20%
SUBTOTAL LICENCIA Y TASAS	3,76
Licencia de obras	0,86%
Impuesto de plusvalía	2,90%
Ocupación de pública	0,10%
Tasa gestión residuos	0,10%
SUBTOTAL OTROS GASTOS NO RECUPERABLES	25,15
Tecnoforma y estudio geotécnico	0,10%
OCY	0,50%
SUBTOTAL	4,74
TOTAL Vc	731,48

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
V: valor venta de uso considerado	1.194,52
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	731,48
VRS=V*(K)-Vc	57,47

07 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Manacor, maig de 2016



Francesc Sastre Albertí
DOCTOR EN CIÈNCIES ECONÒMIQUES
José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES

