Fundació UPC

Master en Project Management en Edificación.
Tesina Final de Grado.
Box Populi. Envoltorios Urbanos.

Eneko Balda.
Jordi Cubilà.
Leticia González.
Carolina Latorre.
Pau Moreno.
Xavier Simón.

Julio 2008.

B O X P O P U L I

Envoltorios Urbanos

UNA NUEVA FORMA DE HABITAR...

BOX POPULI
BOX POPULI PROMOTORA
BOX POPULI PROPERTIES
BOX POPULI PARKING
BOX POPULI FACILITIES

INDICE

1- PRESENTACIÓN DE LA EMPRESA

1.1- DESCRIPCIÓN Y FORMA JURÍDICA

1.2- OBJETIVOS ECONOMICOS Y COMERCIALES

1.3- ORGANIGRAMA DE BOX POPULI

1.4- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

1.5- ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO

1.6- ESTRATEGIA EMPRESARIAL: INTERNACIONALIZACIÓN

1.7- PLAN DE CAPTACIÓN DE ACCIONISTAS

1.8- DAFO

2- PROYECTO LA SAGRERA

2.1- ESTUDIO URBANO DEL SECTOR SANT ANDREU-LA SAGRERA

2.2- ANALISIS DE MERCADO Y DEMANDA

2.3- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO Y FINANCIERO

2.4- IMPLEMENTACION DEL PROYECTO LA SAGRERA

2.5- IMPLEMENTACIÓN BOX POPULI FACILITY

2.6- PLAN DE MARKETING

2.7- PLAN DE PRODUCCIÓN

3- CONCLUSIONES

3.1- RESUMEN EJECUTIVO

3.2- METODOLOGIA DE TRABAJO

3.3- BIBLIOGRAFIA

BOX POPULI *“Envoltorios Urbanos”*

1- PRESENTACIÓN DE LA EMPRESA.

Box Populi es una empresa de nueva creación orientada a la investigación, inversión, promoción y explotación inmobiliaria, ubicada en Barcelona, España y conformada por un equipo multidisciplinar de profesionales sensibilizados por temas de sostenibilidad, nuevas tecnologías e innovación inmobiliaria para crear nuevas formas de habitabilidad acordes a las exigencias del mundo actual.

A partir de una serie de estudios de diferentes áreas metropolitanas, hemos detectado que existen potenciales oportunidades de negocios en ciudades que se han planteado grandes procesos de transformación urbana en sectores que han entrado en situaciones de obsolescencia. A partir de planes urbanos se promueve la mezcla de usos para revitalizar dichas zonas, la creación de nuevas centralidades y ciudades mejor estructuradas territorialmente que contribuyan a la cohesión social, a la mejora de su base económica y de la calidad de vida. Con estas premisas nos planteamos una investigación sobre " nuevas formas de habitabilidad ", en base a los objetivos que se persiguen en estas ciudades conjugándolos con nuestra filosofía empresarial de sostenibilidad, investigación e innovación inmobiliaria, lo que nos conduce al desarrollo de una línea de negocios que hemos denominado *Envoltorios Urbanos.*

Envoltorios Urbanos es una propuesta inmobiliaria singular a ser implementada en ciudades con sectores potenciales de renovación urbana a gran escala, materializada a través de un contenedor que pueda albergar diferentes usos: residencial, terciario, comercial, con las más avanzadas tecnologías, uso racional de las energías, respeto del medio ambiente y que a su vez puedan compartir una serie de servicios a través del Facility Management. Los espacios están perfectamente equipados, libres para ser definidos por el usuario final, adaptados a sus necesidades y a su forma de vida. Box Populi busca dotar a la ciudad de contenedores capaces de ofrecer absoluta flexibilidad a los espacios de uso cotidiano en entornos urbanos de calidad con las infraestructuras necesarias para que los Envoltorios cumplan su rol de activadores de nuevas formas de habitabilidad.

Nuestra empresa tiene un marcado CARÁCTER INTERNACIONAL, sin embargo como empresa creada en la ciudad de BARCELONA, consideramos a esta ciudad estratégica para nuestros objetivos de marketing. Es la ciudad que nos brinda en el momento actual, las condiciones para el inicio de nuestra línea de negocios Envoltorios Urbanos, sin dejar de lado la situación que atraviesa el sector inmobiliario y de la construcción, a pesar de ello consideramos que la crisis es a su vez la oportunidad de innovar. Barcelona históricamente ha liderado a nivel europeo los procesos de cambio en lo que se refiere a las transformaciones urbanas y arquitectura, por lo tanto cualquier intervención-inversión inmobiliaria innovadora en esta ciudad tendrá una repercusión internacional inmediata al ser una vitrina al mundo de todo lo que acontece en el sector.

Consideramos importante para nuestros objetivos, conocer las propuestas del Plan Estratégico Metropolitano de Barcelona 2006-2010, en el cual se contemplan múltiples transformaciones urbanísticas con la finalidad de determinar la más adecuada para nuestra inversión. Box Populi, después de analizar cada una de las propuestas, ha considerado para el inicio de sus operaciones con esta línea de negocios, ubicarse en el entorno de Sant Andreu-La Sagrera, sector donde se ha planteado una gran operación urbana de ordenación y urbanización de espacios obsoletos y desordenados que habían concentrado actividades incompatibles con su ubicación estratégica. Cabe destacar que un elemento clave en esta intervención es la estación intermodal, donde llegará el AVE lo que incrementa la accesibilidad y conectividad con el resto de Europa, igualmente la propuesta del parque lineal garantiza la calidad del entorno.

Nuestra empresa no se puede considerar pionera dentro del sector en el que se inserta tomando en consideración que existe una fuerte competencia consolidada que la posiciona en una hipotética desventaja inicial. La fuerza de Box Populi y su valor de futuro son, sin duda, sus propios principios y se posiciona como una empresa innovadora y ecológicamente educada que ofrece espacios y servicios orientados hacia nuevas formas de habitabilidad,

con una marcada señal de calidad e investigación que la llevarán a ser una marca distintiva para cualquier entorno de ciudad que se quiera transformar.

1.1- DESCRIPCIÓN Y FORMA JURÍDICA.

BOX POPULI se constituye como una empresa en forma de Sociedad Anónima, que adoptará una estructura de Holding con una fuerte participación de fondos propios: una Junta de Accionistas constituida por los propios administradores-fundadores de la Sociedad y un nutrido grupo de Accionistas entre los que destacan Fondos de Inversión y grupos inversores.

Esta organización empresarial en forma de Holding, viene motivada por la clara distinción de los diferentes sectores en que desarrolla su labor la empresa, prestando servicios integrales a las empresas del Grupo desde la empresa matriz. Así es como nacen BOX POPULI PROPERTIES, BOX POPULI PARKING, BOX POPULI PROMOTORA y BOX POPULI FACILITIES.

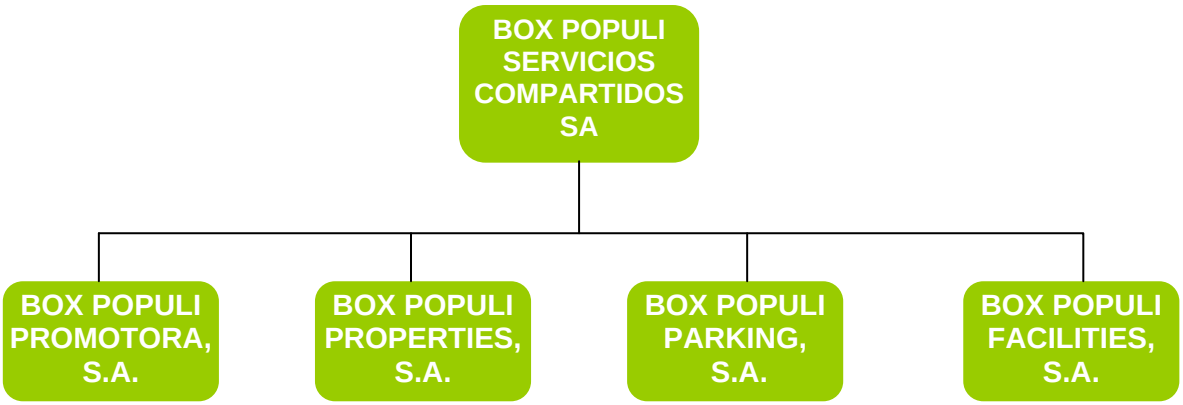
La empresa matriz, BOX POPULI. S.A, es quien da nombre a este conglomerado empresarial.

Por su parte, Box Populi Properties y Box Populi Parking, adquieren el output, descargando de cargas financieras a la empresa matriz y aprovechando así el conjunto del holding los efectos fiscales positivos derivados de esta operativa.

La idea de dotar de personalidad propia e importante a la línea de Facility Management se justifica en el hecho de que ésta puede constituirse en un futuro como una línea de negocio propia y suficientemente importante como para actuar por cuenta propia, pudiendo dotar de servicios a nuestros envoltorios y a edificios vecinos.

En conclusión, a medio plazo será posible una consolidación del negocio con dos líneas suficientemente importantes y ligadas entre sí, como son la Explotación y el Facility Management.

ESTRUCTURA DEL HOLDING BOX POPULI



1.2- OBJETIVOS ECONOMICOS Y COMERCIALES

A nivel de empresa, Box Populi define unas pautas de comportamiento con el fin de alcanzar unos determinados objetivos, en especial económicos y comerciales, que a continuación se detallan:

Objetivos económicos:

- En el ámbito de la explotación, el umbral que decidirá si se invierte en una operación o no, vendrá delimitado por el payback estimado por el departamento financiero. El tiempo máximo para recuperar la inversión realizada será de 15 años, siendo rechazada en un inicio, toda operación que supere dicho plazo.
- La rentabilidad de todo negocio en el que se valore entrar deberá superar el 8% anual, siendo objeto de estudio las operaciones que no alcancen este mínimo de forma directa pero se estime que puedan reportar otros beneficios de forma indirecta a otras empresas del grupo.

- Consolidación de todas las líneas de negocio en las zonas en que se actúe de forma independiente y autónoma por cada una de ellas.

- Ofrecer unos dividendos no inferiores al 7% anual a los accionistas en el medio plazo y ofrecerles la posibilidad de obtener otras ventajas una vez asentados en nuestra empresa (plan de permanencia del accionariado), de forma que se premie la permanencia de dicho accionariado.

Objetivos comerciales:

- Aumentar la presencia de nuestra empresa en diferentes zonas y países en los próximos años, una vez garantizada la factibilidad de nuestro primer proyecto.

- Establecer contactos estables con grupos inversores en distintos países que faciliten la implantación de nuestra idea negocio en otros lugares.

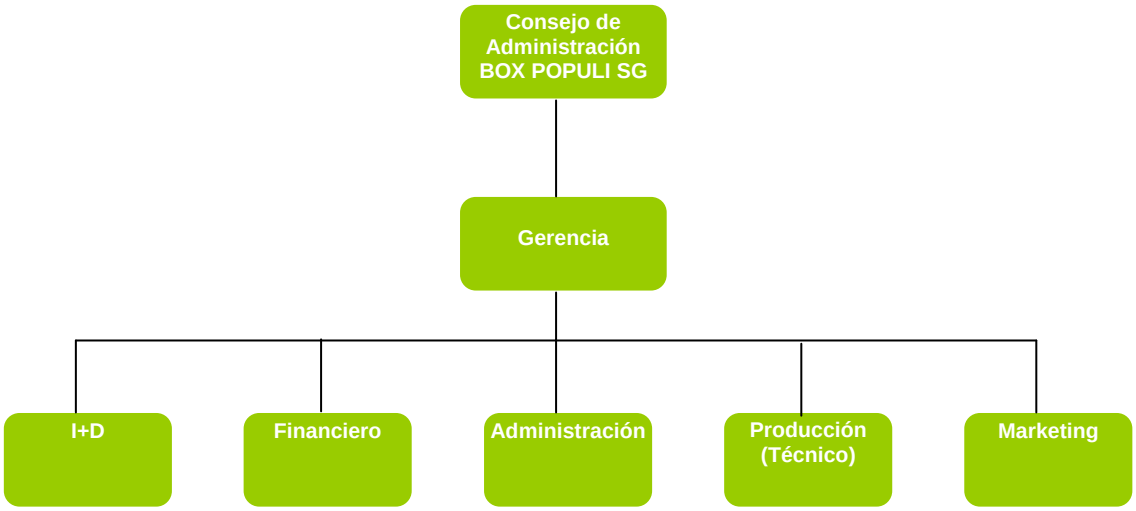
- Consolidar la imagen de marca como imagen de garantía, calidad y solvencia, en especial, dentro del ámbito financiero.

- Consolidación de la línea de facilities, tanto dentro de la empresa como ofreciendo servicios a clientes externos, tratando de alcanzar tasas de crecimiento anual del 10% durante los 5 primeros años, siendo revisables desde el plan de Marketing anual.

- Aprovechar las sinergias de negocios colaterales para captar nuevos inversores.

1.3- ORGANIGRAMA DE BOX POPULI.

BOX POPULI SERVICIOS COMPARTIDOS



Las principales funciones de BOX POPULI SERVICIOS COMPARTIDOS serán las de dirigir el conglomerado del Holding, orientar sus actuaciones, encargar estudios y desarrollar proyectos. Por otra parte, prestará servicios al resto de empresas del grupo, dando coherencia al conjunto.

Está formado por los siguientes departamentos y áreas funcionales:

Consejo de Administración:

Formado por 8 miembros: El Gerente de Box Populi Servicios Generales, el Gerente de Box Populi Properties y Box Populi Parking, el Gerente de Box Populi Promotora, el Gerente de Box Populi Facilities, el responsable del departamento de Marketing, el responsable del departamento de I+D y 2 representantes de los socios inversores.

Se organizarán reuniones de seguimiento con el pleno de los miembros de forma trimestral.

La Presidencia tendrá carácter fijo y recaerá en el gerente de Box Populi Servicios Generales. El voto del Presidente, tiene valor de decisión en caso de empate.

Gerencia:

Se encargará de supervisar el trabajo de cada una de las distintas áreas, en especial de estudiar las nuevas oportunidades de negocio planteadas por el departamento de I+D, y de elaborar los informes necesarios para el consejo de Administración. Así mismo, se propondrán reuniones quincenales con los cinco responsables de área.

I+D:

Investigación de nuevos mercados.
Oportunidades de negocio.
Estudio de un posible producto.
Definición y valoración (costes, ingresos y planning) de un producto.
Desarrollo de la envolvente del producto.

Departamento Financiero:

Estudio de la viabilidad financiera de las operaciones y productos.
Estudio de la viabilidad financiera de los productos ya en funcionamiento.
Funciones de controller.
Inversiones financieras temporales de remanentes de tesorería.

Departamento de Administración:

Contabilidad y facturación.
Gestión de las nóminas.
Tesorería.
Actuará como primer filtro de problemas habituales, desviándolos hacia cada una de las otras áreas.

Departamento de Producción (Depto. Técnico):

Área técnica de la empresa.
Revisión y seguimiento del proyecto.
Se encargará del seguimiento y control de las obras en ejecución.
Tareas de Project Monitoring

Departamento de Marketing y Ventas:

Distinguimos dos campos de actuación: una vertiente dirigida al producto y al consumidor final.

Elaborará estudios de mercado y estudios de demanda de los consumidores y de la zona.

Estará en contacto directo con el Departamento de producción y Gerencia, ofreciéndole inputs para el desarrollo del producto más adecuado en cada actuación.

Elaboración del plan de Marketing de empresa y para cada actuación.

Se encargará del lanzamiento del producto y promociones especiales.
Ventas.

Por otra parte, tendrá una vertiente más institucional:
Captación de nuevos inversores/accionistas.
Expansión en nuevos mercados.

Departamento Jurídico (externo):

Este Departamento, en inicio, será externalizado hacia un bufete especializado, que variará en función del producto y de la ubicación de cada actuación.

Realizará funciones en:
Asesoramiento legal en todas las fases del proyecto y anteriores.
Redacción de contratos.

Además, dentro del proyecto de expansión previsto en la empresa, se prevé la creación de Gerencias Operacionales en cada una de las actuaciones que la empresa realice, a modo de Project o Product Manager.

Responsable zonal:

Consideramos indispensable la figura del Responsable Zonal. Es la figura que gestiona una zona determinada ó un mercado concreto. Es el máximo responsable de su zona y está en la misma posición que cualquier responsable de cualquier departamento. Esta figura es el máximo conocedor de su ámbito de trabajo, que debe ser capaz de detectar nuevos negocios en su área y se nutre de los departamentos genéricos de la empresa. Cuando una zona, área, mercado sea suficientemente importante pasará a gestionarse por si mismo, repitiendo el esquema anterior y rindiendo cuentas a la Gerencia y al Consejo de Administración.

Y, en cuanto a las funciones principales de las otras empresas del grupo, destacamos:

BOX POPULI PROMOTORA

Compra solares
Construcción de la envolvente
Vende el output inmobiliario resultante de la actividad de BOX POPULI.

BOX POPULI FACILITIES (Facility Management)

Personalización de los envoltorios.
Servicios y mantenimiento de los envoltorios y servicios auxiliares en la zona.
Post-venta.
Voluntad de convertirse en una línea de negocio independiente

BOX POPULI PROPERTIES y BOX POPULI PARKING:

Consolidación de las explotaciones del envoltorio.

Atención al cliente.

Explotación del output inmobiliario resultante de la actividad de BOX POPULI.

Adecuación del envoltorio al usuario final.

Base de pedidos para las necesidades de Facilities de los clientes.

1.4- ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

En Box Populi, estamos convencidos del potencial de nuestro equipo humano. Por ello, apostamos por una estructura de personal con un bajo número de empleados, todos ellos dedicados al control y supervisión de cada uno de nuestros proyectos; en cierta medida, todos serán gestores de cada una de las partes del proyecto que se les asigne. Deberán poseer un alto conocimiento en el área de su especialización y serán ellos quienes se anticipen a los cambios en el proyecto y en la empresa.

La filosofía es anticiparse a la obsolescencia y destruir cada parte de la empresa que quede obsoleta, creando una nueva que aporte mayor valor añadido y para ello quien mejor que nuestros empleados.

Este concepto llamado **"Destrucción Creativa"** fue lanzado por el economista y cirujano Joseph Schumpeter, en su libro *"Capitalismo, socialismo y democracia*", publicado en 1942, Box Populi lo adopta como lema de motivación entre su plantilla.

A continuación se detalla la lista de personal que forma la plantilla de BOX POPULI S.A:

	Categoría.	Nº empl	Sueldo Bruto Anual	Coste por Categoría
BOX POPULI, SA	Gerente	1	60.000 €	60.000 €
	Secretaria de gerencia	1	27.000 €	27.000 €
	Jefe Dpto. I+D	1	60.000 €	60.000 €
	Adjunto I+D	1	35.000 €	35.000 €
	Responsable de Finanzas	1	45.000 €	45.000 €
	Jefe Depto. Admón.	1	45.000 €	45.000 €
	Ayudante depto. Admón.	5	22.000 €	110.000 €
	Responsable Dpto. técnico (Project Manager)	2	45.000 €	90.000 €
	Jefe Dpto. MKT	1	60.000 €	60.000 €
	Comercial venta/Accionistas	2	30.000 €	60.000 €
B.P. Promotora S.A.	Gerente	1	60.000€	60.000€
B.P. Properties,S.A y B.P. Parking S.A.	Gerente	1	60.000 €	60.000 €
	Comercial	1	30.000 €	30.000 €
B.P. Facilities, SA	Gerente	1	60.000 €	60.000 €
	Facility manager	3	22.000 €	44.000 €
	TOTAL	**23**		**846.000 €**

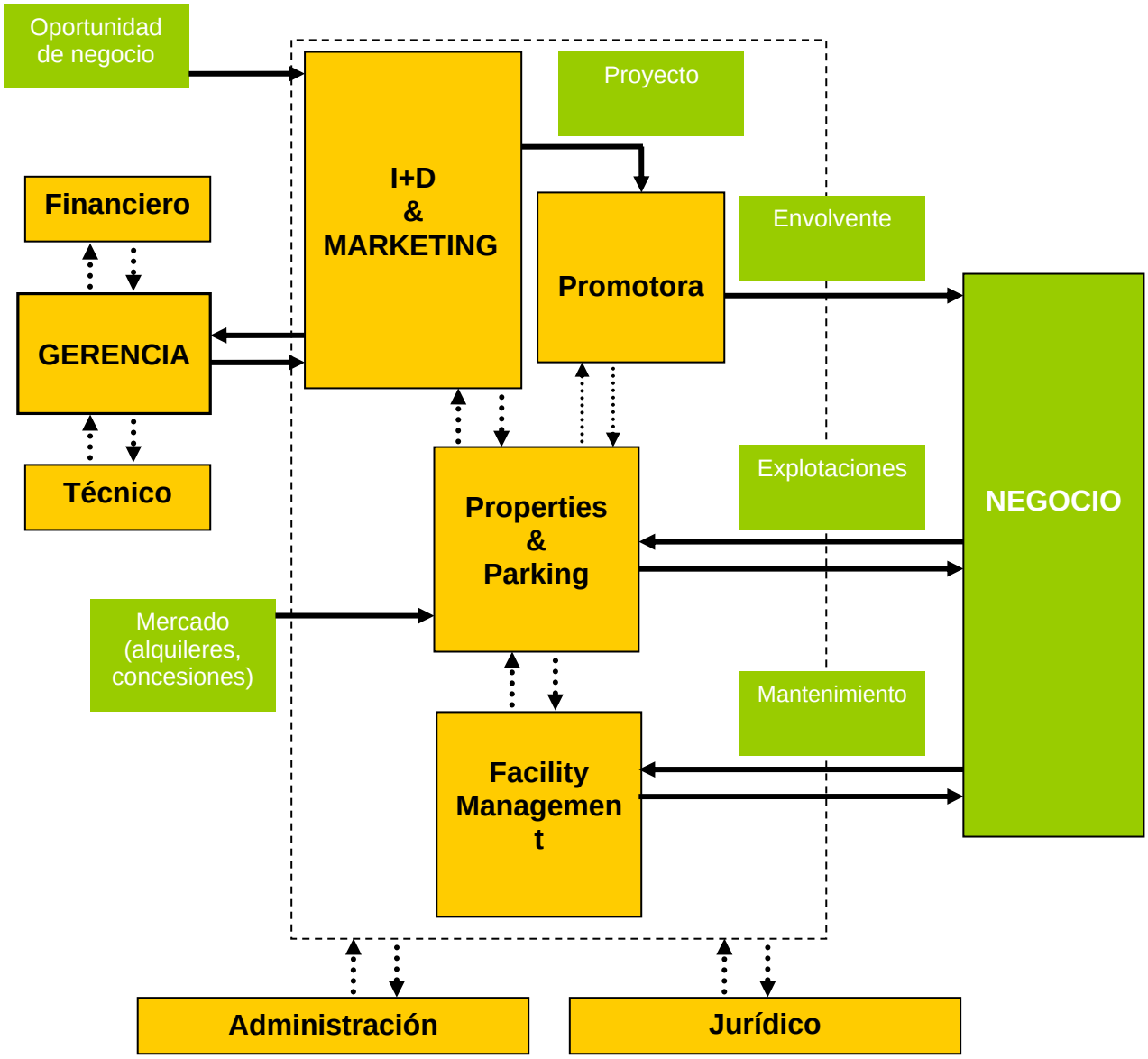
Se estiman también incentivos económicos según la consecución de los objetivos y resultados esperados del grupo.

El coste por 3 años de asesoramiento legal externo (aspectos mercantiles, civiles, urbanísticos, administrativos e incluso penales, si los hubiere) asciende a 60.000 €, siendo pagaderos a fines de cada ejercicio a razón de 20.000 € por año.

Para el funcionamiento de nuestra sede principal en la ciudad de Barcelona, en la calle Llacuna, s/n, hemos firmado un precontrato con un edificio de oficinas muy cercano a la zona de actuación, para el arrendamiento de una planta de 300 m2, durante 5 años, a un precio de 2.500 €/mes.

Se estima una previsión de costes de estructura (informática, material, suministros, dietas, kilometraje, gastos de representación…) de 150.000 €/anuales.

1.5- ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO.



- El departamento **I+D** busca oportunidades de negocio, las estudia y las define creando un proyecto conjuntamente con el departamento de **Marketing**. **I+D** detecta un mercado o actuación potencial y encarga estudio de mercado a empresas especializadas. Contacto y negociación con administraciones. **Marketing** comienza la captación de inversores para la nueva actuación así como la búsqueda de alianzas estratégicas.

- Los Departamentos **Técnico** y **Financiero** realizan una primera aproximación para valorar si el negocio es viable y si la empresa dispone de los medios suficientes para hacer frente a la financiación del producto.

- Si se aprueba el proyecto por la **Gerencia** y por el **Consejo de Administración** se da inicio al negocio. **BOX POPULI PROMOTORA** entra en la operación comprando los solares e iniciando el proceso de contrataciones.

- Paralelamente **Marketing** pone en marcha el plan de captación de accionistas así como la búsqueda de alianzas estratégicas con las que iniciar la nueva actuación.

- **I+D** pondrá en marcha el desarrollo de la envolvente bajo el control del departamento de **Producción**. Se define el plan de marketing específico al mercado y a la zona de actuación; se inician todas las contrataciones enfatizando los estándares definitorios de la empresa. Definición del producto, calidad y mantenimiento. El **Responsable zonal** y **Facilty** intervienen ya en esta fase de definición. **Marketing** apoya con la aportación de un feedback de actuaciones anteriores.

- **Facility management** inicia funciones. Dispone ya de un futuro mercado propio con el que comenzar a operar y busca proveedores interesados en sus propuestas. Interviene activamente en la definición del producto con el fin de minimizar y facilitar el mantenimiento en las operaciones destinadas a la explotación.

- Una vez finalizada la construcción de los envoltorios se procede a la venta a **Box Populi Properties/Parking** para que inicie su explotación. **Facility Management** pone en marcha el plan de mantenimiento y recopila toda la información de las envolventes, interviene en la post venta y pone en marcha la venta de todos los servicios que acompañan a éstas.

- Una vez llegue a su fin la vida útil del negocio, el Departamento de **I+D** volverá, si lo cree conveniente, a hacer un planteamiento de proyecto sobre la oportunidad de negocio que está finalizando, si no lo cree conveniente **Box Populi Properties** será el responsable de deshacerse del envoltorio.

- Durante todo el proceso los Departamentos de **Administración** y **Jurídico** ofrecen el soporte necesario al resto de Departamentos.

1.6- ESTRATEGIA EMPRESARIAL. INTERNACIONALIZACIÓN.

Uno de nuestros objetivos principales es lograr el reconocimiento de nuestra marca allá donde vayamos, crear un modelo propio, asentado en las ideas de sostenibilidad, tecnología y nuevas formas de habitabilidad, ser fácilmente reconocibles, entrar en el “top of mind” de nuestro público potencial.

Para ello, nos fijamos unos parámetros sobre los lugares y los modelos de negocio a implementar:

- Ciudades grandes (con más de 1 millón de habitantes) dotadas o con posibilidad de infraestructuras importantes de movilidad internacional y sometidas a procesos de transformación urbana para crear nuevas zonas de usos mixtos.

- Desarrollo de negocios puntuales como identidad de marca en áreas que cumplen con nuestros parámetros previos, aprovechando la oportunidad para prestar servicios de Facility Management.

- Actuaciones básicamente orientadas al suelo residencial y terciario pero sin descartar otros posibles negocios.

Core Business y estrategia empresarial.

La naturaleza de nuestro negocio, implica un largo período de producción y una fuerte inversión económica inicial, que se verá correspondida con un negocio rentable en el medio y en especial, en el largo plazo. Nuestro objetivo se basa en la consolidación de la empresa como referente, como actor principal del proceso de cambio urbano en las zonas donde se actúe.

Para el desarrollo y consolidación del negocio, a parte de contactar con nuevos inversores, necesitaremos establecer contactos con los Ayuntamientos de ciudades que se encuentren en procesos de transformación para lo cual nos

apoyaremos en empresas especializadas en búsqueda de nuevos mercados de inversión inmobiliaria, sin descartar establecer alianzas estratégicas para entrar en ellos, para lo cual nos asociaríamos con empresas ya establecidas en el lugar ó con socios interesados en entrar en ese mercado conjuntamente con nuestra empresa.

Nuestro proyecto va dirigido a un inversor con un perfil de riesgo moderado y que confía en la generación de plusvalías en el medio plazo. Responder a los accionistas e inversores y consolidar nuestro negocio, son las premisas marco para nuestra empresa.

BOX POPULI es una empresa con una clara vertiente integradora: somos nosotros quienes promovemos nuestros *Envoltorios*, quienes dirigimos y supervisamos el proceso de producción para asegurarnos la mayor calidad de nuestro output, por lo que la explotación del mismo no tendría sentido, para nosotros, de no ser de esta forma. Así es como, tras el proceso productivo, obtenemos el output en perfectas condiciones y con el máximo conocimiento del mismo para su correcta explotación.

Nuestro patrón de trabajo siempre sigue un esquema parecido al siguiente:

1. El departamento de expansión o **I+D**, encarga el estudio de una zona potencial de crecimiento, realiza un primer estudio y lo presenta a Consejo de Administración.

   El proceso se inicia con la adquisición directa de los solares a desarrollar, una vez el Consejo de Administración aprueba la propuesta del departamento de **I+D**.

2. Se encarga a despachos de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Interior de reconocida fama internacional la producción del proyecto bajo un constante seguimiento y supervisión para que cumpla con nuestros objetivos y estándares de calidad, así como la adecuación al entorno urbano donde se inserta.

3. Una vez finalizado el proceso constructivo, se procede a la venta del output que Box Populi no explotará, cubriendo con ello la mayor parte del coste de la operación, transfiriendo el output restante a otra empresa del grupo (*Box Populi Properties* o *Box Populi Parking*) para su explotación.

En cuanto al mantenimiento del total de la producción se adjudica a *Box Populi Facilities*, quien dotará de servicios a estos Envoltorios y se encargará a su vez de la post-venta.

***Estrategia funcional*.**

De manera esquemática enunciamos nuestra política de empresa y estrategia empresarial.

Creación de envoltorios para su posterior explotación siguiendo los principios de la empresa y dotación de servicios a éstos.

Campaña de Marketing más importante en un inicio. Departamento de marketing y comercial importantes como control de la calidad y definición del producto. Exquisito servicio de atención al cliente.

- Adquisición de suelo para de desarrollar el envoltorio mediante dos sistemas principales:
    - Suelo de cesión pública o privada. Construimos, explotamos y damos Facility durante un período determinado. No se descartan concesiones administrativas.

    - Suelo de compra:
      Explotar hasta recuperar inversión y vender excepto servicios.
      Explotar hasta agotar ciclo de vida útil del edificio y vender. No interesa asumir sobrecostes de mantenimiento, el negocio se da

en el ciclo de vida y se vende por valor residual, o de mercado en caso de ser posible.

Construcción y dar en Concesión. Nos interesa apropiarnos del paquete de Facility Management.

Vender por oportunidad. Necesidades financieras.

- Establecer a nivel financiero el porcentaje de venta y de explotación de cada envoltorio. Resulta inviable asumir gran cantidad de output, supondría incrementar al límite la capacidad de riesgo, por lo que siempre apuntaremos a encontrar el punto de equilibrio entre ventas y explotación, facilitando a su vez nuestra intervención en nuevas operaciones.

Plan de Marketing global.

Implantar Envoltorios Urbanos en cada una de las ciudades en las que la empresa desarrollará proyectos, entendemos que será una difícil tarea y más teniendo en cuenta el plan de crecimiento asumido por la dirección de la empresa basado en la internacionalización de la marca. La llegada y conquista de nuevos mercados y clientes va a suponer un alto coste en tiempo y dinero para toda la empresa, dado que un radio de actuación tan amplio implica que la mayor parte del esfuerzo hecho en una actuación no servirá para otra.

El departamento de Marketing será la cabeza visible de la empresa en las ciudades escogidas para desarrollar un proyecto, por lo tanto su labor será importante y amplia con dos claras vertientes: por una parte, deberá difundir la imagen de la empresa entre los potenciales clientes de nuestro output, siendo capaz mediante estudios en la zona de captar sus principales rasgos para retroalimentar a todos los departamentos de la empresa implicados en el proyecto. Por otro lado, buscará fuentes de financiación para el desarrollo del proyecto, bien sean inversores, aliados estratégicos en la zona (promotores, constructores, grupos hoteleros, etc.), bancos e instituciones de crédito abiertas a participar o financiar parte del proyecto.

Con el fin de marcar una línea de estilo, una marca de empresa, desde el Consejo de Administración se ha decidido que la empresa tenga un plan de Marketing propio para el global de la empresa con una duración de 5 años, revisable anualmente y paralelamente que sea el mismo departamento quien desarrolle otros planes de Marketing para cada proyecto, adaptados a la realidad de cada mercado y transfiriendo a su vez las líneas maestras del plan de Marketing general de Box Populi.

Las líneas básicas que determinarán la política de la empresa y su actuación, quedan recogidas en el plan de Marketing de BOX POPULI para el período 2008-2013, y que se resume en las siguientes:

- Lograr un posicionamiento de la marca.
- Expansión de la empresa y en especial del negocio del Facility Management.
- Construcción bajo criterios de sostenibilidad y respeto por el medio ambiente.
- Difusión del uso de nuevas tecnologías en la vivienda.
- Dar a conocer nuestro concepto de nuevas formas de habitabilidad.

1.6.1- PLAN DE INTERNACIONALIZACIÓN

Como estrategia de Marketing, Box Populi plantea expandir su área de actuación a nivel internacional generando un Plan de Internacionalización que parte de un riguroso diagnóstico de la realidad actual, así como de un análisis de las perspectivas futuras en lo que respecta a la internacionalización.

El mercado inmobiliario español comienza a mostrar signos de madurez y ya no ofrece los beneficios de años anteriores, por lo que hay que buscar nuevas fórmulas de crecimiento: la clave está en la internacionalización. Lo antes mencionado en conjunto con el despegue del mercado inmobiliario en países

emergentes, abre oportunidades de inversión y de un nuevo marco estratégico internacional, por ello nace la inquietud de expansión y necesidad de analizar los mercados que sean atractivos para el desarrollo de negocios en la línea de Envoltorios Urbanos.

Hemos analizado como definir de una forma efectiva la posible la incorporación de nuestro producto en mercados emergentes, e igualmente en mercados consolidados, ya que en ambos se han incrementado las oportunidades de inversión. En mercados emergentes como oportunidad de negocio e inversión y en mercados consolidados, como escenario ideal para posicionar nuestra marca e implantar la línea de Facility Management como modelo de gestión atractivo a terceros.

Otra de las razones fundamentales que justifican el presente Plan de Internacionalización es la necesidad de optimizar el uso de recursos humanos, técnicos y económicos con que cuenta Box Populi, lo que nos posiciona con una ventaja comparativa sobre la competencia y beneficioso a nivel internacional.

Finalmente, señalar que el presente Plan de Internacionalización es dinámico, revisable y extensible sistemáticamente, permitiendo por tanto la incorporación continua de mejoras y adaptaciones en función del desarrollo del propio Plan y de los cambios que se irán produciendo en los entornos internos y externos en el contexto internacional.

1.6.2.- LINEAS ESTRATEGICAS DE ACTUACIÓN

Para el desarrollo del plan de internacionalización y con la finalidad de asegurar el capital de inversión, se contrata la asesoría de consultoras que estudian los mercados previamente analizados por nuestro departamento I+D, ofreciéndonos señales claras sobre las tendencias de la demanda y así definir hacia cuales mercados debe apuntar la empresa.

Para ello se cuenta con la asesoría de:

- Consultora Jones Lang Lasalle.
- Consultora Opobcn.

A partir de nuestra primera actuación, pretendemos aprovechar la imagen de la marca “Barcelona” para generar repercusión a nivel internacional en este ámbito y posteriormente invertir en ciudades de países con un mercado seguro (París, Londres, Estocolmo, Munich), que de igual forma marquen tendencia y nos consoliden dentro del mercado inmobiliario.

Los mercados emergentes como lo son el Latinoamericano que se ha revelado muy atractivo entre otras cosas por el idioma común, la estabilidad jurídica, estabilidad de sus Gobiernos y/o la reactivación de sus economías; los países del Este de Europa, Polonia, Hungría, República Checa y Eslovaquia o países bálticos como Rumania y Bulgaria, son en los que centramos el estudio apuntando a un segmento medio - alto, donde la rentabilidad es baja, pero se disminuye el riesgo.

1.6.3.- ANALISIS DE MERCADOS POTENCIALES.

PANAMÁ

Al ser uno de los pocos países del Caribe que se libra del efecto de los huracanes, es muy interesante para empresas inmobiliarias.

Las torres que sobrepasan los 40 pisos destacan en el skyline. Aparecen proyectos que superarán las 100 plantas, destacando en la Av. Balboa frente a la imponente bahía de Panamá el que será el rascacielos más alto de

Panamá tiene dos valores, el turístico con un desarrollo lento y el residencial en ciudades como Panamá Capital. Panamá capital tiene una elevada población

flotante fruto de la ubicación del canal y su futura ampliación asegura alquileres con rentabilidad por encima del 8%.

VENTAJAS:

- Incentivos tributarios para los inversionistas extranjeros y la exoneración de impuestos para importar enseres para el hogar y vehículos -cada dos años- son algunas de las medidas adoptadas por Panamá para atraer a empresarios, turistas y compradores de propiedades de todo el mundo.

- La legislación especial para los pensionados de diferentes países incluye: 50 por ciento de descuento en entretenimiento, 30 por ciento menos en hoteles y tiquetes de buses, barcos y trenes; 25 por ciento de descuento en tiquetes de avión y cuentas de servicios públicos, y 20 por ciento menos en las consultas médicas, entre otras.

- El estatus que tiene el país de “paraíso” fiscal por lo que 80 bancos del mundo tienen sede allí y 'albergan' capitales de empresas y persona naturales de diversos países.
- La construcción del tercer juego de exclusas del Canal, que generará 40.000 empleos directos e indirectos entre el 2007 y el 2014.

- Las exenciones de impuestos para las nuevas construcciones y los incentivos para empresarios que deseen emprender proyectos inmobiliarios.

- Las facilidades de ingreso al país y las múltiples opciones para nacionalizarse y poder realizar toda clase de negocios.

Al mismo tiempo existen problemas que afectan la vida y el progreso de la población: el transporte colectivo, la recolección de la basura, la deforestación, la alta contaminación, la desintegración familiar, la drogadicción, delincuencia, contrabando y desempleo entre otras.

MÉXICO - BRASIL

México y Brasil suman más del 70% de la inversión inmobiliaria de Latinoamérica según Deutsche Bank, con un crecimiento demográfico superior a China y una demanda de vivienda asegurada.

Sin embargo, Brasil es un país complicado para invertir debido a obstáculos que hay que tener en consideración: el tamaño del país, el contexto ambiental y social, gran cantidad de legislación, la volatilidad del mercado de cambio y restricciones a extranjeros inversores en el sector inmobiliario. Es un sistema difícil por la diversidad de tributos, en este sentido se acumulan los de carácter estatal, federal y los de los municipios, los procesos son largos y dificultosos.

En México se empieza a visualizar claramente la diversificación del mercado residencial en la región, con productos turísticos tradicionales de costa como el que desarrollan, entre otros, los grupos españoles Mall Dico y Hansa Urbana.
En el sector turístico uno de los factores que va a ayudar a este impulso inversor, se encuentra dado por los 8.5 millones de turistas norteamericanos que visitaron en e 2005 México, el 68%, del total.
El sector inmobiliario mexicano ofrece un rendimiento que oscila desde un 20 % hasta un 10% del capital invertido.

El desarrollo del mercado hipotecario mexicano y la demanda de las clases medias, permite superar el tradicional modelo de vivienda de súper-lujo o social.

VENTAJAS:

- Localización geográfica estratégica.
- Gran estabilidad laboral.
- Costos competitivos.
- Paz social.
- Estabilidad en el marco jurídico.
- Segundo socio comercial de EE.UU.

- Operan las empresas más importantes del mundo.
- Incremento en el comercio exterior en más de $200,668 millones de dólares de 1994 -2000, (Fuente Banco de México).
- 111,851 millones de dólares de Inversión Extranjera directa en los últimos seis años, (Fuente Banco de México).
- País con más Tratados de Libre Comercio firmados.

Guadalajara, la segunda ciudad más poblada e importante de México y capital del Estado de Jalisco, está concentrando la atención de inversionistas extranjeros, donde destacan proyectos como el del grupo español FADESA, con viviendas de alto standing, entre pisos y chalés, hotel de lujo y 20.000 m2 para una gran área comercial. El proyecto, que cuenta con una inversión de 230 millones de euros, se complementa con una importante gama de facilidades como: gimnasio, spa, piscinas, bussines center y amplias zonas verdes. En total, este complejo se extiende sobre una superficie de 12 hectáreas, situadas en una zona exclusiva de Guadalajara, entre Valle Real y Puerta de Hierro.

Es importante considerar que las expectativas económicas de México se enfrían, debido a que los dos factores claves que propiciaron la recuperación de la economía mexicana a partir de 2003 están girando de forma desfavorable, demostrando la vulnerabilidad del actual modelo de crecimiento. En primer lugar, el crecimiento de EEUU será el más bajo desde 2002. En segundo lugar, el sector automotriz (auténtico motor de la industria mexicana) atraviesa un momento de gran debilidad. Tercero, el petróleo, también contribuirá negativamente ya que combinará una menor producción, un descenso en el volumen de exportaciones y precios más bajos. Cuarto, el sector manufacturero está cada vez más amenazado por la competencia china. Por tanto, la desaceleración parece inevitable.

En 2007, el crecimiento económico (3,3%) se situará por debajo de su media de largo plazo y por debajo de 2006 que fue un 4,8%.

EUROPA EMERGENTE

POLONIA – HUNGRÍA – REPÚBLICA CHECA – ESLOVAQUIA.

En Europa del Este, en especial en Polonia, durante los últimos años ha habido un desembarco de empresas españolas, lo que ha ocasionado una fuerte subida de precios, ya que en muchos casos los promotores españoles competían entre ellos por los mismos terrenos.

Sin embargo, se advierte que aunque continúa existiendo un fuerte interés por Polonia, el alza de los precios ha llevado a muchos promotores a otros países de la región, en particular Bulgaria y Rumania, pero también a Hungría o Ucrania.

La incorporación de Hungría y Rumania, como miembros de pleno derecho a la Unión Europea, es la mayor garantía económica, política, social y jurídica para los inversores.

República Checa y Eslovaquia, con un crecimiento económico del 6,7% en 2007, una inflación inferior al 3% y salarios subiendo un 5%, junto con Praga y Berna, que ofrecen una rentabilidad de 6-7% en alquileres y del 15% en reventa, se ven como los mercados más atractivos para invertir dentro de Europa.

RUSIA – RUMANIA – BULGARIA – TURQUIA

Rusia es el país que mayor crecimiento económico espera experimentar durante el presente año, con un 5,7%, seguida por tres países, todos ellos también ubicados en la franja más oriental del continente: Rumanía, con un 5,6%; Bulgaria, cuya economía crecerá un 5,4% y Turquía, que, a pesar de ocupar el último puesto en la lista de 13 países, registrará un crecimiento del 5,3%.

Rusia es el que ofrece un mayor atractivo por varios factores, entre los que destacan el enorme tamaño de su mercado, que asciende a 143 millones de personas, y el dinamismo de su economía, cuyo potencial augura un fuerte crecimiento. Los rendimientos de los distritos de oficinas en la capital rusa, son aproximadamente el doble de los de las capitales de Europa Occidental y un 50% más altos que en otras capitales de la Europa emergente, alcanzando entre un 11,5% y un 12,5%.

En lo referente a otros sectores, se está proyectando un nuevo distrito comercial en la ciudad, donde Mirax City construye el que será el edificio más alto de Europa: la Torre Federación**,** una construcción de uso mixto (residencial, oficinas y hotel), con una superficie total de 340.900 m²

Moscú está siendo considerada una de las capitales europeas en las que el mercado hotelero brindará unas de las mayores rentabilidades en un futuro próximo.

A Rusia también ha llegado la crisis financiera, pero de distinta forma, a través de las tarjetas de crédito. Las entidades luchan entre sí en este segmento debido al aumento del poder adquisitivo de la clase media, convirtiéndose esto en un verdadero problema de funcionamiento para el sector financiero ruso.

ALEMANIA: BERLIN - MÚNICH - HAMBURGO

Alemania está llamada a ser el próximo gran mercado inmobiliario al beneficiarse de una fuerte apreciación de capital como hemos visto en tantos otros países en los últimos 15 años.

Los precios en Alemania han descendido en la última década, en fuerte contraste con muchos de sus vecinos europeos. La razón de esto radica en el mal comportamiento de la economía alemana desde la reunificación en 1990, aunque la economía alemana esta creciendo una vez más y el mercado inmobiliario da cuenta de ello. A pesar de ello, el crecimiento de los precios de las propiedades no ocurrirá de la noche a la mañana, según la confianza vaya regresando a los consumidores, la demanda de bienes inmuebles y por consiguiente los precios volverán a subir.

El 60% del mercado inmobiliario alemán es de alquiler lo que representa aproximadamente unas 23 millones de casas, una garantía segura de rentabilidad si se tiene en cuenta el precio de adquisición. Berlín es la segunda capital europea donde más subieron los precios en 2007, un 7%, y la más barata.
Las 6 ciudades alemanas que atraen el 70% de la inversión extranjera pueden ofrecer rentabilidades del 5% que pueden alcanzar hasta el 7% en Berlín. Munich y Hamburgo, que despuntan como los motores de la Unión Europea.

PORTUGAL

Portugal arrastra una crisis inmobiliaria desde 2001 y sólo desde mediados de 2006 es cuando la vivienda comenzó a

revalorizarse. El repunte hace suponer que los precios tienen un largo recorrido y con una rentabilidad superior a la de España.

Las ciudades de interés son: Oporto, Lisboa, Braga, Coimbra y otras con universidades, como Aveiro y el mercado objetivo se sitúa entre los 1.400 y 1.800 euros el metro cuadrado, obteniendo una rentabilidad de entre el 5% y el 7%.

¿Cuáles son los problemas económicos que tiene Portugal?: inflación, déficit público, déficit exterior, bajo crecimiento y paro. En los últimos 11 años, la elevada inflación portuguesa ha sido bastante superior a la media de la Unión Europea (UE), es decir, desde la última devaluación del escudo de 1995, Portugal ha tenido pérdidas espectaculares de competitividad, pero lo más grave ha sido que los gobiernos portugueses no han sabido aprovechar los años buenos que hubo durante la década pasada, para hacer un esfuerzo de rigor presupuestario. El persistente déficit público en Portugal ha dado un tono marcadamente expansivo a la política fiscal y ha impulsado las tensiones inflacionistas.

INDIA

La floreciente y cada vez más diversificada economía india y el incremento de la inversión directa extranjera (IDE) y de la inversión en inmuebles en el país posicionan al mercado inmobiliario de la India como nuevo negocio de gran potencial para los inversores internacionales, según las conclusiones del estudio 'World Winning Cities' publicado por Jones Lang La Salle.

Asimismo, señala la posibilidad de negocio a corto plazo que ofrecen las oficinas en el extrarradio y el sector residencial y, a medio plazo los inmuebles comerciales, aunque advierte de la falta de liquidez y dificultad de acceso a la plena propiedad de los inversores transfronterizos. El estudio subraya la escasa diferencia de rentabilidades entre las ciudades de primer y segundo orden en el país, por lo que propone ciudades como Hyderabad, Chennai y Pune como puntos rentables.

Edificios sostenibles en Mumbai

Dos torres de 60 pisos, se están construyendo en Mumbai, India, The Elphinstone Mills, destinada a oficinas, y la India Tower de usos mixtos (residencial, hotel y oficinas). Ambas de 301 metros de altura y situadas al sur de la ciudad.

El director de la delegación de Jones Lang LaSalle en la India, Vicent Lottefier, señaló que los inversores que apuesten por la India con una visión estratégica a largo plazo serán los que probablemente tengan más éxito.

'World Winning Cities' analiza tendencias que afectan al panorama empresarial y económico, y cómo estos factores se combinan para crear las nuevas promesas urbanas del próximo decenio. El objetivo de este estudio es identificar que ciudades emergentes de la India, China y Rusia se perfilan como ganadoras y perdedoras.

Sin embargo, las leyes referentes a la inversión directa extranjera en el mercado de propiedades inmobiliarias en la India son tan restrictivas que el beneficio del sector inmobiliario de la India está lejos de interesar a inversores extranjeros que no decidan asentarse en el país.

1.7- PLAN DE CAPTACIÓN DE ACCIONISTAS

Debido a la magnitud de cada una de las actuaciones en que BOX POPULI intervendrá se prevé la aplicación de un plan de captación de accionistas para cada una de las mismas.

Con este plan se pretende dar una base financiera más sólida a la empresa para cada actuación, así como la creación de una oficina de atención al accionista que se incorporará como una parte más del departamento de Marketing, siendo éste el encargado de elaborar los informes trimestrales y anuales que estarán a disposición de los accionistas.

El personal de Marketing encargado de una actuación iniciará los contactos con los potenciales accionistas una vez el consejo de administración adopte el acuerdo de iniciar una nueva actuación.

La información acerca de posibles accionistas vendrá facilitada por el departamento de I+D, quién propone la zona de actuación y de los posibles estudios de la zona encargados por éste a consultores externos, así como de investigación propia desarrollada por el departamento de Marketing.

Nuestro accionista potencial pertenecerá a uno de los siguientes grupos:

- Grupos inversores locales o del país de actuación.
- Grupos inversores internacionales con interés en la zona.
- Fondos de inversión inmobiliaria.
- Entidades financieras con departamentos de patrimonio.
- Empresas con intereses en la zona, así como potenciales clientes de alguno de los outputs resultantes, como grupos hoteleros, multinacionales con interés de introducirse en esa zona, u otras

empresas del sector que no se atrevan a realizar actuaciones en solitario en esa zona pero vean viable nuestro proyecto de inversión.

A los accionistas interesados se les planteará acceder al accionariado de la empresa en una proporción adecuada a sus intereses y en el ámbito de cada actuación, pudiendo permanecer en nuestra empresa al finalizar el período mínimo necesario para garantizar la rentabilidad de su inversión.

El plazo de la inversión no será inferior a 7 años, siendo recomendable permanecer 10 años. A tal fin, la rentabilidad ofrecida a cada accionista variará en función del grado de implicación en la operación, siendo ésta medida en los años pactados de inicio de la duración de su inversión en la empresa.

El atractivo para el inversionista, BOX POPULI lo plantea bajo los siguientes puntos:

- El accionista será propietario de una empresa con un gran patrimonio inmobiliario, y con unos ratios de endeudamiento saludables (ofrecemos una valoración de Rating BBB, otorgado por una empresa externa, lo que garantiza una suficiente liquidez para hacer frente a pagos imprevistos y da seguridad al accionista).
- Rentabilidades anuales del entorno del 6% del capital desembolsado, con la posibilidad de rescatar la inversión inicial revalorizada, en función del valor de los activos de la empresa, de acuerdo a lo que determine un auditor externo, quien realizará una tasación del valor de los mismos cada año.

  Esta documentación se ofrecerá a todos los accionistas, cada año que permanezcan en la empresa como parte de la documentación económica de la empresa.

- Presencia en el consejo de administración, mediante un representante elegido por los propios accionistas (de común acuerdo entre todos ellos y en función del capital desembolsado por cada uno de ellos)

- Capacidad de permanecer en el seno de la empresa una vez finalizado el período mínimo.

- Contacto en todo momento con la actividad de la empresa. La persona que inicia el trato con el inversor será quién guíe al mismo durante toda su estancia en la empresa como accionista. Esta persona será miembro del departamento de Marketing de BOX POPULI.

- Así mismo, se les ofrecerá la posibilidad de acceder a los servicios que presta BOX POPULI (facilities y arrendamiento de Residencial, terciario y oficinas) con importantes promociones.

Con estas características de inversión, esperamos atraer un pequeño pero convencido grupo de inversores interesados en entrar en BOX POPULI, y que den a su vez mayor respaldo social en la zona, creando sinergias positivas tanto para el cliente final como para obtener mejores condiciones de financiación.

1.8 - ANÁLISIS DAFO.

	ASPECTOS INTERNOS	ASPECTOS EXTERNOS
ASPECTOS NEGATIVOS	**DEBILIDADES** • Empresa de nueva creación. • Primera promoción. • Necesidad de desarrollar nuestro propio Know-how. • Poco conocimiento del personal entre sí, posibles problemas de comunicación.	**AMENAZAS** • Mal momento del sector inmobiliario y de la economía en general. • Oscilación del mercado de capitales. • Dificultad en encontrar socios inversores.
ASPECTOS POSITIVOS	**FORTALEZAS** • Conocimiento del sector y de la zona. • Diversidad de las líneas de negocio: Facility y servicios a los inmuebles. • Equipo joven y de alta capacitación.	**OPORTUNIDADES** • Gran poder de negociación con proveedores. • Globalización de los mercados. Efecto altavoz de nuestras actuaciones.(Think global - Act Local) • Gran tamaño de empresa, permite aprovechar las economías de escala.

BOX POPULI *“Envoltorios Urbanos”*

2- PROYECTO LA SAGRERA.

2.1- ESTUDIO URBANO DEL SECTOR SANT ANDREU-LA SAGRERA.

Box Populi, decide realizar su primera actuación de inversión y de puesta en marcha de nuestro proyecto innovador " *Envoltorios Urbanos"* en el sector de Sant Andreu-Sagrera en la ciudad de Barcelona, España, debido a que es un sector en proceso de transformación que cumple con las premisas de partida de nuestra propuesta. Este sector será un área de nueva centralidad en la ciudad por la construcción de la Estación del tren de alta velocidad (AVE), que conectará España con el resto de Europa, proyecto que lleva adelante el Ministerio de Fomento, la Generalitat de Catalunya y el Ajuntament de Barcelona, con un presupuesto para infraestructura y urbanización de 1.300 millones de euros y una superficie total de 1.634.369 m2.

TRAZA DEL AVE EN EL MUNICIPIO BARCELONA. UBICACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.

El proyecto urbano denominado Sant Andreu-La Sagrera involucra a ambos barrios y consta de 3 elementos a considerar, como lo describe el Plan Estratégico Metropolitano de Barcelona:

a- Un sistema ferroviario complejo que termina en la estación.

b- Un espacio libre derivado de zonas cedidas por el ferrocarril y las coberturas del mismo sistema. 3,5 km.

c- Un entorno de nuevas edificaciones que enmarcan este parque lineal, trabadas por nuevos ejes viarios.

SECTOR SANT ANDREU-LA SAGRERA.

Además:

a- Remodelación urbanística y conexión viaria de los barrios de la Sagrera y Sant Andreu.
b- Construcción de 8.000 a 8.500 nuevas viviendas.
c- Construcción de equipamientos, oficinas, hoteles y zonas comerciales.
d- Construcción de un museo dedicado a la movilidad, obra del arquitecto Frank O. Gehry.

La estación es un intercambiador intermodal vertical de cuatro niveles que conecta varios sistemas de transporte y cuyo vestíbulo principal se ubica en el barrio la Sagrera. Se estima un tiempo de ejecución de 3 a 4 años.

Se realizaron las consultas en el Ayuntamiento de Barcelona con la finalidad de conocer los planes, iniciar el análisis urbano del sector y verificar las condiciones de desarrollo, todo ello con la finalidad de ubicar los solares adecuados a nuestra intervención.

Entre los primeros datos recogidos se encuentran los siguientes:

1- Entidades promotoras:

- SOCIEDAD BARCELONA SAGRERA ALTA VELOCIDAD, conformada a partes iguales por Renfe, el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF), la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Barcelona. Esta sociedad es la encargada de ejecutar las obras relacionadas con el proyecto.
- CONSORCIO ALTA VELOCIDAD DE BARCELONA, participado a partes iguales por el Ministerio de Fomento, la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Barcelona, se encargará de impulsar la coordinación y de gestionar las infraestructuras ferroviarias de toda Barcelona.
- PROMOTORES INMOBILIARIOS.

2- Se ha realizado la Modificación del Plan General Metropolitano (MPGM) aprobada en el año 2004, el cual delimita cuatro sectores de planeamiento a considerar:

2.1- A desarrollar mediante un Plan de Mejora Urbana definidos en los siguientes sectores:

- Sector de Planeamiento Entorno Sagrera
- Sector de Planeamiento Renfe-Tallers.
- Sector de Planeamiento Triángulo Ferroviario.

2.2- A desarrollar mediante Plan Especial Urbano:

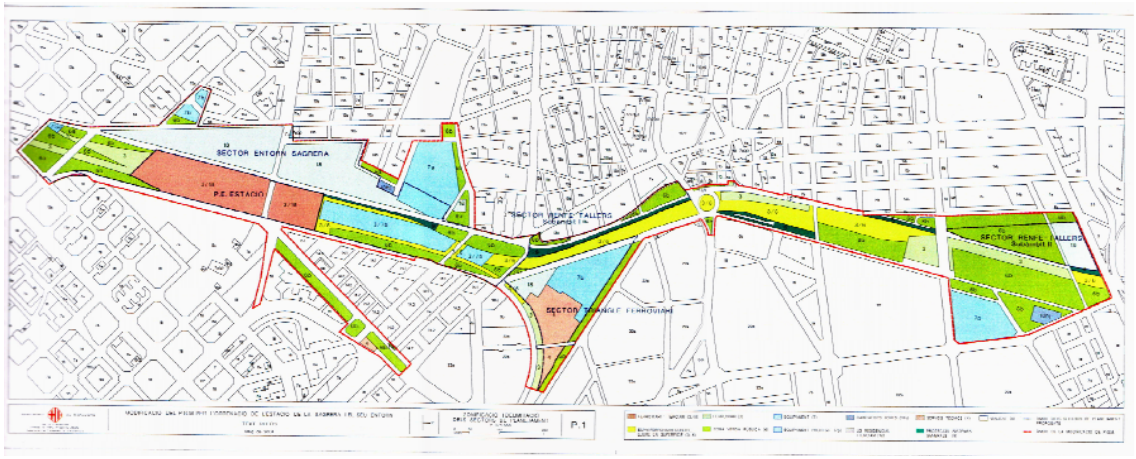
- Estación de la Sagrera.

Nos planteamos ubicar paquetes de suelo próximos a la nueva estación intermodal por lo que se procedió al estudio en primer término del Plan de Mejora Urbana (PMU) del Entorno Sagrera, para verificar las posibilidades de desarrollo y conveniencia a nuestro negocio.

2.1.1- ANALISIS DEL PLAN DE MEJORA URBANA DEL ENTORNO SAGRERA.

El ámbito del Plan de Mejora Urbana (PMU) del Entorno Sagrera está debidamente delimitado en la modificación del Plan General Metropolitano (PGM) de Barcelona para la ordenación de la Estación de la Sagrera y su entorno, que va a ser definitivamente aprobado por la Subcomisión de Urbanismo en fecha 19 de Mayo de 2004.

El PMU tiene por objeto definir la ordenación urbanística de los suelos comprendidos en el sector denominado “Entorno Sagrera“ en la modificación del PGM.



AMBITO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL METROPOLITANO.

Calificación: suelo urbano no consolidado, los propietarios de suelo tienen derecho al 90% del aprovechamiento y obligación de ceder el 10% gratuitamente al Ayuntamiento.

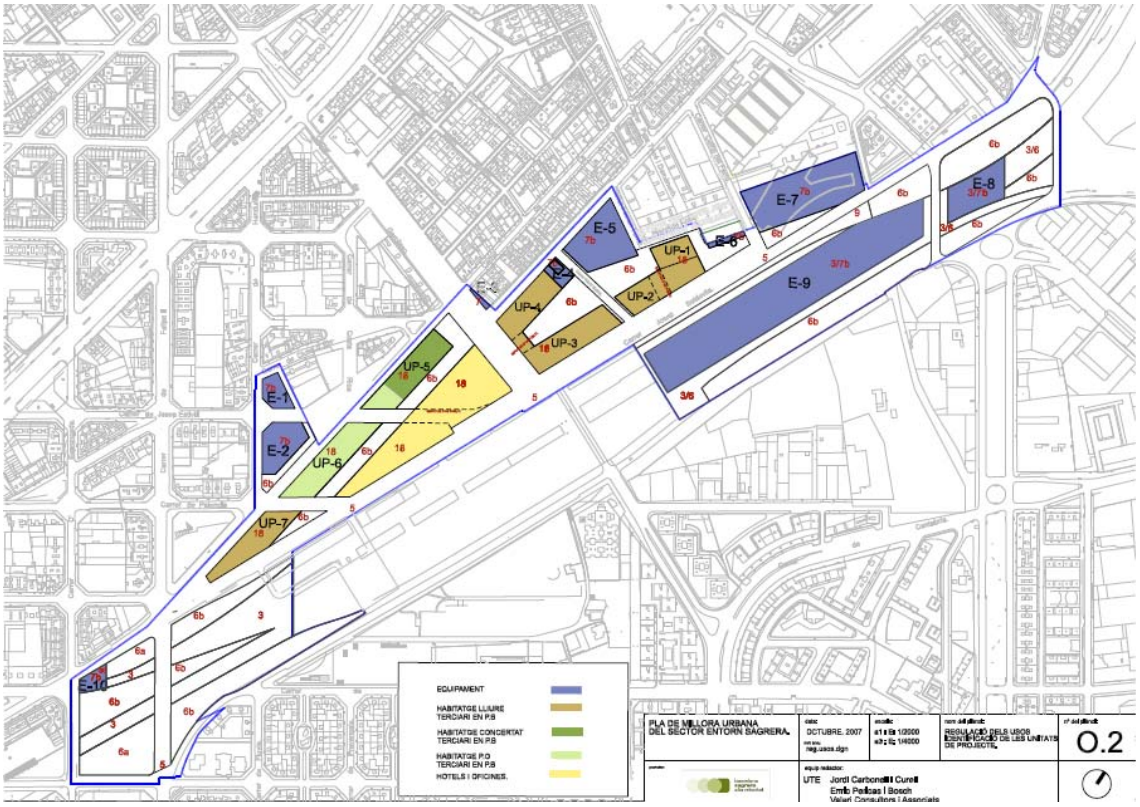
Se delimitan dos polígonos de actuación urbanística denominadas PAU1 y PAU2.

POLÍGONOS DE ACTUACIÓN.

El sistema de actuación para la ejecución del plan es por reparcelación en la modalidad de cooperación. De acuerdo al artículo 133 del TRLU, los propietarios de suelo incluidos dentro del ámbito del plan asumirán los costes de las obras de infraestructuras y de urbanización en los dos polígonos delimitados.

El plan propone 8 unidades de proyectos (UP)que habrán de tener un proyecto arquitectónico único. Estas unidades de proyecto se han delimitado con el objetivo de conseguir calidad urbana mediante la construcción de frentes edificados coherentes y con usos fácilmente compatibles en la práctica de la proyectación arquitectónica y de la promoción inmobiliaria. De esta manera se ha evitado hacer coincidir en una misma UP usos que requieran de tipologías arquitectónicas diferentes ó que generen conflictos de convivencia. En lo que respecta al terciario, el

plan opta por asignar estos usos a las plantas bajas de los edificios de viviendas.



UNIDADES DE PROYECTO DEL PMU ENTORNO-SAGRERA.

Es importante destacar que el proyecto de estas UP puede establecer si es necesario, fases de construcción del edificio, pero en cualquier caso estas fases no podrán ser de medida inferior a la parcela mínima y deberán permitir su construcción autónoma.

Para la escogencia del suelo a adquirir hemos considerado los siguientes aspectos:

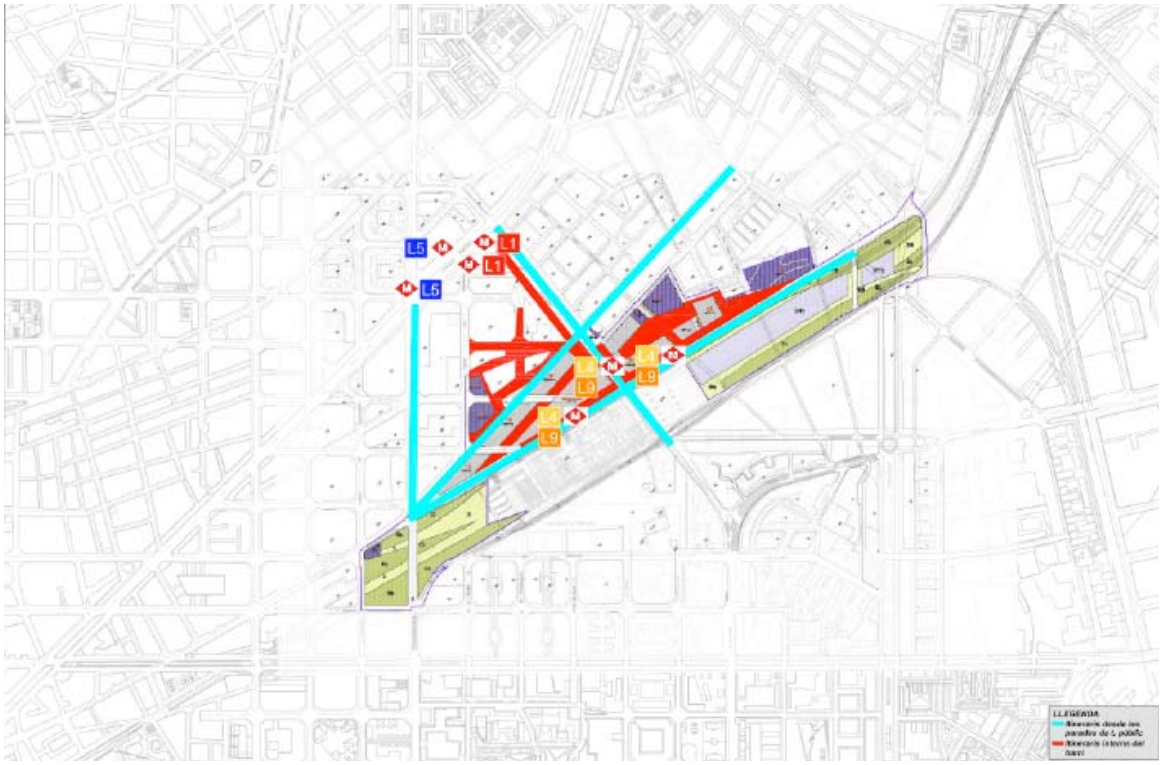
1- Ubicación y conectividad.

2- Condiciones de desarrollo: usos, superficies de techo y alturas.

En cuanto a la conectividad se prevé:

- Estación del tren de alta velocidad.

- Dos nuevas estaciones de metro en la calle Josep Soldevila, L4 y L9 con una capacidad promedio de 50.000 personas por hora.
- Estación de Cercanías RENFE: líneas Mataró-Vilanova, Granollers-Vilafranca y Vic-Molins de Rei.
- Aparcamientos públicos.
- Carril Bus.
- Aparcamientos de bicicletas.



ESTACIONES DE METRO EN EL SECTOR.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO Y TECHO DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE PROYECTO.

		Superfícies de sòl				Pisos	Mides		Superfícies de sostre						
	PAU	Sòl	Sòl privat en PB	Sòl privat lliure d'edificació	Servitud d'ús públic en PB	Nº màx	Alçada màx Metres	Pati ø min NNUU	Habitatge Lliure	HPO	Concertat	Total habitatge	Terciari	Hoteler	Total
UP 1	1	1.508	1.508	220	0	PB+8	28,70	4,07	7.346			7.346	875		8.221
UP 2	2	4.945	4.193	602	752	PB+11	37,85	5,59	25.445			25.445	3.152		28.597
UP 3	2	5.791	5.391	0	400	PB+6	22,60	3,05	33.265			33.265	4.582		37.847
UP 4	1	3.912	3.912	0	0	PB+11	37,85	5,59	15.284			15.284	3.325		18.609
UP 5	1	5.348	5.348	0	0	PB+7	25,65	3,56	0	5.374	19.709	25.083	4.546		29.629
UP 6	2	5.604	5.604	0	0	PB+7	25,65	3,56	0	26.321		26.321	4.763		31.084
UP 7	2	4.346	4.346	0	0	PB+9	31,75	4,58	25.733	0		25.733	3.477		29.210
UP 8	2	14.778	10.806	0	3.972	PB+18	68,30						39.716	48.497	88.213
TOTAL PMU		46.232	41.108	822	5.124				107.073	31.695	19.709	158.477	64.436	48.497	271.410
% sostre sobre total									39,5%	11,7%	7,3%	58,4%	23,7%	17,9%	
Nombre d'habitatges									1.338	396	246				1.981
% sobre total									67,6%	20,0%	12,4%				
Total PAU 1		10.768	14.932	220	0				22.630	5.374	19.709	47.713	8.746	0	56.459
Total PAU 2		35.464	30.340	602	5.124				84.443	26.321	0	110.764	55.690	48.497	214.951

HPO	31.695
Concertat	19.709
Lliure	107.073
Total habitatge	158.477
Terciari	64.436
Hoteler	48.497

La ordenación y la calificación del suelo que establece el PMU son idénticas a las que la MPGM establece como calificaciones de aplicación directa.

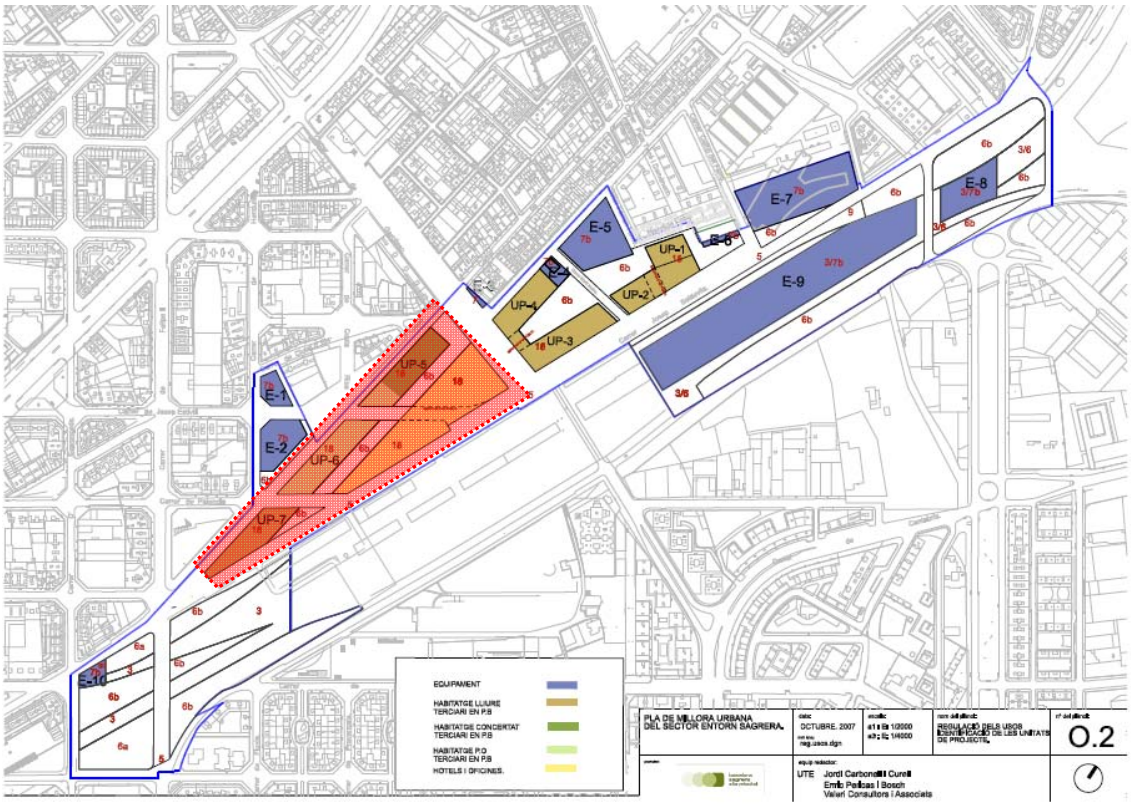
2.1.2- RESULTADO DEL ESTUDIO URBANO.

Luego de analizar las diferentes Unidades de Proyecto del PMU Entorno Sagrera y sus potencialidades de desarrollo, BOX POPULI ha considerado que las que se adaptan a nuestros objetivos de comprar suelo que permita la mezcla de usos, edificios en altura y de arquitectura singular con facilidades de conexiones de diferentes medios de transporte son las UP-5, UP-6, UP-7 Y UP-8 además por:

- Ubicación estratégica delante de la futura estación Intermodal del AVE y sobre la calle Josep Soldevila que se convertirá en un gran eje de comunicación de la ciudad paralelo al gran parque lineal.
- Accesibilidad al metro L4 y L9 en la avenida Josep Soldevila en las proximidades de la UP-8.
- Las UP-8 plantea un volumen de edificación para uso de oficinas y hotelero perforado por una calle donde se puede desarrollar un

proyecto de edificio singular en altura que sea representativo de nuestra marca.

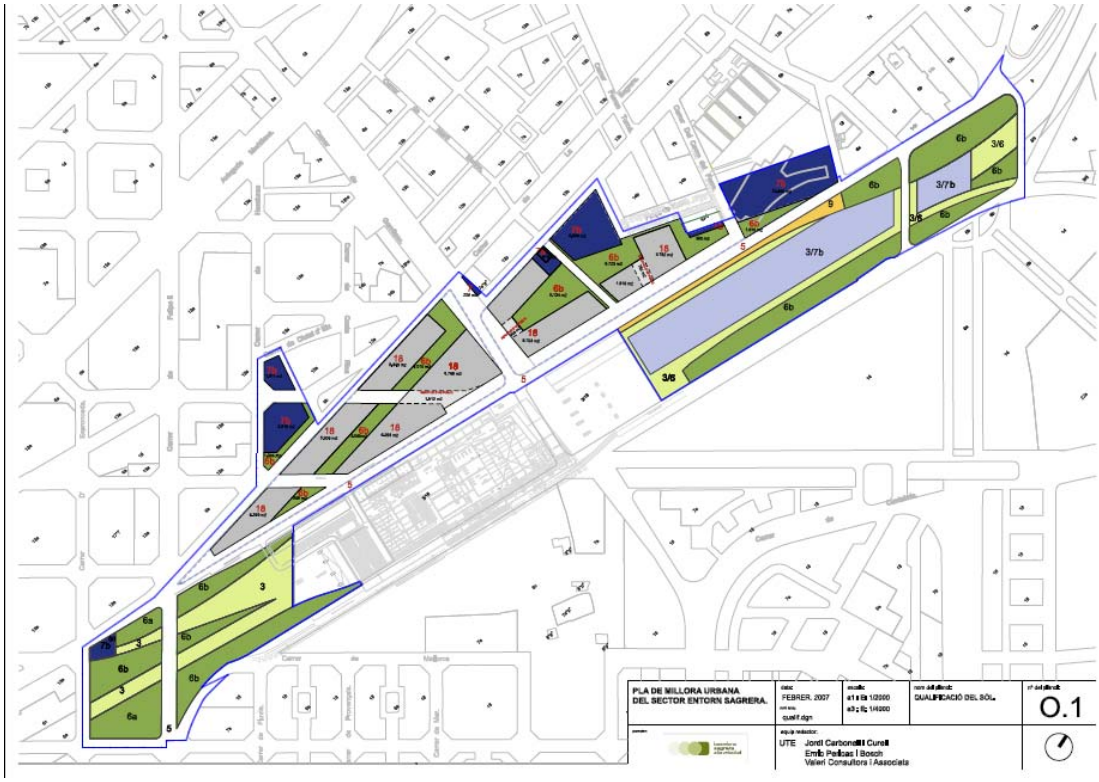
- La UP-7 está destinada para vivienda libre y planta baja comercial en un solar en esquina, lo que podremos aprovechar para crear toda una fachada singular hacia el frente de la estación.
- La UP-5, UP6 y UP-7 tienen usos de vivienda de protección oficial y vivienda libre lo cual nos permitirá aplicar nuestros criterios proyectuales de nuevas formas de habitabilidad para cada caso en particular.
- Igualmente la UP-8 plantea la construcción de un gran parking soterrado como mínimo de 4 plantas, lo que se encuentra entre uno de los objetivos comerciales de una de nuestras filiales, lo cual será explicado más adelante.



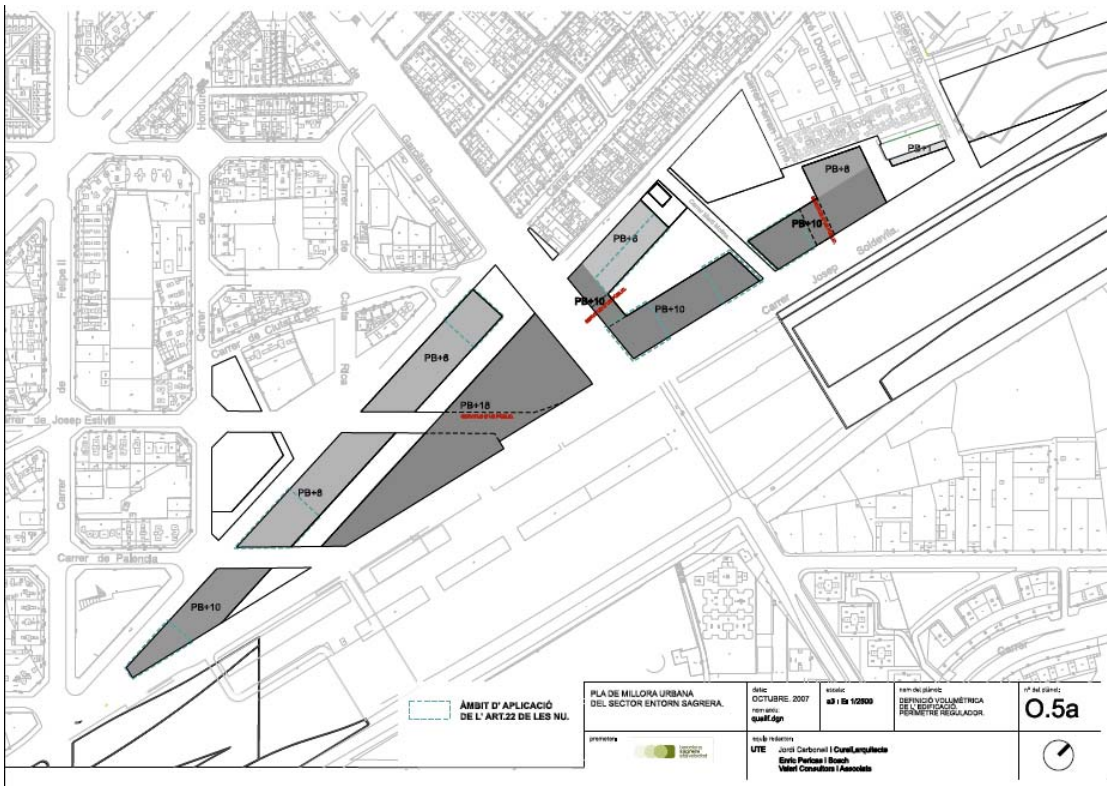
SECTOR ESCOGIDO.

Los suelos de estas Unidades de Proyectos están calificados "*clau 18: zona de ordenación volumétrica específica*" con una franja de espacio libre calificada *"clau 6b: parques y jardines urbanos de dominio público*.

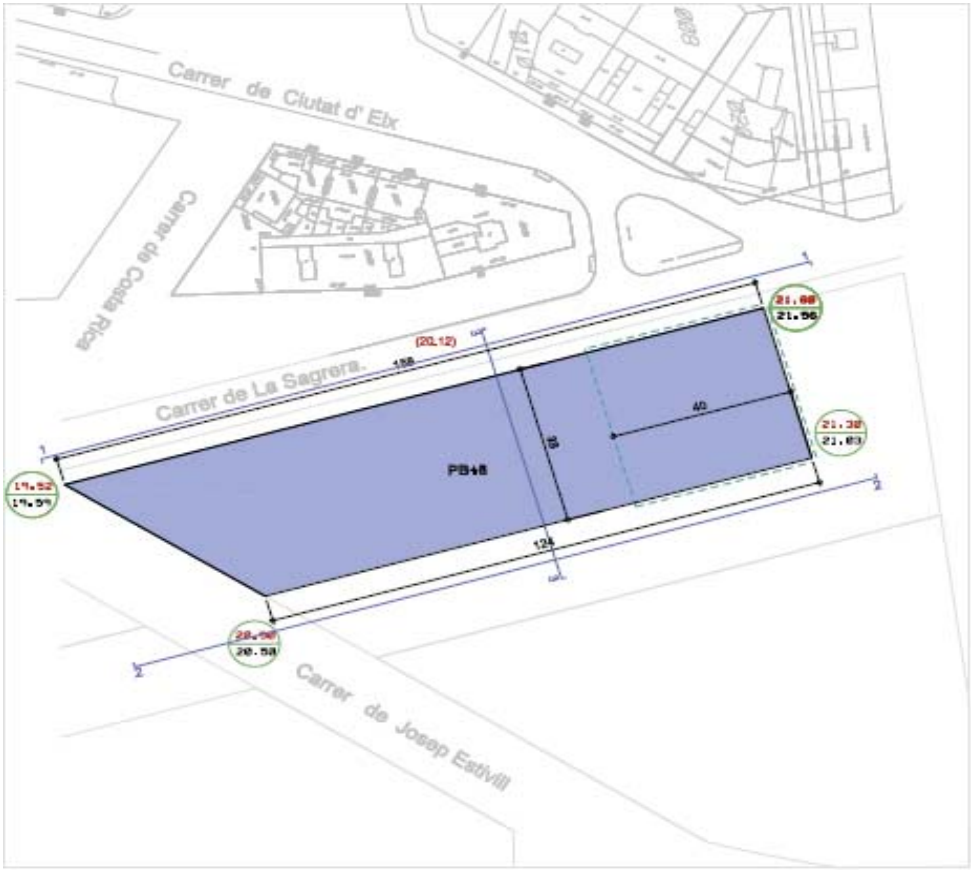
La NN.UU del Plan General Metropolitano en su Sección 2a y 4a desarrolla las normas aplicables a estas calificaciones, la cuales serán de obligado cumplimiento para los equipos proyectistas al momento de redacción de los diferentes proyectos.

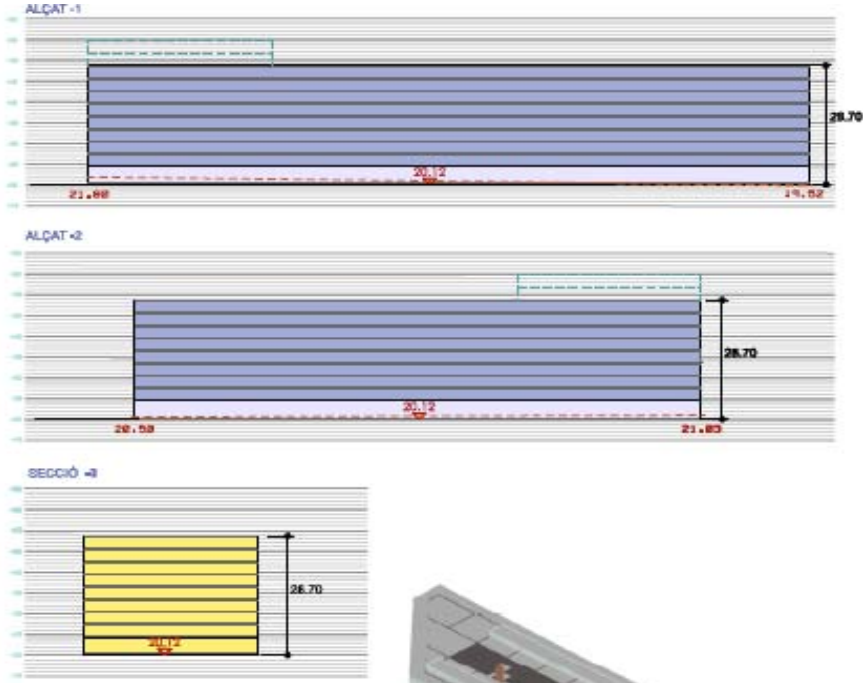


CALIFICACIÓN DEL SUELO.



DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA.





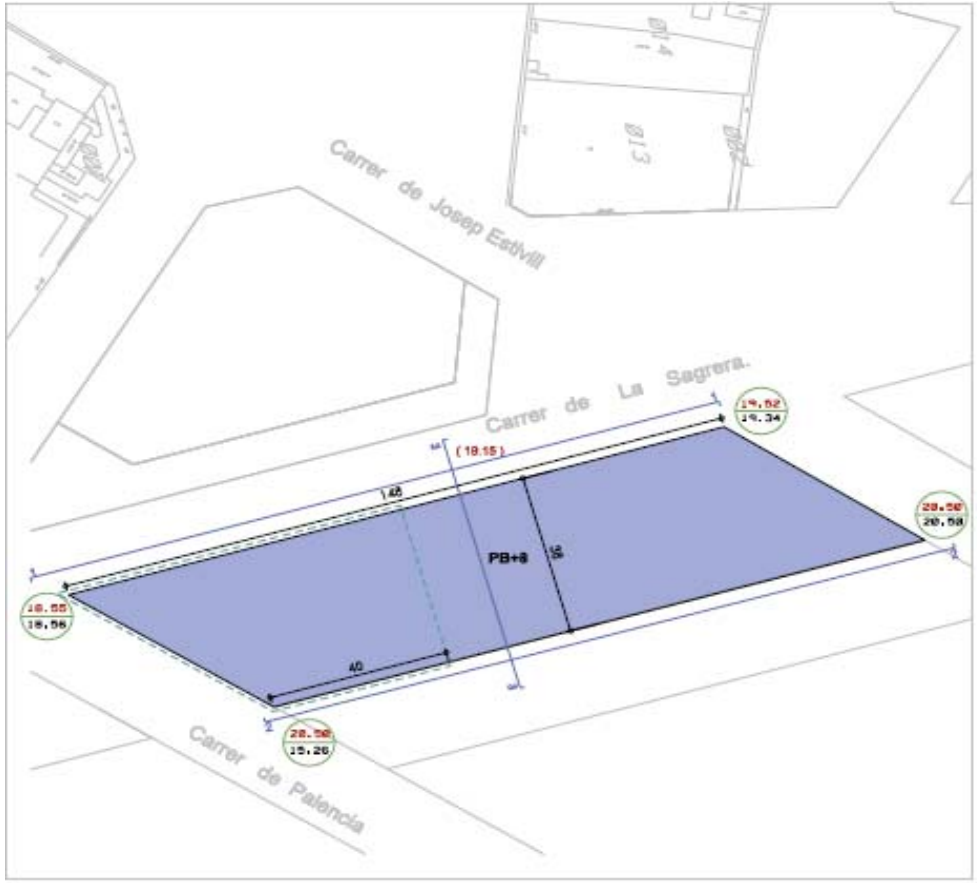
CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

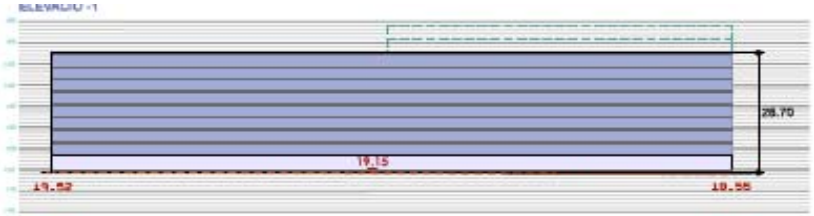
Perimetre /Perfil Regulador	
Ambit d' aplicació de l'article 22 de les normes	
Servitud d'ús públic alçada lliure mínima 6m	
91.50 / 91.40 Proposta / Actual	Rasants.
Perfil del Terreny actual	

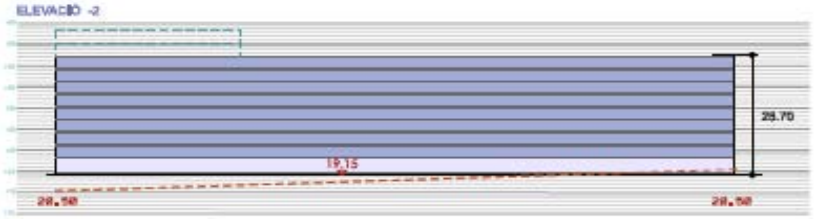
PARÀMETRES NUMÈRICS :

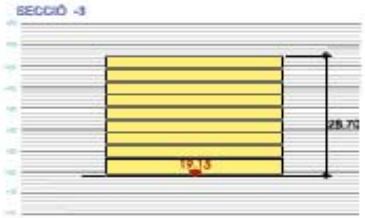
Superfície de sòl	5.348 M2
Superfície màxima de sostre	29.629 M2
Superfície màxima de sostre destinat a habitatge	25.083 M2
Alçada reguladora	0.0
Cota de referència	(0.0) /
Mitjera	

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR ENTORN SAGRERA.	data: FEBRER 2007	escala: a3 : E: 1/1000	nom del plànol: UP-5	nº del plànol: O-6.5
	nom solu: up-5.dgn			
promotor:	equip redactor: UTE Jordi Carbonell i Curell,arquitecte Enric Pericas i Bosch Valerf Consultors i Associats			









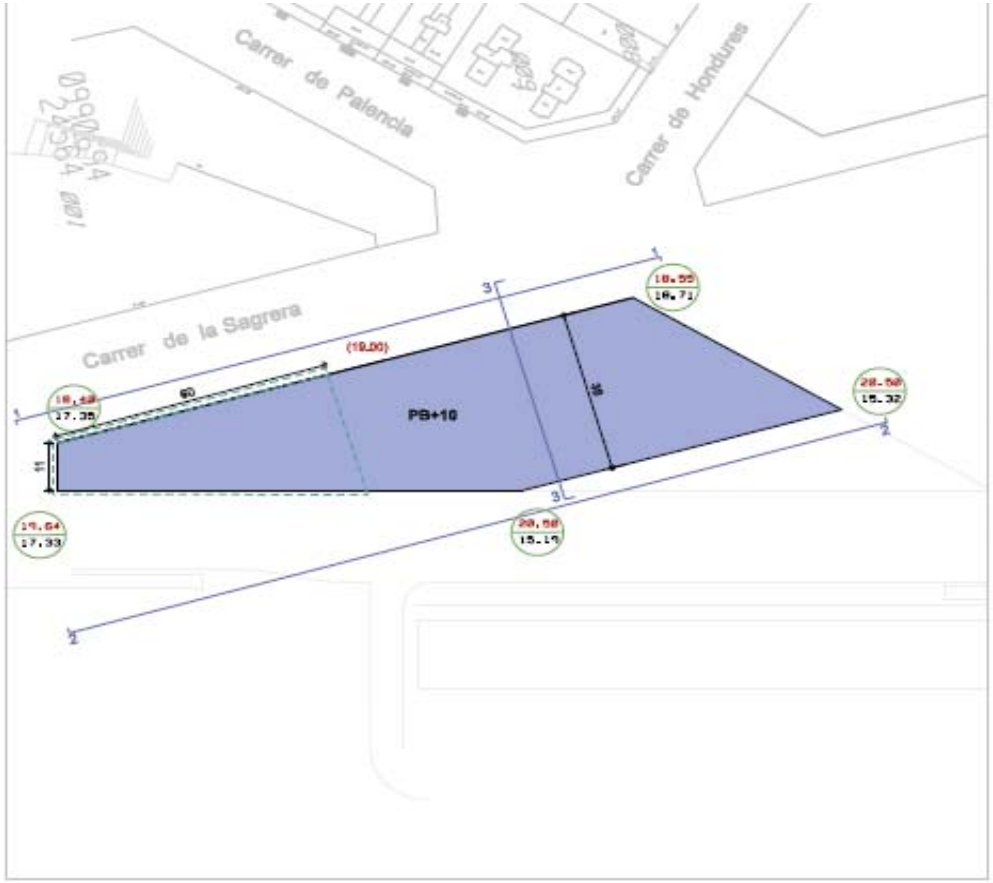
CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

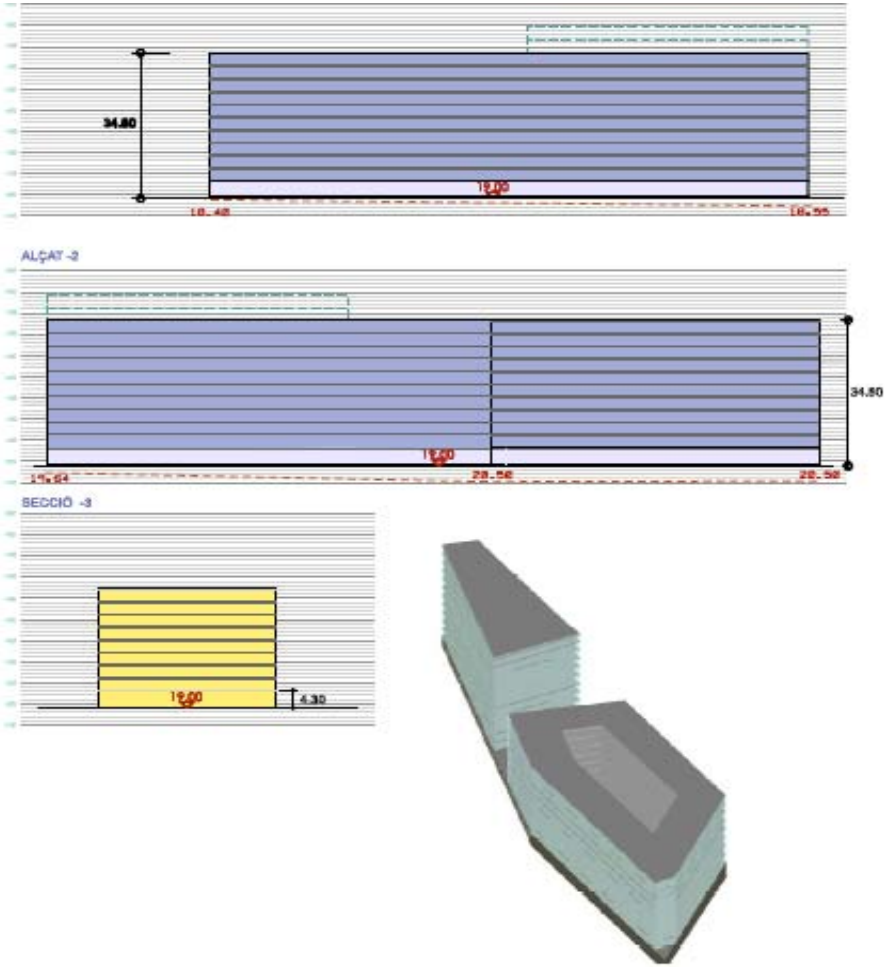
- Perímetre /Perfil Regulador
- Àmbit d' aplicació de l'article 22 de les normes
- Servitud d'ús públic alçada lliure mínima 6m
- 91.50 / 91.48 Proposta / Actual — Rasants.
- Perfil del Terreny actual.

PARÀMETRES NUMÈRICS :

Superficie de sòl	5.604 M2
Superficie màxima de sostre	31.084 M2
Superfície màxima de sostre destinat a habitatge	26.321 M2
Alçada reguladora	0.0
Cota de referència	(0.0) / 0
Mitjera	

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR ENTORN SAGRERA.	data FEBRER 2007	escala a3 : E: 1/1000	nom del plànol UP-6
	nom arxiu: up-6.dgn		nº del plànol O-6.6
promotor:	equip redactor: UTE Jordi Carbonell i Curell,arquitecte Enric Pericas i Bosch Valeri Consultors i Associats		





CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Perímetre /Perfil Regulador

Àmbit d' aplicació de l'article 22 de les normes

Servitud d'ús públic alçada lliure mínima 6m

91.58 / 91.48 Proposta / Actual Rasants.

Perfil del Terreny actual.

PARÀMETRES NUMÉRICS :

Superfície de sòl	4.346 M2
Superfície màxima de sostre	25.210 M2
Superfície màxima de sostre destinat a habitatge	25.733 M2
Alçada reguladora	0.0
Cota de referència	(0.0)
Mitjera	

PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR ENTORN SAGRERA.	data FEBRER 2007	escala a3 : E: 1/1000	nom del plànol UP-7
	nom arxiu up-1.dgn		nº del plànol O-6.7
promotora	equip redactor UTE Jordi Carbonell i Cureil,arquitecte Enric Pericas i Bosch Valeri Consultors i Associats		

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SUELO A ADQUIRIR PARA EL PROYECTO ENVOLTORIOS URBANOS.

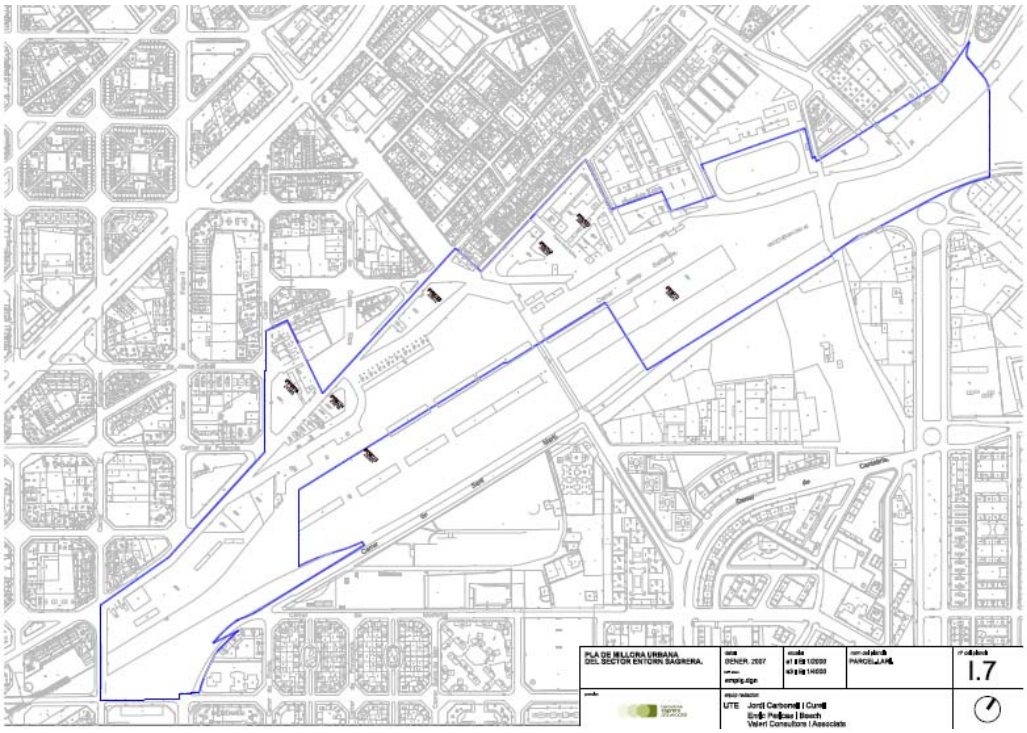
	SUP. SUELO	SUP. TECHO	VIV. PROTEGIDA	VIV. CONCERTADA	VIV. LIBRE	TERCIARIO.	OFICINAS	HOTELERO	PARKINGS.
UP-5	5.348,00	29.629,000	5.374,00	19.709,00		4.546,00			8.075,00
UP-6	5.604,00	31.084,00	26.321,00			4.763,00			8.475,00
UP-7	4.346,00	29.210,00			25.733,00	3.477,00			5.625,00
UP-8	10.806,00	88.213,00					39.716,00	48.497,00	43.224,00
TOTAL	26.104,00	178.136,000	31.695,00	19.709,00	25.733,00	12.786,00	39.716,00	48.497,00	65.399,00

PROPIEDAD DEL SUELO.

MANZANA 0990760: AYUNTAMIENTO DE BARCELONA.

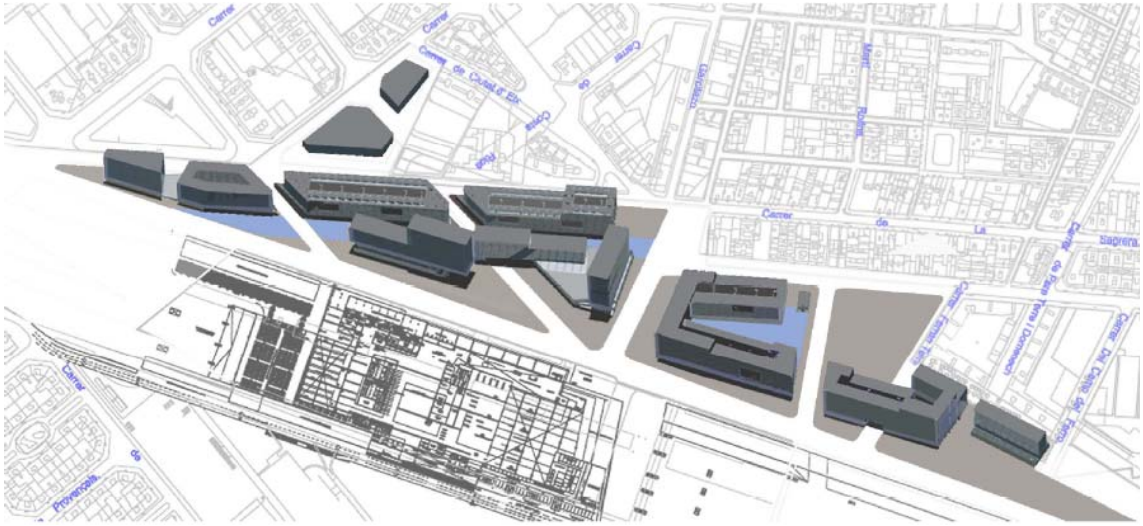
MANZANA 0990774: Teresa Bozzo Vila.

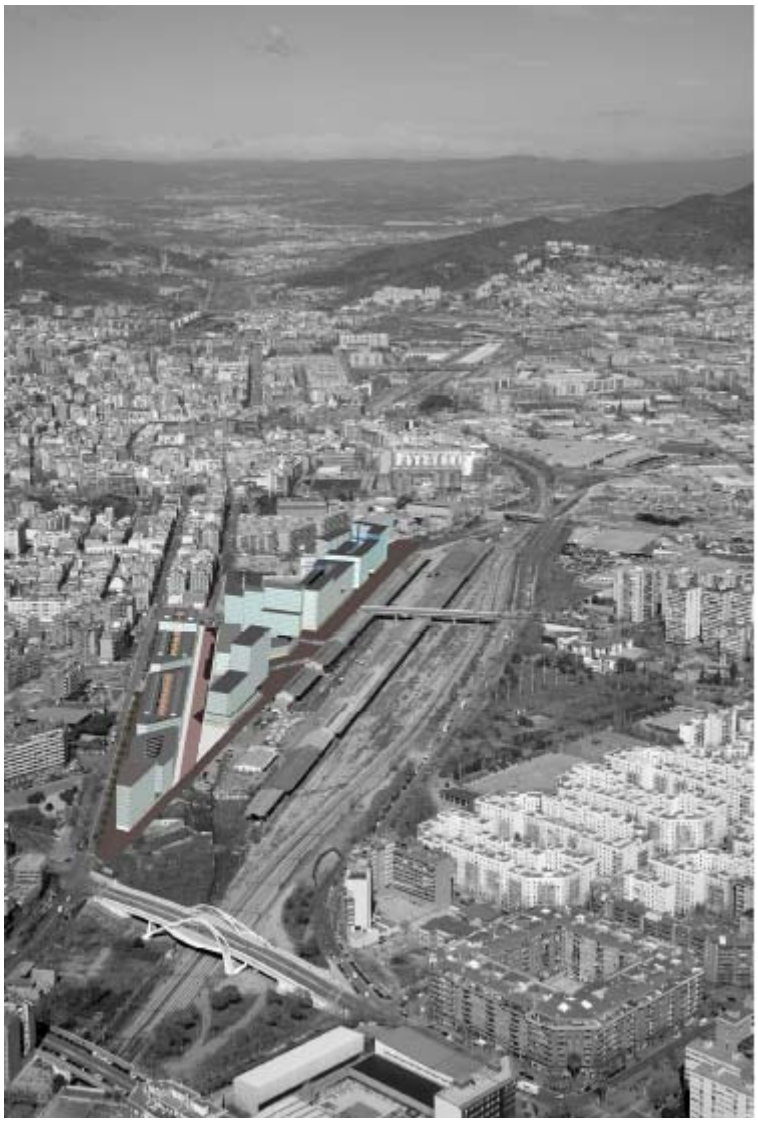
MANZANA 0990773: RENFE-ADIF

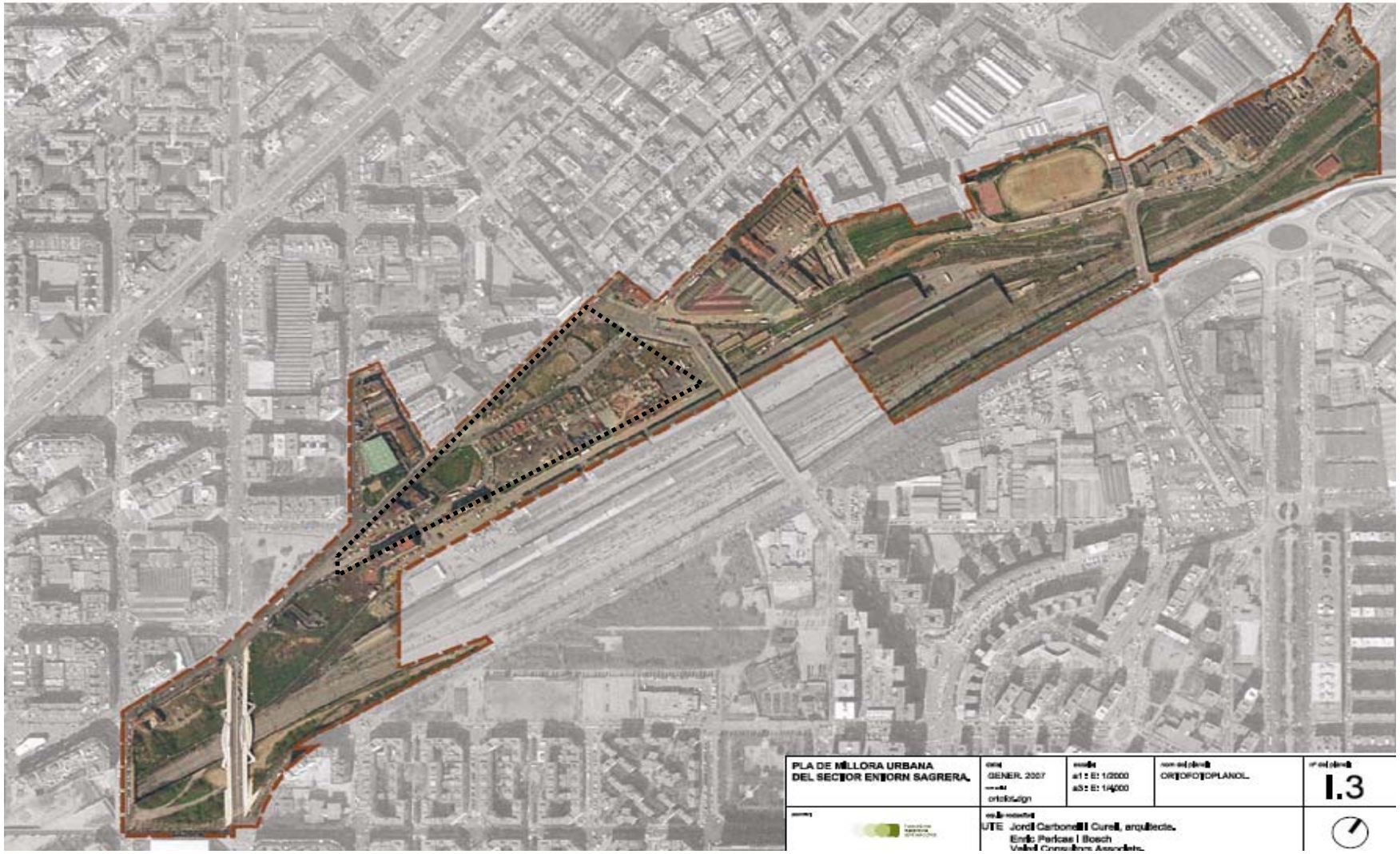


PARCELARIO

PROPUESTAS VOLUMETRICAS DEL PMU.







SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR.

2.2- ANALISIS DE MERCADO Y DEMANDA.

2.2.1- ANÁLISIS DEL ENTORNO.

ANTECEDENTES.

Box Populi, se propone realizar una intervención inmobiliaria en el entorno de la futura estación intermodal de la Sagrera, en la ciudad de Barcelona, siendo ésta una obra de gran volumen pretendiendo ser una operación de impacto en el conjunto de la ciudad.

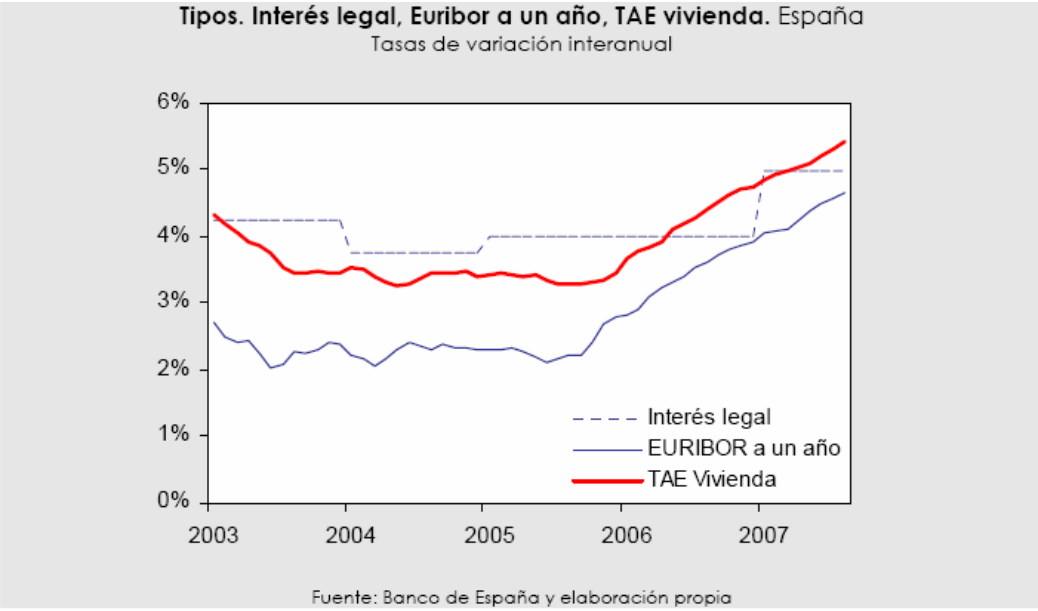
Aunque la intervención es una operación amplia, nos centraremos en este estudio en determinar las razones que motivan la implementación del envoltorio y su gestión, que es la base de esta inversión, siento el resto de actuaciones coyunturales y necesarias para llevar a cabo toda la operación.

SITUACIÓN ECONÓMICA Y DEL SECTOR.
SITUACIÓN MACROECONÓMICA ACTUAL.

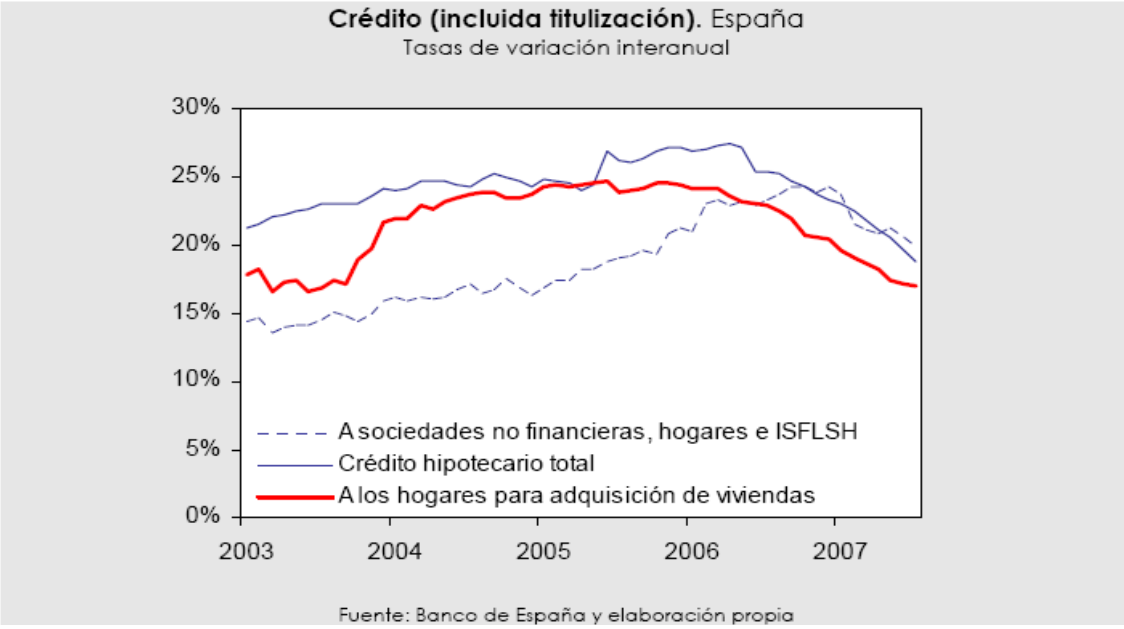
El análisis del entorno es fundamental para saber la coyuntura compleja en la que nos encontramos tanto en el sector de la promoción inmobiliaria como en la economía en general.

Desde que el 1 de diciembre de 2005, el Banco Central Europeo iniciase un proceso de restricción monetaria, los tipos de interés oficiales se han incrementado en ocho ocasiones, para un total de 2 puntos porcentuales, quedando situado el tipo básico de referencia en el 4% desde el mes de junio de 2007.

La subida de los tipos de interés se ha trasladado a los intereses hipotecarios, de forma que en julio de este año, la TAE de las nuevas operaciones de crédito a la adquisición de vivienda se situaba en el 5,32%,103 puntos básicos por encima del tipo aplicado en el mismo período del año anterior (4,29%).



El deterioro de la accesibilidad ha frenado la demanda residencial, lo que se está traduciendo en un alargamiento de los plazos de venta y en un menor número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva y especialmente de vivienda usada. Además de esto, el enfriamiento de la demanda se está reflejando en la desaceleración de la demanda de crédito hipotecario que también se ve afectada por el endurecimiento de las condiciones de oferta de las entidades financieras (caída en la relación entre el préstamo concedido y el valor de la vivienda, incremento de las garantías exigidas, etc.), y da la crisis financiera a nivel mundial, entre otros.

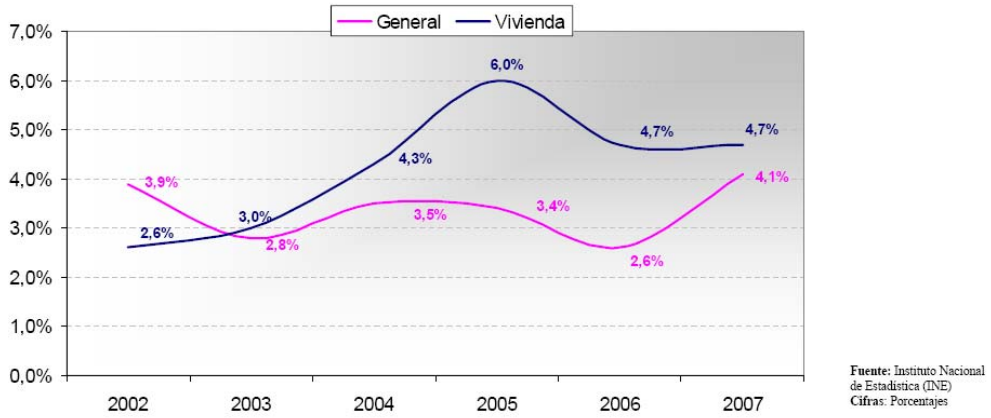


La evolución y tendencias de los principales indicadores macroeconómicos que afectan al sector inmobiliario español, así como las características del mismo y las perspectivas de su trayectoria en los próximos meses, se detallan a continuación:

El IPC ha seguido una tendencia al alza durante los últimos meses, situándose en el 4,2% interanual en el mes de diciembre de 2007. Los precios de la vivienda han alineado su crecimiento con el índice general, creciendo al 4,7% en 2007, según el Ministerio de Vivienda.

En este año 2008, los precios de la vivienda están siendo afectados por éstos y otros factores, cosa que ha hecho que el crecimiento real de los precios (esto es, descontado el efecto de una fuerte inflación) sea negativo y se espera que en los próximos meses el precio de venta de los inmuebles disminuya, cosa que no ocurría en España desde el año 1993.

Evolución IPC vivienda versus general



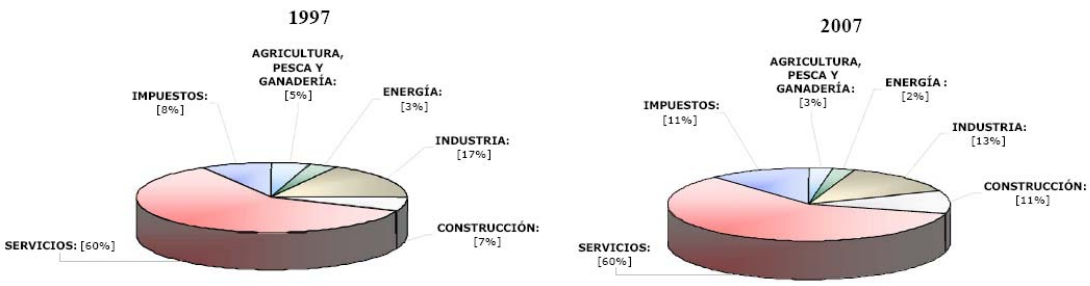
Para inicio de 2008 se prevé un **incremento del IPC** general hacia el 4,2%, para subir hacia el 4,4% en el primer trimestre y descender paulatinamente a lo largo de 2008.

En cuanto al Producto Interior Bruto, el último dato publicado al finalizar el tercer trimestre de 2007 señala un crecimiento interanual del 3,8%, con un incremento del peso relativo de la construcción en los últimos diez años desde el 7% de 1997 hasta el 11% en 2007. Dicho incremento se reducirá en los

próximos tiempos, reduciendo su aportación en 7 puntos porcentuales en términos de creación de empleo, lo que se traduce en 250.000 puestos.

Los tipos de interés han seguido una tendencia al alza desde el año 2005, fijándose el Euribor a un año en el 4,79% al cierre de 2007 y en la actualidad alcanza ya el 5,4%. Las previsiones de la mayoría de los analistas apuntan a un incremento de los tipos oficiales del Banco Central Europeo y por ende, del Euribor durante el segundo semestre de 2008.

Previsiones del PIB y su desglose

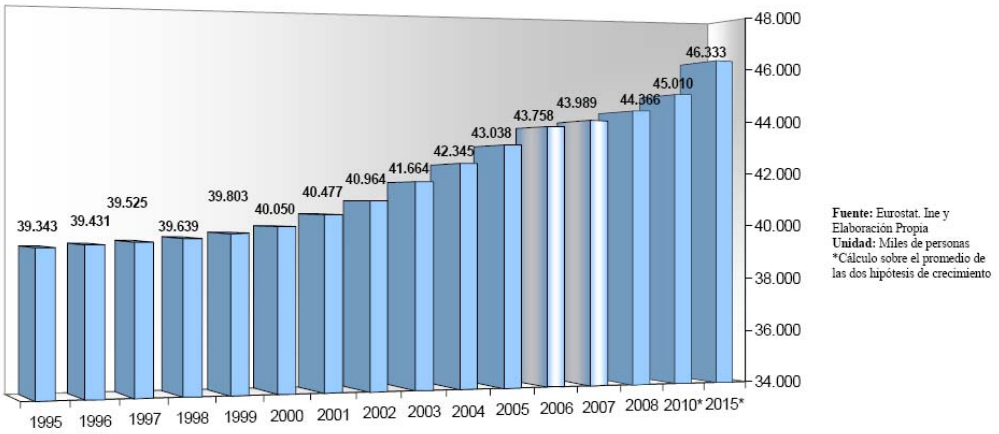


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)
Cifras: Porcentajes

La distribución porcentual del PIB de cada uno de los sectores productivos ha experimentado **cambios significativos en el sector de la construcción**, que ha pasado del 7% en 1997 al 11% en 2007. Para 2008 **se estima una pérdida de peso del sector** en la economía nacional.

Respecto a la evolución demográfica, se observa un crecimiento acentuado durante los últimos años: la población española no llegaba a los 40 millones de personas a finales de la década de los noventa, acercándose a finales de 2007 a los 44 millones y con previsión de crecer hasta los 45 millones en 2010 y sobrepasar los 46 millones en 2015, debido a un fuerte proceso inmigratorio.

Evolución y estimación de la población en España 1995-2015



Todas las previsiones efectuadas por organismos competentes han sido demasiado moderadas al no considerar el **fuerte componente inmigratorio reciente**.

Dicho proceso ha ampliado la proporción de extranjeros residentes en España desde el 2% que existía a finales de los noventa hasta un porcentaje superior al 10% en la actualidad, es decir, aproximadamente 5 millones de inmigrantes, según un Informe patrocinado por Caja Madrid. Las previsiones apuntan a que dicho porcentaje se acercará al 14% en 2015, Madrid, Cataluña y la Comunidad Valenciana presentan ya cifras en torno al 18-20%.

La población inmigrante, precisamente, presenta un importante potencial de demanda: un 54% se concentra entre los 25 y los 45 años, posibles compradores de vivienda. Se estima que en 2008 un 14,2% de los 15.500.000 hogares constituidos en España estará formado por inmigrantes.

EL MERCADO RESIDENCIAL:

En España existe un parque residencial de 24,5 millones de viviendas, después de un crecimiento de la producción del 2,5% en 2007, que devuelve al sector a los ritmos de crecimiento de principios de la década. Las previsiones apuntan a que en las próximas fechas la vivienda libre iniciada continuará desacelerando su ritmo de crecimiento, mientras la vivienda de protección cobrará mayor importancia relativa.

En este sentido, durante el primer semestre del año 2007 se finalizaron cerca de 300.000 viviendas, un 13% menos que en el semestre anterior (segundo de 2006). Las viviendas protegidas finalizadas, en cambio, aumentaron un 5,5%, hasta las 31.800.

Parque de vivienda. Evolución y previsiones

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia

En cuanto al régimen de tenencia, la propiedad sigue siendo protagonista indiscutible, ya que más del 85% de los residentes posee una vivienda propia. Cerca del 15%, además, dispone de una segunda residencia. Se estima que en 2008 el alquiler incremente su importancia en este apartado.

Las tasas de crecimiento de los precios residenciales de obra nueva en España vivieron su punto de inflexión en 2004, fecha en la que se alcanzo el 16,7% frente al año precedente. En ese año se rompió una tendencia alcista que, en términos absolutos, alcanzó un 194% desde los 693 €/m²c de 1995 hasta los 2.037 €/m²c en 2007. Entre 2001 y 2006 los precios crecieron a un promedio del 13% anual, con una tasa del 9,1% en 2006 y del 4,8% en 2007.

Actualmente, la vivienda tiene un precio medio de 2.085 €/m²c, y se estima que a finales de 2008 habrá crecido en torno al 1,6%, hasta los 2.118 €/m²c.

Los ritmos de venta (porcentaje de viviendas de una promoción residencial que se venden en un mes) iniciaron una paulatina desaceleración en los años 2004 y 2005 desde los máximos alcanzados en el año 2003, entre el 12% y el 14%.

En 2007 el descenso en los ritmos de venta ha sido muy acusado, entre un 40 y 55% respecto a 2006, siendo mucho más vehemente esta tendencia en la costa.

En consecuencia, el tiempo medio en que se puede comercializar actualmente una promoción ha crecido considerablemente, situándose en torno a los 30 ó 36 meses, dependiendo de las localizaciones.

Respecto a las características de la oferta, en general las superficies de las viviendas en España son cada vez más pequeñas. En los tres grandes mercados, la superficie media se eleva a 104 m²c en la Comunidad Valenciana, de 98 m²c en Cataluña, y de 100 m²c en la Comunidad de Madrid. En el caso de Madrid, cobra gran relevancia la oferta con superficies construidas iguales o menores a los 60 m²c.

En cuanto a su distribución, la estrella es la vivienda de dos dormitorios, que representa casi la mitad de la oferta de obra nueva en las tres Comunidades anteriores. En Madrid, incluso destaca una creciente oferta de estudios y unidades de un dormitorio. En general, las tipologías con menor número de habitaciones adquieren mayor protagonismo.

La accesibilidad, o ratio obtenido del precio de vivienda divido entre el salario neto anual de un grupo familiar (número de años necesarios para pagar la vivienda si se aplicaran la totalidad de los ingresos), se eleva a 5,1, 7,4 y 10 años para las viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, respectivamente, en la Comunidad de Madrid, tomando dos salarios netos como base. En Cataluña la accesibilidad se cifra en 3,8 años para viviendas de 1 dormitorio, 5,4 años para dos y 7,1 para tres dormitorios. En Valencia son necesarios 4,1 años, 5,8 y 7,8 para cada una de las distribuciones.

Para 2008, las perspectivas de negocio del mercado inmobiliario residencial vienen determinadas por diversos factores: los tipos de interés, según la mayoría de los analistas, tenderán a la estabilidad (a pesar de posibles incrementos en el muy corto plazo), si bien las entidades financieras están

restringiendo la concesión de créditos; la morosidad seguirá incrementándose; las tasas de nupcialidad continuarán en descenso, frente al incremento de las disoluciones (separaciones, divorcios y nulidades); la población activa ha superado los 22 millones de personas, desde los 18 que existían en 2001. En 2007 se mantenían ocupadas 20.300.000, mientras la tasa de paro se situaba en el 8%. En 2008 el ritmo de creación de empleo se verá ralentizado hasta los 620.000 puestos de trabajo.

Desde octubre de 2006 hasta octubre de 2007 se visaron proyectos para un volumen de viviendas un 23,2% menor que en el mismo periodo anterior (2006) y un 4,3% menor que dos años antes (2005).

En conclusión, la coyuntura del sector inmobiliario residencial viene determinada, en primer lugar, por el aumento de la dificultad de acceso a la vivienda por los incrementos de los precios y de los tipos de interés que venían facilitando un aterrizaje suave de la actividad en el mercado, con descensos de los ritmos de ventas y desaceleración del crecimiento de los precios. Así como el descenso de la rentabilidad de operaciones especulativas o de inversión, ha causado la salida de muchos inversores. Y en segundo lugar, también existen variables internacionales que afectan al sector, como la crisis de las hipotecas del tipo subprime (de alto riesgo) en Estados Unidos y la desconfianza de los agentes financieros en el inmobiliario mundial que han frenado la concesión de créditos al promotor y al particular y han generado una importante desorientación al comprador de vivienda (usuario o inversor), que retrasa su decisión de compra en espera de un mejor escenario desencadenando fuertes descensos de los ritmos de venta y un escenario de sobreoferta en algunas localizaciones.

En los próximos meses, estas tendencias producirán incrementos de precios por debajo del IPC, e incluso decrecimientos, en el caso de la vivienda de obra nueva y de segunda mano y en casos puntuales de la vivienda en costa, además de una mayor flexibilidad en las fórmulas de financiación.

La producción descenderá a niveles por debajo de las 400.000 viviendas anuales –destruyendo unos 250.000 puestos de trabajo en el sector de la construcción–, para atender a una demanda que se estima en torno a las 370.000 viviendas al año.

No obstante, existen informes de contrastada rigurosidad, que apuntan que el número de vivienda excedente en España, alcanza el millón de unidades. Tal desajuste, supondrá un proceso de absorción de dicho parque excedente, lento y con fuertes consecuencias negativas para el sector.

Desde el punto de vista empresarial, existe una gran dependencia de la financiación que está provocando la venta de suelo y otros activos para compensar el bajo ritmo de ventas, así como la diversificación de la actividad tanto geográfica como en áreas de negocio; el valor de algunas empresas está disminuyendo por este motivo y por los nuevos criterios de valoración de la reciente Ley del Suelo; algunos agentes con menor capacidad financiera se están retirando del mercado por la menor actividad, y este panorama extiende sus consecuencias a empresas auxiliares del sector: constructoras, oficios, proveedores de construcción, comercializadoras, consultoras, etc.

2.2.2. CLIENTE POTENCIAL.

El presente estudio, del cual puede depende la construcción de viviendas con la idea de negocio de explotarlas en régimen de alquiler se ha desarrollado como un estudio del cliente potencial, en forma de cuestionario, con el fin de determinar las necesidades y expectativas de nuestro cliente.

Se focaliza su esfuerzo en la obtención de unos resultados que nos permitan:

- Conocer las principales motivaciones que inducen a establecerse en una vivienda de alquiler.

- Conocer las motivaciones y los frenos para establecerse en régimen de alquiler, en el núcleo urbano.

- Necesidades en relación con:
  - · Comunicaciones y transporte público.
  - · Espacios libres, equipamientos, etc
  - · Superficie de las viviendas.
  - · Número de habitaciones.
  - · Acabados.
  - · Equipamientos.
  - · Servicios posibles a ofrecer.
  - · Condiciones de alquiler.
  - · Garantías, seguridad.
  - · Experiencias en el alquiler de una vivienda.

2.2.3- ENCUESTA*.

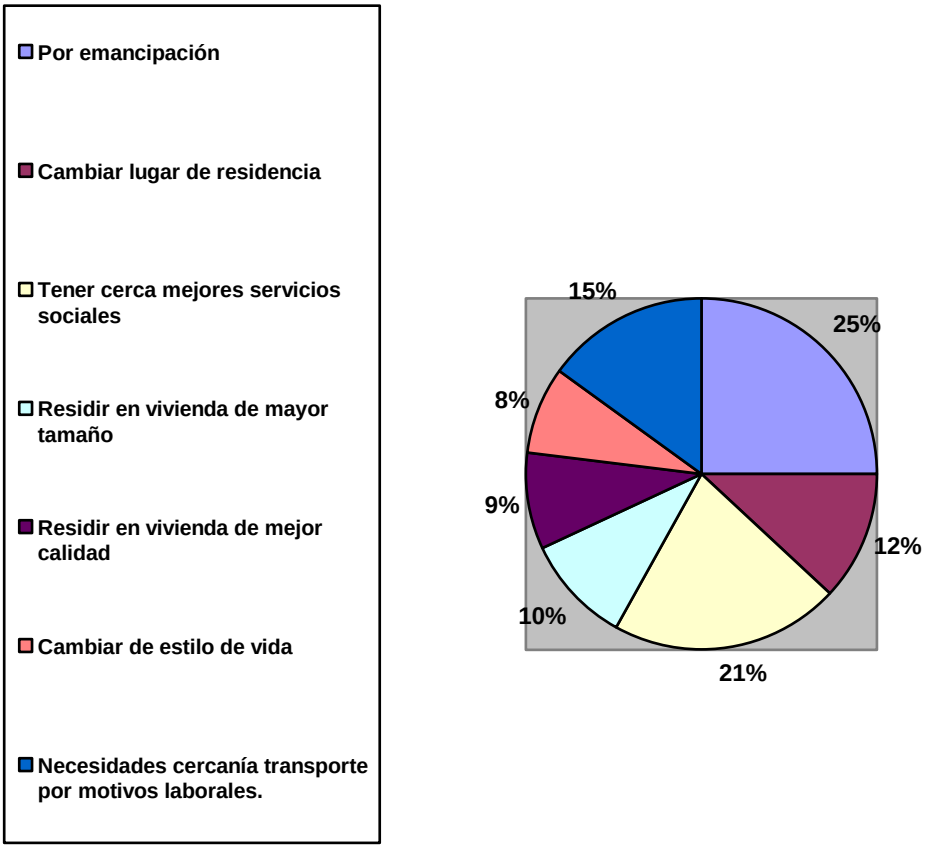
Comenzaremos por el primer método de análisis, la encuesta. Las personas invitadas a participar en las encuestas fueron seleccionadas al azar respondiendo al siguiente perfil:

- Parejas o individuos con edades comprendidas entre los 25 y 70 años. Incidiendo en los rangos de los extremos, jóvenes y personas de edad.
- Autónomos profesionales o contratados con un nivel salarial dentro del rango de los 24.000 y 60.000 euros brutos anuales.
- Residencia y/o lugar de trabajo en la provincia de Barcelona.

Principales Resultados Obtenidos:

A). MOTIVACIONES PRINCIPALES PARA ESTABLECERSE EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

- Por emancipación: 25%
- Cambiar el lugar de residencia para mejora su sitio: 12%
- Tener cerca mejores servicios comerciales, sociales, sanitarios y educativos: 21%
- Residir en una vivienda de una vivienda de mayor tamaño: 10%
- Residir en una vivienda de mayor calidad: 9%
- Cambiar estilo de vida: 8%
- Necesidades cercanía transporte por motivos laborales: 15%



* Muestra: 60 individuos, 30 hombres y 30 mujeres en los barrios de: Sagrera, Clot, Borne, Eixample y Les Corts, y que cumplan con los requisitos del perfil de cliente arriba mencionados.
Realizada por miembros del grupo de trabajo entre los días 27, 28, 29 y 30 de Abril de 2008, mediante un cuestionario de preguntas con varias opciones cerradas de respuesta.

B- MOTIVACIONES Y OBSTÁCULOS PARA ESTABLECERSE EN RÉGIMEN DE ALQUILER, EN EL NÚCLEO URBANO:

Motivaciones:

- Vivir cerca del lugar de trabajo y del entorno familiar.
- Buena comunicación y medios de transporte.
- Mayor oferta cultural, social y de ocio más dinámica.
- Facilidades para encontrar buenos colegios para los hijos.
- Posibilidades de cercanía a centros de negocios.
- Cercanía a equipamientos comerciales y de ocio.
- Proximidad a centros sanitarios de mayor calidad.

Obstáculos:

- Contaminación.
- Tráfico.
- Menos metros cuadrados por más dinero.
- Vivienda alejada del centro.

C). NECESIDADES EN RELACIÓN CON LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS.

- *Superficie*: Las personas encuestadas prefieren viviendas con superficies entre 40 m2 y 100 m2 útiles, dependiendo del tamaño del núcleo familiar y otras necesidades como las laborales.

- *Número de habitaciones*: Existen variadas opiniones, hay desde la necesidad de espacios integrados en una sola estancia, hasta la voluntad de tener hasta 4 habitaciones. Para diferentes usos.

- *Acabados*: Al igual que en el resto existen grandes diferencias entre los encuestados acerca de las exigencias al respecto, pero concretando lo más significativo:

- Aire acondicionado.

- Cocinas y cuartos de baño alicatados, pero exigiendo la posibilidad de elegir materiales, tanto en suelos como en paredes.
- Amueblado y cocina montada.
- Pintura lisa en todas las estancias.
- Doble acristalamiento en carpintería exterior.
- Puertas interiores chapadas en madera.
- Posibilidades de conexión a internet, televisión y telefonía.

- Equipamientos: El 75% de las personas encuestadas desea disponer de posibilidad de al menos una plaza de garaje con su trastero, incluso hay parejas que solicitan dos plazas.

- Servicios: El 80 % de los encuestados solicita diferentes servicios de lavandería, limpieza hogar, atención a personas de avanzada edad y guardería.

- Garantías, seguridad: Las condiciones de las viviendas serán las exigidas por la ley y normativas urbanísticas, para todos los encuestados y además se solicita que los acabados sean acordes a lo pactado.

2.2.4- ANÁLISIS DEMOGRÁFICO BARCELONA Y SANT ANDREU- SAGRERA.

A pesar de que nuestro cliente potencial es el cliente que ya vive o trabaja en Barcelona, o tiene la intención de hacerlo en el medio-corto plazo, analizaremos más en profundidad el entorno inmediato donde se ubicará nuestra promoción, pues podremos extraer conclusiones, en parte extrapolables a la ciudad de Barcelona en general, y además, serán útiles para ver qué tipo de comercio necesita la zona, así como para ver la demanda potencial de vivienda en régimen de VPO, y muy en especial, de nuestra empresa de facilities.

En el presente apartado pretendemos realizar una lectura de los datos expuestos por el Ayuntamiento de Barcelona en referencia a estudios realizados acerca de las características socio-demográficas del distrito de Sant Andreu.

Todos estos datos han sido recogidos por el Departamento de Estadística del municipio, basándose en los datos del Departamento de Gobernación, la Generalitat de Catalunya y el Ministerio del Interior.

Estos datos están estructurados en los siguientes grandes bloques:
Análisis Demográfico
Análisis Social
Vivienda

Todos estos datos se observan de manera más detallada en el Anexo 1 de este trabajo, en el que figuran tablas y gráficos explicativos, que facilitarán una mejor comprensión del estudio.

Análisis demográfico:

Comenzaremos realizando un resumen de los datos más significativos en cuanto a los indicadores demográficos, siendo fundamental su comprensión para la posterior toma de decisiones respecto al objeto del presente informe.

El distrito de Sant Andreu, tiene una superficie de 656 ha., siendo la de la ciudad en su conjunto de 10.096ha.

Analizando los datos obtenidos podemos comprobar que la población de Sant Andreu se acerca al 10% de la población de toda la ciudad condal, siendo el número de mujeres proporcional al de hombres, tanto en el conjunto de la ciudad como en el distrito.

En el distrito de Sant Andreu detectamos dos factores significativos, su tasa de crecimiento es algo inferior a la de Barcelona aunque la densidad de habitantes por hectárea sea mayor.

Esta población se estudia en grandes grupos de edad, para poder ver su evolución en el tiempo. Estos grandes grupos se estructuran comenzando desde los recién nacidos hasta los 14 años, desde los 15 a los 24, desde los 25 hasta los 64 y por último los ancianos.

Dentro de estos grupos, la pirámide poblacional no ha variado su forma demasiado desde 2001, pero sin embargo el salto es remarcable desde 1991. Los cambios más importantes es el número menor de niños (0-14), habiéndose reducido en 5 puntos; este mismo porcentaje es el que la población de mayor edad (de 65 años en adelante), se ha visto incrementada.

Entre los otros dos grandes grupos las variaciones son menores, aunque la progresión es que la pirámide se está estrechando por la parte inferior, aspecto éste que analizaremos en las conclusiones.

Dentro del distrito de Sant Andreu según los datos obtenidos de estas estadísticas, la proporción de inmigrantes es del 10 por ciento, siendo este número a fecha de hoy probablemente superior ya que en el resto de la región y del estado la evolución desde 2004 hasta la fecha es de crecimiento progresivo de la población extranjera, en mayor medida de América. Es significativo que el 30 por ciento de la población sea de otras comunidades autónomas, siendo en su mayoría provenientes de Andalucía (un diez por ciento sobre el total).

Análisis social:

El siguiente gran capítulo de estadísticas reflejado en este estudio es el que hace referencia a las características de esta población, teniendo en cuenta criterios como el nivel de estudios, ocupación.

La gran mayoría de los habitantes de este distrito tienen estudios primarios o secundarios, siendo mayor el porcentaje de estos últimos (un 48%). Sin embargo el nivel de población con estudios universitarios es reducido, no llegando ni al 15 por ciento.

Los datos referentes a la ocupación están referidos a 2004, siendo ahora mismo un dato no válido debido a que desde entonces hasta finales del año 2007, este valor se ha visto reducido. Pero ahora mismo con la coyuntura económica en la que estamos y especialmente con la crisis en el sector de la construcción, sino se realizan por parte de la administración políticas de adaptación para los trabajadores de este sector, el número de parados se verá incrementado de manera notoria.

Lo que si podemos extraer de las estadísticas es que en su gran mayoría el trabajador tipo del distrito es una asalariado por cuenta ajena, fijo. Siendo cercano a un 70% de la población activa, si a este valor añadimos los eventuales por cuenta ajena, nos situamos en casi el 100%.

Vivienda:

Ante todo al analizar estos datos tenemos que tener en cuenta dos factores; desde que se dieron estas estadísticas hasta la fecha de hoy varios aspectos se han modificado en la evolución de este sector, y en el análisis del PGM que hemos realizado en otro apartado se detallan mejor los valores reales de los diferentes usos del suelo en cuanto a datos de densidades, nº viviendas y otros usos urbanos.

Pero de todas maneras estas estadísticas pueden darnos una noción de algunos aspectos reseñables del distrito.

Uno de estos aspectos es el tamaño predominante del tipo de vivienda del sector, que son viviendas de entre 70 y 120 metros cuadrados en su gran

mayoría, que esto no quiere decir que sea lo que se necesite, sino que tiene que ver con el segundo aspecto más significativo; el 60 por ciento de todo lo construido hasta la fecha en el distrito se desarrolló entre 1960 y 1980, y la tipología que se construía en aquella época era de este tamaño, porque los núcleos familiares eran más homogéneos que hoy en día, y eran necesarios estos espacios.

Economía:

El apartado dedicado a la economía está planteado desde el punto de vista del análisis de los diferentes sectores actuantes en la ciudad. Quedando patente que dentro del distrito los predominantes son los servicios y el comercio menor, quedando en menor medida los profesionales y la industria.
El sector predominante servicios, con un 37,7 % del total, está dedicado principalmente a transporte y comunicación.
En el sector del comercio menor destaca el dedicado a los comestibles.

Todos estos datos se pueden consultar en el anexo adjunto, viendo en detalle cada una de estas estadísticas, que son las que hemos utilizado para establecer las conclusiones finales que añadimos al final de este apartado.

Evolución del precio por m2 en Barcelona y el distrito de Sant Andreu.

Estimación de los precios del mercado inmobiliario.

A/ Precios medios de venta de las viviendas de primera mano. 2002-2006

Distrito	2002	2003	2004	2005	2006
BARCELONA	2.931	3.476	4.193	5.082	5.791
Sant Andreu	2.545	2.999	3.581	4.120	4.734

B/ Precios medios de venta de las viviendas de segunda mano. 2002-2006

Distrito	2002	2003	2004	2005	2006
BARCELONA	2.765	3.179	3.672	4.311	4.948
Sant Andreu	2.436	2.756	3.206	3.818	4.597

C/ Precios medios de alquiler de las viviendas. 2002-2006

Distrito	2002	2003	2004	2005	2006
BARCELONA	9,3	9,7	10,7	11,7	12,7
Sant Andreu	7,4	8,3	8,9	9,9	10,8

D/ Precios medios del alquiler contractual de las viviendas. 2002-2006

Distrito	2002	2003	2004	2005	2006
BARCELONA	578,9	639,3	699,7	779,2	873,6
Sant Andreu	467,0	520,1	610,2	658,7	755,0

E/ Precios medios de venda de los locales comerciales. 2002-2006

Distrito	2002	2003	2004	2005	2006
BARCELONA	1.401	1.676	1.971	2.305	2.745
Sant Andreu	1.270	1.411	1.827	1.875	2.343

F/ Precios medios de alquiler de los locales comerciales. 2002-2006

Distrito	2002	2003	2004	2005	2006
BARCELONA	7,8	8,6	9,3	10,3	11,6
Sant Andreu	6,9	6,9	7,9	8,8	9,6

G/ Precios medios de alquiler de las oficinas. 2002-2006

Distrito	2002	2003	2004	2005	2006
BARCELONA	9,0	9,5	10,2	11,3	12,6
Sant Andreu	5,8	6,9	7,4	7,6	8,3

H/ Precios medios de venda de las plazas de garaje. 2002-2006

Distrito	2002	2003	2004	2005	2006
BARCELONA	18,8	20,8	22,6	24,5	27,5
Sant Andreu	18,0	20,1	24,4	20,8	25,2

CONCLUSIONES:

Box Populi, empresa dedicada al desarrollo de envoltorios urbanos, pretende actuar en la zona de Sant Andreu, por lo tanto de los datos anteriormente citados establece una serie de conclusiones con este estudio que tratan de dar un indicativo de las posibles necesidades inmobiliarias del distrito y de la ciudad, de tal manera que sea capaz de adaptar el producto y el negocio a las mismas.

Posible Producto:

- Alquileres Jóvenes con alto nivel adquisitivo, ejecutivos y personas de la 3ª edad, también con un nivel de ingresos alto.
- Servicios para estos alquileres. Peluquería, fisioterapia, gimnasio, biblioteca…
- Comercio mayor. Grandes cadenas locales comerciales.
- Viviendas en algún régimen de protección oficial.
- Oficinas. Falta de locales en la zona dedicadas a este uso.

Estas cinco líneas generales deberán ser desarrolladas por el departamento de viabilidad y financiero, las cuales vienen justificadas desde el punto de vista de este estudio por los siguientes motivos:

Los alquileres van a ser necesarios en el sector por la coyuntura económica general, siendo importante incidir en la necesidad de orientarlo hacia un alquiler joven ó de la tercera edad, por la proporción de los mismos dentro de la ciudad y por los servicios que a estos grandes grupos pueden ser ofrecidos. De esta forma queda justificada la segunda línea de negocio que apuntamos en nuestras conclusiones.

En cuanto al comercio mayor, es interesante en el sector el desarrollo del mismo, por dos razones fundamentales; por la escasez de grandes áreas de comercio y porque como empresa debería ser una manera muy útil de buscar financiación a corto plazo.

En la línea del mercado residencial estatal, la población exige a la administración un mayor número de vivienda social, siendo la Sagrera, por su carácter demográfico, un lugar idóneo para su implantación.

Al igual que el comercio, la disposición de espacios para oficinas apenas existe en el distrito, además con la ejecución de la nueva estación de la Sagrera, este puede ser un lugar privilegiado para situar la sede social de más de una empresa.

Por último, se observa la posibilidad de adquirir suelo con uso hotelero, opción que parece interesante por la proximidad con la nueva estación del AVE. Esta opción ya se ha remitido al departamento de I+D para que analice su viabilidad, siendo favorable la opinión de este estudio a la compra y desarrollo de este suelo.

2.3- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO - FINANCIERA

El presente estudio trata de investigar si resulta adecuado o no invertir en la operación Sant Andreu - Sagrera, sugerida por el consejo de Administración, así como de la posible rentabilidad, en caso de existir, de la misma.

Debemos aclarar, previamente, la situación de partida financiera de Box Populi:
Los 6 socios **fundadores** realizarán aportaciones individuales en el momento de la constitución de la empresa hasta alcanzar los 150 millones de euros.
Los socios **accionistas** realizarán una aportación al Capital Social de la empresa en el momento de la constitución de otros 100 millones de euros, 50 de ellos exigibles a 4 años.

Estrategia financiera de la operación

El **periodo constructivo** llevado a cabo por la empresa BOX POPULI PROMOTORA, SA, se realizará de la siguiente manera:

La compra de los solares se hará mediante el desembolso de fondos propios de la empresa, en dos plazos. Para la ejecución de los edificios se solicitará un préstamo promotor consorciado (con varias instituciones de crédito), con carencia de 4 años, que servirá para hacer frente a buena parte de los gastos de construcción.
El hecho de organizar la obra en 3 fases de ejecución, nos permite reducir considerablemente las puntas de tesorería de la operación, alcanzando el endeudamiento máximo previsto para el mes 40 de obra, antes de la venta del hotel, y cifrándose en 265 millones de euros.
Para asegurar el cobro del hotel, la cadena interesada tiene firmados avales sobre bienes de su activo comprometiéndose a realizar efectivamente la compra.

Tras ejecutar las 3 fases de obra, BOX POPULI PROMOTORA, SA, vende los edificios resultantes, obteniendo un margen de beneficio sobre ventas del

16,43%, con una TIR media del proyecto del 21,64%, en una operación cuyo plazo estimado de duración será de 6 años.

Des del punto de vista económico, la operación supondrá una inversión de 530 millones de euros y se saldará con un beneficio antes de Impuestos de 95 millones de euros.

Para el **periodo de explotación**, BOX POPULI PROPERTIES y BOX POPULI PARKING inician la operación adquiriendo los inmuebles a explotar a BOX POPULI PROMOTORA, SA, tras cada una de las fases de obra siendo la primera compra a los 4 años de iniciar la obra.
En ese momento, los accionistas ya presentes en la empresa deberán realizar el segundo desembolso exigido de 50 millones de euros.
Tras finalizar la fase de obra, el beneficio obtenido de 95 millones de euros, conjuntamente con el importe de las aportaciones de socios accionistas, supondrán un importe de 200 millones de euros, que a su vez coincide, aproximadamente, con el importe de los bienes a adquirir por la empresa explotadora, cubriéndose el importe restante con la mínima aportación de fondos propios de la empresa, o bien con financiación externa.

Las cifras de resultado de la explotadora pueden observarse desde diferentes puntos de vista, dependiendo de la ida útil considerada de los inmuebles.
Calculando los resultados para una vida útil de 20 años, obtenemos una TIR del 8,76%, y si estimamos una vida útil de 50 años la TIR se sitúa en el 10,60%.
En ambos casos, para su cálculo no se ha tenido en cuenta la repercusión que tendrá la venta del edificio al fin de su vida útil. La financiación de la operación se ha supuesto realizada con fondos propios.

Como resultado de seguir esta estrategia financiera obtendremos un parque de inmuebles adecuado para su explotación y prestación de servicios de Facilities, mediante aportaciones de nuevos socios accionistas (no fundadores) y la aplicación, aquí, de los beneficios obtenidos por BOX POPULI PROMOTORA en la actuación de la Sagrera.

La situación tras 6 años de obra, es partir de nuevo con el capital inicial de 150 millones de euros en tesorería, un parque inmovilizado rentable, con un pay-back estimado de 13 años, y una empresa del grupo establecida en la zona ofertando a esos y otros edificios servicios de facilities, con unas cuotas de crecimiento anual previstas del 10% en facturación y con un margen de beneficio entorno del 7-8%.

Los resultados consolidados del grupo, en esta actuación, ofrecen una rentabilidad del proyecto del 15,4% (TIR) bajo una perspectiva de vida útil de 50 años.

Esta previsión, merece el análisis del Consejo de Administración para su definitiva aprobación, al cual le remitimos el presente estudio con nuestra APROVACIÓN sobre la viabilidad económica-financiera de la misma.

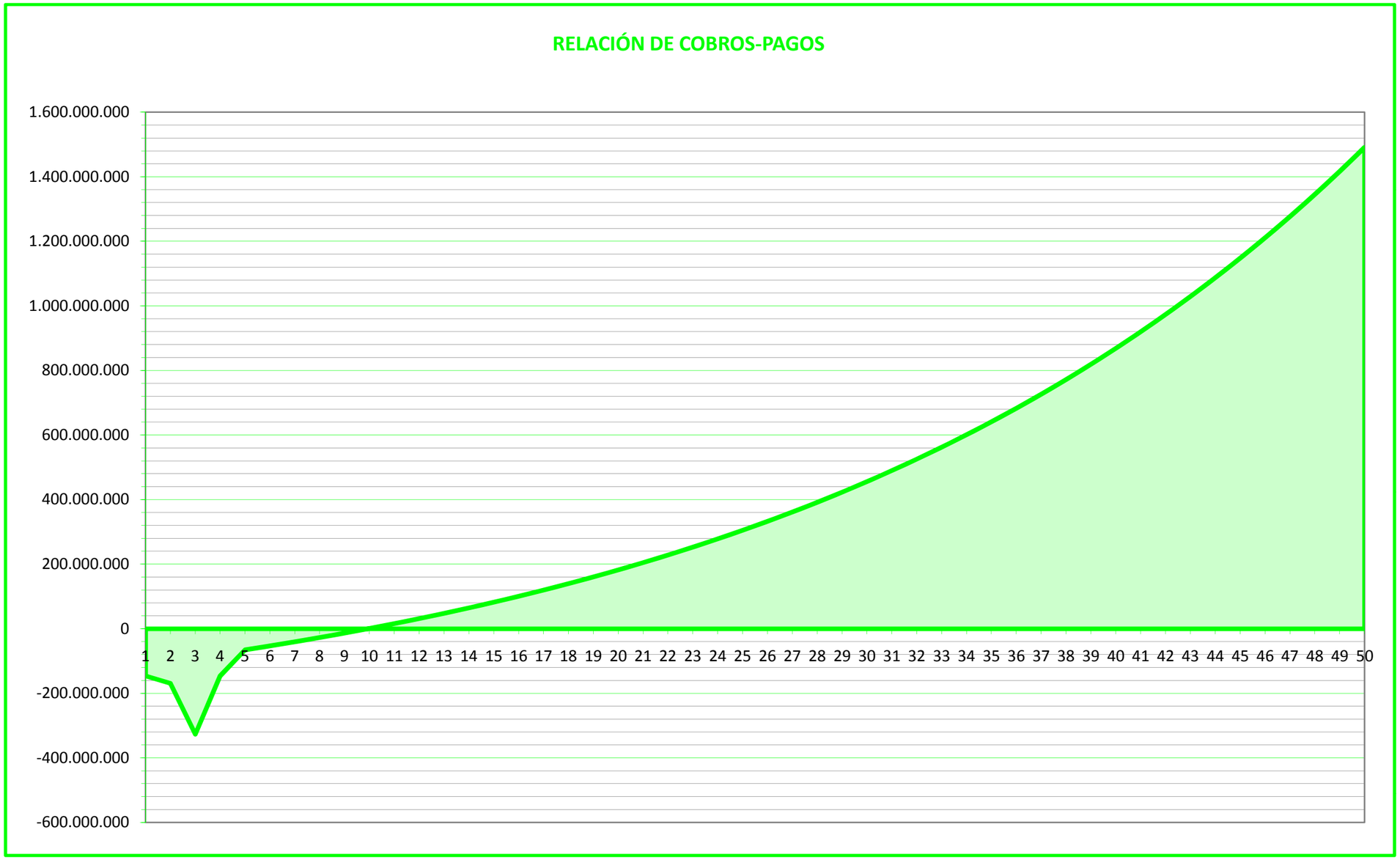
Para un mayor detalle de lo aquí expuesto, se adjuntan las tablas del estudio realizado, así como un avance de los balances de situación consolidados de BOX POPULI para sus 2 primeros ejercicios.

RESUMEN GLOBAL DEL PROYECTO

BOX POPULI - PROYECTO SAGRERA

año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
BOX POPULI PROMOTORA	-145.883.730,52	-22.921.119,58	-157.587.803,49	272.656.602,34	151.547.482,26						
BOX POPULI PROPERTIES & BOX POPULI PARKING				-91.913.364,74	-71.262.028,97	11874488,12	12373216,62	12892891,72	13434393,18	13998637,69	14586580,47
BOX POPULI FACILITIES				103.215,02	221.943,04	300.269,89	312.881,22	326.022,23	339.715,17	353.983,20	368.850,50
	-145.883.730,52	-22.921.119,58	-157.587.803,49	180.846.452,62	80.507.396,33	12.174.758,01	12.686.097,85	13.218.913,96	13.774.108,34	14.352.620,89	14.955.430,97

TIR	**15,40%**



BOX POPULI - PROYI

año	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
BOX POPULI PROMOTORA											
BOX POPULI PROPERTIES & BOX POPULI PARKING	15199216,85	15837583,96	16502762,49	17195878,51	17918105,41	18670665,83	19454833,8	20271936,82	21123358,17	22010539,21	22934981,86
BOX POPULI FACILITIES	384.342,22	400.484,59	417.304,95	434.831,75	453.094,69	472.124,66	491.953,90	512.615,96	534.145,83	556.579,96	579.956,32
	15.583.559,07	16.238.068,55	16.920.067,43	17.630.710,26	18.371.200,09	19.142.790,50	19.946.787,70	20.784.552,78	21.657.504,00	22.567.119,17	23.514.938,17

TIR 15,40%

BOX POPULI - PROYI

año	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
BOX POPULI PROMOTORA											
BOX POPULI PROPERTIES & BOX POPULI PARKING	23898251,09	24901977,64	25947860,7	27037670,85	28173253,02	29356529,65	30589503,9	31874263,06	33212982,11	34607927,36	36061460,31
BOX POPULI FACILITIES	604.314,48	629.695,69	656.142,91	683.700,91	712.416,35	742.337,84	773.516,03	806.003,70	839.855,86	875.129,80	911.885,25
	24.502.565,58	25.531.673,33	26.604.003,61	27.721.371,76	28.885.669,38	30.098.867,49	31.363.019,92	32.680.266,76	34.052.837,96	35.483.057,16	36.973.345,56

TIR 15,40%

BOX POPULI - PROYI

año	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
BOX POPULI PROMOTORA											
BOX POPULI PROPERTIES & BOX POPULI PARKING	37576041,64	39154235,39	40798713,28	42512259,23	44297774,12	46158280,63	48096928,42	50116999,41	52221913,39	54415233,75	56700673,57
BOX POPULI FACILITIES	950.184,43	990.092,18	1.031.676,05	1.075.006,45	1.120.156,72	1.167.203,30	1.216.225,84	1.267.307,32	1.320.534,23	1.375.996,67	1.433.788,53
	38.526.226,07	40.144.327,57	41.830.389,33	43.587.265,68	45.417.930,84	47.325.483,93	49.313.154,26	51.384.306,74	53.542.447,62	55.791.230,42	58.134.462,10

TIR 15,40%

BOX POPULI - PROYI

año	45	46	47	48	49	50
BOX POPULI PROMOTORA						
BOX POPULI PROPERTIES & BOX POPULI PARKING	59082101,86	61563550,14	64149219,24	66843486,45	69650912,88	72576251,22
BOX POPULI FACILITIES	1.494.007,65	1.556.755,97	1.622.139,72	1.690.269,59	1.761.260,91	1.835.233,87
	60.576.109,50	63.120.306,10	65.771.358,96	68.533.756,04	71.412.173,79	74.411.485,09

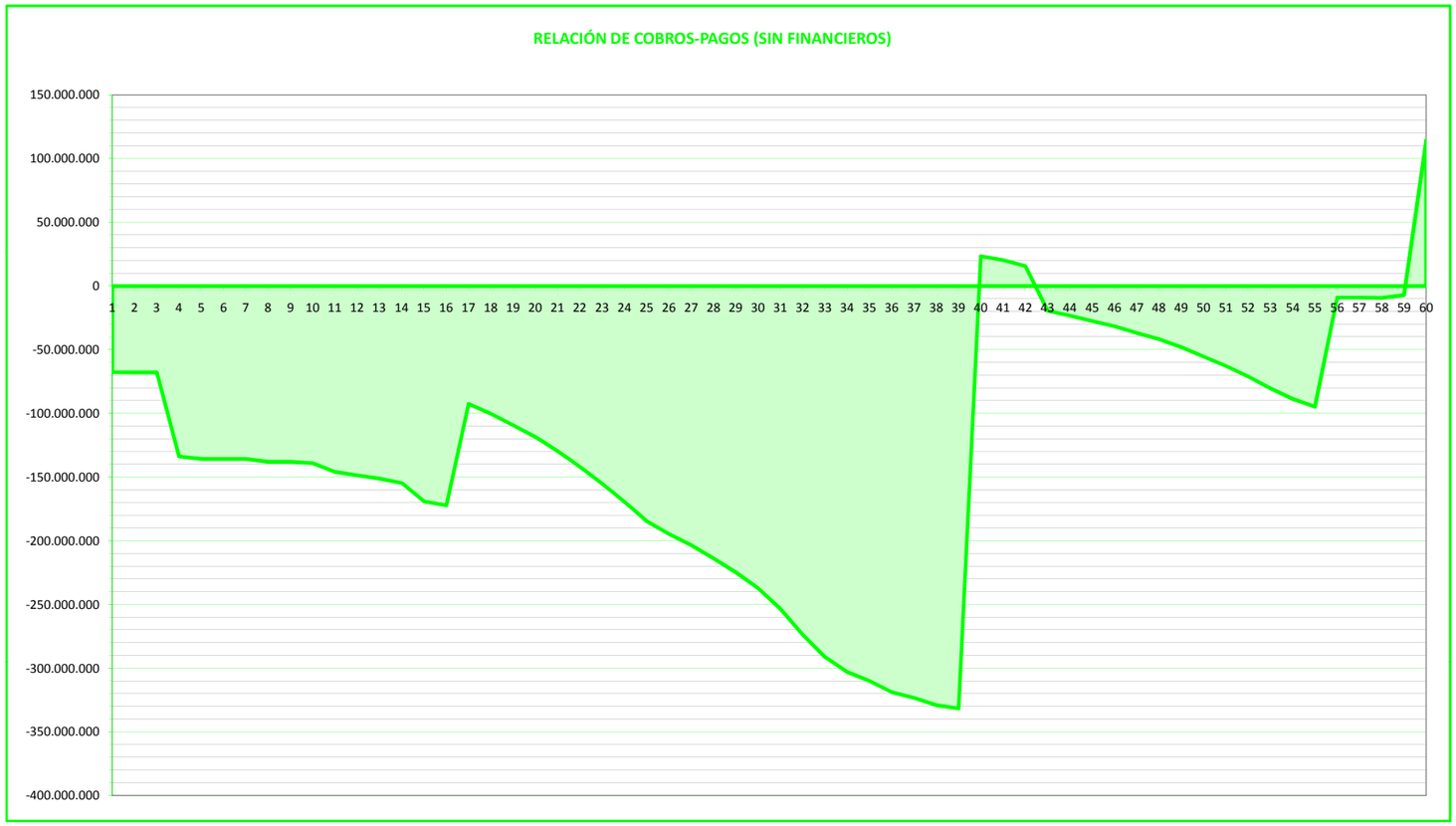
TIR 15,40%

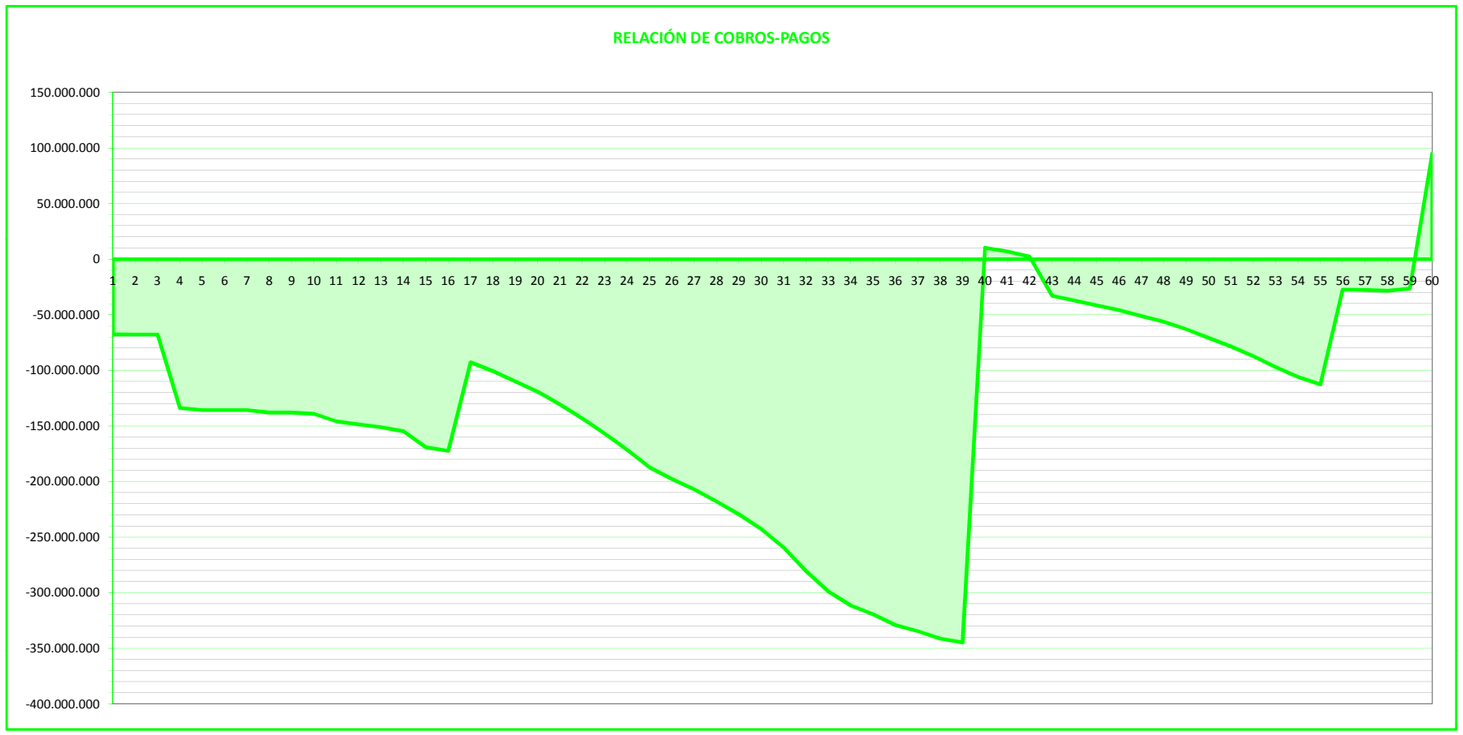
ESTUDIO DE BOX POPULI PROMOTORA

BOX POPULI PROMOTORA - PROYECTO SAGRERA

	IMPORTE	% IVA	IVA	IMP. + IVA	%
UP 5-6 Compra Solar	20.882.139 €	16%	3.341.142 €	24.223.281 €	4,50%
UP 5-6 Notario, Registro, Actos Jurídicos	250.586 €	16%	40.094 €	290.679 €	0,05%
UP 7 Compra Solar	35.000.000 €	16%	5.600.000 €	40.600.000 €	7,54%
UP 7 Notario, Registro, Actos Jurídicos	420.000 €	16%	67.200 €	487.200 €	0,09%
UP 8 Compra Solar	58.000.000 €	16%	9.280.000 €	67.280.000 €	12,49%
UP 8 Notario, Registro, Actos Jurídicos	696.000 €	16%	111.360 €	807.360 €	0,15%
COSTES DE SUPERFICIE	**115.248.725 €**		**18.439.796 €**	**133.688.521 €**	24,81%
PK Certificaciones	49.611.959 €	7%	3.472.837 €	53.084.797 €	10,68%
UP 5-6 Certificaciones	49.116.271 €	7%	3.438.139 €	52.554.410 €	10,57%
UP 7 Certificaciones	27.758.449 €	7%	1.943.091 €	29.701.540 €	5,98%
UP 8 Certificaciones	161.453.439 €	7%	11.301.741 €	172.755.180 €	34,76%
COSTES CONSTRUCCIÓN	**287.940.118 €**		**20.155.808 €**	**308.095.926 €**	61,99%
PK Indirectos Construcción	9.850.892 €		1.559.557 €	11.410.449 €	2,12%
UP 5-6 Indirectos Construcción	10.953.613 €		1.713.458 €	12.667.072 €	2,36%
UP 7 Indirectos Construcción	7.339.546 €		1.146.442 €	8.485.988 €	1,58%
UP 8 Indirectos Construcción	33.144.991 €		5.267.370 €	38.412.361 €	7,14%
COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	**61.289.043 €**		**9.686.827 €**	**70.975.870 €**	13,20%
TOTAL PAGOS SIN IVA	**464.477.885 €**				100,00%
TOTAL PAGOS IVA			**48.282.431 €**		
TOTAL PAGOS	**464.477.885 €**		**48.282.431 €**	**512.760.317 €**	
PK Ingresos	72.499.843 €		10.094.289 €	82.594.132 €	12,52%
UP 5-6 Ingresos	96.313.814 €		8.453.987 €	104.767.801 €	16,63%
UP 7 Ingresos	77.915.808 €		6.130.035 €	84.045.843 €	13,46%
UP 8 Ingresos	332.255.386 €		53.160.862 €	385.416.248 €	57,39%
INGRESOS VENTAS	**578.984.851 €**		**77.839.173 €**	**656.824.024 €**	100,00%
TOTAL COBROS IVA			**77.839.173 €**		
TOTAL COBROS	**578.984.851 €**		**77.839.173 €**	**656.824.024 €**	
COBROS - PAGOS (BASE)	**114.506.966 €**				
IVA COBROS - IVA PAGOS			**-29.556.742 €**		
COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	**114.506.966 €**		**-29.556.742 €**	**144.063.708 €**	

PK Capital propio			
UP 5-6 Capital propio			
UP 7 Capital propio			
UP 8 Capital propio			
PK Capital propio acumulado	aport. max.	21.766.009 €	
UP 5-6 Capital propio acumulado	aport. max.	29.434.787 €	
UP 7 Capital propio acumulado	aport. max.	44.740.248 €	
UP 8 Capital propio acumulado	aport. max.	84.444.602 €	
Capital propio	**aport. max.**	**158.964.564 €**	
PK Prestamo solar		0 €	
UP 5-6 Prestamo solar		0 €	
UP 7 Prestamo solar		0 €	
UP 8 Prestamo solar		0 €	
Prestamo solar		**0 €**	
PK Credito hipotecario		47.124.898 €	
UP 5-6 Credito hipotecario		75.935.052 €	
UP 7 Credito hipotecario		49.866.117 €	
UP 8 Credito hipotecario		212.643.447 €	
Credito hipotecario		**385.569.514 €**	**Endeudamiento max. 265.946.440 €**
APORTACIONES CAPITAL		**544.534.078 €**	
PK Gastos financieros		5.469.492 €	
UP 5-6 Gastos financieros		3.517.182 €	
UP 7 Gastos financieros		1.666.770 €	
UP 8 Gastos financieros		8.727.478 €	
GASTOS FINANCIEROS		**19.380.921 €**	
TOTAL PAGOS + FINANCIEROS		**483.858.807 €**	**48.282.431 € 532.141.238 €**
COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)		**95.126.045 €**	**TIR** 21,64%
MARGEN		**16,43%**	





BOX POPULI PROMOTORA - PROYE

	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
UP 5-6 Compra Solar	0,00	0,00	10.441.069,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Notario, Registro, Actos Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Compra Solar	0,00	0,00	17.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Notario, Registro, Actos Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Compra Solar	0,00	0,00	29.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Notario, Registro, Actos Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	56.941.069,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PK Certificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	724.210,58	1.089.850,72	2.107.392,00	2.030.493,47	2.887.788,12	2.748.378,52	2.533.558,73	2.696.285,96	2.525.124,70	3.269.800,21	3.070.360,13	3.884.492,39	4.601.385,20
UP 5-6 Certificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Certificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Certificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.245.214,12	3.487.394,28	3.874.882,54	4.246.225,45	5.214.946,08	5.828.469,15
COSTES CONSTRUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	724.210,58	1.089.850,72	2.107.392,00	2.030.493,47	2.887.788,12	2.748.378,52	2.533.558,73	5.941.500,09	6.012.518,98	7.144.682,75	7.316.585,58	9.099.438,47	10.429.854,35
PK Indirectos Construcción	0,00	0,00	0,00	1.609.780,52	0,00	0,00	1.906.182,71	0,00	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05
UP 5-6 Indirectos Construcción	29.469,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Indirectos Construcción	13.588,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Indirectos Construcción	77.528,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.479.926,43	0,00	0,00	0,00	9.543.615,26	0,00	814.628,76	814.628,76	816.128,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76
COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	120.586,63	0,00	0,00	1.609.780,52	0,00	0,00	1.906.182,71	0,00	352.358,05	4.832.284,47	352.358,05	352.358,05	352.358,05	9.895.973,31	352.358,05	1.166.986,81	1.166.986,81	1.168.486,81	1.166.986,81	1.166.986,81	1.166.986,81
TOTAL PAGOS SIN IVA	120.586,63	0,00	56.941.069,58	1.609.780,52	0,00	0,00	1.906.182,71	0,00	1.076.568,63	5.922.135,19	2.459.750,05	2.382.851,52	3.240.146,17	12.644.351,83	2.885.916,78	7.108.486,89	7.179.505,79	8.313.169,55	8.483.572,39	10.266.425,27	11.596.841,15
TOTAL PAGOS IVA	19.293,86	0,00	9.110.571,13	257.564,88	0,00	0,00	304.989,23	0,00	106.735,83	849.118,87	203.558,53	198.175,64	258.186,26	1.775.406,03	233.390,21	601.280,99	606.252,31	685.743,77	697.536,97	822.336,67	915.465,78
TOTAL PAGOS	139.880,50	0,00	66.051.640,72	1.867.345,40	0,00	0,00	2.211.171,94	0,00	1.183.304,46	6.771.254,06	2.663.308,59	2.581.027,15	3.498.332,44	14.419.757,86	3.119.306,99	7.709.767,88	7.785.758,10	8.998.913,33	9.181.109,36	11.088.761,95	12.512.306,94
PK Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.350.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESOS VENTAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.350.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.056.076,00	0,00	0,00	-52.044,87	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.406.551,00	0,00	0,00	-52.044,87	0,00	0,00
COBROS - PAGOS (BASE)	-120.586,63	0,00	-56.941.069,58	-1.609.780,52	0,00	0,00	-1.906.182,71	0,00	-1.076.568,63	-5.922.135,19	-2.459.750,05	-2.382.851,52	-3.240.146,17	-12.644.351,83	-2.885.916,78	68.241.988,11	-7.179.505,79	-8.313.169,55	-8.483.572,39	-10.266.425,27	-11.596.841,15
IVA COBROS - IVA PAGOS	-19.293,86	0,00	-9.110.571,13	-257.564,88	0,00	0,00	-304.989,23	0,00	-106.735,83	-849.118,87	-203.558,53	-198.175,64	-258.186,26	-1.775.406,03	-233.390,21	11.454.795,01	-606.252,31	-685.743,77	-749.581,84	-822.336,67	-915.465,78
COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	-139.880,50	0,00	-66.051.640,72	-1.867.345,40	0,00	0,00	-2.211.171,94	0,00	-1.183.304,46	-6.771.254,06	-2.663.308,59	-2.581.027,15	-3.498.332,44	-14.419.757,86	-3.119.306,99	79.696.783,12	-7.785.758,10	-8.998.913,33	-9.233.154,23	-11.088.761,95	-12.512.306,94
PK Capital propio	0,00	0,00	0,00	1.867.345,40	0,00	0,00	2.211.171,94	0,00	504.275,51	552.699,82	683.638,51	682.784,33	797.694,70	792.295,11	776.949,51	807.630,61	797.494,90	900.453,59	889.171,94	1.003.012,48	1.108.131,57
UP 5-6 Capital propio	34.184,92	0,00	12.111.640,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Capital propio	15.762,32	0,00	20.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Capital propio	89.933,25	0,00	33.640.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.196.714,65	0,00	0,00	0,00	11.070.593,70	0,00	-87.223.535,07	138.490,81	61.507,07	38.706,96	-229.777,45	-355.769,85
PK Capital propio acumulado	0,00	0,00	0,00	1.867.345,40	1.867.345,40	1.867.345,40	4.078.517,34	4.078.517,34	4.582.792,85	5.135.492,67	5.819.131,17	6.501.915,50	7.299.610,20	8.091.905,32	8.868.854,82	9.676.485,44	10.473.980,34	11.374.433,92	12.263.605,87	13.266.618,34	14.374.749,92
UP 5-6 Capital propio acumulado	12.436.505,02	12.436.505,02	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74
UP 7 Capital propio acumulado	20.802.962,32	20.802.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32
UP 8 Capital propio acumulado	34.537.293,25	34.537.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	73.374.007,90	73.374.007,90	73.374.007,90	73.374.007,90	84.444.601,61	84.444.601,61	-2.778.933,47	-2.640.442,66	-2.578.935,59	-2.540.228,63	-2.770.006,07	-3.125.775,92
Capital propio	67.776.760,59	67.776.760,59	133.828.401,31	135.695.746,71	135.695.746,71	135.695.746,71	137.906.918,65	137.906.918,65	138.411.194,15	144.160.608,63	144.844.247,14	145.527.031,46	146.324.726,17	158.187.614,98	158.964.564,49	72.548.660,03	73.484.645,74	74.446.606,40	75.374.485,30	76.147.720,33	76.900.082,06
PK Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PK Credito hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	687.905,70	1.035.216,20	2.001.747,85	1.928.704,26	2.743.022,50	2.610.601,53	2.406.550,73	2.561.120,39	2.398.539,49	3.105.884,21	2.916.442,12	3.689.761,70	4.370.716,47
UP 5-6 Credito hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Credito hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Credito hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.274.133,29	4.593.098,46	5.103.442,73	5.592.522,66	6.868.383,34	7.676.428,44
Credito hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	687.905,70	1.035.216,20	2.001.747,85	1.928.704,26	2.743.022,50	2.610.601,53	2.406.550,73	6.835.253,68	6.991.637,95	8.209.326,94	8.508.964,78	10.558.145,04	12.047.144,91
APORTACIONES CAPITAL	67.776.760,59	67.776.760,59	133.828.401,31	135.695.746,71	135.695.746,71	135.695.746,71	137.906.918,65	137.906.918,65	139.099.099,85	145.195.824,82	146.845.994,99	147.455.735,72	149.067.748,66	160.798.216,52	161.371.115,22	79.383.913,71	80.476.283,69	82.655.933,34	83.883.450,08	86.705.865,37	88.947.226,97
PK Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.876,74	13.376,61	22.077,77	30.461,44	42.384,76	53.732,49	64.193,25	75.325,88	85.751,82	99.252,43	111.929,58	127.968,18	146.966,74
UP 5-6 Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.806,46	56.113,74	73.121,84	91.759,88	114.649,95	140.232,96
GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.876,74	13.376,61	22.077,77	30.461,44	42.384,76	53.732,49	64.193,25	116.132,34	141.865,56	172.374,27	203.689,46	242.618,12	287.199,70
TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	139.880,50	0,00	66.051.640,72	1.867.345,40	0,00	0,00	2.211.171,94	0,00	1.192.181,20	6.784.630,67	2.685.386,36	2.611.488,59	3.540.717,20	14.473.490,35	3.183.500,23	7.825.900,22	7.927.623,66	9.171.287,60	9.384.798,81	11.331.380,07	12.799.506,64
COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	-139.880,50	0,00	-66.051.640,72	-1.867.345,40	0,00	0,00	-2.211.171,94	0,00	-1.192.181,20	-6.784.630,67	-2.685.386,36	-2.611.488,59	-3.540.717,20	-14.473.490,35	-3.183.500,23	79.580.650,78	-7.927.623,66	-9.171.287,60	-9.436.843,68	-11.331.380,07	-12.799.506,64
MARGEN	-67.776.760,59	-67.776.760,59	-133.828.401,31	-135.695.746,71	-135.695.746,71	-135.695.746,71	-137.906.918,65	-137.906.918,65	-139.099.099,85	-145.883.730,52	-148.569.116,88	-151.180.605,47	-154.721.322,67	-169.194.813,02	-172.378.313,25	-92.797.662,47	-100.725.286,13	-109.896.573,73	-119.333.417,41	-130.664.797,48	-143.464.304,12

BOX POPULI PROMOTORA - PROYE

	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
UP 5-6 Compra Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Notario, Registro, Actos Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Compra Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Notario, Registro, Actos Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Compra Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Notario, Registro, Actos Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PK Certificaciones	4.514.068,15	5.141.659,44	5.787.111,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Certificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	226.917,17	588.904,09	1.596.278,81	1.520.148,59	2.368.877,75	2.230.861,03
UP 7 Certificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.244,03	332.823,80	902.149,58	859.123,98	1.338.789,97	1.260.788,73
UP 8 Certificaciones	6.506.573,59	6.829.480,47	7.168.532,69	7.830.491,79	7.443.003,54	8.653.904,33	9.364.299,46	10.817.380,41	14.078.739,88	15.499.530,14	15.499.530,14	10.090.839,94	5.667.015,71	3.503.539,63	3.374.376,88	3.229.068,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COSTES CONSTRUCCIÓN	11.020.641,74	11.971.139,91	12.955.643,72	7.830.491,79	7.443.003,54	8.653.904,33	9.364.299,46	10.817.380,41	14.078.739,88	15.499.530,14	15.499.530,14	10.090.839,94	5.667.015,71	3.503.539,63	3.374.376,88	3.584.229,98	921.727,89	2.498.428,38	2.379.272,57	3.707.667,72	3.491.649,76
PK Indirectos Construcción	352.358,05	352.358,05	352.358,05	629.258,05	0,00	67.941,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Indirectos Construcción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.631.316,99	0,00	0,00	0,00	1.698.872,20	0,00	339.095,78	339.095,78	1.176.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78
UP 7 Indirectos Construcción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	833.251,41	0,00	0,00	0,00	1.846.608,06	0,00	195.455,35	195.455,35	889.955,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35
UP 8 Indirectos Construcción	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	1.041.228,76	814.628,76	79.359,57	0,00	0,00	0,00
COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	1.166.986,81	1.166.986,81	1.166.986,81	1.443.886,81	814.628,76	882.570,61	814.628,76	814.628,76	814.628,76	3.279.197,16	814.628,76	814.628,76	814.628,76	4.360.109,01	814.628,76	1.575.779,89	1.349.179,89	2.145.410,70	534.551,13	534.551,13	534.551,13
TOTAL PAGOS SIN IVA	12.187.628,55	13.138.126,71	14.122.630,53	9.274.378,60	8.257.632,29	9.536.474,94	10.178.928,22	11.632.009,17	14.893.368,64	18.778.727,30	16.314.158,90	10.905.468,69	6.481.644,47	7.863.648,64	4.189.005,63	5.160.009,87	2.270.907,77	4.643.839,08	2.913.823,70	4.242.218,85	4.026.200,89
TOTAL PAGOS IVA	956.820,90	1.023.355,77	1.092.271,04	777.814,41	650.345,13	735.108,19	784.835,85	886.551,52	1.114.846,68	1.608.632,94	1.214.302,00	835.693,68	526.025,99	941.859,50	365.541,27	501.322,12	278.690,97	504.765,12	251.384,21	344.371,87	329.250,61
TOTAL PAGOS	13.144.449,45	14.161.482,49	15.214.901,57	10.052.193,00	8.907.977,43	10.271.583,13	10.963.764,07	12.518.560,68	16.008.215,31	20.387.360,24	17.528.460,90	11.741.162,38	7.007.670,45	8.805.508,14	4.554.546,90	5.661.331,99	2.549.598,74	5.148.604,20	3.165.207,91	4.586.590,72	4.355.451,50
PK Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.592.000,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.904.911,00	0,00	0,00	0,00
INGRESOS VENTAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	310.496.911,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.679.505,76	0,00	0,00	-30.690.672,65
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	360.176.416,76	0,00	0,00	-30.690.672,65
COBROS - PAGOS (BASE)	-12.187.628,55	-13.138.126,71	-14.122.630,53	-9.274.378,60	-8.257.632,29	-9.536.474,94	-10.178.928,22	-11.632.009,17	-14.893.368,64	-18.778.727,30	-16.314.158,90	-10.905.468,69	-6.481.644,47	-7.863.648,64	-4.189.005,63	-5.160.009,87	-2.270.907,77	305.853.071,92	-2.913.823,70	-4.242.218,85	-4.026.200,89
IVA COBROS - IVA PAGOS	-956.820,90	-1.023.355,77	-1.092.271,04	-777.814,41	-650.345,13	-735.108,19	-784.835,85	-886.551,52	-1.114.846,68	-1.608.632,94	-1.214.302,00	-835.693,68	-526.025,99	-941.859,50	-365.541,27	-501.322,12	-278.690,97	49.174.740,64	-251.384,21	-344.371,87	-31.019.923,27
COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	-13.144.449,45	-14.161.482,49	-15.214.901,57	-10.052.193,00	-8.907.977,43	-10.271.583,13	-10.963.764,07	-12.518.560,68	-16.008.215,31	-20.387.360,24	-17.528.460,90	-11.741.162,38	-7.007.670,45	-8.805.508,14	-4.554.546,90	-5.661.331,99	-2.549.598,74	355.027.812,56	-3.165.207,91	-4.586.590,72	-35.046.124,16
PK Capital propio	1.116.280,20	1.212.902,20	1.314.334,77	940.331,50	210.728,36	278.670,21	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	-62.111.762,38	54.957,62	54.957,62	3.597.283,75
UP 5-6 Capital propio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.892.327,71	0,00	0,00	0,00	1.970.691,75	0,00	286.362,86	117.822,14	619.436,59	-305.499,96	-694.334,03	-614.335,64
UP 7 Capital propio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	966.571,64	0,00	0,00	0,00	2.142.065,35	0,00	140.529,33	-5.484,69	393.604,44	-374.051,82	-712.041,51	-645.533,94
UP 8 Capital propio	-494.741,14	-544.540,90	-596.841,28	-726.012,65	-597.611,09	-858.788,34	-993.193,82	-1.304.707,28	-2.048.654,19	-2.331.638,56	-2.263.606,17	-883.057,29	234.755,58	784.636,51	831.358,35	1.144.287,20	1.679.196,55	-297.930.337,19	0,00	0,00	27.148.346,52
PK Capital propio acumulado	15.491.030,11	16.703.932,32	18.018.267,08	18.958.598,58	19.169.326,93	19.447.997,14	19.658.725,49	19.869.453,85	20.080.182,20	20.290.910,56	20.501.638,92	20.712.367,27	20.923.095,63	21.133.823,98	21.344.552,34	21.555.280,69	21.766.009,05	-40.345.753,34	-40.290.795,72	-40.235.838,10	-36.638.554,35
UP 5-6 Capital propio acumulado	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	26.440.473,44	26.440.473,44	26.440.473,44	26.440.473,44	28.411.165,19	28.411.165,19	28.697.528,06	28.815.350,19	29.434.786,78	29.129.286,82	28.434.952,79	27.820.617,15
UP 7 Capital propio acumulado	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	42.069.533,96	42.069.533,96	42.069.533,96	42.069.533,96	44.211.599,31	44.211.599,31	44.352.128,64	44.346.643,95	44.740.248,39	44.366.196,57	43.654.155,05	43.008.621,12
UP 8 Capital propio acumulado	-3.620.517,06	-4.165.057,96	-4.761.899,25	-5.487.911,90	-6.085.522,98	-6.944.311,33	-7.937.505,14	-9.242.212,42	-11.290.866,62	-13.622.505,17	-15.886.111,34	-16.769.168,63	-16.534.413,05	-15.749.776,54	-14.918.418,20	-13.774.131,00	-12.094.934,45	-310.025.271,64	-310.025.271,64	-310.025.271,64	-282.876.925,12
Capital propio	77.521.621,11	78.189.982,41	78.907.475,89	79.121.794,74	78.734.912,01	78.154.793,87	77.372.328,41	76.278.349,49	74.440.423,65	75.178.412,79	73.125.534,98	72.453.206,05	72.898.689,98	78.006.811,95	79.048.898,65	80.830.806,39	82.833.068,74	-276.195.989,80	-276.820.583,97	-278.172.001,90	-248.686.241,20
PK Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PK Credito hipotecario	4.287.776,65	4.883.906,61	5.497.001,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Credito hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.819,94	910.461,27	2.467.889,17	2.350.189,84	3.662.347,53	3.448.970,04
UP 7 Credito hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.381,46	597.894,74	1.620.648,81	1.543.356,32	2.405.042,83	2.264.919,04
UP 8 Credito hipotecario	8.569.530,92	8.994.817,81	9.441.369,05	10.313.207,18	9.802.862,91	11.397.688,76	12.333.319,93	14.247.110,95	18.542.508,58	20.413.770,92	20.413.770,92	13.290.215,44	7.463.784,99	4.614.362,80	4.444.248,04	4.252.868,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Credito hipotecario	12.857.307,57	13.878.724,42	14.938.370,58	10.313.207,18	9.802.862,91	11.397.688,76	12.333.319,93	14.247.110,95	18.542.508,58	20.413.770,92	20.413.770,92	13.290.215,44	7.463.784,99	4.614.362,80	4.444.248,04	4.834.070,34	1.508.356,01	4.088.537,98	3.893.546,17	6.067.390,36	5.713.889,08
APORTACIONES CAPITAL	90.378.928,68	92.068.706,83	93.845.846,48	89.435.001,92	88.537.774,92	89.552.482,64	89.705.648,34	90.525.460,44	92.982.932,23	95.592.183,71	93.539.305,90	85.743.421,49	80.362.474,97	82.621.174,75	83.493.146,69	85.664.876,73	84.341.424,75	-272.107.451,82	-272.927.037,80	-272.104.611,53	-242.972.352,12
PK Gastos financieros	165.604,78	186.834,07	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62
UP 5-6 Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.454,43	5.229,04	15.460,45	25.203,90	40.387,32	54.686,11
UP 7 Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.230,40	9.829,32	16.873,93	23.582,57	34.036,77	43.881,89
UP 8 Gastos financieros	168.792,39	198.769,16	230.234,14	264.604,67	297.274,39	335.259,14	376.362,05	423.842,99	485.639,07	553.671,46	621.703,85	665.995,77	690.870,12	706.248,27	721.059,49	735.232,90	735.232,90	0,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS FINANCIEROS	334.397,17	385.603,23	440.962,50	475.333,03	508.002,75	545.987,50	587.090,40	634.571,34	696.367,43	764.399,82	832.432,21	876.724,13	901.598,47	916.976,63	931.787,84	954.646,10	961.019,62	87.292,00	103.744,09	129.381,71	153.525,62
TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	13.478.846,62	14.547.085,72	15.655.864,06	10.527.526,03	9.415.980,18	10.817.570,63	11.550.854,47	13.153.132,02	16.704.582,74	21.151.760,06	18.360.893,10	12.617.886,50	7.909.268,92	9.722.484,77	5.486.334,74	6.615.978,08	3.510.618,36	5.235.896,20	3.268.952,00	4.715.972,43	4.508.977,12
COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	-13.478.846,62	-14.547.085,72	-15.655.864,06	-10.527.526,03	-9.415.980,18	-10.817.570,63	-11.550.854,47	-13.153.132,02	-16.704.582,74	-21.151.760,06	-18.360.893,10	-12.617.886,50	-7.909.268,92	-9.722.484,77	-5.486.334,74	-6.615.978,08	-3.510.618,36	354.940.520,56	-3.268.952,00	-4.715.972,43	-35.199.649,78
MARGEN	-156.943.150,74	-171.490.236,46	-187.146.100,52	-197.673.626,55	-207.089.606,73	-217.907.177,36	-229.458.031,82	-242.611.163,85	-259.315.746,59	-280.467.506,65	-298.828.399,76	-311.446.286,26	-319.355.555,18	-329.078.039,95	-334.564.374,69	-341.180.352,78	-344.690.971,14	10.249.549,42	6.980.597,42	2.264.624,98	-32.935.024,79

BOX POPULI PROMOTORA - PROYE

	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
UP 5-6 Compra Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Notario, Registro, Actos Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Compra Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Notario, Registro, Actos Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Compra Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Notario, Registro, Actos Jurídicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PK Certificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Certificaciones	2.018.187,58	2.179.288,94	2.009.837,81	2.747.073,04	2.549.625,63	3.355.623,63	4.065.353,75	3.978.909,11	4.600.229,94	5.239.232,63	4.527.537,86	3.313.383,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Certificaciones	1.140.594,65	1.231.642,36	1.135.875,71	1.552.530,02	1.440.941,06	1.896.457,20	2.297.566,78	2.248.711,91	2.599.856,29	2.960.993,70	2.558.773,78	1.872.584,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Certificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COSTES CONSTRUCCIÓN	3.158.782,22	3.410.931,30	3.145.713,52	4.299.603,06	3.990.566,69	5.252.080,84	6.362.920,53	6.227.621,03	7.200.086,23	8.200.226,33	7.086.311,64	5.185.968,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PK Indirectos Construcción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Indirectos Construcción	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	459.095,78	0,00	194.134,57	0,00	0,00
UP 7 Indirectos Construcción	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	291.055,35	0,00	142.346,90	0,00	0,00
UP 8 Indirectos Construcción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	534.551,13	534.551,13	534.551,13	534.551,13	534.551,13	534.551,13	534.551,13	534.551,13	534.551,13	534.551,13	534.551,13	534.551,13	750.151,13	0,00	336.481,47	0,00	0,00
TOTAL PAGOS SIN IVA	3.693.333,35	3.945.482,43	3.680.264,65	4.834.154,19	4.525.117,82	5.786.631,97	6.897.471,66	6.762.172,16	7.734.637,36	8.734.777,46	7.620.862,77	5.720.519,71	750.151,13	0,00	336.481,47	0,00	0,00
TOTAL PAGOS IVA	305.949,89	323.600,32	305.035,08	385.807,34	364.174,80	452.480,79	530.239,57	520.768,60	588.841,17	658.850,97	580.876,94	447.852,93	119.331,13	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	3.999.283,24	4.269.082,76	3.985.299,73	5.219.961,54	4.889.292,62	6.239.112,76	7.427.711,23	7.282.940,76	8.323.478,52	9.393.628,43	8.201.739,72	6.168.372,64	869.482,26	0,00	336.481,47	0,00	0,00
PK Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.178.000,00	0,00	0,00	0,00	16.729.843,00
UP 5-6 Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.313.814,40
UP 7 Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.915.808,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INGRESOS VENTAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.093.808,00	0,00	0,00	0,00	113.043.657,40
TOTAL COBROS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.478.515,36	0,00	0,00	2.278.218,15	8.532.833,36
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.572.323,36	0,00	0,00	2.278.218,15	121.576.490,76
COBROS - PAGOS (BASE)	-3.693.333,35	-3.945.482,43	-3.680.264,65	-4.834.154,19	-4.525.117,82	-5.786.631,97	-6.897.471,66	-6.762.172,16	-7.734.637,36	-8.734.777,46	-7.620.862,77	-5.720.519,71	79.343.656,87	0,00	-336.481,47	0,00	113.043.657,40
IVA COBROS - IVA PAGOS	-305.949,89	-323.600,32	-305.035,08	-385.807,34	-364.174,80	-452.480,79	-530.239,57	-520.768,60	-588.841,17	-658.850,97	-580.876,94	-447.852,93	6.359.184,23	0,00	0,00	2.278.218,15	8.532.833,36
COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	-3.999.283,24	-4.269.082,76	-3.985.299,73	-5.219.961,54	-4.889.292,62	-6.239.112,76	-7.427.711,23	-7.282.940,76	-8.323.478,52	-9.393.628,43	-8.201.739,72	-6.168.372,64	85.702.841,10	0,00	-336.481,47	2.278.218,15	121.576.490,76
PK Capital propio	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	-2.477.852,97	48.627,03	48.627,03	397.107,03	-16.729.843,00
UP 5-6 Capital propio	-500.161,81	-562.882,07	-469.336,72	-802.672,68	-692.340,57	-1.054.508,90	-1.366.302,12	-1.299.649,22	-1.565.928,97	-1.836.530,05	-1.468.725,12	-869.518,40	846.939,68	314.812,69	508.947,26	314.812,69	-104.846.647,76
UP 7 Capital propio	-549.314,76	-605.837,05	-527.399,55	-817.946,62	-725.633,15	-1.041.725,01	-1.315.162,15	-1.262.112,99	-1.496.893,40	-1.736.113,05	-1.423.947,64	-910.856,85	-83.708.488,09	0,00	142.346,90	-2.626.698,15	0,00
UP 8 Capital propio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PK Capital propio acumulado	-36.583.596,73	-36.528.639,11	-36.473.681,50	-36.418.723,88	-36.363.766,26	-36.308.808,64	-36.253.851,03	-36.198.893,41	-36.143.935,79	-36.088.978,17	-36.034.020,56	-35.979.062,94	-38.456.915,90	-38.408.288,87	-38.359.661,84	-37.962.554,80	-54.692.397,80
UP 5-6 Capital propio acumulado	27.320.455,35	26.757.573,28	26.288.236,56	25.485.563,88	24.793.223,31	23.738.714,41	22.372.412,29	21.072.763,08	19.506.834,10	17.670.304,05	16.201.578,93	15.332.060,53	16.179.000,21	16.493.812,91	17.002.760,17	17.317.572,86	-87.529.074,90
UP 7 Capital propio acumulado	42.459.306,35	41.853.469,30	41.326.069,75	40.508.123,12	39.782.489,97	38.740.764,96	37.425.602,81	36.163.489,82	34.666.596,42	32.930.483,37	31.506.535,73	30.595.678,88	-53.112.809,21	-53.112.809,21	-52.970.462,31	-55.597.160,46	-55.597.160,46
UP 8 Capital propio acumulado	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12
Capital propio	ع-249.680.760,15	-250.794.521,66	-251.736.300,32	-253.301.962,00	-254.664.978,11	-256.706.254,39	-259.332.761,05	-261.839.565,63	-264.847.430,39	-268.365.115,87	-271.202.831,02	-272.928.248,65	-358.267.650,02	-357.904.210,30	-357.204.289,10	-359.119.067,53	-480.695.558,29
PK Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestamo solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PK Credito hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 5-6 Credito hipotecario	3.120.171,27	3.369.238,24	3.107.262,31	4.247.047,43	3.941.788,52	5.187.882,72	6.285.144,21	6.151.498,52	7.112.076,93	8.099.991,95	6.999.693,05	5.122.578,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 7 Credito hipotecario	2.048.998,75	2.212.559,62	2.040.521,51	2.789.011,93	2.588.550,14	3.406.853,12	4.127.418,51	4.039.654,15	4.670.460,53	5.319.218,71	4.596.658,68	3.363.968,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Credito hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Credito hipotecario	5.169.170,02	5.581.797,85	5.147.783,82	7.036.059,36	6.530.338,66	8.594.735,84	10.412.562,73	10.191.152,67	11.782.537,45	13.419.210,66	11.596.351,73	8.486.546,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
APORTACIONES CAPITAL	-244.511.590,13	-245.212.723,80	-246.588.516,49	-246.265.902,64	-248.134.639,44	-248.111.518,55	-248.920.198,32	-251.648.412,96	-253.064.892,93	-254.945.905,21	-259.606.479,29	-264.441.701,81	-358.267.650,02	-357.904.210,30	-357.204.289,10	-359.119.067,53	-480.695.558,29
PK Gastos financieros	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	48.627,03	48.627,03	48.627,03	48.627,03	0,00
UP 5-6 Gastos financieros	67.621,77	81.590,01	94.472,14	112.079,61	128.421,54	149.929,54	175.986,59	201.489,57	230.974,92	264.555,99	293.575,43	314.812,69	314.812,69	314.812,69	314.812,69	314.812,69	0,00
UP 7 Gastos financieros	52.788,45	62.405,97	71.275,68	83.398,91	94.650,78	109.459,64	127.400,64	144.960,14	165.261,63	188.383,13	208.363,82	222.986,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP 8 Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS FINANCIEROS	175.367,83	198.953,59	220.705,43	250.436,14	278.029,94	314.346,80	358.344,85	401.407,33	451.194,17	507.896,74	556.896,86	592.756,57	363.439,72	363.439,72	363.439,72	363.439,72	0,00
TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	4.174.651,07	4.468.036,35	4.206.005,16	5.470.397,68	5.167.322,56	6.553.459,55	7.786.056,08	7.684.348,09	8.774.672,70	9.901.525,17	8.758.636,58	6.761.129,21	1.232.921,99	363.439,72	699.921,19	363.439,72	0,00
COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	-4.174.651,07	-4.468.036,35	-4.206.005,16	-5.470.397,68	-5.167.322,56	-6.553.459,55	-7.786.056,08	-7.684.348,09	-8.774.672,70	-9.901.525,17	-8.758.636,58	-6.761.129,21	85.339.401,37	-363.439,72	-699.921,19	1.914.778,43	121.576.490,76
MARGEN	-37.109.675,86	-41.577.712,21	-45.783.717,37	-51.254.115,05	-56.421.437,61	-62.974.897,16	-70.760.953,24	-78.445.301,33	-87.219.974,02	-97.121.499,20	-105.880.135,77	-112.641.264,98	-27.301.863,61	-27.665.303,33	-28.365.224,53	-26.450.446,10	95.126.044,66

PROMOCIÓN	**SAGRERA - PARKING**
DIRECCIÓN	
MUNICIPIO	BARCELONA
SOCIEDAD	**Box Populy**
FECHA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN	**04/06/2008** ESTADO **Pdte. aprobación**

USOS Y UNIDADES

	nº de unidades	nº plantas	descripción
P VPO	500 pz		Plazas para las VPO
P CONCER.	58 pz		Plazas para las viviendas concertadas
P HOTEL	167 pz		Plazas para el Hotel
P C.OCIO	229 pz		Plazas para el Centro de Ocio
P OFICINAS	235 pz		Plazas para las Oficinas
P LIBRE	99 pz		Plazas para modulos
P Alquiler	1.481 pz		Plazas para alquilar

tipologia (H: habitación; B: baño)

	1H+1B	2H+1B	2H+2B	3H+1B	3H+2B	total
VIVIENDAS						0
m² ÚTILES						0,00

SUPERFICIES Y COSTES

	sup. construidas	sup. útiles	ratios	costes
P VPO	15.000,00 m²		650,00 €/m²	9.750.000,00 €
P CONCER.	1.740,00 m²		650,00 €/m²	1.131.000,00 €
P HOTEL	5.010,00 m²		650,00 €/m²	3.256.500,00 €
P C.OCIO	6.870,00 m²		650,00 €/m²	4.465.500,00 €
P OFICINAS	7.050,00 m²		650,00 €/m²	4.582.500,00 €
P LIBRE	2.970,00 m²		650,00 €/m²	1.930.500,00 €
P Alquiler	37.025,00 m²		650,00 €/m²	24.066.250,00 €
	75.665,00 m²	**0,00 m²**		**49.182.250,00 €**

SUPERFICIE SOLAR	41.535,00 m²	SUPERFICIE S/R	
COSTE SOLAR		SUPERFICIE B/R	75.665,00 m²

ratios	
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS / SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDAS Y Z.C. =	-
COSTE SOLAR / SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE =	-
COSTE SUELO / INGRESOS VENTAS =	0,00%

INGRESOS VENTAS

VENTA A: Box Populi Properties, S.L. y otros

	precios venta	m² útiles; hab; pz	ingresos ventas
P VPO	29.107,25 €/pz	500 pz	14.553.625,00 €
P CONCER.	37.521,00 €/pz	58 pz	2.176.218,00 €
P HOTEL	40.000,00 €/pz	167 pz	6.680.000,00 €
P C.OCIO	40.000,00 €/pz	229 pz	9.160.000,00 €
P OFICINAS	22.000,00 €/pz	235 pz	5.170.000,00 €
P LIBRE	22.000,00 €/pz	99 pz	2.178.000,00 €
P Alquiler	22.000,00 €/pz	1.481 pz	32.582.000,00 €
			72.499.843,00 €

BENEFICIO INDUSTRIAL	10,44%	TIR	8,24%

SAGRERA - PARKING

							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		IMPORTE	% IVA	IVA	IMP. + IVA	%																
Compra Solar		0 €	16%	0 €	0 €	0,00%																
Notario, Registro, Actos Jurídicos	1,00%	0 €	16%	0 €	0 €	0,00%																
COSTES DE SUPERFICIE		**0 €**		**0 €**	**0 €**	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P VPO		9.750.000 €	7%	682.500 €	10.432.500 €	16,40%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.325,63	214.183,13	414.155,63	399.043,13	567.523,13	540.125,63	497.908,13
P CONCER.		1.131.000 €	7%	79.170 €	1.210.170 €	1,90%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.509,77	24.845,24	48.042,05	46.289,00	65.832,68	62.654,57	57.757,34
P HOTEL		3.256.500 €	7%	227.955 €	3.484.455 €	5,48%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.536,76	71.537,16	138.327,98	133.280,40	189.552,72	180.401,96	166.301,31
P C.OCIO		4.465.500 €	7%	312.585 €	4.778.085 €	7,51%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.185,14	98.095,87	189.683,28	182.761,75	259.925,59	247.377,54	228.041,92
P OFICINAS		4.582.500 €	7%	320.775 €	4.903.275 €	7,71%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.893,04	100.666,07	194.653,14	187.550,27	266.735,87	253.859,04	234.016,82
P LIBRE		1.930.500 €	7%	135.135 €	2.065.635 €	3,25%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.180,47	42.408,26	82.002,81	79.010,54	112.369,58	106.944,87	98.585,81
P Alquiler		24.066.250 €	7%	1.684.638 €	25.750.888 €	40,47%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	351.307,08	528.675,35	1.022.274,13	984.971,45	1.400.836,25	1.333.210,08	1.229.003,22
Imprevistos	8,00%	429.709 €	7%	30.080 €	459.789 €	0,72%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.272,68	9.439,64	18.252,98	17.586,93	25.012,31	23.804,82	21.944,18
							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,46%	2,20%	4,25%	4,09%	5,82%	5,54%	5,11%
COSTES CONSTRUCCIÓN		**49.611.959 €**	7%	**3.472.837 €**	**53.084.797 €**	83,43%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	724.210,58	1.089.850,72	2.107.392,00	2.030.493,47	2.887.788,12	2.748.378,52	2.533.558,73
Geotecnico - Topográfico (% (C))	0,00%	0 €	16%	0 €	0 €	0,00%																
Acometidas (Z x nº vvdas)	0,00 €	0 €	16%	0 €	0 €	0,00%													0,00			
Proyecto Básico (% PEM)	2,10%	1.041.851 €	16%	166.696 €	1.208.547 €	1,75%					1.041.851,15											
Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)	0,63%	312.555 €	16%	50.009 €	362.564 €	0,53%					312.555,34											
Proyecto ejecutivo (% PEM)	1,80%	893.015 €	16%	142.882 €	1.035.898 €	1,50%								893.015,27								
Proyecto de Instalaciones	2.000,00 €	2.000 €	16%	320 €	2.320 €	0,00%					2.000,00											
Proyecto de Actividades (Z x pz)	50,00 €	4.950 €	16%	792 €	5.742 €	0,01%					4.950,00											
Direcció Obres Arquitecte (% PEM)	1,80%	893.015 €	16%	142.882 €	1.035.898 €	1,50%										52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31
Direcció Obres Aparellador (% PEM)	1,80%	893.015 €	16%	142.882 €	1.035.898 €	1,50%										52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31
Control de qualitat (% PEM)	1,00%	496.120 €	16%	79.379 €	575.499 €	0,83%										29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51
Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)	0,80%	396.896 €	16%	63.503 €	460.399 €	0,67%										23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80
Oficina Control Técnico para Decenal	0,45%	223.254 €	16%	35.721 €	258.974 €	0,38%										13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58
Coordinador P+O+LL (% (C))	3,50%	1.736.419 €	16%	277.827 €	2.014.246 €	2,92%					121.549,30			121.549,30		87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35
I.C.I.O (%PEM)	4,00%	182.880 €	16%	29.261 €	212.140 €	0,31%								182.879,56								
Licencia de Obras (Z x m2 const.)	7,69 €	581.864 €	16%	93.098 €	674.962 €	0,98%								581.863,85								
I.B.I.	600,00 €	600 €		0 €	600 €	0,00%																
I.A.E. (Z x m² const)	0,89 €	67.342 €		0 €	67.342 €	0,11%																
Plusvalua (Z x nº vvdas)		0 €		0 €	0 €	0,00%																
Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal		0 €	16%	0 €	0 €	0,00%										0,00						
Seguro Decenal (% (C))	0,072%	35.721 €		0 €	35.721 €	0,06%										2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21
Varios (Z x nº vvda)		0 €		0 €	0 €	0,00%										0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicidad	100,00 €	276.900 €	16%	44.304 €	321.204 €	0,47%																
Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)	2,50%	1.812.496 €	16%	289.999 €	2.102.495 €	3,05%					126.874,73			126.874,73		91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98
COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN		**9.850.892 €**		**1.559.557 €**	**11.410.449 €**	16,57%	0,00	0,00	0,00	0,00	1.609.780,52	0,00	0,00	1.906.182,71	0,00	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05
TOTAL PAGOS SIN IVA		**59.462.851 €**				100,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	1.609.780,52	0,00	0,00	1.906.182,71	0,00	1.076.568,63	1.442.208,77	2.459.750,05	2.382.851,52	3.240.146,17	3.100.736,57	2.885.916,78
							0,00	0,00	0,00	0,00	1.609.780,52	1.609.780,52	1.609.780,52	3.515.963,22	3.515.963,22	4.592.531,85	6.034.740,62	8.494.490,67	10.877.342,18	14.117.488,36	17.218.224,93	20.104.141,71
TOTAL PAGOS IVA				**5.032.394 €**			0,00	0,00	0,00	0,00	257.564,88	0,00	0,00	304.989,23	0,00	106.735,83	132.330,64	203.558,53	198.175,64	258.186,26	248.427,59	233.390,21
TOTAL PAGOS		**59.462.851 €**		**5.032.394 €**	**64.495.245 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	1.867.345,40	0,00	0,00	2.211.171,94	0,00	1.183.304,46	1.574.539,41	2.663.308,59	2.581.027,15	3.498.332,44	3.349.164,16	3.119.306,99
P VPO		14.553.625 €	7%	1.018.754 €	15.572.379 €	20,07%																
P CONCER.		2.176.218 €	7%	152.335 €	2.328.553 €	3,00%																
P HOTEL		6.680.000 €	16%	1.068.800 €	7.748.800 €	9,21%																
P C.OCIO		9.160.000 €	16%	1.465.600 €	10.625.600 €	12,63%																
P OFICINAS		5.170.000 €	16%	827.200 €	5.997.200 €	7,13%																
P LIBRE	0,054545455	2.178.000 €	16%	348.480 €	2.526.480 €	3,00%																
P Alquiler		32.582.000 €	16%	5.213.120 €	37.795.120 €	44,94%																
INGRESOS VENTAS		**72.499.843 €**		**10.094.289 €**	**82.594.132 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS IVA				**10.094.289 €**			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS		**72.499.843 €**		**10.094.289 €**	**82.594.132 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
COBROS - PAGOS (BASE)		**13.036.992 €**					0,00	0,00	0,00	0,00	-1.609.780,52	0,00	0,00	-1.906.182,71	0,00	-1.076.568,63	-1.442.208,77	-2.459.750,05	-2.382.851,52	-3.240.146,17	-3.100.736,57	-2.885.916,78
IVA COBROS - IVA PAGOS				**5.061.895 €**			0,00	0,00	0,00	0,00	-257.564,88	0,00	0,00	-304.989,23	0,00	-106.735,83	-132.330,64	-203.558,53	-198.175,64	-258.186,26	-248.427,59	-233.390,21
COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)		**13.036.992 €**		**5.061.895 €**	**18.098.887 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	-1.867.345,40	0,00	0,00	-2.211.171,94	0,00	-1.183.304,46	-1.574.539,41	-2.663.308,59	-2.581.027,15	-3.498.332,44	-3.349.164,16	-3.119.306,99
Capital propio acumulado	aport. max.	21.766.009 €					0,00	0,00	0,00	0,00	1.867.345,40	1.867.345,40	1.867.345,40	4.078.517,34	4.078.517,34	4.582.792,85	5.135.492,67	5.819.131,17	6.501.915,50	7.299.610,20	8.091.905,32	8.868.854,82
Capital propio							0,00	0,00	0,00	0,00	1.867.345,40	0,00	0,00	2.211.171,94	0,00	504.275,51	552.699,82	683.638,51	682.784,33	797.694,70	792.295,11	776.949,51
Prestamo Solar	50,00%	0 €																				
Credito Hipotecario	65,00%	47.124.898 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	687.905,70	1.035.216,20	2.001.747,85	1.928.704,26	2.743.022,50	2.610.601,53	2.406.550,73
APORTACIONES CAPITAL		**68.890.907 €**					0,00	0,00	0,00	0,00	1.867.345,40	0,00	0,00	2.211.171,94	0,00	1.192.181,20	1.587.916,02	2.685.386,36	2.611.488,59	3.540.717,20	3.402.896,65	3.183.500,23
Interenses Prestamo Solar	5,50%	0 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses Credito Hipotecario dispuesto	5,50%	5.414.139 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.076,11	7.705,28	16.656,50	25.281,08	37.547,05	49.220,88	59.982,25
Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	0,15%	55.353 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.800,64	5.671,32	5.421,28	5.180,35	4.837,71	4.511,61	4.211,00
GASTOS FINANCIEROS		**5.469.492 €**					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.876,74	13.376,61	22.077,77	30.461,44	42.384,76	53.732,49	64.193,25
TOTAL PAGOS + FINANCIEROS		**64.932.343 €**		**5.032.394 €**	**69.964.737 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	1.867.345,40	0,00	0,00	2.211.171,94	0,00	1.192.181,20	1.587.916,02	2.685.386,36	2.611.488,59	3.540.717,20	3.402.896,65	3.183.500,23
COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)		**7.567.500 €**			**TIR**	**8,24%**	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.867.345,40	0,00	0,00	-2.211.171,94	0,00	-1.192.181,20	-1.587.916,02	-2.685.386,36	-2.611.488,59	-3.540.717,20	-3.402.896,65	-3.183.500,23
MARGEN		**10,44%**					0,00	0,00	0,00	0,00	-1.867.345,40	-1.867.345,40	-1.867.345,40	-4.078.517,34	-4.078.517,34	-5.270.698,54	-6.858.614,56	-9.544.000,92	-12.155.489,51	-15.696.206,71	-19.099.103,35	-22.282.603,59

sin financieros

pagos

ingresos

financiación

aportaciones

financieros

SAGRERA - PARKING

		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
sin financieros / pagos	Compra Solar																						
	Notario, Registro, Actos Jurídicos																						
	COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P VPO	529.888,13	496.250,63	642.598,13	603.403,13	763.400,63	904.288,13	887.128,13	1.010.465,63	1.137.313,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P CONCER.	61.467,02	57.565,07	74.541,38	69.994,76	88.554,47	104.897,42	102.906,86	117.214,01	131.928,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P HOTEL	176.982,63	165.747,71	214.627,77	201.536,64	254.975,81	302.032,23	296.300,79	337.495,52	379.862,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P C.OCIO	242.688,76	227.282,79	294.309,94	276.358,63	349.637,49	414.163,96	406.304,68	462.793,26	520.889,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P OFICINAS	249.047,42	233.237,79	302.021,12	283.599,47	358.798,29	425.015,42	416.950,22	474.918,84	534.537,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P LIBRE	104.917,85	98.257,62	127.234,43	119.473,82	151.153,32	179.049,05	175.651,37	200.072,19	225.188,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P Alquiler	1.307.940,52	1.224.911,96	1.586.146,37	1.489.400,05	1.884.327,21	2.232.084,52	2.189.727,92	2.494.165,98	2.807.267,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Imprevistos	23.353,63	21.871,13	28.321,07	26.593,64	33.645,17	39.854,47	39.098,18	44.534,00	50.124,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		5,43%	5,09%	6,59%	6,19%	7,83%	9,27%	9,10%	10,36%	11,66%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	COSTES CONSTRUCCIÓN	2.696.285,96	2.525.124,70	3.269.800,21	3.070.360,13	3.884.492,39	4.601.385,20	4.514.068,15	5.141.659,44	5.787.111,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Geotecnico - Topográfico (% (C))																						
	Acometidas (Z x nº vvdas)																						
	Proyecto Básico (% PEM)																						
	Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)																						
	Proyecto ejecutivo (% PEM)																						
	Proyecto de Instalaciones																						
	Proyecto de Actividades (Z x pz)																						
	Direcció Obres Arquitecte (% PEM)	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31												
	Direcció Obres Aparellador (% PEM)	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31	52.530,31												
	Control de qualitat (% PEM)	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51	29.183,51												
	Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80	23.346,80												
	Oficina Control Técnico para Decenal	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58	13.132,58												
	Coordinador P+O+LL (% (C))	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35	87.842,35												
	I.C.I.O (%PEM)																						
	Licencia de Obras (Z x m2 const.)																						
	I.B.I.												600,00										
	I.A.E. (Z x m² const)												67.341,85										
	Plusvalua (Z x nº vvdas)												0,00										
	Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal																						
	Seguro Decenal (% (C))	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21	2.101,21												
	Varios (Z x nº vvda)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00												
	Publicidad										276.900,00												
	Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98	91.690,98												
	COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	352.358,05	629.258,05	0,00	67.941,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL PAGOS SIN IVA	3.048.644,01	2.877.482,75	3.622.158,26	3.422.718,18	4.236.850,44	4.953.743,25	4.866.426,20	5.494.017,49	6.139.469,08	629.258,05	0,00	67.941,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		23.152.785,72	26.030.268,47	29.652.426,73	33.075.144,91	37.311.995,35	42.265.738,60	47.132.164,80	52.626.182,29	58.765.651,37	59.394.909,42	59.394.909,42	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27
	TOTAL PAGOS IVA	244.781,11	232.799,82	284.927,11	270.966,30	327.955,56	378.138,06	372.025,86	415.957,25	461.138,87	100.345,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL PAGOS	3.293.425,12	3.110.282,57	3.907.085,37	3.693.684,49	4.564.806,00	5.331.881,31	5.238.452,07	5.909.974,74	6.600.607,94	729.603,14	0,00	67.941,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ingresos	P VPO																						
	P CONCER.																						
	P HOTEL																						
	P C.OCIO																						
	P OFICINAS																						
	P LIBRE 0,054545455																						
	P Alquiler																						
	INGRESOS VENTAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL COBROS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	COBROS - PAGOS (BASE)	-3.048.644,01	-2.877.482,75	-3.622.158,26	-3.422.718,18	-4.236.850,44	-4.953.743,25	-4.866.426,20	-5.494.017,49	-6.139.469,08	-629.258,05	0,00	-67.941,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	IVA COBROS - IVA PAGOS	-244.781,11	-232.799,82	-284.927,11	-270.966,30	-327.955,56	-378.138,06	-372.025,86	-415.957,25	-461.138,87	-100.345,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	-3.293.425,12	-3.110.282,57	-3.907.085,37	-3.693.684,49	-4.564.806,00	-5.331.881,31	-5.238.452,07	-5.909.974,74	-6.600.607,94	-729.603,14	0,00	-67.941,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
financiación / aportaciones	Capital propio acumulado	9.676.485,44	10.473.980,34	11.374.433,92	12.263.605,87	13.266.618,34	14.374.749,92	15.491.030,11	16.703.932,32	18.018.267,08	18.958.598,58	19.169.326,93	19.447.997,14	19.658.725,49	19.869.453,85	20.080.182,20	20.290.910,56	20.501.638,92	20.712.367,27	20.923.095,63	21.133.823,98	21.344.552,34	21.555.280,69
	Capital propio	807.630,61	797.494,90	900.453,59	889.171,94	1.003.012,48	1.108.131,57	1.116.280,20	1.212.902,20	1.314.334,77	940.331,50	210.728,36	278.670,21	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36
	Prestamo Solar																						
	Credito Hipotecario	2.561.120,39	2.398.539,49	3.105.884,21	2.916.442,12	3.689.761,70	4.370.716,47	4.287.776,65	4.883.906,61	5.497.001,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	APORTACIONES CAPITAL	3.368.751,01	3.196.034,39	4.006.337,80	3.805.614,06	4.692.774,17	5.478.848,05	5.404.056,85	6.096.808,81	6.811.336,30	940.331,50	210.728,36	278.670,21	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36
financiación / financieros	Interenses Prestamo Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Intereses Credito Hipotecario dispuesto	71.434,81	82.160,35	96.048,93	109.090,38	125.589,89	145.134,41	164.308,06	186.147,42	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36
	Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	3.891,08	3.591,47	3.203,50	2.839,19	2.378,29	1.832,33	1.296,72	686,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GASTOS FINANCIEROS	75.325,88	85.751,82	99.252,43	111.929,58	127.968,18	146.966,74	165.604,78	186.834,07	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36
	TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	3.368.751,01	3.196.034,39	4.006.337,80	3.805.614,06	4.692.774,17	5.478.848,05	5.404.056,85	6.096.808,81	6.811.336,30	940.331,50	210.728,36	278.670,21	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36	210.728,36
	COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	-3.368.751,01	-3.196.034,39	-4.006.337,80	-3.805.614,06	-4.692.774,17	-5.478.848,05	-5.404.056,85	-6.096.808,81	-6.811.336,30	-940.331,50	-210.728,36	-278.670,21	-210.728,36	-210.728,36	-210.728,36	-210.728,36	-210.728,36	-210.728,36	-210.728,36	-210.728,36	-210.728,36	-210.728,36
	MARGEN	-25.651.354,59	-28.847.388,99	-32.853.726,79	-36.659.340,85	-41.352.115,02	-46.830.963,07	-52.235.019,92	-58.331.828,73	-65.143.165,03	-66.083.496,53	-66.294.224,88	-66.572.895,09	-66.783.623,44	-66.994.351,80	-67.205.080,15	-67.415.808,51	-67.626.536,87	-67.837.265,22	-68.047.993,58	-68.258.721,93	-68.469.450,29	-68.680.178,64

SAGRERA - PARKING

		39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
sin financieros / pagos	Compra Solar																						
	Notario, Registro, Actos Jurídicos																						
	COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P VPO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P CONCER.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P HOTEL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P C.OCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P OFICINAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P LIBRE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	P Alquiler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Imprevistos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	COSTES CONSTRUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Geotecnico - Topográfico (% (C))																						
	Acometidas (Z x nº vvdas)																						
	Proyecto Básico (% PEM)																						
	Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)																						
	Proyecto ejecutivo (% PEM)																						
	Proyecto de Instalaciones																						
	Proyecto de Actividades (Z x pz)																						
	Direcció Obres Arquitecte (% PEM)																						
	Direcció Obres Aparellador (% PEM)																						
	Control de qualitat (% PEM)																						
	Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)																						
	Oficina Control Técnico para Decenal																						
	Coordinador P+O+LL (% (C))																						
	I.C.I.O (%PEM)																						
	Licencia de Obras (Z x m2 const.)																						
	I.B.I.																						
	I.A.E. (Z x m² const)																						
	Plusvalua (Z x nº vvdas)																						
	Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal																						
	Seguro Decenal (% (C))																						
	Varios (Z x nº vvda)																						
	Publicidad																						
	Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)																						
	COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL PAGOS SIN IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27	59.462.851,27
	TOTAL PAGOS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ingresos	P VPO																						14.553.625,00
	P CONCER.																						2.176.218,00
	P HOTEL		6.680.000,00																				
	P C.OCIO		9.160.000,00																				
	P OFICINAS		5.170.000,00																				
	P LIBRE 0,054545455																		2.178.000,00				
	P Alquiler		32.582.000,00																				
	INGRESOS VENTAS	0,00	53.592.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.178.000,00	0,00	0,00	0,00	16.729.843,00
	TOTAL COBROS IVA	0,00	8.574.720,00	0,00	0,00	-3.542.326,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	348.480,00	0,00	0,00	-348.480,00	
	TOTAL COBROS	0,00	62.166.720,00	0,00	0,00	-3.542.326,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.526.480,00	0,00	0,00	-348.480,00	16.729.843,00
	COBROS - PAGOS (BASE)	0,00	53.592.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.178.000,00	0,00	0,00	0,00	16.729.843,00
	IVA COBROS - IVA PAGOS	0,00	8.574.720,00	0,00	0,00	-3.542.326,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	348.480,00	0,00	0,00	-348.480,00	0,00
	COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	0,00	62.166.720,00	0,00	0,00	-3.542.326,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.526.480,00	0,00	0,00	-348.480,00	16.729.843,00
financiación / aportaciones	Capital propio acumulado	21.766.009,05	-40.345.753,34	-40.290.795,72	-40.235.838,10	-36.638.554,35	-36.583.596,73	-36.528.639,11	-36.473.681,50	-36.418.723,88	-36.363.766,26	-36.308.808,64	-36.253.851,03	-36.198.893,41	-36.143.935,79	-36.088.978,17	-36.034.020,56	-35.979.062,94	-38.456.915,90	-38.408.288,87	-38.359.661,84	-37.962.554,80	-54.692.397,80
	Capital propio	210.728,36	-62.111.762,38	54.957,62	54.957,62	3.597.283,75	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	-2.477.852,97	48.627,03	48.627,03	397.107,03	-16.729.843,00
	Prestamo Solar																						
	Credito Hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	APORTACIONES CAPITAL	210.728,36	-62.111.762,38	54.957,62	54.957,62	3.597.283,75	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	-2.477.852,97	48.627,03	48.627,03	397.107,03	-16.729.843,00
financiación / financieros	Interenses Prestamo Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Intereses Credito Hipotecario dispuesto	210.728,36	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	48.627,03	48.627,03	48.627,03	48.627,03	0,00
	Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	GASTOS FINANCIEROS	210.728,36	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	48.627,03	48.627,03	48.627,03	48.627,03	0,00
	TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	210.728,36	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	54.957,62	48.627,03	48.627,03	48.627,03	48.627,03	0,00
	COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	-210.728,36	62.111.762,38	-54.957,62	-54.957,62	-3.597.283,75	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	-54.957,62	2.477.852,97	-48.627,03	-48.627,03	-397.107,03	16.729.843,00
	MARGEN	-68.890.907,00	-6.779.144,61	-6.834.102,23	-6.889.059,85	-10.486.343,60	-10.541.301,22	-10.596.258,84	-10.651.216,45	-10.706.174,07	-10.761.131,69	-10.816.089,31	-10.871.046,92	-10.926.004,54	-10.980.962,16	-11.035.919,78	-11.090.877,39	-11.145.835,01	-8.667.982,05	-8.716.609,08	-8.765.236,11	-9.162.343,15	7.567.499,85

PROMOCIÓN	**SAGRERA - UP5-6 VPO y Concertada**
DIRECCIÓN	
MUNICIPIO	BARCELONA
SOCIEDAD	**Box Populy**
FECHA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN	**04/06/2008** ESTADO **Pdte. aprobación**

USOS Y UNIDADES

	nº de unidades	nº plantas	descripción
HPO	500 viv		215 (UP-5) y 285 (UP-6)
CONCERT.	58 viv		58 (UP-5)
OFICINAS			
LOCALES	42 loc		20 (UP-5) y 22 (UP-6)
TRASTEROS			
PARKING			

tipologia (H: habitación; B: baño)

	1H+1B	2H+1B	2H+2B	3H+1B	3H+2B	total
VIVIENDAS			279	279		558
m² ÚTILES			16.767,40	19.562,60		36.330,00

SUPERFICIES Y COSTES

	sup. construidas	sup. útiles	ratios	costes
HPO	46.030,00 m²	36.824,00 m²	850,00 €/m²	39.125.500,00 €
CONCERT.	5.374,00 m²	4.299,20 m²	900,00 €/m²	4.836.600,00 €
OFICINAS				0,00 €
LOCALES	9.309,00 m²	8.378,10 m²	400,00 €/m²	3.723.600,00 €
TRASTEROS				0,00 €
PARKING				0,00 €
				0,00 €
	60.713,00 m²	**49.501,30 m²**		**47.685.700,00 €**

SUPERFICIE SOLAR	10.952,00 m²	SUPERFICIE S/R	60.713,00 m²
COSTE SOLAR	**20.882.139,17 €**	SUPERFICIE B/R	0,00 m²

ratios	
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS / SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDAS Y Z.C. =	0,71
COSTE SOLAR / SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE =	343,95 €/m²
COSTE SUELO / INGRESOS VENTAS =	22,00%

INGRESOS VENTAS

VENTA A

	precios venta	m² útiles; hab; pz	ingresos ventas
HPO	1.940,48 €/m²	32.550,00 m²	63.162.624,00 €
CONCERT.	3.081,68 €/m²	3.780,00 m²	11.648.750,40 €
OFICINAS			0,00 €
LOCALES	2.400,00 €/m²	8.378,10 m²	20.107.440,00 €
TRASTEROS			0,00 €
PARKING			0,00 €
			0,00 €
			94.918.814,40 €

BENEFICIO INDUSTRIAL	12,04%	TIR	5,74%

SAGRERA - UP5-6 VPO y Concertada

			IMPORTE	% IVA	IVA	IMP. + IVA	%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
sin financieros	pagos	Compra Solar		20.882.139 €	16%	3.341.142 €	24.223.281 €	25,72%	10.441.069,58			10.441.069,58												
		Notario, Registro, Actos Jurídicos	1,00%	250.586 €	16%	40.094 €	290.679 €	0,31%	250.585,67															
		COSTES DE SUPERFICIE		**21.132.725 €**		**3.381.236 €**	**24.513.961 €**	26,02%	10.691.655,25	0,00	0,00	10.441.069,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		HPO		39.125.500 €	7%	2.738.785 €	41.864.285 €	48,18%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		CONCERT.		4.836.600 €	7%	338.562 €	5.175.162 €	5,96%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		OFICINAS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		LOCALES		3.723.600 €	7%	260.652 €	3.984.252 €	4,59%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TRASTEROS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		PARKING		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Imprevistos	3,00%	1.430.571 €	7%	100.140 €	1.530.711 €	1,76%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		COSTES CONSTRUCCIÓN		**49.116.271 €**	7%	**3.438.139 €**	**52.554.410 €**	60,49%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Geotecnico - Topográfico (% (C))	0,06%	29.470 €	16%	4.715 €	34.185 €	0,04%		29.469,76														
		Acometidas (Z x nº vvdas)	1.500,00 €	837.000 €	16%	133.920 €	970.920 €	1,03%																
		Proyecto Básico (% PEM)	2,10%	1.031.442 €	16%	165.031 €	1.196.472 €	1,27%																
		Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)	0,63%	309.433 €	16%	49.509 €	358.942 €	0,38%																
		Proyecto ejecutivo (% PEM)	1,80%	884.093 €	16%	141.455 €	1.025.548 €	1,09%																
		Proyecto de Instalaciones	4.000,00 €	4.000 €	16%	640 €	4.640 €	0,00%																
		Proyecto de Actividades (Z x pz)	50,00 €	0 €	16%	0 €	0 €	0,00%																
		Direcció Obres Arquitecte (% PEM)	1,80%	884.093 €	16%	141.455 €	1.025.548 €	1,09%																
		Direcció Obres Aparellador (% PEM)	1,80%	884.093 €	16%	141.455 €	1.025.548 €	1,09%																
		Control de qualitat (% PEM)	1,00%	491.163 €	16%	78.586 €	569.749 €	0,60%																
		Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)	0,80%	392.930 €	16%	62.869 €	455.799 €	0,48%																
		Oficina Control Técnico para Decenal	0,45%	221.023 €	16%	35.364 €	256.387 €	0,27%																
		Coordinador P+O+LL (% (C))	3,50%	1.719.069 €	16%	275.051 €	1.994.121 €	2,12%																
		I.C.I.O (%PEM)	4,00%	182.880 €	16%	29.261 €	212.140 €	0,23%																
		Licencia de Obras (Z x m2 const.)	5,69 €	345.457 €	16%	55.273 €	400.730 €	0,43%																
		I.B.I.	600,00 €	600 €		0 €	600 €	0,00%																
		I.A.E. (Z x m² const)	0,89 €	54.035 €		0 €	54.035 €	0,07%																
		Plusvalua (Z x nº vvdas)	250,00 €	139.500 €		0 €	139.500 €	0,17%																
		Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal		0 €	16%	0 €	0 €	0,00%																
		Seguro Decenal (% (C))	0,072%	35.364 €		0 €	35.364 €	0,04%																
		Varios (Z x nº vvda)	25,00 €	15.000 €		0 €	15.000 €	0,02%																
		Publicidad	200,00 €	120.000 €	16%	19.200 €	139.200 €	0,15%																
		Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)	2,50%	2.372.970 €	16%	379.675 €	2.752.646 €	2,92%																
		COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN		**10.953.613 €**		**1.713.458 €**	**12.667.072 €**	13,49%	0,00	29.469,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS SIN IVA		**81.202.609 €**				100,00%	10.691.655,25	29.469,76	0,00	10.441.069,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
									10.691.655,25	10.721.125,02	10.721.125,02	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60
		TOTAL PAGOS IVA				**8.532.833 €**			1.710.664,84	4.715,16	0,00	1.670.571,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS		**81.202.609 €**		**8.532.833 €**	**89.735.443 €**		12.402.320,09	34.184,92	0,00	12.111.640,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ingresos	HPO		63.162.624 €	7%	4.421.384 €	67.584.008 €	65,58%																
		CONCERT.		11.648.750 €	7%	815.413 €	12.464.163 €	12,09%																
		OFICINAS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%																
		LOCALES		20.107.440 €	16%	3.217.190 €	23.324.630 €	20,88%																
		TRASTEROS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%																
		PARKING		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%																
				0 €	7%	0 €	0 €	0,00%																
		"SUBVENCIONES"	2.500,00 €	1.395.000 €		0,00 €	1.395.000,00 €																	
		INGRESOS VENTAS		**96.313.814 €**		**8.453.987 €**	**104.767.801 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS IVA				**8.453.987 €**			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS		**96.313.814 €**		**8.453.987 €**	**104.767.801 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (BASE)		**15.111.205 €**					-10.691.655,25	-29.469,76	0,00	-10.441.069,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IVA COBROS - IVA PAGOS				**-78.847 €**			-1.710.664,84	-4.715,16	0,00	-1.670.571,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)		**15.111.205 €**		**-78.847 €**	**15.032.358 €**		-12.402.320,09	-34.184,92	0,00	-12.111.640,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
financiación	aportaciones	Capital propio acumulado	aport. max.	29.434.787 €					12.402.320,09	12.436.505,02	12.436.505,02	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74
		Capital propio							12.402.320,09	34.184,92	0,00	12.111.640,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Prestamo Solar	0,00%	0 €																				
		Credito Hipotecario	80,00%	75.935.052 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		APORTACIONES CAPITAL		**105.369.838 €**					12.402.320,09	34.184,92	0,00	12.111.640,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	financieros	Interenses Prestamo Solar	5,50%	0 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario dispuesto	5,09%	3.517.182 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	0,00%	0 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		GASTOS FINANCIEROS		**3.517.182 €**					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS + FINANCIEROS		**84.719.791 €**		**8.532.833 €**	**93.252.624 €**		12.402.320,09	34.184,92	0,00	12.111.640,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)		**11.594.023 €**			**TIR**	**5,74%**	-12.402.320,09	-34.184,92	0,00	-12.111.640,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		MARGEN		**12,04%**					-12.402.320,09	-12.436.505,02	-12.436.505,02	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74

SAGRERA - UP5-6 VPO y Concertad

		18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
sin financieros	pagos	Compra Solar																					
		Notario, Registro, Actos Jurídicos																					
		COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		HPO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.759,81	469.114,75
		CONCERT.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.345,09	57.990,83
		OFICINAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		LOCALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.203,03	44.645,96
		TRASTEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		PARKING	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Imprevistos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.609,24	17.152,55
			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	1,20%
		COSTES CONSTRUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	226.917,17	588.904,09
		Geotecnico - Topográfico (% (C))																					
		Acometidas (Z x nº vvdas)																					
		Proyecto Básico (% PEM)														1.031.441,69							
		Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)														309.432,51							
		Proyecto ejecutivo (% PEM)																		884.092,88			
		Proyecto de Instalaciones														4.000,00							
		Proyecto de Actividades (Z x pz)														0,00							
		Direcció Obres Arquitecte (% PEM)																				46.531,20	46.531,20
		Direcció Obres Aparellador (% PEM)																				46.531,20	46.531,20
		Control de qualitat (% PEM)																				25.850,67	25.850,67
		Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)																				20.680,54	20.680,54
		Oficina Control Técnico para Decenal																				11.632,80	11.632,80
		Coordinador P+O+LL (% (C))														120.334,86				120.334,86		77.810,51	77.810,51
		I.C.I.O (%PEM)																		182.879,56			
		Licencia de Obras (Z x m2 const.)																		345.456,97			
		I.B.I.																					
		I.A.E. (Z x m² const)																					
		Plusvalua (Z x nº vvdas)																					
		Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal																				0,00	
		Seguro Decenal (% (C))																				1.861,25	1.861,25
		Varios (Z x nº vvda)																				789,47	789,47
		Publicidad																					
		Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)														166.107,93				166.107,93		107.408,13	107.408,13
		COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.631.316,99	0,00	0,00	0,00	1.698.872,20	0,00	339.095,78	339.095,78
		TOTAL PAGOS SIN IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.631.316,99	0,00	0,00	0,00	1.698.872,20	0,00	566.012,95	927.999,87
			21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	21.162.194,60	22.793.511,59	22.793.511,59	22.793.511,59	22.793.511,59	24.492.383,79	24.492.383,79	25.058.396,74	25.986.396,61
		TOTAL PAGOS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	261.010,72	0,00	0,00	0,00	271.819,55	0,00	69.715,41	95.054,50
		TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.892.327,71	0,00	0,00	0,00	1.970.691,75	0,00	635.728,36	1.023.054,37
	ingresos	HPO																					
		CONCERT.																					
		OFICINAS																					
		LOCALES																					
		TRASTEROS																					
		PARKING																					
		"SUBVENCIONES"																					
		INGRESOS VENTAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (BASE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.631.316,99	0,00	0,00	0,00	-1.698.872,20	0,00	-566.012,95	-927.999,87
		IVA COBROS - IVA PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-261.010,72	0,00	0,00	0,00	-271.819,55	0,00	-69.715,41	-95.054,50
		COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.892.327,71	0,00	0,00	0,00	-1.970.691,75	0,00	-635.728,36	-1.023.054,37
financiación	aportaciones	Capital propio acumulado	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	24.548.145,74	26.440.473,44	26.440.473,44	26.440.473,44	26.440.473,44	28.411.165,19	28.411.165,19	28.697.528,06	28.815.350,19
		Capital propio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.892.327,71	0,00	0,00	0,00	1.970.691,75	0,00	286.362,86	117.822,14
		Prestamo Solar																					
		Credito Hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.819,94	910.461,27
		APORTACIONES CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.892.327,71	0,00	0,00	0,00	1.970.691,75	0,00	637.182,80	1.028.283,40
	financieros	Interenses Prestamo Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario dispuesto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.454,43	5.229,04
		Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.454,43	5.229,04
		TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.892.327,71	0,00	0,00	0,00	1.970.691,75	0,00	637.182,80	1.028.283,40
		COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.892.327,71	0,00	0,00	0,00	-1.970.691,75	0,00	-637.182,80	-1.028.283,40
		MARGEN	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-24.548.145,74	-26.440.473,44	-26.440.473,44	-26.440.473,44	-26.440.473,44	-28.411.165,19	-28.411.165,19	-29.048.347,99	-30.076.631,40

SAGRERA - UP5-6 VPO y Concertad

	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Compra Solar																					
Notario, Registro, Actos Jurídicos																					
COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
HPO	1.271.578,75	1.210.934,23	1.887.022,87	1.777.080,21	1.607.666,80	1.735.998,44	1.601.015,46	2.188.289,22	2.031.004,71	2.673.054,16	3.238.417,64	3.169.556,76	3.664.494,33	4.173.517,09	3.606.588,59	2.639.406,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONCERT.	157.189,50	149.692,77	233.269,22	219.678,37	198.735,89	214.599,94	197.913,67	270.511,04	251.067,91	330.436,51	400.325,38	391.812,97	452.995,96	515.920,12	445.837,79	326.277,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OFICINAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LOCALES	121.017,00	115.245,42	179.589,23	169.125,91	153.002,72	165.216,13	152.369,71	208.260,95	193.292,08	254.396,35	308.202,37	301.648,84	348.752,38	397.196,41	343.241,45	251.194,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRASTEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PARKING	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprevistos	46.493,56	44.276,17	68.996,44	64.976,53	58.782,16	63.474,44	58.538,97	80.011,84	74.260,94	97.736,61	118.408,36	115.890,56	133.987,28	152.599,01	131.870,03	96.506,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3,25%	3,10%	4,82%	4,54%	4,11%	4,44%	4,09%	5,59%	5,19%	6,83%	8,28%	8,10%	9,37%	10,67%	9,22%	6,75%					
COSTES CONSTRUCCIÓN	1.596.278,81	1.520.148,59	2.368.877,75	2.230.861,03	2.018.187,58	2.179.288,94	2.009.837,81	2.747.073,04	2.549.625,63	3.355.623,63	4.065.353,75	3.978.909,11	4.600.229,94	5.239.232,63	4.527.537,86	3.313.383,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geotecnico - Topográfico (% (C))																					
Acometidas (Z x nº vvdas)	837.000,00																				
Proyecto Básico (% PEM)																					
Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)																					
Proyecto ejecutivo (% PEM)																					
Proyecto de Instalaciones																					
Proyecto de Actividades (Z x pz)																					
Direcció Obres Arquitecte (% PEM)	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20				
Direcció Obres Aparellador (% PEM)	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20	46.531,20				
Control de qualitat (% PEM)	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67	25.850,67				
Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54	20.680,54				
Oficina Control Técnico para Decenal	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80	11.632,80				
Coordinador P+O+LL (% (C))	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51	77.810,51				
I.C.I.O (%PEM)																					
Licencia de Obras (Z x m2 const.)																					
I.B.I.																			600,00		
I.A.E. (Z x m² const)																			54.034,57		
Plusvalua (Z x nº vvdas)																			139.500,00		
Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal																					
Seguro Decenal (% (C))	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25	1.861,25				
Varios (Z x nº vvda)	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47	789,47				
Publicidad																	120.000,00				
Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13	107.408,13				
COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	1.176.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	339.095,78	459.095,78	0,00	194.134,57	0,00	0,00
TOTAL PAGOS SIN IVA	2.772.374,59	1.859.244,37	2.707.973,53	2.569.956,81	2.357.283,36	2.518.384,73	2.348.933,59	3.086.168,82	2.888.721,41	3.694.719,42	4.404.449,53	4.318.004,89	4.939.325,72	5.578.328,41	4.866.633,64	3.652.479,42	459.095,78	0,00	194.134,57	0,00	0,00
	28.758.771,20	30.618.015,57	33.325.989,10	35.895.945,91	38.253.229,26	40.771.613,99	43.120.547,58	46.206.716,40	49.095.437,81	52.790.157,22	57.194.606,75	61.512.611,65	66.451.937,37	72.030.265,78	76.896.899,42	80.549.378,84	81.008.474,62	81.008.474,62	81.202.609,19	81.202.609,19	81.202.609,19
TOTAL PAGOS IVA	299.490,73	160.241,61	219.652,65	209.991,48	195.104,34	206.381,44	194.519,86	246.126,32	232.305,00	288.724,86	338.405,97	332.354,85	375.847,31	420.577,49	370.758,86	285.768,06	73.031,21	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	3.071.865,31	2.019.485,98	2.927.626,18	2.779.948,29	2.552.387,70	2.724.766,16	2.543.453,45	3.332.295,14	3.121.026,41	3.983.444,28	4.742.855,50	4.650.359,74	5.315.173,03	5.998.905,90	5.237.392,50	3.938.247,49	532.126,99	0,00	194.134,57	0,00	0,00
HPO																					63.162.624,00
CONCERT.																					11.648.750,40
OFICINAS																					0,00
LOCALES																					20.107.440,00
TRASTEROS																					0,00
PARKING																					0,00
																					0,00
"SUBVENCIONES"																					1.395.000,00
INGRESOS VENTAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.313.814,40
TOTAL COBROS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.532.833,36
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.846.647,76
COBROS - PAGOS (BASE)	-2.772.374,59	-1.859.244,37	-2.707.973,53	-2.569.956,81	-2.357.283,36	-2.518.384,73	-2.348.933,59	-3.086.168,82	-2.888.721,41	-3.694.719,42	-4.404.449,53	-4.318.004,89	-4.939.325,72	-5.578.328,41	-4.866.633,64	-3.652.479,42	-459.095,78	0,00	-194.134,57	0,00	96.313.814,40
IVA COBROS - IVA PAGOS	-299.490,73	-160.241,61	-219.652,65	-209.991,48	-195.104,34	-206.381,44	-194.519,86	-246.126,32	-232.305,00	-288.724,86	-338.405,97	-332.354,85	-375.847,31	-420.577,49	-370.758,86	-285.768,06	-73.031,21	0,00	0,00	0,00	8.532.833,36
COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	-3.071.865,31	-2.019.485,98	-2.927.626,18	-2.779.948,29	-2.552.387,70	-2.724.766,16	-2.543.453,45	-3.332.295,14	-3.121.026,41	-3.983.444,28	-4.742.855,50	-4.650.359,74	-5.315.173,03	-5.998.905,90	-5.237.392,50	-3.938.247,49	-532.126,99	0,00	-194.134,57	0,00	104.846.647,76
Capital propio acumulado	29.434.786,78	29.129.286,82	28.434.952,79	27.820.617,15	27.320.455,35	26.757.573,28	26.288.236,56	25.485.563,88	24.793.223,31	23.738.714,41	22.372.412,29	21.072.763,08	19.506.834,10	17.670.304,05	16.201.578,93	15.332.060,53	16.179.000,21	16.493.812,91	17.002.760,17	17.317.572,86	-87.529.074,90
Capital propio	619.436,59	-305.499,96	-694.334,03	-614.335,64	-500.161,81	-562.882,07	-469.336,72	-802.672,68	-692.340,57	-1.054.508,90	-1.366.302,12	-1.299.649,22	-1.565.928,97	-1.836.530,05	-1.468.725,12	-869.518,40	846.939,68	314.812,69	508.947,26	314.812,69	-104.846.647,76
Prestamo Solar																					
Credito Hipotecario	2.467.889,17	2.350.189,84	3.662.347,53	3.448.970,04	3.120.171,27	3.369.238,24	3.107.262,31	4.247.047,43	3.941.788,52	5.187.882,72	6.285.144,21	6.151.498,52	7.112.076,93	8.099.991,95	6.999.693,05	5.122.578,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
APORTACIONES CAPITAL	3.087.325,77	2.044.689,88	2.968.013,50	2.834.634,40	2.620.009,46	2.806.356,17	2.637.925,59	3.444.374,75	3.249.447,95	4.133.373,82	4.918.842,09	4.851.849,31	5.546.147,95	6.263.461,89	5.530.967,93	4.253.060,18	846.939,68	314.812,69	508.947,26	314.812,69	##############
Interenses Prestamo Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses Credito Hipotecario dispuesto	15.460,45	25.203,90	40.387,32	54.686,11	67.621,77	81.590,01	94.472,14	112.079,61	128.421,54	149.929,54	175.986,59	201.489,57	230.974,92	264.555,99	293.575,43	314.812,69	314.812,69	314.812,69	314.812,69	314.812,69	0,00
Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS FINANCIEROS	15.460,45	25.203,90	40.387,32	54.686,11	67.621,77	81.590,01	94.472,14	112.079,61	128.421,54	149.929,54	175.986,59	201.489,57	230.974,92	264.555,99	293.575,43	314.812,69	314.812,69	314.812,69	314.812,69	314.812,69	0,00
TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	3.087.325,77	2.044.689,88	2.968.013,50	2.834.634,40	2.620.009,46	2.806.356,17	2.637.925,59	3.444.374,75	3.249.447,95	4.133.373,82	4.918.842,09	4.851.849,31	5.546.147,95	6.263.461,89	5.530.967,93	4.253.060,18	846.939,68	314.812,69	508.947,26	314.812,69	0,00
COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	-3.087.325,77	-2.044.689,88	-2.968.013,50	-2.834.634,40	-2.620.009,46	-2.806.356,17	-2.637.925,59	-3.444.374,75	-3.249.447,95	-4.133.373,82	-4.918.842,09	-4.851.849,31	-5.546.147,95	-6.263.461,89	-5.530.967,93	-4.253.060,18	-846.939,68	-314.812,69	-508.947,26	-314.812,69	104.846.647,76
MARGEN	-33.163.957,16	-35.208.647,05	-38.176.660,55	-41.011.294,95	-43.631.304,42	-46.437.660,58	-49.075.586,17	-52.519.960,92	-55.769.408,87	-59.902.782,70	-64.821.624,79	-69.673.474,10	-75.219.622,05	-81.483.083,95	-87.014.051,88	-91.267.112,05	-92.114.051,73	-92.428.864,43	-92.937.811,69	-93.252.624,38	11.594.023,38

sin financieros

pagos

ingresos

financiación

aportaciones

financieros

PROMOCIÓN	**SAGRERA - UP7 Libre**		
DIRECCIÓN			
MUNICIPIO	BARCELONA		
SOCIEDAD	**Box Populy**		
FECHA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN	**04/06/2008**	ESTADO	**Pdte. aprobación**

USOS Y UNIDADES

	nº de unidades	nº plantas	descripción
VIVIENDAS	463 viv	PB+9	módulos de 40 m2
OFICINAS			
HOTEL			
LOCALES	15 loc	PB	15 locales de 200 m2 aprox.
TRASTEROS			
PARKING			

tipologia (H: habitación; B: baño)

	1H+1B	2H+1B	2H+2B	3H+1B	3H+2B	total
VIVIENDAS	463					463
m² ÚTILES	18.527,76					18.527,76

SUPERFICIES Y COSTES

	sup. construidas	sup. útiles	ratios	costes
VIVIENDAS	25.733,00 m²	20.586,40 m²	1.000,00 €/m²	25.733.000,00 €
OFICINAS				0,00 €
HOTEL				0,00 €
LOCALES	3.477,00 m²	3.129,30 m²	350,00 €/m²	1.216.950,00 €
TRASTEROS				0,00 €
PARKING				0,00 €
				0,00 €
	29.210,00 m²	**23.715,70 m²**		**26.949.950,00 €**

SUPERFICIE SOLAR	5.348,00 m²	SUPERFICIE S/R	29.210,00 m²
COSTE SOLAR	**35.000.000,00 €**	SUPERFICIE B/R	0,00 m²

ratios	
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS / SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDAS Y Z.C. =	0,72
COSTE SOLAR / SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE =	1.198,22 €/m²
COSTE SUELO / INGRESOS VENTAS =	44,92%

INGRESOS VENTAS

VENTA A	Box Populi Properties, S.L.		
	precios venta	m² útiles; hab; pz	ingresos ventas
VIVIENDAS	3.800,00 €/m²	18.527,76 m²	70.405.488,00 €
OFICINAS		0,00 m²	0,00 €
HOTEL		hab	0,00 €
LOCALES	2.400,00 €/m²	3.129,30 m²	7.510.320,00 €
TRASTEROS		0,00 m²	0,00 €
PARKING		pz	0,00 €
		0,00 m²	0,00 €
			77.915.808,00 €

BENEFICIO INDUSTRIAL	7,36%	TIR	1,44%

SAGRERA - UP7 Libre

			IMPORTE	% IVA	IVA	IMP. + IVA	%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
sin financieros	pagos	Compra Solar		35.000.000 €	16%	5.600.000 €	40.600.000 €	49,63%	17.500.000,00			17.500.000,00												
		Notario, Registro, Actos Jurídicos	1,00%	420.000 €	16%	67.200 €	487.200 €	0,60%	420.000,00															
		COSTES DE SUPERFICIE		**35.420.000 €**		**5.667.200 €**	**41.087.200 €**	50,23%	17.920.000,00	0,00	0,00	17.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VIVIENDAS		25.733.000 €	7%	1.801.310 €	27.534.310 €	36,49%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		OFICINAS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		HOTEL		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		LOCALES		1.216.950 €	7%	85.187 €	1.302.137 €	1,73%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TRASTEROS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		PARKING		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Imprevistos	3,00%	808.499 €	7%	56.595 €	865.093 €	1,15%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		COSTES CONSTRUCCIÓN		**27.758.449 €**	7%	**1.943.091 €**	**29.701.540 €**	39,36%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Geotecnico - Topográfico (% (PEM))	0,06%	13.588 €	16%	2.174 €	15.762 €	0,02%		13.588,21														
		Acometidas (Z x nº vvdas)	1.500,00 €	694.500 €	16%	111.120 €	805.620 €	0,98%																
		Proyecto Básico (% PEM)	2,10%	475.587 €	16%	76.094 €	551.681 €	0,67%																
		Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)	0,63%	142.676 €	16%	22.828 €	165.504 €	0,20%																
		Proyecto ejecutivo (% PEM)	1,80%	407.646 €	16%	65.223 €	472.870 €	0,58%																
		Proyecto de Instalaciones	50,00 €	23.150 €	16%	3.704 €	26.854 €	0,03%																
		Proyecto de Actividades (Z x pz)	50,00 €	0 €	16%	0 €	0 €	0,00%																
		Direcció Obres Arquitecte (% PEM)	1,80%	407.646 €	16%	65.223 €	472.870 €	0,58%																
		Direcció Obres Aparellador (% PEM)	1,80%	407.646 €	16%	65.223 €	472.870 €	0,58%																
		Control de qualitat (% PEM)	1,00%	226.470 €	16%	36.235 €	262.705 €	0,32%																
		Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)	0,80%	181.176 €	16%	28.988 €	210.164 €	0,26%																
		Oficina Control Técnico para Decenal	0,45%	101.912 €	16%	16.306 €	118.217 €	0,14%																
		Coordinador P+O+LL (% (PEM))	3,50%	792.646 €	16%	126.823 €	919.469 €	1,12%																
		I.C.I.O (%C)	4,00%	1.077.998 €	16%	172.480 €	1.250.478 €	1,53%																
		Licencia de Obras (Z x m2 const.)	5,79 €	169.126 €	16%	27.060 €	196.186 €	0,24%																
		I.B.I.	600,00 €	600 €		0 €	600 €	0,00%																
		I.A.E. (Z x m² const)	0,89 €	25.997 €		0 €	25.997 €	0,04%																
		Plusvalua (Z x nº vvdas)	250,00 €	115.750 €		0 €	115.750 €	0,16%																
		Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal		0 €	16%	0 €	0 €	0,00%																
		Seguro Decenal (% (C))	0,072%	19.986 €		0 €	19.986 €	0,03%																
		Varios (Z x nº vvda)	25,00 €	11.950 €		0 €	11.950 €	0,02%																
		Publicidad	200,00 €	95.600 €	16%	15.296 €	110.896 €	0,14%																
		Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)	2,50%	1.947.895 €	16%	311.663 €	2.259.558 €	2,76%																
		COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN		**7.339.546 €**		**1.146.442 €**	**8.485.988 €**	10,41%	0,00	13.588,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS SIN IVA		**70.517.995 €**				100,00%	17.920.000,00	13.588,21	0,00	17.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
									17.920.000,00	17.933.588,21	17.933.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21
		TOTAL PAGOS IVA				**8.756.734 €**			2.867.200,00	2.174,11	0,00	2.800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS		**70.517.995 €**		**8.756.734 €**	**79.274.728 €**		20.787.200,00	15.762,32	0,00	20.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ingresos	VIVIENDAS		70.405.488 €	7%	4.928.384 €	75.333.872 €	90,36%																
		OFICINAS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%																
		HOTEL		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%																
		LOCALES		7.510.320 €	16%	1.201.651 €	8.711.971 €	9,64%																
		TRASTEROS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%																
		PARKING		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%																
				0 €	7%	0 €	0 €	0,00%																
		INGRESOS VENTAS		**77.915.808 €**		**6.130.035 €**	**84.045.843 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS IVA				**6.130.035 €**			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS		**77.915.808 €**		**6.130.035 €**	**84.045.843 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (BASE)		**7.397.813 €**					-17.920.000,00	-13.588,21	0,00	-17.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IVA COBROS - IVA PAGOS				**-2.626.698 €**			-2.867.200,00	-2.174,11	0,00	-2.800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)		**7.397.813 €**		**-2.626.698 €**	**4.771.115 €**		-20.787.200,00	-15.762,32	0,00	-20.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
financiación	aportaciones	Capital propio acumulado	aport. max.	44.740.248 €					20.787.200,00	20.802.962,32	20.802.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32
		Capital propio							20.787.200,00	15.762,32	0,00	20.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Prestamo Solar	0,00%	0 €																				
		Credito Hipotecario	64,00%	49.866.117 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		APORTACIONES CAPITAL		**94.606.366 €**					20.787.200,00	15.762,32	0,00	20.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	financieros	Interenses Prestamo Solar	5,50%	0 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario dispuesto	5,50%	1.599.324 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	0,15%	67.446 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		GASTOS FINANCIEROS		**1.666.770 €**					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS + FINANCIEROS		**72.184.765 €**		**8.756.734 €**	**80.941.498 €**		20.787.200,00	15.762,32	0,00	20.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)		**5.731.043 €**			**TIR**	**1,44%**	-20.787.200,00	-15.762,32	0,00	-20.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		MARGEN		**7,36%**					-20.787.200,00	-20.802.962,32	-20.802.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32

SAGRERA - UP7 Libre

		18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
sin financieros	pagos	Compra Solar																					
		Notario, Registro, Actos Jurídicos																					
		COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VIVIENDAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.886,46	308.538,67
		OFICINAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		HOTEL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		LOCALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.622,31	14.591,23
		TRASTEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		PARKING	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Imprevistos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.735,26	9.693,90
			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,46%	1,20%
		COSTES CONSTRUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.244,03	332.823,80
		Geotecnico - Topográfico (% (PEM))																					
		Acometidas (Z x nº vvdas)																					
		Proyecto Básico (% PEM)														475.587,35							
		Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)														142.676,21							
		Proyecto ejecutivo (% PEM)																		407.646,30			
		Proyecto de Instalaciones														23.150,00							
		Proyecto de Actividades (Z x pz)														0,00							
		Direcció Obres Arquitecte (% PEM)																				21.455,07	21.455,07
		Direcció Obres Aparellador (% PEM)																				21.455,07	21.455,07
		Control de qualitat (% PEM)																				11.919,48	11.919,48
		Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)																				9.535,59	9.535,59
		Oficina Control Técnico para Decenal																				5.363,77	5.363,77
		Coordinador P+O+LL (% (PEM))														55.485,19				55.485,19		35.877,64	35.877,64
		I.C.I.O (%C)																		1.077.998,00			
		Licencia de Obras (Z x m2 const.)																		169.125,90			
		I.B.I.																					
		I.A.E. (Z x m² const)																					
		Plusvalua (Z x nº vvdas)																					
		Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal																				0,00	
		Seguro Decenal (% (C))																				1.051,90	1.051,90
		Varios (Z x nº vvda)																				628,95	628,95
		Publicidad																					
		Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)														136.352,66				136.352,66		88.167,89	88.167,89
		COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	833.251,41	0,00	0,00	0,00	1.846.608,06	0,00	195.455,35	195.455,35
		TOTAL PAGOS SIN IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	833.251,41	0,00	0,00	0,00	1.846.608,06	0,00	323.699,38	528.279,15
			35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	35.433.588,21	36.266.839,62	36.266.839,62	36.266.839,62	36.266.839,62	38.113.447,68	38.113.447,68	38.437.147,06	38.965.426,21
		TOTAL PAGOS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133.320,23	0,00	0,00	0,00	295.457,29	0,00	39.981,00	54.301,59
		TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	966.571,64	0,00	0,00	0,00	2.142.065,35	0,00	363.680,38	582.580,73
	ingresos	VIVIENDAS																					
		OFICINAS																					
		HOTEL																					
		LOCALES																					
		TRASTEROS																					
		PARKING																					
		INGRESOS VENTAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (BASE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-833.251,41	0,00	0,00	0,00	-1.846.608,06	0,00	-323.699,38	-528.279,15
		IVA COBROS - IVA PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-133.320,23	0,00	0,00	0,00	-295.457,29	0,00	-39.981,00	-54.301,59
		COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-966.571,64	0,00	0,00	0,00	-2.142.065,35	0,00	-363.680,38	-582.580,73
financiación	aportaciones	Capital propio acumulado	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	41.102.962,32	42.069.533,96	42.069.533,96	42.069.533,96	42.069.533,96	44.211.599,31	44.211.599,31	44.352.128,64	44.346.643,95
		Capital propio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	966.571,64	0,00	0,00	0,00	2.142.065,35	0,00	140.529,33	-5.484,69
		Prestamo Solar																					
		Credito Hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	230.381,46	597.894,74
		APORTACIONES CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	966.571,64	0,00	0,00	0,00	2.142.065,35	0,00	370.910,79	592.410,06
	financieros	Interenses Prestamo Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario dispuesto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.030,20	3.703,80
		Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.200,21	6.125,52
		GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.230,40	9.829,32
		TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	966.571,64	0,00	0,00	0,00	2.142.065,35	0,00	370.910,79	592.410,06
		COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-966.571,64	0,00	0,00	0,00	-2.142.065,35	0,00	-370.910,79	-592.410,06
		MARGEN	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-41.102.962,32	-42.069.533,96	-42.069.533,96	-42.069.533,96	-42.069.533,96	-44.211.599,31	-44.211.599,31	-44.582.510,10	-45.174.920,15

SAGRERA - UP7 Libre

		40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
sin financieros	pagos	Compra Solar																				
		Notario, Registro, Actos Jurídicos																				
		COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VIVIENDAS	836.322,50	796.436,35	1.241.102,59	1.168.792,86	1.057.368,97	1.141.773,21	1.052.994,36	1.439.246,69	1.335.800,03	1.758.078,56	2.129.920,41	2.084.630,33	2.410.152,78	2.744.939,11	2.372.067,94	1.735.948,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		OFICINAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		HOTEL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		LOCALES	39.550,88	37.664,60	58.693,50	55.273,87	50.004,48	53.996,07	49.797,59	68.064,01	63.171,87	83.142,02	100.726,95	98.585,12	113.979,54	129.812,06	112.178,45	82.095,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TRASTEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		PARKING	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Imprevistos	26.276,20	25.023,03	38.993,88	36.722,00	33.221,20	35.873,08	33.083,76	45.219,32	41.969,16	55.236,62	66.919,42	65.496,46	75.723,97	86.242,53	74.527,39	54.541,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			3,25%	3,10%	4,82%	4,54%	4,11%	4,44%	4,09%	5,59%	5,19%	6,83%	8,28%	8,10%	9,37%	10,67%	9,22%	6,75%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COSTES CONSTRUCCIÓN	902.149,58	859.123,98	1.338.789,97	1.260.788,73	1.140.594,65	1.231.642,36	1.135.875,71	1.552.530,02	1.440.941,06	1.896.457,20	2.297.566,78	2.248.711,91	2.599.856,29	2.960.993,70	2.558.773,78	1.872.584,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Geotecnico - Topográfico (% (PEM))																				
		Acometidas (Z x nº vvdas)	694.500,00																			
		Proyecto Básico (% PEM)																				
		Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)																				
		Proyecto ejecutivo (% PEM)																				
		Proyecto de Instalaciones																				
		Proyecto de Actividades (Z x pz)																				
		Direcció Obres Arquitecte (% PEM)	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07				
		Direcció Obres Aparellador (% PEM)	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07	21.455,07				
		Control de qualitat (% PEM)	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48	11.919,48				
		Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59	9.535,59				
		Oficina Control Técnico para Decenal	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77	5.363,77				
		Coordinador P+O+LL (% (PEM))	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64	35.877,64				
		I.C.I.O (%C)																				
		Licencia de Obras (Z x m2 const.)																				
		I.B.I.																		600,00		
		I.A.E. (Z x m² const)																		25.996,90		
		Plusvalua (Z x nº vvdas)																		115.750,00		
		Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal																				
		Seguro Decenal (% (C))	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90	1.051,90				
		Varios (Z x nº vvda)	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95	628,95				
		Publicidad																95.600,00				
		Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89	88.167,89				
		COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	889.955,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	195.455,35	291.055,35	0,00	142.346,90	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS SIN IVA	1.792.104,93	1.054.579,33	1.534.245,32	1.456.244,08	1.336.050,00	1.427.097,71	1.331.331,06	1.747.985,37	1.636.396,41	2.091.912,55	2.493.022,13	2.444.167,26	2.795.311,64	3.156.449,05	2.754.229,13	2.068.040,29	291.055,35	0,00	142.346,90	0,00	0,00
			40.757.531,14	41.812.110,47	43.346.355,79	44.802.599,87	46.138.649,87	47.565.747,58	48.897.078,64	50.645.064,01	52.281.460,42	54.373.372,98	56.866.395,11	59.310.562,37	62.105.874,01	65.262.323,06	68.016.552,19	70.084.592,48	70.375.647,83	70.375.647,83	70.517.994,73	70.517.994,73	70.517.994,73
		TOTAL PAGOS IVA	205.274,39	91.142,60	124.719,22	119.259,13	110.845,55	117.218,89	110.515,22	139.681,02	131.869,79	163.755,92	191.833,60	188.413,75	212.993,86	238.273,48	210.118,09	162.084,87	46.299,92	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS	1.997.379,32	1.145.721,93	1.658.964,54	1.575.503,21	1.446.895,54	1.544.316,60	1.441.846,28	1.887.666,40	1.768.266,21	2.255.668,48	2.684.855,73	2.632.581,02	3.008.305,50	3.394.722,53	2.964.347,22	2.230.125,15	337.355,27	0,00	142.346,90	0,00	0,00
	ingresos	VIVIENDAS																	70.405.488,00				
		OFICINAS																	0,00				
		HOTEL																	0,00				
		LOCALES																	7.510.320,00				
		TRASTEROS																	0,00				
		PARKING																	0,00				
																			0,00				
		INGRESOS VENTAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.915.808,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.130.035,36	0,00	0,00	2.626.698,15	0,00
		TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.045.843,36	0,00	0,00	2.626.698,15	0,00
		COBROS - PAGOS (BASE)	-1.792.104,93	-1.054.579,33	-1.534.245,32	-1.456.244,08	-1.336.050,00	-1.427.097,71	-1.331.331,06	-1.747.985,37	-1.636.396,41	-2.091.912,55	-2.493.022,13	-2.444.167,26	-2.795.311,64	-3.156.449,05	-2.754.229,13	-2.068.040,29	77.624.752,65	0,00	-142.346,90	0,00	0,00
		IVA COBROS - IVA PAGOS	-205.274,39	-91.142,60	-124.719,22	-119.259,13	-110.845,55	-117.218,89	-110.515,22	-139.681,02	-131.869,79	-163.755,92	-191.833,60	-188.413,75	-212.993,86	-238.273,48	-210.118,09	-162.084,87	6.083.735,44	0,00	0,00	2.626.698,15	0,00
		COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	-1.997.379,32	-1.145.721,93	-1.658.964,54	-1.575.503,21	-1.446.895,54	-1.544.316,60	-1.441.846,28	-1.887.666,40	-1.768.266,21	-2.255.668,48	-2.684.855,73	-2.632.581,02	-3.008.305,50	-3.394.722,53	-2.964.347,22	-2.230.125,15	83.708.488,09	0,00	-142.346,90	2.626.698,15	0,00
financiación	aportaciones	Capital propio acumulado	44.740.248,39	44.366.196,57	43.654.155,05	43.008.621,12	42.459.306,35	41.853.469,30	41.326.069,75	40.508.123,12	39.782.489,97	38.740.764,96	37.425.602,81	36.163.489,82	34.666.596,42	32.930.483,37	31.506.535,73	30.595.678,88	-53.112.809,21	-53.112.809,21	-52.970.462,31	-55.597.160,46	-55.597.160,46
		Capital propio	393.604,44	-374.051,82	-712.041,51	-645.533,94	-549.314,76	-605.837,05	-527.399,55	-817.946,62	-725.633,15	-1.041.725,01	-1.315.162,15	-1.262.112,99	-1.496.893,40	-1.736.113,05	-1.423.947,64	-910.856,85	-83.708.488,09	0,00	142.346,90	-2.626.698,15	0,00
		Prestamo Solar																					
		Credito Hipotecario	1.620.648,81	1.543.356,32	2.405.042,83	2.264.919,04	2.048.998,75	2.212.559,62	2.040.521,51	2.789.011,93	2.588.550,14	3.406.853,12	4.127.418,51	4.039.654,15	4.670.460,53	5.319.218,71	4.596.658,68	3.363.968,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		APORTACIONES CAPITAL	2.014.253,25	1.169.304,50	1.693.001,31	1.619.385,10	1.499.683,99	1.606.722,56	1.513.121,96	1.971.065,31	1.862.916,99	2.365.128,11	2.812.256,36	2.777.541,16	3.173.567,13	3.583.105,66	3.172.711,03	2.453.111,41	-83.708.488,09	0,00	142.346,90	-2.626.698,15	0,00
	financieros	Interenses Prestamo Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario dispuesto	10.950,86	17.852,28	28.606,91	38.734,94	47.897,45	57.791,35	66.915,95	79.387,57	90.962,79	106.197,21	124.653,78	142.717,90	163.602,79	187.388,74	207.943,61	222.986,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	5.923,08	5.730,29	5.429,87	5.146,95	4.891,00	4.614,62	4.359,73	4.011,34	3.687,99	3.262,43	2.746,86	2.242,25	1.658,84	994,39	420,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		GASTOS FINANCIEROS	16.873,93	23.582,57	34.036,77	43.881,89	52.788,45	62.405,97	71.275,68	83.398,91	94.650,78	109.459,64	127.400,64	144.960,14	165.261,63	188.383,13	208.363,82	222.986,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	2.014.253,25	1.169.304,50	1.693.001,31	1.619.385,10	1.499.683,99	1.606.722,56	1.513.121,96	1.971.065,31	1.862.916,99	2.365.128,11	2.812.256,36	2.777.541,16	3.173.567,13	3.583.105,66	3.172.711,03	2.453.111,41	337.355,27	0,00	142.346,90	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	-2.014.253,25	-1.169.304,50	-1.693.001,31	-1.619.385,10	-1.499.683,99	-1.606.722,56	-1.513.121,96	-1.971.065,31	-1.862.916,99	-2.365.128,11	-2.812.256,36	-2.777.541,16	-3.173.567,13	-3.583.105,66	-3.172.711,03	-2.453.111,41	83.708.488,09	0,00	-142.346,90	2.626.698,15	0,00
		MARGEN	-47.189.173,40	-48.358.477,90	-50.051.479,22	-51.670.864,32	-53.170.548,31	-54.777.270,87	-56.290.392,83	-58.261.458,14	-60.124.375,12	-62.489.503,24	-65.301.759,60	-68.079.300,76	-71.252.867,89	-74.835.973,55	-78.008.684,59	-80.461.796,00	3.246.692,09	3.246.692,09	3.104.345,19	5.731.043,34	5.731.043,34

PROMOCIÓN	**SAGRERA - UP8 Hotel y Oficinas**
DIRECCIÓN	
MUNICIPIO	BARCELONA
SOCIEDAD	**Box Populy**
FECHA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN	**04/06/2008** ESTADO **Pdte. aprobación**

USOS Y UNIDADES

	nº de unidades	nº plantas	descripción
OFICINAS	587 of		
HOTEL	500 hab		
C. OCIO			
LOCALES	46 loc		
TRASTEROS			
PARKING			

tipologia (H: habitación; B: baño)

	1H+1B	2H+1B	2H+2B	3H+1B	3H+2B	total
VIVIENDAS						0
m² ÚTILES						0,00

SUPERFICIES Y COSTES

	sup. construidas	sup. útiles	ratios	costes
OFICINAS	29.371,40 m²	23.497,12 m²	1.100,00 €/m²	32.308.540,00 €
HOTEL	30.000,00 m²	24.000,00 m²	3.666,67 €/m²	110.000.000,0 €
C. OCIO	18.297,00 m²	16.467,30 m²	400,00 €/m²	7.318.800,00 €
LOCALES	10.344,60 m²	9.310,14 m²	400,00 €/m²	4.137.840,00 €
TRASTEROS				0,00 €
PARKING				0,00 €
ET	200,00 m²			0,00 €
	88.213,00 m²	**73.274,56 m²**		**153.765.180,0 €**

SUPERFICIE SOLAR	14.778,00 m²	SUPERFICIE S/R	39.716,00 m²
COSTE SOLAR	**58.000.000,00 €**	SUPERFICIE B/R	0,00 m²

ratios	
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS / SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDAS Y Z.C. =	0,80
COSTE SOLAR / SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE =	1.460,37 €/m²
COSTE SUELO / INGRESOS VENTAS =	17,46%

INGRESOS VENTAS

VENTA A	Box Populi Properties, S.L. y otros		
	precios venta	m² útiles; hab; pz	ingresos ventas
OFICINAS	2.500,00 €/m²	23.497,12 m²	58.742.800,00 €
HOTEL	420.000 €/hab	500 hab	210.000.000,00 €
C. OCIO	2.500,00 €/m²	16.467,30 m²	41.168.250,00 €
LOCALES	2.400,00 €/m²	9.310,14 m²	22.344.336,00 €
TRASTEROS			0,00 €
PARKING			0,00 €
			0,00 €
			332.255.386,00 €

BENEFICIO INDUSTRIAL	21,14%	TIR	29,02%

SAGRERA - UP8 Hotel y Oficinas

			IMPORTE	% IVA	IVA	IMP. + IVA	%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
sin financieros	pagos	Compra Solar		58.000.000 €	16%	9.280.000 €	67.280.000 €	22,90%	29.000.000,00			29.000.000,00												
		Notario, Registro, Actos Jurídicos	1,00%	696.000 €	16%	111.360 €	807.360 €	0,27%	696.000,00														
		COSTES DE SUPERFICIE		**58.696.000 €**		**9.391.360 €**	**68.087.360 €**	23,17%	29.696.000,00	0,00	0,00	29.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		OFICINAS		32.308.540 €	7%	2.261.598 €	34.570.138 €	12,76%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		HOTEL		110.000.000 €	7%	7.700.000 €	117.700.000 €	43,43%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		C. OCIO		7.318.800 €	7%	512.316 €	7.831.116 €	2,89%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		LOCALES		4.137.840 €	7%	289.649 €	4.427.489 €	1,63%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TRASTEROS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		PARKING		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
				0 €	7%	0 €	0 €	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Imprevistos	5,00%	7.688.259 €	7%	538.178 €	8.226.437 €	3,04%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		COSTES CONSTRUCCIÓN		**161.453.439 €**	7%	**11.301.741 €**	**172.755.180 €**	63,74%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Geotecnico - Topográfico (% (C))	0,06%	77.529 €	16%	12.405 €	89.933 €	0,03%		77.528,66													
		Acometidas	1.500,00 €	1.500 €	16%	240 €	1.740 €	0,00%															
		Proyecto Básico (% PEM)	2,10%	2.713.503 €	16%	434.161 €	3.147.664 €	1,07%										2.713.503,18					
		Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)	0,63%	814.051 €	16%	130.248 €	944.299 €	0,32%										814.050,95					
		Proyecto ejecutivo (% PEM)	1,80%	2.325.860 €	16%	372.138 €	2.697.997 €	0,92%														2.325.859,87	
		Proyecto de Instalaciones	50,00 €	54.350 €	16%	8.696 €	63.046 €	0,02%										54.350,00					
		Proyecto de Actividades (Z x pz)	50,00 €	0 €	16%	0 €	0 €	0,00%										0,00					
		Direcció Obres Arquitecte (% PEM)	1,80%	2.325.860 €	16%	372.138 €	2.697.997 €	0,92%															
		Direcció Obres Aparellador (% PEM)	1,80%	2.325.860 €	16%	372.138 €	2.697.997 €	0,92%															
		Control de qualitat (% PEM)	1,00%	1.292.144 €	16%	206.743 €	1.498.887 €	0,51%															
		Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)	0,80%	1.033.715 €	16%	165.394 €	1.199.110 €	0,41%															
		Oficina Control Técnico para Decenal	0,45%	581.465 €	16%	93.034 €	674.499 €	0,23%															
		Coordinador P+O+LL (% (C))	3,50%	4.522.505 €	16%	723.601 €	5.246.106 €	1,79%										316.575,37				316.575,37	
		I.C.I.O (%PEM)	4,00%	6.150.607 €	16%	984.097 €	7.134.704 €	2,43%														6.150.607,20	
		Licencia de Obras (Z x m2 const.)	5,79 €	169.126 €	16%	27.060 €	196.186 €	0,07%														169.125,90	
		I.B.I.	600,00 €	600 €		0 €	600 €	0,00%															
		I.A.E. (Z x m² const)	0,89 €	78.510 €		0 €	78.510 €	0,03%															
		Plusvalua	250,00 €	250 €		0 €	250 €	0,00%															
		Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal		0 €	16%	0 €	0 €	0,00%															
		Seguro Decenal (% (C))	0,072%	116.246 €		0 €	116.246 €	0,05%															
		Varios (Z x nº vvda)	25,00 €	28.325 €		0 €	28.325 €	0,01%															
		Publicidad	200,00 €	226.600 €	16%	36.256 €	262.856 €	0,09%															
		Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)	2,50%	8.306.385 €	16%	1.329.022 €	9.635.406 €	3,28%										581.446,93				581.446,93	
		COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN		**33.144.991 €**		**5.267.370 €**	**38.412.361 €**	13,09%	0,00	77.528,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.479.926,43	0,00	0,00	0,00	9.543.615,26	0,00
		TOTAL PAGOS SIN IVA		**253.294.430 €**				100,00%	29.696.000,00	77.528,66	0,00	29.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.479.926,43	0,00	0,00	0,00	9.543.615,26	0,00
									29.696.000,00	29.773.528,66	29.773.528,66	58.773.528,66	58.773.528,66	58.773.528,66	58.773.528,66	58.773.528,66	58.773.528,66	58.773.528,66	63.253.455,09	63.253.455,09	63.253.455,09	63.253.455,09	72.797.070,35	72.797.070,35
		TOTAL PAGOS IVA				**25.960.470 €**			4.751.360,00	12.404,59	0,00	4.640.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716.788,23	0,00	0,00	0,00	1.526.978,44	0,00
		TOTAL PAGOS		**253.294.430 €**		**25.960.470 €**	**279.254.901 €**		34.447.360,00	89.933,25	0,00	33.640.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.196.714,65	0,00	0,00	0,00	11.070.593,70	0,00
	ingresos	OFICINAS		58.742.800 €	16%	9.398.848 €	68.141.648 €	17,68%															
		HOTEL		210.000.000 €	16%	33.600.000 €	243.600.000 €	63,20%															
		C. OCIO		41.168.250 €	16%	6.586.920 €	47.755.170 €	12,39%															
		LOCALES		22.344.336 €	16%	3.575.094 €	25.919.430 €	6,73%															
		TRASTEROS		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%															
		PARKING		0 €	7%	0 €	0 €	0,00%															
				0 €	7%	0 €	0 €	0,00%															
		INGRESOS VENTAS		**332.255.386 €**		**53.160.862 €**	**385.416.248 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS IVA				**53.160.862 €**			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS		**332.255.386 €**		**53.160.862 €**	**390.664.094 €**		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (BASE)		**78.960.956 €**					-29.696.000,00	-77.528,66	0,00	-29.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.479.926,43	0,00	0,00	0,00	-9.543.615,26	0,00
		IVA COBROS - IVA PAGOS				**27.200.391 €**			-4.751.360,00	-12.404,59	0,00	-4.640.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-716.788,23	0,00	0,00	0,00	-1.526.978,44	0,00
		COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)		**78.960.956 €**		**27.200.391 €**	**106.161.347 €**		-34.447.360,00	-89.933,25	0,00	-33.640.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.196.714,65	0,00	0,00	0,00	-11.070.593,70	0,00
financiación	aportaciones	Capital propio acumulado	aport. max.	84.444.602 €					34.447.360,00	34.537.293,25	34.537.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	68.177.293,25	73.374.007,90	73.374.007,90	73.374.007,90	73.374.007,90	84.444.601,61	84.444.601,61
		Capital propio							34.447.360,00	89.933,25	0,00	33.640.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.196.714,65	0,00	0,00	0,00	11.070.593,70	0,00
		Prestamo Solar	0,00%	0 €																			
		Credito Hipotecario	64,00%	212.643.447 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		APORTACIONES CAPITAL		**297.088.049 €**					34.447.360,00	89.933,25	0,00	33.640.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.196.714,65	0,00	0,00	0,00	11.070.593,70	0,00
	financieros	Interenses Prestamo Solar	5,50%	0 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario dispuesto	5,50%	8.420.769 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	0,15%	306.708 €					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		GASTOS FINANCIEROS		**8.727.478 €**					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS + FINANCIEROS		**262.021.908 €**		**25.960.470 €**	**287.982.378 €**		34.447.360,00	89.933,25	0,00	33.640.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.196.714,65	0,00	0,00	0,00	11.070.593,70	0,00
		COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)		**70.233.478 €**			**TIR**	**29,02%**	-34.447.360,00	-89.933,25	0,00	-33.640.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.196.714,65	0,00	0,00	0,00	-11.070.593,70	0,00
		MARGEN		**21,14%**					-34.447.360,00	-34.537.293,25	-34.537.293,25	-68.177.293,25	-68.177.293,25	-68.177.293,25	-68.177.293,25	-68.177.293,25	-68.177.293,25	-68.177.293,25	-73.374.007,90	-73.374.007,90	-73.374.007,90	-73.374.007,90	-84.444.601,61	-84.444.601,61

SAGRERA - UP8 Hotel y Oficinas

		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	Compra Solar																						
	Notario, Registro, Actos Jurídicos																						
	COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
pagos	OFICINAS	649.401,65	697.864,46	775.404,96	849.714,60	1.043.565,84	1.166.338,29	1.302.034,16	1.366.651,24	1.434.499,18	1.566.964,19	1.489.423,69	1.731.737,74	1.873.895,32	2.164.672,18	2.817.304,69	3.101.619,84	3.101.619,84	2.019.283,75	1.134.029,75	701.095,32	675.248,49	646.170,80
	HOTEL	2.211.000,00	2.376.000,00	2.640.000,00	2.893.000,00	3.553.000,00	3.971.000,00	4.433.000,00	4.653.000,00	4.884.000,00	5.335.000,00	5.071.000,00	5.896.000,00	6.380.000,00	7.370.000,00	9.592.000,00	10.560.000,00	10.560.000,00	6.875.000,00	3.861.000,00	2.387.000,00	2.299.000,00	2.200.000,00
	C. OCIO	147.107,88	158.086,08	175.651,20	192.484,44	236.397,24	264.208,68	294.947,64	309.585,24	324.954,72	354.961,80	337.396,68	392.287,68	424.490,40	490.359,60	638.199,36	702.604,80	702.604,80	457.425,00	256.889,88	158.817,96	152.962,92	146.376,00
	LOCALES	83.170,58	89.377,34	99.308,16	108.825,19	133.652,23	149.376,02	166.754,95	175.030,63	183.720,10	200.685,24	190.754,42	221.788,22	239.994,72	277.235,28	360.819,65	397.232,64	397.232,64	258.615,00	145.238,18	89.791,13	86.480,86	82.756,80
	TRASTEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PARKING	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Imprevistos	154.534,01	166.066,39	184.518,22	202.201,21	248.330,77	277.546,15	309.836,84	325.213,36	341.358,70	372.880,56	354.428,74	412.090,68	445.919,02	515.113,35	670.416,18	738.072,86	738.072,86	480.516,19	269.857,89	166.835,22	160.684,61	153.765,18
		2,01%	2,16%	2,40%	2,63%	3,23%	3,61%	4,03%	4,23%	4,44%	4,85%	4,61%	5,36%	5,80%	6,70%	8,72%	9,60%	9,60%	6,25%	3,51%	2,17%	0,02	0,02
	COSTES CONSTRUCCIÓN	3.245.214,12	3.487.394,28	3.874.882,54	4.246.225,45	5.214.946,08	5.828.469,15	6.506.573,59	6.829.480,47	7.168.532,69	7.830.491,79	7.443.003,54	8.653.904,33	9.364.299,46	10.817.380,41	14.078.739,88	15.499.530,14	15.499.530,14	10.090.839,94	5.667.015,71	3.503.539,63	3.374.376,88	3.229.068,78
sin financieros	Geotecnico - Topográfico (% (C))																						
	Acometidas			1.500,00																			
	Proyecto Básico (% PEM)																						
	Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)																						
	Proyecto ejecutivo (% PEM)																						
	Proyecto de Instalaciones																						
	Proyecto de Actividades (Z x pz)																						
	Direcció Obres Arquitecte (% PEM)	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34
	Direcció Obres Aparellador (% PEM)	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34	101.124,34
	Control de qualitat (% PEM)	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19	56.180,19
	Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15	44.944,15
	Oficina Control Técnico para Decenal	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09	25.281,09
	Coordinador P+O+LL (% (C))	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37	169.102,37
	I.C.I.O (%PEM)																						
	Licencia de Obras (Z x m2 const.)																						
	I.B.I.																						
	I.A.E. (Z x m² const)																						
	Plusvalua																						
	Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal	0,00																					
	Seguro Decenal (% (C))	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19	5.054,19
	Varios (Z x nº vvda)	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52	1.231,52
	Publicidad																						226.600,00
	Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56	310.586,56
	COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	814.628,76	814.628,76	816.128,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	814.628,76	1.041.228,76
	TOTAL PAGOS SIN IVA	4.059.842,88	4.302.023,04	4.691.011,29	5.060.854,20	6.029.574,84	6.643.097,90	7.321.202,35	7.644.109,23	7.983.161,45	8.645.120,55	8.257.632,29	9.468.533,09	10.178.928,22	11.632.009,17	14.893.368,64	16.314.158,90	16.314.158,90	10.905.468,69	6.481.644,47	4.318.168,38	4.189.005,63	4.270.297,54
		76.856.913,23	81.158.936,27	85.849.947,56	90.910.801,76	96.940.376,60	103.583.474,50	110.904.676,85	118.548.786,08	126.531.947,52	135.177.068,07	143.434.700,36	152.903.233,45	163.082.161,67	174.714.170,84	189.607.539,48	205.921.698,38	222.235.857,28	233.141.325,97	239.622.970,43	243.941.138,82	248.130.144,45	252.400.441,98
	TOTAL PAGOS IVA	356.499,88	373.452,49	400.816,66	426.570,67	494.381,11	537.327,73	584.795,04	607.398,52	631.132,17	677.469,31	650.345,13	735.108,19	784.835,85	886.551,52	1.114.846,68	1.214.302,00	1.214.302,00	835.693,68	526.025,99	374.582,66	365.541,27	391.625,70
	TOTAL PAGOS	4.416.342,76	4.675.475,52	5.091.827,96	5.487.424,87	6.523.955,95	7.180.425,63	7.905.997,39	8.251.507,75	8.614.293,62	9.322.589,86	8.907.977,43	10.203.641,28	10.963.764,07	12.518.560,68	16.008.215,31	17.528.460,90	17.528.460,90	11.741.162,38	7.007.670,45	4.692.751,04	4.554.546,90	4.661.923,24
ingresos	OFICINAS																						
	HOTEL	63.000.000,00																					
	C. OCIO	12.350.475,00																					
	LOCALES																						
	TRASTEROS																						
	PARKING																						
	INGRESOS VENTAS	75.350.475,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL COBROS IVA	12.056.076,00	0,00	0,00	-52.044,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL COBROS	87.406.551,00	0,00	0,00	-52.044,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	COBROS - PAGOS (BASE)	71.290.632,12	-4.302.023,04	-4.691.011,29	-5.060.854,20	-6.029.574,84	-6.643.097,90	-7.321.202,35	-7.644.109,23	-7.983.161,45	-8.645.120,55	-8.257.632,29	-9.468.533,09	-10.178.928,22	-11.632.009,17	-14.893.368,64	-16.314.158,90	-16.314.158,90	-10.905.468,69	-6.481.644,47	-4.318.168,38	-4.189.005,63	-4.270.297,54
	IVA COBROS - IVA PAGOS	11.699.576,12	-373.452,49	-400.816,66	-478.615,54	-494.381,11	-537.327,73	-584.795,04	-607.398,52	-631.132,17	-677.469,31	-650.345,13	-735.108,19	-784.835,85	-886.551,52	-1.114.846,68	-1.214.302,00	-1.214.302,00	-835.693,68	-526.025,99	-374.582,66	-365.541,27	-391.625,70
	COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	82.990.208,24	-4.675.475,52	-5.091.827,96	-5.539.469,74	-6.523.955,95	-7.180.425,63	-7.905.997,39	-8.251.507,75	-8.614.293,62	-9.322.589,86	-8.907.977,43	-10.203.641,28	-10.963.764,07	-12.518.560,68	-16.008.215,31	-17.528.460,90	-17.528.460,90	-11.741.162,38	-7.007.670,45	-4.692.751,04	-4.554.546,90	-4.661.923,24
financiación — aportaciones	Capital propio acumulado	-2.778.933,47	-2.640.442,66	-2.578.935,59	-2.540.228,63	-2.770.006,07	-3.125.775,92	-3.620.517,06	-4.165.057,96	-4.761.899,25	-5.487.911,90	-6.085.522,98	-6.944.311,33	-7.937.505,14	-9.242.212,42	-11.290.866,62	-13.622.505,17	-15.886.111,34	-16.769.168,63	-16.534.413,05	-15.749.776,54	-14.918.418,20	-13.774.131,00
	Capital propio	-87.223.535,07	138.490,81	61.507,07	38.706,96	-229.777,45	-355.769,85	-494.741,14	-544.540,90	-596.841,28	-726.012,65	-597.611,09	-858.788,34	-993.193,82	-1.304.707,28	-2.048.654,19	-2.331.638,56	-2.263.606,17	-883.057,29	234.755,58	784.636,51	831.358,35	1.144.287,20
	Prestamo Solar																						
	Credito Hipotecario	4.274.133,29	4.593.098,46	5.103.442,73	5.592.522,66	6.868.383,34	7.676.428,44	8.569.530,92	8.994.817,81	9.441.369,05	10.313.207,18	9.802.862,91	11.397.688,76	12.333.319,93	14.247.110,95	18.542.508,58	20.413.770,92	20.413.770,92	13.290.215,44	7.463.784,99	4.614.362,80	4.444.248,04	4.252.868,94
	APORTACIONES CAPITAL	-82.949.401,79	4.731.589,27	5.164.949,80	5.631.229,62	6.638.605,89	7.320.658,59	8.074.789,78	8.450.276,91	8.844.527,76	9.587.194,53	9.205.251,82	10.538.900,42	11.340.126,11	12.942.403,67	16.493.854,39	18.082.132,36	18.150.164,75	12.407.158,15	7.698.540,57	5.398.999,31	5.275.606,39	5.397.156,14
financiación — financieros	Interenses Prestamo Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Intereses Credito Hipotecario dispuesto	14.778,18	30.659,21	48.304,80	67.641,43	91.389,45	117.931,36	147.561,24	178.661,60	211.305,94	246.964,73	280.858,97	320.267,45	362.910,96	412.171,57	476.283,88	546.866,23	617.448,59	663.400,65	689.207,32	705.161,88	720.528,25	735.232,90
	Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	26.028,27	25.454,53	24.817,04	24.118,45	23.260,50	22.301,60	21.231,15	20.107,57	18.928,21	17.639,94	16.415,42	14.991,69	13.451,09	11.671,42	9.355,20	6.805,23	4.255,26	2.595,12	1.662,79	1.086,39	531,24	0,00
	GASTOS FINANCIEROS	40.806,46	56.113,74	73.121,84	91.759,88	114.649,95	140.232,96	168.792,39	198.769,16	230.234,14	264.604,67	297.274,39	335.259,14	376.362,05	423.842,99	485.639,07	553.671,46	621.703,85	665.995,77	690.870,12	706.248,27	721.059,49	735.232,90
	TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	4.457.149,21	4.731.589,27	5.164.949,80	5.579.184,75	6.638.605,89	7.320.658,59	8.074.789,78	8.450.276,91	8.844.527,76	9.587.194,53	9.205.251,82	10.538.900,42	11.340.126,11	12.942.403,67	16.493.854,39	18.082.132,36	18.150.164,75	12.407.158,15	7.698.540,57	5.398.999,31	5.275.606,39	5.397.156,14
	COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	82.949.401,79	-4.731.589,27	-5.164.949,80	-5.631.229,62	-6.638.605,89	-7.320.658,59	-8.074.789,78	-8.450.276,91	-8.844.527,76	-9.587.194,53	-9.205.251,82	-10.538.900,42	-11.340.126,11	-12.942.403,67	-16.493.854,39	-18.082.132,36	-18.150.164,75	-12.407.158,15	-7.698.540,57	-5.398.999,31	-5.275.606,39	-5.397.156,14
	MARGEN	-1.495.199,82	-6.226.789,08	-11.391.738,88	-17.022.968,50	-23.661.574,40	-30.982.232,99	-39.057.022,76	-47.507.299,67	-56.351.827,43	-65.939.021,96	-75.144.273,79	-85.683.174,21	-97.023.300,32	############	############	############	############	############	############	############	############	############

SAGRERA - UP8 Hotel y Oficinas

		39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
sin financieros	pagos	Compra Solar																					
		Notario, Registro, Actos Jurídicos																					
		COSTES DE SUPERFICIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		OFICINAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		HOTEL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		C. OCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		LOCALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TRASTEROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		PARKING	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Imprevistos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COSTES CONSTRUCCIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Geotecnico - Topográfico (% (C))																					
		Acometidas																					
		Proyecto Básico (% PEM)																					
		Estudio de Seguridad y Salud (% PEM)																					
		Proyecto ejecutivo (% PEM)																					
		Proyecto de Instalaciones																					
		Proyecto de Actividades (Z x pz)																					
		Direcció Obres Arquitecte (% PEM)	101.124,34																				
		Direcció Obres Aparellador (% PEM)	101.124,34																				
		Control de qualitat (% PEM)	56.180,19																				
		Coordinador de Seguridad y Salud (% PEM)	44.944,15																				
		Oficina Control Técnico para Decenal	25.281,09																				
		Coordinador P+O+LL (% (C))	169.102,37																				
		I.C.I.O (%PEM)																					
		Licencia de Obras (Z x m2 const.)																					
		I.B.I.		600,00																			
		I.A.E. (Z x m² const)		78.509,57																			
		Plusvalua		250,00																			
		Notaría i Registro: O.Nueva y D. Horitzontal																					
		Seguro Decenal (% (C))	5.054,19																				
		Varios (Z x nº vvda)	1.231,52																				
		Publicidad																					
		Costes Ind. Box Populi (% Sobre Ventas)	310.586,56																				
		COSTES INDIRECTOS CONSTRUCCIÓN	814.628,76	79.359,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS SIN IVA	814.628,76	79.359,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			253.215.070,74	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31	253.294.430,31
		TOTAL PAGOS IVA	129.334,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS	943.963,64	79.359,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	ingresos	OFICINAS		58.742.800,00																			
		HOTEL		147.000.000,00																			
		C. OCIO		28.817.775,00																			
		LOCALES		22.344.336,00																			
		TRASTEROS		0,00																			
		PARKING		0,00																			
				0,00																			
		INGRESOS VENTAS	0,00	256.904.911,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS IVA	0,00	41.104.785,76	0,00	0,00	-27.148.346,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL COBROS	0,00	298.009.696,76	0,00	0,00	-27.148.346,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (BASE)	-814.628,76	256.825.551,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		IVA COBROS - IVA PAGOS	-129.334,89	41.104.785,76	0,00	0,00	-27.148.346,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (SIN FINANCIEROS)	-943.963,64	297.930.337,19	0,00	0,00	-27.148.346,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
financiación	aportaciones	Capital propio acumulado	-12.094.934,45	-310.025.271,64	-310.025.271,64	-310.025.271,64	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12	-282.876.925,12
		Capital propio	1.679.196,55	-297.930.337,19	0,00	0,00	27.148.346,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Prestamo Solar																					
		Credito Hipotecario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		APORTACIONES CAPITAL	1.679.196,55	#############	0,00	0,00	27.148.346,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	financieros	Interenses Prestamo Solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario dispuesto	735.232,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Intereses Credito Hipotecario no dispuesto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		GASTOS FINANCIEROS	735.232,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL PAGOS + FINANCIEROS	1.679.196,55	79.359,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		COBROS - PAGOS (CON FINANCIEROS)	-1.679.196,55	297.930.337,19	0,00	0,00	-27.148.346,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		MARGEN	#############	97.381.824,60	97.381.824,60	97.381.824,60	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08	70.233.478,08

ESTUDIO DE BOX POPULI PROPERTIES & BOX POPULI PARKING

BOX POPULI PROPERTIES & BOX POPULI PARKING - PROYECTO SAGRERA

		IMPORTE	% IVA	IVA	IMP. + IVA	%	4 **48**	5 **60**	6 **72**
UP-7 VIVIENDAS		70.405.488 €	7%	4.928.384 €	75.333.872 €	39,87%		70.405.488,00	
UP-7 LOCALES		7.510.320 €	16%	1.201.651 €	8.711.971 €	4,25%		7.510.320,00	
UP-8 OFICINAS		58.742.800 €	16%	9.398.848 €	68.141.648 €	33,27%	58.742.800,00		
PARKING		39.930.000 €	16%	6.388.800 €	46.318.800 €	22,61%	37.753.815,00	2.176.185,00	
COSTES IMMUEBLES		**176.588.608 €**		**21.917.683 €**	**198.506.291 €**		96.496.615,00	80.091.993,00	0,00
UP-7 VIVIENDAS	**720,00 €**	316.692,00 €/mes			316.692,00 €/mes			1.583.460,00	3.959.916,77
UP-7 LOCALES	**12,00 €**	35.674,02 €/mes	16%	5.707,84 €/mes	41.381,86 €/mes			178.370,10	446.067,95
UP-8 OFICINAS	**640,00 €**	338.112,00 €/mes	16%	54.097,92 €/mes	392.209,92 €/mes		2.704.896,00	4.227.752,45	4.405.318,05
PARKING	**135,00 €**	232.773,75 €/mes	16%	37.243,80 €/mes	270.017,55 €/mes		1.862.190,00	2.910.602,97	3.032.848,29
Incremento IPC anual	**4,20%**								
INGRESOS ALQUILER		**923.251,77 €/mes**		**97.049,56 €/mes**	**1.020.301,33 €/mes**		4.567.086,00	8.900.185,52	11.844.151,06
UP-7 VIVIENDAS	**250,00 €**	104.175,00 €/mes	16%	16.668,00 €/mes	120.843,00 €/mes			520.875,00	1.302.604,20
UP-7 LOCALES	**5,00 €**	14.081,85 €/mes	16%	2.253,10 €/mes	16.334,95 €/mes			70.409,25	176.079,45
UP-8 OFICINAS	**290,00 €**	144.695,50 €/mes	16%	23.151,28 €/mes	167.846,78 €/mes		1.157.564,00	1.809.272,53	1.885.261,98
PARKING	**1,80 €**	3.267,00 €/mes					26.136,00	40.850,57	42.566,29
Costes ind. Box Populi	**10,00%**	26.621,94 €/mes	16%	4.259,51 €/mes	30.881,44 €/mes		106.487,74	332.880,68	346.861,66
COSTES FACILITY		**292.841,29 €/mes**		**46.331,89 €/mes**	**335.906,17 €/mes**		1.290.187,74	2.774.288,03	3.753.373,59
UP-7 VIVIENDAS	**280,00 €**	116.676,00 €/mes	16%	18.668,16 €/mes	135.344,16 €/mes			583.380,00	1.458.916,70
UP-7 LOCALES	**5,60 €**	15.771,67 €/mes	16%	2.523,47 €/mes	18.295,14 €/mes			78.858,36	197.208,99
UP-8 OFICINAS	**320,00 €**	159.664,00 €/mes	16%	25.546,24 €/mes	185.210,24 €/mes		1.277.312,00	1.996.438,66	2.080.289,08
PARKING	**2,00 €**	3.630,00 €/mes					29.040,00	45.389,52	47.295,88
INGRESOS FACILITY		**295.741,67 €/mes**		**46.737,87 €/mes**	**338.849,54 €/mes**		1.306.352,00	2.704.066,54	3.783.710,65
UP-7 VIVIENDAS							0,00	-68.822.028,00	-64.862.111,23
UP-7 LOCALES							0,00	-7.331.949,90	-6.885.881,95
UP-8 OFICINAS							-56.037.904,00	-51.810.151,55	-47.404.833,50
PARKING							-35.891.625,00	-35.157.207,03	-32.124.358,74
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO SIN FACILITY)							-91.929.529,00	-163.121.336,48	-151.277.185,42
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO)							-91.913.364,74	-163.175.393,71	-151.300.905,59
COBROS - PAGOS						**TIR 10,60%**	-91.913.364,74	-71.262.028,97	11.874.488,12

BOX POPULI PROPERTIES & BOX PC	7	8	9	10	11	12	13	14
	84	**96**	**108**	**120**	**132**	**144**	**156**	**168**
UP-7 VIVIENDAS								
UP-7 LOCALES								
UP-8 OFICINAS								
PARKING								
COSTES IMMUEBLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP-7 VIVIENDAS	4.126.233,27	4.299.535,07	4.480.115,54	4.668.280,40	4.864.348,17	5.068.650,80	5.281.534,13	5.503.358,56
UP-7 LOCALES	464.802,80	484.324,52	504.666,15	525.862,13	547.948,33	570.962,16	594.942,58	619.930,16
UP-8 OFICINAS	4.590.341,41	4.783.135,75	4.984.027,45	5.193.356,60	5.411.477,58	5.638.759,64	5.875.587,54	6.122.362,22
PARKING	3.160.227,92	3.292.957,50	3.431.261,71	3.575.374,70	3.725.540,44	3.882.013,14	4.045.057,69	4.214.950,11
Incremento IPC anual								
INGRESOS ALQUILER	12.341.605,40	12.859.952,83	13.400.070,85	13.962.873,83	14.549.314,53	15.160.385,74	15.797.121,94	16.460.601,06
UP-7 VIVIENDAS	1.357.313,58	1.414.320,75	1.473.722,22	1.535.618,55	1.600.114,53	1.667.319,34	1.737.346,75	1.810.315,32
UP-7 LOCALES	183.474,79	191.180,73	199.210,32	207.577,15	216.295,40	225.379,80	234.845,75	244.709,28
UP-8 OFICINAS	1.964.442,98	2.046.949,59	2.132.921,47	2.222.504,17	2.315.849,35	2.413.115,02	2.514.465,85	2.620.073,42
PARKING	44.354,08	46.216,95	48.158,06	50.180,70	52.288,29	54.484,39	56.772,74	59.157,19
Costes ind. Box Populi	361.429,85	376.609,91	392.427,52	408.909,48	426.083,68	443.979,19	462.626,32	482.056,62
COSTES FACILITY	3.911.015,28	4.075.277,92	4.246.439,59	4.424.790,05	4.610.631,24	4.804.277,75	5.006.057,41	5.216.311,82
UP-7 VIVIENDAS	1.520.191,21	1.584.039,24	1.650.568,88	1.719.892,78	1.792.128,27	1.867.397,66	1.945.828,36	2.027.553,15
UP-7 LOCALES	205.491,76	214.122,42	223.115,56	232.486,41	242.250,84	252.425,38	263.027,24	274.074,39
UP-8 OFICINAS	2.167.661,22	2.258.702,99	2.353.568,52	2.452.418,40	2.555.419,97	2.662.747,61	2.774.583,01	2.891.115,49
PARKING	49.282,31	51.352,16	53.508,95	55.756,33	58.098,10	60.538,22	63.080,82	65.730,22
INGRESOS FACILITY	3.942.626,50	4.108.216,81	4.280.761,92	4.460.553,92	4.647.897,18	4.843.108,86	5.046.519,44	5.258.473,25
UP-7 VIVIENDAS	-60.735.877,96	-56.436.342,89	-51.956.227,35	-47.287.946,95	-42.423.598,78	-37.354.947,98	-32.073.413,86	-26.570.055,29
UP-7 LOCALES	-6.421.079,15	-5.936.754,64	-5.432.088,49	-4.906.226,36	-4.358.278,03	-3.787.315,87	-3.192.373,29	-2.572.443,13
UP-8 OFICINAS	-42.814.492,09	-38.031.356,34	-33.047.328,89	-27.853.972,29	-22.442.494,71	-16.803.735,07	-10.928.147,53	-4.805.785,31
PARKING	-28.964.130,81	-25.671.173,32	-22.239.911,61	-18.664.536,90	-14.938.996,46	-11.056.983,32	-7.011.925,63	-2.796.975,52
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO SIN FACILI	-138.935.580,02	-126.075.627,19	-112.675.556,34	-98.712.682,51	-84.163.367,98	-69.002.982,25	-53.205.860,31	-36.745.259,25
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO)	-138.927.688,96	-126.034.797,24	-112.600.404,06	-98.601.766,38	-84.015.185,90	-68.815.969,05	-52.978.385,09	-36.475.622,61
COBROS - PAGOS	12.373.216,62	12.892.891,72	13.434.393,18	13.998.637,69	14.586.580,47	15.199.216,85	15.837.583,96	16.502.762,49

BOX POPULI PROPERTIES & BOX PC	15	16	17	18	19	20	21	22
	180	**192**	**204**	**216**	**228**	**240**	**252**	**264**
UP-7 VIVIENDAS								
UP-7 LOCALES								
UP-8 OFICINAS								
PARKING								
COSTES IMMUEBLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP-7 VIVIENDAS	5.734.499,62	5.975.348,61	6.226.313,25	6.487.818,40	6.760.306,78	7.044.239,66	7.340.097,73	7.648.381,83
UP-7 LOCALES	645.967,23	673.097,85	701.367,96	730.825,42	761.520,09	793.503,93	826.831,09	861.558,00
UP-8 OFICINAS	6.379.501,43	6.647.440,49	6.926.632,99	7.217.551,58	7.520.688,75	7.836.557,67	8.165.693,10	8.508.652,21
PARKING	4.391.978,02	4.576.441,09	4.768.651,62	4.968.934,99	5.177.630,26	5.395.090,73	5.621.684,54	5.857.795,29
Incremento IPC anual								
INGRESOS ALQUILER	17.151.946,30	17.872.328,05	18.622.965,83	19.405.130,39	20.220.145,87	21.069.391,99	21.954.306,46	22.876.387,33
UP-7 VIVIENDAS	1.886.348,56	1.965.575,20	2.048.129,36	2.134.150,79	2.223.785,12	2.317.184,10	2.414.505,83	2.515.915,08
UP-7 LOCALES	254.987,06	265.696,52	276.855,78	288.483,72	300.600,03	313.225,24	326.380,70	340.088,68
UP-8 OFICINAS	2.730.116,50	2.844.781,39	2.964.262,21	3.088.761,22	3.218.489,19	3.353.665,74	3.494.519,70	3.641.289,53
PARKING	61.641,80	64.230,75	66.928,44	69.739,44	72.668,49	75.720,57	78.900,84	82.214,67
Costes ind. Box Populi	502.303,00	523.399,73	545.382,52	568.288,58	592.156,70	617.027,28	642.942,43	669.946,01
COSTES FACILITY	5.435.396,92	5.663.683,59	5.901.558,30	6.149.423,75	6.407.699,55	6.676.822,93	6.957.249,49	7.249.453,97
UP-7 VIVIENDAS	2.112.710,39	2.201.444,22	2.293.904,88	2.390.248,89	2.490.639,34	2.595.246,19	2.704.246,53	2.817.824,89
UP-7 LOCALES	285.585,51	297.580,10	310.078,47	323.101,76	336.672,04	350.812,26	365.546,38	380.899,33
UP-8 OFICINAS	3.012.542,34	3.139.069,12	3.270.910,02	3.408.288,25	3.551.436,35	3.700.596,68	3.856.021,74	4.017.974,65
PARKING	68.490,89	71.367,50	74.364,94	77.488,26	80.742,77	84.133,97	87.667,60	91.349,63
INGRESOS FACILITY	5.479.329,13	5.709.460,95	5.949.258,31	6.199.127,16	6.459.490,50	6.730.789,10	7.013.482,24	7.308.048,50
UP-7 VIVIENDAS	-20.835.555,67	-14.860.207,07	-8.633.893,82	-2.146.075,42	4.614.231,36	11.658.471,02	18.998.568,75	26.646.950,58
UP-7 LOCALES	-1.926.475,90	-1.253.378,04	-552.010,08	178.815,34	940.335,43	1.733.839,36	2.560.670,45	3.422.228,45
UP-8 OFICINAS	1.573.716,12	8.221.156,61	15.147.789,61	22.365.341,19	29.886.029,93	37.722.587,61	45.888.280,70	54.396.932,91
PARKING	1.595.002,50	6.171.443,59	10.940.095,21	15.909.030,20	21.086.660,46	26.481.751,19	32.103.435,73	37.961.231,02
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO SIN FACILI	-19.593.312,95	-1.720.984,90	16.901.980,93	36.307.111,32	56.527.257,18	77.596.649,18	99.550.955,63	122.427.342,96
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO)	-19.279.744,10	-1.361.638,69	17.309.027,14	36.763.860,94	57.035.797,76	78.159.155,93	100.169.695,13	123.104.676,99
COBROS - PAGOS	17.195.878,51	17.918.105,41	18.670.665,83	19.454.833,80	20.271.936,82	21.123.358,17	22.010.539,21	22.934.981,86

BOX POPULI PROPERTIES & BOX PC	23	24	25	26	27	28	29	30
	276	**288**	**300**	**312**	**324**	**336**	**348**	**360**
UP-7 VIVIENDAS								
UP-7 LOCALES								
UP-8 OFICINAS								
PARKING								
COSTES IMMUEBLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP-7 VIVIENDAS	7.969.613,87	8.304.337,65	8.653.119,83	9.016.550,87	9.395.246,00	9.789.846,33	10.201.019,88	10.629.462,71
UP-7 LOCALES	897.743,44	935.448,66	974.737,51	1.015.676,48	1.058.334,89	1.102.784,96	1.149.101,93	1.197.364,21
UP-8 OFICINAS	8.866.015,60	9.238.388,25	9.626.400,56	10.030.709,38	10.451.999,18	10.890.983,14	11.348.404,43	11.825.037,42
PARKING	6.103.822,69	6.360.183,25	6.627.310,94	6.905.658,00	7.195.695,64	7.497.914,85	7.812.827,28	8.140.966,02
Incremento IPC anual								
INGRESOS ALQUILER	23.837.195,60	24.838.357,81	25.881.568,84	26.968.594,73	28.101.275,71	29.281.529,29	30.511.353,52	31.792.830,37
UP-7 VIVIENDAS	2.621.583,51	2.731.690,02	2.846.421,00	2.965.970,68	3.090.541,45	3.220.344,19	3.355.598,64	3.496.533,79
UP-7 LOCALES	354.372,41	369.256,05	384.764,80	400.924,93	417.763,77	435.309,85	453.592,87	472.643,77
UP-8 OFICINAS	3.794.223,69	3.953.581,08	4.119.631,49	4.292.656,01	4.472.947,56	4.660.811,36	4.856.565,44	5.060.541,19
PARKING	85.667,69	89.265,73	93.014,89	96.921,52	100.992,22	105.233,89	109.653,72	114.259,17
Costes ind. Box Populi	698.083,74	727.403,26	757.954,20	789.788,27	822.959,38	857.523,68	893.539,67	931.068,34
COSTES FACILITY	7.553.931,04	7.871.196,14	8.201.786,38	8.546.261,41	8.905.204,39	9.279.222,97	9.668.950,34	10.075.046,25
UP-7 VIVIENDAS	2.936.173,53	3.059.492,82	3.187.991,52	3.321.887,16	3.461.406,42	3.606.785,49	3.758.270,48	3.916.117,84
UP-7 LOCALES	396.897,10	413.566,78	430.936,58	449.035,92	467.895,43	487.547,03	508.024,01	529.361,02
UP-8 OFICINAS	4.186.729,59	4.362.572,23	4.545.800,26	4.736.723,88	4.935.666,28	5.142.964,26	5.358.968,76	5.584.045,45
PARKING	95.186,32	99.184,14	103.349,88	107.690,57	112.213,58	116.926,55	121.837,46	126.954,64
INGRESOS FACILITY	7.614.986,54	7.934.815,97	8.268.078,24	8.615.337,53	8.977.181,70	9.354.223,33	9.747.100,71	10.156.478,94
UP-7 VIVIENDAS	34.616.564,45	42.920.902,10	51.574.021,93	60.590.572,80	69.985.818,80	79.775.665,13	89.976.685,01	100.606.147,73
UP-7 LOCALES	4.319.971,89	5.255.420,55	6.230.158,06	7.245.834,54	8.304.169,43	9.406.954,39	10.556.056,31	11.753.420,52
UP-8 OFICINAS	63.262.948,51	72.501.336,76	82.127.737,32	92.158.446,70	102.610.445,88	113.501.429,02	124.849.833,46	136.674.870,88
PARKING	44.065.053,71	50.425.236,96	57.052.547,90	63.958.205,90	71.153.901,54	78.651.816,40	86.464.643,68	94.605.609,70
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO SIN FACILI	146.264.538,56	171.102.896,37	196.984.465,21	223.953.059,94	252.054.335,65	281.335.864,94	311.847.218,46	343.640.048,83
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO)	147.002.928,08	171.904.905,72	197.852.766,42	224.890.437,27	253.063.690,30	282.420.219,95	313.009.723,84	344.883.986,91
COBROS - PAGOS	23.898.251,09	24.901.977,64	25.947.860,70	27.037.670,85	28.173.253,02	29.356.529,65	30.589.503,90	31.874.263,06

BOX POPULI PROPERTIES & BOX PC	31	32	33	34	35	36	37	38
	372	**384**	**396**	**408**	**420**	**432**	**444**	**456**
UP-7 VIVIENDAS								
UP-7 LOCALES								
UP-8 OFICINAS								
PARKING								
COSTES IMMUEBLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP-7 VIVIENDAS	11.075.900,15	11.541.087,95	12.025.813,65	12.530.897,82	13.057.195,53	13.605.597,74	14.177.032,85	14.772.468,23
UP-7 LOCALES	1.247.653,50	1.300.054,95	1.354.657,26	1.411.552,86	1.470.838,08	1.532.613,28	1.596.983,04	1.664.056,33
UP-8 OFICINAS	12.321.688,99	12.839.199,93	13.378.446,33	13.940.341,07	14.525.835,40	15.135.920,49	15.771.629,15	16.434.037,57
PARKING	8.482.886,60	8.839.167,83	9.210.412,88	9.597.250,22	10.000.334,73	10.420.348,79	10.858.003,44	11.314.039,59
Incremento IPC anual								
INGRESOS ALQUILER	33.128.129,24	34.519.510,67	35.969.330,12	37.480.041,98	39.054.203,75	40.694.480,30	42.403.648,48	44.184.601,71
UP-7 VIVIENDAS	3.643.388,21	3.796.410,51	3.955.859,75	4.122.005,86	4.295.130,11	4.475.525,57	4.663.497,65	4.859.364,55
UP-7 LOCALES	492.494,80	513.179,59	534.733,13	557.191,92	580.593,98	604.978,93	630.388,04	656.864,34
UP-8 OFICINAS	5.273.083,92	5.494.553,44	5.725.324,69	5.965.788,32	6.216.351,43	6.477.438,19	6.749.490,60	7.032.969,20
PARKING	119.058,06	124.058,50	129.268,95	134.698,25	140.355,58	146.250,51	152.393,03	158.793,54
Costes ind. Box Populi	970.173,21	1.010.920,48	1.053.379,14	1.097.621,07	1.143.721,15	1.191.757,44	1.241.811,25	1.293.967,32
COSTES FACILITY	10.498.198,19	10.939.122,52	11.398.565,66	11.877.305,42	12.376.152,25	12.895.950,64	13.437.580,57	14.001.958,95
UP-7 VIVIENDAS	4.080.594,79	4.251.979,77	4.430.562,92	4.616.646,57	4.810.545,72	5.012.588,64	5.223.117,37	5.442.488,29
UP-7 LOCALES	551.594,18	574.761,14	598.901,10	624.054,95	650.265,26	677.576,40	706.034,61	735.688,06
UP-8 OFICINAS	5.818.575,36	6.062.955,52	6.317.599,65	6.582.938,84	6.859.422,27	7.147.518,01	7.447.713,76	7.760.517,74
PARKING	132.286,73	137.842,77	143.632,17	149.664,72	155.950,64	162.500,57	169.325,59	176.437,26
INGRESOS FACILITY	10.583.051,06	11.027.539,21	11.490.695,85	11.973.305,08	12.476.183,89	13.000.183,61	13.546.191,33	14.115.131,36
UP-7 VIVIENDAS	111.682.047,87	123.223.135,83	135.248.949,48	147.779.847,30	160.837.042,83	174.442.640,57	188.619.673,42	203.392.141,65
UP-7 LOCALES	13.001.074,02	14.301.128,98	15.655.786,23	17.067.339,10	18.538.177,18	20.070.790,47	21.667.773,51	23.331.829,84
UP-8 OFICINAS	148.996.559,87	161.835.759,80	175.214.206,13	189.154.547,20	203.680.382,60	218.816.303,09	234.587.932,23	251.021.969,80
PARKING	103.088.496,30	111.927.664,13	121.138.077,01	130.735.327,24	140.735.661,97	151.156.010,77	162.014.014,21	173.328.053,80
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO SIN FACILI	376.768.178,07	411.287.688,74	447.257.018,86	484.737.060,84	523.791.264,59	564.485.744,89	606.889.393,37	651.073.995,08
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO)	378.096.969,01	412.704.896,37	448.766.356,68	486.342.398,32	525.496.633,71	566.295.346,98	608.807.606,22	653.105.380,34
COBROS - PAGOS	33.212.982,11	34.607.927,36	36.061.460,31	37.576.041,64	39.154.235,39	40.798.713,28	42.512.259,23	44.297.774,12

BOX POPULI PROPERTIES & BOX PC	39	40	41	42	43	44	45	46
	468	**480**	**492**	**504**	**516**	**528**	**540**	**552**
UP-7 VIVIENDAS								
UP-7 LOCALES								
UP-8 OFICINAS								
PARKING								
COSTES IMMUEBLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP-7 VIVIENDAS	15.392.911,89	16.039.414,19	16.713.069,59	17.415.018,51	18.146.449,29	18.908.600,16	19.702.761,37	20.530.277,34
UP-7 LOCALES	1.733.946,70	1.806.772,46	1.882.656,90	1.961.728,49	2.044.121,09	2.129.974,17	2.219.433,09	2.312.649,28
UP-8 OFICINAS	17.124.267,15	17.843.486,37	18.592.912,80	19.373.815,13	20.187.515,37	21.035.391,01	21.918.877,44	22.839.470,29
PARKING	11.789.229,25	12.284.376,88	12.800.320,71	13.337.934,18	13.898.127,41	14.481.848,76	15.090.086,41	15.723.870,04
Incremento IPC anual								
INGRESOS ALQUILER	46.040.354,99	47.974.049,89	49.988.959,99	52.088.496,31	54.276.213,15	56.555.814,11	58.931.158,30	61.406.266,95
UP-7 VIVIENDAS	5.063.457,86	5.276.123,09	5.497.720,26	5.728.624,51	5.969.226,74	6.219.934,26	6.481.171,50	6.753.380,71
UP-7 LOCALES	684.452,64	713.199,65	743.154,04	774.366,51	806.889,90	840.779,28	876.092,01	912.887,87
UP-8 OFICINAS	7.328.353,91	7.636.144,77	7.956.862,85	8.291.051,09	8.639.275,24	9.002.124,80	9.380.214,04	9.774.183,03
PARKING	165.462,87	172.412,31	179.653,62	187.199,08	195.061,44	203.254,02	211.790,69	220.685,90
Costes ind. Box Populi	1.348.313,95	1.404.943,14	1.463.950,75	1.525.436,68	1.589.505,02	1.656.264,23	1.725.827,33	1.798.312,08
COSTES FACILITY	14.590.041,23	15.202.822,96	15.841.341,53	16.506.677,87	17.199.958,34	17.922.356,59	18.675.095,57	19.459.449,58
UP-7 VIVIENDAS	5.671.072,80	5.909.257,86	6.157.446,69	6.416.059,45	6.685.533,95	6.966.326,37	7.258.912,08	7.563.786,39
UP-7 LOCALES	766.586,96	798.783,61	832.332,52	867.290,49	903.716,69	941.672,79	981.223,05	1.022.434,42
UP-8 OFICINAS	8.086.459,49	8.426.090,78	8.779.986,60	9.148.746,03	9.532.993,37	9.933.379,09	10.350.581,01	10.785.305,41
PARKING	183.847,63	191.569,23	199.615,14	207.998,97	216.734,93	225.837,80	235.322,98	245.206,55
INGRESOS FACILITY	14.707.966,88	15.325.701,49	15.969.380,95	16.640.094,95	17.338.978,94	18.067.216,05	18.826.039,13	19.616.732,77
UP-7 VIVIENDAS	218.785.053,54	234.824.467,73	251.537.537,32	268.952.555,84	287.099.005,12	306.007.605,28	325.710.366,65	346.240.643,99
UP-7 LOCALES	25.065.776,53	26.872.548,99	28.755.205,89	30.716.934,38	32.761.055,46	34.891.029,63	37.110.462,72	39.423.112,00
UP-8 OFICINAS	268.146.236,95	285.989.723,32	304.582.636,11	323.956.451,25	344.143.966,62	365.179.357,63	387.098.235,07	409.937.705,35
PARKING	185.117.283,04	197.401.659,92	210.201.980,63	223.539.914,81	237.438.042,22	251.919.890,98	267.009.977,39	282.733.847,43
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO SIN FACILI	697.114.350,07	745.088.399,96	795.077.359,95	847.165.856,26	901.442.069,42	957.997.883,53	1.016.929.041,83	1.078.335.308,78
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO)	699.263.660,97	747.360.589,39	797.477.588,80	849.699.502,19	904.114.735,94	960.815.409,51	1.019.897.511,37	1.081.461.061,51
COBROS - PAGOS	46.158.280,63	48.096.928,42	50.116.999,41	52.221.913,39	54.415.233,75	56.700.673,57	59.082.101,86	61.563.550,14

BOX POPULI PROPERTIES & BOX PC	47	48	49	50	51	52	53
	564	**576**	**588**	**600**	**612**	**624**	**636**
UP-7 VIVIENDAS							
UP-7 LOCALES							
UP-8 OFICINAS							
PARKING							
COSTES IMMUEBLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UP-7 VIVIENDAS	21.392.548,99	22.291.036,05	23.227.259,56	24.202.804,47	25.219.322,25	26.278.533,79	27.382.232,21
UP-7 LOCALES	2.409.780,55	2.510.991,33	2.616.452,96	2.726.343,99	2.840.850,44	2.960.166,15	3.084.493,13
UP-8 OFICINAS	23.798.728,04	24.798.274,62	25.839.802,15	26.925.073,84	28.055.926,94	29.234.275,88	30.462.115,46
PARKING	16.384.272,58	17.072.412,03	17.789.453,34	18.536.610,38	19.315.148,01	20.126.384,23	20.971.692,37
Incremento IPC anual							
INGRESOS ALQUILER	63.985.330,16	66.672.714,03	69.472.968,02	72.390.832,67	75.431.247,65	78.599.360,05	81.900.533,17
UP-7 VIVIENDAS	7.037.022,69	7.332.577,65	7.640.545,91	7.961.448,84	8.295.829,69	8.644.254,54	9.007.313,23
UP-7 LOCALES	951.229,16	991.180,79	1.032.810,38	1.076.188,42	1.121.388,33	1.168.486,64	1.217.563,08
UP-8 OFICINAS	10.184.698,72	10.612.456,07	11.058.179,22	11.522.622,75	12.006.572,90	12.510.848,96	13.036.304,62
PARKING	229.954,70	239.612,80	249.676,54	260.162,95	271.089,80	282.475,57	294.339,54
Costes ind. Box Populi	1.873.841,19	1.952.542,52	2.034.549,30	2.120.000,37	2.209.040,39	2.301.820,08	2.398.496,53
COSTES FACILITY	20.276.746,46	21.128.369,82	22.015.761,35	22.940.423,33	23.903.921,11	24.907.885,79	25.954.016,99
UP-7 VIVIENDAS	7.881.465,42	8.212.486,97	8.557.411,42	8.916.822,70	9.291.329,25	9.681.565,08	10.088.190,81
UP-7 LOCALES	1.065.376,66	1.110.122,48	1.156.747,63	1.205.331,03	1.255.954,93	1.308.705,04	1.363.670,65
UP-8 OFICINAS	11.238.288,24	11.710.296,35	12.202.128,79	12.714.618,20	13.248.632,17	13.805.074,72	14.384.887,86
PARKING	255.505,23	266.236,44	277.418,38	289.069,95	301.210,89	313.861,74	327.043,94
INGRESOS FACILITY	20.440.635,55	21.299.142,24	22.193.706,21	23.125.841,88	24.097.127,23	25.109.206,58	26.163.793,25
UP-7 VIVIENDAS	367.633.192,98	389.924.229,03	413.151.488,60	437.354.293,06	462.573.615,32	488.852.149,10	516.234.381,31
UP-7 LOCALES	41.832.892,54	44.343.883,87	46.960.336,83	49.686.680,82	52.527.531,26	55.487.697,41	58.572.190,55
UP-8 OFICINAS	433.736.433,39	458.534.708,01	484.374.510,17	511.299.584,01	539.355.510,95	568.589.786,83	599.051.902,29
PARKING	299.118.120,01	316.190.532,05	333.979.985,38	352.516.595,76	371.831.743,77	391.958.128,00	412.929.820,36
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO SIN FACILI	1.142.320.638,94	1.208.993.352,96	1.278.466.320,98	1.350.857.153,65	1.426.288.401,30	1.504.887.761,34	1.586.788.294,51
INGRESOS - COSTES (ACUMULADO)	1.145.610.280,75	1.212.453.767,20	1.282.104.680,09	1.354.680.931,31	1.430.305.385,08	1.509.106.065,92	1.591.216.375,34
COBROS - PAGOS	64.149.219,24	66.843.486,45	69.650.912,88	72.576.251,22	75.624.453,77	78.800.680,83	82.110.309,43

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DE BOX POPULI

ACTIVO	INICIO EJERCICIO 1	INICIO EJERCICIO 2
ACCIONISTAS (SOCIOS) POR DESEMBOLSOS NO EXIGIDOS	**50.000.000**	**50.000.000**
INMOVILIZADO	**472.000**	**108.896.926**
GASTOS DE ESTABLECIMIENTO	250.000	187.500
INMOV. INMATERIALES	25.000	18.750
Aplicaciones informáticas	25.000	25.000
Amortizaciones		-6.250
INMOV. MATERIALES	190.000	108.683.676
Terrenos y construciones		108.524.676
Instalaciones técnicas y maquinaria	30.000	30.000
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	60.000	60.000
Equipos para procesos de información	60.000	60.000
Elementos de transporte	40.000	40.000
Amortizaciones		-31.000
INMOV. FINANCIERAS	7.000	7.000
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	7.000	7.000
GTS DISTRIB. VARIOS EJERCICIOS	**0**	**0**
ACTIVO CIRCULANTE	**199.743.000**	**110.826.806**
EXISTENCIAS	0	11.269.322
Existencias en curso	0	11.269.322
DEUDORES	0	0
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	0
Deudores varios	0	0
Personal	0	0
Administraciones Públicas	0	
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	0	0
TESORERÍA	199.743.000	99.557.485
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	0	0
	250.215.000	**269.723.732**

PASIVO	INICIO EJERCICIO 1	INICIO EJERCICIO 2
FONDOS PROPIOS	250.000.000	248.000.000
Capital suscrito	**250.000.000**	**250.000.000**
RESERVAS	0	0
Reserva legal	**0**	**0**
Diferencias por ajuste de capital a euros	0	0
Otras reservas	0	0
PÉRDIDAS Y GANANCIAS	0	-2.000.000
ACREEDORES A LARGO PLAZO	0	18.000.000
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	0	18.000.000
OTROS ACREEDORES	0	0
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	0	0
ACREEDORES A CORTO PLAZO	215.000	3.723.732
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	0	2.000.000
Préstamos y otras deudas	0	2.000.000
ACREEDORES COMERCIALES	215.000	1.690.398
Deudas por compras o prestaciones de servicios	215.000	1.690.398
OTRAS DEUDAS NO COMERCIALES	**0**	**33.334**
Administraciones Públicas	0	33.334
Remuneraciones pendientes de pago	**0**	**0**
AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN	0	0
	250.215.000	**269.723.732**

2.4- IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO SAGRERA.

Para implementar nuestro proyecto Envoltorios Urbanos en el sector la Sagrera de Barcelona, procederemos a la adquisición de los solares luego del análisis urbano y estudio de mercado realizado por nuestro departamento de I+D, los cuales nos han determinado la factibilidad de implementar el negocio. A partir de aquí Box Populi plantea la operación en las siguientes fases:

1- Adquisición de los solares: la propuesta del proyecto requiere una negociación previa con el Ayuntamiento de Barcelona, debido especialmente al aprovechamiento del subsuelo de la promoción, haciéndonos cargo de los costes de urbanización. Esta se basa principalmente en la construcción de un parking en todo el ámbito, obteniendo así uno con más capacidad de la que obtendríamos si nos rigiéramos por el planeamiento actual, ya que éste nos determina construir 83.070 m² de parking en cuatro plantas bajo rasante y con nuestra propuesta obtenemos la misma superficie con sólo dos plantas de sótano, por lo que tendríamos un ahorro en costes de construcción.

2- El proyecto se desarrolla siguiendo un mapa de procesos estándar, con tiempos y fases de diseño, tramitaciones y aprobaciones determinado por nuestro departamento de I + D.
Dentro del solar escogido encontramos tres usos a desarrollar:

- Hotelero y Terciario
- VPO y VPO Concertada
- Vivienda Libre

De esta forma obtenemos varios productos, de los cuales vendemos Hotelero – Terciario y VPO y asumimos la vivienda libre y el parking para su explotación y facility.

3.- Elaboración de los diferentes proyectos para las diferentes actuaciones y la urbanización: todo ello se plantea como un solo proyecto y para esto contaremos con arquitectos de renombre con una orientación clara en

construcciones sostenibles, uso de energías alternativas. El Hotel-Oficinas y la Vivienda Libre serán edificios singulares orientados a convertirse en iconos urbanos referentes de nuestra marca Box Populi.

4- Construcción: consecuentemente el plan de obra se define en fases, donde en primera instancia se construye la estructura del parking correspondiente a la cabida de cada edificio y posteriormente el edificio.

Parking VPO	500 plazas	15.000,00 m²
Parking CONCER.	58 plazas	1.740,00 m²
Parking HOTEL	167 plazas	5.010,00 m²
Parking CENTRO DE OCIO	229 plazas	6.870,00 m²
Parking OFICINAS	235 plazas	7.050,00 m²
Parking LIBRE	99 plazas	2.970,00 m²
Parking Alquiler	1.481 plazas	44.430,00 m²

La primera actuación se hará sobre el Hotel de tal forma de obtener el primer beneficio para reinvertir luego en las siguientes etapas.

OFICINAS	587 Unidades	29.371,40 m²
HOTEL	500 Habitaciones	30.000,00 m²
C. OCIO		18.297,00 m²
LOCALES	46 Unidades	10.344,60 m²

En forma paralela a la construcción de la primera fase se ejecutará la excavación y estructura del parking correspondiente a la segunda fase, donde se edificará la VPO.

VIVIENDA VPO	500 Unidades	46.030,00 m²
VIVIENDA CONCERTADA	58 Unidades	5.374,00 m²
LOCALES	42 Unidades	9.309,00 m²

Finalmente y siguiendo el mismo esquema anterior se desarrollará la tercera fase de vivienda libre.

VIVIENDAS	463 Módulos	25.733,00 m²
LOCALES	15 Unidades	3.477,00 m²

De la vivienda libre obtenemos el inmovilizado que traspasamos a nuestra empresa de explotación: BOX POPULI PROPERTIES y BOX POPULI PARKING, quienes tienen bajo su cargo la habilitación y alquiler de los espacios, mantenimiento y servicios de facility, tanto para este como para el resto de los edificios.

2.5- IMPLEMENTACIÓN DE BOX POPULI FACILITY.

La creciente complejidad de los mercados inmobiliarios produce nuevas necesidades de especialización del conocimiento y se tratan de incorporar en los últimos años nuevas metodologías y estrategias de gestión que permitan alcanzar ratios de eficiencia y productividad similares a los obtenidos en otros sectores como los industriales y tecnológicos.

Los sistemas que garantizan la aplicación de las técnicas más avanzadas en materia de gestión para poder alcanzar fiablemente los objetivos del Proyecto, son en la actualidad herramientas indispensables de cualquier proyecto constructivo de cierta envergadura.

En Box Populi hemos definido una amplia y flexible serie de servicios de Facility y Asistencia Técnica, basados tanto en su conocimiento y experiencia del sector inmobiliario y de la construcción, como en las modernas técnicas de gestión que emplea. Esto unido a su característica de independencia, posibilitan convertirse en el aliado idóneo de sus Clientes, para la resolución de las más diversas necesidades.

Facility Management es un modelo de gestión de los recursos inmobiliarios y servicios generales del cliente, con el objetivo de integrarlos en las estrategias de negocio maximizando su beneficio y eficacia.

Box Populi Facility a través de un equipo especializado provee servicios de facility management que integran los principios básicos de administración de edificios, arquitectura, ingeniería y medioambiente. Su diseño trata de gestionar eficazmente los recursos disponibles en el mercado Cliente asegurando la calidad y la eficacia al mínimo coste, concentrándose en aquellas áreas de su infraestructura con mayor riesgo o impacto en el negocio.

El Cliente se beneficia con este servicio de:

- La existencia de un único interlocutor
- Disponer de una amplia gama se servicios comunes e individuales.
- Optimización de Espacios.

- Contratación eficaz y suministro de todos los productos y servicios relacionados con el correcto funcionamiento de las instalaciones.
- Integración de servicios generales como unidad de gestión.

Adicionalmente Box Populi Facility ha desarrollado un servicio pionero, Integrated Facility Management, que integra la metodología de Project y Construction Management con los conceptos de Facility Management. Este método permite una transición suave entre las etapas de construcción y operación de un inmueble, optimizando la gestión de los recursos y servicios necesarios con un mejor mantenimiento y planificación desde antes incluso de la finalización de las obras.

Descripción y forma jurídica

Box Populi Facility se constituye como una empresa independiente dentro del holding empresarial prestando sus servicios al resto de empresas del grupo con las que tiene un convenio especial.

Box Populi S.A hace una apuesta firme y seria por la línea de Facility Management, dotándola de la personalidad y recursos suficientes como para que se constituya como una línea de negocio suficientemente importante que pueda gestionarse por si misma y que pueda ofrecer sus servicios tanto a inmuebles del grupo como a otros externos.

Objetivos económicos y comerciales.

El objetivo de Box Populi Facility se basa en el crecimiento y consolidación de la empresa como referente dentro de las empresas de servicios generales.

Para el desarrollo y consolidación del negocio se aprovecha la propia sinergia generada por las actuaciones del holding empresarial Box Populi,

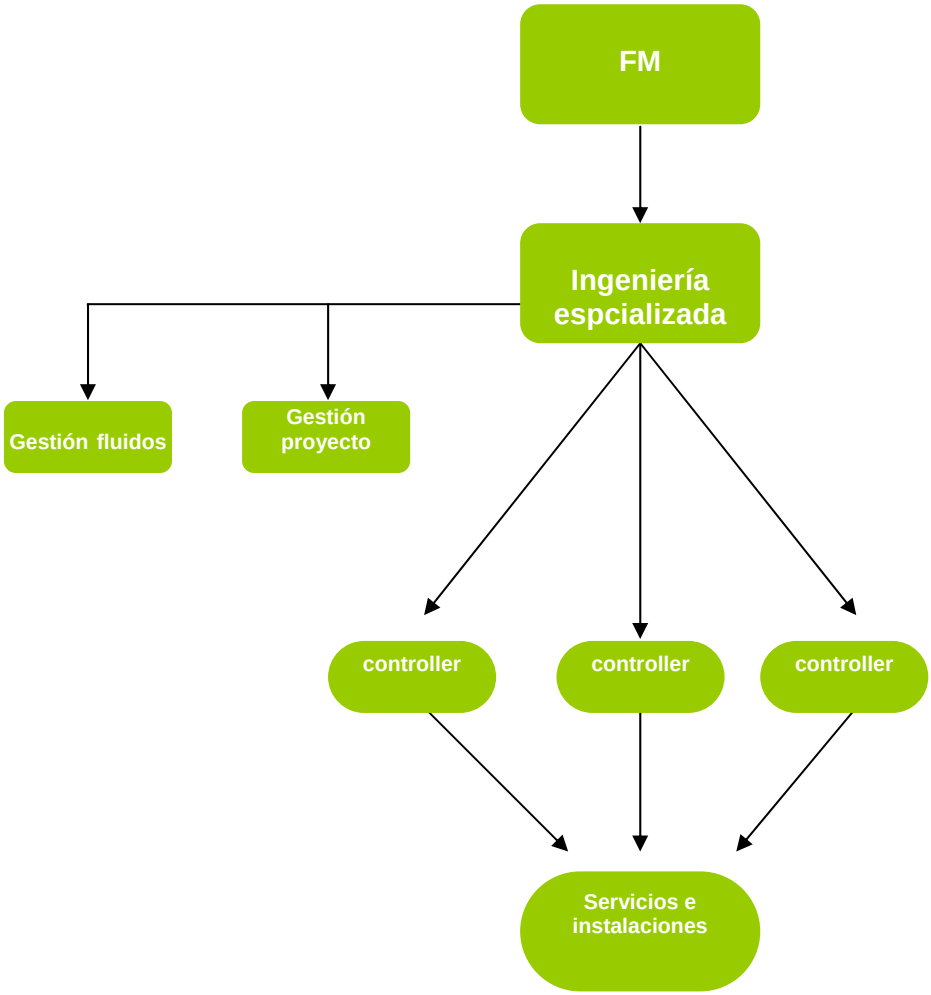
proyectándose así en los mercados cercanos a las actuaciones de la empresa matriz y en consecuencia a nivel internacional. Box Populi Facility aprovecha el propio mercado que le ofrece su empresa matriz que a la vez le permite abrir mercado en busca de nuevos actuantes. El hecho de gestionar un paquete importante de servicios propios sumado al hecho de la captación de nuevos y potenciales clientes, permite a la línea de Facility gestionar una importante compra por volumen con el consecuente beneficio económico que se le espera.

Box Populi Facility se presenta como una empresa rentable desde el primer momento de su constitución, con un volumen mínimo de facturación de 2.000.000 de euros anuales durante los primeros años, con un margen de beneficio alrededor del 8 %.

Los objetivos económicos son incrementar la cifra de facturación en un 10 % anual en los próximos años gracias a la captación de nuevos clientes. La captación de nuevos clientes se dará a través del contacto con APIS importantes situados en cada zona de actuación y aprovechando la propia publicidad que se generará gracias a las intervenciones de Box Populi.

Organigrama

En dependencia del administrador de Box Populi Facilities, se generan las figuras del Facility Manager, encargado de gestionar paquetes de aproximadamente 20.000 m². El Facility Manager es integrante de la organización y subcontrata una ingeniería especializada que gestiona proyecto y fluidos energéticos de los diferentes paquetes.



Esquema de funcionamiento

En cada actuación de Box Populi, se generan diferentes envoltorios propios de ser gestionados por la división de Facility Management, con el suficiente volumen de negocio como para establecer diferentes figuras de FM que gestionarán aproximadamente 20.000m2 de techo edificado.

Dada la importancia de los recursos a gestionar y añadiendo el crecimiento previsto en torno a cada nueva actuación, se irán incorporando más figuras encargadas de gestionar paquetes de superficies similares.

La figura del FM dentro de la empresa se convierte en esencial, es la figura que está presente en todos los procesos de cada promoción y la figura capaz de generar nuevos negocios y captar nuevos clientes en cada actuación.

El FM estará presente en todos los procesos de cada nueva actuación de Box Populi y tiene especial importancia en el mantenimiento de las diferentes promociones. Un buen diseño de las instalaciones, definición de las calidades y una buena gestión energética hacen que cada promoción sea más atractiva económicamente en el tiempo. Dispone de una ingeniería especializada que gestiona los diferentes proyectos, los fluidos energéticos y aparece la figura del controller, persona encargada de detectar problemas y dependiendo de su envergadura, darles solución.

Minimizar el mantenimiento correctivo es tarea del FM. Disponer de un buen manual de procedimientos, de un sistema informático potente capaz de gestionar partes y almacenar imágenes, un libro del edificio bien redactado con las características técnicas del edificio, un buen archivo documental de imágenes y una buena colaboración técnica, son las herramientas indispensables y necesarias que permitirán establecer un plan de mantenimiento con las acciones obligatorias y preventivas a seguir, así como hacer frente de manera eficaz a las acciones conductivas y correctoras.

Presentación de servicios internos

Box Populi Facility presta sus servicios a Box Populi Properties con quien tiene un convenio especial por ser empresas del mismo grupo. Su colaboración empieza en el momento en que Box Populi Properties adquiere las envolventes y se hace necesario crear los espacios interiores para adecuarlos a las necesidades del usuario final, así como iniciar el plan de mantenimiento de la envolvente.

En el momento en el que Box Populi Properties ofrece los módulos que componen la envolvente propone al cliente las diferentes distribuciones y

diseños que se pueden integrar. Este primer servicio que resolverá Box Populi Facility consistirá en:

- Distribución de paneles interiores
- Instalaciones interiores
- Montaje de cocina
- Montaje de baño

En el momento de alquilar un módulo, el cliente dispondrá automáticamente de un paquete de servicios básicos para su utilización y mantenimiento (servicios de telecomunicaciones, de conserjería, limpieza de zonas comunes, mantenimiento de zonas comunes y módulo, etc.). El cliente podrá ampliar de manera opcional el paquete de servicios básicos con servicios complementarios para satisfacer sus necesidades (Servicio de limpieza del módulo, de lavandería, de recepción de llamadas, etc.).

Servicios de preentrada

Box Populi Facility prepara el modulo Standard del edificio para convertirlo en una vivienda u oficina personalizada según las necesidades de optimización y confort del usuario final. Para ello crea una distribución interior mediante mamparas prefabricadas con acabados en pladur pintado o DM lacado preparadas para que se puedan instalar en el modulo sin dañarlo. Estas mamparas disponen de las canalizaciones necesarias para distribuir las instalaciones interiores e iluminación.

Para la formación de baños y cocinas Box Populi Facility ofrece diferentes series de boxes escalables. En el caso de las cocinas se han creado los Kitchenbox, un conjunto de muebles que contienen todos los elementos necesarios para conformar la cocina que el usuario final necesita. En el caso de los cuartos de baño y aseos el funcionamiento es similar, se han creado los Bathbox, diferentes boxes que contienen los sanitarios y muebles que pueden conformar el baño o aseo.

Ejemplos de kitchenbox y bathbox:

KB1 – Horno, placa, campana	BB1 – Inodoro
KB2 – Armarios y lavavajillas	BB2 – Pica
KB3 – Lavadora y secadora	BB3 – Ducha
KB4 – Almacenaje con encimera	BB4 – Bañera
KB5 – Almacenaje completo	BB5 – Almacenaje completo

Al tratarse de elementos prefabricados, completos y fácilmente instalables la preparación del interior del módulo es rápida y tiene un coste bajo.

Servicios de uso y mantenimiento

Todos los usuarios de los módulos tienen incluido en su coste del alquiler un paquete básico de servicios de Facility ya que este paquete se incluye principalmente los gastos generales que necesita el edificio. Estos servicios básicos serán:

- Red de telecomunicaciones abierta para los usuarios del edificio.
- Servicio de conserjería.
- Limpieza y mantenimiento de zonas comunes.
- Servicio de mantenimiento del módulo.
- Recogida selectiva de residuos.
- Gestión de suministros (agua y electricidad).
- Gestión de climatización y ACS centralizada.
- Control de seguridad y gestión de alarmas.

Además de los servicios básicos el usuario del edificio tiene a su disposición otros servicios opcionales que podrá contratar en el momento de alquilar el módulo o posteriormente. Los servicios que se proponen como opcionales son:

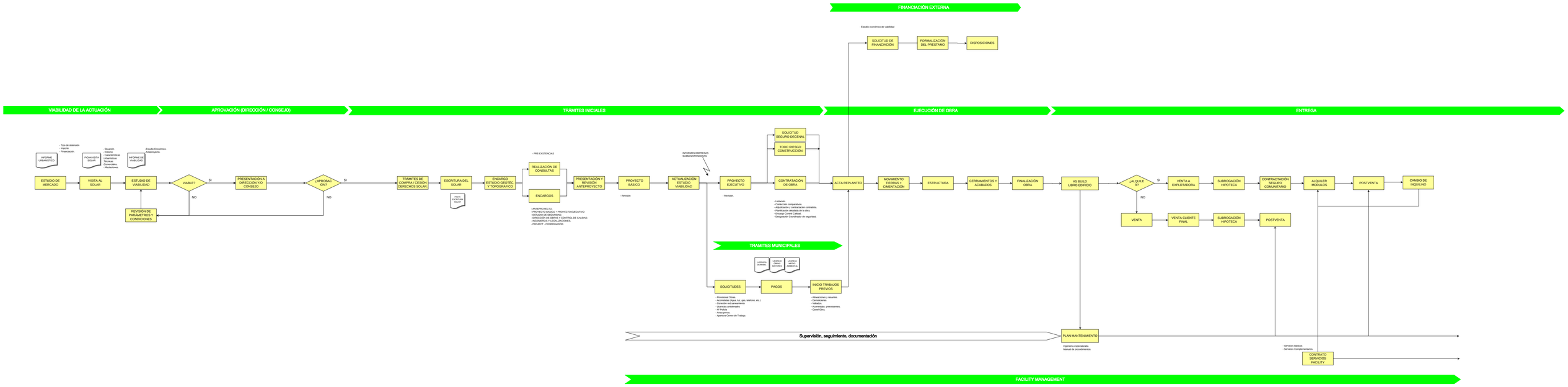
- Limpieza del interior del módulo.

- Servicio de lavandería.
- Cuidados médicos domiciliarios.
- Servicio de babysitter.
- Recepción de llamadas.
- Servicio de catering.

Presentación de servicios externos.

Box Populi Facilities aprovecha el volumen de las operaciones que ofrece la empresa matriz para generar negocio. A este factor hay que añadirle la capacidad de la empresa de ofrecer espacios a terceros que quieran participar de la actividad de ésta. Box Populi Facilities puede ofrecer espacios acondicionados para el ejercicio de cualquier actividad que suponga un beneficio tanto para esta tercera, como para ella misma, beneficiándose de descuentos con los que ofrecer mejores servicios y más económicos a sus clientes.

Este hecho, la propia experiencia en la gestión de los edificios propios de grupo, junto al cuidadoso seguimiento del mantenimiento de los diferentes inmuebles, hacen de Box Populi Facilites una empresa eficiente, capaz de ofrecer cualquier tipo de servicio a un buen precio y atractiva para cualquier cliente externo



FINANCIACIÓN EXTERNA
- Estudio económico de viabilidad
SOLICITUD DE FINANCIACIÓN
FORMALIZACIÓN DEL PRÉSTAMO
DISPOSICIONES
VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN
APROVACIÓN (DIRECCIÓN / CONSEJO)
TRÁMITES INICIALES
EJECUCIÓN DE OBRA
ENTREGA
INFORME URBANÍSTICO
- Tipo de obtención
- Importe
- Financiación.
FICHA/VISITA SOLAR
- Situación
- Entorno
- Características
- Urbanísticas
- Técnicas
- Comerciales
- Afectaciones.
INFORME DE VIABILIDAD
- Estudio Económico.
- Interpretación.
ESTUDIO DE MERCADO
VISITA AL SOLAR
ESTUDIO DE VIABILIDAD
VIABLE?
SI
NO
PRESENTACIÓN A DIRECCIÓN Y/O CONSEJO
¿APROBACIÓN?
SI
NO
REVISIÓN DE PARÁMETROS Y CONDICIONES
TRÁMITES DE COMPRA / CESIÓN DERECHOS SOLAR
ESCRITURA DEL SOLAR
FICHA DESCRIPCIÓN SOLAR
ENCARGO ESTUDIO GEOTÉC. Y TOPOGRÁFICO
- PRE-EXISTENCIAS
REALIZACIÓN DE CONSULTAS
ENCARGOS
- ANTEPROYECTO.
- PROYECTO BÁSICO + PROYECTO EJECUTIVO
- ESTUDIO DE SEGURIDAD.
- DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONTROL DE CALIDAD.
- INGENIEROS Y LEGALIZACIONES.
- PROJECT - COORDINADOR.
PRESENTACIÓN Y REVISIÓN ANTEPROYECTO
PROYECTO BÁSICO
- Revisión.
ACTUALIZACIÓN ESTUDIO VIABILIDAD
INFORMES EMPRESAS SUBMINISTRADORAS
PROYECTO EJECUTIVO
- Revisión.
SOLICITUD SEGURO DECENAL
TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN
CONTRATACIÓN DE OBRA
- Licitación.
- Contracción comparativa.
- Adjudicación y contratación contratista.
- Planificación detallada de la obra.
- Encargo Control Calidad.
- Designación Coordinador de seguridad.
ACTA REPLANTEO
MOVIMIENTO TIERRAS + CIMENTACIÓN
ESTRUCTURA
CERRAMIENTOS Y ACABADOS
FINALIZACIÓN OBRA
AS BUILD LIBRO EDIFICIO
¿ALQUILER?
SI
NO
VENTA A EXPLOTADORA
SUBROGACIÓN HIPOTECA
CONTRACTACIÓN SEGURO COMUNITARIO
ALQUILER MODULOS
POSTVENTA
CAMBIO DE INQUILINO
VENTA
VENTA CLIENTE FINAL
SUBROGACIÓN HIPOTECA
POSTVENTA
TRAMITES MUNICIPALES
LICENCIA DERRIBO
LICENCIA OBRAS EXCAVACIÓN
LICENCIA MEDIO AMBIENTAL
SOLICITUDES
- Provisional Obras.
- Acometidas (Agua, luz, gas, teléfono, etc.)
- Conexión red saneamiento.
- Licencias ambientales.
- Vía Pública.
- Arrendamiento.
- Apertura Centro de Trabajo.
PAGOS
INICIO TRABAJOS PREVIOS
- Afectaciones y reparties.
- Demoliciones.
- Vallados.
- Acometidas provisionales.
- Cartel Obra.
Supervisión, seguimiento, documentación
PLAN MANTENIMIENTO
Ingeniería especializada
Manual de procedimientos
- Servicios Básicos
- Servicios Complementarios.
CONTRATO SERVICIOS FACILITY
FACILITY MANAGEMENT

2.6- PLAN DE MARKETING.

2.6.1- DEFINICIÓN DEL PRODUCTO.

Box Populi tiene como unos de sus objetivos comerciales la promoción inmobiliaria; ofrecemos un producto distinto a partir de criterios de sostenibilidad al cual denominamos Envoltorios Urbanos.

Nuestras promociones garantizan a sus usuarios una singularidad arquitectónica, calidades y prestaciones que identifican nuestra marca dentro del mercado inmobiliario:

- Edificios singulares con una certificación energética de gama alta (A o B), realizada bajo criterios eco-sostenibles.
- Uso de tecnologías avanzadas en la construcción y de utilidad para el usuario.
- Servicios asociados a los diferentes envoltorios a través de Box Populi Facilities.
- Máxima versatilidad espacial de los edificios.

Así mismo, ofrecemos a nuestros usuarios la posibilidad de personalizar el diseño interior del envoltorio así como adquirir un paquete de servicios asociados, a través de nuestras filiales.

Box Populi busca ofrecer al cliente un servicio integral, para ello prestamos asesoría en la elección del mejor producto para él, ofrecemos posibilidades de financiación, y estamos en constante contacto con él una vez formalizada la operación monitoreando la gestión de la post-venta.

¿Cuál es nuestro output?

Construimos envolventes: edificios modernos y de gran funcionalidad, concebidos para su explotación por nuestra empresa mediante el alquiler o cesión de uso a individuos, colectividades, empresas o administraciones

públicas.

El producto que ofertamos lo dividimos en 2 grandes bloques: **Existencias** para la venta, con el fin de ser vendidas en el mercado a un precio atractivo, y una parte queda en el activo de nuestra empresa como **inmovilizado**, que nuestra filial explotará en régimen de alquiler, o asimilado.

El porcentaje destinado a cada partida variará en función de cada actuación, con el fin de garantizar un beneficio económico-financiero óptimo y adecuado para el buen funcionamiento de la empresa y sus filiales.

Concepto: Nuevas formas de Habitabilidad

Box Populi plantea un nuevo concepto de envolvente con diferentes usos, mediante la implementación de módulos tridimensionales previamente diseñados en su interior. Estos envoltorios se ubican en contextos urbanos de clara orientación hacia un hábitat sostenible.

Es un sistema concebido para que los usuarios puedan realizar operaciones espaciales de cierta envergadura con la rapidez y facilidad que las actuales técnicas estandarizadas nos permiten, se trata de conseguir una alta flexibilidad espacial en viviendas.

El edificio resultante se inserta dentro de la dinámica actual de cualquiera de los productos industriales de nuestro tiempo que, producidos en serie, permiten a su comprador ó arrendatario el elegir dentro de unas gamas predeterminadas. Todo ello sin disminución de su calidad (certificaciones de homologación), ni de su coste (producción estandarizada).

Como resultado de hacer converger las dos flexibilidades conseguidas: flexibilidad espacial + flexibilidad tecnológica, nos encontraremos ante unas envolventes muy adaptables en el tiempo a las necesidades y preferencias de sus habitantes.

- *Una distribución estudiada, modular, versátil y polivalente.*

El espacio interior está optimizado para conseguir un alto nivel de polivalencia y utilidad. Se proponen espacios diáfanos y un “muro técnico“ a fin de concentrar todos los servicios en el, lo que facilita la adaptabilidad de cualquiera de las posibilidades modulares, generando configuraciones espaciales atractivas y

polivalentes.

El módulo básico de 40 m²,, en función de la combinación de módulos en planta, pueden configurarse viviendas, oficinas, etc desde 40 m² a 120 m².

Box Populi en línea con sus objetivos de mercado ha contratado a diseñadores de interiores de prestigio con la finalidad de plantear las diferentes propuestas que tendremos para nuestros potenciales clientes.

2.6.2- OBJETIVOS

- Recuperar la inversión inicial en un plazo no superior a 15 años.
- Fijar precios promedio superiores a la competencia, ofreciendo un producto más atractivo.
- Ofrecer topologías de diseño de vanguardia en mobiliario y equipamiento.
- Dotar a la promoción de una personalidad diferenciada de la competencia, de tal manera que se constituya un símbolo representativo de nuestra marca: “Envoltorios Urbanos”
- A partir de esta promoción marcar un estilo de promociones que nos caracterice y nos haga reconocibles como una marca “BOX POPULI”.

2.6.3.- ANALISIS DAFO

ASPECTOS NEGATIVOS	**DEBILIDADES** • Empresa de nueva creación. • Primera promoción. • Necesidad de crear un equipo comercial sólido y competitivo. • Alta inversión inicial.	**AMENAZAS** • Crisis del sector inmobiliario y de la economía en general. • Oscilación del mercado de capitales. • Dificultad en encontrar socios inversores. • Competencia consolidada. • Peligro de quiebra de contratas.
ASPECTOS POSITIVOS	**FORTALEZAS** • Conocimiento del sector y de la zona. • Diversidad de las líneas de negocio: Facility y servicios a los inmuebles. • Excelente atención al cliente y Post-venta. • Posibilidad de personalizar los pisos, adaptándose a las necesidades de los clientes.	**OPORTUNIDADES** • Auge del mercado residencial en alquiler y VPO. • Situación actual de la zona de emplazamiento, en fase de crecimiento como sector de nueva centralidad urbana. Ideal para implantar comercio y terciario. • Gran poder de negociación con proveedores.

2.6.4.- ESTRATEGIA EN PRODUCTO Y PRECIOS.

La situación actual del sector inmobiliario en franca recesión, con una oferta de vivienda libre que no puede ser colocada, con unas limitaciones crediticias crecientes y una competencia que busca la supervivencia mediante una batalla de precios frontal a la baja, siempre con el límite del coste de sus factores, en especial el factor suelo y su alto coste de adquisición.

Además de factores difícilmente objetivables como pueden ser las expectativas negativas sobre la evolución del mercado residencial en la ciudad de Barcelona, que muchos agentes pueden tener.

Por contra, en el estudio de mercado realizado, se observa como el **mercado de alquiler** a nivel estatal, y en especial en la zona de nuestra actuación, actúa como válvula de escape para todos aquellos potenciales usuarios de vivienda, que optan por no hacer una gran inversión de capital en la adquisición de una vivienda.

Paralela y conjuntamente, el Departamento financiero ha realizado un estudio de perspectivas económicas para España y para Barcelona con más detalle, por el que se vislumbran atisbos de un cambio en la composición del mercado de viviendas, aumentando el número de personas que deciden ocupar una vivienda en régimen de alquiler, en detrimento de los que lo hacen en régimen de vivienda, tendencia que a opinión de diversos analistas (BBVA, Cámara de la propiedad de BCN, entre otros) seguirá en los próximos años.

En este mismo estudio, se observan medidas, aún escasas y tímidas, adoptadas por la administración estatal, autonómica y local, que priman el régimen en alquiler respecto al de de propiedad (desgravaciones fiscales, cambios legislativos para facilitar el acceso a viviendas en alquiler, etc.)

Asimismo, también se apunta como contrapartida a la desaceleración del sector de la construcción, y del residencial libre en particular, un aumento del gasto en obra pública, partida que incluye, y de forma substanciosa, la edificación de VPO y VPO concertada (régimen especial en Catalunya).

En base a estas perspectivas y gracias a un análisis previo a esta actuación en Barcelona, el Departamento de Marketing de Box Populi fija las estrategias en precio y producto a seguir en esta actuación a tenor de:

- Inversión destinada a venta de VPO y VPO concertada, con el objetivo de una rentabilidad conjunta alrededor del 7-8%.

- Inversión en vivienda libre destinada a su explotación en y régimen de alquiler, con el objetivo de obtener un pay-back en 10-12 años, nunca superior a 15 años.

- Inversión en espacios de oficinas, con el objetivo de obtener un pay-back en un plazo similar al anterior (10-12 años) y de asegurar una alta rentabilidad en el negocio de facilities en su vertiente terciaria y de oficinas.

- Inversión en un negocio ocasional, como es la construcción de un hotel, con el objetivo de una rentabilidad del 20% y de construir una insignia en nuestra zona de actuación.

- Inversión en construcción de aparcamientos destinados a su explotación, dado el gran crecimiento, ya no solo potencial, de la zona, en especial con la creación de la estación del AVE en el entorno de la operación.

En todos los productos, excepto el hotelero, la política de precios estará condicionada por 2 factores: mercado y competencia, por un lado y por otro, rentabilidad financiera en el largo plazo.

Buscamos posicionarnos como un producto de calidad, diferente, innovador, todos ellos conceptos que nuestro cliente potencial sabrá valorar y por ello, entendemos, estará dispuesto a hacer un mayor esfuerzo en el pago de una renta superior.

Este precio hipotético que todo cliente se hace respecto de un producto, viene a definir un límite psicológico que hace de precio máximo que el cliente estará dispuesto a abonar por ese producto.

Nuestra intención es la de no romper la barrera del precio psicológico de nuestro público objetivo, pero sí fijar un precio superior al de la media de la

zona (en €/m2/mes), puesto que las prestaciones y calidades de nuestro producto, de no ser así, podrían convertirse incluso en desconfianzas de nuestros potenciales clientes.

En base a estas premisas, se fijan los siguientes precios para la promoción BCN-Sagrera:

Tipología	Destino	Precio	Margen estimado
VPO	Venta	1940,48 €/m²	10%
VPO Concertada	Venta	3081,68 €/m²	10%
Residencial Libre	Alquiler	720 €/mes	Pay-Back 10-15a. Rent. Anual: 6%
Aparcamiento		135 €/mes	
Oficinas		640 €/mes	
Terciario	Venta	2400 €/m²	20 %
Hotelero		42000€/hab	

La inversión en **techo hotelero**, responde a otros criterios, y, por tanto, seguirá otra estrategia.

Se propone la construcción de un hotel de 5 estrellas en una zona marcada por un gran cambio urbanístico, en contacto con la nueva estación de La Sagrera. Se propone un hotel singular, acorde a la nueva volumetría de la estación, que se convierta en emblema de la cadena hotelera interesada en la compra. Nuestro objetivo es doble en este apartado: conseguir renombre a nivel regional con las consecuentes sinergias positivas de mercado generadas en la zona y a su vez, conseguir un flujo de efectivo constante que permita un mayor rendimiento de la operación. Para ello, ya se han iniciado contactos con diversas cadenas hoteleras interesadas en la adquisición de nuestro producto.

Según el plan urbanístico del sector, el techo total permite la construcción de un hotel de unas 1.000 habitaciones. Consideramos que es una cifra que hace complicado cualquier interés de una cadena hotelera, por lo que se propone reducir el techo hotelero en unos 30.000 m2, que siguiendo los patrones de Box Populi se situarán en las plantas en contacto con la superficie, creando un cuerpo superior desvinculado del zócalo que albergará el hotel. Así tendremos

un hotel de unas 500 habitaciones (ver estudio) y se propone la promoción de un centro lúdico (cines, gimnasios, restauración…) de unos 30.000m2 en contacto con la superficie y que irán destinados a un grupo inversor del sector del ocio y del entretenimiento que se encargará de gestionarlo. De este modo sólo construiremos el envoltorio y vendemos el contenedor respondiendo a la filosofía comercial de Box Populi; el precio fijado para la venta del hotel se basará en costes, estimando un margen de beneficio aproximado del 20% sobre su coste total.

En el entendido que a nuestra empresa no le interesa explotar este centro, si podría interesar al Facility Management, aunque igualmente se deberá valorar la posibilidad de venta, a efectos de mejorar el cash disponible de la empresa.

2.6.5.- PLAN DE ACCION

Ventas:

a) Envoltorios diseñados por arquitectos y diseñadores de interiores de renombre internacional como elemento diferenciador de nuestro producto. (imagen)

b) Disposición un piso piloto habilitado como oficina de ventas en la obra y acondicionada para la recepción de nuestros clientes, de tal forma que puedan formarse una idea clara del nuevo concepto de habitabilidad que ofrecemos.

c) Uso como canales de distribución publicitaria principalmente vallas.

c) Participación en ferias inmobiliarias internacionales, para dar a conocer nuestra marca y producto.

d) Contratación de la asesoría de diseñadores gráficos y publicistas para el diseño de la imagen comercial de la publicidad que contará el equipo de ventas: Videos, imágenes 3D con lista de precios, planos, terminaciones, etc.

e) Desarrollo de una campaña de lanzamiento con promociones para generar la red de clientes que finalizará con un evento de presentación del módulo

piloto, donde se presentarán las distintas tipologías de diseño a nuestros clientes importantes.

Publicidad:

La agencia de publicidad se encargará del planteamiento de comunicación al cliente potencial que ha venido definido en las conclusiones del estudio de mercado:

a) Población objetivo:

- Personas y/o profesionales de clase media alta, cuya edad se situé entre los 25 y 70 años.

- Gusto hacia lo moderno y que requiere un espacio que se adapta a sus necesidades

b) Motivaciones

- Alquilar un lugar a medida del cliente, con posibilidades de ir cambiando en el tiempo en tamaño y diseño.
- Ubicación estratégica, bien comunicada y polo de nueva centralidad de expansión comercial.

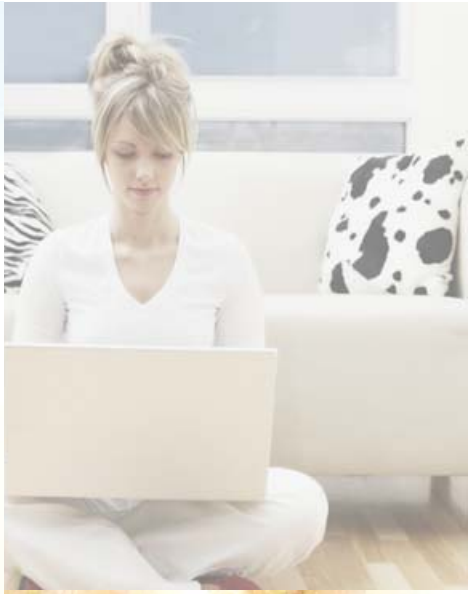
c) Presupuesto

Material gráfico	60.000 €
Diseño y emisión de la campaña publicitaria	350.000 €
Campaña de lanzamiento y extras	45.000 €

TOTAL	**455.000 €**

ENVOLTORIOS URBANOS BARCELONA -LA SAGRERA

BOX POPULI



UNA NUEVA FORMA DE HABITAR

MODULO DE 80 m²

MODULO DE 120 m²

MODULO DE 40 m²

F A C I L I T Y

BOX POPULI

- UNA DISTRIBUCIÓN MODULAR, VERSÁTIL Y POLIVALENTE
- CONSTRUCCIONES MÁS SOSTENIBLES

SERVICIO INTEGRAL

FACILITY MANAGEMENT: BOX POPULI FACILITY.

La creciente complejidad de los mercados inmobiliarios produce nuevas necesidades de especialización del conocimiento y se trata de incorporar en los últimos años nuevas metodologías y estrategias de gestión que permitan alcanzar ratios de eficiencia y productividad similares a los obtenidos en otros sectores como los industriales y tecnológicos.

Los sistemas que garantizan la aplicación de las técnicas más avanzadas en materia de gestión para poder alcanzar fiablemente los objetivos del Proyecto, son en la actualidad herramientas indispensables de cualquier proyecto constructivo de envergadura.

En Box Populi hemos definido una amplia y flexible serie de servicios de Facility y Asistencia Técnica, basados tanto en su conocimiento y experiencia del sector inmobiliario y de la construcción, como en las modernas técnicas de gestión que emplea. Esto unido a su característica de independencia, posibilitan convertirse en el aliado idóneo de sus Clientes, para la resolución de las más diversas necesidades.

Facility Management es un modelo de gestión de los recursos inmobiliarios y servicios generales del cliente, con el objetivo de integrarlos en las estrategias de negocio maximizando su beneficio y eficacia.

Box Populi Facility a través de un equipo especializado provee servicios de facility management que integran los principios básicos de administración de edificios, arquitectura, ingeniería y medioambiente. Su diseño trata de gestionar eficazmente los recursos disponibles en el mercado Cliente asegurando la calidad y la eficacia al mínimo coste, concentrándose en aquellas áreas de su infraestructura con mayor riesgo o impacto en el negocio.

El Cliente se beneficia con este servicio de:

- La existencia de un único interlocutor.
- Disponer de una amplia gama se servicios comunes e individuales.
- Optimización de Espacios.
- Contratación eficaz y suministro de todos los productos y servicios relacionados con el correcto funcionamiento de las instalaciones.
- Integración de servicios generales como unidad de gestión.

Adicionalmente Box Populi Facility ha desarrollado un servicio pionero, Integrated Facility Management, que integra la metodología de Project y Construction Management con los conceptos de Facility Management. Este método permite una transición suave entre las etapas de construcción y operación de un inmueble, optimizando la gestión de los recursos y servicios necesarios con un mejor mantenimiento y planificación desde antes incluso de la finalización de las obras.

PRESENTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

Box Populi Facility presta sus servicios a Box Populi Properties con quien tiene un convenio especial por ser empresas del mismo grupo. Su colaboración empieza en el momento en que Box Populi Properties adquiere los envoltorios y se hace necesario crear los espacios interiores para adecuarlos a las necesidades del usuario final, así como iniciar el plan de mantenimiento de la envolvente.

En el momento en el que Box Populi Properties ofrece los módulos que componen el envoltorio propone al cliente las diferentes distribuciones y diseños que se pueden integrar. Este primer servicio que resolverá Box Populi Facility consistirá en:

- Distribución de paneles interiores
- Instalaciones interiores
- Montaje de cocina
- Montaje de baño

Ofrecemos personalizar el interior de los envoltorios con 3 líneas de diseño creadas por reconocidos diseñadores de interiores que hemos denominado:

- GREEN BOX
- BLUE BOX
- BARCELONA BOX

En el momento de alquilar un módulo, el cliente dispondrá automáticamente de un paquete de servicios básicos para su utilización y mantenimiento (servicios de telecomunicaciones, de conserjería, limpieza de zonas comunes, mantenimiento de zonas comunes y módulo, etc.). El cliente podrá ampliar de manera opcional el paquete de servicios básicos con servicios complementarios para satisfacer sus necesidades (servicio de limpieza del módulo, de lavandería, de recepción de llamadas, catering, así como el uso de los espacios lúdicos: gimnasios, spa, restaurantes, etc, pudiendo afiliarse a una membresía especial para aquellos que lo soliciten, ofreciéndoles un servicio VIP.

SERVICIOS DE PREENTRADA

Box Populi Facility prepara el modulo Standard del envoltorio para convertirlo en una vivienda u oficina personalizada según las necesidades de optimización y confort del usuario final. Para ello crea una distribución interior mediante mamparas prefabricadas con acabados en pladur pintado o DM lacado preparadas para que se puedan instalar en el modulo sin dañarlo. Estas mamparas disponen de las canalizaciones necesarias para distribuir las instalaciones interiores e iluminación.

Para la formación de baños y cocinas Box Populi Facility ofrece diferentes series de boxes escalables. En el caso de las cocinas se han creado los Kitchenbox, un conjunto de muebles que contienen todos los elementos necesarios para conformar la cocina que el usuario final necesita. En el caso de

los cuartos de baño y aseos el funcionamiento es similar, se han creado los Bathbox, diferentes boxes que contienen los sanitarios y muebles que pueden conformar el baño o aseo. Cada vivienda según sea de 1, 2 o 3 módulos podrá contener un número máximo de boxes.

Ejemplos de kitchenbox y bathbox:

KB1 – Horno, placa, campana	BB1 – Inodoro
KB2 – Armarios y lavavajillas	BB2 – Pica
KB3 – Lavadora y secadora	BB3 – Ducha
KB4 – Almacenaje con encimera	BB4 – Bañera
KB5 – Almacenaje completo	BB5 – Almacenaje completo

Al tratarse de elementos prefabricados, completos y fácilmente instalables la preparación del interior del módulo es rápida y con un bajo coste.

SERVICIOS DE USO Y MANTENIMIENTO.

Todos los usuarios de los módulos tienen incluido en su coste el alquiler de un paquete básico de servicios de Facility en el cual se incluyen principalmente los gastos generales que necesita el edificio. Estos servicios básicos serán:

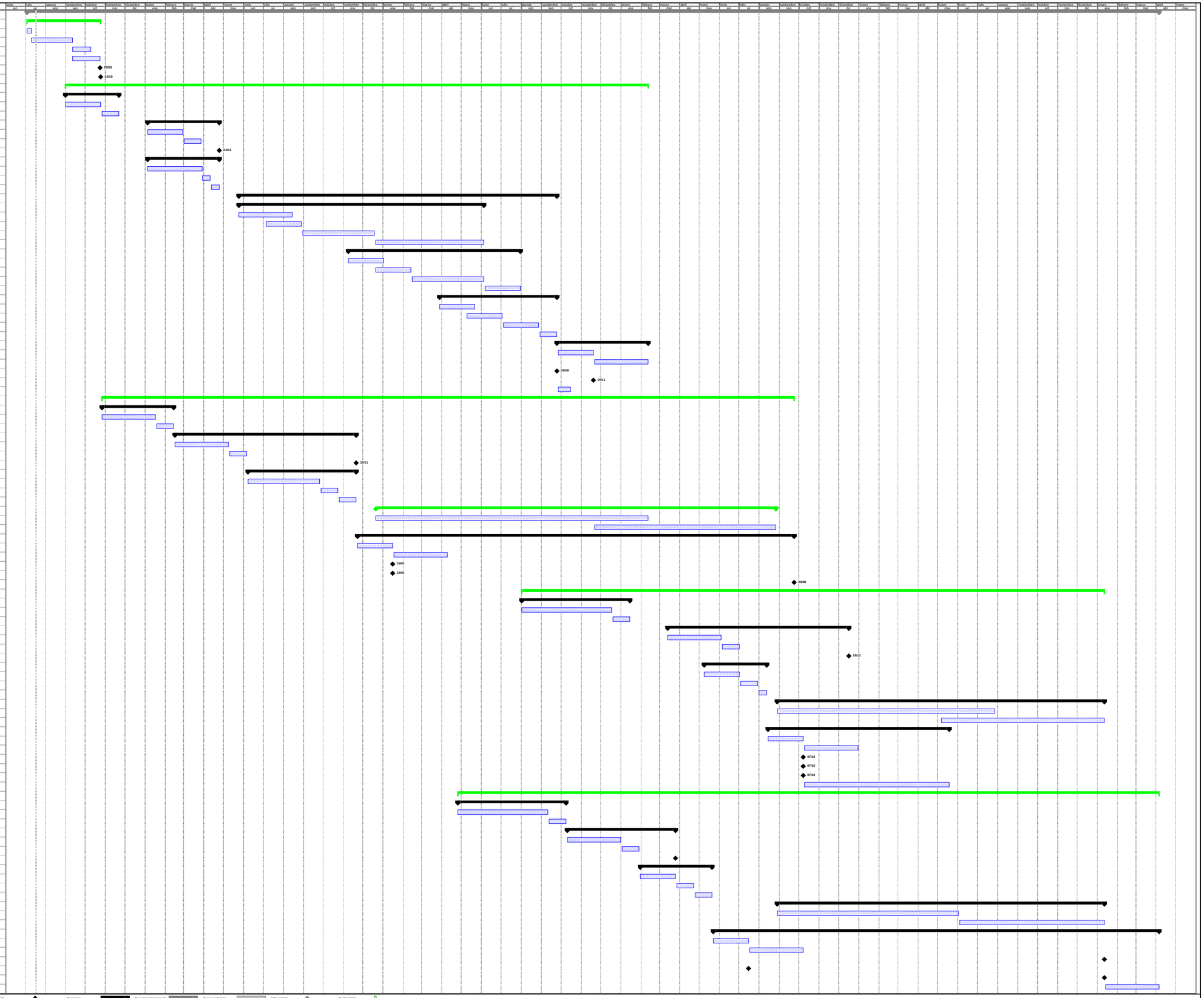
- Red de telecomunicaciones abierta para los usuarios del edificio.
- Servicio de conserjería.
- Limpieza y mantenimiento de zonas comunes.
- Servicio de mantenimiento del módulo.
- Recogida selectiva de residuos.
- Gestión de suministros (agua y electricidad).
- Gestión de climatización y ACS centralizada.
- Control de seguridad y gestión de alarmas.

Además de los servicios básicos el usuario del edificio tiene a su disposición otros servicios opcionales que podrá contratar en el momento de alquilar el módulo o posteriormente. Los servicios que se proponen como opcionales son:

- Limpieza del interior del módulo.
- Servicio de lavandería.
- Cuidados médicos domiciliarios.
- Servicio de babysitter.
- Recepción de llamadas. Secretaria virtual.
- Servicio de catering.
- Usos de espacios lúdicos por membresía VIP: gimnasios, restaurantes, etc

2.7- PLAN DE PRODUCCIÓN.

Id		Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	Predecesoras	Nombres de los recursos
0		**PROYECTO SAGRERA**	**1241 días**	**vie 04/07/08**	**vie 05/04/13**		
1		**Estudios previos**	**81 días**	**vie 04/07/08**	**vie 24/10/08**		
2		Visita solar	5 días	vie 04/07/08	jue 10/07/08		
3		Estudio viabilidad, mercado y urbanístico	45 días	vie 11/07/08	jue 11/09/08	2	
4		Topográfico	20 días	vie 12/09/08	jue 09/10/08	3	
5		Geotécnico	20 días	vie 12/09/08	jue 23/10/08	3	
6		Adopción acuerdo compra	0 días	jue 23/10/08	jue 23/10/08	3;4;5	
7		Paga y señal 10% Solares	0 días	vie 24/10/08	vie 24/10/08	6FC+1 día	
8		**Proyecto Parking**	**640 días**	**lun 01/09/08**	**vie 11/02/11**		
9		**Anteproyecto PK**	**60 días**	**lun 01/09/08**	**vie 21/11/08**		
10		Redactado	2 mes	lun 01/09/08	vie 24/10/08	1FF	
11		Revisión	1 mes	lun 27/10/08	vie 21/11/08	10	
12		**Proyecto Básico PK**	**80 días**	**lun 05/01/09**	**vie 24/04/09**		
13		Redactado	2 mes	lun 05/01/09	vie 27/02/09	11FC+1,5 mes	
14		Revisión y visado	1 mes	lun 02/03/09	vie 27/03/09	13	
15		Licencia municipal	0 días	vie 24/04/09	vie 24/04/09	14FC+1 mes	
16		**Proyecto Ejecutivo PK**	**80 días**	**lun 05/01/09**	**vie 24/04/09**		
17		Redactado	3 mes	lun 05/01/09	lun 30/03/09	21CF-2 mes	
18		Revisión y visado	0,5 mes	lun 30/03/09	vie 10/04/09	17	
19		Licitación y contratación	0,5 mes	lun 13/04/09	vie 24/04/09	18	
20		**Fase Obra**	**350 días**	**lun 25/05/09**	**vie 24/09/10**		
21		**Fase de Obra 1**	**270 días**	**lun 25/05/09**	**vie 04/06/10**		
22		Movimiento de tierras	3 mes	lun 25/05/09	vie 14/08/09	13CC+5 mes	
23		Cimentaciones	2 mes	lun 06/07/09	vie 28/08/09	23CC+1,5 mes	
24		Estructura	4 mes	lun 31/08/09	vie 18/12/09	23	
25		Acabados e instalaciones	6 mes	lun 21/12/09	vie 04/06/10	24	
26		**Fase de Obra 2**	**190 días**	**lun 08/11/09**	**vie 30/07/10**		
27		Movimiento de tierras	2 mes	lun 09/11/09	vie 05/01/10	23FC+3 mes	
28		Cimentaciones	2 mes	lun 21/12/09	vie 12/02/10	27CC+1,5 mes	
29		Estructura	4 mes	lun 15/02/10	vie 04/06/10	28	
30		Acabados e instalaciones	2 mes	lun 07/06/10	vie 30/07/10	29	
31		**Fase de Obra 3**	**130 días**	**lun 29/03/10**	**vie 24/09/10**		
32		Movimiento de tierras	2 mes	lun 29/03/10	vie 21/05/10	27FC+3 mes	
33		Cimentaciones	2 mes	lun 10/05/10	vie 02/07/10	32CC+1,5 mes	
34		Estructura	2 mes	lun 05/07/10	vie 27/08/10	33	
35		Acabados e instalaciones	1 mes	lun 30/08/10	vie 24/09/10	34	
36		**Obra Nueva y División Horizontal**	**100 días**	**vie 24/09/10**	**vie 11/02/11**		
37		Redación ON y DH	2 mes	lun 27/09/10	vie 19/11/10	20	
38		Registro ON y DH	3 mes	lun 22/11/10	vie 11/02/11	37	
39		Inspección Industria y Org. Ofic.	0 días	vie 24/09/10	vie 24/09/10	20	
40		Préstamo hipotecario (30% inc.)	0 días	vie 19/11/10	vie 19/11/10	16;37	
41		Recepción Obra PK Box Populi	15 días	lun 27/09/10	vie 15/10/10	39	
42		**Proyecto HOTEL**	**760 días**	**lun 27/10/08**	**vie 23/09/11**		
43		**Anteproyecto PK**	**80 días**	**lun 27/10/08**	**vie 13/02/09**		
44		Redactado	3 mes	lun 27/10/08	vie 16/01/09	1FF+3 mes	
45		Revisión	1 mes	lun 19/01/09	vie 13/02/09	44	
46		**Proyecto Básico**	**200 días**	**lun 16/02/09**	**vie 20/11/09**		
47		Redactado	3 mes	lun 16/02/09	vie 08/05/09	43	
48		Revisión y visado	1 mes	lun 11/05/09	vie 05/06/09	47	
49		Licencia Municipal	0 mes	vie 20/11/09	vie 20/11/09	48FC+6 mes	
50		**Proyecto Ejecutivo PK**	**120 días**	**lun 08/06/09**	**vie 20/11/09**		
51		Redactado	4 mes	lun 08/06/09	vie 25/09/09	48	
52		Revisión y visado	1 mes	lun 28/09/09	vie 23/10/09	51	
53		Licitación y contratación	1 mes	lun 26/10/09	vie 20/11/09	52	
54		**Fase de Obra**	**440 días**	**lun 21/12/09**	**vie 26/08/11**		
55		Estructura	15 mes	lun 21/12/09	vie 11/02/11	21FC-6 mes	
56		Acabados e instalaciones	10 mes	lun 22/11/10	vie 26/08/11	55FC-3 mes	
57		**Obra Nueva y División Horizontal**	**480 días**	**lun 23/11/09**	**vie 23/09/11**		
58		Redación ON y DH	2 mes	lun 23/11/09	vie 15/01/10	50	
59		Registro ON y DH	3 mes	lun 18/01/10	vie 09/04/10	58	
60		Inspección Industria y Org. Ofic.	0 días	vie 15/01/10	vie 15/01/10	58	
61		Préstamo hipotecario (30% inc.)	0 días	vie 15/01/10	vie 15/01/10	58;50	
62		Recepción Obra PK Box Populi	0 días	vie 23/09/11	vie 23/09/11	54FF+1 mes	
63		**Proyecto VPO**	**640 días**	**lun 02/08/10**	**vie 11/01/13**		
64		**Anteproyecto VPO**	**120 días**	**lun 02/08/10**	**vie 14/01/11**		
65		Redactado	5 mes	lun 02/08/10	vie 17/12/10	67CC-8 mes	
66		Revisión	1 mes	lun 20/12/10	vie 14/01/11	65	
67		**Proyecto Básico VPO**	**200 días**	**lun 14/03/11**	**vie 16/12/11**		
68		Redactado	3 mes	lun 14/03/11	vie 03/06/11	75CC-6 mes	
69		Revisión y visado	1 mes	lun 06/06/11	vie 01/07/11	68	
70		Licencia municipal	0 mes	vie 16/12/11	vie 16/12/11	69FC+6 mes	
71		**Proyecto Ejecutivo VPO**	**70 días**	**lun 08/05/11**	**vie 12/08/11**		
72		Redactado	2 mes	lun 09/05/11	vie 01/07/11	68FC-20 días	
73		Revisión y visado	1 mes	lun 04/07/11	vie 29/07/11	72	
74		Licitación y contratación	0,5 mes	lun 01/08/11	vie 12/08/11	73	
75		**Fase de Obra**	**360 días**	**lun 29/08/11**	**vie 11/01/13**		
76		Estructura	12 mes	lun 29/08/11	vie 27/07/12	54	
77		Acabados e instalaciones	9 mes	lun 07/05/12	vie 11/01/13	76FC-3 mes	
78		**Obra Nueva y División Horizontal**	**200 días**	**lun 15/08/11**	**vie 18/05/12**		
79		Redacción ON y DH	2 mes	lun 15/08/11	vie 07/10/11	71	
80		Registro ON y DH	3 mes	lun 10/10/11	vie 30/12/11	79	
81		Inspección Industria y Org. Ofic.	0 días	vie 07/10/11	vie 07/10/11	79	
82		Préstamo hipotecario (30% inc.)	0 días	vie 07/10/11	vie 07/10/11	79;71	
83		Recepción Obra PK Box Populi	0 días	vie 07/10/11	vie 07/10/11	81	
84		Adjudicación VPO	8 mes	lun 10/10/11	vie 18/05/12	83	
85		**Proyecto LIBRE**	**770 días**	**lun 26/04/10**	**vie 05/04/13**		
86		**Anteproyecto LIBRE**	**120 días**	**lun 26/04/10**	**vie 08/10/10**		
87		Redactado	5 mes	lun 26/04/10	vie 10/09/10	16FF+18 mes	
88		Revisión	1 mes	lun 13/09/10	vie 08/10/10	87	
89		**Proyecto Básico LIBRE**	**120 días**	**lun 11/10/10**	**vie 25/03/11**		
90		Redactado	3 mes	lun 11/10/10	vie 31/12/10	86	
91		Revisión y visado	1 mes	lun 03/01/11	vie 28/01/11	90	
92		Licencia municipal	0 mes	vie 25/03/11	vie 25/03/11	91FC+2 mes	
93		**Proyecto Ejecutivo LIBRE**	**80 días**	**lun 31/01/11**	**vie 20/05/11**		
94		Redactado	2 mes	lun 31/01/11	vie 25/03/11	91	
95		Revisión y visado	1 mes	lun 28/03/11	vie 22/04/11	94	
96		Licitación y contratación	1 mes	lun 25/04/11	vie 20/05/11	95	
97		**Fase de Obra**	**360 días**	**lun 29/08/11**	**vie 11/01/13**		
98		Estructura	10 mes	lun 29/08/11	vie 01/06/12	75CC	
99		Acabados e instalaciones	8 mes	lun 04/06/12	vie 11/01/13	98	
100		**Obra Nueva**	**490 días**	**lun 23/05/11**	**vie 05/04/13**		
101		Redacción ON	2 mes	lun 23/05/11	vie 15/07/11	93	
102		Registro ON	3 mes	lun 18/07/11	vie 07/10/11	101	
103		Inspección Industria y Org. Ofic.	0 días	vie 11/01/13	vie 11/01/13	101;97	
104		Préstamo hipotecario (30% inc.)	0 días	vie 15/07/11	vie 15/07/11	101;93	
105		Recepción Obra Libre Box Populi	0 días	vie 11/01/13	vie 11/01/13	97;103	
106		Arrendamiento inquilino Final Modulos	3 mes	lun 14/01/13	vie 05/04/13	105	



Proyecto: PROYECTO SAGRERA
Fecha: jue 17/07/08

Tarea | División | Progreso | Hito | Resumen | Resumen del proyecto | Tareas externas | Hito externo | Fecha límite

BOX POPULI *“Envoltorios Urbanos”*

3- CONCLUSIONES.

3.1- RESUMEN EJECUTIVO.

BOX POPULI es una empresa de nueva creación orientada a la investigación, inversión, promoción y explotación inmobiliaria, ubicada en *BARCELONA*, España, conformada por un equipo internacional y multidisciplinar de profesionales sensibilizados por temas de innovación inmobiliaria, nuevas tecnologías y sostenibilidad con el fin de presentar nuevas formas de habitabilidad acordes a las exigencias del mundo actual.

BOX POPULI SERVICIOS COMPARTIDOS S.A. se constituye como una empresa en forma de Sociedad Anónima y adopta estructura de Holding con fuerte participación de fondos propios: una Junta de Accionistas constituida por los propios administradores-fundadores de la Sociedad y un nutrido grupo de Accionistas entre los que destacan Fondos de Inversión y grupos inversores. Presta servicios generales a las empresas del Grupo que está compuesto por *BOX POPULI PROPERTIES S.A.* y *BOX POPULI PARKING S.A.,* explotadoras inmobiliarias, *BOX POPULI PROMOTORA S.A*. y *BOX POPULI FACILITIES S.A*., empresa de servicios.

Envoltorios Urbanos es una propuesta inmobiliaria singular materializada a través de un contenedor que pueda albergar diferentes usos: residencial, terciario y comercial, con las más avanzadas tecnologías, uso racional de las energías, respeto por el medio ambiente y que a su vez puedan compartir una serie de servicios a través del *Facility Management*. Los espacios están perfectamente equipados, libres para ser definidos por el usuario final, adaptados a sus necesidades y a su forma de vida. *Box Populi* busca dotar a la ciudad de contenedores capaces de ofrecer absoluta flexibilidad y personalización de los espacios de uso cotidiano en entornos urbanos de calidad con las infraestructuras necesarias para que los *Envoltorios* cumplan su rol de activadores de nuevas formas de habitabilidad.

BOX POPULI tiene un marcado *CARÁCTER INTERNACIONAL* basado en un *Plan de Internacionalización* que parte de un riguroso diagnóstico de la realidad actual, así como de un análisis de las perspectivas futuras. La implantación en mercados emergentes como oportunidad de negocio y la consolidación en mercados establecidos para posicionar la marca son sus rasgos principales.

El departamento de *Marketing* junto al departamento de *I+D* serán la cabezas visibles de la empresa en las ciudades escogidas para desarrollar una nueva actuación, por lo tanto su labor será importante y amplia con dos claras vertientes: por una parte, la difusión de la marca *BOX POPULI* así como el estudio y valoración del mercado en el cual *ENVOLTORIOS URBANOS* pueda tener cabida y por otro lado, la búsqueda de financiación para el desarrollo de nuevas actuaciones, bien sean inversores, aliados estratégicos de la zona (promotores, constructores, grupos hoteleros, etc.), bancos e instituciones de crédito abiertas a participar o financiar parte del proyecto.

Se configura un plan de *Marketing* para el global de la empresa con una duración de 5 años, revisable anualmente. Las líneas básicas que determinarán la política de la empresa y su actuación, quedan recogidas en el plan de *Marketing* de *BOX POPULI* para el período 2008-2013, y que se resume en las siguientes:

- Posicionamiento.
- Expansión.
- Difusión de marca.

Como objetivos económicos se fijan los siguientes parámetros:

- Payback máximo de 15 años en las explotaciones, siendo rechazada en un inicio, toda operación que supere dicho plazo.
- Rentabilidades superiores al 8% anual en cualquier operación.
- Dividendos por venta de activos.

Como objetivos comerciales:

- Consolidación y expansión.
- Imagen de marca como imagen de garantía, calidad y solvencia.
- Promoción de la línea *Facilities*. Alcanzar tasas de crecimiento anual del 10% durante los 5 primeros años, siendo revisables desde el plan de *Marketing* anual.
- Aprovechar las sinergias de negocios colaterales para captar nuevos inversores.

Con la pretensión de dotar a la empresa de una base financiera sólida para arrancar una actuación, se activa un *Plan de Captación de Accionistas,* desarrollado por el departamento de *Marketing* e *I+D.* Este plan define a nuestro potencial accionista:

- Grupos inversores locales o del país de actuación.
- Grupos inversores internacionales con interés en la zona y en la marca *BOX POPULI*.
- Fondos de inversión inmobiliaria.
- Entidades financieras con departamentos de patrimonio.
- Aliados estratégicos con objetivo común en cada actuación.

El plazo de la inversión no será inferior a 7 años, siendo recomendable permanecer 10 años. A tal fin, la rentabilidad ofrecida a cada accionista variará en función del grado de implicación en la operación, siendo ésta medida en los años pactados de inicio de la duración de su inversión en la empresa. A cambio:

- El accionista será propietario de una empresa con un gran patrimonio inmobiliario, y con unos ratios de endeudamiento saludables.
- Rentabilidades anuales del entorno del 6% del capital desembolsado, con la posibilidad de rescatar la inversión inicial revalorizada, en función del valor de los activos de la empresa, de acuerdo a lo que determine un auditor externo, quien realizará una tasación del valor de los mismos cada año.
- Capacidad de tener presencia en el consejo de administración.
- Premiar la confianza una vez transcurrido el periodo inicial.
- Contacto en todo momento con la actividad de la empresa. Informes dirigidos a los accionistas trimestralmente, y resúmenes anuales.
- Acceso a los servicios que presta *BOX POPULI* con importantes promociones.

Como antes se apuntaba, la sede de *BOX POPULI* se ubica en *BARCELONA* y es aquí dónde se estudia y programa su primera actuación. Es una ciudad que nos brinda las condiciones para el inicio de nuestra actividad y nos dotará de promoción y repercusión buscada a nivel internacional.

Consideramos importante para nuestros objetivos, conocer las propuestas del Plan Estratégico Metropolitano de Barcelona 2006-2010, en el cual se contemplan múltiples transformaciones urbanísticas. Box Populi, después de analizar cada una de las propuestas, ha considerado para el inicio de sus operaciones, situarse en el entorno de Sant Andreu-La Sagrera, sector donde se ha planteado una gran operación urbana de ordenación y urbanización de

espacios obsoletos y desordenados que habían concentrado actividades incompatibles con su ubicación estratégica. Cabe destacar que un elemento clave en esta intervención es la estación intermodal, donde llegará el AVE lo que incrementa la accesibilidad y conectividad con el resto de Europa. Igualmente una propuesta de un gran parque lineal cubriendo el trazado viario, garantiza la calidad del entorno.

Una vez estudiado el *Plan de Mejora Urbana* se extraen las siguientes conclusiones:

- Ubicación estratégica delante de la futura estación Intermodal del AVE y sobre la calle Josep Soldevila que se convertirá en un gran eje de comunicación de la ciudad paralelo al gran parque lineal.
- Accesibilidad al metro L4 y L9 en la avenida Josep Soldevila en las proximidades de la UP-8.
- Las UP-8 plantea un volumen de edificación para uso de oficinas y hotelero perforado por una calle donde se puede desarrollar un proyecto de edificio singular en altura que sea representativo de nuestra marca.
- La UP-7 está destinada para vivienda libre y planta baja comercial en un solar en esquina, lo que podremos aprovechar para crear toda una fachada singular hacia el frente de la estación.
- La UP-5, UP6 y UP-7 tienen usos de vivienda de protección oficial y vivienda libre lo cual nos permitirá aplicar nuestros criterios proyectuales de nuevas formas de habitabilidad para cada caso en particular.
- Igualmente la UP-8 plantea la construcción de un gran parking subterráneo, factor que se encuentra entre uno de los objetivos comerciales de una de nuestras filiales.

A su vez y cómo resultado de un *estudio de mercado* elaborado a nivel nacional y local, observamos el mal momento que atraviesa el sector inmobiliario así como la sobre oferta en inmuebles destinados a la venta. Por otra parte y a nivel general, la oferta de un parque del parque de alquiler es escasa, y especialmente en Barcelona. Paralelamente y entrando en el estudio de detalle de la zona a implantarse, se observa la necesidad de techo destinado al terciario, escasez de plazas hoteleras y necesidad de superficies comerciales.

Con estas premisas se desarrolla un plan de *Marketing* específico y complementario al *Plan Global* que básicamente hace inciso en los siguientes puntos:

- Inversión en un negocio ocasional, como es la construcción de un hotel, con el objetivo de una rentabilidad del 20% y de construir una insignia en nuestra zona de actuación.
- Inversión en construcción de aparcamientos destinados a su explotación, dado el gran crecimiento, ya no solo potencial, de la zona, en especial con la creación de la estación del AVE en el entorno de la operación.
- Fijar precios promedio superiores a la competencia, ofreciendo un producto más atractivo. Dotación de servicios a los espacios.
- Ofrecer topologías de diseño de vanguardia en mobiliario y equipamiento.
- Implantar el *Facility Management* en una zona con un gran potencial de negocio.
- Estrategia de precios:
    - Alquileres.

	Tipología	€ mes	€/m2
Precio del módulo residencial			
	40	720	18
	80	1.300	16,25
	120	1.800	15
Precio del módulo residencial + FM			
	40	1.000	25
	80	1.600	20
	120	2.250	18,75
Aparcamiento		140	5,60
Precio del módulo terciario + FM			24
Precio comercial			12

- Ventas:
    - VPO régimen general y concertado. Según varemos administración.
    - Hotel. 420.000 €/habitación. Venta llaves en mano. 210.000.000 €.
    - Centro de ocio. 2.500 €/m2. Venta envoltorio. 41.168.250 €.
    - Comercio. 2.400 €/m2.

Sin abandonar los parámetros comerciales y económicos marcados en las directrices de la empresa, enunciamos a continuación la actuación así como los resultados económicos que se desprenden del análisis de viabilidad económico financiero efectuado:

- Construcción de un gran aparcamiento para su posterior explotación. Fruto de las negociaciones efectuadas con la administración local se consigue unificar en un gran aparcamiento todo el subsuelo de la zona estudiada a cambio de la urbanización y el mantenimiento por 10 años del espacio público adyacente.
- Promoción de un hotel de 5 estrellas y 500 habitaciones así como un centro de ocio en el entorno más inmediato a la futura estación. Se han realizado contactos con diferentes grupos hoteleros y fondos de inversión del sector ocio. Las propuestas han sido muy bien recibidas y existen diferentes ofertas que están siendo estudiadas.
- Promoción y venta de viviendas de protección oficial. El margen es justo pero no existen problemas de comercialización. La venta es segura.
- Promoción y posterior explotación de un bloque residencial singular donde aplicar la propuesta *envoltorios urbanos*.
- Implantación de la línea de *Facility Management.* Cuenta ya con un mercado potencial propio que le permitirá expandirse y consolidarse en un futuro próximo.

BOX POPULI se constituye con un capital social desembolsado íntegramente por los 6 socios fundadores de 150 millones de euros, y las aportaciones de grupos inversores como accionistas de la empresa de 100 millones de euros. Esta entrega por parte de los socios se hará efectiva en 2 momentos: 50

millones en la entrada de los mismos en el accionariado de la empresa y los 50 millones restantes a los 4 años.

La inversión total en la actuación Sagrera será de 530 millones de euros, con una duración prevista de construcción de 6 años y un beneficio estimado antes de impuestos de 95 millones de euros.

Estos beneficios serán reinvertidos en la adquisición de los inmuebles construidos para su explotación y administración de servicios (por Box Populi facilities), con un pay-back previsto de 13 años.

Información financiera adicional:

- Financiación Propia/Ajena: 50%.
- Ratio de endeudamiento medio durante la Promoción:

  Pasivo exigible/Fondos propios: 0,7.
- Calidad de la deuda: Conformada en préstamos a largo plazo en un 90%.
- TIR consolidada Sagrera: 15,4%, (vida útil inversión: 50 años).
- Rentabilidad de los fondos propios:

  Bº neto/FP medios: 24%.

La operación de *BOX POPULI* en la Sagrera avala su voluntad de expansión y crecimiento. En un momento difícil como el actual, la propuesta innovadora, fresca y desenfrenada de *BOX POPULI* se implanta en un mercado muy dañado, con poca vocación de cambio y muy arraigado a unos patrones y estándares que han resultado muy positivos en el pasado próximo pero que sin duda serán el lastre del futuro cercano.

Apostar por BOX POPULI es apostar por este futuro cercano, es apostar por una nueva forma de habitar.

3.2- METODOLOGÍA DE TRABAJO.

Trataremos en este punto de dar a conocer la forma en la que el grupo de trabajo se ha organizado con la finalidad de llevar a cabo la tesina de fin de master.

En primera instancia se definen el grupo así como un esbozo de idea con el planteamiento a desarrollar. Se configura un equipo pluridisciplinar e internacional con diferentes puntos de vista e inquietudes profesionales que se reflejan en el resultado final. Tras un pequeño brainstorming una idea muy potente sobresale entre las demás, la promoción y explotación de inmuebles como excusa para la gestión de los servicios vinculados a éstos. Este es el punto de partida que finalmente nos lleva a constituir *Box Populi, una nueva forma de habitar*.

Quiénes somos, qué queremos ser, cómo lo vamos a hacer, cuándo y por qué lo hacemos, han sido desde un inicio las cuestiones que nos han marcado el guión y el desarrollo de la tesina.

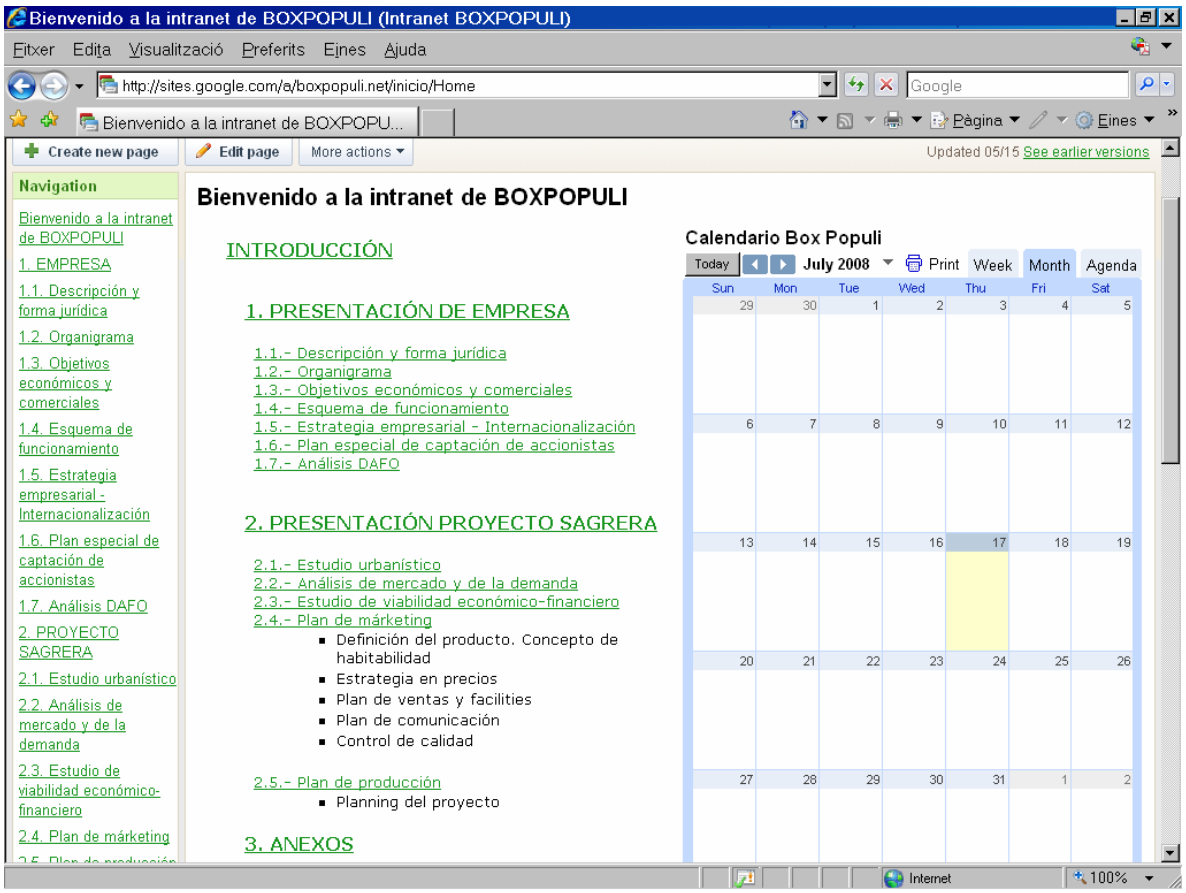
Una vez realizado el trabajo y como resumen podemos establecer seis fitas principales que han guiado la tesina:

1. Análisis del entorno e información disponible.
2. Definición del tipo de empresa y actividades principales de la misma.
3. Definición de la zona de intervención.
4. Guión de trabajo.
5. Reparto de tareas.
6. Puesta final en común.

Las tres primeras se caracterizan principalmente por la interactuación de todos los componentes del equipo y aportación de propuestas.
Comenzamos **analizando toda la información** disponible y visitando la zona de actuación, procediendo a fijar las **parcelas** donde finalmente se interviene con la idea del tipo de empresa que somos más o menos definida.

La empresa que somos y el producto que hacemos, ha sido una de las partes más costosas; la dificultad radica en el hecho de partir de cero y crear algo creíble, además de la idea conjunta de querer ser algo diferenciado, algo novedoso y atractivo.

Sobre estos trabajos previos, se fija un **guión de trabajo** del que cuelgan las tareas a realizar. Se procede a la apertura de una plataforma web, *boxpopuli.net,*
que sirve de soporte para la realización de las tareas prefijadas en éste. Esta plataforma nos permite disponer de cuentas de correo personalizadas, un calendario donde se van fijando las reuniones periódicas de puesta en común así como de un espacio de mensajería instantánea y de archivo documental de toda la tesina. Resulta una vía útil, rápida y ágil de trabajo y comunicación y se convierte en el punto donde convergen todos los esfuerzos, donde articulamos toda la labor sobre este guión y que nos permite de manera muy sencilla comunicarnos y trabajar sobre cada uno de los puntos.



Teniendo gran parte del camino avanzado se procede al **reparto de tareas** dependiendo de las habilidades de cada integrante, siendo algunas de las mismas realizadas de manera individual y otras en conjunto. Siempre ha existido tanto el foro de consulta de la página como reuniones semanales, donde nuestras dudas y dificultades se han ido resolviendo conjuntamente.

Las partes más positivas de trabajar con esta metodología han sido el orden en la gestión de documentos así como la flexibilidad de la misma. Sabiendo en todo momento que conforme íbamos avanzando podíamos volver a puntos anteriores del trabajo, mejorándolos y corrigiéndolos no se ha perdido la estructura principal del guión establecido, que se ha ido perfeccionando hasta tener un todo estructurado y organizado, en el que todas las partes siempre han estado comunicadas y entrelazadas.

Para terminar se establece una puesta en común final, sobre la que se ven los últimos retoques a realizar y cual va a ser la forma en la que vamos a hacer entender al resto de los grupos nuestra idea.

3.3- BIBLIOGRAFÍA.

- Acuña & Asociados, “Anuario estadístico del mercado inmobiliario español” 2007. R.R.

- Acuña & Asociados, “El mercado inmobiliario residencial en la Unión Europea. R.R.” 2007

- Anthony R., Breitner L., Macri D., “il Bilancio”, strumento di analisi per la gestione,
- McGraw-Hill, Milano 2004.

- Ayuntamiento de Barcelona. Instituto de cultura. 2006

- Brischetto M., Pavan A., Re Cecconi F., Rigamonti., “La Valutazione degli Investimenti Immobiliari”, Maggioli Editore, Repubblica de San Marino, Settembre 2005.

- D’Aprile R., “Guida al Sistema di Qualita nella Progettazione”, Tipografía Del Genio Civile, Roma 2000.

- Escudero Musolas Antonio. “Marketing Inmobiliario”. Valencia, CISS Gestión, 1995.

- García-Agulló M., “El Estudio de Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”, Dossat
- Editoriales, Madrid 2006.

- Grigoriadis D., “Project Management e Progettazione Architettonica”, Il controllo del progetto dalla ideazione alla costruzione con tecniche di Project Management,
- Tipografía del Genio Civile, Roma 2003.

- IMF Country Report Nº 06/210. Financial Sector Assessment Program.

- IMF Country Report Nº 07/175. Article IV Consultation.

- IMF Country Report Nº 07/175. Article IV Consultation.

- Immobiliare: dall'investimento alla gestione, Il Sole 24 ORE, Milano, 30 luglio 2003.
- Informe de Coyuntura Inmobiliaria 2008. Grupo I.
- Mascarell, Francesc. "Políticas Creativas a Barcelona". Ayuntamiento de Barcelona. Instituto de cultura. 2006
- "Metrópolis Barcelona, el proyecto común". Exposición sobre el plan estratégico de Barcelona. 2006.
- Metropolitana de Barcelona. Resumen de la tercera jornada técnica. Colección Prospectiva .2004.
- Miranda Oliván Antonio Tomás "Cómo Elaborar un Plan de Empresa". Madrid, Thomson, cop. 2004.
- Montoya P., "Gestión de Promociones Inmobiliarias", Díaz de Santos Ed., Madrid 2004
- Mpgm Sagrera y su entorno 1996
- Mpgm Sagrera y su entorno 2004.
- Oller Fernando, "Inversiones Inmobiliarias Internacionales". 2007
- Patrone P., Di Castri G., "Lineamenti di Ingegneria Economica", Criteri fondamentali per la gestione di un progetto complesso, Alinea Editrice, Firenze 1999

- Pedro Nueno. “Cartas a un joven emprendedor”. Barcelona, Crítica, cop. 2007

- Pisani B. “La Valorizzazione Strategica degli Immobili”, Il nuovo ciclo edile e
- immobiliare: dall’investimento alla gestione, Il Sole 24 ORE,Milano,30 luglio 2003.

- Pisos innovadors al barri de Gràcia. EL PAIS 27 de abril de 2008.

- Plan estratégico metropolitano. Etapa 2006-2010.

- Plan de Mejora Urbana del Entorno Sagrera. Documento Para la aprobación definitiva. 2007

- Project Management Institute, “Una guía a los Fundamentos de la Dirección de Proyectos”, PMBOK Guide, Newtown Square, Pennsylvania 2000.

- Propiedades, EL PAÍS. 23 de mayo de 2008.

- Resumen de la tercera jornada técnica. Colección prospectiva .2004.

- Ribera i Roget, Albert, “Hipoteca en tramo promotor”. (Universitat de Girona)

- Ruiz, Ramón. “Estrategias de innovación para el área Metropolitana de Barcelona.”

- Sainz de Vicuña Ancín Jose Mª. “El plan de Marketing en la Práctica”. Madrid, ESIC 2006.

- Zentrica, club de inversión inmobiliaria. Resumen Noticias Inversión Inmobiliaria Julio 08

- www.gerens.com
- www.facilitec.es
- www.bcn2000.es
- www.barcelonasagrera.com
- www.bcn.es