

Ciudad Jardín San Isidro

Resumen ejecutivo de inversión y plan de ejecución

Valladolid | Sector 53

Ámbito de referencia PGOU S(O).12 Canal del Duero San Isidro



Imagen conceptual de ambientación. No representa el proyecto definitivo ni sus calidades contractuales.

2.500 viviendas · 84 meses

Presupuesto de la propuesta 477.188.252,65 €

1.979 viviendas de 2 dormitorios · 521 de 3 dormitorios

Suelo y urbanización · Presupuesto por capítulos

Seis fases de ejecución · Especialidades · Modelos de vivienda

Resumen ejecutivo de inversión

San Isidro Valladolid | 2.500 viviendas | Seis fases | 84 meses

Olympus: promotor y solicitante del préstamo | Lusitanas: constructor

El programa comprende 2.500 viviendas. Con precios de venta de 200.000 € y 255.000 €, las ventas alcanzan 528,655 millones y el beneficio del escenario asciende a 51,467 millones antes de impuestos.

Concepto	Importe EUR o porcentaje
Suelo, proyectos, licencias y otros gastos del promotor ¹	67.654.152,36
Urbanización del ámbito ampliado	19.807.883,02
Construcción de 2.500 viviendas con garajes y trasteros	344.407.767,27
Comisión de comercialización del 3 % sobre ventas	15.859.650,00
Financiación provisional para el programa de 84 meses	29.458.800,00
PRESUPUESTO TOTAL DE LA PROPUESTA	477.188.252,65
Precio de venta total objetivo	528.655.000,00
BENEFICIO DE VENTA ANTES DE IMPUESTOS	51.466.747,35
Utilidad sobre el coste total	10,79 %
Margen sobre las ventas	9,74 %

¹ Incluye 26.325.220,29 € para compra de suelo y 41.328.932,07 € para proyectos, licencias, seguros y contingencias. La urbanización se presenta separada. Construcción incluye indirectos, gastos generales y beneficio industrial del 13 % sobre PEM.

Programa de viviendas

Modelo	Uds.	Sup. propia m²	Construcción EUR por ud.	Venta EUR por ud.
2 dormitorios	1.979	64,65	130.206,20	200.000,00
3 dormitorios	521	87,53	166.467,75	255.000,00
TOTAL	2.500			

Construcción y venta incluyen garaje y trastero. Costes medios por modelo redondeados a céntimos; excluyen suelo, urbanización del sector, gastos del promotor, comisión y financiación.

Resultado y ejecución

El coste global equivale a 2.455,04 €/m² de vivienda con comunes. El beneficio queda por debajo del objetivo de 60 millones. Se prevén cuatro fases de 417 viviendas y dos de 416, con entregas en M34, M44, M54, M64, M74 y M84. Suelo neto proporcional: 83.475,08 m².

Importes sin IVA y antes del impuesto sobre beneficios. Son valores de propuesta, no precios contratados. Suelo, urbanización y financiación son dotaciones; requieren validar parcelas, licencias, mediciones, ofertas vinculantes y tesorería a 84 meses. La utilidad corresponde al proyecto completo, no a una rentabilidad anual garantizada.