

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

# La Manjoya / Parcela 4 Manzana 6

---

02 / 06 / 2026



# Resumen ejecutivo

**65,4 M€**

Ingresos previstos

**50,4 M€**

Coste total de desarrollo

**15,0 M€**

Beneficio bruto

**22,9%**

Margen bruto sobre ventas

## Conclusión preliminar

El modelo presenta viabilidad económica en escenario base: margen bruto del 22,9% y rentabilidad sobre coste del 29,7%.

La tesis depende de conservar el precio medio de venta y controlar especialmente construcción, solar y comercialización.

### Lectura de riesgo

Tres partidas concentran el 86,8% del coste: construcción, solar y gastos comerciales. Cualquier desviación relevante en estas hipótesis impacta directamente en el margen.

### Información pendiente para una decisión cerrada

No se analiza el calendario de ventas, curva de obra, drawdown financiero ni fiscalidad completa; por tanto, no calcula TIR/VAN ni necesidades máximas de caja.

# Alcance del proyecto y producto

## Mix de ingresos

Distribución de ingresos



Uso	Base	Precio	Ingresos
Viviendas	15.045 m <sup>2</sup>	3.500 €/m <sup>2</sup>	52,7 M€
Terrazas	4.425 m <sup>2</sup>	1.750 €/m <sup>2</sup>	7,7 M€
Garajes	200 uds.	25.000 €/ud.	5,0 M€

El precio de venta se aplica sobre la superficie construida excluyendo áreas comunes (15%).

Viviendas concentran el 80,5% de las ventas previstas. Terrazas y garajes completan el ingreso y actúan como palancas de precio unitario y absorción.

**3.500 €/m<sup>2</sup>**

Precio vivienda usado en el modelo

**200**

Unidades de garaje

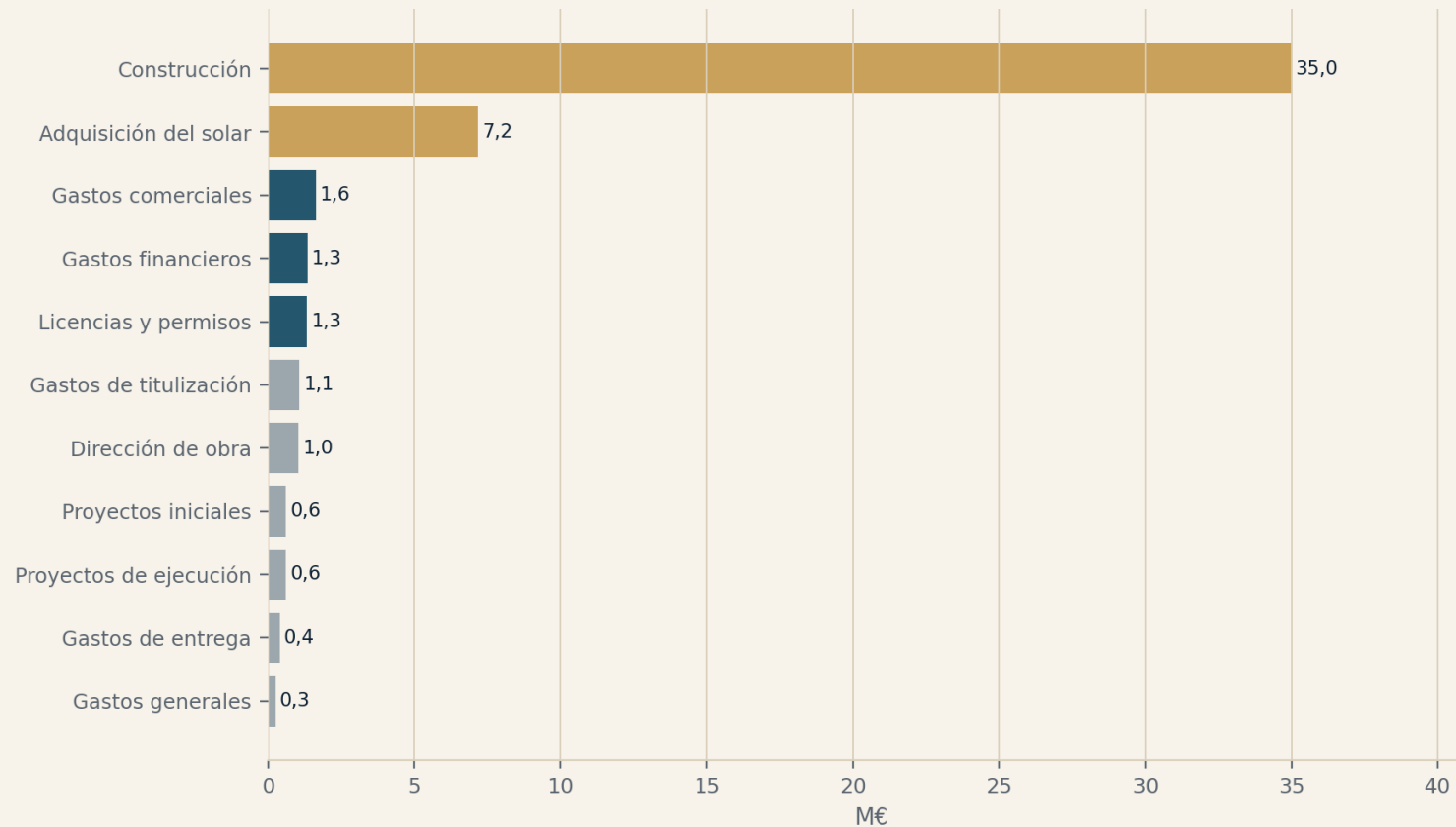
**5,0 M€**

Ventas de garajes

Producto residencial con componente accesorio relevante

# Estructura de costes

## Coste por capítulo



**35,0 M€**

Construcción

69,3% del coste total

**7,2 M€**

Solar

14,2% del coste total

**1,6 M€**

Comercialización

2,5% de ventas

### Mensaje clave

La estructura de costes está muy concentrada. El coste de construcción y la adquisición del solar explican aproximadamente el 83,6% del presupuesto total.

# Presupuesto de construcción

Detalle de construcción



Partida	Medición	Coste unitario	Importe
Viviendas	17.700 m <sup>2</sup>	1.400 €/m <sup>2</sup>	24,78 M€
Terrazas	4.425 m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	3,54 M€
Garajes	7.100 m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	5,68 M€
Urbanización interior	6.000 m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	0,90 M€
Acometidas	—	—	0,07 M€

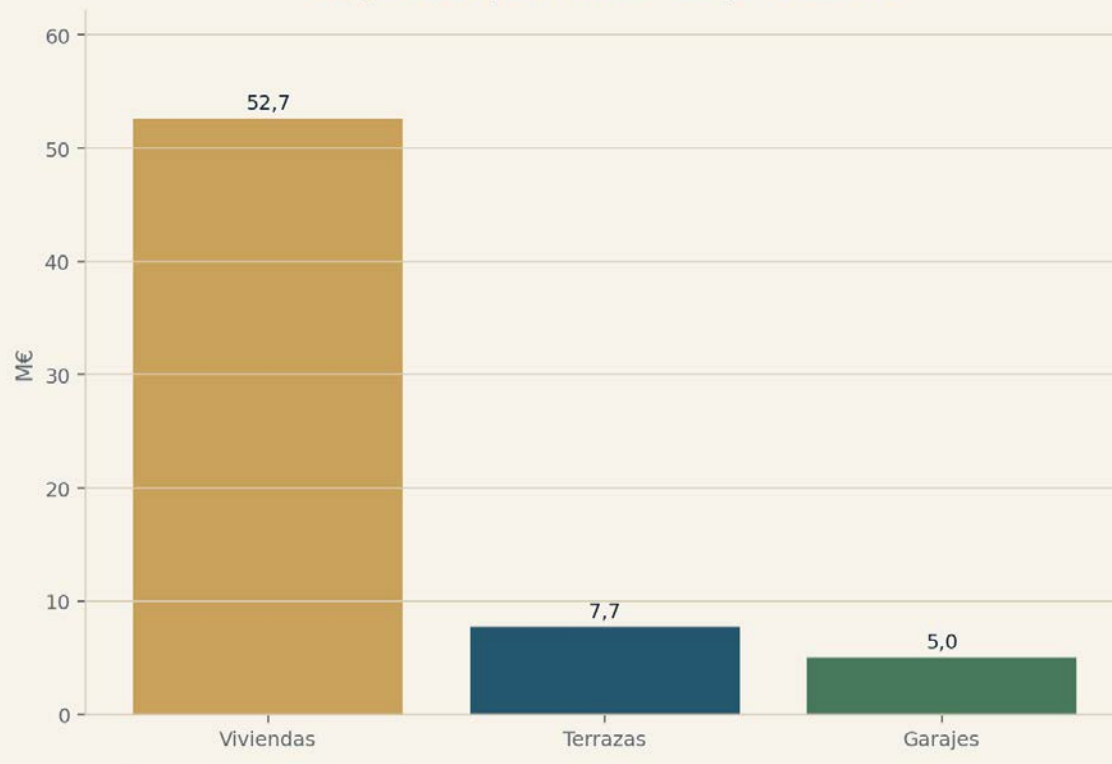
## Punto de control de costes

Recomendable incorporar una sensibilidad específica de ±5% y ±10% sobre construcción, dado que cada +5% supone aproximadamente 1,75 M€ de coste y reduce el margen bruto en 2,7 puntos sobre ventas.

El capítulo de construcción asciende a 35,0 M€ y representa la principal fuente de sensibilidad del modelo.

# Ingresos previstos y palancas de precio

## Ingresos por línea de producto



### 65,4 M€

Ventas totales

### 80,5%

Peso viviendas

52,7 M€

### 1.750 €/m<sup>2</sup>

Precio terrazas

7,7 M€ en ventas

### Palanca comercial

El precio de vivienda de 3.500 €/m<sup>2</sup> es la hipótesis crítica. Una caída del 5% en ventas totales reduce el beneficio bruto en 3,27 M€ antes de considerar efectos de financiación o absorción.

### Control de absorción

Falta incorporar calendario de preventas, ritmo de cierre y curva de escrituración para estimar caja, deuda máxima y TIR.

# Rentabilidad del escenario base

**65,4 M€**

Ingresos

**50,4 M€**

Costes

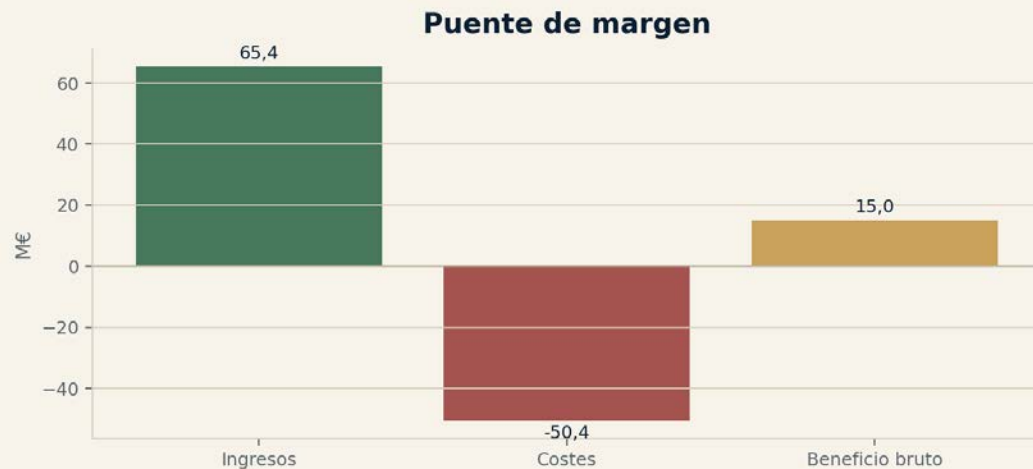
**15,0 M€**

Beneficio bruto

**29,7%**

ROI sobre coste

## Puente económico



### Margen bruto

El margen bruto sobre ventas es 22,9%.  
El ratio coste/ventas es 77,1%.

### Limitación del modelo actual

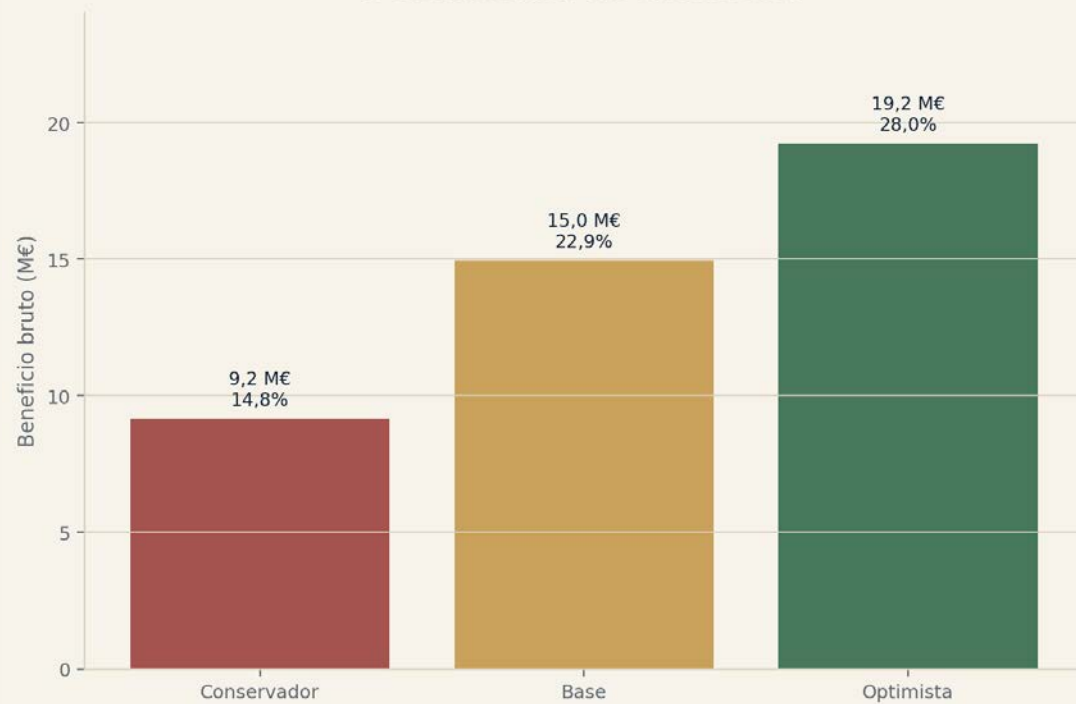
El Excel ofrece una foto de margen, pero no una rentabilidad temporal. Para calcular TIR/VAN hace falta transformar el presupuesto en cash flow mensual.

### Umbral de equilibrio orientativo

Los ingresos podrían caer hasta aproximadamente el coste total antes de eliminar el beneficio bruto. Distancia actual: 15,0 M€.

# Escenarios de sensibilidad

## Sensibilidad de beneficio



Escenario	Ventas	Costes	Beneficio	Margen
Conservador	62,1 M€	53,0 M€	9,2 M€	14,8%
Base	65,4 M€	50,4 M€	15,0 M€	22,9%
Optimista	68,7 M€	49,4 M€	19,2 M€	28,0%

### Hipótesis aplicada

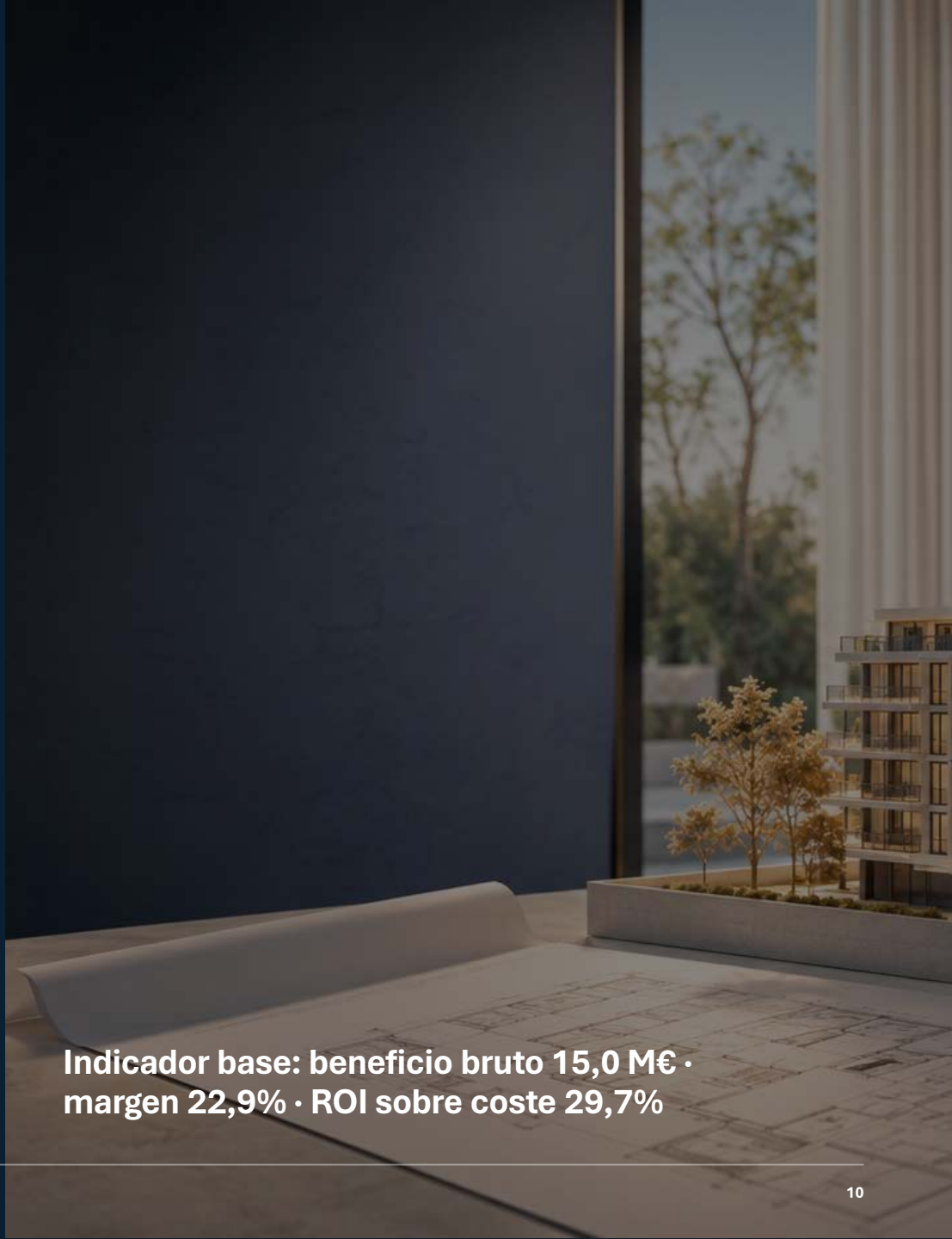
Conservador: ventas -5% y costes +5%. Optimista: ventas +5% y costes -2%.

### Lectura

El proyecto conserva beneficio positivo en el escenario conservador, aunque el margen baja a ~14,8%.

# Viable

La oportunidad presenta margen suficiente en el escenario base, soporta holgadamente un escenario conservador, y cuenta con importante potencialidad en el escenario optimista.



**Indicador base: beneficio bruto 15,0 M€ ·  
margen 22,9% · ROI sobre coste 29,7%**