

# Estudio de una promoción de 30 viviendas en Alboraya.

Autora: M<sup>a</sup> José Serrano Prieto  
Tutor: Fernando Cos Gayón  
Máster Edificación – Gestión  
Curso 08/09

## ESTUDIO Y ANALISIS DE LA PROMOCION DE 30 VIVIENDAS EN ALBORAYA.

		<u>Páginas</u>
<b>1.</b>	<b>OBJETO E INTRODUCCION.</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ANALISIS GENERAL DEL MERCADO INMOBILIARIO.</b>	<b>6</b>
2.1	Estudio del año 2008.	6
2.2	Estudio del año 2009.	8
2.3	Estudio del año 2010.	10
2.4	Conclusiones.	12
<b>3.</b>	<b>DATOS GENERALES DEL AREA DE ESTUDIO.</b>	<b>16</b>
3.1	Información general. Datos de la población.	16
3.2	Información socioeconómica. Estadísticas, tendencias.	18
<b>4.</b>	<b>ESTUDIO DE MERCADO DE ALBORAYA.</b>	<b>23</b>
4.1	Área de estudio.	23
4.2	Segmentación.	24
4.3	Estudio.	25
4.4	Estudio de mercado de vivienda de segunda mano.	26
4.5	Estudio de mercado de vivienda nueva.	28
4.6	Estudio de zona Patacona.	35
<b>5.</b>	<b>CONDICIONES HIPOTECARIAS.</b>	<b>37</b>
5.1	Condiciones que ofrecen los bancos.	37
<b>6.</b>	<b>HIPOTESIS DE PERFIL DEL CLIENTE.</b>	<b>39</b>
6.1	General.	39
6.2	Cliente tipo.	39

<b>7.</b>	<b>DAFO COMERCIAL.</b>	<b>40</b>
7.1	Informe dafo.	40
<b>8.</b>	<b>ANALISIS Y EVALUACION DE RIESGOS.</b>	<b>41</b>
<b>9.</b>	<b>PLAN DE VIABILIDAD.</b>	<b>42</b>
9.1	Método de plan de viabilidad.	42
9.2	Estructura de gastos.	43
9.3	Resultado. Escenario realista.	44
9.4	Resultado. Escenario pesimista.	45
9.5	Resultado. Escenario optimista.	46
<b>10.</b>	<b>ANALISIS DE SENSIBILIDAD.</b>	<b>47</b>
<b>11.</b>	<b>CONCLUSIÓN.</b>	<b>49</b>
<b>12.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA.</b>	<b>51</b>

#### **ANEXOS VIABILIDAD.**

I.	A-1	Precios de venta.
II.	A-2	Cash-flow. Estudio realista.
III.	A-3	Estudio de ventas realista.
IV.	A-4	Estudio económico realista
IV.	A-5	Cash- flow. Estudio pesimista.
V.	A-6	Estudio de ventas pesimista.
VI.	A-7	Estudio económico pesimista.
VII.	A-8	Precios de ventas optimista.
IX.	A-9	Cash-flow. Estudio optimista.
X.	A-10	Estudio de ventas optimista.
XI.	A-11	Estudio económico optimista.

#### **ANEXOS.**

I-A.	Viviendas de Plaza Constitución.
II-A.	Viviendas de Avda. Aragón.
III-A.	Edificio la Pau.
IV-A.	Edificio C/Cervantes.
V-A.	Edificio Grupoturia.
VI-A.	Edificio la Alborada.



## 1. OBJETO E INTRODUCCIÓN.

El presente estudio tiene como objetivo analizar la viabilidad de un futuro proyecto de 30 viviendas en Alboraya, desde distintos puntos de vista, económico, humano, y técnico.

Se ha comenzado, analizando de forma general, tanto a nivel Nacional como de la Comunidad Valenciana, la evolución del mercado inmobiliario en los años anteriores.

Después se ha analizado la situación del mercado inmobiliario en el municipio de Alboraya, concretamente el correspondiente a viviendas de nueva construcción de dos - tres dormitorios y áticos, como estudio previo para nuestra futura promoción de viviendas en esta localidad.

Para poder obtener conclusiones acerca del mercado inmobiliario en Alboraya, he analizado primero la situación social, económica y geográfica del municipio. Al mismo tiempo, he analizado la oferta del mercado existente, tanto de segunda mano, analizando algunas de las viviendas en venta, como de obra nueva, que en este caso he tomado testigos de las viviendas que se encuentran en fase de construcción o, que estando ya terminadas todavía no están vendidas.

A continuación, para determinar el cliente tipo de la promoción y su capacidad financiera, se utiliza la información obtenida de personas que podrían ser clientes potenciales y que viven en la zona, y de la información obtenida a través de las entidades bancarias cercanas. A su vez, he realizado un estudio de condiciones y garantías hipotecarias, que ofrecen y exigen actualmente las entidades bancarias, para los clientes de esta posible promoción.

Para analizar el riesgo y viabilidad de este proyecto, primero he realizado un estudio de riesgos de esta promoción, que refleja los riesgos típicos en promociones de este tipo. Después, un estudio de viabilidad, para ver si la inversión es rentable, y a partir de este estudio, que siempre es aproximado, he expuesto 3 escenarios posibles. Por último, he analizado la sensibilidad frente a posibles variaciones en los costes e ingresos.

## 2. ANALISIS GENERAL DEL MERCADO INMOBILIARIO.

En este punto, he extraído datos de precios y del mercado a nivel Nacional y de la Comunidad Valenciana. He analizado los tres años anteriores, que son los que reflejan, como vamos llegando a la situación actual del mercado.

Las conclusiones que se extraen de estos estudios, corresponden a estudios realizados en los distintos años, estudios hechos a partir de viviendas de diferentes tipos, tamaños y ubicaciones, en construcción o terminadas, y en diferentes promociones.

Estos datos en general, han sido extraídos de la Sociedad de Tasación y del idealista.com

### 2.1. ESTUDIO DEL AÑO 2008.

Durante el año 2008 el comportamiento del mercado de viviendas nuevas de tipo medio en capitales de provincia se presento de la siguiente forma:

- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia disminuyo un 6,6% respecto al alcanzado en diciembre de 2007.
- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia se situó en 2.712 €/m<sup>2</sup> construido, lo que supone 271.200 euros para una vivienda de tipo medio de 100 m<sup>2</sup>.
- El precio medio de la vivienda nueva en el resto de las ciudades estudiadas que no son capitales de provincia se situó en 2.069 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución del 5,3%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 100.000 habitantes que no son capitales de provincia se situó en 2.287 €/m<sup>2</sup> que representa una disminución anual del 6,2%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 50.000 habitantes se situó en 2.096 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 5,1%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 25.000 habitantes se situó en 1.934 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 4,7%.

- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población inferior a 25.000 habitantes se situó en 1.846 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 4,9%.
- En la Comunidad Valenciana, el precio medio de la vivienda se situó en 2.086 €, más bajo que el precio medio Nacional.
- En la provincia de Valencia, el precio medio de la vivienda es el más alto de las tres provincias, se situó en 2.233 €, mientras que en Alicante se situó en 1.845 €, y en Castellón en 1.844 €.

El precio medio Nacional de la vivienda, en poblaciones según el nº de habitantes se sitúa en:

- Más de 100.000 habitantes, 2.287 €
- Más de 50.000 habitantes, 2.096 €
- Más de 25.000 habitantes, 1.934 €
- Y el Resto, 1.846 €
  
- El precio medio de la vivienda de la Comunidad Valenciana, para poblaciones con más de 50.000 habitantes, se situó por debajo de la media española, se situó de 1.598 €
  
- El precio medio de la vivienda en Alicante en ciudades con población superior a 50.000 habitantes, más alto se situó en Benidorm, que era 2.392 €, y el más bajo en Alcoy, que era de 1.135 €
  
- El precio medio de la vivienda en Valencia en poblaciones superiores a 50.000 habitantes fue en Torrente con 1.692 € y el más bajo se situó en Sagunto con 1.634 €

## 2.2. ESTUDIO DEL AÑO 2009.

Durante el año 2009 el comportamiento del mercado de viviendas nuevas de tipo medio en capitales de provincia presento las siguientes características:

- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia disminuyo un 5,7% respecto al alcanzado en diciembre de 2008
- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia se situó en 2.558 €/m<sup>2</sup> construido, lo que supone 255.800 euros para una vivienda de tipo medio de 100 m<sup>2</sup>.
- El precio medio de la vivienda nueva en el resto de las ciudades estudiadas que no son capitales de provincia estaba en 1.981 €/m<sup>2</sup> que representa una disminución del 4,3%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 100.000 habitantes que no son capitales de provincia fue de 2.180 €/m<sup>2</sup> que representa una disminución del 4,7%
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 50.000 habitantes fue de 2.005 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 4,3%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 25.000 habitantes se situó en 1.854 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 4,1%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población inferior a 25.000 habitantes situó en 1.781 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 3,5%.
- En la Comunidad Valenciana, el precio medio de la vivienda se situó en 1.971 €, más bajo que el precio medio Nacional.
- En la provincia de Valencia, el precio medio de la vivienda es el más alto de las tres provincias, se situó en 2.096 €, mientras que en Alicante se situó en 1.751 €, y en Castellón en 1.795 €.

El precio medio Nacional de la vivienda, en poblaciones según el nº de habitantes se sitúa en:

- Más de 100.000 habitantes, 2.180 €
- Más de 50.000 habitantes, 2.005 €
- Más de 25.000 habitantes, 1.854 €
- Y el Resto, 1.781 €



- El precio medio de la vivienda de la Comunidad Valenciana, para poblaciones con más de 50.000 habitantes, se situó por debajo de la media española, se situó de 1.513 €
- El precio medio de la vivienda en Alicante en ciudades con población superior a 50.000 habitantes, mas alto se situó en Benidorm, que era 2.252 €, y el más bajo en Elda, que era de 1.070 €
- El precio medio de la vivienda en Valencia en poblaciones superiores a 50.000 habitantes fue en Torrente con 1.571 € y el más bajo se situó en Sagunto con 1.552 €

### 2.3. ESTUDIO DEL AÑO 2010.

Durante el año 2010 el comportamiento del mercado de viviendas nuevas de tipo medio en capitales de provincia ha presentado las siguientes características:

- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia ha disminuido un 3,2% respecto al alcanzado en diciembre de 2009.
- El precio medio nacional en el conjunto de las capitales de provincia se ha situado en 2.476 €/m<sup>2</sup> construido, lo que supone 222.800 euros para una vivienda de tipo medio de 90 m<sup>2</sup>.
- El precio medio de la vivienda nueva en el resto de las ciudades estudiadas que no son capitales de provincia se ha situado en 1.905 €/m<sup>2</sup> que representa una disminución del 3,8%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 100.000 habitantes que no son capitales de provincia se ha situado en 2.087 €/m<sup>2</sup>, lo que representa una disminución anual del 4,3%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 50.000 habitantes se ha situado en 1.932 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 3,6%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades con población superior a 25.000 habitantes se ha situado en 1.783 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 3,8%.
- El precio medio de la vivienda nueva en las ciudades analizadas con población inferior a 25.000 habitantes se ha situado en 1.724 €/m<sup>2</sup>, que representa una disminución anual del 3,2%.
- En la Comunidad Valenciana, el precio medio de la vivienda se sitúa en 1.931 €, más bajo que el precio medio Nacional.
- En la provincia de Valencia, el precio medio de la vivienda es el más alto de las tres provincias, se sitúa en 2.055 €, mientras que en Alicante se sitúa en 1.714 €, y en Castellón en 1.758 €.

El precio medio Nacional de la vivienda, en poblaciones según el nº de habitantes se sitúa en:

- Más de 100.000 habitantes, 2.087 €
- Más de 50.000 habitantes, 1.932 €
- Más de 25.000 habitantes, 1.783 €
- Y el Resto, 1.724 €

- El precio medio de la vivienda de la Comunidad Valenciana, para poblaciones con más de 50.000 habitantes, se situó por debajo de la media española, se situó de 1.437 €
- El precio medio de la vivienda en Alicante en ciudades con población superior a 50.000 habitantes, mas alto se situó en Benidorm, que era 2.124 €, y el más bajo en Elda, que era de 1.049 €
- El precio medio de la vivienda en Valencia en poblaciones superiores a 50.000 habitantes fue en Torrente con 1.526 € y el más bajo se situó en Sagunto con 1.417 €

## 2.4. CONCLUSIONES.

Aquí presentamos una tabla resumen de los datos extraídos en este punto.

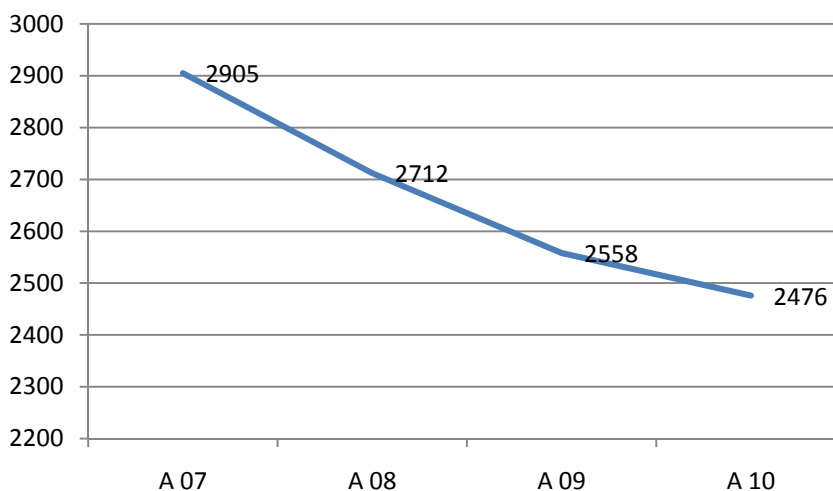
**TABLA RESUMEN DE PRECIOS POR M2 DE ESPAÑA.**

	AÑO 07	AÑO 08	AÑO 09	AÑO 10
<b>Nacional capitales provincia</b>	2905	2712	2558	2476
<b>Ciudades no capitales</b>	2185	2069	1981	1905
<b>Ciudades + 100.000 hab.</b>	2437	2287	2180	2087
<b>Ciudades + 50.0000 hab.</b>	2208	2096	2005	1932
<b>Ciudades + 25.000 hab.</b>	2030	1934	1854	1783
<b>Resto ciudades</b>	1941	1846	1781	1724
<b>Comunidad Valenciana</b>	2238	2086	1971	1931
<b>Valencia</b>	2404	2233	2096	2055
<b>Alicante</b>	1977	1845	1751	1714
<b>Castellón</b>	1946	1844	1795	1758
<b>Poblaciones C. V. + 50.000 hab.</b>	1689	1598	1513	1437

Tabla 1. Datos sociedad de Tasación. Todos son precios medios en €/m2.

Como podemos observar, en el año 2007, los precios medios que se indican en este estudio, todavía se incrementaban en todos sus valores con respecto a los años anteriores, pero a partir del año 2008, es cuando ver como estos datos empiezan a disminuir, cambiando la tendencia alcista existente hasta ese momento.

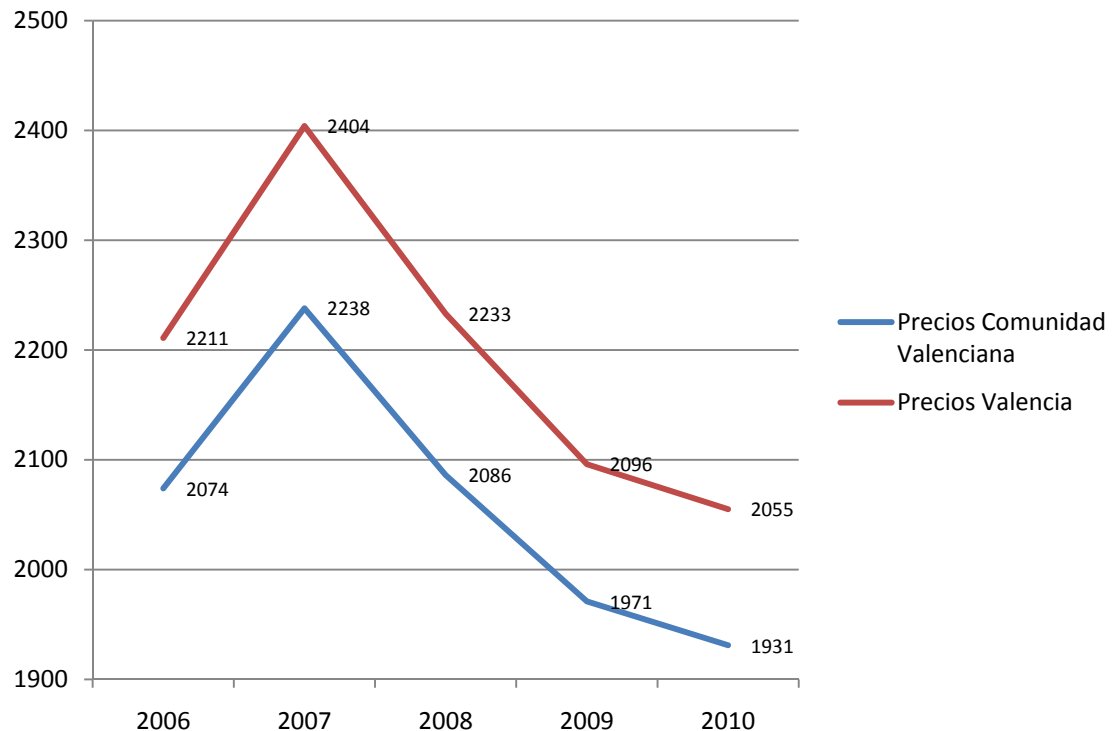
Otro dato importante a destacar, es que en el año 2007, Valencia es una de las capitales de Provincia que presenta uno de los incrementos en precio medio más acusados, junto a Almería y Barcelona, este valor es del 8,7% frente al año 2006.



**EVOLUCION PRECIO MEDIO €/M2 EN CAPITALES DE PROVINCIA DE ESPAÑA.**

Fig.1. E. propia. Datos sociedad de Tasación.

En este gráfico se muestra la evolución del precio de la Comunidad Valenciana y de Valencia desde el año 2006 hasta el año 2010.



**EVOLUCION PRECIO MEDIO €/M2 EN LA COMUNIDAD VALENCIANA, Y EN LA PROVINCIA DE VALENCIA**

*Fig. 2. E. propia. Datos sociedad de Tasación.*

Podemos obtener las siguientes conclusiones de esta gráfica. El precio medio en €/ m2, en la Comunidad Valenciana:

- En 2007 asciende un 7,9 %, con respecto al año anterior.
- En 2008, desciende un 6,8 % con respecto al 2007.
- En 2009, desciende un 5,5 % con respecto al 2008.
- En 2010, desciende un 2 % con respecto al 2009.

Se observa que el precio medio más alto se situó en el año 2007. Se añade una gráfica con la evolución del precio medio de la población de Alboraya, dividido en cuatrimestres, ya que dicha población es el objeto de estudio final.

### EVOLUCION PRECIO MEDIO €/M2 EN LA POBLACION DE ALBORAYA POR CUATRIMESTRES

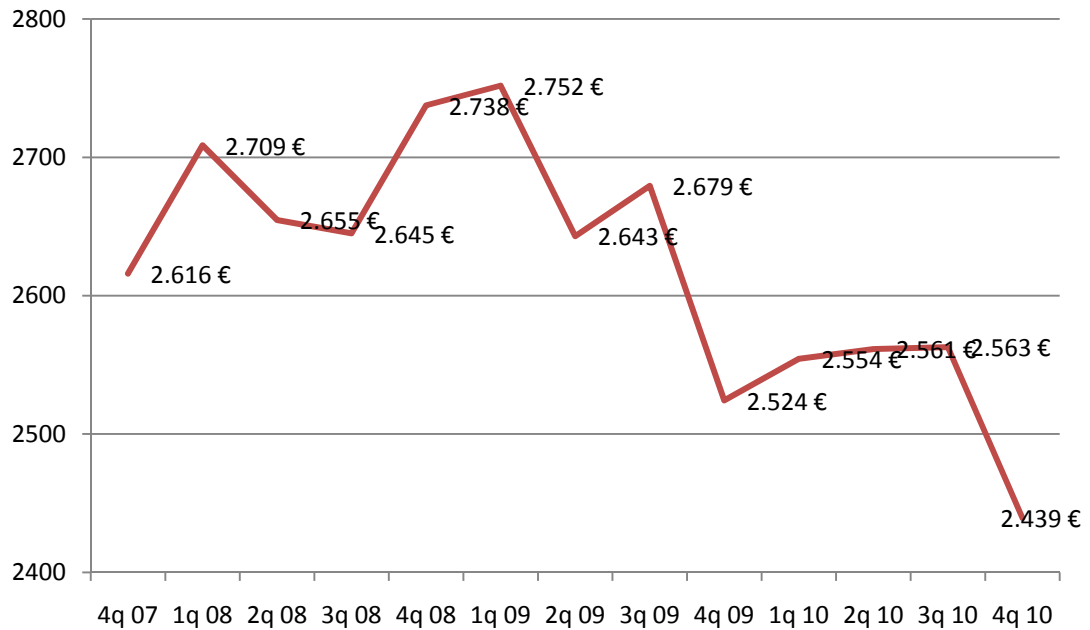
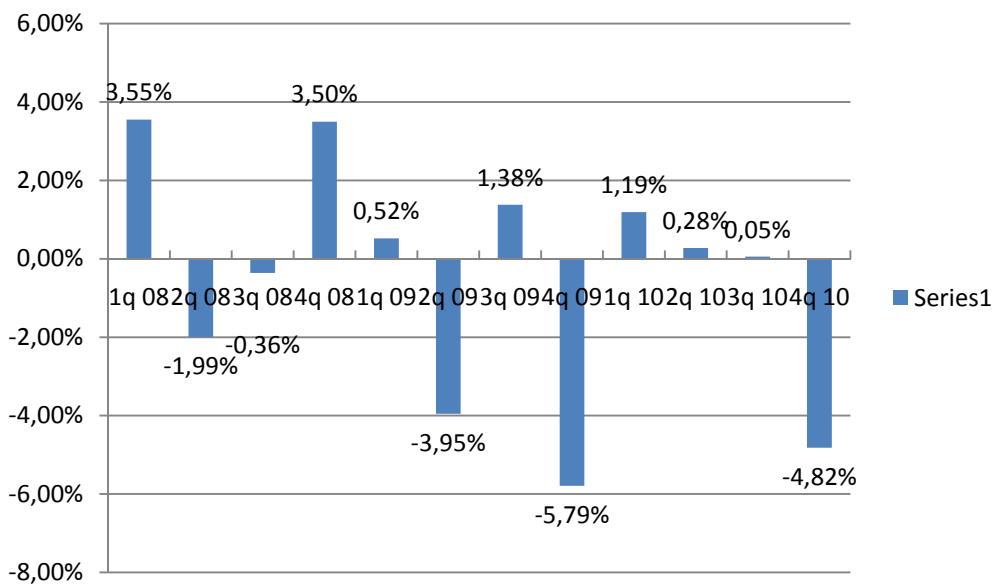


Fig. 3. E. propia. Datos idealista.com.

Esta grafica se ha obtenido de datos extraídos del idealista.com. Se observa la variación del precio medio, en dicha población con los inmuebles que se ofertan en dicha página web, durante los periodos de tiempo expuestos.

Hay que tener en cuenta que no se dispone de datos anteriores a estos, sobre esta población. Por supuesto, también hay que tener en cuenta que estos datos se obtienen de todas las viviendas ofertadas, tanto de obra nueva, como de 2º mano, y que en estos estudios están incluidas las viviendas de las zonas residenciales costeras de Patacona y Port Saplaya, lo cual puede dar como resultado que alguno de los datos este desvirtuado.

Pero aun así, podemos decir que en el 1º cuatrimestre de 2009, fue cuando se localizo el precio medio más alto en esta población, que desde el primer cuatrimestre del año 2008 hasta el primer cuatrimestre del año 2009, se observan los datos más altos, y a partir de ahí, en los dos siguientes años, los precios han ido disminuyendo. Se observa que el precio ha ido cayendo estos dos últimos años, como a pasado tanto a nivel nacional, como provincial, y que en el último año el precio medio ha descendido un 3,4 %.

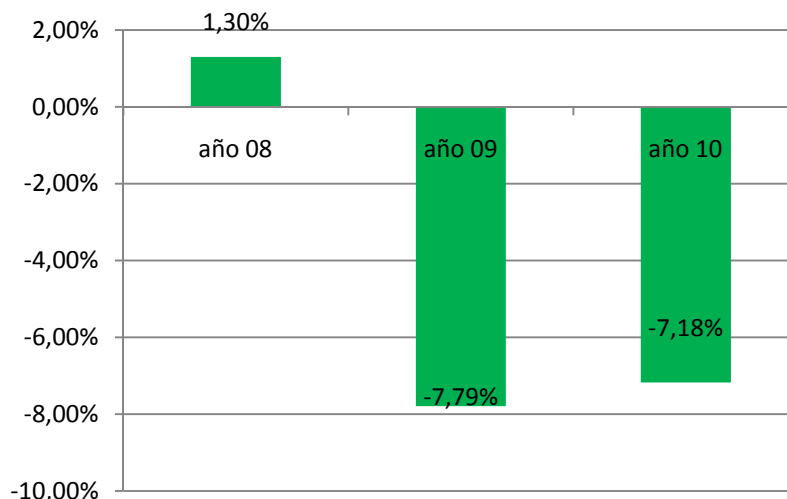


**VARIACION PORCENTUAL DE PRECIO MEDIO EN ALBORAYA POR CUATRIMESTRES.**

Fig. 4. E. propia. Datos idealista.com.

En este grafico se obseva como varia el precio en %, cada cuatrimestre, desde el 1º cuatrimestre de 2009 al 4º cuatrimestre del 2010.

En el grafico de debajo, se observa como varia en % el precio medio de la población de Alboraya, por años, tomando como referencia, los valores del 4º cuatrimestre de cada año.



**VARIACION PORCENTUAL DE PRECIO MEDIO EN ALBORAYA POR AÑOS.**

FIG. 5. E. propia. Datos idealista.com.

## 3. DATOS GENERALES DEL ÁREA DEL ESTUDIO

### 3.1. INFORMACIÓN GENERAL. DATOS DE LA POBLACION.

#### GEOGRAFÍA

El municipio de Alboraya está situado en la comarca de l'Horta Nord, limitando su término municipal al sur con la ciudad de Valencia, al norte con los municipios de Meliana y Almàssera, al oeste con Tavernes Blanques y Valencia y al este con el mar Mediterráneo.

Su posición geográfica es Longitud 00°21'08" E y Latitud 39°30'00" N. La línea de costa, y tiene una longitud de 3,5 Km.

La distancia a la capital de la provincia es de 3,1 Km. (distancia entre centros de población), aunque actualmente apenas existen unos centenares de metros sin edificar entre ambos núcleos de población.

Con una extensión total de 825Ha. (8,3 Km<sup>2</sup>) y una altitud sobre el nivel del mar de 5m, el término municipal se enclava en la llanura litoral, dando lugar a un paisaje abierto, sin elevaciones, propio de las llanuras costeras donde las pendientes son muy suaves (Oscilando entre el 0 y el 5%). El paisaje litoral, el Barranc del Carraixet y la zona de huerta constituyen las principales unidades diferenciadas de paisaje.

El término se divide en ocho partidas agrícolas: Calvet, Desamparats, Mar, Massamardà, Masquefa, Miracle, Saboya y Vera.

La población de Alboraya la forman tres núcleos urbanos diferenciados: pueblo de Alboraya, la zona residencial Port Saplaya y la zona residencial Patacona. La zona de huerta se halla densamente poblada en alquerías y pequeñas agrupaciones de casas (Tendetes y Santa Bárbara). Una de las características más sobresalientes de la huerta de Alboraya es que no existen tierras sin cultivar en todo el término. El cultivo de tipo intensivo característico de la huerta ha hecho siempre necesario el que la vivienda se sitúe dentro de la propiedad agrícola.



## **ACCESOS.**

### **Entrando en Valencia**

Por la A-221 desde Alicante, salida 532, una vez en la ciudad, dirección Barcelona.

Por la A-3 desde Madrid, una vez en la ciudad, dirección Barcelona por la A-221.

### **Sin entrar en Valencia.**

Por la A-3 desde Madrid, seguir por el By Pass y tomar salida 484, y continuar en dirección Valencia.

Por la A-221 desde Barcelona, salida 484 y continuar en dirección Valencia.

### **Con el Metro de Valencia**

Línea 3: Aeropuerto- Rafelbunyol

### **Con los autobuses EMT**

Línea 70: Fuensanta- Alboraya

Línea 31: La Malvarrosa- Poeta Querol

### **Con los autobuses metropolitanos de Valencia. EMT**

Línea 112: Valencia- Port Saplaya- El Puig.

### 3.2. INFORMACIÓN SOCIOECONÓMICA. ESTADÍSTICAS, TENDENCIAS.

Estos datos han sido extraídos del Banco de datos municipal, del IVE.

#### POBLACIÓN

	Población			
	Municipio	Comarca	Provincia	Comunidad
Padrón - 2009 (personas)	22.405	220.141	2.575.362	5.094.675
Padrón - 2008 (personas)	22.174	214.758	2.543.209	5.029.601
Variación Padrón - 2008/2009 (%)	1,04	2,51	1,26	1,29
Población respecto de la comarca (%)	10,18			
Población respecto de la provincia (%)	0,87	8,55		
Población respecto de la comunidad (%)	0,44	4,32	50,55	
Densidad de población - 2009 (Hab./Km2)	2.686,45	1.566,73	238,33	219,08

	Características de la población (Padrón 2009)			
	Municipio	Comarca	Provincia	Comunidad
Menores de 16 años (%)	18,54	16,47	15,66	15,71
De 16 a 29 años (%)	15,22	17,49	17,78	17,71
De 30 a 64 años (%)	54,76	51,96	50,65	50,19
Mayores de 64 años (%)	11,49	14,08	15,90	16,40
Índice de dependencia (%)	42,92	43,99	46,13	47,29
Nacidos en la CV (personas)	16.290	158.268	1.790.087	3.246.259
Extranjeros (personas)	2.411	18.997	315.145	889.340
Nacidos en la CV (%)	72,71	71,89	69,51	63,72
Extranjeros (%)	10,76	8,63	12,24	17,46

Tabla 2. Datos extraídos del Banco municipal

## TRABAJO

<b>Paro registrado</b>				
	<b>Municipio</b>	<b>Comarca</b>	<b>Provincia</b>	<b>Comunidad</b>
Paro registrado - 31/10/2010 (personas)	1.653	20.093	242.059	503.109
Tasa - 31/10/2010 (%)	9,06	10,93	11,14	11,72
Contratación registrada - 31/10/2010 (Contratos)	336	5.512	79.676	132.861
Índice de rotación contractual - 31/10/2010 (contratos/personas)	0,20	0,27	0,33	0,26

<b>Paro registrado por Sectores de Actividad</b>				
	<b>Municipio</b>	<b>Comarca</b>	<b>Provincia</b>	<b>Comunidad</b>
Paro registrado en Agricultura - 31/10/2010 (%)	1,21	1,34	2,44	2,47
Paro registrado en Industria - 31/10/2010 (%)	14,40	15,15	15,48	17,33
Paro registrado en Construcción - 31/10/2010 (%)	12,58	18,86	16,92	18,25
Paro registrado en Servicios - 31/10/2010 (%)	67,57	60,67	58,62	54,65
Contratación registrada en Agricultura - 31/10/2010 (%)	8,04	15,87	8,38	9,13
Contratación registrada en Industria - 31/10/2010 (%)	4,76	8,51	5,80	6,76
Contratación registrada en Construcción - 31/10/2010 (%)	2,98	6,71	6,35	7,30
Contratación registrada en Servicios - 31/10/2010 (%)	84,23	68,90	79,47	76,81

*Tabla 3. Datos extraídos del Banco municipal*

## VIVIENDA

<b>Transacciones inmobiliarias</b>				
	<b>Municipio</b>	<b>Comarca</b>	<b>Provincia</b>	<b>Comunidad</b>
Total Viviendas - 2009 (nº)	203	2.168	24.075	60.533
Vivienda nueva - 2009 (nº)	102	1.189	11.528	29.310
Vivienda de segunda mano - 2009 (nº)	101	979	12.547	31.223
Precio Básico Nacional - 2009 (€/m2)	758,00	758,00	758,00	758,00
Precio máximo VP Régimen General - 2009 (€/m2)	1.576,64	1.576,64	1.819,20	1.819,20
Precio máximo VP Régimen Concertado - 2009 (€/m2)	1.910,16	1.910,16	2.319,48	2.319,48
Precio máximo VP Régimen Especial - 2009 (€/m2)	1.478,10	1.478,10	1.705,50	1.705,50
Precio máximo Viviendas Usadas - 2009 (€/m2)	1.910,16	1.910,16	2.304,32	2.304,32

<b>Edificación de nueva planta</b>				
	<b>Municipio</b>	<b>Comarca</b>	<b>Provincia</b>	<b>Comunidad</b>
Viviendas - 2008 (nº)	28	1.362	12.320	27.995

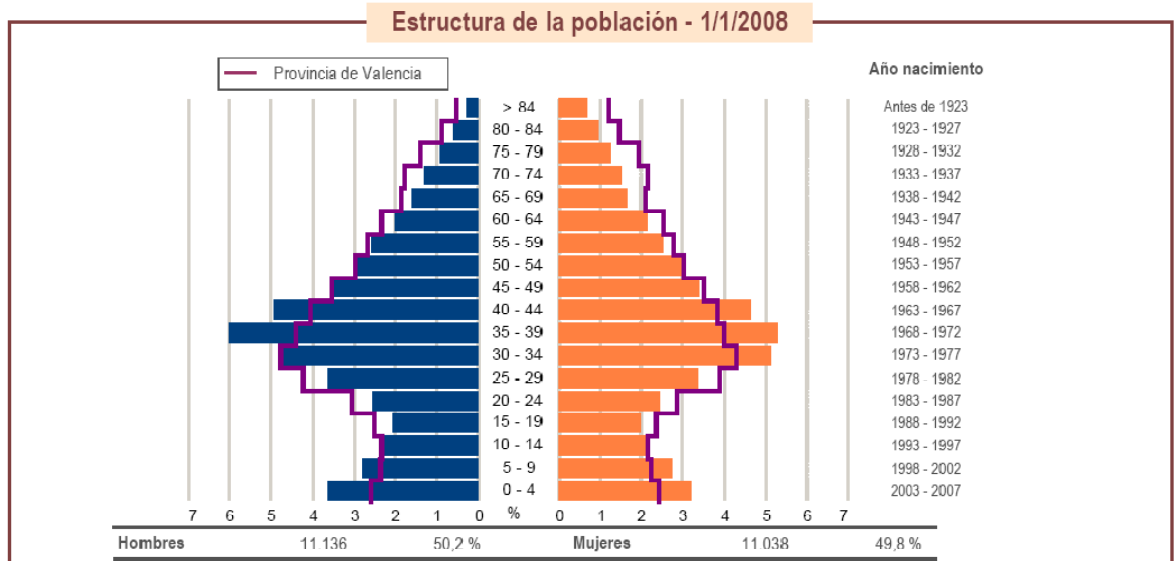
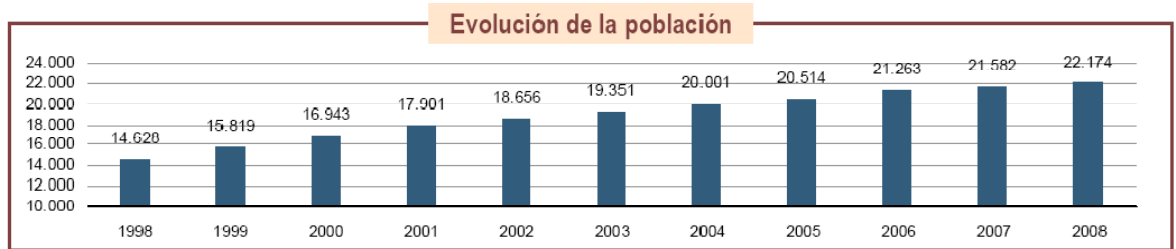
*Tabla 4. Datos extraídos del Banco municipal*

## DATOS DEL INSTITUTO VALENCIANO DE EDIFICACIÓN



Municipio	Alboraya
Código INE	46013
Provincia	Valencia
Comarca	L'Horta Nord

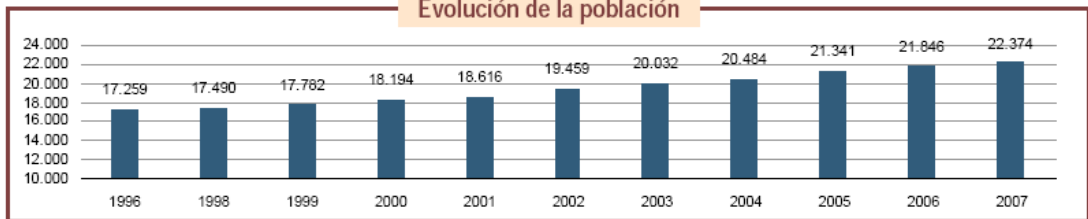
Territorio y Medio ambiente	
Distancia a la capital de provincia (Km)	3
Altitud (m)	5
Superficie (Km²)	8,3
Densidad de población (hab/Km²) - 2008	2.658,9
Municipio costero	Si
Banderas azules playas - 2008	0
Banderas azules puertos deportivos - 2008	0



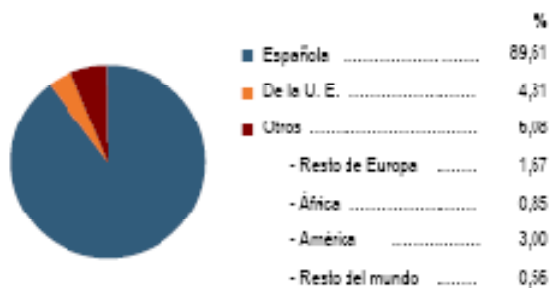
### Indicadores demográficos

Índice	Fórmula	Municipio	Provincia	Comunitat Valenciana
Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de } 15 \text{ a } 64)) \times 100$	40,0 %	43,5 %	44,5 %
Longevidad	$((\text{Pob. } > 74) / (\text{Pob. } > 64)) \times 100$	43,6 %	48,4 %	46,8 %
Maternidad	$((\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Mujeres de } 15 \text{ a } 49)) \times 100$	26,0 %	20,4 %	20,5 %
Tendencia	$((\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Pob. de } 5 \text{ a } 9)) \times 100$	123,6 %	110,1 %	107,9 %
Renovación de la población activa	$((\text{Pob. de } 20 \text{ a } 29) / (\text{Pob. de } 55 \text{ a } 64)) \times 100$	128,5 %	136,0 %	130,5 %

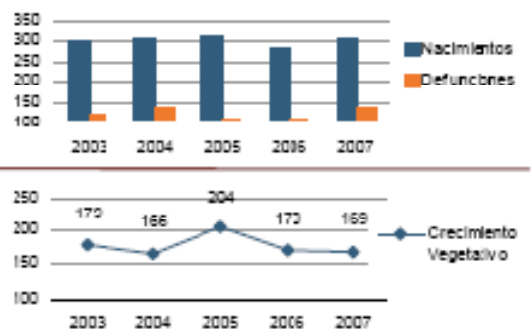
**Evolución de la población**



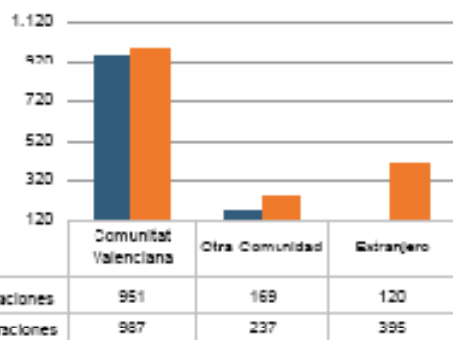
**Población por nacionalidad - 2008**



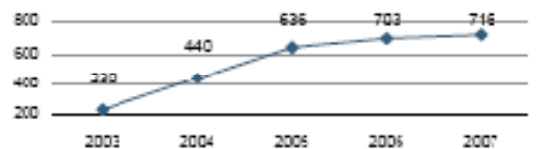
**Movimiento natural de la población**



**Variaciones residenciales - 2007**



**Inmigrantes de nacionalidad extranjera**

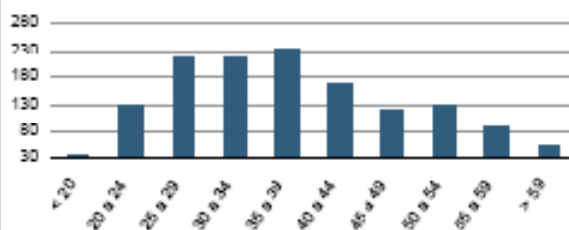


**Por procedencia - 2007**

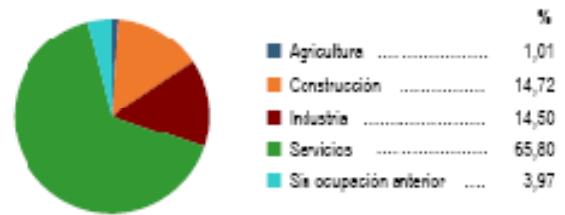


**Trabajo - 2009\***

**Paro registrado por edad**



**Paro registrado por sectores de actividad**



\* Datos a 31 de marzo

**Turismo**

**Establecimientos - 2008**

	Número de establecimientos	Número de plazas
Hoteles	1	331
Hostales	0	0
Apartamentos	203	1.445
Camping	0	0
Casas rurales	0	0
Albergues	0	0
Restaurantes	49	4.790
Cafeterías	9	766

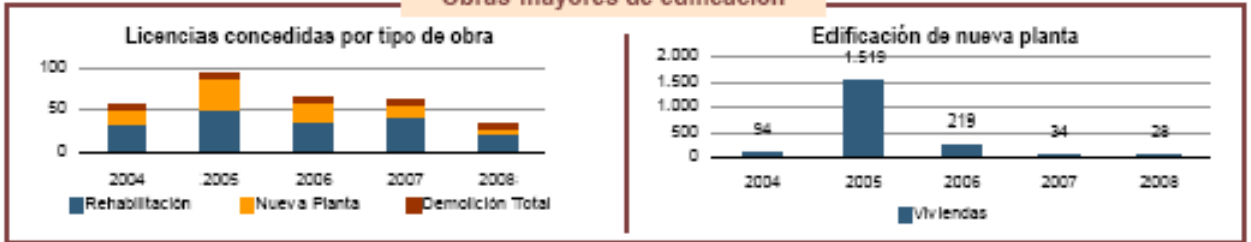
**Evolución de las plazas de alojamiento**



**Sistema bibliotecario valenciano - 2008**

Superficie bibliotecaria (m²)	456	Socios	1.028
Puestos de lectura	106	Visitantes	15.560

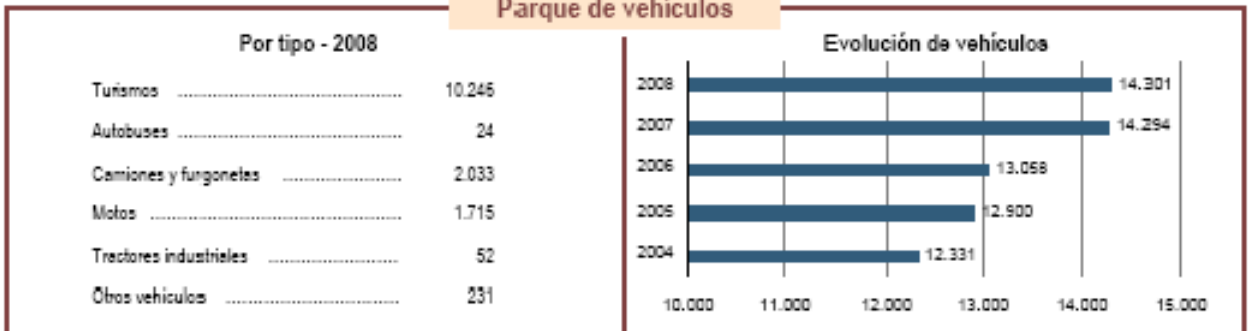
Obras mayores de edificación



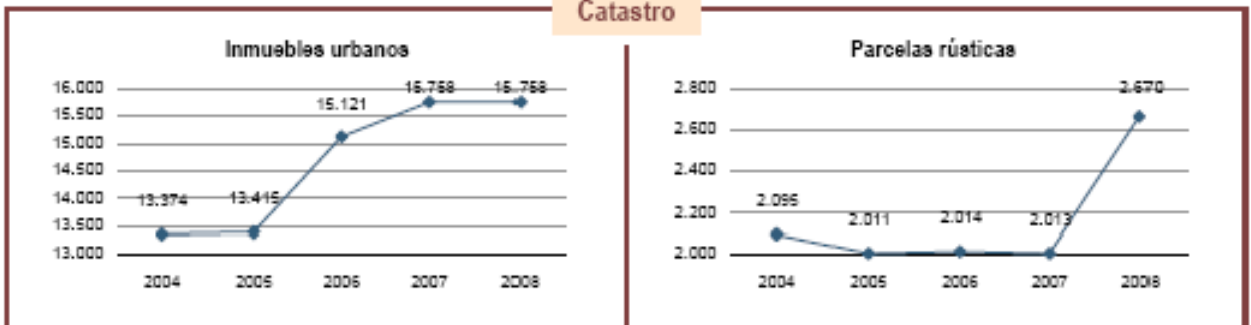
Elecciones locales - 2007



Parque de vehículos



Catastro



Presupuesto municipal consolidado\*



Infraestructuras y equipamiento - 2000

Servicios de protección civil. Personas en plantilla	-
- Profesional	-
- Voluntario	-
Instalaciones de esparcimiento (parques, jardines,...)	5
Centros culturales	3
- Casa de cultura	1
- Otros tipos	2

Fig. 6. Datos extraídos del Instituto Valenciano de la Edificación

## 4. ESTUDIO DE MERCADO DE ALBORAYA

### 4.1. ÁREA DE ESTUDIO.

El presente estudio ha sido elaborado con las muestras tomadas “in situ” de las promociones que existen actualmente en venta, de estudios de mercado realizados anteriormente y facilitados, y en algunos casos de las inmobiliarias y páginas web que comercializan las viviendas, en toda la zona de Alboraya.

Este estudio ha sido realizado en el año 2010, este dato hay que tenerlo en cuenta, y es bastante importante, ya que este mercado varia constantemente, y los datos analizados ahora, no servirán para mucho tiempo, pues constantemente hay que renovarlo, sobre todo, dada la situación en la que nos encontramos actualmente.



Fig. 7. Ubicación de la localidad de Alboraya. (Google maps).

## 4.2. SEGMENTACIÓN.

Hemos segmentado la localidad de Alboraya en seis zonas, de las cuales solo se va a realizar estudio en profundidad de la zona Centro y metro, y en general de la zona de Patacona. Estas son las zonas:

Centro.

Metro.

Zona industrial.

Zona huerta, que está dividida en 8 partidas.

Patacona.

Port-Saplaya.

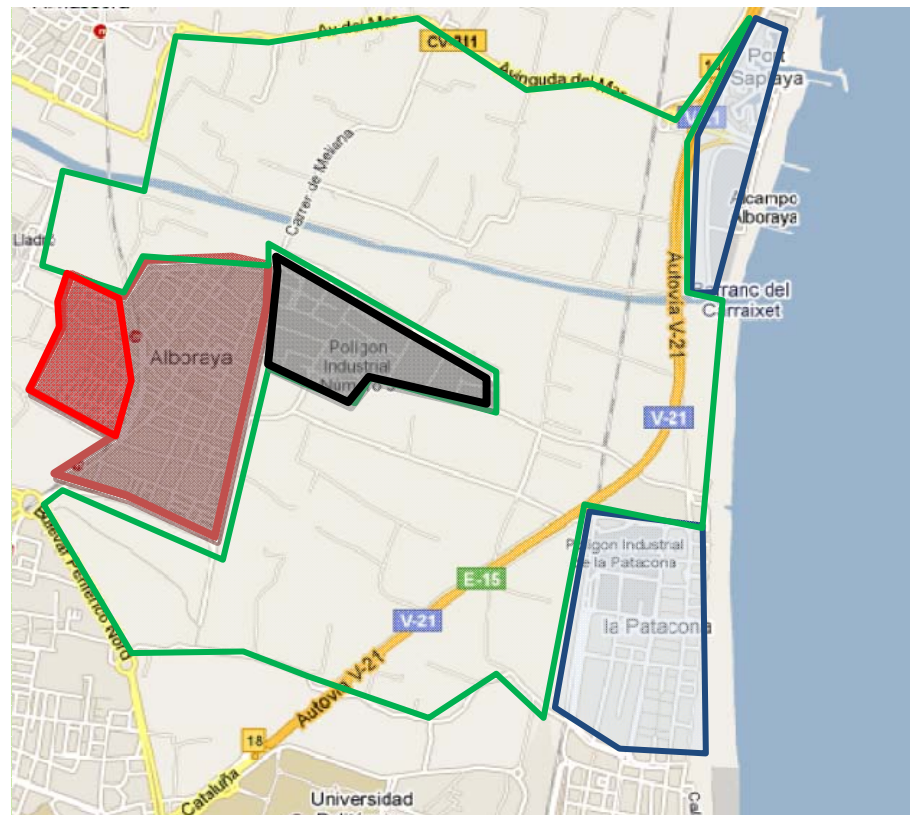



Fig. 8. Mapa de segmentación de Alboraya. E. propia

	Zona huerta		Zona industrial
	Zonas residenciales costa		Zona centro
			Zona metro

La zona centro, se desarrolla alrededor del casco antiguo de la localidad, toda la zona urbana que le rodea, y que se delimita por el barranco de Carraixet al norte, al oeste por las vías del metro, al sur por la huerta y al este por la huerta y el polígono, esta zona va a ser objeto de estudio por ser la zona urbana del pueblo y más próxima a nuestra futura promoción.



La zona metro, está delimitada al oeste por tabernes blanques, al este por las vías del metro, lo que divide la población urbana en dos, al norte por la huerta, y al sur por Valencia. En esta zona se va a ubicar nuestra promoción, por tanto, esta es la zona que nos importa.

La zona de la huerta está dividida en ocho partidas, y delimita todo el pueblo, por el norte con Meliana y Almassera, por el Oeste con Tabernes Blanques y el centro de Alboraya, por el Sur con Valencia y por el Este por las zonas residenciales de playa y el mar, en esta zona existen edificaciones dispersas.

La zona industrial está delimitada al oeste por Alboraya y al Este, Norte y Sur por la huerta.

La zona residencial Patacona, está delimitada al Norte por la huerta, al Sur por Valencia, al este por el Mar y al Oeste por la huerta. Esta zona también va a ser objeto de estudio, por ser una zona con abundantes promociones.

La zona residencial Port Saplava está delimitada al Oeste por la V-21, al este por el Mar y al Sur por el Barranco de Carraixet.

### **4.3. ESTUDIO**

El estudio de mercado lo hemos realizado de la siguiente forma, primero hemos analizado algunas de las viviendas de segunda mano que están a la venta, y con ello hemos sacado unas conclusiones. No le hemos dado mucha importancia, puesto que este mercado no es competencia directa de nuestro producto.

Después hemos analizado de forma más detallada el mercado de obra nueva. Exponemos una serie de datos de las promociones existentes a la venta, sacamos datos, y conclusiones, que si son representativas para nuestro objetivo.

Y por último, y dado el estado actual, analizamos la zona Patacona, sin tanto detalle, pero con interés, por ser una zona con características especiales en estos momentos. Esta zona tiene gran oferta de viviendas en estos momentos, aunque al ser una zona de playa, tiene grandes diferencias con la promoción objeto de estudio.

#### 4.4. ESTUDIO DE MERCADO VIVIENDAS DE 2º MANO.

Este estudio lo hemos dividido en dos zonas únicamente, que son las zonas más representativas por cercanía a nuestro producto.

Primero estudiamos la zona metro, y luego la zona centro. Las viviendas que se representan en estas tablas son viviendas de distintos tipos, metros cuadrados, calidades, etc. No están homogeneizadas.

#### ZONA METRO.

	Dirección	Vendedor	Antigüedad	Planta	Ascensor	Habit	Baños	Terraza (m2)	garaje/trastero	m2 c	m2 u	€/m2	precio	actualizado	visitas web
Metro	c/ rey don Jaime, 4	banco	más de 30	2,0	no	2,0	1,0			77	56,0	1324,7	102.000 €	16/12/2010	415
	doctor angélico, 9	banco	más de 30	2,0	no	3,0	1,0			79	68,7	1519,0	120.000 €	16/12/2010	232
	no muestra	comercial	más de 10	3,0	no	3,0	1,0			58	50,4	1896,6	110.000 €	15/12/2010	65
	c/ doctor angélico, 8	Particular	5 a 10	4,0	si	3,0	2,0		incluido	117	101,7	1709,4	200.000 €	12/12/2010	147
	c/ valencia,9	Particular	"reformada"	3,0	no	3,0	2,0			120	104,3	1525,0	183.000 €	22/11/2010	781
	c/ doctor angélico, 8	Particular	más de 10	4,0	si	4,0	2,0			117	101,7	1957,3	229.000 €	21/11/2010	52
	alquería rellam, 1	comercial	5 a 10	1,0	si	3,0	2,0	50,0		115	100,0	2521,7	290.000 €	15/11/2010	94
	no muestra	comercial	más de 10	2,0	si	2,0	1,0		garaje	65	56,5	2153,8	140.000 €	27/10/2010	273
	c/ alquería rellam, 6	Particular	5 a 10	2,0	si	2,0	1,0		incluido	86	74,8	2441,9	210.000 €	18/10/2010	950
	c/ coret i peris, 24	Particular	más de 30	1,0	si	4,0	1,0			105	91,3	1428,6	150.000 €	22/08/2010	410
	c/ Valencia 22	particular	más de 30	2,0	no	5,0	2,0			120	103,0	1500,0	180.000 €	25/07/2010	1778
medio:						3,1				96		1816,2	174.000 €		

Tabla 5. E. propia. Datos del idealista.com y fotocasa.com.

Podemos decir que las viviendas tienen un valor medio de **174.000 €** precio unitario. El precio medio por m2, es de **1.816 €** Y el valor medio en metros construidos es de **96,3 m2**.

#### ZONA CENTRO.

	Dirección	Vendedor	Antigüedad	Planta	Ascensor	Habit	Baños	Terraza (m2)	garaje/trastero	m2 c	m2 u	€/m2	precio	actualizado	visitas web
Centro	no muestra	comercial	10 a 20	1,0	si	3,0	1,0			99	87,0	1616,2	160.000 €	15/12/2010	85,0
	c/ botánico cavanilles, 28	particular	5 a 10	1,0	si	4,0	2,0	25,0		126	90,0	1746,0	220.000 €	13/12/2010	134,0
	c/ medico julia, 18	particular	10 a 20	1,0	no	3,0	1,0			85	73,9	2352,9	200.000 €	12/12/2010	1218,0
	c/ Antonio monzo metge, 1	particular	10 a 20	3,0	si	4,0	2,0		garaje	132	106,0	1666,7	220.000 €	12/12/2010	379,0
	c/ benimaclet, 9	particular	20 a 30	4,0	si	4,0	2,0			124	117,0	1935,5	240.000 €	12/12/2010	144,0
	c/ medico Antonio monzo, 1	particular	10 a 20	2,0	si	4,0	2,0			120	100,0	1900,0	228.000 €	04/12/2010	901,0
	c/ doctor lanuza, 16	particular	10 a 20	1,0	no	3,0	2,0	si	trastero	120	104,3	1025,0	123.000 €	29/11/2010	554,0
	plza. Carmen, 6	particular	10 a 20	1,0	si	3,0	2,0	25,0		140	115,0	1567,9	219.500 €	21/11/2010	1158,0
	no muestra	particular	<5	1,0	si	4,0	2,0	10,0		105	91,3	2095,2	220.000 €	17/11/2010	97,0
	avda. horchata, 35	particular	20 a 30	5,0	si	4,0	2,0	5,0		170	147,8	1941,2	330.000 €	13/09/2010	669,0
	c/ san pantracio, 37	particular	<5	3,0	si	4,0	2,0			117	100,0	1965,8	230.000 €	12/09/2010	4194,0
c/ botánico cavanilles, 41	particular	más de 30	1,0	si	3,0	1,0			99	85,0	1616,2	160.000 €	06/09/2010	1978,0	
medio:						3,6				120	101,4	1785,7	212.542 €		

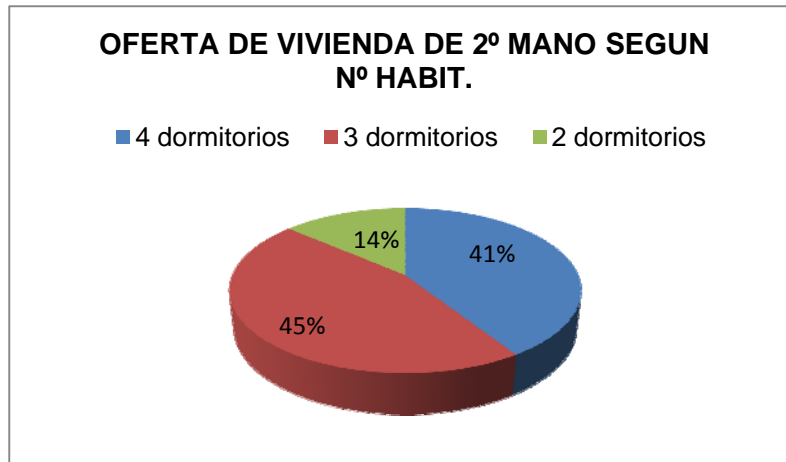
Tabla 6. E. propia. Datos del idealista.com y fotocasa.com

De aquí podemos extraer que la zona centro tiene un valor medio de **212.541 €** de valor unitario, que el precio medio es de **1.785,7 €** por m<sup>2</sup> y que en la media de m<sup>2</sup> construidos por vivienda es de **119,8 m<sup>2</sup>**.

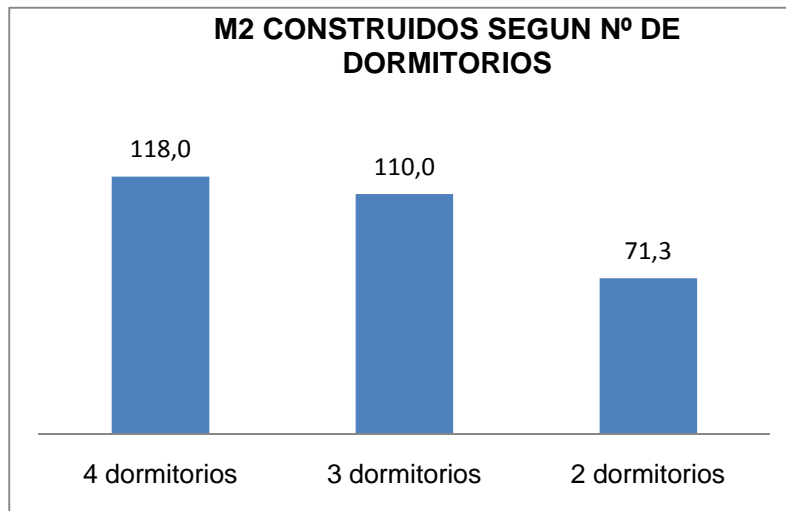
### **VALORES MEDIOS INDICATIVOS:**

Aquí representamos estas graficas, para ver de forma más clara los datos extraídos como conclusiones.

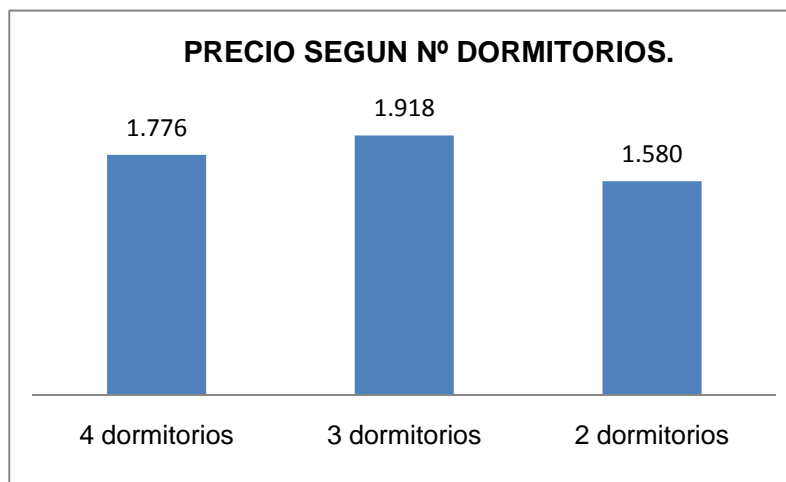
*Fig. 9, 10 y 11. E. propia.*



*Fig. 9*



*Fig. 10*



*Fig. 11*

#### 4.5. ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA NUEVA.

En el municipio de Alboraya, como hemos comentado anteriormente, vamos a analizar las dos zonas más importantes, las dos zonas que corresponden al núcleo urbano de la población, la zona centro, y la zona metro porque es la zona donde se va a localizar nuestra promoción, por tanto es donde realmente nos interesa el estudio.

Existen siete promociones, seis promociones son de viviendas plurifamiliares, de las cuales cinco que están ejecutadas, y vendidas casi en su totalidad, una que está a mitad de su ejecución, y solo hay una promoción de viviendas unifamiliares, con alguna vivienda por vender.

#### Homogeneización

Datos que hemos tenido en cuenta a la hora de hacer el estudio de la vivienda de obra nueva:

- Las viviendas unifamiliares no se han tenido en cuenta, puesto que no son valores representativos.
- En las viviendas analizadas, no se ha incluido en sus precios plaza de garaje.
- En las viviendas analizadas, no se ha incluido en sus precios el trastero.
- No se incluye en el precio, ni el IVA, ni los gastos de compraventa.

Fig. 12. Localización de promociones. E. Propia



	NOMBRE PROMOCIÓN	PROMOTOR	ZONA	DIRECCIÓN	TIPOLOGIA	CALIDAD
1	ALBORAYA	VIVIENDAS JARDIN	METRO	C/ de Francisco	Plurifamiliar	MEDIA
2	EDIFICIO LA PAU	GESINCO URBANA	METRO	Avda. de les cortes valencianes	Plurifamiliar	MEDIA
3	ALBORAYA	GRUPOTURIA	METRO	Avda. de les cortes valencianes	Plurifamiliar	MEDIAS
4	EDIFICIO ARAGÓN	SALVADOR VILA	CENTRO	Avda. Aragó	Plurifamiliar	MEDIAS
5	EDIFICIO CONSTITUCIÓN	ARQUIHABITAT	CENTRO	Plaza. Constitución	Plurifamiliar	MEDIAS
6	EDIFICIO CERVANTES	VIDURAL S.L	CENTRO	c/ Cervantes	Plurifamiliar	MEDIAS

Tabla 7. Promociones (E. propia)

De dicho estudio, hemos extraído estos datos, que los hemos expuesto en estas tablas.

EDIFICIO ALBORADA									
Situación. Avda. Divino Maestro- Esquina c/ raco de sant llorens.									
Promotor: Vivienda Jardín									
REF.	VIVIENDA	PLANTA	HABITACION	BANOS	TERRAZA	M2 CONST	M2 UTILES	PRECIO	EUROS/M2
plano 4	tipo I	3	1	1		38	31,53	167.400 €	4405
plano 4	tipo I	4	1	1		38	31,53	173.000 €	4553
plano 7	tipo T	ático	1	1	si	52,53	44,72	182.500 €	3474
plano 5	tipo Q	ático	2	1	si	87,4	72,54	317.100 €	3628
plano 1	tipo E	1	3	2	si	99,29	82,41	296.460 €	2986
plano 1	tipo E	4	3	2		99,29	82,41	289.600 €	2917
plano 2	tipo F	1	3	2	si	99,29	82,41	296.500 €	2986
plano 2	tipo F	2	3	2		99,29	82,41	274.500 €	2765
plano 2	tipo F	3	3	2		99,29	82,41	300.240 €	3024
plano 3	tipo H	1	3	2	si	90	74,69	267.840 €	2976
plano 6	tipo B	1	3	2		102,19	97,19	287.100 €	2809
Valores medios						82,23		259.295 €	3320

Tabla 8. Alborada. Vinculada al anexo Edificio La Alborada. E. propia.

Los precios de los garajes en esta promoción son desde 13.600 hasta 26.100 €

EDIFICIO LA PAU									
situación: C/ la pau esquina avda. cortes valencianes									
promotor: Gesinco									
REF.	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BANOS	TERRAZA	M2 CONST	M2 UTILES	PRECIO	EUROS/M2
plano 4	tipo L	3	1	1		97	77,11	226.100 €	2324,2
plano 4	tipo L	4	2	1		97	77,11	226.100 €	2324,2
plano 1	tipo Q	2	3	2	si	100	79,1	239.300 €	2397,8
plano 1	tipo Q	3	3	2		100	79,1	231.800 €	2322,6
plano 2	tipo J	3	3	2		119	94,12	277.300 €	2335,4
plano 3	tipo M	4	3	2		102	80,54	236.200 €	2324,6
plano 3	tipo M	5	3	2		102	80,54	239.800 €	2360,0
plano 3	tipo N	3	3	2		101	80,32	235.500 €	2323,9
plano 3	tipo N	5	3	2		101	80,32	239.100 €	2359,4
plano 5	tipo H	2	3	2	si	112	88,51	255.100 €	2285,8
plano 6	tipo K dúplex	5	3	2	si	120	95,12	470.000 €	3916,7
Valores medios						105		261.482 €	2479,5

Tabla 9. Pau. Vinculada al anexo Edificio La Pau. E. propia.

Los precios de los garajes de esta promoción son de 22.000 €, y el trastero son 1.086 €/m<sup>2</sup>.

EDIFICIO ARAGON									
situación: C/ lepanto esquina paseo Aragón									
promotor: grupo salvador Vila									
REF.	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BANOS	TERRAZA	M2 CONST	M2 UTILES	PRECIO	EUROS/M2
plano 1	tipo H	1	1	1		50,75	44,18	162.874	3209,34
plano 1	tipo H	5	1	1		50,75	44,18	179.101	3529,08
plano 4	tipo P	1	2	2		80,32	71,01	302.128	3761,55
plano 4	tipo P	4	2	2		80,32	71,01	321.541	4003,25
plano 2	tipo Q	1	3	2		112,16	98,79	448.956	4002,82
plano 2	tipo Q	5	3	2		112,16	98,79	474.799	4233,23
plano 3	tipo D	pb	3	2	50 m <sup>2</sup>	97,65	87,07	316.733	3243,55
plano 3	tipo D	1	3	2	23m <sup>2</sup>	97,65	87,07	288.485	2954,28
plano 3	tipo D	2	3	2		97,65	87,07	285.480	2923,50
plano 3	tipo D	4	3	2		97,65	87,07	299.304	3065,07
	Valores medios					87,71		307940,10	3492,57

Tabla 10. Aragón. Vinculada al anexo Viviendas de Avda. Aragón. E. propia.

Los precios de los garajes en esta promoción son desde 19.232 € y los de los trasteros desde 3.970 €.

EDIFICIO ALBORAYA									
situación: avda. cortes valencianes									
promotor: grupoturia									
REF.	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BAÑOS	TERRAZA	M2 CONST	M2 UTILES	PRECIO	EUROS/M2
plano 5	tipo C	3	2	1		62,73	52,8	189.900 €	3027,3
plano 6	tipo B	3	2	1		76,74	65,6	196.000 €	2554,1
plano 7	tipo C	4	2	1		62,73	52,8	189.900 €	3027,3
plano 8	tipo B	4	2	1		76,74	65,6	196.000 €	2554,1
plano 9	tipo D	ático	2	1	39 m2	71,9	58,4	259.000 €	3602,2
plano 10	tipo E	ático	2	1	59 m2	80,56	70,3	289.000 €	3587,4
	Valores medios					71,9	60,9	219.967 €	3058,7

Tabla 11. Alboraya. Vinculada al anexo Edificio Grupoturia. E. propia.

Los precios de los garajes en esta promoción son de 36.000 €, e incluye el trastero dentro de este mismo precio.

EDIFICIO C/ CERVANTES									
Situación: C/ Cervantes, 11									
Promotor: Vidural SL.									
REF.	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BAÑOS	TERRAZA	M2 CONST	M2 UTILES	PRECIO	EUROS/M2
plano 1	tipo A	1	3	2	8m2	131,95	105,56	296.000	2243,27
plano 1	tipo B	1	3	2	8m3	132,87	106,3	296.000	2227,74
plano 1	tipo A	2	3	2	8m4	131,95	105,56	303.000	2296,32
plano 1	tipo B	2	3	2	8m5	132,87	106,3	303.000	2280,42
plano 5	tipo C	ático	3	2	18 m2	109,48	87,59	420.000	3836,32
plano 6	tipo D	ático	3	2	18 m2	109,48	87,59	420.000	3836,32
	Valores medios					124,77		339666,67	2786,73

Tabla 12. Cervantes. Vinculada al anexo Edificio C/Cervantes. E. propia.

Los precios de los garajes en esta promoción son de 27.000 €

EDIFICIO PLAZA CONSTITUCION									
situación: plaza constitución									
promotor: arquihabitat. S.L									
REF.	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BAÑOS	TERRAZA	M2 CONST	M2 UTILES	PRECIO	EUROS/M2
plano 1	tipo A	1	3	2	8m2	131,95	105,56	296.000	2243,27
plano 1	tipo B	1	3	2	8m2	132,87	106,3	296.000	2227,74
plano 1	tipo A	2	3	2	8m2	131,95	105,56	303.000	2296,32
plano 1	tipo B	2	3	2	8m2	132,87	106,3	303.000	2280,42
plano 5	tipo C	ático	3	2	18 m2	109,48	87,59	420.000	3836,32
plano 6	tipo D	ático	3	2	18 m2	109,48	87,59	420.000	3836,32
	Valores medios					124,766667		339666,667	2786,73308

Tabla 13. Constitución. Vinculada al anexo Viviendas de Plaza Constitución. E. propia.

Los precios de los garajes en esta promoción son de 30.000 €, e incluye el precio del trastero en el.

VALORES MEDIOS ACTUALES DE LA OFERTA DE LA VIVIENDA NUEVA EN ALBORAYA, ZONAS CENTRO Y METRO:

Promoción	Tipología	m2c	€/m2	precio total
Edificio alborada	1 dorm	43	4144	177.544,20 €
	2 dorm	87	3628	317.100,00 €
	3 dorm	96	2923	281.403,62 €
Edificio la pau	1 dorm	97	2324	226.100,00 €
	2 dorm	97	2324	226.100,00 €
	3 dorm	106	2514	266.999,47 €
Edificio Grupoturia	1 dorm			
	2 dorm	72	3059	219.921,61 €
	3 dorm			
Grupo salvador Vila	1 dorm	51	3369	170.987,50 €
	2 dorm	80	3882	311.834,50 €
	3 dorm	102	3404	348.838,09 €
Edificio cervantes	1 dorm			
	2 dorm			
	3 dorm	125	2787	347.691,40 €
Edificio Pz. constitución	1 dorm			
	2 dorm			
	3 dorm	125	2787	347.691,40 €

Tabla 14. Tabla resumen promociones. (E. Propia)

Es conveniente señalar, que a pesar de que existen estas promociones en Alboraya, no existe mucha oferta en esta población, o por lo menos, en esta zona.

OFERTA VIVIENDAS SEGUN N° DE DORMITORIOS.

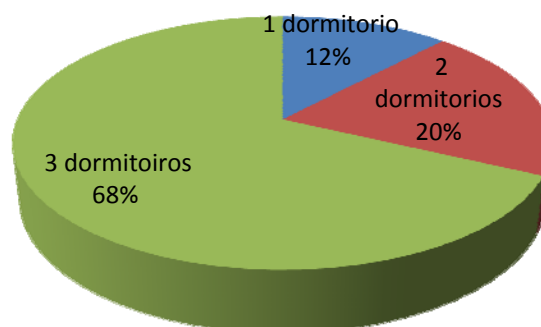
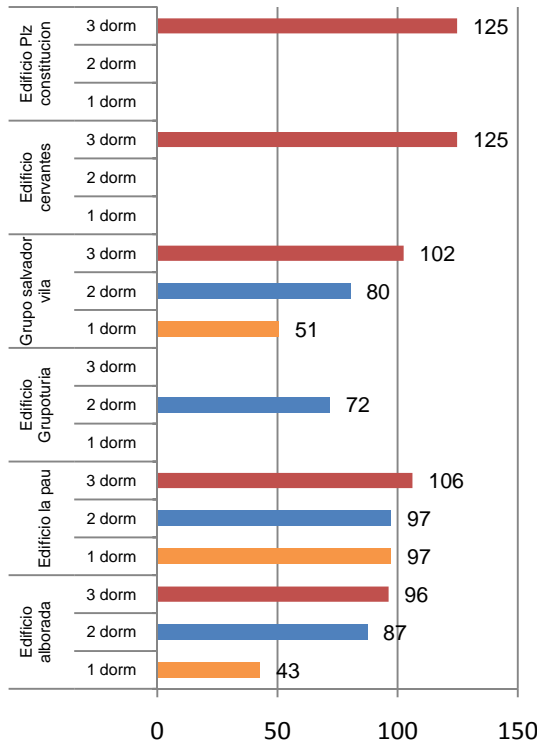


Fig. 13. E. Propia.



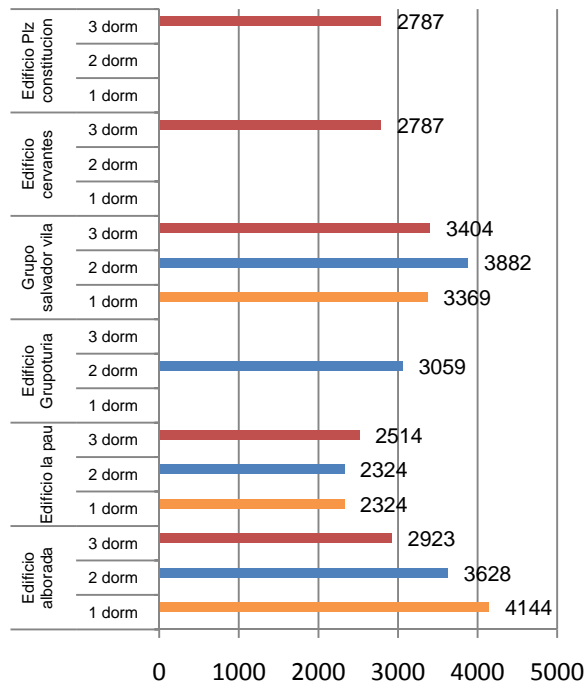
**M2 SEGÚN EL Nº DE DORMITORIOS.**



**Valores medios de m2: 1 dorm: 63m2c, 2 dorm: 84m2c, 3 dorm: 110 m2c**

Fig. 14. E. Propia.

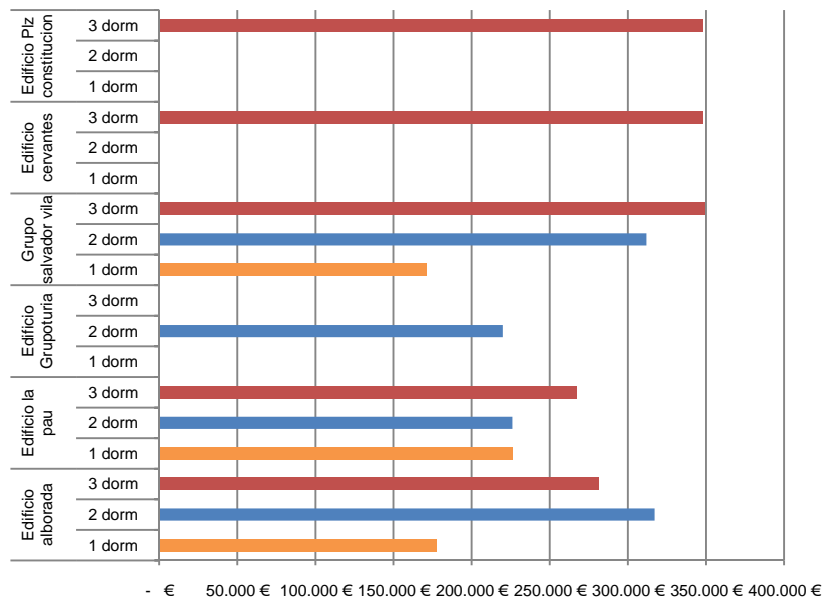
**PRECIO €/M2 SEGÚN EL Nº DE DORMITORIOS.**



**Valores medios de m2: 1 dorm: 3.279 €/m2, 2 dorm: 3.223 €/m2, 3 dorm: 2.883 €/m2**

Fig. 15. E. Propia.

**PRECIO UNITARIO SEGÚN EL Nº DE DORMITORIOS.**



**Valores medios de m2: 1 dorm: 191.544 € 2 dorm: 268.739 € 3 dorm: 318.525 €**

*Fig. 16. E. Propia.*

#### 4.6. ESTUDIO DE ZONA PATACONA.

La Patacona, hoy en día, es una zona que se debe estudiar aparte, pues es una zona que en los tiempos anteriores que hemos vivido, su precio era muy elevado por ser una zona cercana al mar, y por estar en auge.

Además era una zona en la que existían muchas promociones en el momento que empezó la crisis, con lo que ha sido una zona, que ha estallado. Sus precios han disminuido considerablemente, y actualmente es una zona donde se están llevando a cabo numerosas transacciones.

Realmente, no se puede igualar a la zona centro, puesto que son distintos tipos de zona y por tanto, también distintos tipos de clientes, pero siempre existe un porcentaje pequeño de clientes, que varían de zona, por su necesidad de comprar, o por que las condiciones o requisitos se amoldan a sus necesidades y que no se ofertan en la zona que buscan inicialmente.

Existen alrededor de 900 viviendas a la venta en esta zona, dividido en 5 promociones. La mayoría de las viviendas son propiedad de los bancos, y las están comercializando las mismas entidades, lo que da a lugar a que existan grandes ofertas, como todos sabemos. Por ello, podemos pensar, que es una zona que también hace competencia a la zona centro de Alboraya.

En una de las promociones de 246 viviendas comercializadas por Altamira Santander, que en estos momentos es la entidad que ofrece los precios más bajos, quedan muy pocas viviendas.

Estas viviendas al ser comercializadas por los bancos, tienen muy buenas condiciones, además te conceden la hipoteca por el 100% del valor de la vivienda. En esta promoción la mayoría de compradores es joven, entre 30-45 años, y entre el 5-10% ha comprado para invertir, el resto, ha sido para vivienda habitual.

En el siguiente cuadro se expone el valor de estas viviendas, y en ellos está incluida una plaza de garaje y un trastero.

VIVIENDAS	1 DORM	2 DORM	ATICOS 2 DORM	3 DORM	ATICOS 3 DORM
PRECIO MIN	224.000	215.000	300.000	330.000	497.000
PRECIO MAX	228.000	237.000		340.000	625.000

Tabla 15. Resumen precios promoción Banco Santander. (E. propia).

En otra promoción se ofrecen 76 viviendas, estas viviendas las comercializa Banesto, estas viviendas son de dos habitaciones y un único baño.

En esta promoción la mayoría de compradores es joven, entre 30-45 años, y entre el 5 -10% ha comprado para invertir, el resto, ha sido para vivienda habitual.

También se venden con la plaza de garaje y trastero incluido, y sus precios son:

VIVIENDAS	2 DORM	ATICOS 2 DORM
PRECIO MAX	289.000	340.000
PRECIO MIN	189.000	270.000

Tabla 16. Resumen precios promoción Banesto. (E. propia).

Creemos que no hay que dar más importancia a esta zona, aquí se encuentra una muestra general de la oferta de la Patacona, y de los precios más económicos que encontramos en dicha zona.

## 5. CONDICIONES HIPOTECARIAS.

### 5.1. CONDICIONES QUE OFRECEN LOS BANCOS.

Dentro de nuestro estudio, hemos realizado un muestreo de las condiciones hipotecarias que ofrecen los bancos hoy en día, para los posibles clientes finalistas.

De ellos hemos extraído diversos datos, como son las garantías que exigen actualmente los bancos, las condiciones que exigen para los clientes potenciales de la promoción, los factores que exigen de solvencia, los productos financieros o vinculaciones que exige el banco, y las tendencias y operaciones que se están realizando actualmente.

BANCOS	INTERESES	PRODUCTOS FINANCIEROS	CONDICIONES HIPOTECA	GARANTIAS EXIGIDAS	SOLVENCIA.	COMISIONES
<b>CAJA MURCIA</b>	euribor+1,5	Seguro de vida de los dos, Seguro de vivienda, Plan de pensiones y nómina o vinculación.	máx. 80% tasación hipoteca 30 ó 35 años	2 últimas nóminas, declaración de la renta, vida laboral, valor vivienda en propiedad si hay, prestamos que se deban	30 ó 35 % de los ingresos destinados a la hipoteca mínimo.	Comisión apertura 1%. Comisión por desistimiento 0,5%
<b>BANCO DE VALENCIA</b>	euribor+1,85 (contratando 6 de los productos financieros, cada uno rebaja el 10 %) revisión semestral comisiones apertura y cancelación (aprox. 1%) comisiones parciales (0%)	seguro de vida (50%), seguro vivienda, tarjeta 2000 € al año, domiciliación nómina > 800 €, plan de pensiones 600 €/año, 5 domiciliaciones, conjunto de productos: libreta ahorro, fondo inversión, banca electrónica, y depósito valores.	máx. 80 % tasación hipoteca 30 ó 35 años	3 últimas nominas, declaración de renta, valor de la vivienda en propiedad si la hay, préstamos que se deban.	30 ó 35 % de los ingresos destinados a la hipoteca mínimo.	Comisión apertura 1%. Comisión por desistimiento 0,50%
<b>BANCAJA</b>	euribor+1,30	seguro de vida, seguro de hogar, nomina y plan de pensiones	Max. 80% tasación hipoteca 30 o 35 años 100% si hay aval	2 últimas nóminas, declaración de la renta, vida laboral, valor vivienda en propiedad si hay, prestamos que se deban	30 ó 35 % de los ingresos destinados a la hipoteca mínimo.	Comisión apertura 1 %. Comisión por desistimiento 0,50%, al sexto año 0,25%.
<b>BANCO SANTANDER</b>	Euribor + 2,25	seguro de vida por 5 años, seguro de hogar, y plan de pensiones	Max. 80% tasación hipoteca 30 o 35 años 100% si hay aval	2 últimas nóminas, declaración de la renta, vida laboral, valor vivienda en propiedad si hay, prestamos que se deban	30 ó 35 % de los ingresos destinados a la hipoteca mínimo.	Comisión apertura 1 %. Comisión por desistimiento 0,50%, al sexto año 0,25%.
<b>CCM</b>	Euribor + 1, 25, serian las mejores condiciones, pero varían mucho dependiendo del nivel de ingresos y del % aportado a la hipoteca	seguro de vida, seguro de hogar, y plan de pensiones, domiciliación nominas, domiciliación de dos recibos y tarjeta de crédito, seguro amortización préstamo, seguro protección pagos, clientes con antigüedad de 5 años	Max. 80% tasación hipoteca, 40 años Max, siempre y cuando el titular no supere los 80 años, 100% si hay aval	2 últimas nominas, declaración de la renta, vida laboral, prestamos que se deban	40 % de los ingresos destinados a la hipoteca como mínimo	Comisión apertura 0,50%. Comisión por desistimiento 0,50%

*Tabla 16. Entidades bancarias. (E. propia).*

Como es sabido por todos, los bancos no siempre tienen el mismo trato con todos los clientes, por lo cual, todos estos datos obtenidos son genéricos, podrían variar, dependiendo de las condiciones particulares de cada cliente, sus vinculaciones, trato, y condiciones económicas individuales.

También habría que tener en cuenta para todos estos datos, que el estudio está realizado a día de hoy, pero sabemos claramente, que tenemos un mercado actual muy inestable, lo que da lugar a variaciones en todos los términos, en el paso del tiempo.

Como datos aportados por algunas entidades, las hipotecas que se están firmando son para viviendas de tres o cuatro dormitorios. De 100.000 ó 120.000 €, son hipotecas de pocas cantidades. La mayoría de sus clientes compran viviendas para residencia habitual. Los clientes oscilan entre edades de 30 a 45 años aproximadamente. Como recomendación de una de las entidades: “Las viviendas no deberían superar los 200.000 euros como precio unitario, exceptuando los áticos”, o “como oferta se debería añadir garaje y trastero o uno de los dos”.

Se puede concluir que la mayoría de las transacciones realizadas, alrededor del 90%, son destinadas a la vivienda habitual y un pequeño porcentaje a la inversión.

## 6. HIPOTESIS DEL PERFIL DEL CLIENTE.

### 6.1. GENERAL.

Lo que se ha podido extraer de este estudio y de los conocimientos de la zona de Alboraya, es que es un pueblo bastante tradicional, por lo que sus habitantes, suelen vivir en esta zona ó en la comarca. La gente que compra en Alboraya, es gente de la zona o del pueblo, y gente que quiere vivir cerca de Valencia, pues tiene la ventaja de ser una de las poblaciones más cercanas a Valencia. Las características de estos clientes podrían ser las siguientes:

### 6.2. CLIENTE TIPO.

- Pareja joven entre 25 y 45 años.
- Con ayuda familiar.
- Residentes de la población o la comarca. (% pequeño de residentes en Valencia).
- Con uno o dos hijos.
- Estudios medios.
- 1ª vivienda.
- Vivienda de reposición.
- 3 habitaciones con dos baños.
- Calidad media.
- Con zonas comunes.
- Con zonas terciarias y servicios cercanos.
- Cercanía accesos y medios de transportes.
- Capacidad de ahorro.
- Capacidad de endeudamiento del 30 al 40 %.
- Ingresos fijos al mes. Min 2.500 €.

## 7. DAFO COMERCIAL

### 7.1. INFORME DAFO

#### FORTALEZAS

- Alboraya es un pueblo con mucha demanda de viviendas.
- El desarrollo de esa nueva zona, colegio nuevo, parque, etc.
- El terreno es de nuestra propiedad.
- El nivel económico del pueblo es medio-alto.

#### DEBILIDADES

- El terreno tiene una hipoteca.
- Falta de imagen corporativa diferenciadora.
- Concesión de pocos préstamos hipotecarios por parte de los bancos.
- Dos promociones más en la misma calle.
- el precio mínimo resultante de venta de nuestra promoción es elevado.
- No hay diferenciación característica del producto en el mercado.

#### OPORTUNIDADES

- Poca oferta de viviendas económicas en Alboraya pueblo.
- Facilidad de ejecución.
- pocas promociones nuevas.

#### AMENAZAS

- Situación económica inestable de los compradores.
- Crisis económica.
- Viviendas en Alboraya playa, con muy buenas condiciones económicas.
- Caída de precios.
- ritmo de ventas actual bajo.
- Desarrollo de la zona parado.
- Falta de credibilidad bancaria.



## 8. ANALISIS Y EVALUACIÓN DE RIESGOS.

El análisis y evaluación de los riesgos consiste en la preidentificación de aquellos, según las fases del proyecto y determinación del daño que pueden generar sobre el coste, la calidad y los plazos de ejecución. Calificando cada uno de los riesgos según su importancia en el proyecto. (60%, 10%, 30% respectivamente).

La puntuación final es la suma de la probabilidad y los efectos multiplicados por su importancia dentro del proyecto. Ejemplo: el riesgo del estudio de mercado equivocado, cuantificado con 8,5 puntos está compuesto por:

$$8,5 = \text{probabilidad} + (\text{coste} \times 60\% + \text{calidad} \times 10\% + \text{plazo} \times 30\%)$$

$$= 3 + (7 \times 0,6 + 4 \times 0,1 + 3 \times 0,3)$$

Marcados en rojo los 5 riesgos más peligrosos en la promoción:

Fases del proyecto	Riesgos identificados	PROBABILIDAD 1 al 10	Calificación			cuantificación (puntuación)
			60%	10%	30%	
			COSTE	CALIDAD	PLAZO	
Estudio previo	Estudio de mercado equivocado	3	7	4	3	8,5
	Estudio de viabilidad equivocado	7	7	2	2	12
Financiación	Falta de credibilidad bancaria	6	7	2	7	12,5
	Subida de tipo de interés	6	7	2	6	12,2
	Falta de préstamo promotor	10	9	4	8	18,2
Definición del producto	Mala definición	5	6	8	3	10,3
	Cambio de tendencias mercado	3	4	7	2	6,7
	Incumplimiento de plazos de proyección	3	5	2	7	8,3
Licencias	Alargamiento del proceso	7	6	2	7	12,9
	Imprevistos	4	7	2	7	10,5
Contratación	Elección de proveedores	6	6	7	6	12,1
Ejecución	Incumplimiento del proyecto	5	6	8	3	10,3
	Imprevistos en plazos	7	6	2	9	13,5
	Imprevistos en costes	7	7	4	5	13,1
	Incumplimiento de plazos de ejecución	6	6	3	9	12,6
Venta	Redacción del plan de marketing	2	4	2	1	4,9
	Desarrollo parado en la zona	8	3	6	1	10,7
	Caída de precios	7	7	2	1	11,7
	Competencia en alboraya	5	5	2	1	8,5
	Competencia en la patacona	4	5	2	1	7,5
	Ritmo lento de ventas	9	9	2	1	14,9
	Concesión de préstamo cliente	6	5	2	1	9,5
	Subida de tipo de interés	6	3	2	1	8,3

Tabla 17. E. Propia.

## 9. PLAN DE VIABILIDAD.

### 9.1. METODO DE ESTUDIO DE VIABILIDAD.

Como es un caso real, se han tenido en cuenta muchos datos aportados, aunque las cifras son irreales.

- Se ha supuesto que se escritura el solar en enero 2008, y que no se inicia el proyecto básico hasta enero 2011.
- El comienzo del proyecto de ejecución, junto con la solicitud de la licencia de obras, se realizara en mayo 2011.
- El comienzo de obra se realizara en septiembre de 2011, y se prevé un plazo de ejecución de 20 meses, con lo que la obra finaliza en marzo de 2013, se recepciona de forma provisional en abril de 2013, y de forma definitiva en junio de 2013.
- Se ha supuesto un coste de solar de 1.200.000 €.
- Se ha supuesto que los pagos se realizan en el mes de compra del solar, todos de una vez.
- Todos los costes se han supuesto en %, y está indicado en el archivo Excel como % utilizados.
- Se ha supuesto un coste de construcción de 600 €/m<sup>2</sup> para las viviendas, para los garajes, 800 €/m<sup>2</sup> y 500 €/m<sup>2</sup>, para elementos comunes y zaguanes, además de 300 €/u de vivienda para coste de urbanización.
- Los costes de la obra o certificaciones, se han dividido a lo largo de toda la duración de la obra, lo que significa, que se ha dividido de forma igual en 21 meses.
- Los costes de honorarios, de dirección de obra, seguridad, calidad, etc., se han dividido de la misma forma, de forma igual a lo largo de toda la obra, y los costes de honorarios de proyecto, según proyectos.
- Los gastos legales se pagan más o menos, cuando se efectúan los actos.
- Y los gastos de gestión y comercialización se dividen durante todo el proyecto de forma igual.
- En los gastos financieros, se ha realizado el supuesto de que parte de ellos, ya están pagados, con lo que los contabilizamos como un coste del solar, por tanto se pagan en el mes donde se paga el solar, y el resto se divide en la duración del proyecto.
- En los costes de las licencias, se ha tenido en cuenta, los que marcan las ordenanzas de Alboraya.
- En esta operación no se tiene en cuenta ningún préstamo promotor, ya que las circunstancias reales son así.
- Aunque si se tienen en cuenta unos gastos financieros, por el préstamo del solar.

- No se tiene en cuenta el IAE, ya que no sabemos cuánto gana esta empresa por su actividad.
- De todas formas, se puede observar todo en la tabla adjunta y en los anexos de viabilidad que se encuentran posteriormente.

Todos los datos, cash-flow, cuadro de ventas, precios, y resultados, según los distintos escenarios, se encuentran resumidos en el archivo Excel vinculado en este enlace ([..\entrega definitiva\viabilidad.xlsx](#)), y en los archivos aportados en los anexos de viabilidad.

Ahora se observa un resumen de todos los resultados obtenidos.

### 9.2. ESTRUCTURA DE GASTOS.

	<b>EUROS</b>
<b>SOLAR</b>	<b>1.218.200,00</b>
<b>CONSTRUCCION</b>	<b>2.920.979,36</b>
<b>HONORARIOS FACULTATIVOS</b>	<b>270.728,44</b>
<b>GASTOS LEGALES</b>	<b>289.549,81</b>
<b>GASTOS DE GESTION</b>	<b>140.983,73</b>
<b>GASTOS DE COMERCIALIZACION</b>	<b>145.213,24</b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>300.000,00</b>
	<b>5.285.654,57</b>

Tabla 18. Se encuentra en el archivo Excel. V. Estudio económico.

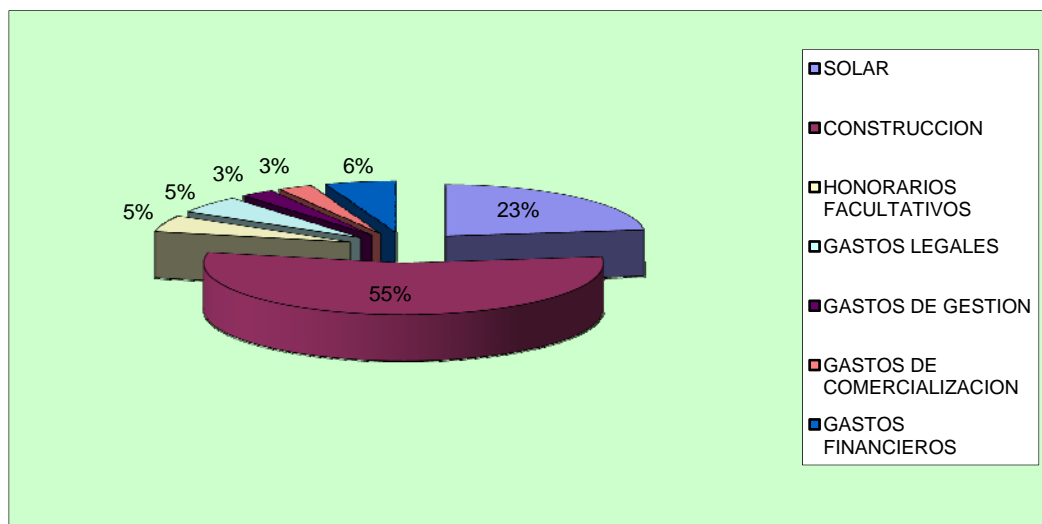


Fig. 17. Reparto de gastos. A. Excel. V. Estudio económico.

### 9.3. RESULTADO. ESCENARIO REALISTA

Vendemos todas las viviendas durante los 36 meses de la promoción, en un precio de 2500€/m<sup>2</sup>

ESCENARIO	
	UD.
VENTAS VIVIENDAS + GARAJES + TRASTEROS	30
PRECIO MEDIO VIVIENDA	209.165
PRECIO MEDIO (m <sup>2</sup> )	2.500
RITMO MEDIO DE VENTAS AL MES	0,83

#### CUENTA DE RESULTADOS

	EUROS
TOTAL INGRESOS	7.024.950,00
TOTAL COSTES	4.985.654,57
<b>BAII</b>	<b>2.039.295,43</b>
GASTOS FINANCIEROS	300.000,00
<b>BAI</b>	<b>1.739.295,43</b>
IMPUESTOS SOCIEDADES	608.753,40
<b>BN</b>	<b>1.130.542,03</b>

#### RATIO APARTIR DE LA CUENTA DE RESULTADOS

	TOTAL
RE(BAII/COSTE TOTAL)	38,58%
RE(BAI/COSTE TOTAL)	32,91%
MARGEN SOBRE VENTAS(BAI/VENTAS)	24,76%
REPERCUSION SUELO /VENTAS	17,08%
RPERCUSION SUELO/M <sup>2</sup> EDIF.SOBRE RASANTE	383,26

#### RENTABILIDAD APARTIR DEL CASH-FLOW

	TOTAL
TIR	23,09 %
VAN (5%)	1.261.430,16 €

Tabla 19. Archivo excel. Estudio economico.

\* (Se encuentra en los Anexos de viabilidad: A-1,A-2,A-3 y A-4).

\* Vinculado al archivo excel (Ventanas: cash-flow, estudio economico, precio viv, venta).

#### 9.4. RESULTADO. ESCENARIO PESIMISTA.

Ritmo de ventas lento. Se vende una vivienda cada dos meses, lo que significa que no vendemos todas las viviendas. Vendemos en 2500 €/m<sup>2</sup>

ESCENARIO	
	UD.
VIVIENDAS + GARAJES + TRASTEROS	18
PRECIO MEDIO VIVIENDA	209.165
PRECIO MEDIO m <sup>2</sup>	2.500
RITMO DE VENTAS MEDIO	0,50

#### CUENTA DE RESULTADOS

	EUROS
TOTAL INGRESOS	4.128.391,54
TOTAL COSTES(menos gastos financieros)	4.985.654,57
<b>BAII</b>	<b>-857.263,02</b>
GASTOS FINANCIEROS	300.000,00
<b>BAI</b>	<b>-1.157.263,02</b>
IMPUESTOS SOCIEDADES	-405.042,06
<b>BN</b>	<b>-752.220,97</b>

#### RATIO APARTIR DE LA CUENTA DE RESULTADOS

	TOTAL
RE(BAII/COSTE TOTAL)	-16,22%
RE(BAI/COSTE TOTAL)	-21,89%
MARGEN SOBRE VENTAS(BAI/VENTAS)	-28,03%
REPERCUSION SUELO /VENTAS	29,07%
REPERCUSION SUELO/M <sup>2</sup> EDIF.SOBRE RASANTE	383,26

#### RENTABILIDAD APARTIR DEL CASH-FLOW

	TOTAL
TIR	-26,56 %
VAN (5%)	-1.264.250,17 €

Tabla 20. Archivo excel. Estudio economico pesimista.

\* (Se encuentra en los Anexos de viabilidad: A-1,A-5,A-6 y A-7).

\* Vinculado al archivo excel, (Ventanas: cash-flow pesimista, estudio economico pesimista, precio viv, venta pesimista).

## 9.5. RESULTADO. ESCENARIO OPTIMISTA

Ritmo de ventas de 1,25 viviendas al mes (vendemos todo en 2 años), vendemos en 2800€/m<sup>2</sup>.

ESCENARIO	
	UD.
VIVIENDAS + GARAJES + TRASTEROS	30
PRECIO MEDIO VIVIENDA	209.165
PRECIO MEDIO m <sup>2</sup>	2.800
RITMO DE VENTAS	1,25

### CUENTA DE RESULTADOS

	EUROS
TOTAL INGRESOS	7.777.944,00
TOTAL COSTES(menos gastos financieros)	4.985.654,57
<b>BAII</b>	<b>2.792.289,43</b>
GASTOS FINANCIEROS	300.000,00
<b>BAI</b>	<b>2.492.289,43</b>
IMPUESTOS SOCIEDADES	872.301,30
<b>BN</b>	<b>1.619.988,13</b>

### RATIO APARTIR DE LA CUENTA DE RESULTADOS

	TOTAL
RE(BAII/COSTE TOTAL)	52,83%
RE(BAI/COSTE TOTAL)	47,15%
MARGEN SOBRE VENTAS(BAI/VENTAS)	32,04%
REPERCUSION SUELO /VENTAS	15,43%
RPERCUSION SUELO/M <sup>2</sup> EDIF.SOBRE RASANTE	383,26

### RENTABILIDAD APARTIR DEL CASH-FLOW

	TOTAL
TIR	34,42 %
VAN (5%)	1.903.460,10 €

Tabla 21. Archivo excel. Estudio economico optimista.

\* (Se encuentra en los Anexos de viabilidad: A-8,A-9,A-10 y A-11).

\* Vinculado al archivo excel, (Ventanas: cash-flow optimista, estudio economico optimista, precio viv opt, venta optimista).

## 10. ANALISIS DE SENSIBILIDAD.

El análisis de sensibilidad presentado refleja los cambios en los beneficios brutos, considerando un precio de venta de 2500€/m<sup>2</sup>.

- Se encuentra vinculado al archivo Excel (Ventana: análisis de sensibilidad, análisis de sensibilidad mod.)  
[...\entrega definitiva\viabilidad.xlsx](#)

Beneficio bruto			Ingresos																
			40%	35%	30%	25%	20%	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%	-30%	-35%	-40%
			9,834,930 €	9,483,683 €	9,132,435 €	8,781,188 €	8,429,940 €	8,078,693 €	7,727,445 €	7,376,198 €	7,024,950 €	6,673,703 €	6,322,455 €	5,971,208 €	5,619,960 €	5,268,713 €	4,917,465 €	4,566,218 €	4,214,970 €
Costes	30%	7.134.941 €	2,699,989 €	2,348,741 €	1,997,494 €	1,646,246 €	1,294,999 €	943,751 €	592,504 €	241,256 €	109,991 €	-461,239 €	-812,486 €	-1,163,734 €	-1,514,981 €	-1,866,229 €	-2,217,476 €	-2,568,724 €	-2,919,971 €
	25%	6.860.520 €	2,974,410 €	2,623,162 €	2,271,915 €	1,920,667 €	1,569,420 €	1,218,172 €	866,925 €	515,677 €	164,430 €	-186,818 €	-538,065 €	-889,313 €	-1,240,560 €	-1,591,808 €	-1,943,055 €	-2,294,303 €	-2,645,550 €
	20%	6.586.100 €	3,248,830 €	2,897,583 €	2,546,335 €	2,195,088 €	1,843,840 €	1,492,593 €	1,141,345 €	790,098 €	438,850 €	-87,603 €	-263,645 €	-614,892 €	-966,140 €	-1,317,387 €	-1,668,635 €	-2,019,882 €	-2,371,130 €
	15%	6.311.679 €	3,523,251 €	3,172,004 €	2,820,756 €	2,469,509 €	2,118,261 €	1,767,014 €	1,415,766 €	1,064,519 €	713,271 €	-362,024 €	-713,271 €	-1,064,519 €	-1,415,766 €	-1,767,014 €	-2,118,261 €	-2,469,509 €	-2,820,756 €
	10%	6.037.258 €	3,797,672 €	3,446,425 €	3,095,177 €	2,743,930 €	2,392,682 €	2,041,435 €	1,690,187 €	1,338,940 €	987,692 €	-636,445 €	-1,287,692 €	-1,938,939 €	-2,590,187 €	-3,241,435 €	-3,892,682 €	-4,543,930 €	-5,195,177 €
	5%	5.762.837 €	4,072,093 €	3,720,845 €	3,369,598 €	3,018,350 €	2,667,103 €	2,315,855 €	1,964,608 €	1,613,360 €	1,262,113 €	-910,865 €	-1,562,113 €	-2,213,360 €	-2,864,608 €	-3,515,855 €	-4,167,103 €	-4,818,350 €	-5,469,598 €
	0%	5.488.416 €	4,346,514 €	3,995,266 €	3,644,019 €	3,292,771 €	2,941,524 €	2,590,276 €	2,239,029 €	1,887,781 €	1,536,534 €	-1,185,286 €	-1,836,534 €	-2,487,781 €	-3,139,029 €	-3,790,276 €	-4,441,524 €	-5,092,771 €	-5,744,019 €
	-5%	5.213.996 €	4,620,934 €	4,269,687 €	3,918,439 €	3,567,192 €	3,215,944 €	2,864,697 €	2,513,449 €	2,162,202 €	1,810,954 €	-1,459,707 €	-2,110,954 €	-2,762,202 €	-3,413,449 €	-4,064,697 €	-4,715,944 €	-5,367,192 €	-6,018,439 €
	-10%	4.939.575 €	4,895,355 €	4,544,108 €	4,192,860 €	3,841,613 €	3,490,365 €	3,139,118 €	2,787,870 €	2,436,623 €	2,085,375 €	-1,734,128 €	-2,385,375 €	-3,036,623 €	-3,687,870 €	-4,339,118 €	-4,990,365 €	-5,641,613 €	-6,292,860 €
	-15%	4.665.154 €	5,169,776 €	4,818,529 €	4,467,281 €	4,116,034 €	3,764,786 €	3,413,539 €	3,062,291 €	2,711,044 €	2,359,796 €	-2,008,549 €	-2,659,796 €	-3,311,044 €	-3,962,291 €	-4,613,539 €	-5,264,786 €	-5,916,034 €	-6,567,281 €
	-20%	4.390.733 €	5,444,197 €	5,092,949 €	4,741,702 €	4,390,454 €	4,039,207 €	3,687,959 €	3,336,712 €	2,985,464 €	2,634,217 €	-2,283,969 €	-2,935,217 €	-3,586,464 €	-4,237,712 €	-4,888,959 €	-5,540,207 €	-6,191,454 €	-6,842,702 €
-25%	4.116.312 €	5,718,618 €	5,367,370 €	5,016,123 €	4,664,875 €	4,313,628 €	3,962,380 €	3,611,133 €	3,259,885 €	2,908,638 €	-2,557,390 €	-3,208,638 €	-3,859,885 €	-4,511,133 €	-5,162,380 €	-5,813,628 €	-6,464,875 €	-7,116,123 €	
-30%	3.841.891 €	5,993,039 €	5,641,791 €	5,290,544 €	4,939,296 €	4,588,049 €	4,236,801 €	3,885,554 €	3,534,306 €	3,183,059 €	-2,831,811 €	-3,483,059 €	-4,134,306 €	-4,785,554 €	-5,436,801 €	-6,088,049 €	-6,739,296 €	-7,390,544 €	

Beneficios/ Gastos			Ingresos																
			40%	35%	30%	25%	20%	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%	-30%	-35%	-40%
			9,834,930,00 €	9,483,682,50 €	9,132,435,00 €	8,781,187,50 €	8,429,940,00 €	8,078,692,50 €	7,727,445,00 €	7,376,197,50 €	7,024,950,00 €	6,673,702,50 €	6,322,455,00 €	5,971,207,50 €	5,619,960,00 €	5,268,712,50 €	4,917,465,00 €	4,566,217,50 €	4,214,970,00 €
Costes	30%	7.134.941,25 €	38%	33%	28%	23%	18%	13%	8%	3%	-2%	-6%	-11%	-16%	-21%	-26%	-31%	-36%	
	25%	6.860.520,43 €	42%	37%	32%	27%	22%	17%	12%	7%	2%	-3%	-8%	-12%	-17%	-22%	-27%	-32%	
	20%	6.586.099,61 €	46%	41%	36%	31%	26%	21%	16%	11%	6%	1%	-4%	-9%	-14%	-18%	-23%	-28%	
	15%	6.311.678,79 €	49%	44%	40%	35%	30%	25%	20%	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%	-20%	-24%	
	10%	6.037.257,98 €	53%	48%	43%	38%	34%	29%	24%	19%	14%	9%	4%	-1%	-6%	-11%	-16%	-21%	
	5%	5.762.837,16 €	57%	52%	47%	42%	37%	32%	28%	23%	18%	13%	8%	3%	-2%	-7%	-12%	-17%	
	0%	5.488.416,34 €	61%	56%	51%	46%	41%	36%	31%	26%	22%	17%	12%	7%	2%	-3%	-8%	-13%	
	-5%	5.213.995,53 €	65%	60%	55%	50%	45%	40%	35%	30%	25%	20%	16%	11%	6%	1%	-4%	-9%	
	-10%	4.939.574,71 €	69%	64%	59%	54%	49%	44%	39%	34%	29%	24%	19%	14%	10%	5%	0%	-5%	
	-15%	4.665.153,89 €	72%	68%	63%	58%	53%	48%	43%	38%	33%	28%	23%	18%	13%	8%	4%	-1%	
	-20%	4.390.733,07 €	76%	71%	66%	62%	57%	52%	47%	42%	37%	32%	27%	22%	17%	12%	7%	2%	
-25%	4.116.312,26 €	80%	75%	70%	65%	60%	55%	51%	46%	41%	36%	31%	26%	21%	16%	11%	6%		
-30%	3.841.891,44 €	84%	79%	74%	69%	64%	59%	54%	50%	45%	40%	35%	30%	25%	20%	15%	10%		



## 11. CONCLUSIÓN.

De todo este trabajo, extraemos diversas conclusiones, y observamos la viabilidad de dicho proyecto, desde distintos puntos de vista.

### **Ubicación de la promoción:**

La población de Alboraya ofrece buenos accesos, como cercanía a la ciudad, con la calidad de vida de un pueblo. Esto es un valor añadido.

Además los datos muestran una tasa de emigración baja, el rango dominante de edad, coincide con la de clientes potenciales. La población es de carácter tradicional y tiende a comprar vivienda en la zona, así que se puede decir que existe un mercado estable.

De los datos socio-económicos se observa que la población no sufre un porcentaje elevado de paro, pero también se puede decir que como estamos en un momento variable, estos datos no son muy relevantes.

### **Competencia:**

La vivienda de segunda mano actualmente no es una gran competencia, además de que no existe una oferta muy amplia en cuanto a calidades semejantes a las que ofreceremos en nuestro proyecto.

De obra nueva, existen pocas promociones, de pocas viviendas en general, con lo que se concluye que no hay mucha competencia. Cuatro de las promociones analizadas nos indican que tienen un ritmo lento de ventas, pero que además su producto no es del todo interesante. Las promociones no están ofrecidas por los bancos, lo que disminuye el riesgo de caída de precios. Aunque hay que destacar que es interesante evaluar constantemente a la competencia, porque son los que nos van a limitar a la hora de fijar precios.

Las promociones en la playa, si proporcionan una pequeña competencia, por las condiciones financieras, los precios que han bajado y las calidades altas que ofrecen. Aunque el producto y la zona son diferentes a nuestro producto,

y la conexión con Valencia es peor, vemos un ritmo de ventas considerablemente alto en la zona.

### **El producto:**

El producto ofrecido por toda la competencia, es prácticamente igual. Las calidades del acabado y de las instalaciones son de niveles medio-altos.

Eso nos da la oportunidad de diferenciar el producto del resto del mercado.

### **Cliente potencial:**

El cliente tipo no tiene mucha diferencia del habitual. Observamos que los motivos principales para la compra de vivienda en la promoción es quedarse en el pueblo y tener la ciudad a la vuelta.

Las condiciones hipotecarias son más rígidas que antes, pero tampoco son imposibles. Una pareja de trabajadores fijos con un sueldo y capacidad de ahorro normal, se pueden endeudar.

Las hipotecas concedidas son de pocas cantidades, lo que nos limita a la hora de fijar precios de vivienda.

### **Riesgos:**

El registro de riesgos y su evaluación deben ser actualizados durante todas las fases de la promoción. Es imprescindible un buen plan de gestión.

El peor de los riesgos de esta promoción, debido a la coyuntura actual, es el bajo ritmo de ventas. Y los pocos préstamos concedidos, "lo que incluye sus correspondientes condiciones".

### **Viabilidad económica:**

En principio el proyecto parece viable, desde el punto de vista económico.

Tanto en el escenario realista, como en el optimista que hemos planteado, obtenemos una rentabilidad buena, para la situación actual (23% y 34%, respectivamente). En el escenario pesimista que hemos planteado, el resultado es muy negativo, puesto que no se venden todas las viviendas, aun así, encuentro que esta situación podría ser mejorable, puesto que existe la

posibilidad de bajada de precios, o de otras opciones llegado el momento.

### **Conclusión final:**

El proyecto es viable, bajo las condiciones mencionadas anteriormente.

Pero habría que decir que hay que tener en cuenta la actual coyuntura.

- Los bancos no conceden los préstamos, sobre todo préstamo-promotor. Búsqueda de otro tipo de financiación.
- El bajo ritmo de ventas en general.
- La bajada de precios de las viviendas, debido entre otras causas a los activos que ofrecen los mismos bancos.

## 12. BIBLIOGRAFIA.

### Asignaturas Máster de edificación - Gestión:

- Viabilidad económica.
- Evaluación financiera.
- Gestión comercial.
- Promoción inmobiliaria.

### Libros:

- Viabilidad económica de promociones inmobiliarias. Marketing inmobiliario. Ed. UPV. M<sup>a</sup> Carmen Llinares Millán.

### Webs:

- Idealista.com
- Fotocasa.com
- Sociedad de Tasación S.A ([web.st-tasacion.es](http://web.st-tasacion.es))
- IVE, Instituto Valenciano de la edificación ([www.five.es](http://www.five.es))
- Banco de datos municipal. ([www.pre.gva.es/argos/bdmun](http://www.pre.gva.es/argos/bdmun))
- Instituto Nacional de estadística. ([www.ine.es](http://www.ine.es))
- Ayuntamiento de Alboraya. ([www.alboraya.org](http://www.alboraya.org))



# ANEXOS DE VIABILIDAD.

**PRECIOS VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS. PRECIOS DE VENTA.**

TIPO	UD	m2 CONS	VI\€/m2	2.500	COMPRA	APLAZADO	LLAVES	
				PRECIO				10%
P.BAJA	A1	1	78,35	2.500,00 €	195.875,00 €	19.587,50 €	39.175,00 €	137.112,50 €
	A2	1	76,35	2.500,00 €	190.875,00 €	19.087,50 €	38.175,00 €	133.612,50 €
	A3	1	60,47	2.500,00 €	151.175,00 €	15.117,50 €	30.235,00 €	105.822,50 €
	A4	1	52,02	2.500,00 €	130.050,00 €	13.005,00 €	26.010,00 €	91.035,00 €
	B1	1	85,62	2.500,00 €	214.050,00 €	21.405,00 €	42.810,00 €	149.835,00 €
	B2	1	85,62	2.500,00 €	214.050,00 €	21.405,00 €	42.810,00 €	149.835,00 €
	A5	1	82,25	2.500,00 €	205.625,00 €	20.562,50 €	41.125,00 €	143.937,50 €
	A6	1	80,03	2.500,00 €	200.075,00 €	20.007,50 €	40.015,00 €	140.052,50 €
P.1	A7	1	103,78	2.500,00 €	259.450,00 €	25.945,00 €	51.890,00 €	181.615,00 €
	A8	1	54,8	2.500,00 €	137.000,00 €	13.700,00 €	27.400,00 €	95.900,00 €
	B3	1	99,02	2.500,00 €	247.550,00 €	24.755,00 €	49.510,00 €	173.285,00 €
	B4	1	99,02	2.500,00 €	247.550,00 €	24.755,00 €	49.510,00 €	173.285,00 €
	A5	1	81,9	2.500,00 €	204.750,00 €	20.475,00 €	40.950,00 €	143.325,00 €
	A6	1	79,69	2.500,00 €	199.225,00 €	19.922,50 €	39.845,00 €	139.457,50 €
P.2	A7	1	103,35	2.500,00 €	258.375,00 €	25.837,50 €	51.675,00 €	180.862,50 €
	A8	1	54,57	2.500,00 €	136.425,00 €	13.642,50 €	27.285,00 €	95.497,50 €
	B3	1	99,02	2.500,00 €	247.550,00 €	24.755,00 €	49.510,00 €	173.285,00 €
	B4	1	99,02	2.500,00 €	247.550,00 €	24.755,00 €	49.510,00 €	173.285,00 €
	A5	1	54,57	2.500,00 €	136.425,00 €	13.642,50 €	27.285,00 €	95.497,50 €
	A6	1	81,9	2.500,00 €	204.750,00 €	20.475,00 €	40.950,00 €	143.325,00 €
P3	A7	1	79,69	2.500,00 €	199.225,00 €	19.922,50 €	39.845,00 €	139.457,50 €
	A8	1	103,35	2.500,00 €	258.375,00 €	25.837,50 €	51.675,00 €	180.862,50 €
	B3	1	99,02	2.500,00 €	247.550,00 €	24.755,00 €	49.510,00 €	173.285,00 €
	B4	1	99,02	2.500,00 €	247.550,00 €	24.755,00 €	49.510,00 €	173.285,00 €
	A5	1	81,9	2.500,00 €	204.750,00 €	20.475,00 €	40.950,00 €	143.325,00 €
	A6	1	79,69	2.500,00 €	199.225,00 €	19.922,50 €	39.845,00 €	139.457,50 €
P4	A7	1	103,35	2.500,00 €	258.375,00 €	25.837,50 €	51.675,00 €	180.862,50 €
	A8	1	54,57	2.500,00 €	136.425,00 €	13.642,50 €	27.285,00 €	95.497,50 €
	B3	1	99,02	2.500,00 €	247.550,00 €	24.755,00 €	49.510,00 €	173.285,00 €
	B4	1	99,02	2.500,00 €	247.550,00 €	24.755,00 €	49.510,00 €	173.285,00 €
	A5	1	81,9	2.500,00 €	204.750,00 €	20.475,00 €	40.950,00 €	143.325,00 €
	A6	1	79,69	2.500,00 €	199.225,00 €	19.922,50 €	39.845,00 €	139.457,50 €
TOTAL	30	2509,98	75.000,00 €	6.274.950,00 €	627.495,00 €	1.254.990,00 €	4.392.465,00 €	
MEDIO		83,666	2.500,00 €	209.165,00 €	20.916,50 €	41.833,00 €	146.415,50 €	

TIPO	UD	PRECIO/ UD	TOTAL
TRASTERO	30	4.000,00 €	120.000,00 €
PLAZA GJ	30	21.000,00 €	630.000,00 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE 30 VIVIENDAS EN ALBORAYA

CASH FLOW- ESTUDIO REALISTA

Main data table with columns for months (MES 1 to MES 73) and rows for various financial categories including construction costs, legal fees, management, and sales. Includes sub-headers like 'COMPRAS', 'GASTOS DOCUMENTALES', 'IMPUESTOS', 'HONORARIOS FACULTATIVOS', 'GASTOS LEGALES', 'GASTOS DE GESTION', 'GASTOS DE COMERCIALIZACION', 'GASTOS FINANCIEROS', 'VENTAS', 'CUBROS', 'PAGOS', 'LIQUIDACION IVA', and 'CUBROS - PAGOS-IVA'.





## CUENTA DE RESULTADOS

	EUROS
TOTAL INGRESOS	7.024.950,00
TOTAL COSTES	4.985.654,57
BaII	2.039.295,43
GASTOS FINANCIEROS	300.000,00
BAI	1.739.295,43
IMPUESTOS SOCIEDADES	608.753,40
BN	1.130.542,03

## RATIO APARTIR DE LA CUENTA DE RESULTADOS

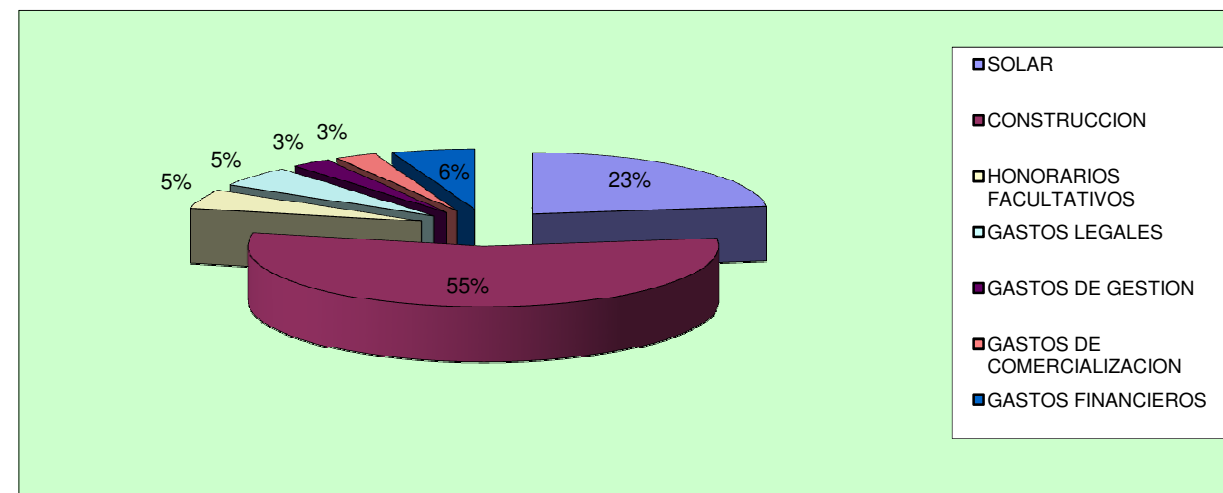
	TOTAL
RE(BaII/COSTE TOTAL)	38,58%
RE(BAI/COSTE TOTAL)	32,91%
MARGEN SOBRE VENTAS(BAI/VENTAS)	24,76%
REPERCUSION SUELO /VENTAS	17,08%
RPERCUSION SUELO/M2 EDIF.SOBRE RASANTE	383,26

## RENTABILIDAD APARTIR DEL CASH-FLOW

	TOTAL	
TIR	1,747%	23,09%
VAN(5%)	1.261.430,16 €	

## ESTRUCTURA DE GASTOS

	EUROS
SOLAR	1.218.200,00
CONSTRUCCION	2.920.979,36
HONORARIOS FACULTATIVOS	270.728,44
GASTOS LEGALES	289.549,81
GASTOS DE GESTION	140.983,73
GASTOS DE COMERCIALIZACION	145.213,24
GASTOS FINANCIEROS	300.000,00
	<b>5.285.654,57</b>







**ESTUDIO ECONOMICO PESIMISTA.****CUENTA DE RESULTADOS**

	<b>EUROS</b>
TOTAL INGRESOS	4.128.391,54
TOTAL COSTES(menos gastos financieros)	4.985.654,57
BAlI	-857.263,02
GASTOS FINANCIEROS	300.000,00
BAI	-1.157.263,02
IMPUESTOS SOCIEDADES	-405.042,06
BN	-752.220,97

**RATIO APARTIR DE LA CUENTA DE RESULTADOS**

	<b>TOTAL</b>
RE(BAlI/COSTE TOTAL)	-16,22%
RE(BAI/COSTE TOTAL)	-21,89%
MARGEN SOBRE VENTAS(BAI/VENTAS)	-28,03%
REPERCUSION SUELO /VENTAS	29,07%
RPERCUSION SUELO/M2 EDIF.SOBRE RASANTE	383,26

**RENTABILIDAD APARTIR DEL CASH-FLOW**

	<b>TOTAL</b>	
TIR	-2,54%	-26,56%
VAN(5%)	-1.264.250,17 €	

**ESTRUCTURA DE GASTOS**

	<b>EUROS</b>
SOLAR	1.218.200,00

**PRECIOS DE VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS PRECIOS DE VENTA OPTIMISTA.**

TIPO	UD	m2 CONS VIV	2.800		PRECIO	COMPRA		APLAZADO		LLAVES	
			€/m2	PRECIO		10%	20%	70%			
P.BAJA	A1	1	78,35	2.800,00 €	219.380,00 €	21.938,00 €	43.876,00 €	153.566,00 €			
	A2	1	76,35	2.800,00 €	213.780,00 €	21.378,00 €	42.756,00 €	149.646,00 €			
	A3	1	60,47	2.800,00 €	169.316,00 €	16.931,60 €	33.863,20 €	118.521,20 €			
	A4	1	52,02	2.800,00 €	145.656,00 €	14.565,60 €	29.131,20 €	101.959,20 €			
	B1	1	85,62	2.800,00 €	239.736,00 €	23.973,60 €	47.947,20 €	167.815,20 €			
	B2	1	85,62	2.800,00 €	239.736,00 €	23.973,60 €	47.947,20 €	167.815,20 €			
	A5	1	82,25	2.800,00 €	230.300,00 €	23.030,00 €	46.060,00 €	161.210,00 €			
	A6	1	80,03	2.800,00 €	224.084,00 €	22.408,40 €	44.816,80 €	156.858,80 €			
P.1	A7	1	103,78	2.800,00 €	290.584,00 €	29.058,40 €	58.116,80 €	203.408,80 €			
	A8	1	54,8	2.800,00 €	153.440,00 €	15.344,00 €	30.688,00 €	107.408,00 €			
	B3	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
	B4	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
	A5	1	81,9	2.800,00 €	229.320,00 €	22.932,00 €	45.864,00 €	160.524,00 €			
	A6	1	79,69	2.800,00 €	223.132,00 €	22.313,20 €	44.626,40 €	156.192,40 €			
	A7	1	103,35	2.800,00 €	289.380,00 €	28.938,00 €	57.876,00 €	202.566,00 €			
	A8	1	54,57	2.800,00 €	152.796,00 €	15.279,60 €	30.559,20 €	106.957,20 €			
P.2	B3	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
	B4	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
	A5	1	54,57	2.800,00 €	152.796,00 €	15.279,60 €	30.559,20 €	106.957,20 €			
	A6	1	81,9	2.800,00 €	229.320,00 €	22.932,00 €	45.864,00 €	160.524,00 €			
	A7	1	79,69	2.800,00 €	223.132,00 €	22.313,20 €	44.626,40 €	156.192,40 €			
	A8	1	103,35	2.800,00 €	289.380,00 €	28.938,00 €	57.876,00 €	202.566,00 €			
	B3	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
	B4	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
P3	A5	1	81,9	2.800,00 €	229.320,00 €	22.932,00 €	45.864,00 €	160.524,00 €			
	A6	1	79,69	2.800,00 €	223.132,00 €	22.313,20 €	44.626,40 €	156.192,40 €			
	A7	1	103,35	2.800,00 €	289.380,00 €	28.938,00 €	57.876,00 €	202.566,00 €			
	A8	1	54,57	2.800,00 €	152.796,00 €	15.279,60 €	30.559,20 €	106.957,20 €			
	B3	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
	B4	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
	A5	1	81,9	2.800,00 €	229.320,00 €	22.932,00 €	45.864,00 €	160.524,00 €			
	A6	1	79,69	2.800,00 €	223.132,00 €	22.313,20 €	44.626,40 €	156.192,40 €			
P4	A7	1	103,35	2.800,00 €	289.380,00 €	28.938,00 €	57.876,00 €	202.566,00 €			
	A8	1	54,57	2.800,00 €	152.796,00 €	15.279,60 €	30.559,20 €	106.957,20 €			
	B3	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
	B4	1	99,02	2.800,00 €	277.256,00 €	27.725,60 €	55.451,20 €	194.079,20 €			
	TOTAL	30	2509,98	84.000,00 €	7.027.944,00 €	702.794,40 €	1.405.588,80 €	4.919.560,80 €			
	MEDIO		83,666	2.800,00 €	234.264,80 €	23.426,48 €	46.852,96 €	163.985,36 €			

TIPO	UD	PRECIO/ UD	TOTAL
TRASTERO	30	4.000,00 €	120.000,00 €
PLAZA GJ	30	21.000,00 €	630.000,00 €

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE 30 VIVIENDAS EN ALBORAYA

CASH FLOW- ESTUDIO OPTIMISTA

Table with columns for months (MES 1 to MES 73) and rows for various financial categories including '1. COMPRA SOLAR', '2. GASTOS DOCUMENTALES', '3. IMPUESTOS', '4. CONSTRUCCION', '5. HONORARIOS FACULTATIVOS', '6. GASTOS LEGALES', '7. GASTOS DE GESTION', '8. GASTOS DE COMERCIALIZACION', '9. GASTOS FINANCIEROS', '10. VENTAS', '11. COBROS', '12. PAGOS', '13. LIQUIDACION DE IVA', and '14. PAGAMOS A HP'. Includes sub-totals and grand totals.



## ESTUDIO ECONOMICO OPTIMISTA

## CUENTA DE RESULTADOS

	EUROS
TOTAL INGRESOS	7.777.944,00
TOTAL COSTES(menos gastos financieros)	4.985.654,57
BAII	2.792.289,43
GASTOS FINANCIEROS	300.000,00
BAI	2.492.289,43
IMPUESTOS SOCIEDADES	872.301,30
BN	1.619.988,13

## RATIO APARTIR DE LA CUENTA DE RESULTADOS

	TOTAL
RE(BAII/COSTE TOTAL)	52,83%
RE(BAI/COSTE TOTAL)	47,15%
MARGEN SOBRE VENTAS(BAI/VENTAS)	32,04%
REPERCUSION SUELO /VENTAS	15,43%
RPERCUSION SUELO/M2 EDIF.SOBRE RASANTE	383,26

## RENTABILIDAD APARTIR DEL CASH-FLOW

	TOTAL	
TIR	2,50%	34,42%
VAN(5%)	1.903.460,10 €	

## ESTRUCTURA DE GASTOS

	EUROS
SOLAR	1.218.200,00
CONSTRUCCION	2.920.979,36
HONORARIOS FACULTATIVOS	270.728,44
GASTOS LEGALES	289.549,81
GASTOS DE GESTION	140.983,73
GASTOS DE COMERCIALIZACION	145.213,24
GASTOS FINANCIEROS	300.000,00
	5.285.654,57





# ANEXOS.



## I-A. Viviendas de Plaza Constitución.

EDIFICIO PLAZA DE LOS CONDUCTORES  
 Situada en: Getafe, Comunidad de Madrid  
 Promotor: Asiturra, S.L.

REF. NUESTRA	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BAÑOS	TERRAZA	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	M <sup>2</sup> UTILES	PRECIO	EUROS/M <sup>2</sup>
PLANO 1	TIPO A	PB	4	4	2 SI( 5,50 m2)	126,7	98,60	351.000 €	2.770 €
PLANO 2	TIPO B	PB	4	4	2 SI( 5,30 m2)	138,62	107,80	386.000 €	2.785 €
PLANO 3	TIPO C	1º	3	3	2	117,47	91,35	323.000 €	2.750 €
PLANO 4	TIPO E	1º	3	3	2	105,19	81,80	286.000 €	2.719 €
PLANO 5	TIPO H	2º ( DUPLEX)	2	2	2 SI(18 m2)	153,15	119,05	457.000 €	2.984 €
PLANO 6	TIPO G	2º ( DUPLEX)	2	2	2 SI(21,50 m2)	162,93	126,70	491.000 €	3.014 €

VALOR ÚTIL M<sup>2</sup> 2.785 €

**CALIDADES**  
 FACHADA: ladrillo caravista  
 PAVIMENTOS: Parquet y baños+ cocinas gres cerámico.  
 SANITARIOS Y GRIFERIA: Roca o similar  
 CALEFACCION: Instalación de aire por conductos.  
 AIRE ACONDICIONADO: Instalación de aire por conductos.  
 PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO: 30.000 euros

idealista.com

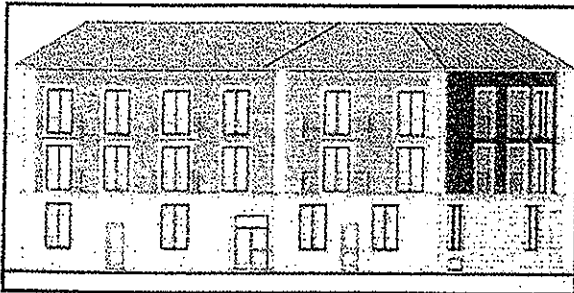
arquihabitats : plaza constitución

desde 316.000 euros  
8 pisos de 2, 3 y 4 dormitorios

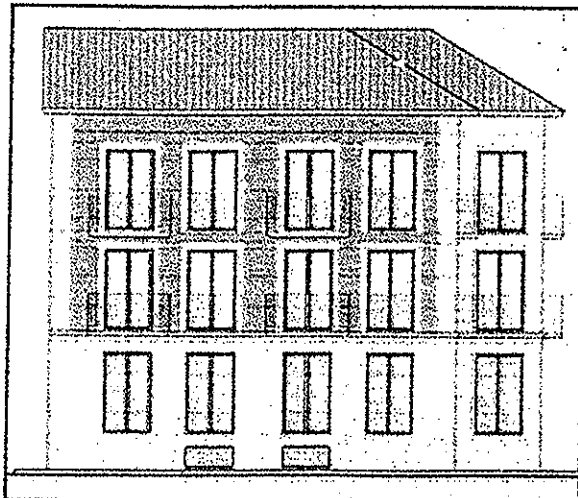
30.000 €

IVA a parte

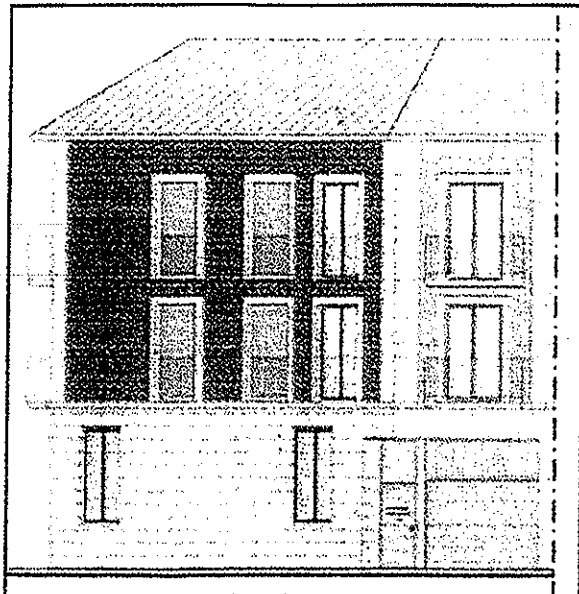
ampliar



ampliar



ampliar



**descripción**

viviendas construidas con las mejores calidades con cocina amueblada con electrodomésticos

**datos generales**

edificio de nueva planta  
8 viviendas  
viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios

**construcción**

entrega de llaves, julio 2009

copyright © 2000-2008 idealista.com

## EDIFICIO PLAZA CONSTITUCION

~ Alboraya ~

### ESTRUCTURA

Cimentación de hormigón armado.  
Forjados de hormigón armado, canto 30, con moldura en primer y último forjado.

### CERRAMIENTOS

En fachada principal: ladrillo cara vista y mortero monocapa en fachada posterior, aislante y cerramiento de ladrillo hueco.  
Separación entre viviendas: ladrillo hueco y doble trasdosado tipo Pladur o similar.  
Interiores: tipo Pladur o similar, con aislamiento.

### PAVIMENTOS

Se colocará gres cerámico sobre capa de mortero con manta anti-impacto, tomado con cemento de cola en baños, cocina y terrazas. Parqué sintético en vivienda. Pavimento de resinas en rampa de garaje.

### REVESTIMIENTOS

En interior de las viviendas: revestimiento de yeso a buena vista en techos, pintado en liso o al gotéale fino y plástificado.  
En baños y cocinas: alicatado de azulejo de primera calidad.  
En aseos, baños, cocina y pasillos se colocará falso techo de escayola.

### CARPINTERIA

Exterior: Aluminio lacado en blanco en ventanas y puertas balconeras. Puerta de entrada a vivienda acorazada metálica, chapada de madera noble.

Interior: Puertas interiores de madera chapada de haya y puertas de armarios de madera chapada de haya. Armarios forrados de melamina.

Puerta de garaje: Microperforada y apertura con mando a distancia.  
Mobiliario de cocina: chapado de cerezo o similar.

## FONTANERIA

Tuberías de pvc aisladas para agua caliente.  
Sanitarios: Modelo Roca o similar (color suave)  
Instalación toma de lavavajillas y lavadora.  
Cabina de ducha con hidromasaje.

## SISTEMA SEGURIDAD EN GARAGE Y ZAGUÁN

Central de alarma microprocesada, programación por teclado local, códigos de usuario, memoria de eventos con fecha, hora y número de evento.

Teclado codificado para la activación/ desactivación, control de eventos por leds.

Control de intrusión mediante detectores volumétricos de infrarrojos pasivos.

Posibilidad de conexión central receptora de alarmas.

Avisador acústico/ luminoso mediante Sirena bitonal.

Cámara de TV en zaguán y garaje.

## AIRE ACONDICIONADO

Preinstalación de conductos de difusión lineal.  
Equipos Frío-Calor con control de temperatura general.

## SISTEMA DE SEGURIDAD COMPUESTO POR

Central de alarma microprocesada de 6 zonas cableadas más una de incendios. Transmisor y modem de comunicación integrados, programación por teclado o PC remoto o local, 8 códigos de usuario, memoria de 100 eventos con fecha, hora y, número de evento.

Teclado alfanumérico codificado para la activación / desactivación, control de eventos por leds.

Control de intrusión mediante detectores volumétricos de infrarrojos pasivos

Detección de incendios mediante un detector térmico instalado en la cocina

Detección de gas ciudad, gas natural, propano y butano mediante detector autónomo

**ELECTRICIDAD:**

Antena colectiva VHF-UHF  
Tres tomas de teléfono por vivienda.  
Video-portero electrónico.

**ELECTRODOMESTICOS:**

Horno.  
Campana.  
Calentador eléctrico  
Vitrocerámica

Vidrio climalit 4+6+4 en fachada exterior.  
Vidrio de 5 mm. en fachada interior.  
Vidrio bimat en puertas interiores.

Pavimento de mármol en zaguán y escalera principal.  
Paredes: mármol, madera, vidrio.

**NOTA**

La Dirección Facultativa y en fase de ejecución de obra, pondrá a disposición de los clientes compradores, para su elección y posterior instalación en sus viviendas, tal y como estén expuestas:

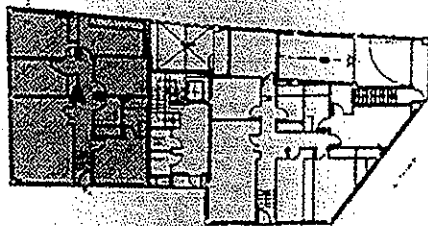
- Alicatado y pavimentos de baños y aseos.
- Alicatado y pavimentos de cocina.
- Mobiliario de cocina
- Carpintería interior de madera.

La Dirección Facultativa se reserva el derecho de efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o por defecto de suministro o existencias de los correspondientes proveedores, durante la ejecución de las mismas.

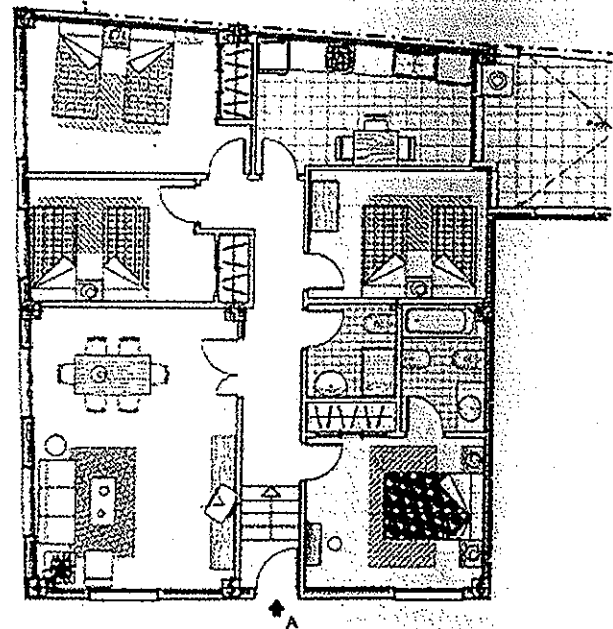
El presente documento es de carácter contractual y deberá estar anexo al contrato de compraventa y firmado por ambas partes.



PLANO 1



Plaza Constitución



Plaza Constitución

381.000 €

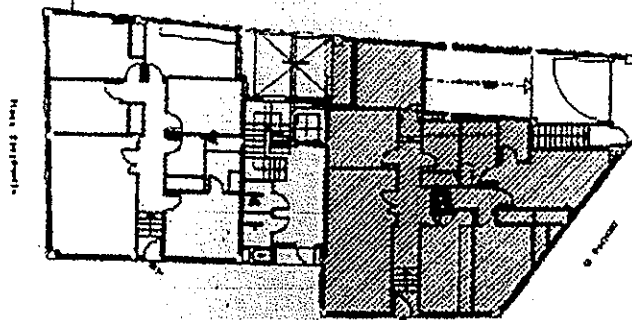
**TIPO A**

SUP. UTIL. = 98,60 m<sup>2</sup>

SUP. CONS. + E.C. = 126,79 m<sup>2</sup>

TERRAZA PATIO = 5,50 m<sup>2</sup>

PLANTA BAJA



COMERCIO

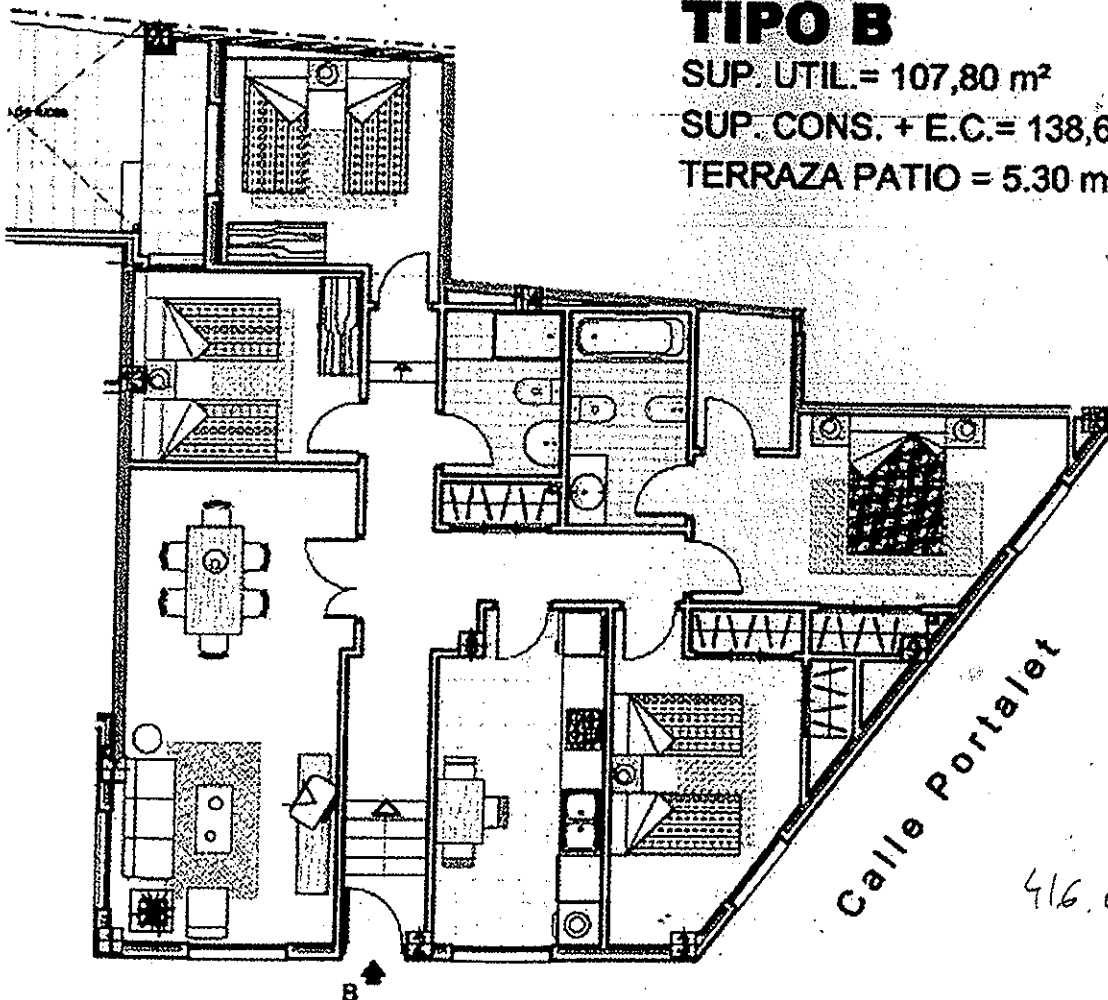
PLAZA CONSTITUCIÓN

## TIPO B

SUP. UTIL. = 107,80 m<sup>2</sup>

SUP. CONS. + E.C. = 138,62 m<sup>2</sup>

TERRAZA PATIO = 5.30 m<sup>2</sup>.



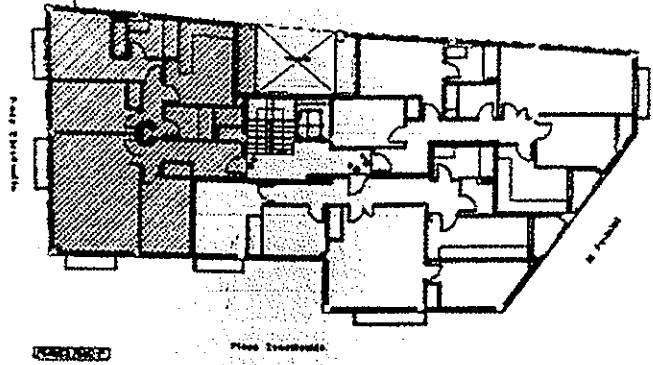
Calle Portalet

416.000 €

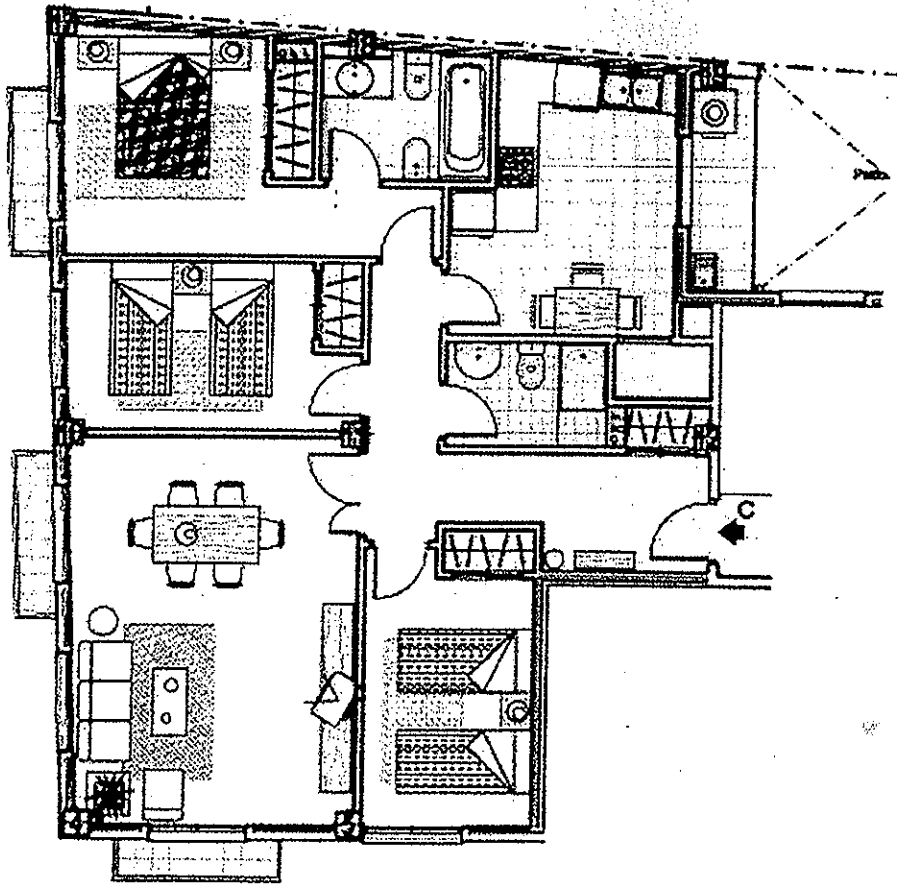
Plaza Constitución

PLANTA BAJA

PLANO 3



Plaza Constitución



Plaza Constitución

353.000€

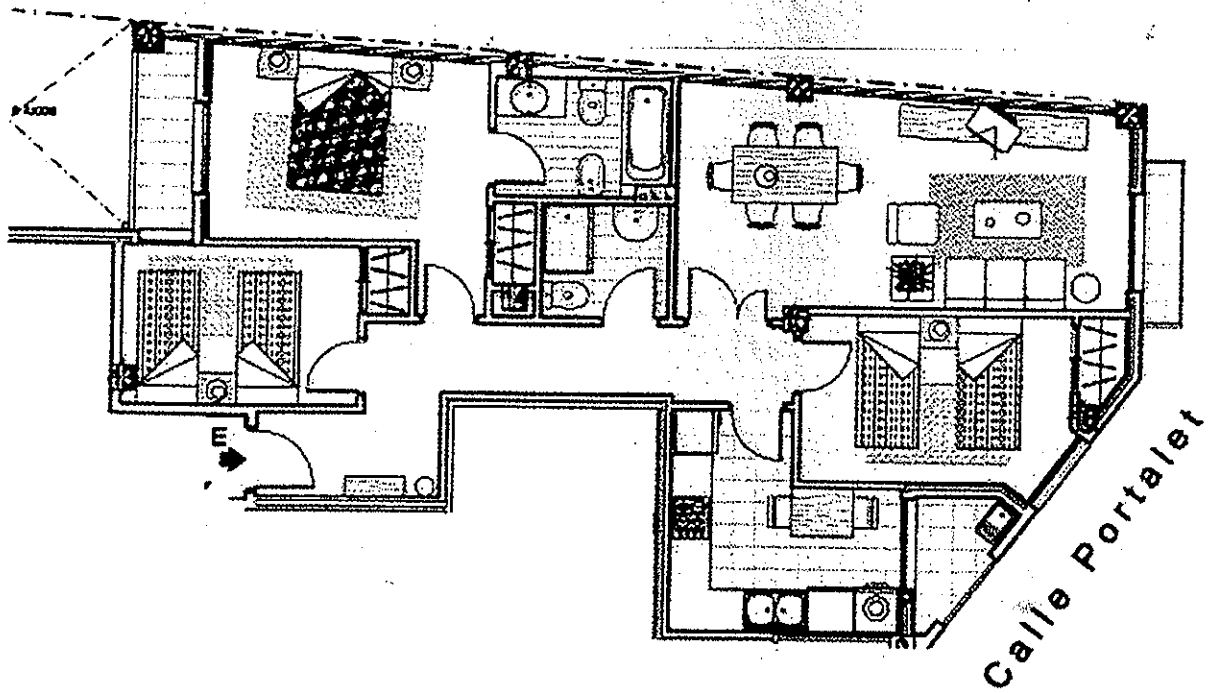
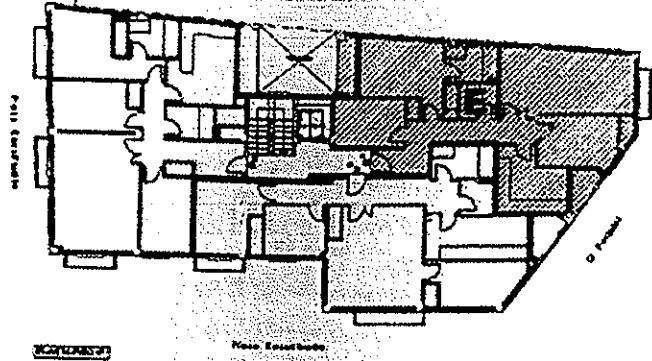
PLANTA PISO 1º

**TIPO C**

SUP. UTIL.= 91,35 m<sup>2</sup>

SUP. CONS. + E.C.= 117,47 m<sup>2</sup>

PLAN 001



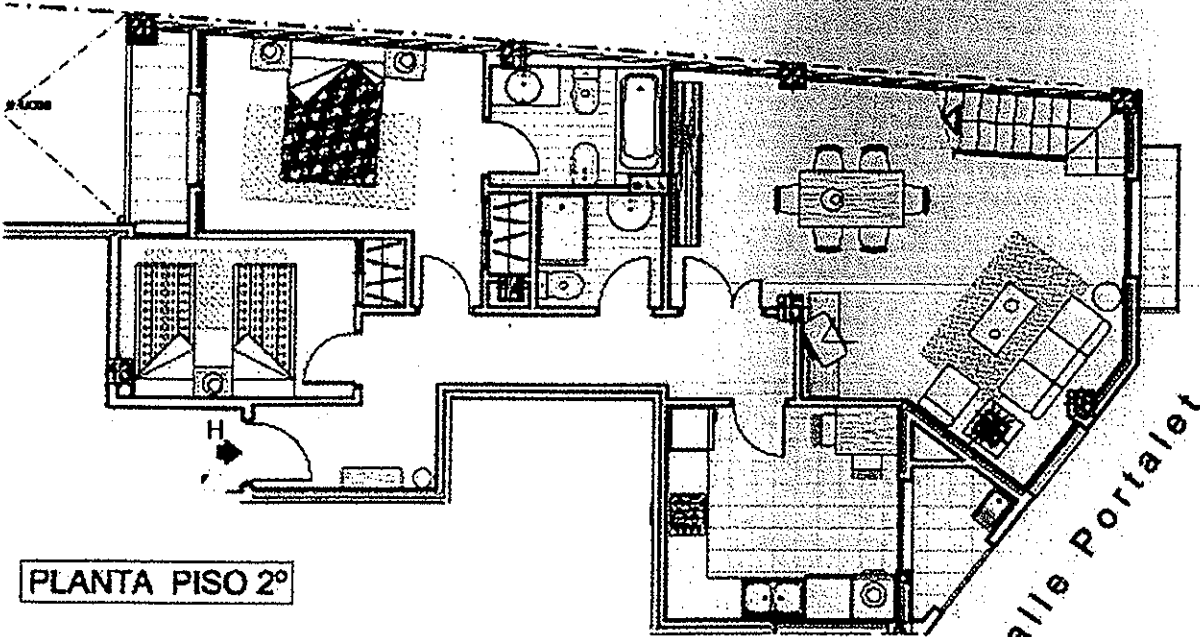
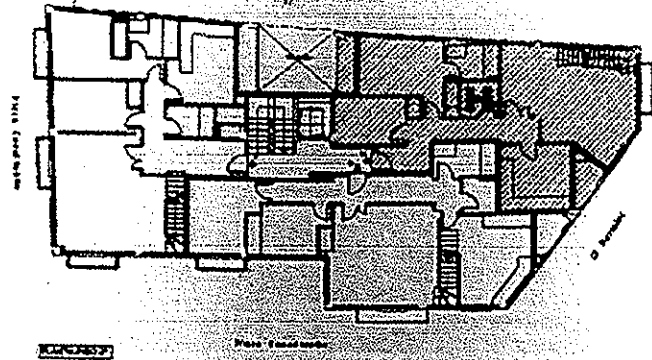
PLANTA PISO 1º

316.000 €

## TIPO E

SUP. UTIL. = 81,80 m<sup>2</sup>

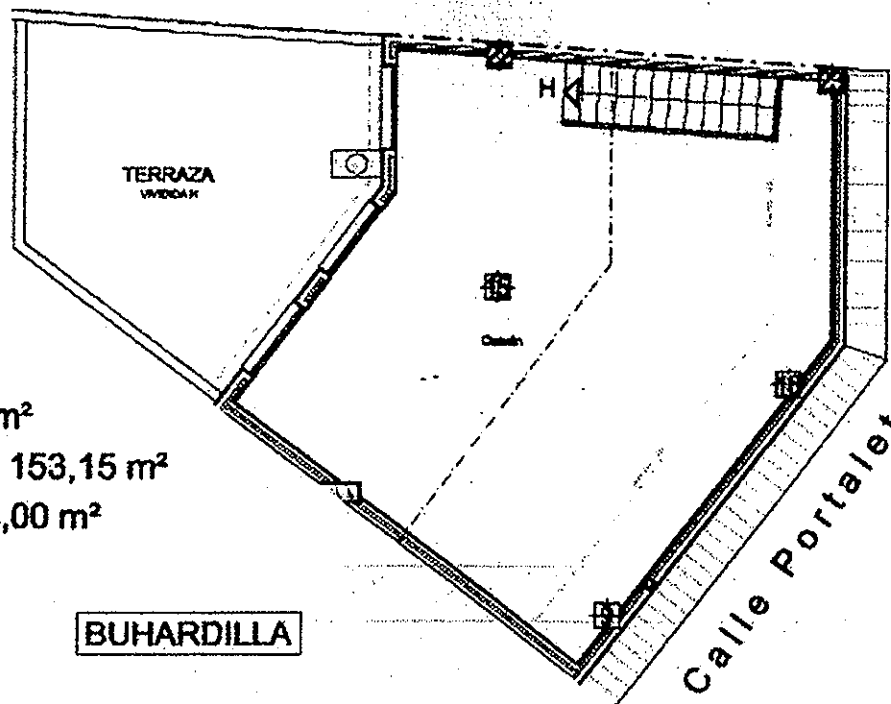
SUP. CONS. + E.C. = 105,19 m<sup>2</sup>



PLANTA PISO 2º

Calle Portalet

487.600 €



BUHARDILLA

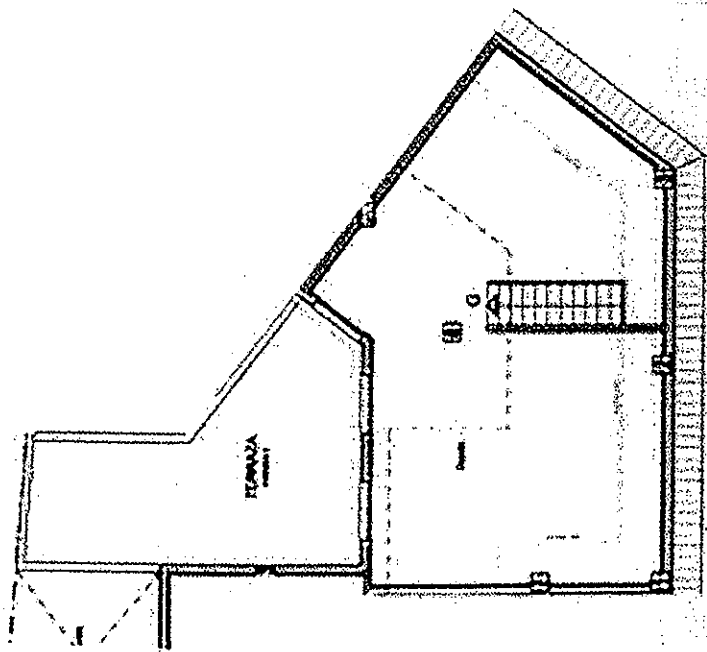
Calle Portalet

### TIPO H

SUP. UTIL. = 119,05 m<sup>2</sup>

SUP. CONS. + E.C. = 153,15 m<sup>2</sup>

SUP. TERRAZA = 18,00 m<sup>2</sup>



BAJOCUBIERTA

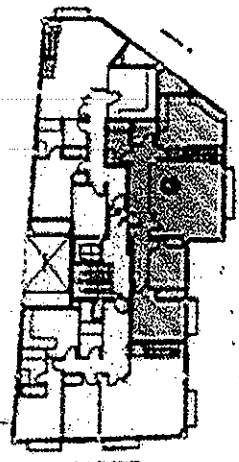
Plaza Constitución

**TIPO G**

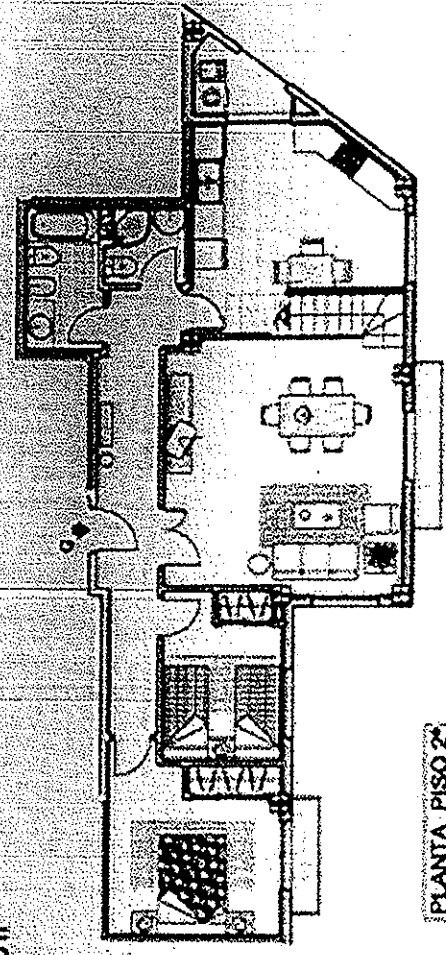
SUP. UTIL. = 126,70 m<sup>2</sup>

SUP. CONS. + E.C. = 162,93 m<sup>2</sup>

SUP. TERRAZA = 21,50 m<sup>2</sup>



521.250€



PLANTA PISO 2º

Plaza Constitución



## II-A. Viviendas de Avda. Aragón.

**EDIFICIO ARAGON**

Situación: C/ LEPANTO ESQUINA PASEO ARAGON

Promotor: Grupo Salvador Vila

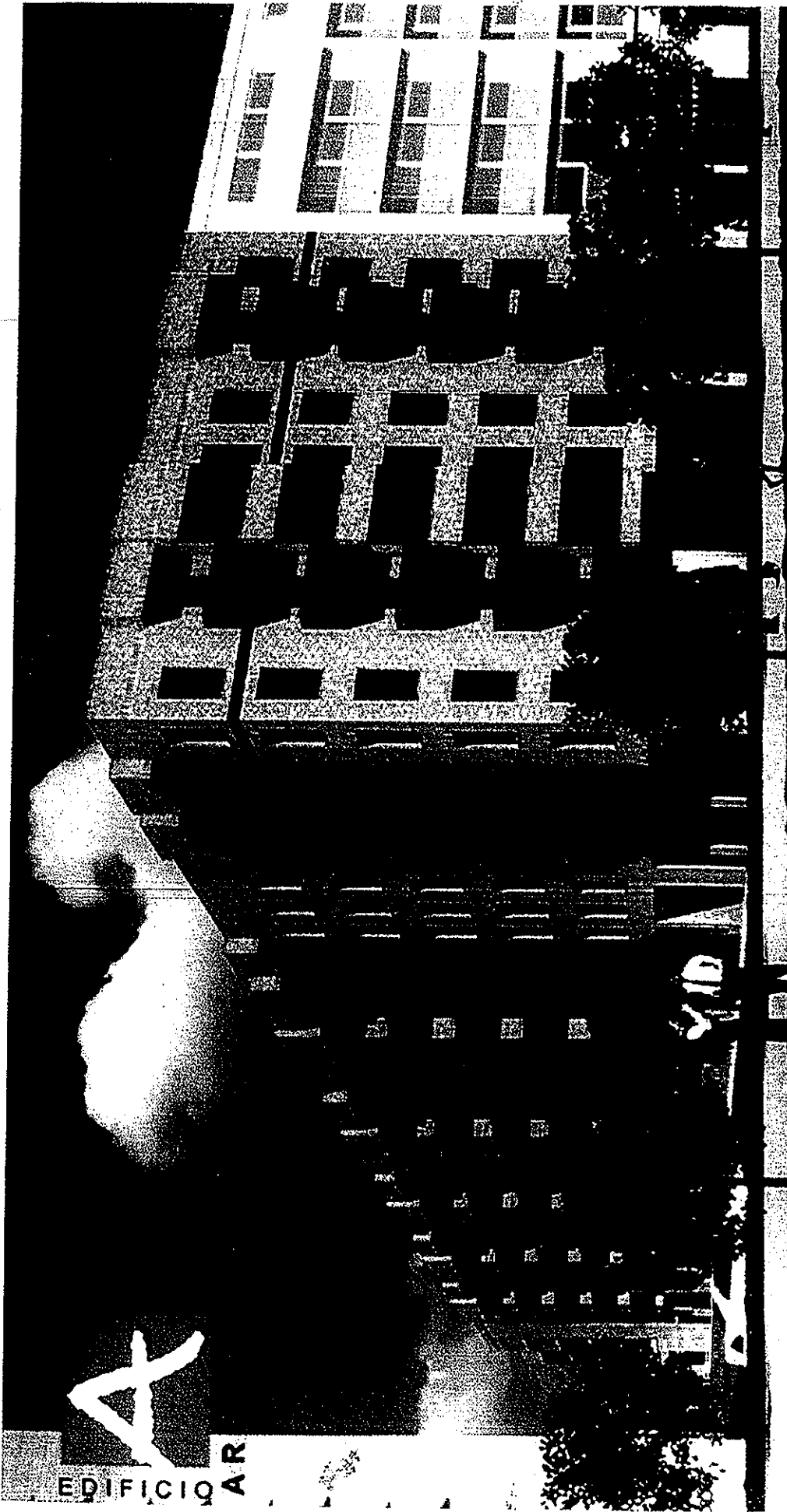
REF.	NUESTRA	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BAÑOS	TERRAZA	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	M <sup>2</sup> UTILES	PRECIO	EUROS/ M <sup>2</sup>
PLANO 1		TIPO H	1º	1	1	0	50,75	44,18	162.874 €	3.209 €
PLANO 1		TIPO H	5º	1	1	0	50,75	44,18	179.101 €	3.529 €
PLANO 2		TIPO Q	1º	3	2	0	112,16	98,79	448.956 €	4.003 €
PLANO 2		TIPO Q	5º	3	2	0	112,16	98,79	474.799 €	4.233 €
PLANO 3		TIPO D	PB	3	2	SI (50 M2)	97,65	87,07	316.733 €	3.244 €
PLANO 3		TIPO D	1º	3	2	SI (23 M2)	97,65	87,07	288.486 €	2.954 €
PLANO 3		TIPO D	2º	3	2	0	97,65	87,07	285.480 €	2.924 €
PLANO 3		TIPO D	4º	3	2	0	97,65	87,07	299.304 €	3.065 €
PLANO 4		TIPO P	1º	2	2	0	80,32	71,01	302.128 €	3.762 €
PLANO 4		TIPO P	4º	2	2	0	80,32	71,01	321.541 €	4.003 €

Valor medio del m2 3.493 €

**CALIDADES**

FACHADA: ladrillo caravista  
 PAVIMENTOS: Marmol y baños+ cocinas gres cerámico de Porcelanosa.  
 SANITARIOS Y GRIFERIA: Roca y Grohe.  
 CALEFACCION: Preinstalación de aire por conductos.  
 AIRE ACONDICIONADO: Preinstalación de aire acondicionado por conductos  
 PLAZAS DE GARAJE: desde 19.232 euros  
 TRASTEROS: desde 3.970 euros





**A**  
EDIFICIO AR

## Memoria de Calidades

### ESTRUCTURA:

Tanto cimentación como muros de sótano, pilares y forjados se realizarán con hormigón armado monolítico de acuerdo con la Instrucción EHE y Normas de Control de Calidad vigentes.

### CERRAMIENTOS:

Exterior combinado a base de ladrillo cerámico cara vista y revestimiento pétreo, con cámara impermeabilizada interiormente con aislamiento térmico y acústico, cumpliendo con la Normativa Básica de Edificación.

Carpintería de aluminio anodizado a color en fachadas, que determinará la Dirección Facultativa, con doble acristalamiento CLIMALIT (6+C+4) y persianas de aluminio a juego.

### ZAGUANES:

Gran acabado, decorados con espejos, mármoles y estuco.

### SOLADOS: \*

Mármol en zaguán y escaleras.

Mármol serpegeante, pulido y abrillantado en vivienda, excepto cocina y baños. \*

Cocina y baños con plaqueta cerámica de 1ª calidad. PORCELANOSA

### REVESTIMIENTOS:

Enlucido de yeso, ángulo vivo, en paredes y techos a excepción de cocina, pasillos y baños, en donde se realizará con falso techo de escayola.

Pintura lisa plastificada en interiores de viviendas.

Molduras de escayola en pasillos, habitación principal y salón comedor.

### ALICATADOS:

Azulejo de 1ª calidad hasta techos en baños 1º, 2º y cocina, con el motivo decorativo que determine la Dirección Facultativa. **PORCELANOSA**

Baño principal en gres **porcelánico rectificado**, formato grande.

### CARPINTERÍA DE MADERA:

Puertas de acabado en **Maple**, con galces y tapajuntas revestidos.

Armarios empotrados revestidos interiormente, con balda de separación del altillo y barra de colgar. La anchura de los armarios irá en función de la modulación de las puertas.

Puerta de acceso vivienda **acorazada**, con varios anclajes de seguridad.

Manivelas y herrajes acabados en cromo mate.

### COCINA:

Cocina, **postformada en color**, con armarios-altos y bajos.

Vitrocerámica, campana decorativa, horno y microondas en acero inoxidable.

Bancada de **granito multicolor**.

Fregadero de acero inoxidable y grifería monomando. **GROHE**

### CARPINTERÍA METÁLICA:

Carpintería de **aluminio anodizado a color en fachadas**, **TECHNAL**, que determinará la Dirección Facultativa, cumpliendo la Normativa Europea EWAA-EURAS y el Control de Calidad. **Persianas de aluminio a juego**.

### SANITARIOS:

Sanitarios de porcelana vitrificada blanca, modelos **Dama Senso**. **ROCA**

Bañera Princess y plato de ducha Malta en baños 1º y 2º, respectivamente.

Mueble de baño con seno **encastrado en baño 1º**.

### FONTANERÍA:

Instalación de agua fría y caliente en tubería de polipropileno reticulado en toda la vivienda, con llaves de paso independizando cada local húmedo, de acuerdo con el Reglamento de Industria, llaves de regulación en bidé, lavabo e inodoro.

Instalación de termo eléctrico.

Tomas para lavadora y lavavajillas.

Grifería monomando en cocina y baños. **GROHE**

### INSTALACIÓN ELÉCTRICA:

Electrificación elevada a 9.2 Kw., de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 2002.

Tomas de teléfono y antena parabólica colectiva, con canalización interior, en salón, dormitorios y cocina, según reglamentos.

Proyecto adecuado al Reglamento de Telecomunicaciones, R.D.L. 401/2003 I.C.T.

Instalación de video-portero.

Instalación de termo eléctrico.

**Instalación de alarma.**

### VARIOS:

**Instalación Completa de Aire Acondicionado, frío-calor.**

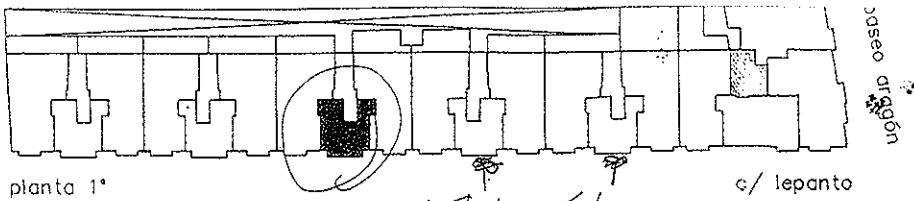
Todo el edificio estará protegido contra incendios de acuerdo con la Normativa NBE-CPI-96 y la Ordenanza Municipal.

(\*) El mármol es una piedra natural por lo que, pese a ser seleccionado en cantera para cada vivienda en un entorno de color aproximado, no tiene uniformidad exacta de tono y pueden existir piezas con diferentes tonos de color.

La presente memoria, así como los planos y perspectivas facilitados, son de carácter orientativo, pudiendo presentar variaciones en función de las necesidades técnicas de la Dirección Facultativa, sin detrimento de la calidad constructiva general.

Valencia, Agosto de 2.006

Los arquitectos  
bolant & francés arquitectos asociados, s.l.



planta 1ª

c/ Lepanto

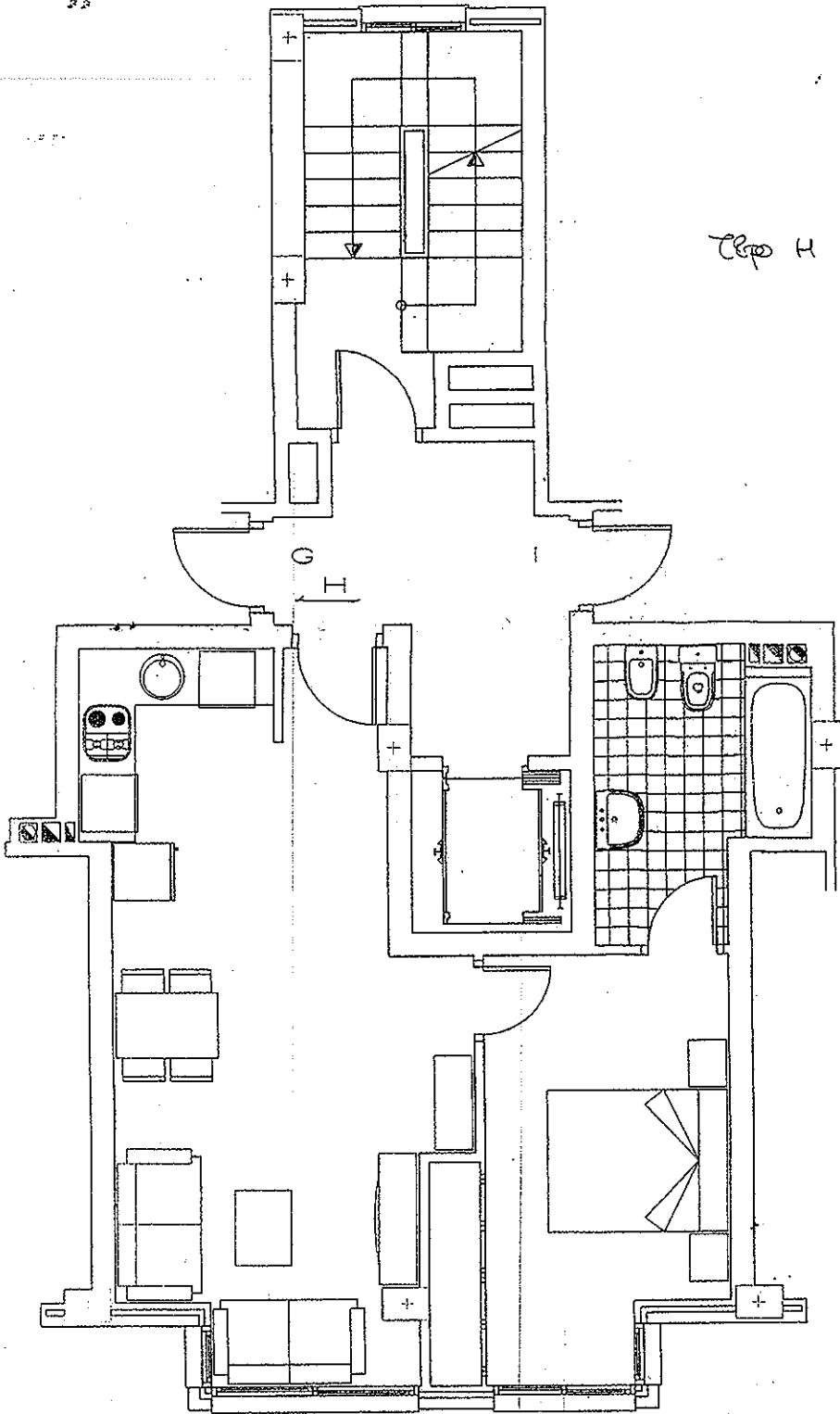
*Handwritten notes:*  
Lepanto  
c/ Lepanto

Tipo A; 1ª planta

27.180.000 + I.I.V.A.

5ª planta

Tipo H 5ª planta; 29.800.000 + I.I.V.A.

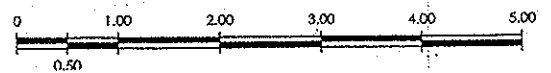


GRUPO  
**VILA**  
SALVADOR VILA

*Obras bien hechas*

Vivienda Tipo H. escala 1/50

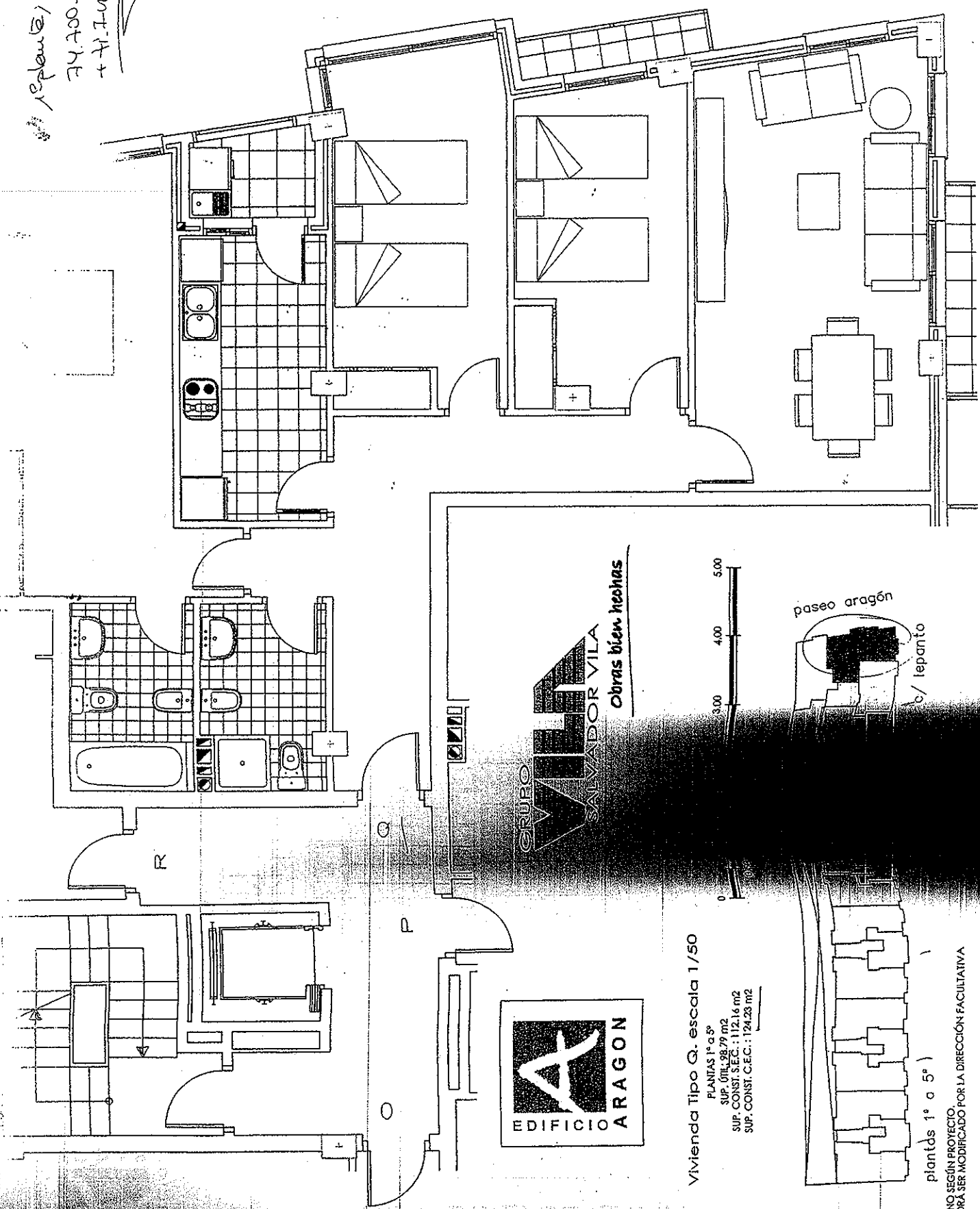
PLANTAS 1ª a 5ª  
SUP. ÚTIL: 44,18 m<sup>2</sup>  
SUP. CONST. S.E.C.: 50,75 m<sup>2</sup>  
SUP. CONST. C.E.C.: 56,21 m<sup>2</sup>



PLANTA H

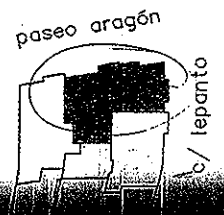
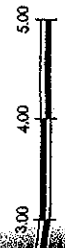
PLANO 2

74.700.000  
+ I.T.U.A.



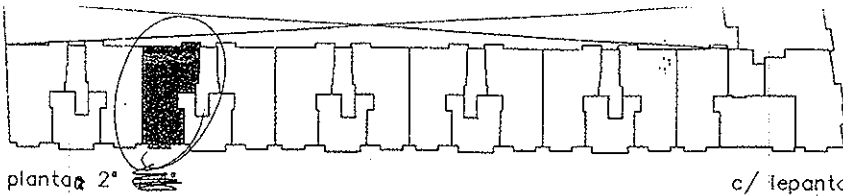
Vivienda Tipo Q. escala 1/50

PLANTAS 1ª a 8ª  
 SUP. ÚTIL: 98,79 m<sup>2</sup>  
 SUP. CONST. S.E.C.: 112,16 m<sup>2</sup>  
 SUP. CONST. C.E.C.: 124,23 m<sup>2</sup>



plantas 1ª a 5ª

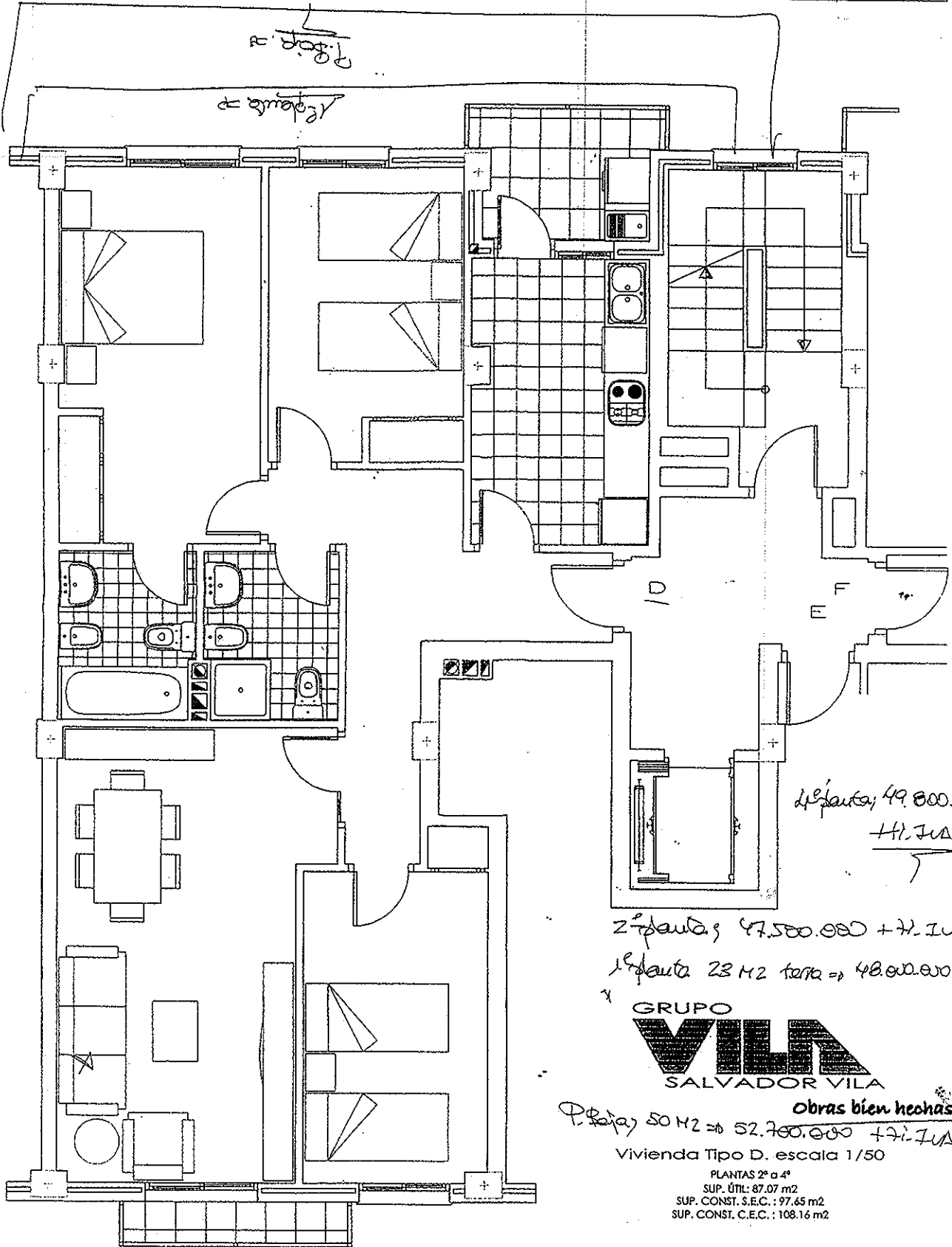
PLANO SEGÚN PROYECTO.  
PODRÁ SER MODIFICADO POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA



edif. aragon

planta 2°

c/ Lepanto



planta; 49.800.000  
+ I.I.A.

2ª planta; 47.500.000 + I.I.A.

planta 23 M2 terraza => 48.000.000 + I.I.A.

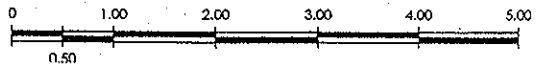
GRUPO  
**VILA**  
SALVADOR VILA

Obras bien hechas  
planta 50 M2 => 52.700.000 + I.I.A.

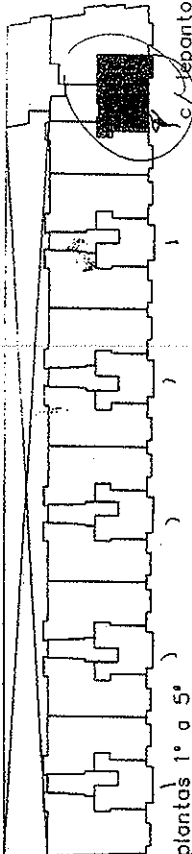
Vivienda Tipo D. escala 1/50

PLANTAS 2° a 4°  
SUP. ÚTIL: 87,07 m2  
SUP. CONST. S.E.C.: 97,65 m2  
SUP. CONST. C.E.C.: 108,16 m2

*Handwritten signature or note*



Arquitecto aragón



PLANO 4

50.270.000 + 7i. IVA.-

Apartir 2200.000 + 4i. IVA

Apartir 660.000 + 4i. IVA

de planta; 53.500.000 + 4i. IVA

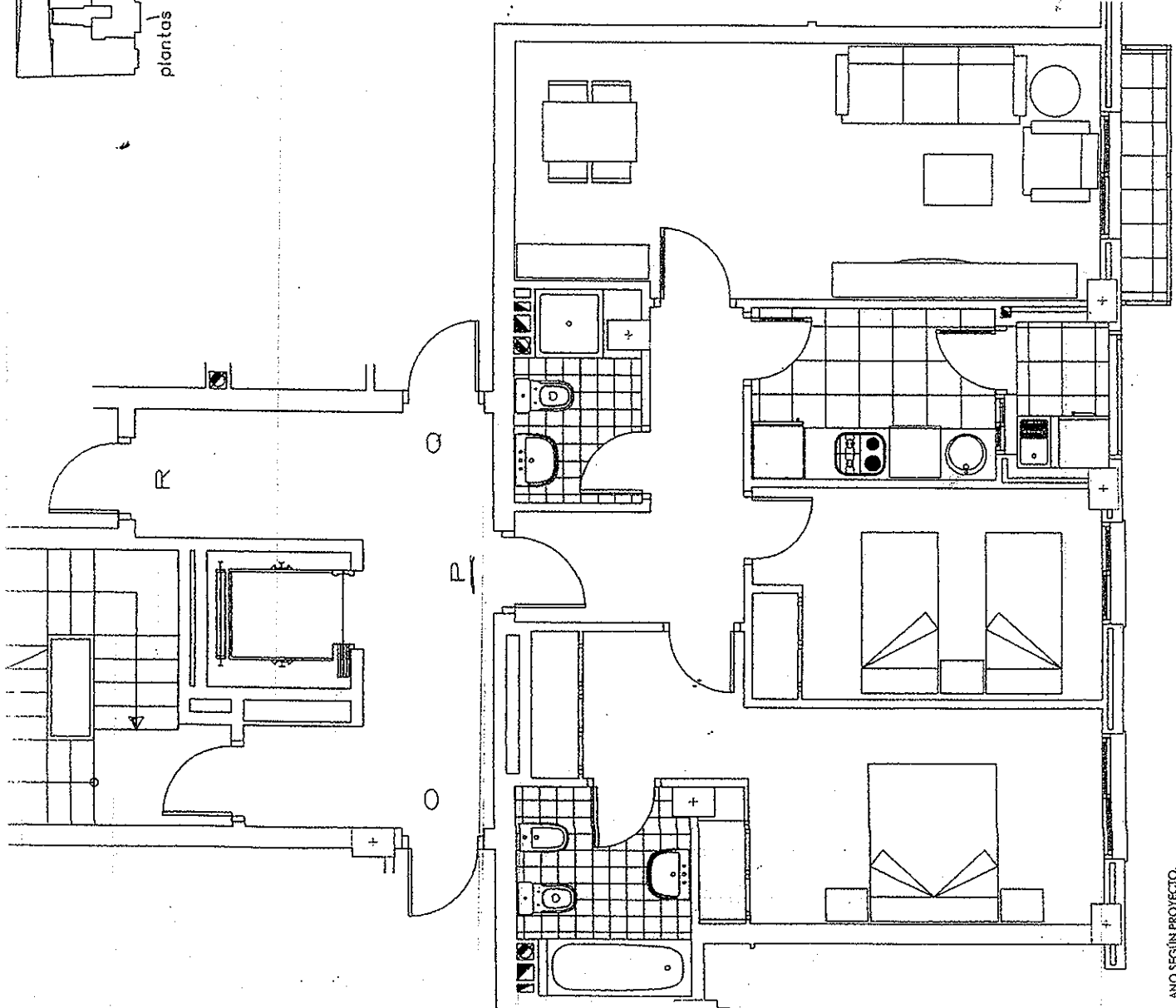


GRUPO **VILA**  
SALVADOR VILA

Obras bien hechas

Vivienda Tipo P. escala 1/50

PLANTAS 1º a 5º  
SUP. ÚTIL: 71,01 m2  
SUP. CONST. S.E.C.: 80,32 m2  
SUP. CONST. C.E.C.: 88,97 m2



AÑO SEGÚN PROYECTO.  
DEBE SER MODIFICADO POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA

CILERASCO





## III-A. Edificio la Pau.

**EDIFICIO LA PAU**  
 Situación: C/LA PAU ESQUINA CAMINO VIEJO TAVERNES BLANQUES  
 Promotor: Gesifco

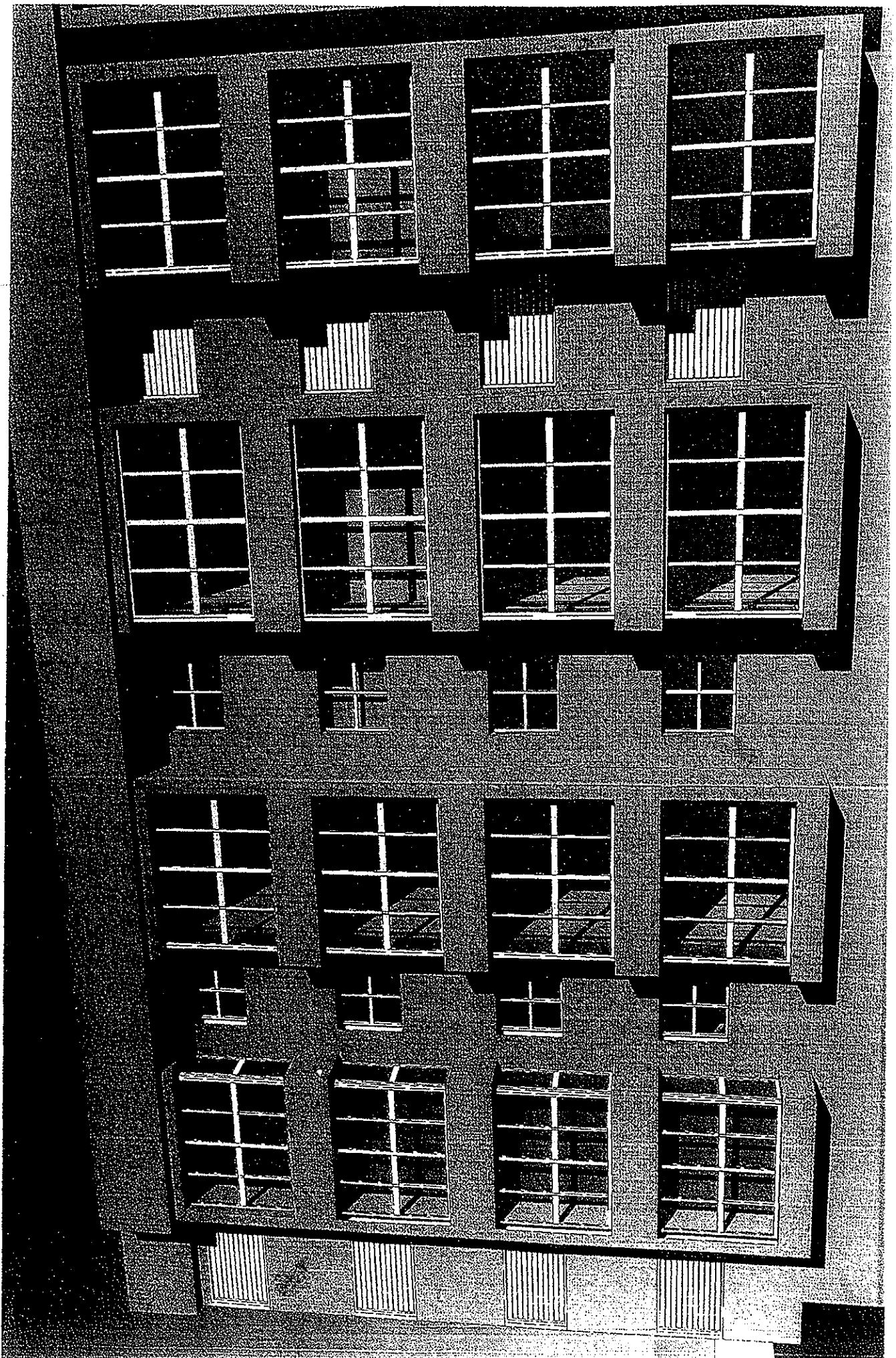
REF.	NUESTRA	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BAÑOS	TERRAZA	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	M <sup>2</sup> UTILES	PRECIO	EUROS/M <sup>2</sup>
PLANO 1		TIPO Q	2º		3	2 SI	99,8	79,1	239.300 €	2.398 €
PLANO 1		TIPO Q	3º		3	2	99,8	79,1	231.800 €	2.323 €
PLANO 2		TIPO J	3º		3	2	118,74	94,12	277.300 €	2.335 €
PLANO 3		TIPO M	4º		3	2	101,61	80,54	236.200 €	2.325 €
PLANO 3		TIPO M	5º		3	2	101,61	80,54	239.800 €	2.360 €
PLANO 3		TIPO N	3º		3	2	101,34	80,32	235.500 €	2.324 €
PLANO 3		TIPO N	5º		3	2	101,34	80,32	239.100 €	2.369 €
PLANO 4		TIPO L	3º		1	1	97,28	77,11	226.100 €	2.324 €
PLANO 4		TIPO L	4º		2	1	97,28	77,11	226.100 €	2.324 €
PLANO 5		TIPO H	2º		3	2 SI	111,66	88,51	255.100 €	2.285 €
PLANO 6		TIPO K(DUPLX)	5º		3	2 SI	120	95,12	470.000 €	3.917 €

Valor medio del m<sup>2</sup> 2.336 €

**CALIDADES**

FACHADA: ladrillo caravista  
 PAVIMENTOS: Marmol y baños + cocinas + gres cerámico de Saloni.  
 SANITARIOS Y GRIFERIA: Porcelanosa  
 CALEFACCION: Preinstalación de aire eléctrica.  
 AIRE ACONDICIONADO: Preinstalación de aire acondicionado eléctrica.

PLAZAS DE GARAJE: 22.000 euros  
 TRASTEROS: 1.086 euros/m<sup>2</sup>



# Edificio La Pau

## MEMORIA DE CALIDADES-

### Pagina 1

#### 1 - Cimentaciones y estructuras

Las cimentaciones y los muros de contención en sótano serán de hormigón armado. La estructura de forjados en hormigón armado. Todo ello con las dimensiones y armados indicados en planos.

#### 2.- Cubiertas

Se realizará de terraza a la catalana impermeabilizada y transitable.

#### 3.- Cerramientos

Las fachadas serán de tabicón exterior de ladrillo a cara vista, cámara de fibra de vidrio y tabique interior. Separación entre viviendas contiguas y elementos comunes mediante tabicón acústico de 14 cms.

#### 4.- Instalación de fontanería

La instalación de agua se realizará mediante tubería de cobre, con llaves de corte parciales en cada dependencia. La red de desagüe será de PVC, con sifón registrable. Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada de marca nacional y en colores suaves en baños y blanco en aseos. Los fregaderos en fibra acrílica, de dos senos. Las griferías serán monomando en baño principal y cocina, con caño giratorio en el fregadero, y monoblock en aseo.

#### 5.- Instalación eléctrica

Bajo tubo y protegida por tomas de tierra. Los mecanismos serán tipo Niessen o similar. Red de telefonía exterior con dos puntos por vivienda, preparada para recibir Internet mediante conexiones SCSI. Red de distribución de señal de TV con dos puntos por vivienda, preparada para Televisión Digital aérea y terrestre. Videoportero. Preinstalación de aire acondicionado calefacción-refrigeración en viviendas:

#### 6.- Electrodomésticos

Campana extractora de humos y encimeras vitrocerámicas de fabricación nacional.

# **Edificio La Pau**

## **Memoria de calidades**

**pagina 2**

### **7.- Carpintería de madera**

Puerta de entrada a la vivienda semiblindada con plancha metálica embutida y barras de anclaje, con mirilla telescópica, cerradura empotrada y bisagras antipalanca. Puertas de paso interior chapadas en roble de dos cuadros, con marcos forrados a tres caras, barnizadas en su color y con manivelas y herrajes latonados.

Muebles de cocina en altos y bajos en chapados de roble con tiradores a juego. Llevarán traseras y un estante en muebles altos; y con una cajonera y un mueble para fregadero en muebles bajos. Armarios empotrados idem a las puertas de paso con alfilerillo y barra de colgar.

### **8.- Carpintería metálica**

Ventanas exteriores de aluminio lacado blanco con doble cristal Climalit o similar con persianas del mismo material en fachadas, de color a juego.

### **9.- Solados y alicatados**

Solado de la vivienda en mármol claro, con rodapié del mismo material. Escaleras, rellanos, descansillos y zaguán en mármol. Chapados de baño, aseos y cocinas en azulejo tipo Saloni hasta el falso techo.

### **10.- Revestimientos continuos**

En interiores, paños verticales y horizontales enlucidos de yeso a buena vista con cantos vivos y acabados para pintar. Techos de pasillo, cocina y baños con placa de escayola lisa.

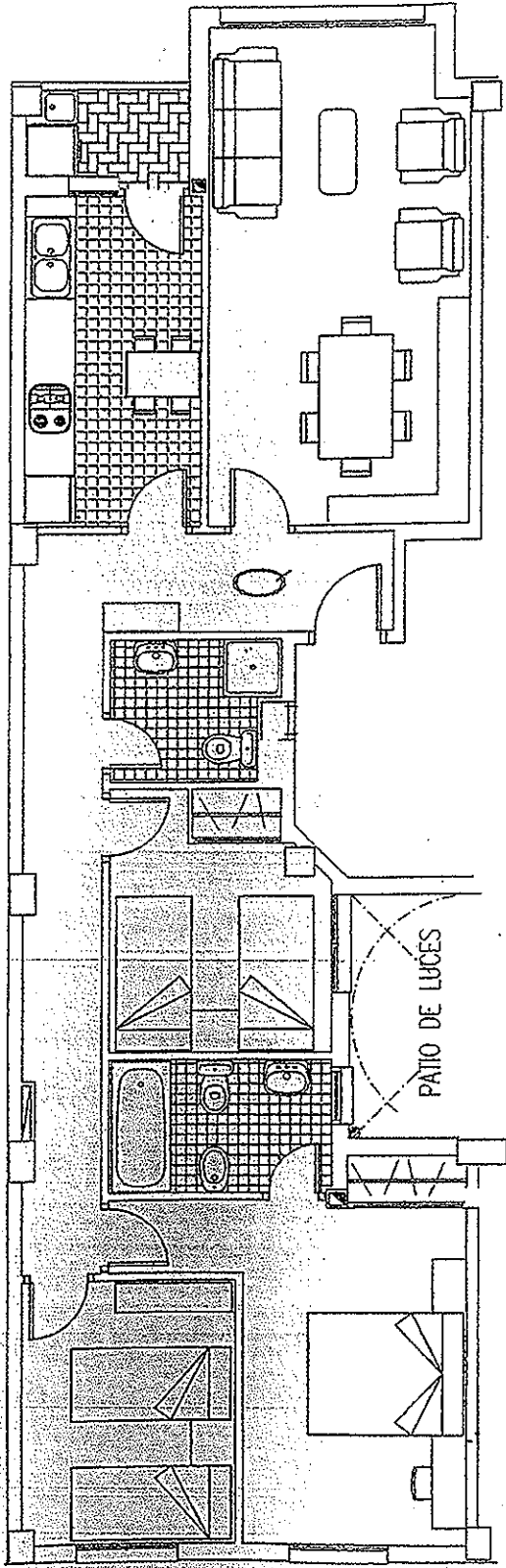
### **11.- Canterías**

Bancadas de cocinas en granito de 1,50 cms. de espesor.

### **12.- Pinturas**

En los interiores, plástico liso en tallas y paredes; pintura pétreo sobre mortero de cemento en patios de luces.-

C/ LA PAU

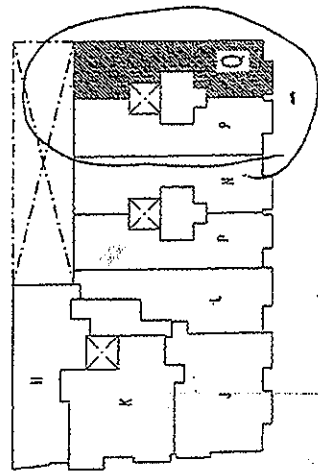


PATIO DE LUCES

**EDIFICIO LA PAU**  
**ALBORAYA**  
**VIVIENDA TIPO Q PLANTA 3**

NOTA :

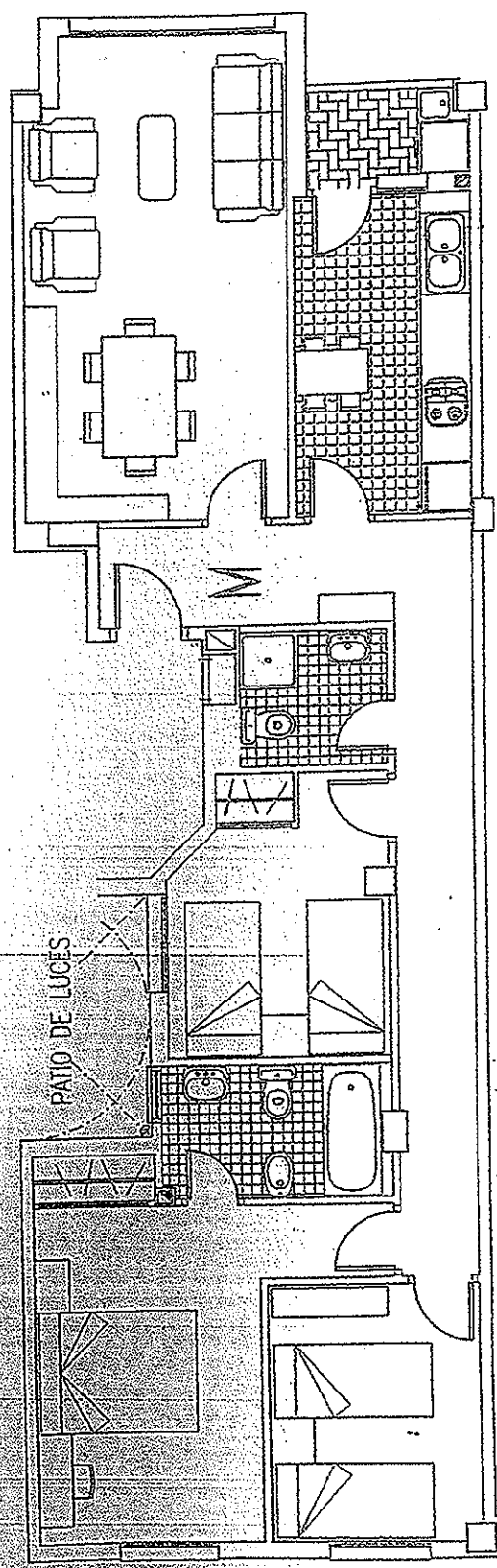
La presente distribución esta sujeta a ligeras variaciones debido al criterio de la Dirección facultativo, por necesidades derivadas de las disposiciones constructivas.



CNO. VIEJO DE TAVERNES.

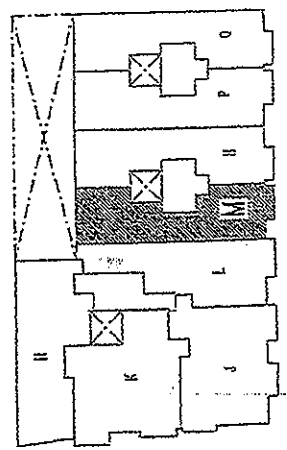
C/ LA PAU

C/ LA PAU



**EDIFICIO LA PAU**  
**ALBORAYA**  
**VIVIENDA TIPO M PLANTA 4**

NOTA :  
 La presente distribución esta sujeta a  
 ligeras variaciones debido al criterio de  
 la Dirección Facultativa, por necesidades  
 derivadas de las disposiciones constructivas.



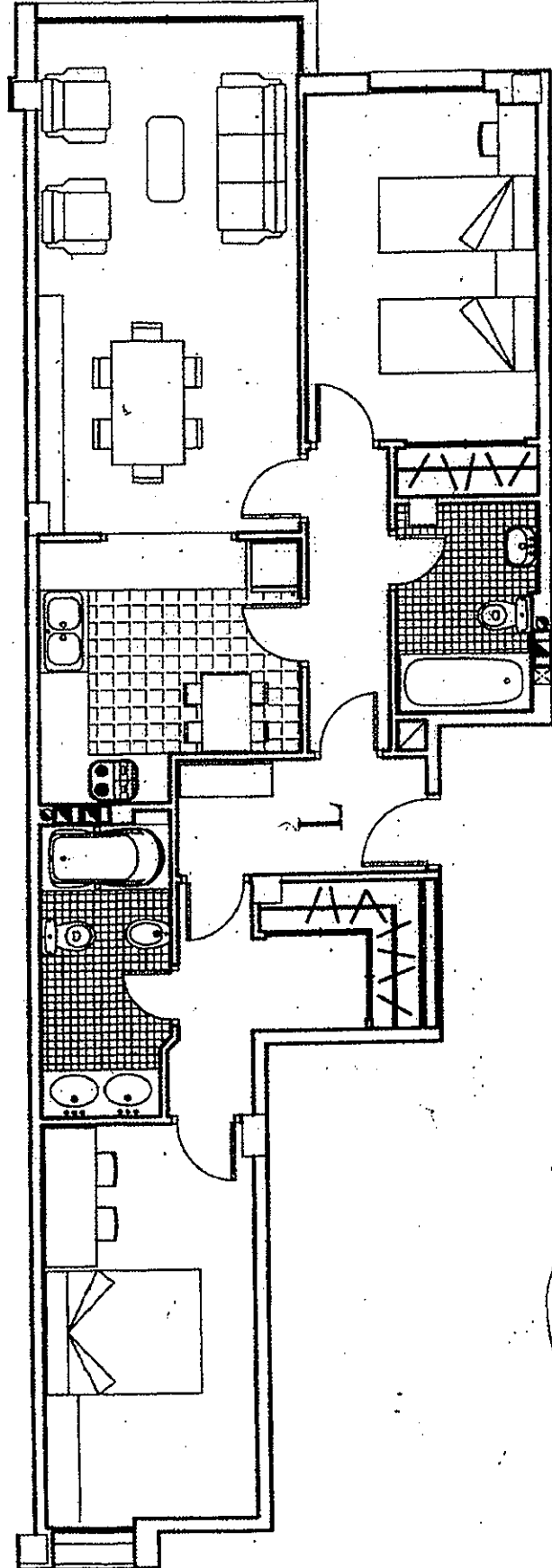
CNO. MEDIO DE TAVERNES

C/ LA PAU

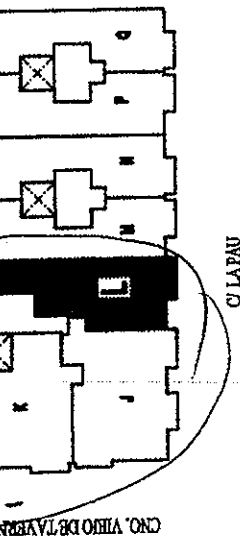
PATIO DE LUCES

PLANO 4

PATIO DE LUCES



C/LAPAU



CNO. VÍO DE TAYRERS

C/LAPAU

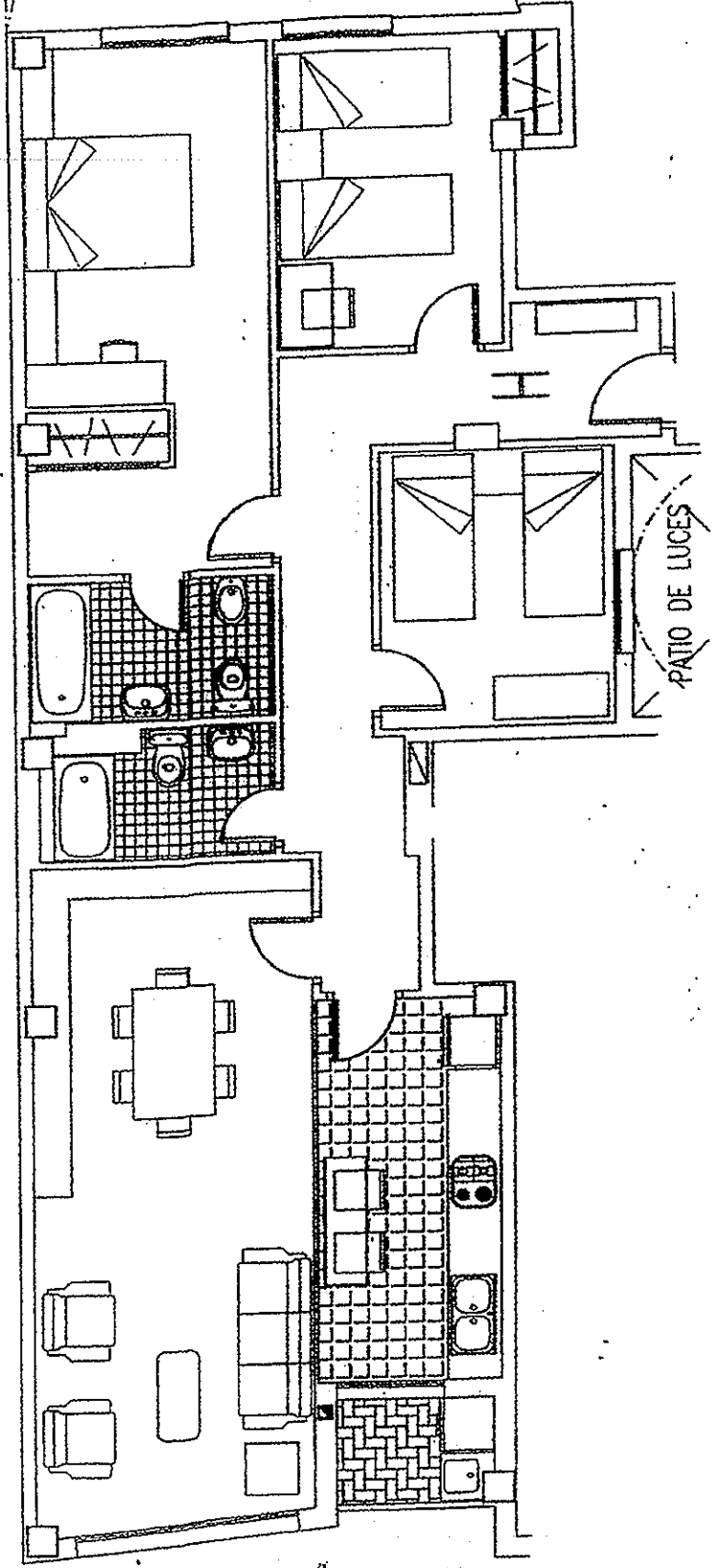
**EDIFICIO LA PAU  
ALBORAYA  
VIVIENDA TIPO L PLANTA 4  
escala 1/50**

NOTA:  
La presente distribución está sujeta a  
ligeras variaciones debido al criterio de  
la Dirección Facultativa, por necesidades  
derivadas de las disposiciones constructivas.



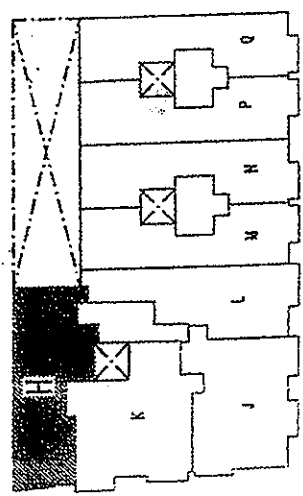
CUANDO

PATIO DE LUCES



**EDIFICIO LA PAU**  
**ALBORAYA**  
**VIVIENDA TIPO H PLANTA 2**

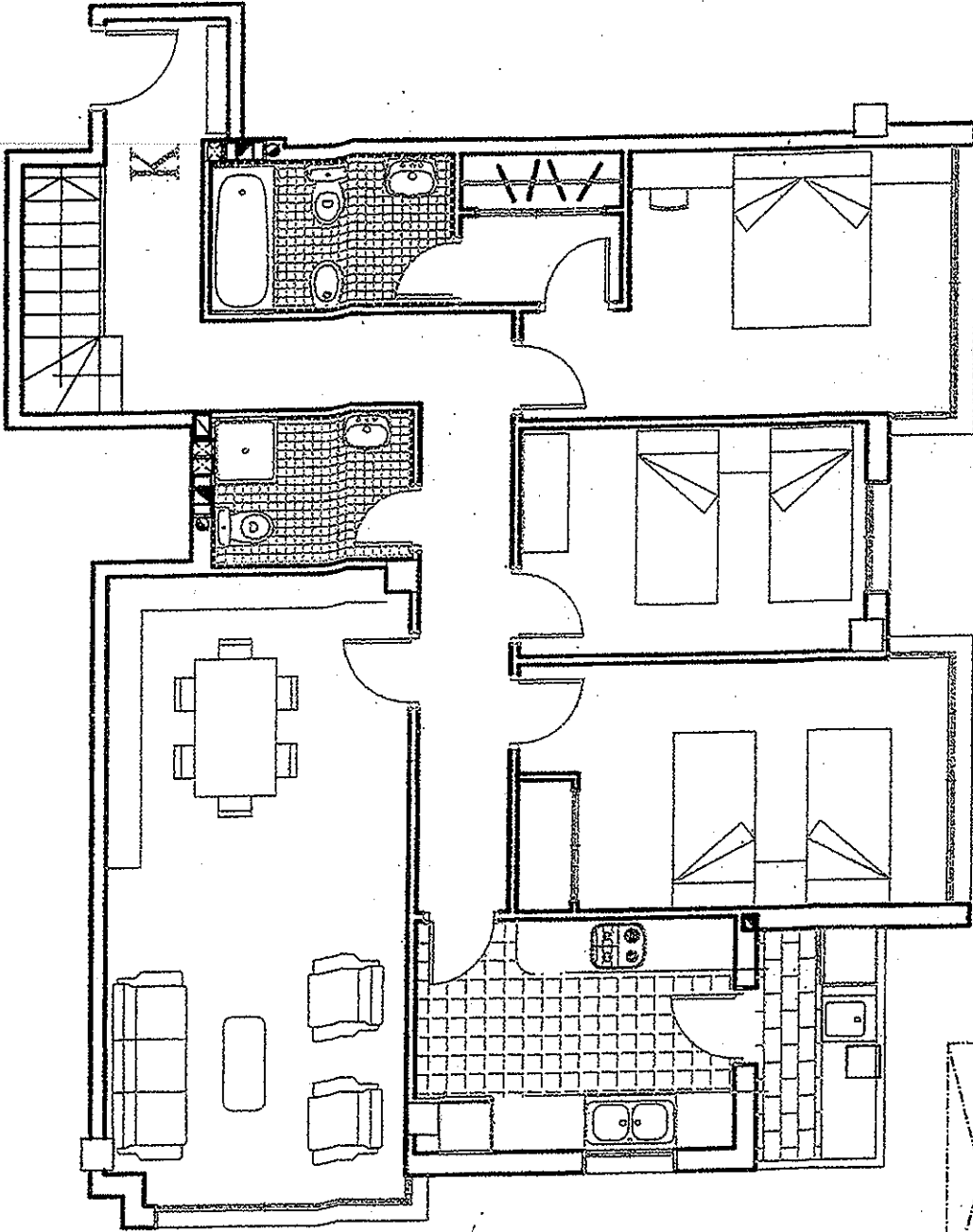
NOTA :  
 La presente distribución esta sujeta a  
 ligeras variaciones debido al criterio de  
 la Dirección Facultativa, por necesidades  
 derivadas de las disposiciones constructivas.



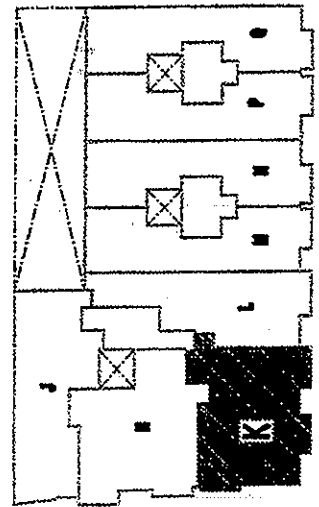
C/ LA PAU

CNO. VIEJO DE TAVERNES

CNO. VIEJO DE TAVERNES



AV. CORTIS VALENCIANES



AV. CORTIS VALENCIANES

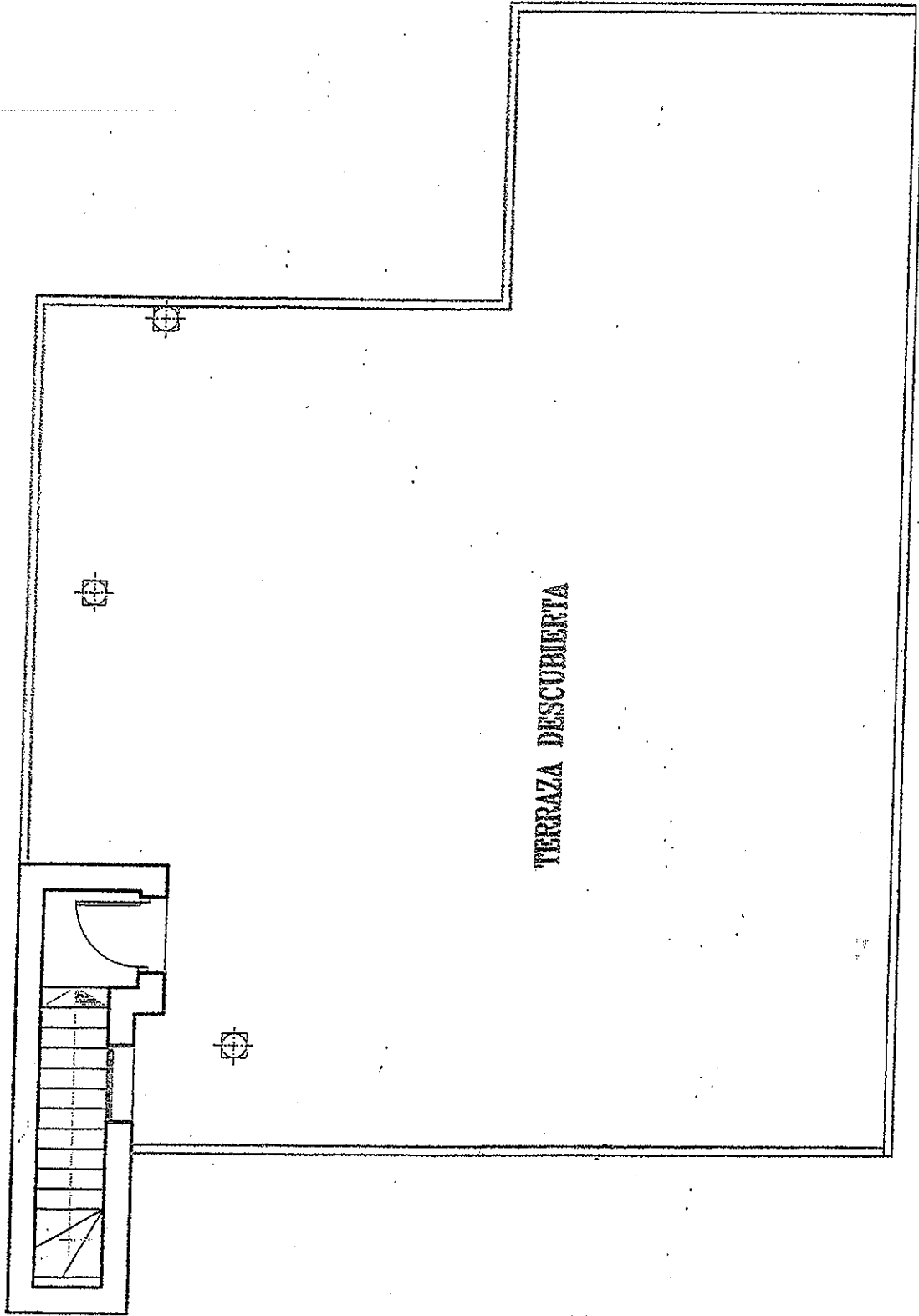
C/ LA PAU

**EDIFICIO LA PAU  
ALBORAYA**

**VIVIENDA TIPO K PLANTA 6  
escala 1/50**

NOTA:

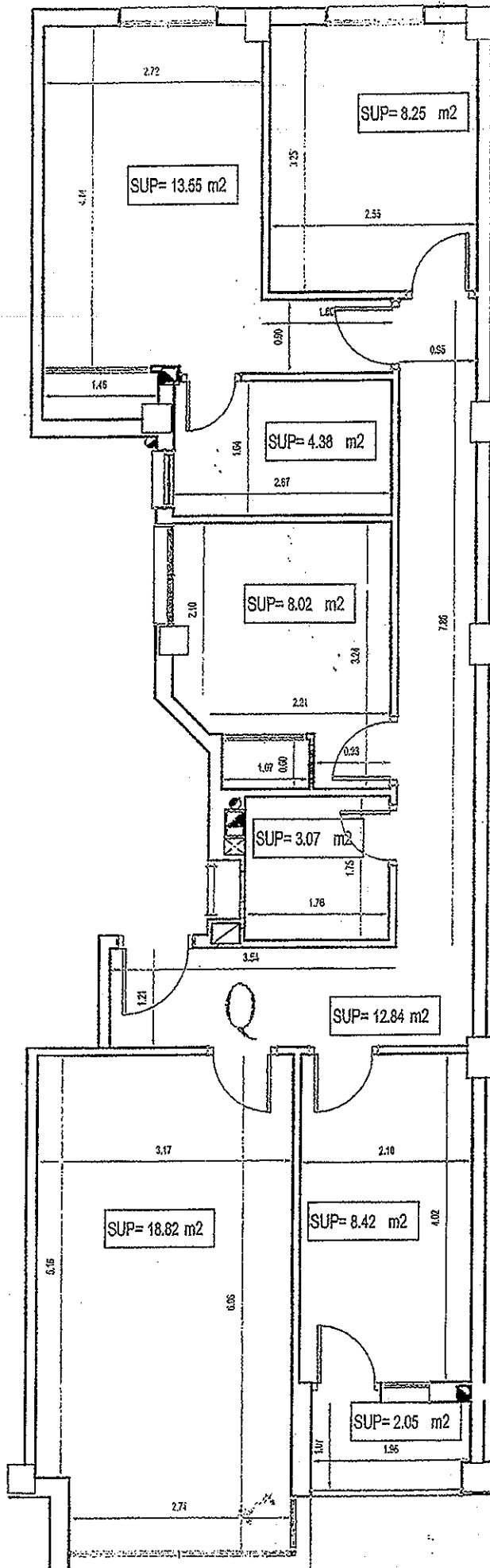
La presente distribución esta sujeta a ligeras variaciones debido al criterio de la Dirección Facultativa, por necesidades derivadas de las disposiciones constructivas.

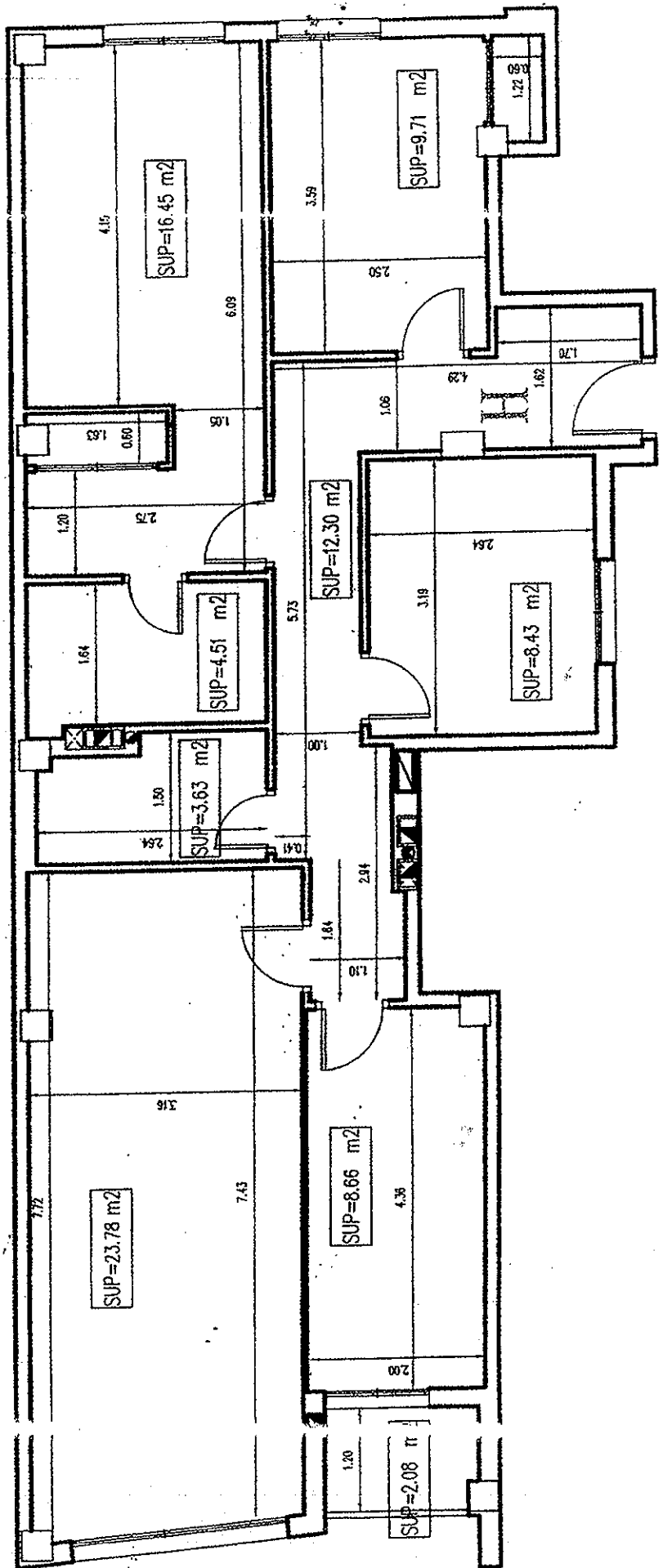


TERRAZA DESCUBIERTA

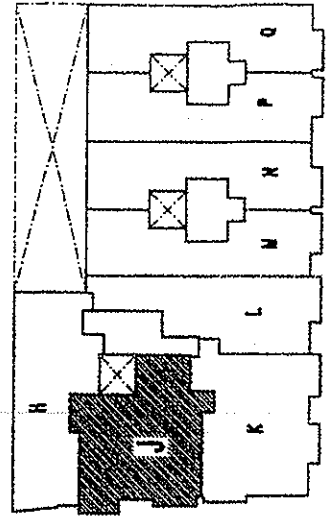
C/ LA PAU

EDIFICIO LA PAU  
TERRAZA DESCUBIERTA  
VIVIENDA TIPO H6



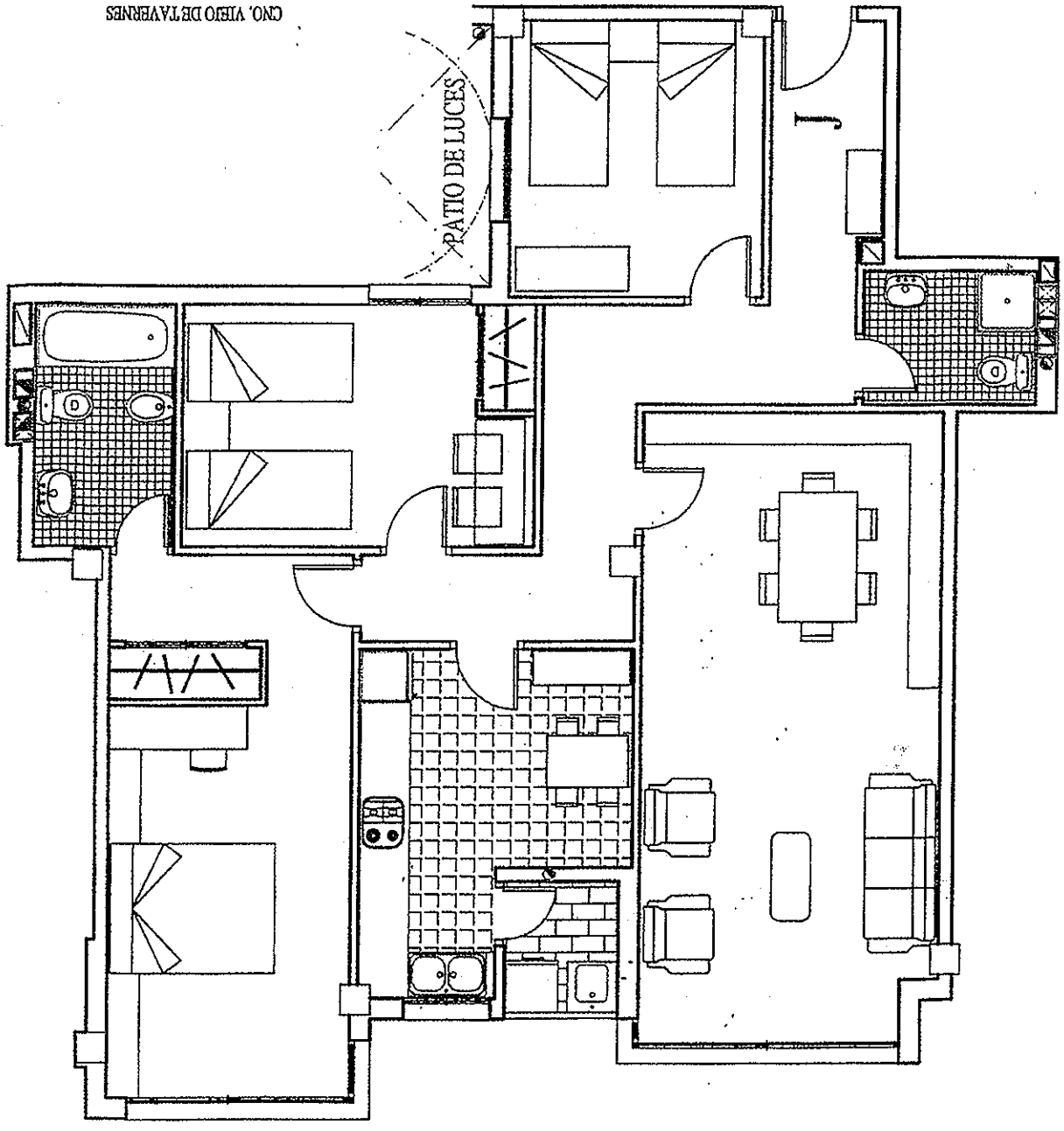


PLANO 2



C/ LA PAU

CNO. VIEJO DE TAVERNES



CNO. VIEJO DE TAVERNES

**EDIFICIO LA PAU**  
**ALBORAYA**  
**VIVIENDA TIPO J PLANTA 4**  
**escala 1/50**

NOTA:

La presente distribución esta sujeta a  
 ligeras variaciones debido al criterio de  
 la Dirección Facultativa, por necesidades  
 derivadas de las disposiciones constructivas.



## IV-A. Edificio C/ Cervantes.

**EDIFICIO C/ CERVANTES**

Situación: C/ Cervantes, 11

Promotor: Vidural SL

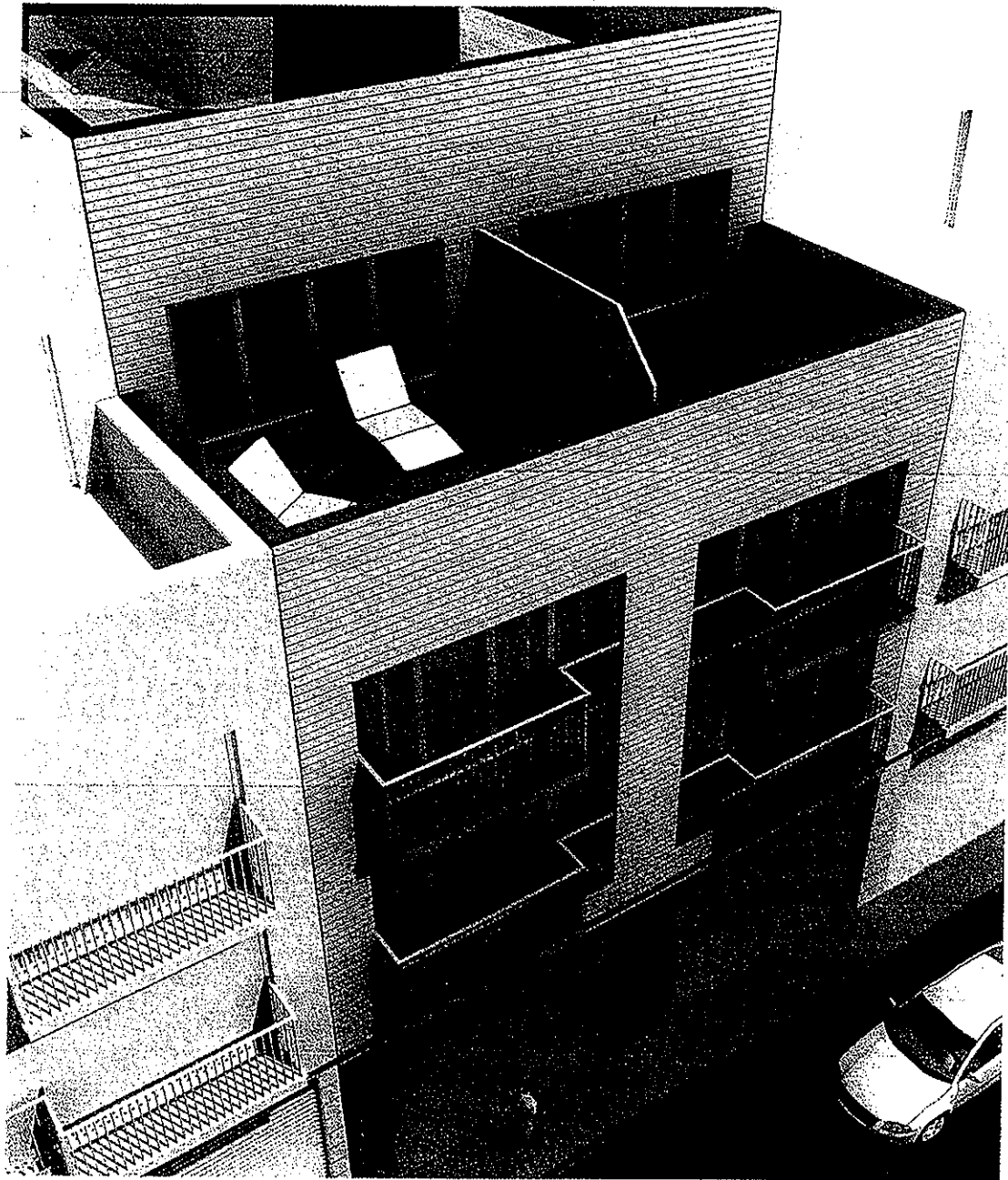
REF. NUESTRA	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BAÑOS	TERRAZA	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	M <sup>2</sup> UTILES	PRECIO	EUROS/ M <sup>2</sup>
PLANO 1	TIPO A	1º		3	2 SI(8 m2)	131,95	105,56	296.000 €	2.243 €
PLANO 1	TIPO B	1º		3	2 SI(8 m2)	132,87	106,30	296.000 €	2.228 €
PLANO 1	TIPO A	2º		3	2 SI(8 m2)	131,95	105,56	303.000 €	2.296 €
PLANO 1	TIPO B	2º		3	2 SI(8 m2)	132,87	106,30	303.000 €	2.280 €
PLANO 5	TIPO C	3º (ATICO)		3	2 SI(18 m2)	109,48	87,59	420.000 €	3.836 €
PLANO 6	TIPO D	3º (ATICO)		3	2 SI(18 m2)	109,48	87,59	420.000 €	3.836 €

**CALIDADES**

FACHADA: ladrillo caravista  
 PAVIMENTOS: Terrazos y baños+ cocinas+ terrazas gres cerámico.  
 SANITARIOS Y GRIFERIA: Roca o similar  
 CALEFACCION: Preinstalación de calefacción por agua caliente.  
 AIRE ACONDICIONADO: Instalación de aire individual por vivienda.  
 PLAZA DE GARAJE: 27.000 euros

**Valor medio del m2****2.262 €**



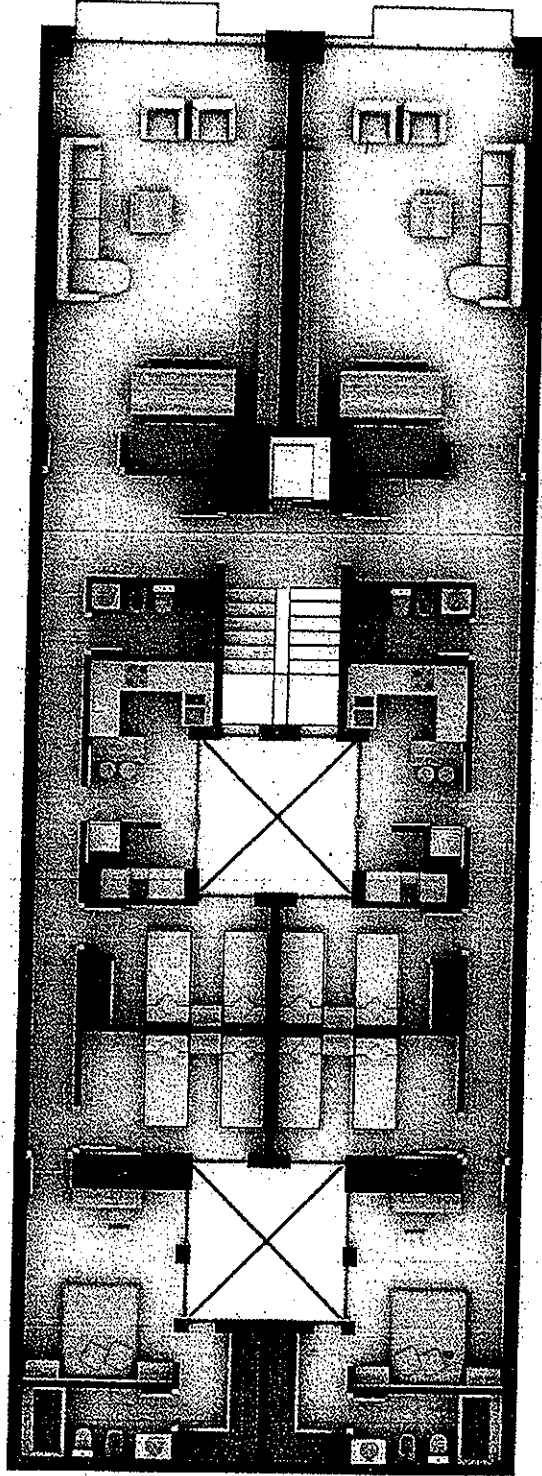


PLANO 1

Promueve:



Construcciones y Promociones



187.  
829.59  
8,276

10630  
8,105.56

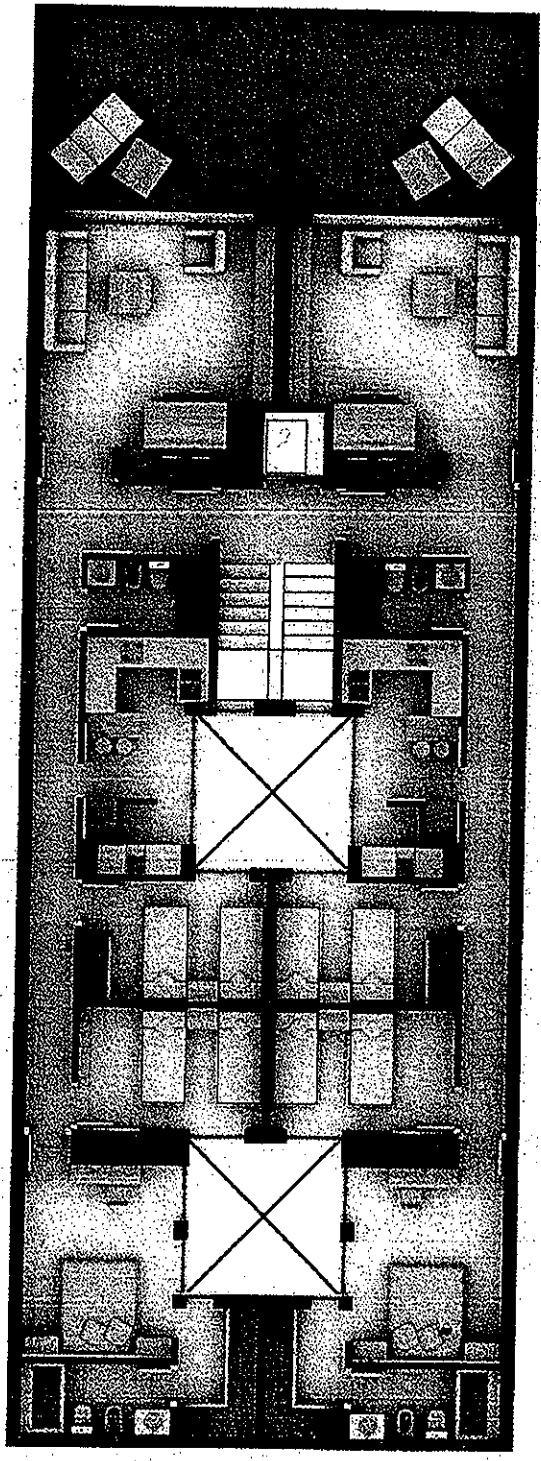
10630 + 8 terraza  
10556 + 8 terraza

PLANO 2

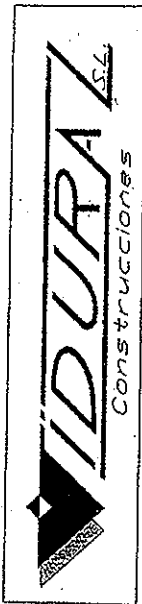
Promueve :



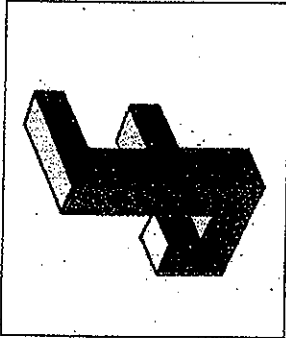
Construcciones y Promociones



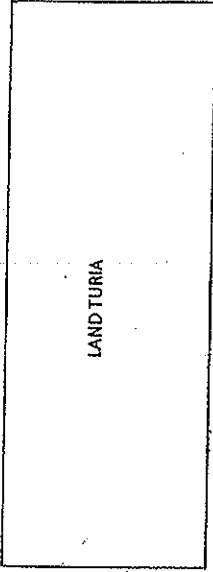
PROMUEVE



CONSTRUYE



VENDE



20% AVISA UNOS VUELTOS

INVENTARIO	PRECIOS UNITARIO	IVA 7%	TOTAL VENTA	RENTA	INSTRUMENTAL	HIPOTECA
P. 1ª	1	296.000,00	47.360,00	343.361,00		6.000,00
	2	296.000,00	47.360,00	343.362,00		6.000,00
P. 2ª	3	303.000,00	48.480,00	351.483,00		6.000,00
	4	303.000,00	48.480,00	351.484,00		6.000,00
P. 3ª	5	420.000,00	67.200,00	487.205,00		12.000,00
	6	420.000,00	67.200,00	487.206,00		12.000,00

CONTRATOS	PRECIOS UNITARIO	IVA 7%	TOTAL GABARITE	RENTA	INSTRUMENTAL	HIPOTECA
	1ª	27.000,00	1.890,00	28.891,00		3.000,00
	2	27.000,00	1.890,00	28.892,00		3.000,00
	3	27.000,00	1.890,00	28.893,00		3.000,00
	4	27.000,00	1.890,00	28.894,00		3.000,00
	5	27.000,00	1.890,00	28.895,00		3.000,00
	6	27.000,00	1.890,00	28.896,00		3.000,00

TOTAL PRECIOS UNITARIO	IVA 7%	TOTAL GABARITE	RENTA	INSTRUMENTAL	HIPOTECA
1	180.000,00	28.800,00	208.800,00		18.000,00



**PROMOCIÓN: APARCAMIENTO EN PLANTA BAJA, LOCAL COMERCIAL Y 6 VIVIENDAS**

**MEMORIA DE CALIDADES**

**Cocinas.-**

- Muebles altos y bajos de diseño avanzado.
- Encimera vitrocerámica.
- Horno eléctrico.
- Campana decorativa de forma piramidal lacada o de acero con luz y dos o tres potencias de extracción.
- Fregadero de doble seno en fibras de alta resistencia o de acero inoxidable.
- Bancada de granito, a juego con el mobiliario elegido.
- Calentador de gas.
- Instalación de lavadora y del lavavajillas.

**Sanitarios y grifería.-**

- Sanitarios de porcelana en blanco, de primeras marcas, con griferías monomando de la casa Roca o similar.

**Climatización.-**

- Instalación de aire acondicionado individual para cada vivienda de alto rendimiento para suministro de frío y bomba de calor, de potencia adecuada a la superficie de la vivienda.
- Preinstalación de calefacción por agua caliente en la vivienda, (gas natural).

**Pinturas.-**

- Pintura plástica lisa en vivienda tonos suaves o blancos.

**Fontanería.-**

- Llaves de cierre para cada local húmedo (cocina y baños).



#### **Electricidad y telecomunicaciones.-**

- Mecanismos de electricidad de la casa Simón o similar.
- Dos tomas de teléfono por vivienda.
- Tres tomas de televisión por vivienda.

#### **Fachadas y cerramientos.-**

- Fachada de ladrillo caravista con detalles en otros materiales.
- Doble acristalamiento con cámara intermedia para un óptimo aislamiento.
- Aislamiento térmico y acústico, mediante doble tabique, formado con cámara de aire, con interior de poliestireno expandido.

#### **Carpintería exterior.-**

- Ventanales de aluminio con vidrios de doble hoja.
- Persianas en dormitorios.

#### **Carpintería interior.-**

- Puertas macizadas acabadas con chapa de madera noble, con cerraduras de manivela, bisagras y herrajes de latón pulido. Serán acristaladas las puertas del salón-comedor y cocina.
- Hojas de armarios del mismo tipo de madera que las puertas interiores, forrados de madera interiormente y barra de colgar.
- Puerta de entrada a la vivienda blindada, con mirilla telescópica, cerradura de seguridad, anclada y con bisagras antipalanca.

#### **Pavimentos.-**

- Terrazo de primera calidad, de 50x50 grano grande, incluso rodapié, pulido y vitrificado en la vivienda, a excepción de la cocina, baños y terraza que será de gres de primera calidad.

#### **Alicatados.-**

- Cocina y baños alicatados con cerámica de primera calidad.



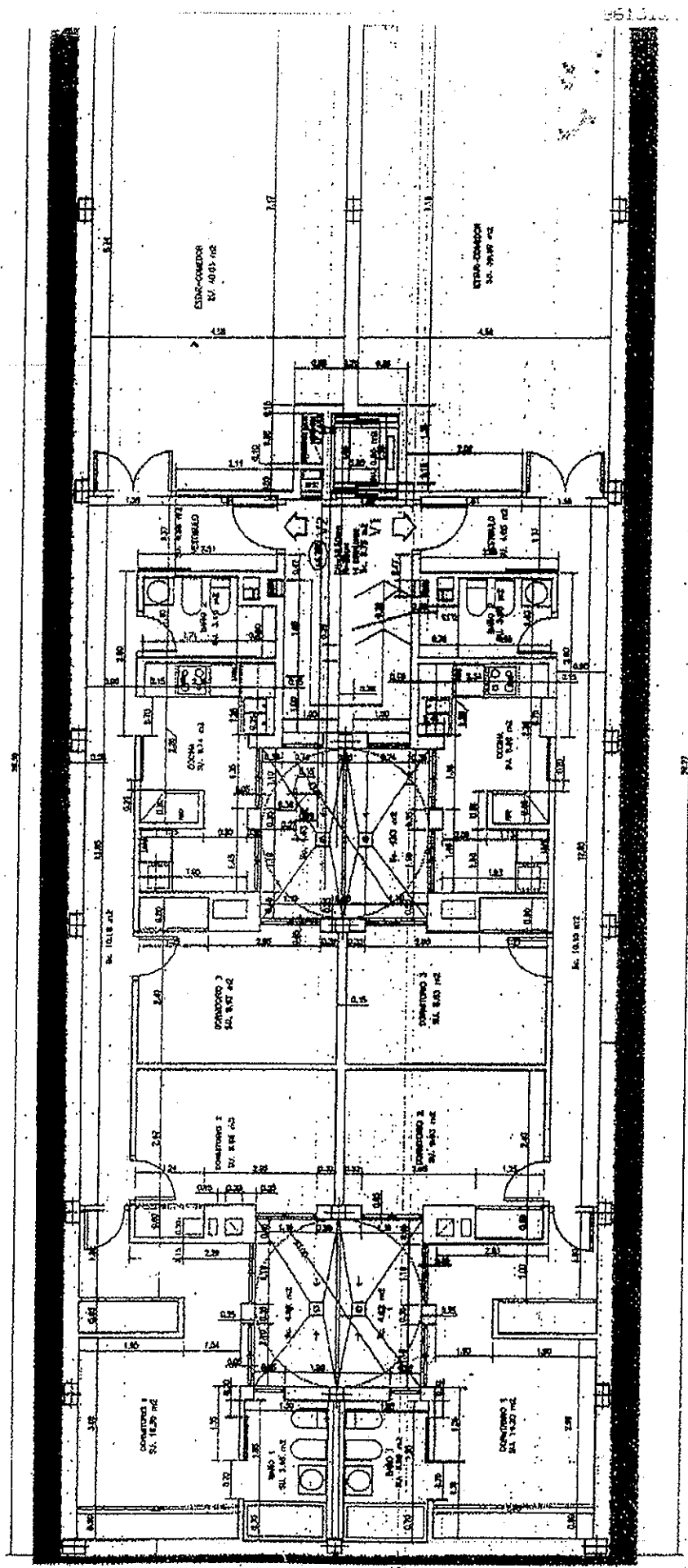
## Zonas comunes

### **Pavimentos.-**

- Mármol o granito pulido y abrigantado en zaguán y escaleras de acceso a las viviendas.
- Videoportero entre viviendas y portal de acceso.
- Antena parabólica.
- Instalación de red para conexión al servicio de telecomunicaciones por cable y vía satélite.

## Observaciones

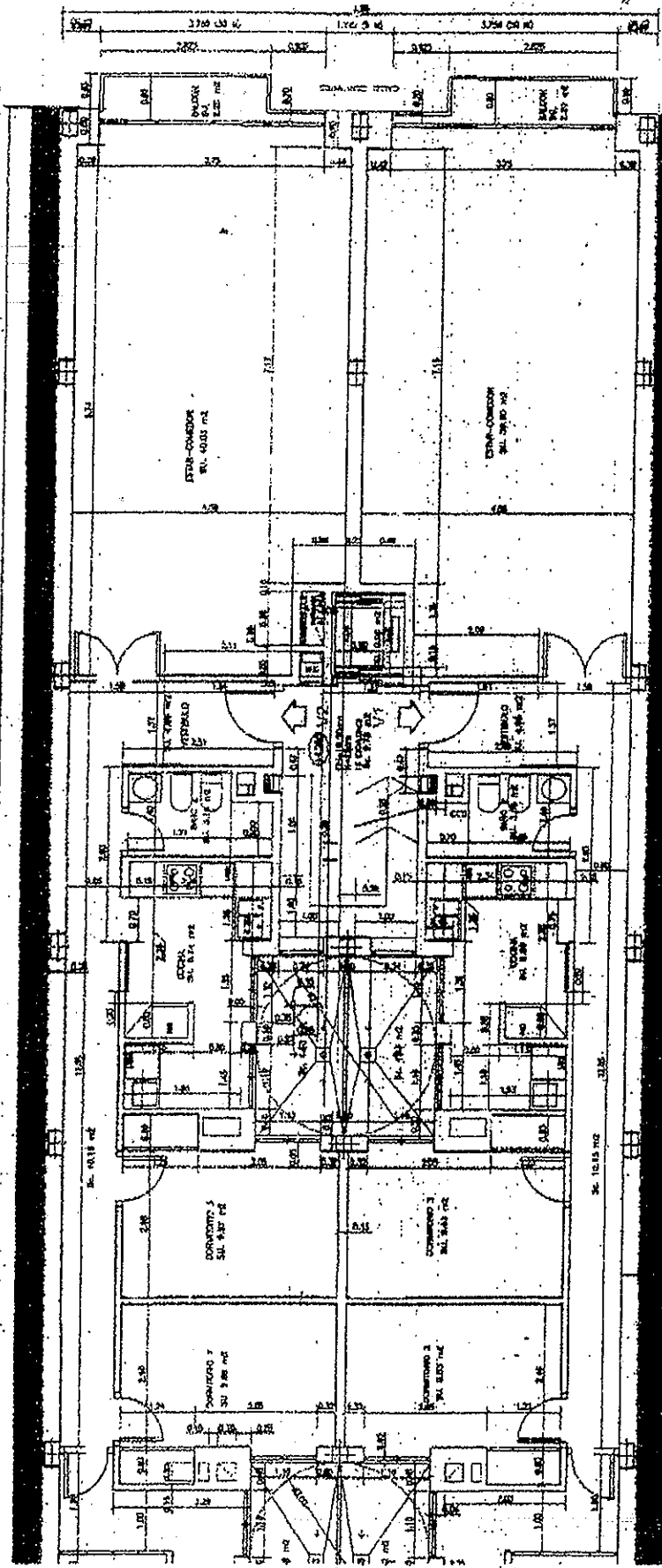
La presente memoria podrá sufrir variaciones por motivos técnicos o de imposición oficial, así como aquellas que a criterio de la Dirección Facultativa sean necesarias sin menoscabo de su calidad final.



8.5

8.7

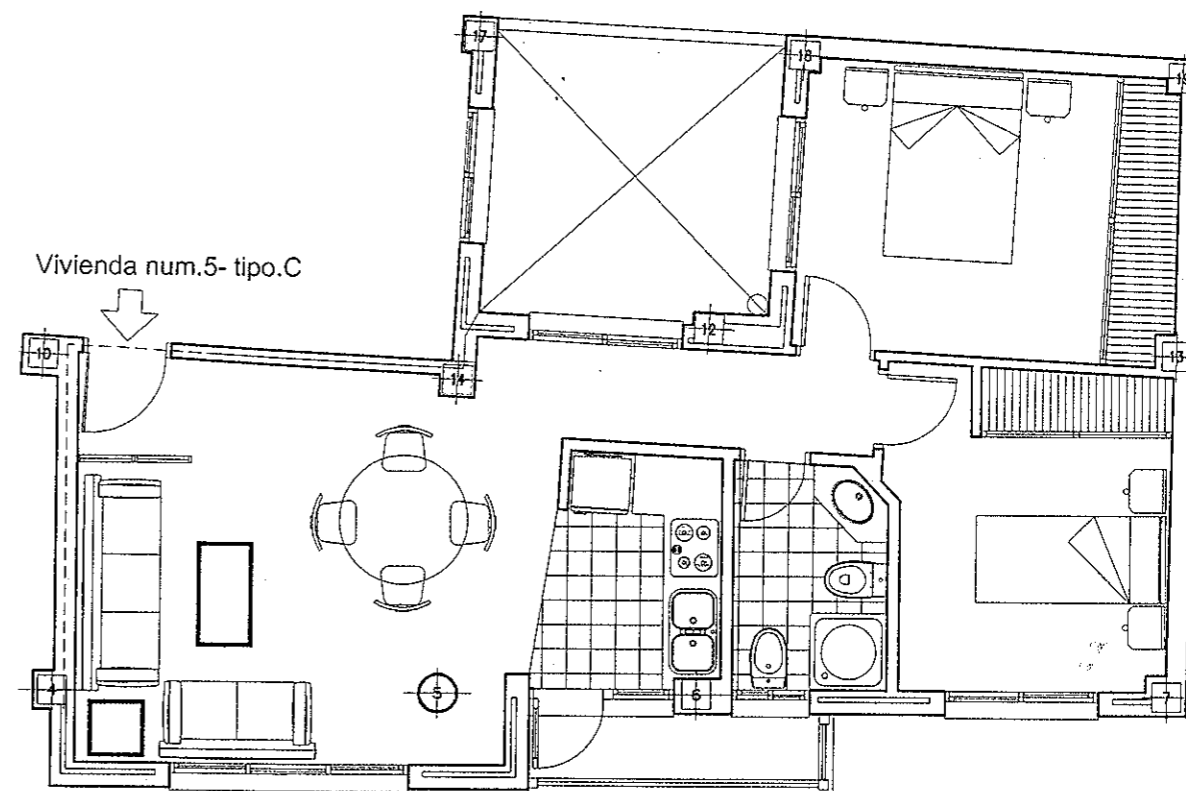






# V-A. Edificio Grupoturia.

EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.  
Camí Tabernes Blanques s/n  
Alboraya - Valencia

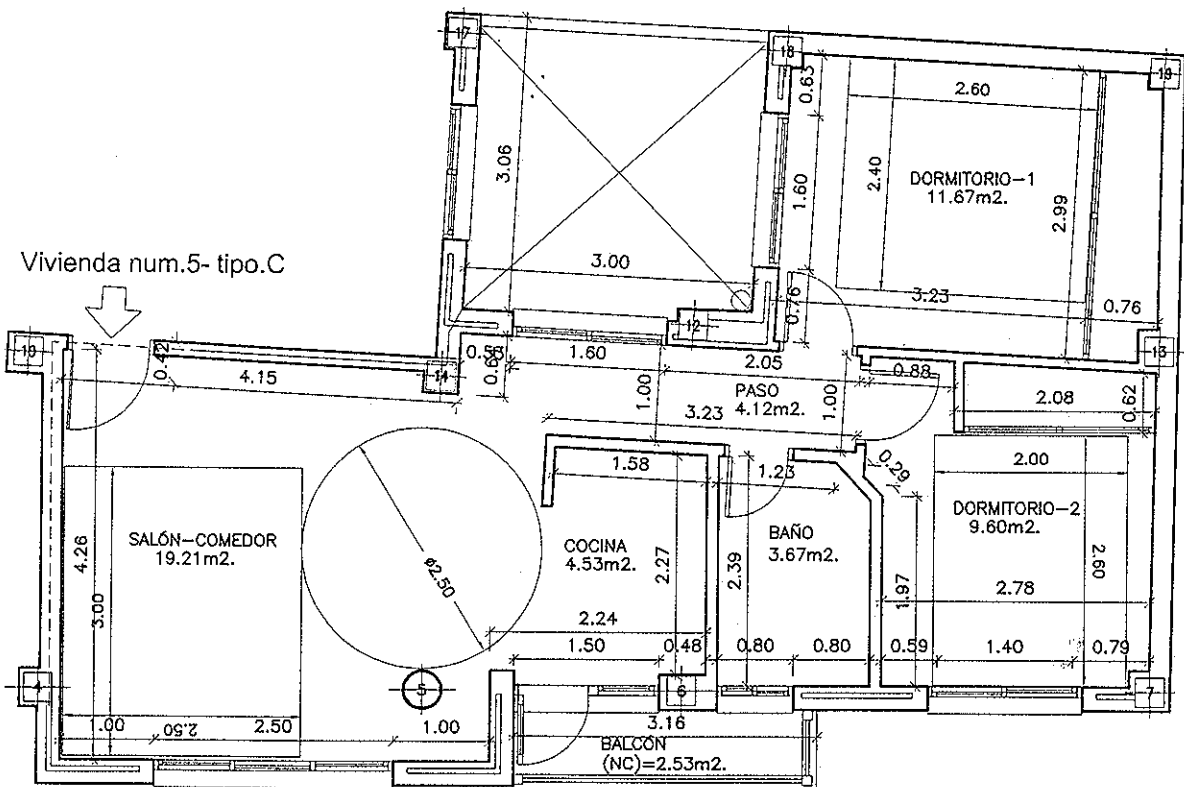


PLANTA TERCERA

Escala 1/75

PLANO DE DISTRIBUCIÓN  
VIVIENDA NUM.5  
Planta tercera - Vivienda tipo-C

EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.  
 Camí Tabernes Blanques s/n  
 Alboraya - Valencia



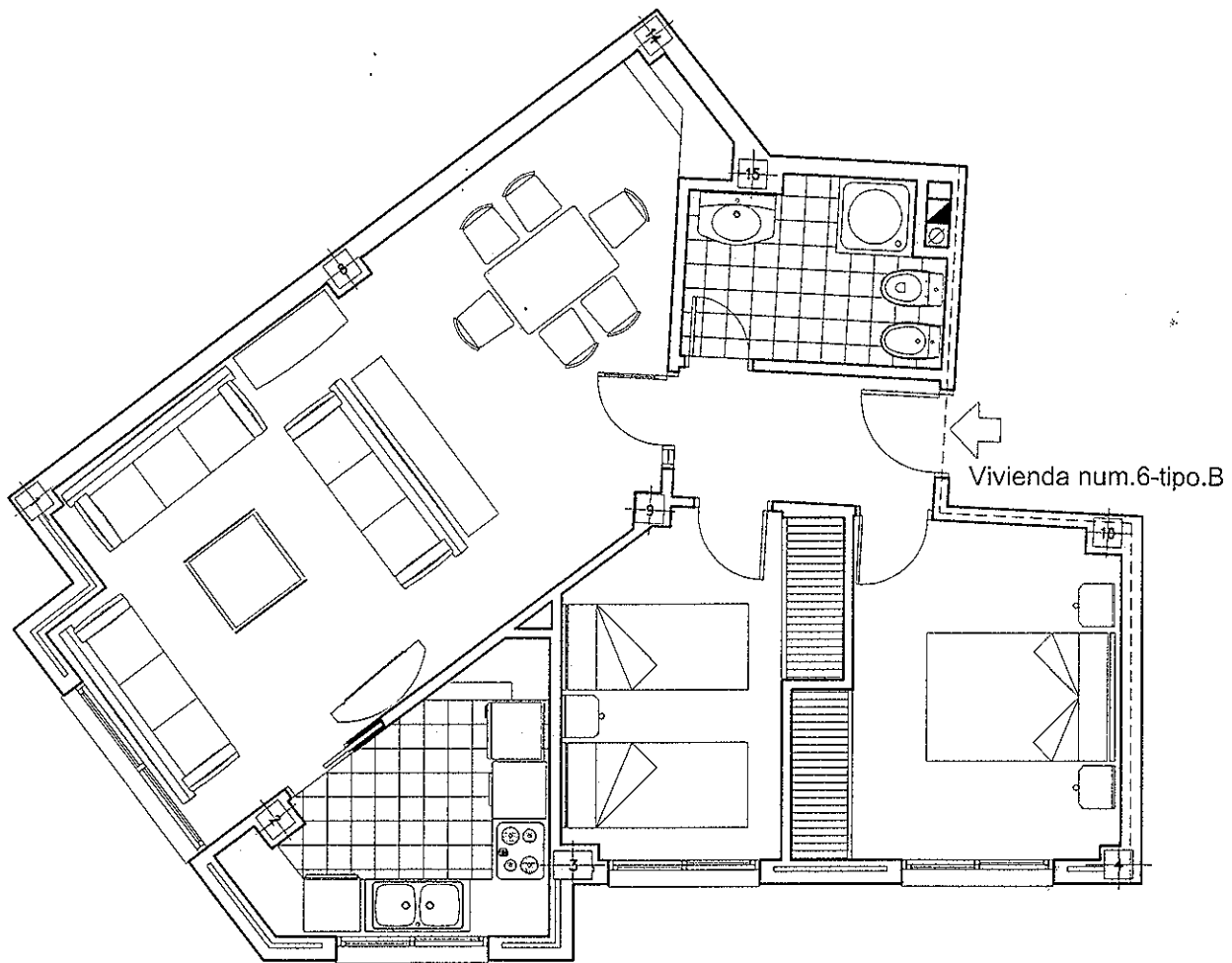
PLANTA TERCERA

PLANO COTAS Y SUPERFICIES  
 VIVIENDA NUM.5

Planta tercera - Vivienda tipo-C  
 Superficie útil= 52,80m².  
 Superficie construida= 62,73m².  
 Superficie construida + elementos comunes= 74,22m².

Escala 1/75

EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.  
Camí Tabernes Blanques s/n  
Alboraya - Valencia



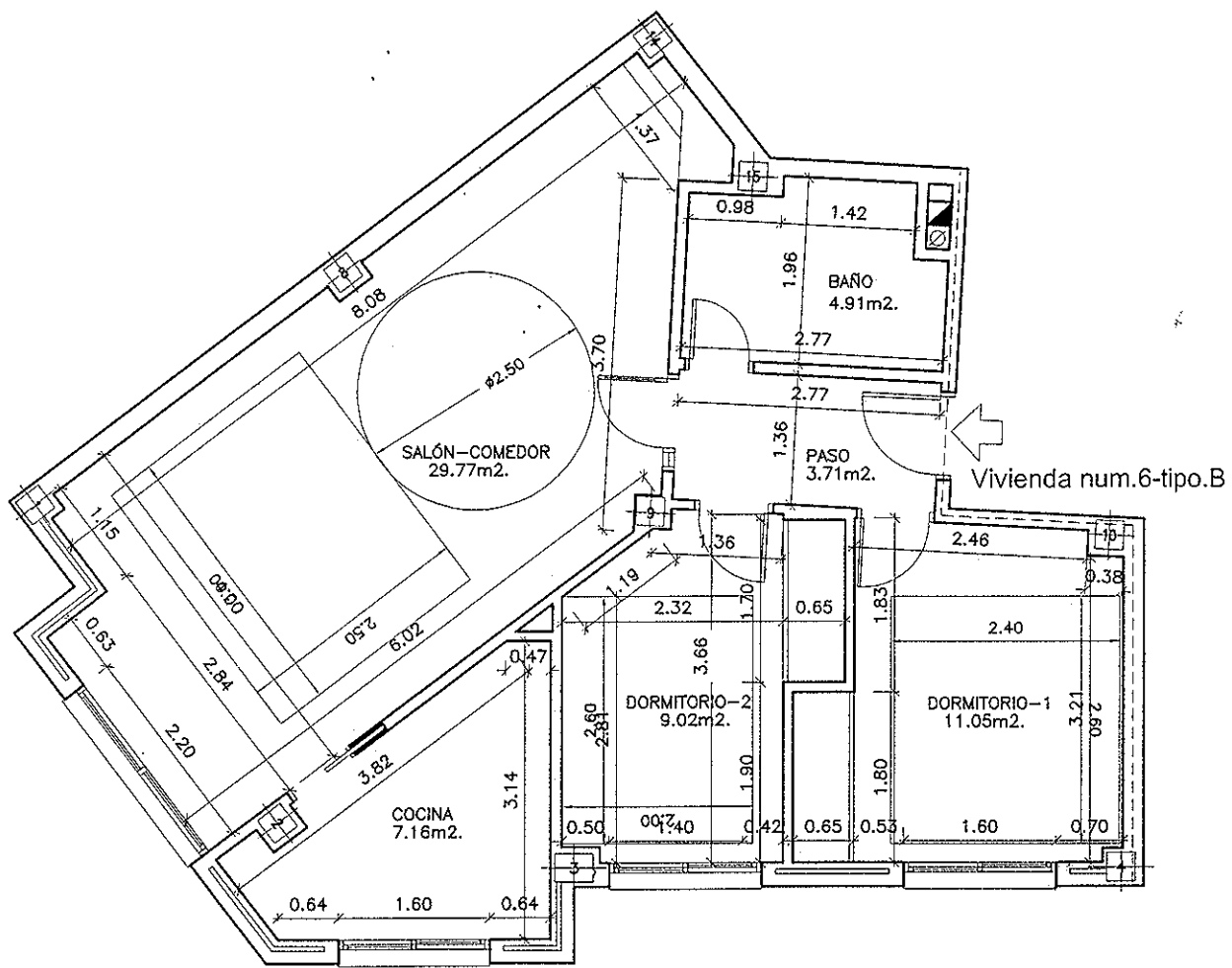
PLANTA TERCERA

PLANO DE DISTRIBUCIÓN  
VIVIENDA NUM.6

Planta tercera - Vivienda tipo-B

Escala 1/75

EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.  
 Camí Tabernes Blanques s/n  
 Alboraya - Valencia



PLANTA TERCERA

PLANO COTAS Y SUPERFICIES  
 VIVIENDA NUM.6

Planta tercera - Vivienda tipo-B

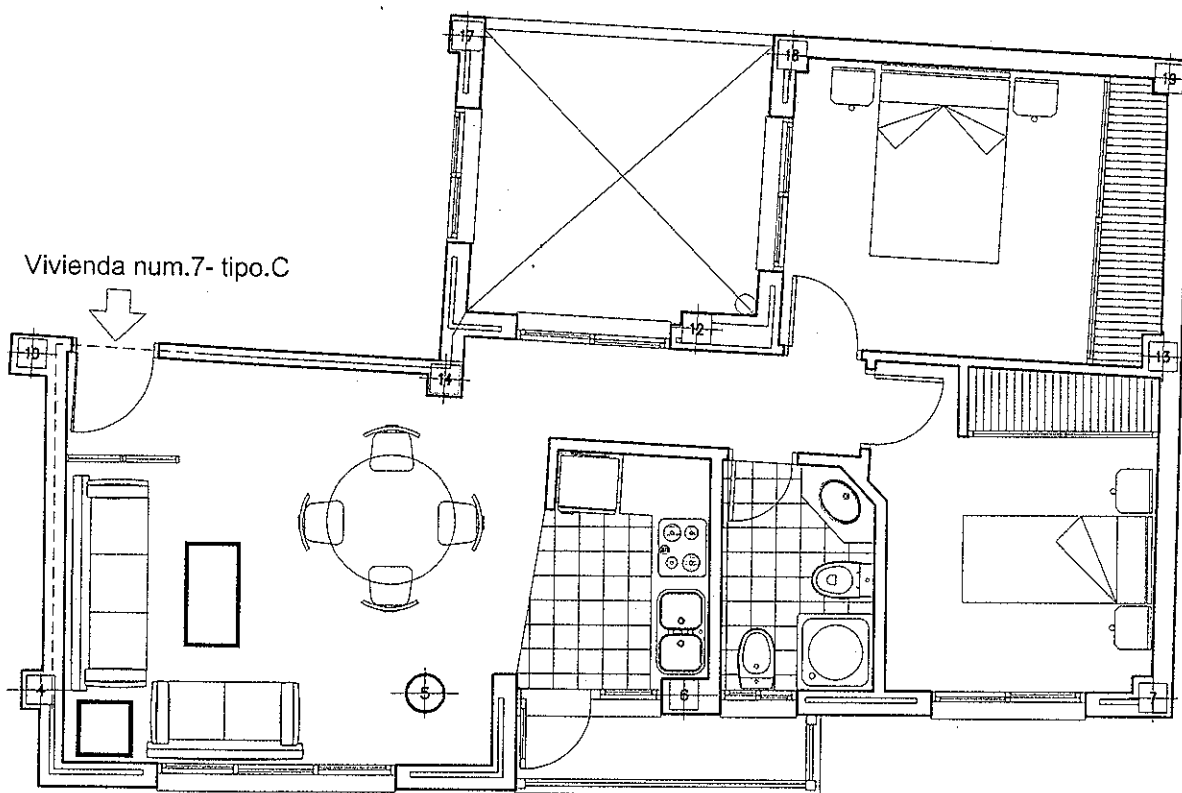
Superficie útil = 65.62m<sup>2</sup>.

Superficie construida = 76.74m<sup>2</sup>.

Superficie construida + elementos comunes = 90.80m<sup>2</sup>.

Escala 1/75

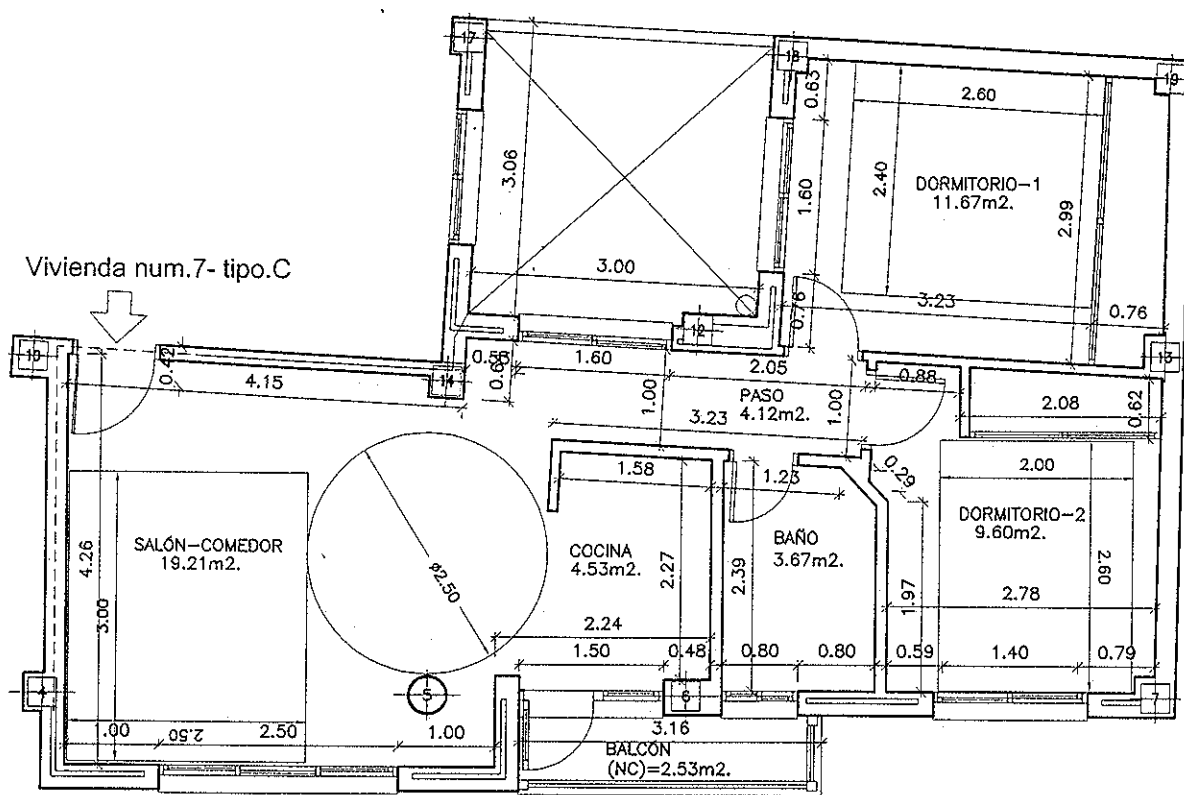
EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.  
Camí Tabernes Blanques s/n  
Alboraya - Valencia



Escala 1/75

PLANO DE DISTRIBUCIÓN  
VIVIENDA NUM.7  
Planta cuarta - Vivienda tipo-C

EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.  
 Camí Tabernes Blanques s/n  
 Alboraya - Valencia



PLANTA CUARTA

PLANO COTAS Y SUPERFICIES  
 VIVIENDA NUM.7

Planta cuarta - Vivienda tipo-C

Superficie útil= 52,80m<sup>2</sup>.

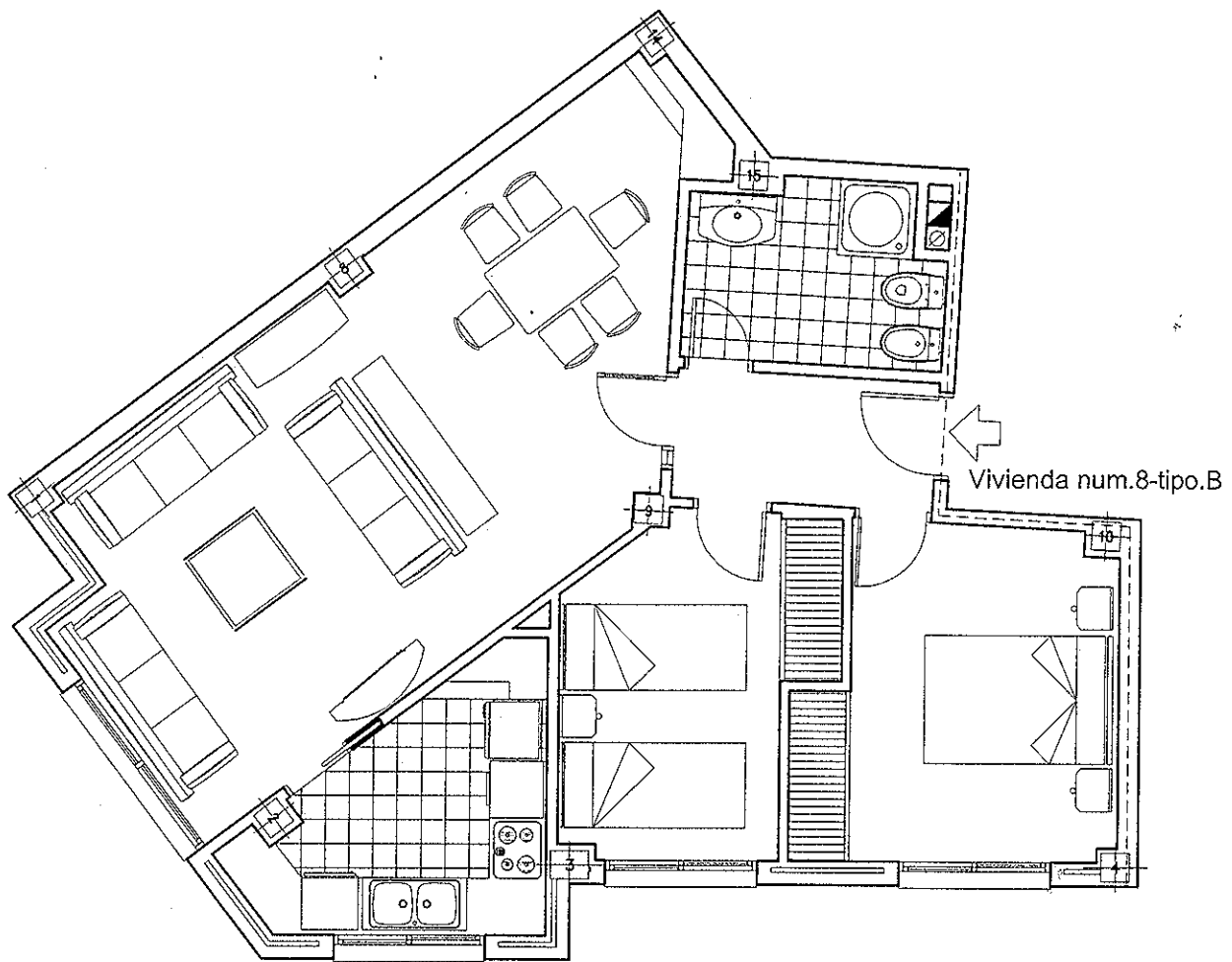
Superficie construida= 62.73m<sup>2</sup>.

Superficie construida + elementos comunes= 74.22m<sup>2</sup>.

Escala 1/75



EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.  
Camí Tabernes Blanques s/n  
Alboraya - Valencia



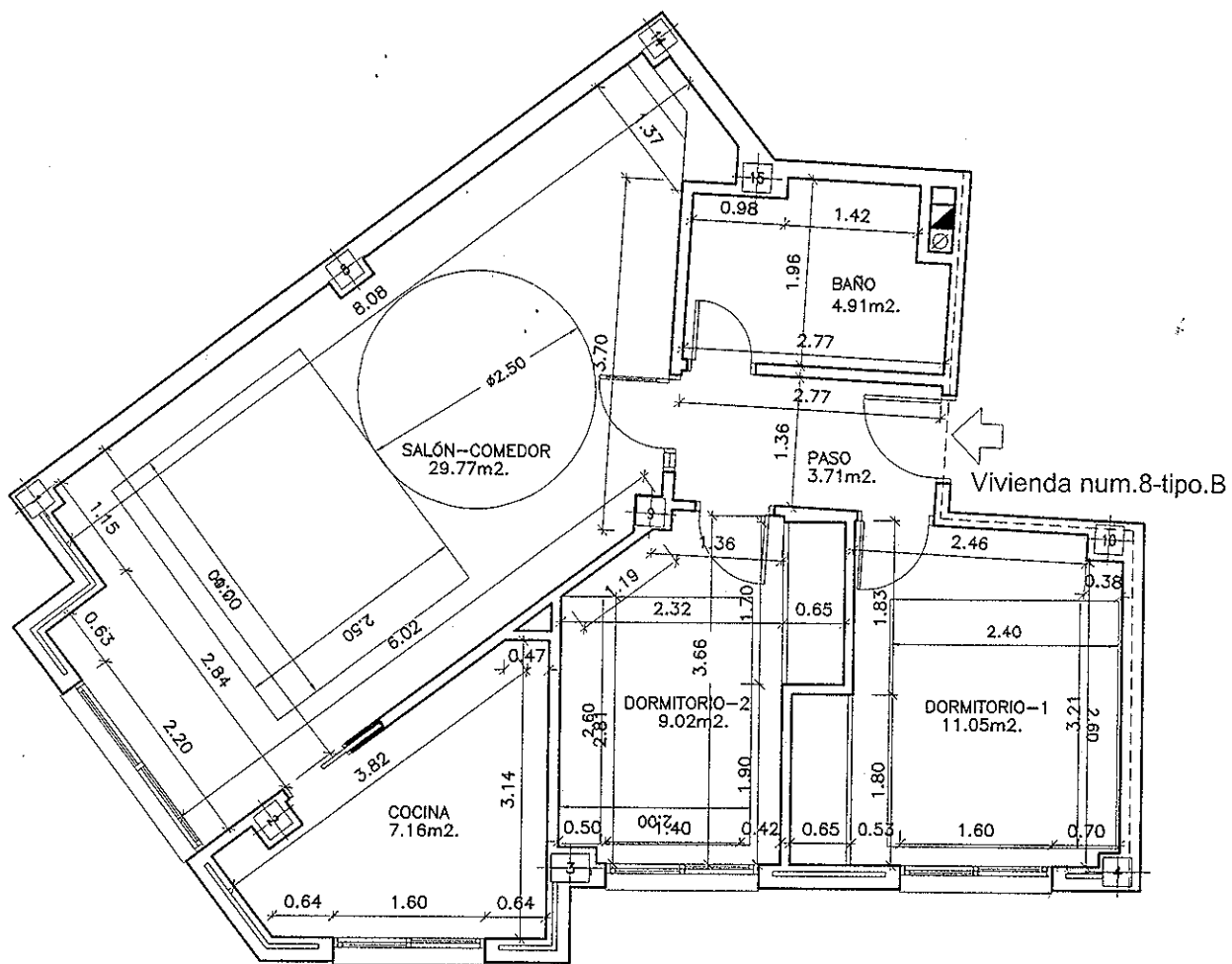
PLANTA CUARTA

PLANO DE DISTRIBUCIÓN  
VIVIENDA NUM.8

Planta cuarta - Vivienda tipo-B

Escala 1/75

EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.  
 Camí Tabernes Blanques s/n  
 Alboraya - Valencia



PLANTA CUARTA

PLANO COTAS Y SUPERFICIES  
 VIVIENDA NUM.8

Planta cuarta - Vivienda tipo-B

Superficie útil= 65.62m<sup>2</sup>.

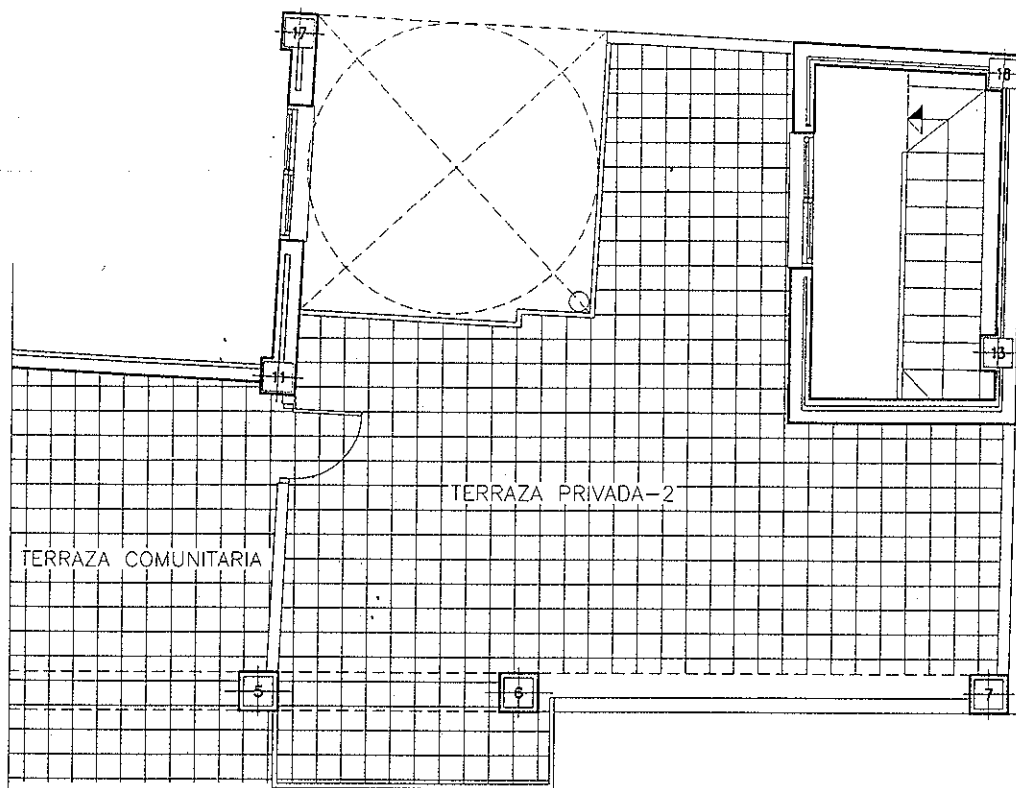
Superficie construida= 76.74m<sup>2</sup>.

Superficie construida + elementos comunes= 90.80m<sup>2</sup>.

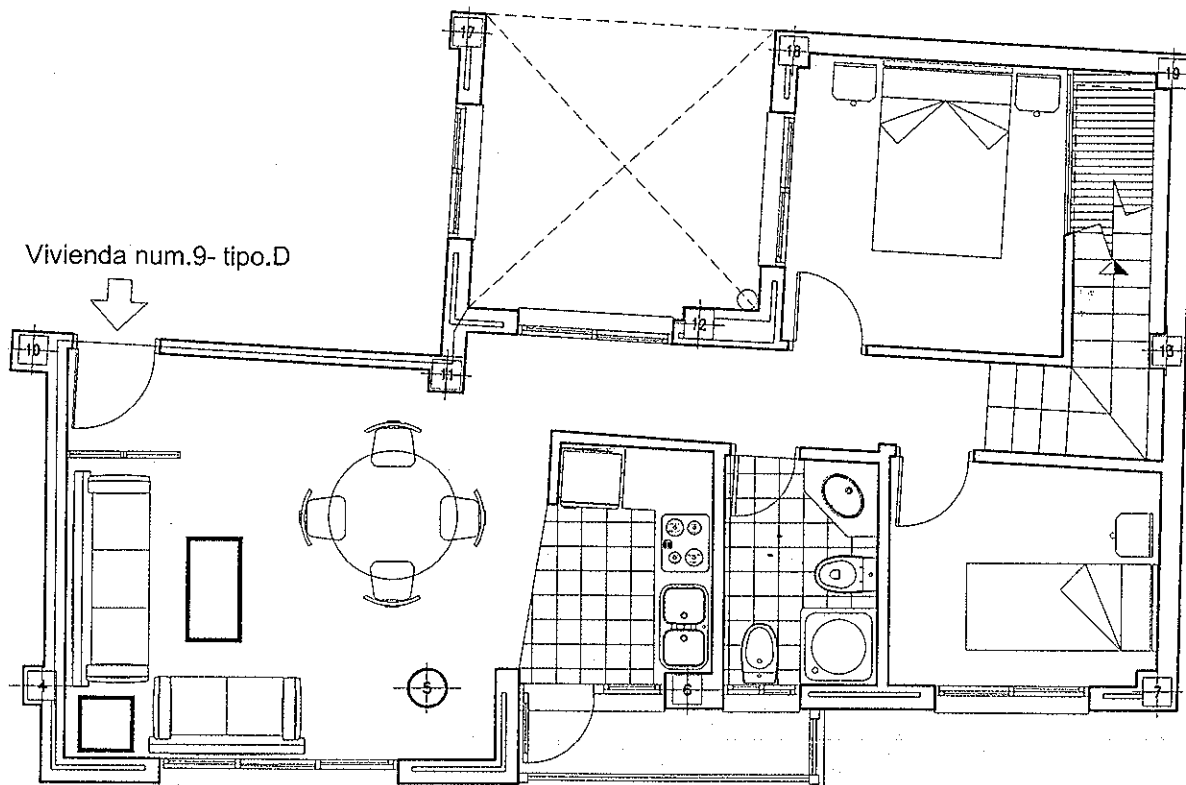
Escala 1/75

# EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.

Camí Tabernes Blanques s/n  
Alboraya - Valencia



PLANTA DE CUBIERTAS Y CASETON



PLANTA QUINTA

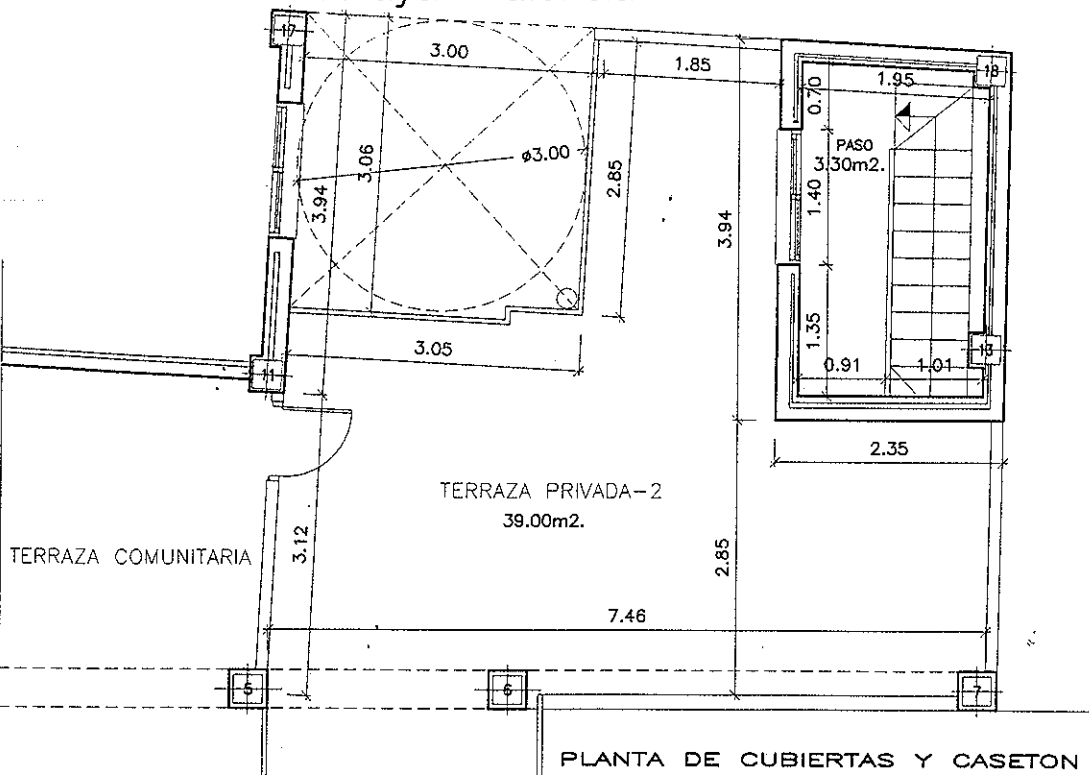
VIVIENDA NUM.9

Planta quinta - Vivienda tipo-D

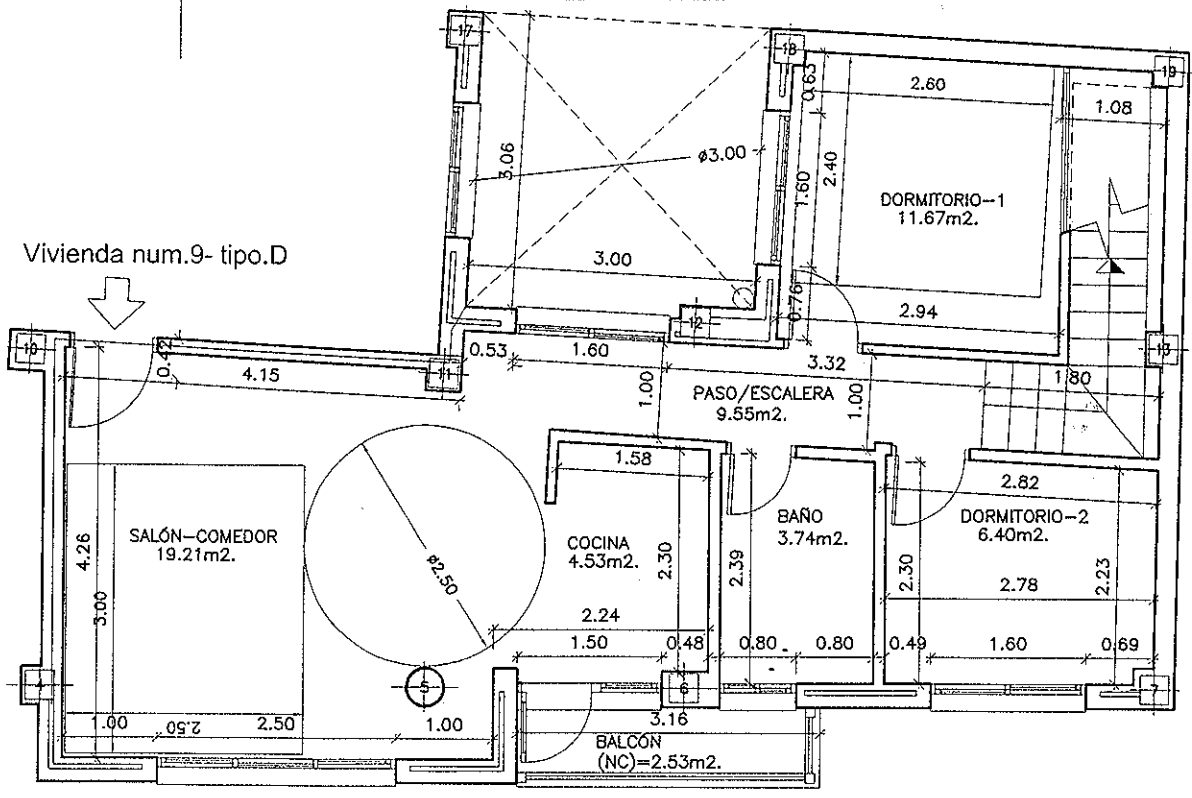
Escala 1/75

# EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.

Camí Tabernes Blanques s/n  
Alboraya - Valencia



PLANTA DE CUBIERTAS Y CASETON



PLANTA QUINTA

## PLANO COTAS Y SUPERFICIES VIVIENDA NUM.9

Planta quinta - Vivienda tipo-D

Superficie útil= 58.40m².

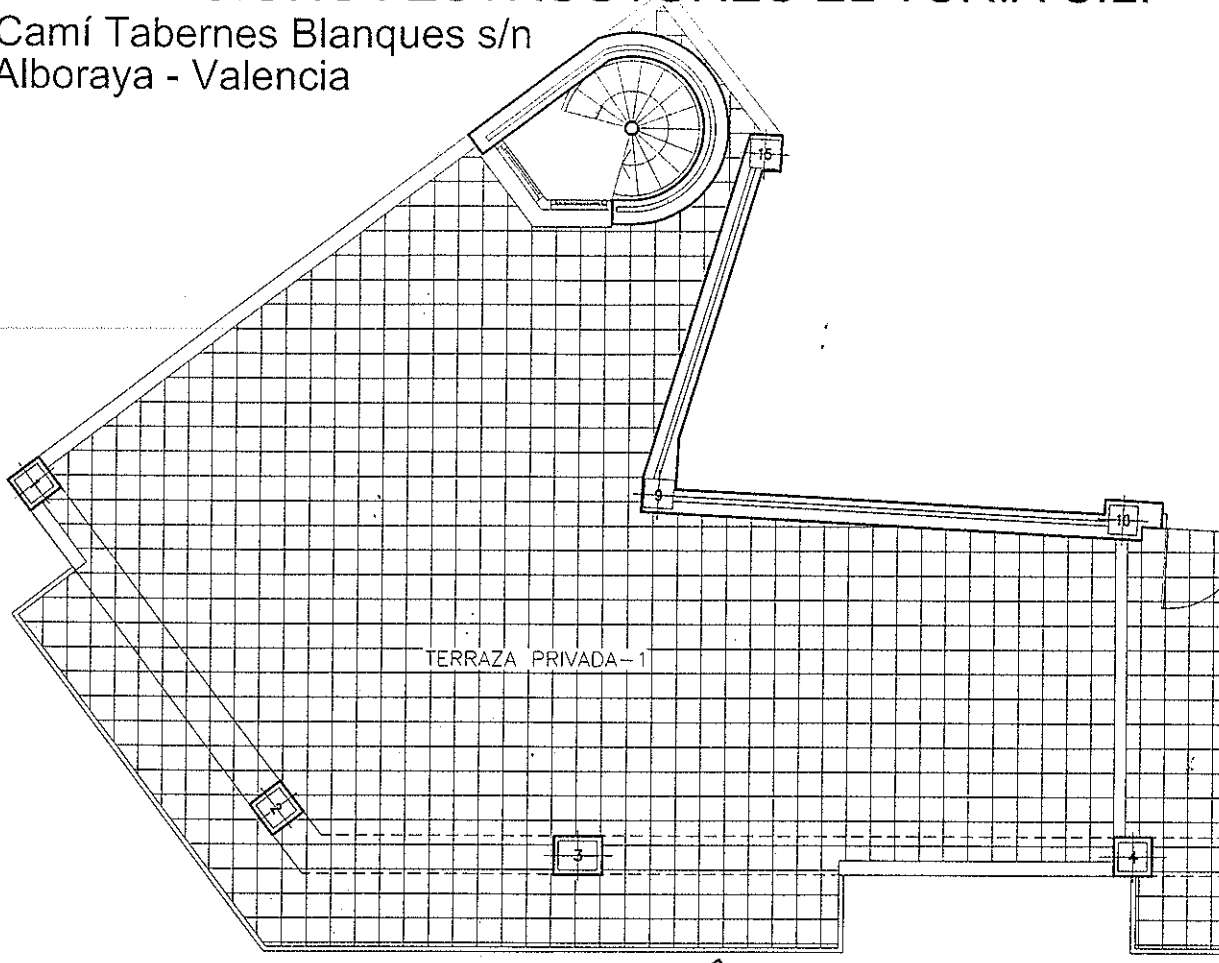
Superficie construida= 71.90m².

Superficie construida + elementos comunes= 85.07m².

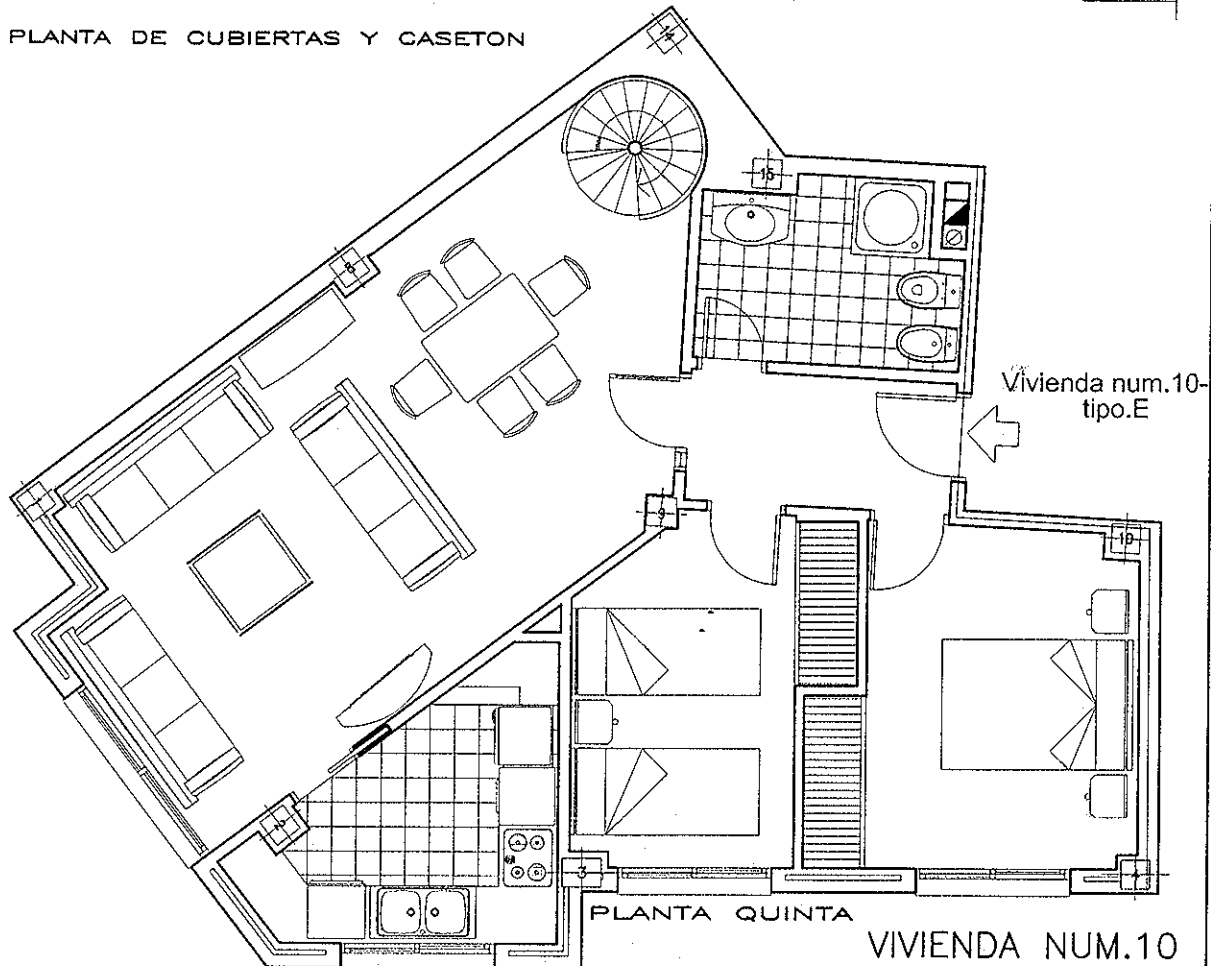
Escala 1/75

# EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.

Camí Tabernes Blanques s/n  
Alboraya - Valencia



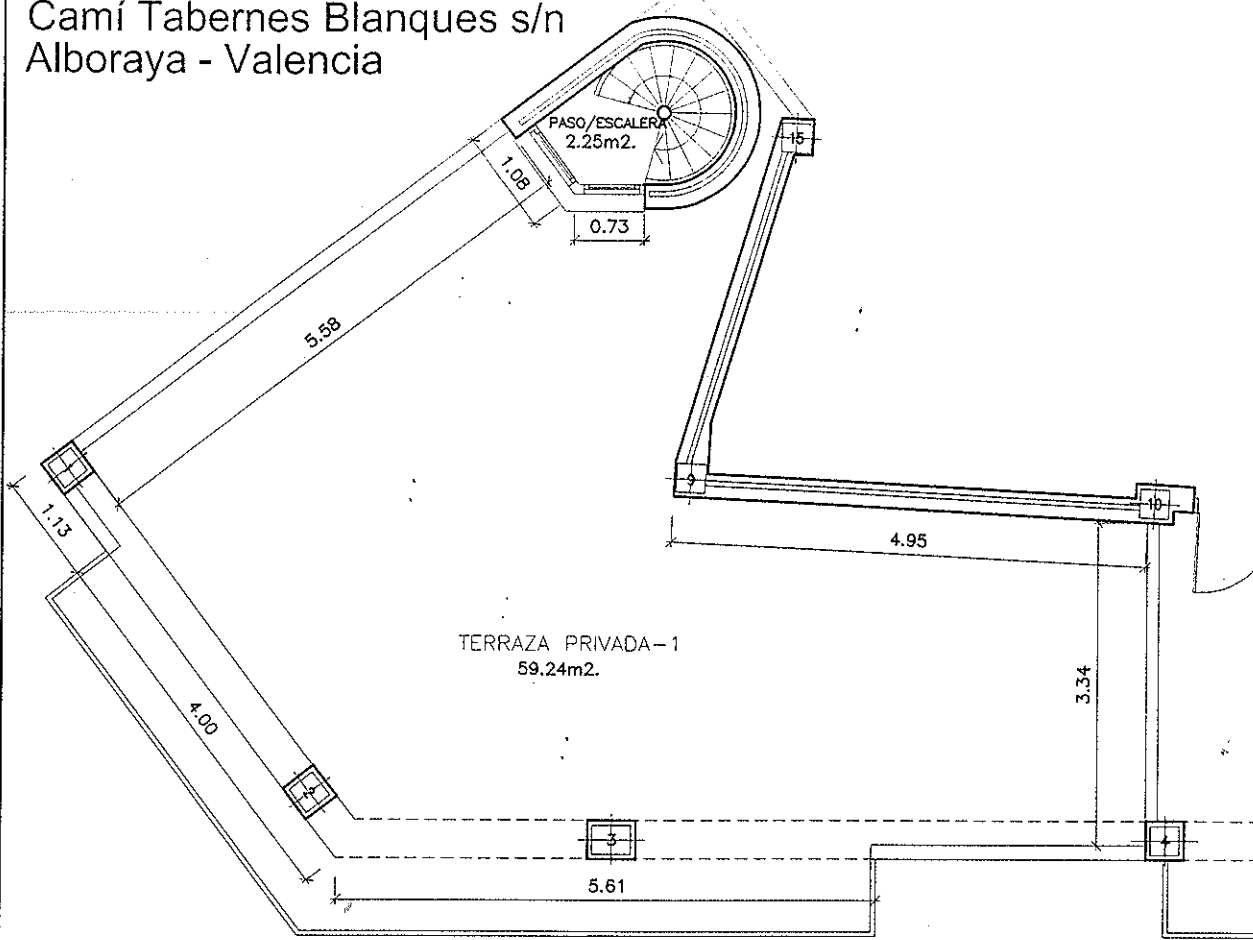
PLANTA DE CUBIERTAS Y CASETON



Escala 1/75

# EDIFICACIONES I ESTRUCTURES EL TURIA S.L.

Camí Tabernes Blanques s/n  
Alboraya - Valencia



TERRAZA PRIVADA-1  
59.24m<sup>2</sup>.

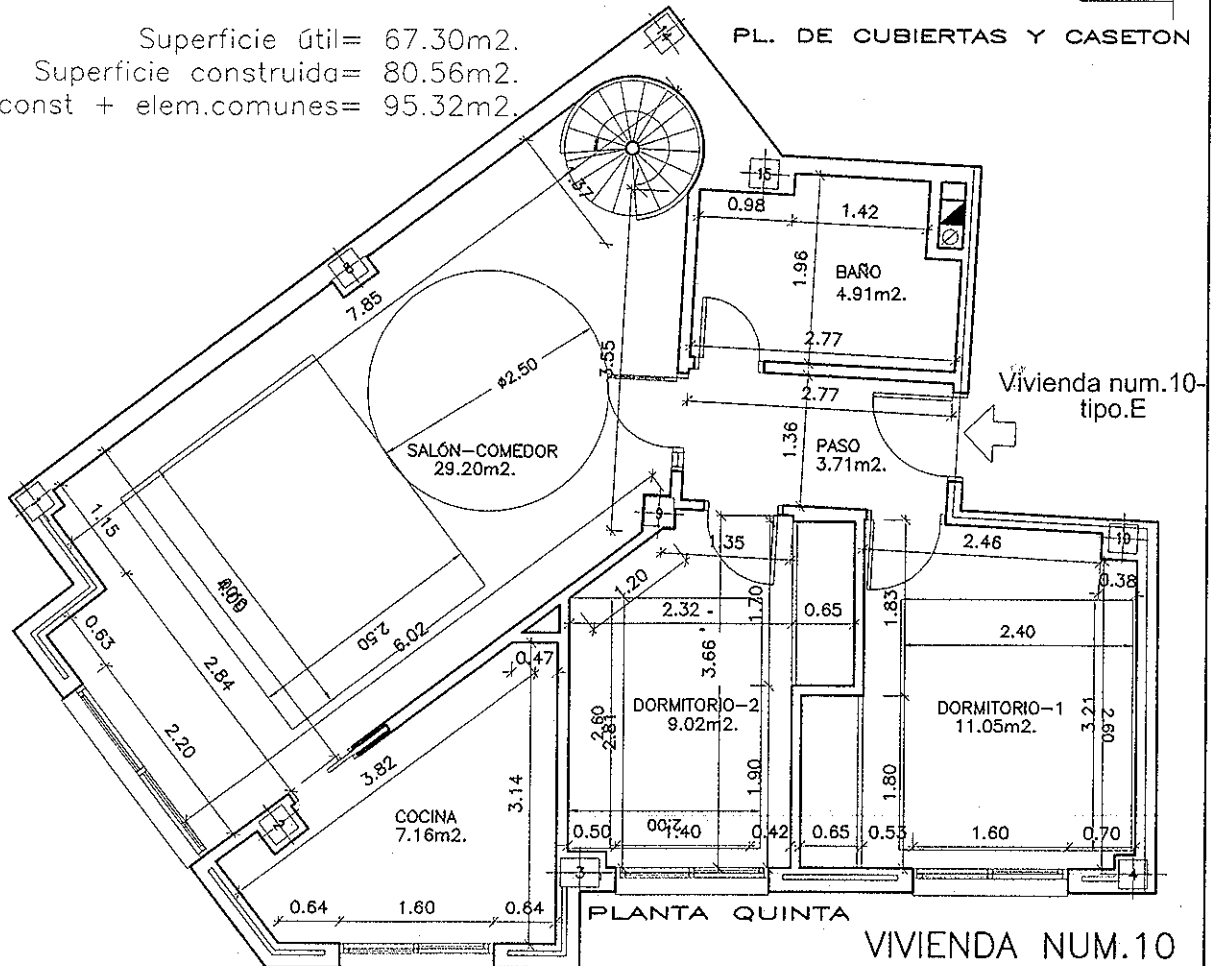
PASO/ESCALERA  
2.25m<sup>2</sup>.

Superficie útil = 67.30m<sup>2</sup>.

Superficie construida = 80.56m<sup>2</sup>.

Sup. const + elem.comunes = 95.32m<sup>2</sup>.

PL. DE CUBIERTAS Y CASETON



SALÓN-COMEDOR  
29.20m<sup>2</sup>.

BAÑO  
4.91m<sup>2</sup>.

PASO  
3.71m<sup>2</sup>.

DORMITORIO-2  
9.02m<sup>2</sup>.

DORMITORIO-1  
11.05m<sup>2</sup>.

COCINA  
7.16m<sup>2</sup>.

PLANTA QUINTA

Vivienda num.10-  
tipo.E

VIVIENDA NUM.10

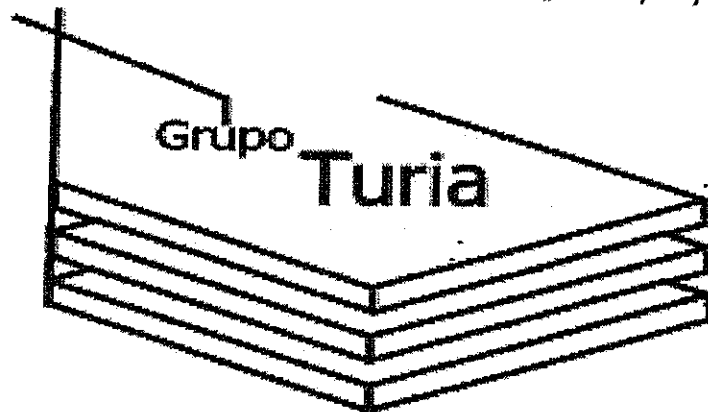
Planta quinta - Vivienda tipo-E

Escala 1/75

# Memoria de Calidades

**EDIFICACIONES I ESTRUCTURES  
EL TURIA, S.L.**

**CAMÍ TABERNES BLANQUES, S/N**



# MEMORIA DE CALIDADES

## EDIFICACIONES I ESTRUCTURAS EL TURIA, S.L

### CAMÍ TABERNES BLANQUES, S/N

#### ESTRUCTURA

- ✦ Estructura de hormigón armado. Forjado unidireccional realizado "in situ" con bovedillas de hormigón.

#### FACHADAS Y CARPINTERIA EXTERIOR

- ✦ Paramentos de las fachadas realizadas mediante ladrillo caravista de tonalidades a definir por la dirección facultativa.
- ✦ Aislamiento térmico-acústico según normativa vigente.
- ✦ Carpintería exterior en fachada de aluminio lacado.
- ✦ Doble acristalamiento tipo Climalit o similar en carpintería exterior y luna tipo stadip o similar en vidrios fijos inferiores, según normativa.
- ✦ Vierteaguas de mármol crema marfil o similar.
- ✦ Sistema de cierre de seguridad en ventanas de planta baja o definir por Dirección Facultativa.

#### TABIQUERIA INTERIOR

- ✦ Tabiques de ladrillo cerámico convencional.
- ✦ Separación entre viviendas y elementos comunes construida según normativa.
- ✦ Gres porcelánico 40 x 40 ó 50 x 50 primera calidad con rodapié del mismo material.

#### REVESTIMIENTOS DE PARAMETNOS VERTICALES Y TECHOS

- ✦ Revestimiento cerámico de primera calidad hasta el falso techo con baños y cocina.
- ✦ Resto de paramentos verticales de la vivienda con pintura plástica lisa sobre enlucido de yeso regleteado.

#### CARPINTERIA INTERIOR

- ✦ Puerta de entrada a al vivienda acorazada, con tres puntos de anclaje, cerradura de seguridad y bisagras regulables antipalanca.
- ✦ Puertas de paso revestidas de chapa de roble con hojas lisas y marcos forrados. Puertas de salón -comedor y cocina con vidrio translúcido.
- ✦ Armarios empotrados forrados interiormente mediante sistema modular con estante superior y barra de colgar. Frente de armario de puertas revestidas de chapa de roble.
- ✦ Manivelas en puertas de paso con mecanismos de cierre en dormitorio principal y baños.

#### EQUIPAMIENTO DE COCINAS

- ✦ Amueblamiento con armarios superiores e inferiores.
- ✦ Bancada de granito nacional con doble canto recto.
- ✦ Electrodomésticos: cocina vitrocerámica eléctrica de cuatro fuegos para encastrar, horno eléctrico empotrado y campana para extracción de humos, marca Balay o similar.







## INTALACIONES

### Aparatos sanitarios e instalaciones de fontanería.

- ✦ Sanitarios de porcelana vitrificada modelo Dama Roca ó similar, de color blanco en baño principal y de modelo Dama Roca o similar, color blanco para el baño secundario.
- ✦ Grifería monomando en baños y en cocinas modelo Roca ó similar.
- ✦ Instalación de agua fría y caliente con llaves de corte independiente para cocinas y baños.
- ✦ Termo solar de capacidad de 75 litros.
- ✦ Toma de agua y desagüe para lavadora, y lavavajillas según tipo de vivienda.
- ✦ Sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura para demanda de agua caliente del edificio.
- ✦ Aire Acondicionado por conductos con bomba de Calor.

### Instalación Eléctrica.

- ✦ Electricidad en viviendas. Circuitos independientes según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- ✦ Interruptor diferencial y magnetotérmicos de seguridad.
- ✦ Mecanismos de la marca, Simon, Euneo o similar

### Instalaciones telecomunicaciones

- ✦ Instalación de Televisión Digital Terrestre según normativa vigente.
- ✦ Sistema de antena colectiva de T.V. con tomas por vivienda según normativa vigente.
- ✦ Toma de teléfono urbano según normativa vigente.
- ✦ Video-portero electrónico (excepto viviendas en planta baja con acceso directo que dispondrán de timbre individual).

## ZAGUANES, ESCALERAS Y ASCENSORES

- ✦ Zaguanes decorados con materiales nobles. Pavimento de mármol crema marfil o similar.
- ✦ Pavimento de peldaños en escaleras y de rellanos de acceso a la viviendas de mármol crema marfil o similar. Paredes de escaleras y rellanos revestidas de pintura plástica lisa sobre enlucido a buena vista.
- ✦ Ascensor con acceso a sótano de aparcamiento con capacidad para seis personas y memoria selectiva en bajada con puertas automáticas en cabina y rellanos.
- ✦ Puerta de vehículos de entrada a garaje con apertura automática para mando a distancia.

NOTAS:- Los materiales e instalaciones definidas serán susceptibles de modificación por necesidades técnicas legales o funcionales, fijadas por la Direc. Facultativa, durante la ejecución de las obras. Debido a la ejecución de las instalaciones pueden aparecer falseos de escayola en algunas estancias.

Edif. I Estruct. El Turia, S.L.

El Cliente.

## PRECIOS VIVIENDA OBRA ALBORAYA

	TIPO	NUMERO	IMPORTE
VIVIENDA	A	1	189.900,00 €
VIVIENDA	B	2	196.000,00 €
VIVIENDA	C	3	189.900,00 €
VIVIENDA	B	4	196.000,00 €
VIVIENDA	C	5	189.900,00 €
VIVIENDA	B	6	196.000,00 €
VIVIENDA	C	7	189.900,00 €
VIVIENDA	B	8	196.000,00 €
ÁTICO	D	9	259.000,00 €
ÁTICO	E	10	289.000,00 €

TRASTEROS EN SÓTANO 6 M2 APRÓX. ADJUNTO CON VIVIENDA

GARAJES SOLO PARA PROPIETARIO CON COMPRA DE VIVIENDA. 36.000-€

\* IVA NO INCLUIDO 7%



## VI-A. Edificio La Alborada.

**EDIFICIO AUBORADA**  
 Situación: AV. DIVINO MAESTRO ESQUINA C/ RAGO DE SANTILLORENS  
 Promotor: Viviendas Jardín

REF.	NUESTRA	VIVIENDA	PLANTA	HABITACIONES	BAÑOS	TERRAZA	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	M <sup>2</sup> ÚTILES	PRECIO	EUROS/ M <sup>2</sup>
PLANO 1		TIPO E	1º	3	2	SI	99,29	82,41	296.460 €	2.986 €
PLANO 1		TIPO E	4º	3	2	0	99,29	82,41	289.600 €	2.917 €
PLANO 2		TIPO F	1º	3	2	SI	99,29	82,41	296.500 €	2.986 €
PLANO 2		TIPO F	2º	3	2	0	99,29	82,41	274.500 €	2.765 €
PLANO 2		TIPO F	3º	3	2	0	99,29	82,41	300.240 €	3.024 €
PLANO 3		TIPO H	1º	3	2	SI	90	74,69	267.840 €	2.976 €
PLANO 4		TIPO I	3º	1	1	0	38	31,53	167.400 €	4.405 €
PLANO 4		TIPO I	4º	1	1	0	38	31,53	173.000 €	4.553 €
PLANO 5		TIPO Q (ATICO)	5º	2	1	SI	87,4	72,54	317.100 €	3.628 €
PLANO 6		TIPO B	1º	3	2	0	102,19	97,19	287.100 €	2.809 €
PLANO 7		TIPO T (ATICO)	5º	1	1	SI	52,33	44,72	182.500 €	3.487 €

**VALOR REFERENCIAL M<sup>2</sup>: 3.268,96 €**

**CALIDADES**  
 FACHADA: ladrillo caravista  
 PAVIMENTOS: Parquet y baños+ cocinas+ gres cerámico de Saloni.  
 SANITARIOS Y GRIFERIA: Porcelanosa  
 CALEFACCION: Instalacion completa con radiadores aluminio  
 AIRE ACONDICIONADO: Preinstalación de aire acondicionado por conductos.  
 GARAJES Y TRASTEROS: desde 13.600 euros hasta 26.100 euros

## MEMORIA DE CALIDADES

### RESIDENCIAL ALBORADA

#### **CIMENTACIÓN**

- Cimentación de hormigón armado.

#### **ESTRUCTURA**

- Forjados de hormigón armado.

#### **FACHADAS**

- El cerramiento de fachadas será según proyecto arquitectónico, incluye aislamiento térmico acústico y estará compuesto por ladrillo caravista. Colores a elegir por Dirección Facultativa.

#### **CARPINTERIA EXTERIOR**

- Puerta de entrada principal a zaguanes acristalada, en aluminio.
- Ventanales de aluminio.
- Persianas con cajón monoblok en dormitorios.
- Carpintería exterior con acristalamiento tipo climalit 4+6+4.

#### **CARPINTERIA INTERIOR**

- Puerta blindada con cerradura de seguridad de 3 puntós, terminada con chapa de haya.
- Puertas y armarios chapados en haya y forrados interiormente de tablero de melamina.

#### **TECHOS Y PAREDES**

- Distribución interior de las viviendas con sistema de tabiquería prefabricada tipo "Pladur" o similar acabado con pintura lisa en paredes. Techos enlucidos de yeso acabados con pintura lisa. Color de pintura a definir por la Dirección Facultativa.
- Falso techo de escayola, donde sea necesario para el paso de instalaciones.

## PAVIMENTOS

- Solería general en zaguanes y zonas comunes de mármol.
- En vivienda pavimento general en parquet de la marca "Antic Colonial" del Grupo Porcelanosa.
- Pavimento cerámico de primera calidad en baños y cocinas de la marca "Salóni".

## ALICATADOS

- En cocina y baños, alicatado con azulejo de primera calidad combinado con el pavimento de la marca "Salóni".

## EQUIPAMIENTO DE COCINA

- Muebles de cocina altos y bajos.
- Encimera de granito nacional.
- Vitrocerámica de la marca "Zanussi".
- Horno eléctrico acabado en acero de la marca "Zanussi".
- Fregadero de acero inoxidable.
- Campana decorativa de acero inoxidable de la marca "Zanussi".
- Grifería monomando marca "Noken" de Grupo Porcelanosa.

## SANITARIOS Y GRIFERIA

- Sanitarios en color blanco.
- Baños y aseo:
  - Aparatos sanitarios de la marca "Noken" de Grupo Porcelanosa.
  - Bañera "Contesa", marca "Roca" ó similar.
  - Grifería de la marca "Noken" de Grupo Porcelanosa.

## INSTALACION DE FONTANERIA

- Instalación general de fontanería, agua fría y caliente, con tubo de cobre empotrado bajo tubo de señalización y protección, con llave de paso general, llaves de corte en cuartos húmedos, según normativa.

## INSTALACION DE CALEFACCION

- Instalación completa de calefacción con caldera mixta calefacción-agua caliente sanitaria y radiadores de aluminio.

## PREINSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO

- Preinstalación de aire acondicionado mediante conductos.

  
*La Alborada*  
ALBORADA ALBORADA

## INSTALACION ELECTRICA

- Electrificación según normativa en viviendas; mecanismos de 1ª calidad.

## RED DE TELEVISION

- Red de comunicación con antena parabólica colectiva. Tres tomas por vivienda.

## RED DE TELEFONÍA

- Red de telefonía empotrada bajo tubo de señalización y protección con tres tomas por vivienda.

## RED DE PORTERO ELECTRONICO

- Videoportero.

## APARCAMIENTOS

- Plazas de garaje desde sótanos, con acceso directo a viviendas (por ascensor).
- Puerta de acceso a garaje con mando a distancia.

## ASCENSORES

- Características:
  - Eléctrico.
  - Puertas automáticas telescópicas, en cabina y plantas
  - Capacidad para 6 personas.
  - Sistema Braille para invidentes.
  - Puertas parallamas.
  - Indicador de posición interior y célula fotoeléctrica apertura puertas.
  - Cerradura y llavines a garajes.
  - Suelo de granito.

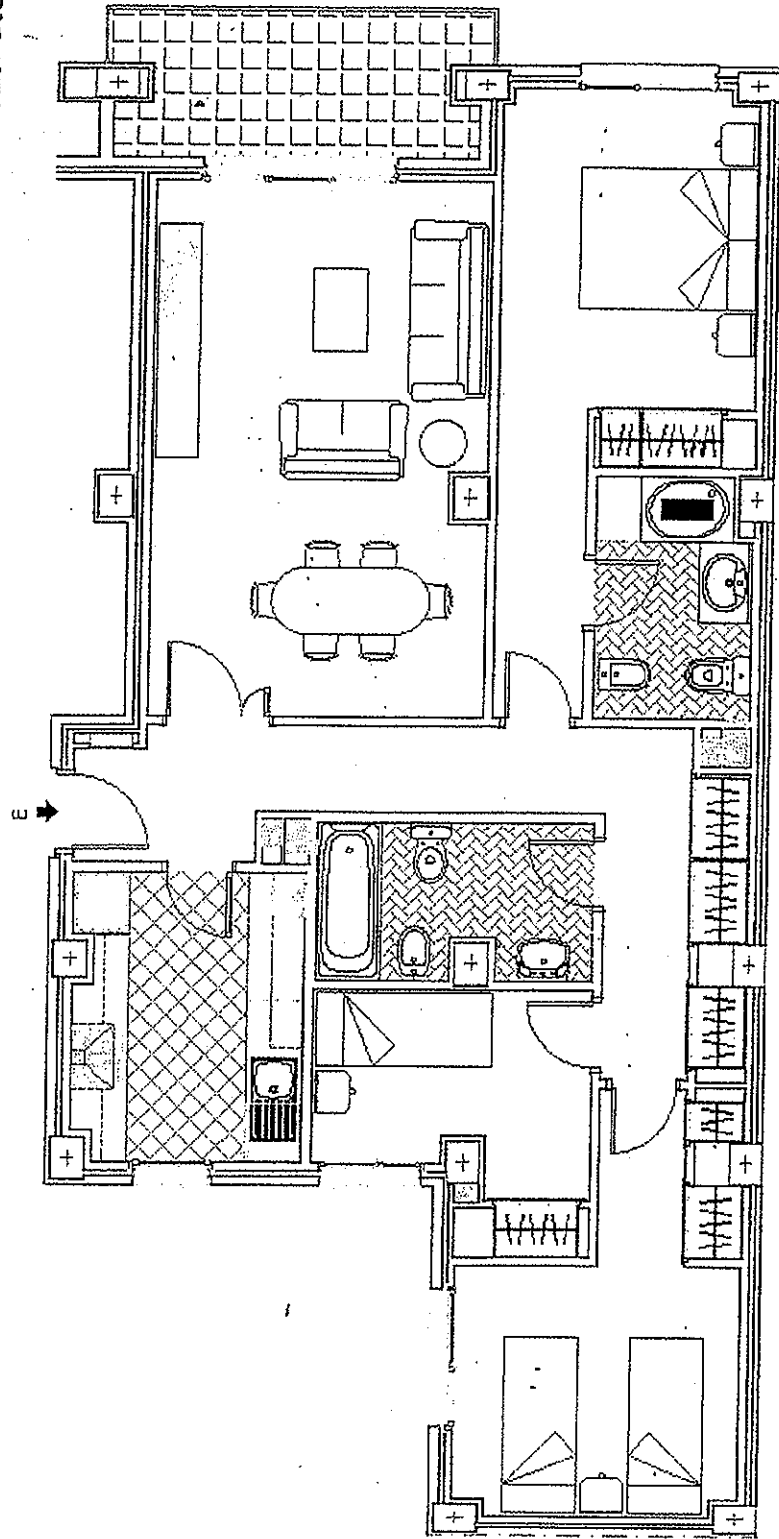
*La presente memoria es de carácter orientativo, pudiendo sufrir variaciones por las necesidades técnicas y funcionales que determine la dirección facultativa y la promotora, sin ir en detrimento de la calidad constructiva general.*

PLANO 1

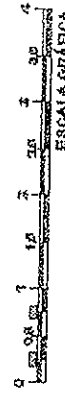
4º 289.600 -  
 13.600 - Gu. y tost.  
 303.200 - + 7% IVA

ESCALERA B - PLANTAS 2ª a 4ª  
 VIVIENDA TIPO E

sup. constr. - 95 m²  
 16,65 balcon.  
 ut 79,44  
 terraza 15,95.



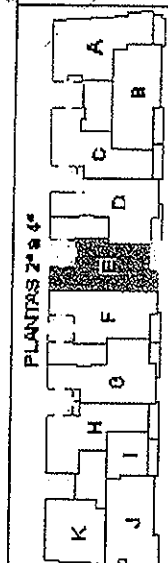
95 m² constr.



PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN PISO DE UN BARRIO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL BARRIO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL BARRIO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS		DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
MAQUINA	1	MAQUINA	1	€	1.000,00	1.000,00
LABORAL	1	LABORAL	1	€	1.000,00	1.000,00
MATERIALES	1	MATERIALES	1	€	1.000,00	1.000,00
IMPUESTOS	1	IMPUESTOS	1	€	1.000,00	1.000,00
OTROS	1	OTROS	1	€	1.000,00	1.000,00
TOTAL						5.000,00

**La Alborada**  
 S.L. DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
 C/ ALBORADA, 1 - 28002 MADRID



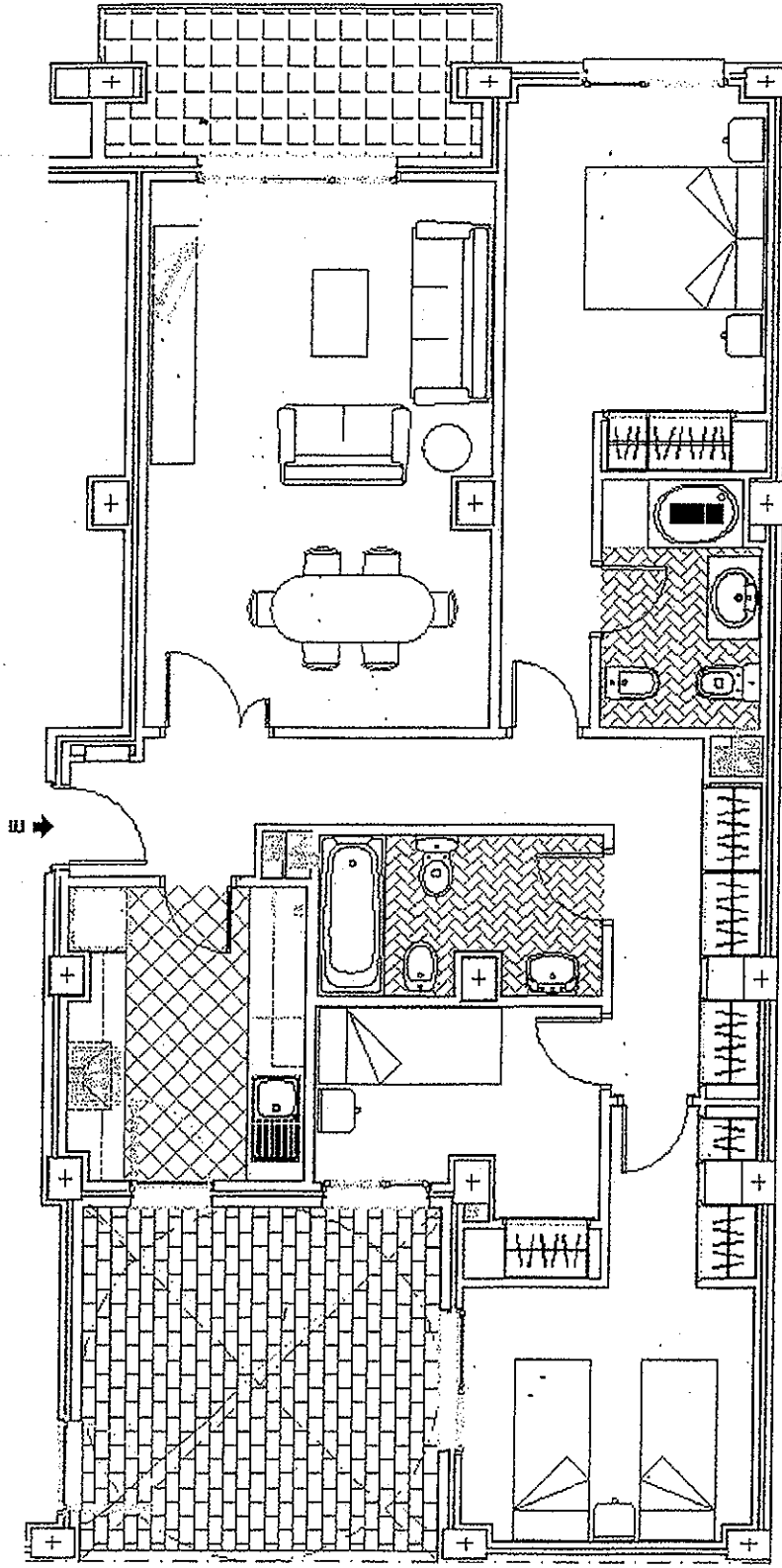
**VIVIENDAS JARDÍN**  
 S.L. DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
 C/ ALBORADA, 1 - 28002 MADRID

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS		DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
MAQUINA	1	MAQUINA	1	€	1.000,00	1.000,00
LABORAL	1	LABORAL	1	€	1.000,00	1.000,00
MATERIALES	1	MATERIALES	1	€	1.000,00	1.000,00
IMPUESTOS	1	IMPUESTOS	1	€	1.000,00	1.000,00
OTROS	1	OTROS	1	€	1.000,00	1.000,00
TOTAL						5.000,00



PLANO 1

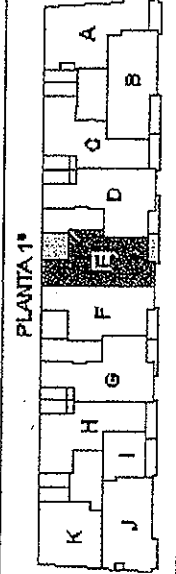
ESCALERA B - PLANTA 1ª  
VIVIENDA TIPO E



Este proyecto es un documento confidencial de propiedad de la empresa. Los contenidos son propiedad de la empresa y no deben ser divulgados sin el consentimiento expreso de la empresa.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
VIVIENDA	600 m²
ALBERADA	500 m²
TERRAZA CUBIERTA	500 m²
TERRAZA DESPROTEGIDA	500 m²
SOLAR	500 m²
TOTAL CONSTRUIDO	
2100 m²	

RESIDENCIAL  
**La Alborada**

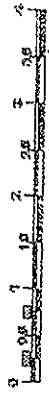
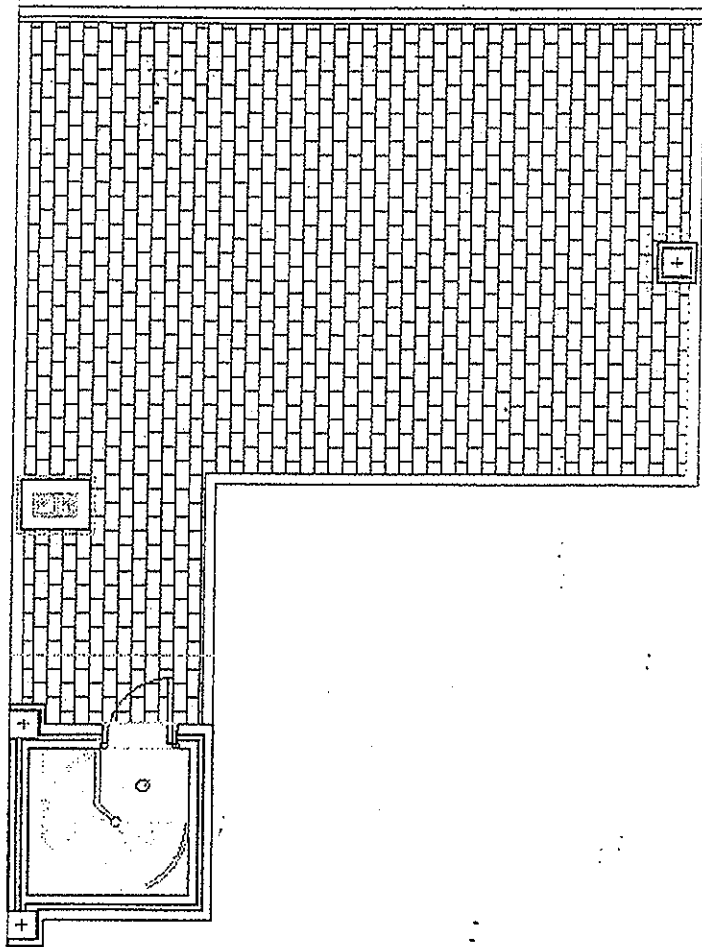


**VIVIENDAS JARDÍN**

SUPERFICIES ÚTILES	
VIVIENDA	600 m²
ALBERADA	500 m²
TERRAZA CUBIERTA	500 m²
TERRAZA DESPROTEGIDA	500 m²
SOLAR	500 m²
TOTAL ÚTIL	
2100 m²	



**ESCALERA C - PLANTA SOLARIUM  
VIVIENDA TIPO Q**



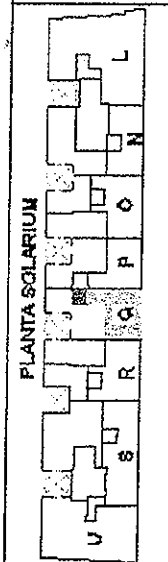
ESCALA GRÁFICA

TODAS LAS OBTENCIONES DE INFORMACIÓN DE LOS PLANOS SON RESPONSABILIDAD DEL CLIENTE. LAS EMPRESAS NO SE RESPONSABILIZAN POR LOS ERRORES O MALAS INTERPRETACIONES DE LOS PLANOS.

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS**

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
PLANTA SOLARIUM	120.00	120.00
PLANTA TIPO Q	120.00	120.00
PLANTA TIPO R	120.00	120.00
PLANTA TIPO S	120.00	120.00
PLANTA TIPO U	120.00	120.00
PLANTA TIPO V	120.00	120.00
PLANTA TIPO W	120.00	120.00
PLANTA TIPO X	120.00	120.00
PLANTA TIPO Y	120.00	120.00
PLANTA TIPO Z	120.00	120.00
<b>TOTAL</b>	<b>1200.00</b>	<b>1200.00</b>

**RESIDENCIAL**  
*La Alborada*



**VIVIENDAS JARDÍN**

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS**

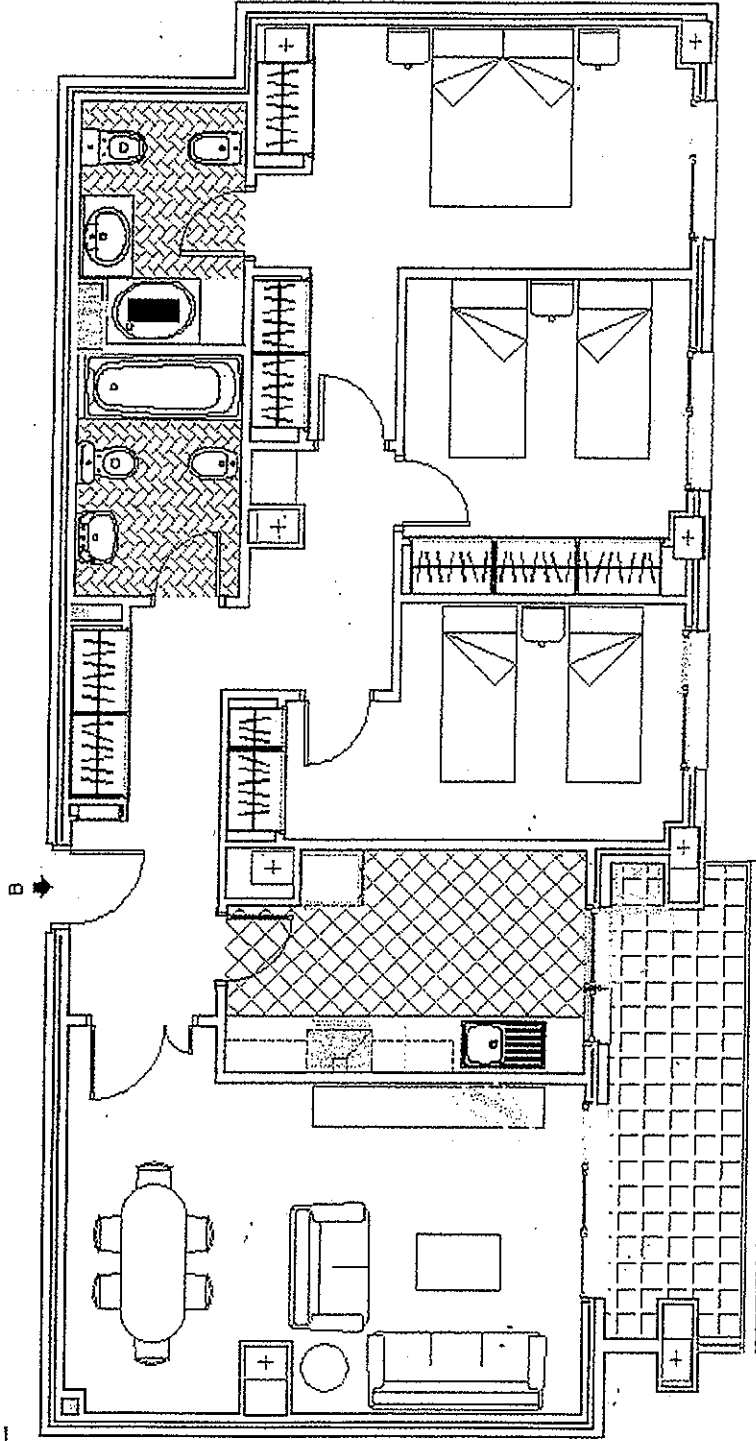
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
PLANTA SOLARIUM	120.00	120.00
PLANTA TIPO Q	120.00	120.00
PLANTA TIPO R	120.00	120.00
PLANTA TIPO S	120.00	120.00
PLANTA TIPO U	120.00	120.00
PLANTA TIPO V	120.00	120.00
PLANTA TIPO W	120.00	120.00
PLANTA TIPO X	120.00	120.00
PLANTA TIPO Y	120.00	120.00
PLANTA TIPO Z	120.00	120.00
<b>TOTAL</b>	<b>1200.00</b>	<b>1200.00</b>

PLANO 6

sup. const. 97'76  
balcon. 8'31  
sup. ut. 83'69  
7'01

ESCALERA A - PLANTA 1ª  
VIVIENDA TIPO B

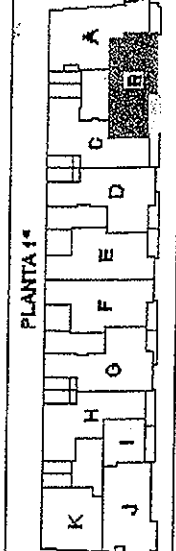
287.100 -  
15.300 - GAR. Y TRAS.  
302.400  
21.168  
323.568 -



El precio incluye todos los trabajos de construcción. Los gastos por impuestos, en otros casos serán computados al precio de la vivienda.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
AREA CONSTRUIDA	302,400
AREA DE GARAJE	15,300
AREA DE TRASPASE	21,168
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	323,568
AREA CONSTRUIDA P.P.E.E.	323,568
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA P.P.E.E.	323,568

RESIDENCIA  
**La Alborada**  
CALLE BOLIVIA, S/N. - SAN PEDRO DE MACORIS, D.R.

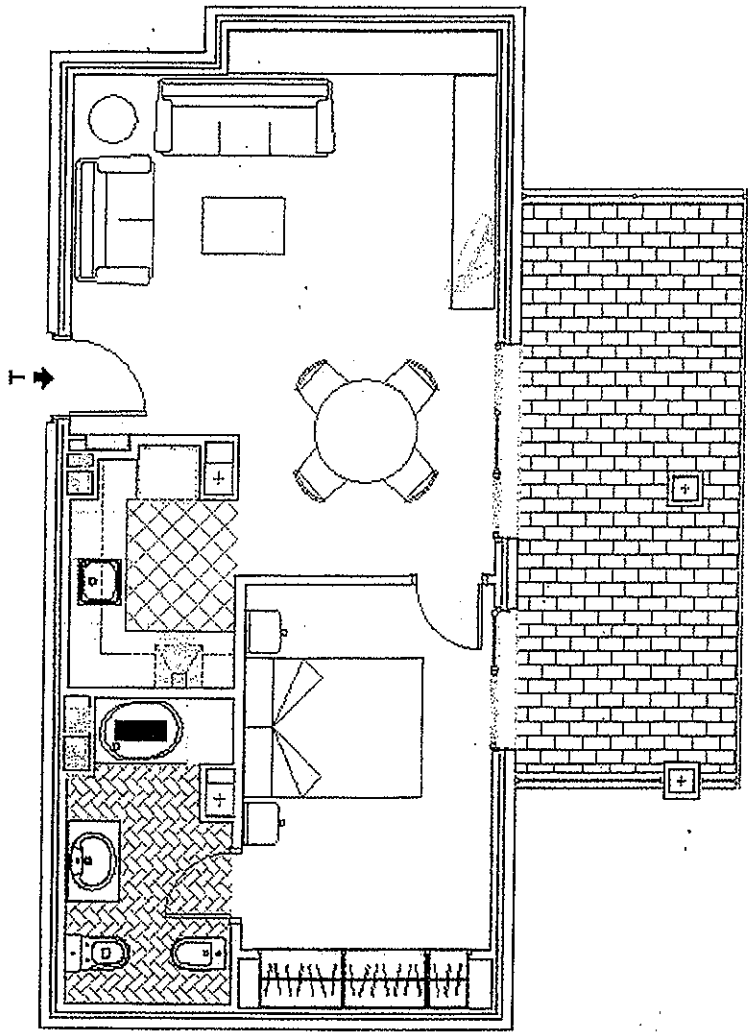


**VIVIENDAS JARDIN**

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
AREA CONSTRUIDA	302,400
AREA DE GARAJE	15,300
AREA DE TRASPASE	21,168
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	323,568
AREA CONSTRUIDA P.P.E.E.	323,568
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA P.P.E.E.	323,568



ESCALERA D - PLANTA 5ª  
VIVIENDA TIPO T



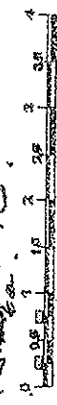
sup. coust 52'33  
terrazza 15'98.

ut 44'72.

terrazza 4'170.

sup. coust. 52 m<sup>2</sup> Precio 182.500€

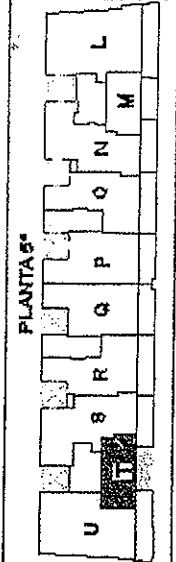
Todos los precios son estimados y pueden variar sin previo aviso. Los precios incluyen IVA y gastos de escritura y notaría.



ESCALA GRÁFICA

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
VIVIENDA	49,27 m <sup>2</sup>
COCHERA	10,00 m <sup>2</sup>
TERRAZA DEPORTIVA	15,98 m <sup>2</sup>
TERRAZA DE JARDÍN	4,17 m <sup>2</sup>
OTRO	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>79,42 m<sup>2</sup></b>

RESIDENCIA  
**La Alborada**  
Calle de la Alborada, s/n - 28014 Madrid



**VIVIENDAS JARDÍN**

SUPERFICIES ÚTILES	
VIVIENDA	49,27 m <sup>2</sup>
COCHERA	10,00 m <sup>2</sup>
TERRAZA DEPORTIVA	15,98 m <sup>2</sup>
TERRAZA DE JARDÍN	4,17 m <sup>2</sup>
OTRO	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÚTIL</b>	<b>79,42 m<sup>2</sup></b>