

Proyecto Técnico para la Reforma, Modernización y Acondicionamiento de una Vivienda, en el Barrio del Carmen. (Valencia)

Introducción

Proyecto técnico en el que se desarrolla el proceso de **reforma y modernización de una vivienda** de 1936, ubicada dentro de un edificio de viviendas plurifamiliar y situado, el conjunto, en el **casco histórico** de la ciudad de Valencia, Barrio del Carmen.

Situados en el plano de los negocios, se plantea el **supuesto** en el que se **adquiere una vivienda por su valor de tasación**, se le realiza un estudio, se plantea una **reforma** en la **que se mejora su diseño y sus calidades** y, en consecuencia, dicha **vivienda se revaloriza**, resultando, económicamente hablando, **beneficioso** el hecho de venderla por el valor de tasación obtenido después de la reforma realizada.



Metodología

Después de estudiar una panorámica del entorno, llegando al detalle que es, en sí, la vivienda objeto, se procede a:

- su **Tasación en Estado Original**.
- su **Certificación Energética Actual**.
- su **Desarrollo y Estudio Planimétrico**.

Con lo cual se llega a definir, por completo, la reforma a realizar y tras la cual se procede a:

- su **Tasación en Estado Reformado**.
- su **Certificación Energética** conforme a su **Estado Final**.

Durante todo este proceso, paralelamente, se tendrán en cuenta, también, aspectos como el **Control de Calidad, Seguridad y Salud** en la Obra, **Gestión de Residuos** y **Pliego de Condiciones**.

Se plasmará una **Planificación de Tiempos y Actividades** y se realizará un **Estudio Económico**, lo cual permitirá llevar un control exhaustivo de la Reforma.



Resultados

Tras seguir la metodología indicada, se tienen suficientes datos como para realizar un **análisis fundado** que indique el **nivel de rentabilidad de la inversión** llevada a cabo y el posible **éxito** de este tipo de **modelo de negocio**, en el que se compra una vivienda, se reforma y acondiciona y, posteriormente, se vende.

Con los siguientes datos:

- Coste de compra de la vivienda 114.915,64 €
- Inversión para la realización de la reforma 48.583,63 €
- Valor de tasación tras la reforma 184.521,731 €

Se llega al resultado que indica que la **Revalorización de la Vivienda** asciende a:

21.022,46 €



Conclusiones

El tiempo que se estima, desde la realización de la inversión en compra, reforma y acondicionamiento, hasta su venta posterior es de **un año**.

Estudiando este resultado se llega a la **conclusión** de que se **CUMPLE** con el **objetivo económico de beneficio**, teniendo en cuenta, además, que **según** los **tiempos de trabajo** que se han **estimado**, el **proyecto podría ser realizado a la vez** que se realizan **otros del mismo tipo**, lo que generaría un **plan de negocios viable**, tanto **individualmente**, como en **conjunto**.