



# PROPUESTA DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

---

*UTE A&E ARQUITECTURA*

**Edificio Mirasierra 46**  
**Alcobendas**

# Propuesta de Inversión Inmobiliaria

## EDIFICIO MIRASIERRA, 46 en Alcobendas (Madrid)

### 0. INTRODUCCIÓN

El presente documento se plantea como una propuesta de negocio para la captación de socios inversores en nuestra promoción inmobiliaria a ejecutar en la calle Mirasierra, 46 en Alcobendas (Madrid).

Los cálculos que aquí se hacen, son el resumen de un estudio económico más detallado, que se adjunta como **ANEXO I** de la presente propuesta.

Sus cifras son lo suficientemente solventes, como para que, perfectamente, puedan servir de base a los inversores a decidirse por nuestra propuesta.

### 1. OBJETO DE LA INVERSIÓN

El objeto de la inversión a realizar, es la promoción de un edificio de 5 apartamentos de 2 dormitorios, en un solar situado en el centro urbano de ALCOBENDAS, a tan sólo 15 minutos del centro de Madrid.

La situación y ubicación del solar es excelente para que se produzca la venta del producto en un lapso breve de tiempo.

#### Descripción de la Promoción

El proyecto, que se va desarrollar en la Calle Mirasierra nº 46 Alcobendas (Madrid), constará de 5 apartamentos de 2 dormitorios, de concepto abierto.

Se adjunta presentación de la promoción con planos comerciales como **ANEXO 2**.

El apartamento tipo 1, se situará en planta baja, y los cuatro restantes ocuparán las plantas primera y segunda del edificio.

#### Tipología

**EL APARTAMENTO TIPO 1**, se situará en la planta baja del edificio. Su área familiar, integra el salón y la cocina, con un diseño moderno y urbano. Este espacio, se abre a un generoso patio de más de 25 m<sup>2</sup>.

Cuenta con 2 dormitorios dobles de amplias dimensiones, con armarios empotrados. Los dormitorios disfrutarán de otro patio adicional ajardinado, de 23 m<sup>2</sup> aprox.

**LOS APARTAMENTOS TIPO 2**, comparten diseño con el tipo 1, y se sitúan en las plantas 1ª y 2ª del edificio.

Cuentan con 2 terrazas. La primera de ellas, se trata de un mirador cerrado, habilitada como tendedero.

**LOS APARTAMENTOS TIPO 3**, se situarán en las plantas primera y segunda del edificio.

De concepto abierto, cuenta con 2 dormitorios dobles de amplias dimensiones, y 2 baños, el principal con baño en suite, armarios empotrados, 1 terraza y 2 miradores cerrados, uno de ellos habilitado como tendedero.

CUADRO DE SUPERFICIES								
PROMOCIÓN	PLANTA	VIVIENDA	SUP. CONST. VIVIENDA m2	SUP. EXTERIOR m2	SUPERFICIE ZONAS COMUNES m2	SUPERFICIE TOTAL m2	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS
MIRASIERRA 46	BAJA	TIPO 1	59,85	47,5	28,12	135,47	2	1
	PRIMERA	TIPO 2	59,85	5,05	28,12	93,02	2	1
	SEGUNDA	TIPO 2	59,85	5,05	28,12	93,02	2	1
	PRIMERA	TIPO 3	59,85	9,29	28,12	97,26	2	2
	SEGUNDA	TIPO 5	59,85	9,29	28,12	97,26	2	2

## 2. PROYECTO A REALIZAR Y RENDIMIENTOS PREVISTOS

La PROMOCIÓN se realizaría mediante una sociedad compuesta por los socios inversores y una sociedad "UTE A&E ARQUITECTURA" (Arquingest, Arquitectura e Ingeniería, S.L – ECORCELE, S.L.), con sobrada experiencia en promociones inmobiliarias, valoraciones y control de construcción residencial.

Los socios inversores contarían con un 50 % y la UTE A&E ARQUITECTURA (Arquingest, Arquitectura e Ingeniería, S.L – ECORCELE, S.L.), con el otro 50% .

Los socios inversores deberán aportar a la promotora, la cantidad mínima necesaria para el correcto inicio de nuestra promoción. El resto del coste de la ejecución de la promoción, se obtendrá mediante un crédito al promotor.

La cuantía de este aporte/préstamo/inversión se cifra en **QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS MIL CUATROCIENTOS SEIS EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (# 549.406,12 €#)**, y su desglose se detalla en el punto **3.- PARTICIPACIÓN/PRÉSTAMOS ENTRE SOCIOS**, de la presente propuesta.

La inversión está garantizada para los inversores, ya que el suelo, si se compra al contado respondería como AVAL y GARANTÍA REAL de la aportación/préstamo entre socios, realizado por los socios inversores a la promotora. Los inversores mantendrán el control de su inversión mediante la fórmula jurídica de préstamos a socios y recuperación de ese préstamo/inversión una vez se venda el producto.

Además el solar tendrá una revalorización efectiva, que aportará mayor seguridad a la garantía del préstamo.

Se adjunta a la presente propuesta 3: la nota simple del solar como **ANEXOS 3**, y como **ANEXO 4**, la consulta catastral e información urbanística.

Una vez vendido el producto, los socios inversores recibirán la devolución del préstamo realizado a la misma, por parte de la sociedad promotora creada al efecto.

Hay que añadir, que con esta operación, los socios inversores pasarán a tener el 50% de la promotora, por lo que obtendrán además, los importes que corresponden a su participación en los beneficios de la sociedad, que se repartirá con la liquidación en su caso y auditoría final de la promoción.

**Costes de la promoción**

Se ha establecido un precio medio por m2 construido de **1.206,61 € + iva**. En total consonancia con los valores actuales de construcción.

Todos los demás costes, necesarios para el éxito de nuestra promoción, se han calculado a precio de mercado, aquilatando los mismos, con un ajuste estudiado del alcance y un conocimiento estricto de los proveedores de dichos servicios.

El presupuesto del proyecto se desglosa de la siguiente manera:

RESUMEN DE COSTES DE LA PROMOCIÓN				
Item	Coste	ITP	IVA	TOTAL
Parcela	321.600,00 €	22.400,00 €	160,00 €	344.160,00 €
Proyectos Técnicos	32.237,50 €	- €	6.769,88 €	39.007,38 €
Direcciones Facultativas	31.192,88 €	- €	6.550,50 €	37.743,38 €
Global Project Management	55.000,00 €	- €	11.550,00 €	66.550,00 €
Coste de Obra	622.645,00 €	- €	130.755,45 €	753.400,45 €
Licencias, acometidas y suministros	34.905,80 €	- €	2.100,00 €	37.005,80 €
Seguros	5.000,00 €	- €	1.050,00 €	6.050,00 €
Cocinas y electrodomésticos	25.000,00 €	- €	5.250,00 €	30.250,00 €
Costes de Marketing & ventas	68.385,00 €	- €	14.360,85 €	82.745,85 €
Asistencia integral jurídica y gestoría	20.200,00 €	- €	4.242,00 €	24.442,00 €
Gastos generales Promotora /calculados a los 22 meses previstos para la promoción : 4 de desarrollo de proyectos y obtención de licencias, 15 ejecución de obra, 3 postventa)	32.450,00 €	- €	8.085,00 €	39.264,50 €
<b>COSTE TOTAL DE LA PROMOCIÓN</b>	<b>1.248.616,18 €</b>	<b>22.400,00 €</b>	<b>190.873,68 €</b>	<b>1.460.619,36 €</b>

**Rendimiento de la promoción**

Para conseguir un óptimo rendimiento de nuestra inversión, se establecen nuestros precios de venta en la línea del mercado, aunque inferiores a las tres promociones actualmente en ejecución y venta en la misma zona de Alcobendas.

INGRESOS POR VENTA	APARTAMENTO TIPO 1 PLANTA BAJA	APARTAMENTO TIPO 2 PLANTA PRIMERA	APARTAMENTO TIPO 2 PLANTA SEGUNDA	APARTAMENTO TIPO 3 PLANTA PRIMERA	APARTAMENTO TIPO 3 PLANTA SEGUNDA
Precio de venta	299.500,00 €	290.000,00 €	290.000,00 €	295.000,00 €	295.000,00 €
IVA 10%	29.950,00 €	29.000,00 €	29.000,00 €	29.500,00 €	29.500,00 €
<b>SUMA</b>	<b>329.450,00 €</b>	<b>319.000,00 €</b>	<b>319.000,00 €</b>	<b>324.500,00 €</b>	<b>324.500,00 €</b>
<b>TOTAL INGRESOS BRUTOS POR VENTA IVA NO INCLUIDO</b>	<b>1.469.500,00 €</b>				
<b>TOTAL INGRESOS BRUTOS POR VENTA IVA INCLUIDO</b>	<b>1.616.450,00 €</b>				

**Rentabilidad EBIT de la inversión**

Los rendimientos que se prevén en esta promoción, antes de impuesto y gastos financieros, están en un entorno de un 17,69 % de la inversión.

Para el cálculo de EBIT, no se considera la repercusión del IVA.

RENTABILIDAD BRUTA ANTES DE IMPUESTOS Y GASTOS FINANCIEROS	EBIT	MARGEN EBIT %
INGRESOS POR VENTA	1.469.500,00 €	
COSTE TOTAL DE LA INVERSIÓN	1.248.616,18 €	<b>17,69%</b>
BENEFICIO BRUTO	220.883,82 €	

**3.- PROPUESTA PARTICIPACIÓN/PRÉSTAMOS ENTRE SOCIOS NECESARIOS PARA EJECUTAR EL INICIO DE LA PROMOCIÓN CON GARANTÍAS.**

Se establecen unas cuantías mínimas necesarias para poder iniciar el proyecto con las garantías necesarias, que permitan, junto al flujo de ingresos previstos, la viabilidad de la inversión.

APORTACIÓN DINERARIA DE LOS SOCIOS INVERSORES				
Item	Coste IVA NO INCLUIDO	Coste Impuestos incluidos (IVA,ITP)	% capital inicial necesario (aportación de los socios inversores)	Total capital inicial necesario (aportación de los socios inversores). IVA INCLUIDO
Parcela	321.600,00 €	344.160,00 €	100,00%	344.160,00 €
Proyectos Técnicos	32.237,50 €	39.007,38 €	100,00%	39.007,38 €
Direcciones Facultativas	31.192,88 €	37.743,38 €	30,00%	11.323,02 €
Global Project Management	55.000,00 €	66.550,00 €	20,00%	13.310,00 €
Coste de Obra	622.645,00 €	753.400,45 €	10,00%	75.340,05 €
Licencias, acometidas y suministros	34.905,80 €	37.005,80 €	70,00%	25.904,06 €
Seguros	5.000,00 €	6.050,00 €	100,00%	5.000,00 €
Cocinas y electrodomésticos	25.000,00 €	30.250,00 €	0,00%	- €
Costes de Marketing & ventas	68.385,00 €	82.745,85 €	15,00%	10.257,75 €
Comercialización	44.085,00 €	53.342,85 €	20,00%	10.668,57 €
Asistencia integral jurídica y gestoría	20.200,00 €	24.442,00 €	20,00%	4.888,40 €
Asistencia jurídica	7.000,00 €	8.470,00 €	20,00%	1.694,00 €
Gastos generales Promotora /calculados a los 22 meses previstos para la promoción : 4 de desarrollo de proyectos y obtención de licencias, 15 ejecución de obra, 3 postventa)	32.450,00 €	39.264,50 €	20,00%	7.852,90 €
<b>COSTE TOTAL DE LA PROMOCIÓN</b>	<b>1.248.616,18 €</b>	<b>1.460.619,36 €</b>	<b>37,61%</b>	<b>549.406,12 €</b>

**4. RENDIMIENTO DEL PRÉSTAMO/INVERSIÓN DE LOS SOCIOS INVERSORES**

Los socios inversores, aportarán mediante un préstamo, la cuantía equivalente al **37,61%** de los costes previstos para la promoción, tal y como se desglosa en cuadro de costes adjuntos y en los porcentajes correspondientes a las unidades señaladas.

Esto nos permitirá acometer la promoción con todas las garantías de éxito.

Por ello recibirán al final del producto vendido:

- Devolución de las cantidades aportadas: **549.406,12 €**
- Parte proporcional a su participación (50%) de los beneficios previstos generados por la venta de la promoción 220.883,82 € (antes impuestos y gastos financieros): **110.441,91 €**

Situándose la rentabilidad del préstamo/inversión de los socios inversores (incluyendo el beneficio obtenido como promotores), en un **20,10 % de la cantidad aportada**.

TOTAL CAPITAL APORTADO POR SOCIOS INVERSORES	% CAPITAL APORTADO POR SOCIOS INVERSORES SOBRE COSTE TOTAL DE LA PROMOCIÓN IVA INCLUIDO	% PARTICIPACIÓN OBTENIDO POR LOS INVERSORES EN LA PROMOTORA	BENEFICIOS PARA EL INVERSOR, PREVISTOS POR SU PARTICIPACIÓN (ANTES DE IMPUESTOS Y GASTOS FINANCIEROS)	RENTABILIDAD SOBRE EL TOTAL INICIAL DEL DINERO APORTADO POR EL INVERSOR
549.406,12 €	37,61%	50,00%	110.441,91 €	20,10%

#### Plazo en recuperar la préstamo/inversión realizado por los socios inversores

Se establece un plazo estimado de recuperación de la cantidad inicial aportada de 15 meses, que es el plazo estimado para obtener la licencia de primera ocupación.

Una vez obtenida la licencia de primera ocupación y entendiendo que todas las unidades han sido vendidas, los socios inversores recuperarán la cantidad inicial aportada (**549.406,12 €**).

Los beneficios de la promoción, se repartirán una vez que se haya realizado la auditoría final de obra, dejando un depósito, para atender las posibles incidencias de post-venta del 5%. Este depósito se liquidará a su vez una vez transcurrido los 3 meses previstos para la post-venta, siendo sustituido por el seguro y/o aval correspondiente.

#### 5. PLAZO DE DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN

Plazo desde la adquisición del suelo: 22 meses

- I. Proyecto técnicos y consecución de licencia: 4 meses
- II. Ejecución de obra: 15 meses
- III. Post-venta: 3 meses

**El cronograma detallado para el seguimiento y control de la promoción, se realizará junto a los proyectos técnicos, antes de inicio de las obras.**

#### 6. METODOLOGÍA DE TRABAJO PARA GARANTIZAR LA CALIDAD DE LA PROMOCIÓN

En UTE A&E ARQUITECTURA (ARQUINGEST-ECORCELE), entendemos la inversión y su proyecto como un todo conectado necesariamente para la consecución del éxito.

Por eso nuestro sistema que denominamos GLOBAL PROJECT MANAGEMENT se encarga de todas las fases del mismo.

Ejecutados por la UTE A&E ARQUITECTURA (ARQUINGEST-ECORCELE), se realizarán todos los trabajos con la máxima calidad y garantías, fruto de la experiencia acumulada por ambas compañías.

**PROYECTOS:** Los proyectos se realizarán sobre la metodología BIM, lo cual nos permitirá una trazabilidad óptima de los cambios que se produzcan durante el trascurso del diseño y/o ejecución de obra, y una capacidad de anticipación ante cualquier incidencia constructiva.

- Diseño de Proyecto
- Análisis de Proyecto y Soluciones Constructivas
- Análisis de Diseño y elección de materiales

**EJECUCIÓN DE OBRA:**

- Direcciones facultativas
- Planificación económica de la obra
- Planificación de tiempos de ejecución
- Gestión Integral de Compras y Contratación
- Gestión y redacción de contratos, instancias e informes
- Control de la calidad de la ejecución
- Control de plazos de Ejecución
- Comunicación Global: (inversores, técnicos, subcontratas)

**GESTIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN Y COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS:**

- Gestión con ayuntamiento: urbanismo, oficinas técnicas.
- Solicitud de licencias y gestión de trámites administrativos
- Gestiones con compañías suministradoras.

**GESTIÓN Y CONTROL INTEGRAL DE LA PROMOCIÓN:**

- Contratación y gestión de la estructura soporte de la promotora y servicios outsourcing.
- Planificación, contratación y control de los servicios de Marketing y Ventas
- Seguimiento y control de clientes
- Post-Venta

**7. FORMA DE PAGO DE LOS APARTAMENTOS**

Se ha diseñado una forma de pago, que por un lado garantice un acceso atractivo a los compradores, y por otro, unos ingresos suficientes a la promotora para mantener la estabilidad de la promoción.

FORMA DE PAGO							
	PLANTA	VIVIENDA	PVP SIN INCLUIR IVA	PVP INCLUYENDO 10% IVA	RESERVA	FRIMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	ESCRITURA
MIRASIERRA 46	BAJA	TIPO 1	299.500,00 €	329.450,00 €	29.950,00 €	35.940,00 €	263.560,00 €
		TIPO 2	290.000,00 €	319.000,00 €	29.000,00 €	34.800,00 €	255.200,00 €
	PRIMERA	TIPO 3	295.000,00 €	324.500,00 €	29.500,00 €	35.400,00 €	259.600,00 €
		TIPO 2	290.000,00 €	319.000,00 €	29.000,00 €	34.800,00 €	255.200,00 €
	SEGUNDA	TIPO 3	295.000,00 €	324.500,00 €	29.500,00 €	35.400,00 €	259.600,00 €
		<b>SUMA</b>		<b>1.469.500,00 €</b>	<b>1.616.450,00 €</b>	<b>146.950,00 €</b>	<b>176.340,00 €</b>

La promotora podrá gestionar la hipoteca ICO, si así lo desea el cliente y en aquellos casos que se cumplan los requisitos solicitados para su concesión.

Los compradores podrán subrogarse a las condiciones hipotecarias negociadas por la promotora

**8. PLAZO PREVISTO PARA LA VENTA DE LOS APARTAMENTOS**

La estimación de venta se prevé muy corta, dada la escasez de este producto en el mercado de Alcobendas y el tamaño de los mismos, así como su precio.

Por tanto, la venta se estima que se concluya en un plazo estimado de **6 meses**, después de tener concedida la licencia municipal de obra.

La estimación de venta, se plantea en un escenario conservador, dados los tiempos actuales estimados de venta en Madrid para este tipo de obras.

*“Madrid es uno de los grandes mercados inmobiliarios del país y encabeza la lista de ciudades con mayor volumen de transacciones de compraventa. El 25% de las casas en la capital española se venden en menos de una semana; el 22% entre una semana y un mes; el 25% entre un plazo de uno a tres meses; el 22% tarda de tres meses a un año y el 5% más de un año.” Fuente Idealista news*

## MEMORIA DE CALIDADES PREVISTAS

**Estructura del edificio:** Se prevé una estructura compuesta por una cimentación de zapatas aisladas. La estructura será mixta, con pilares metálicos, y forjados de hormigón.

**Particiones y falsos techos:** Las particiones y los falsos techos se realizarán mediante tabiquería seca.

**Fachadas:** Para las fachadas, se opta por una solución de fachada con solución de sistema ventilada o SATE, de acuerdo a las especificaciones del proyecto, aislamiento intermedio de lana de roca y con piel de revestimiento cerámico.

Los materiales empleados en fachada, hacen de ésta, la solución óptima, tanto para el aislamiento térmico y acústico, como para la protección ante el fuego, dado el carácter ignífugo de estos materiales.

**ACS y Climatización:** Por aerotermia. Suelo radiante y refrescante, con apoyo de fancoils ocultos.

**Ventanas:** De PVC/aluminio con doble acristalamiento tipo Climalit.

**Puerta de entrada:** Acorazada.

**Puertas de paso:** DM pintadas.

**Suelos:** Porcelánicos primera calidad.

**Pintura:** lisa en paramentos verticales y techo.

**Sanitarios:** Inodoro tipo Compac, plato de ducha de resina de 1.5x0.90 m, lavabos con grifería monomando y mámpara de cristal templado en la ducha.

**Cocina:** Completamente amueblada con columna de horno y microondas, placa de inducción y frigorífico.

## ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LA PROMOCIÓN MIRASIERRA 46 Distrito Miraflores C.P. 28100



**Alcobendas (C.P. 28100): Precio por m<sup>2</sup> “2023”: 2760 € - 2927 €**

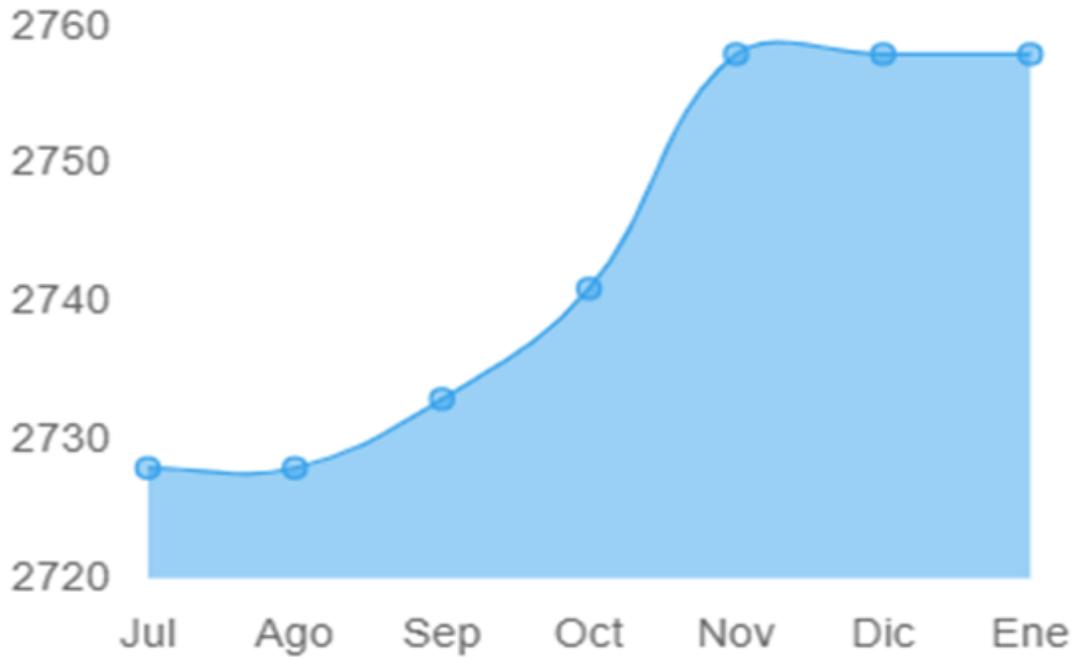
**Evolución del precio de la vivienda en Alcobendas (C.P. 28100).**

**Fuentes RealAdvisor-Idealista-Fotocasa**

Los precios de las viviendas en Alcobendas (C.P.28100), han aumentado un **3,0 %** en los últimos 12 meses.

El gráfico 1 muestra la evolución histórica del mercado inmobiliario en los últimos 3 años. En 2.5 años, el precio de los pisos y las casas ha aumentado un **2,3 %**.

El gráfico 2 muestra la evolución en el 2023, de acuerdo al estudio de evolución de precios de datos de Idealista. Todos los análisis publicados de precios por m2 y precios medios de mercado, no incluyen el iva.



idealista



30 de junio de 2023

RealAdvisor

## Histórico de variaciones de precios de venta en Alcobendas 2023-2024

idealista

Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Enero 2024	2.753 €/m2	+ 1,7 %	+ 0,2 %	+ 2,9 %
Diciembre 2023	2.707 €/m2	- 1,1 %	- 0,3 %	+ 0,7 %
Noviembre 2023	2.737 €/m2	- 0,4 %	- 0,5 %	+ 1,1 %
Octubre 2023	2.748 €/m2	+ 1,2 %	- 3,7 %	+ 0,9 %
Septiembre 2023	2.716 €/m2	- 1,2 %	- 3,4 %	- 1,1 %
Agosto 2023	2.750 €/m2	- 3,7 %	- 0,5 %	+ 0,8 %
Julio 2023	2.855 €/m2	+ 1,5 %	+ 3,2 %	+ 5,3 %
Junio 2023	2.812 €/m2	+ 1,8 %	+ 4,3 %	+ 6,9 %
Mayo 2023	2.764 €/m2	- 0,1 %	+ 3,4 %	+ 6,2 %
Abril 2023	2.766 €/m2	+ 2,6 %	+ 3,4 %	+ 6,9 %
Marzo 2023	2.696 €/m2	+ 0,9 %	+ 0,3 %	+ 4,3 %
Febrero 2023	2.673 €/m2	- 0,1 %	- 1,3 %	+ 4,3 %

fotocasa

2.996 €/m<sup>2</sup>

Precio medio por m<sup>2</sup>

287.197 €

Valor medio de un inmueble

**Precio m<sup>2</sup> por número de habitaciones**

3.056 €/m<sup>2</sup>

Precio de estudio o 1 habitación

3.152 €/m<sup>2</sup>

Precio de 2 habitaciones

2.848 €/m<sup>2</sup>

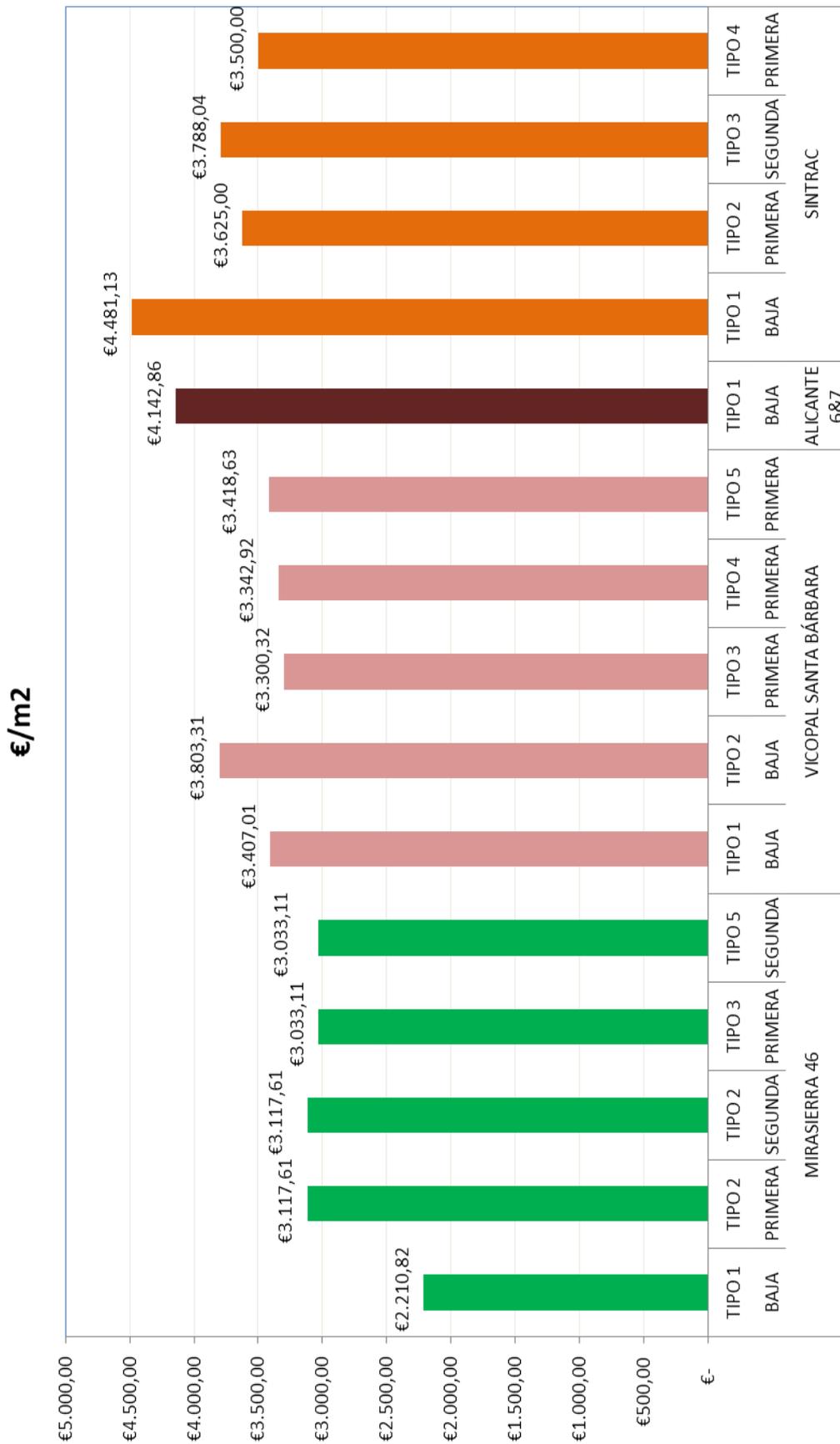
Precio de 3 habitaciones

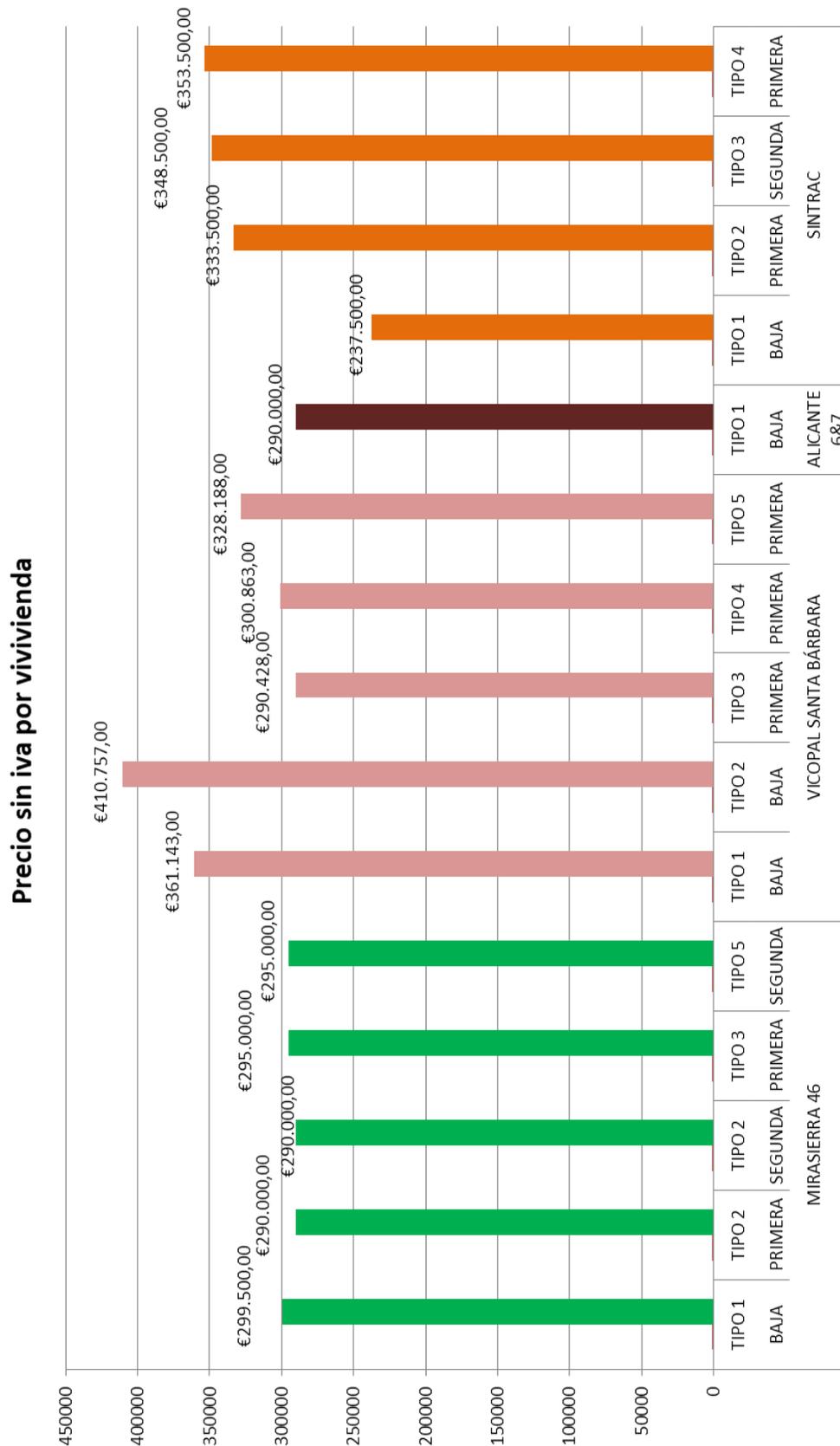
2.934 €/m<sup>2</sup>

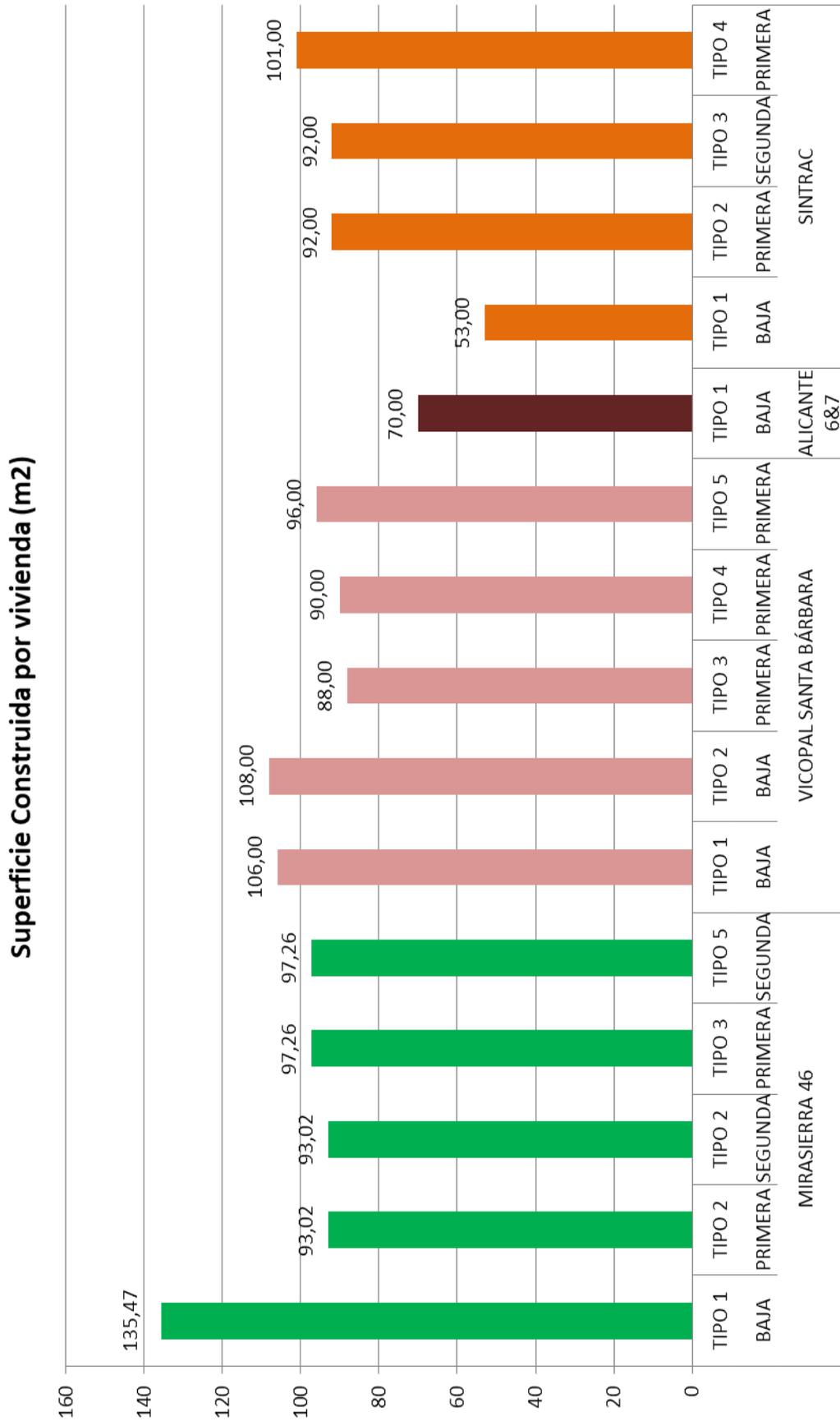
Precio de más de 3 habitaciones

CUADRO COMPARATIVO CON LAS PROMOCIONES DE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS, ACTUALMENTE EN DESARROLLO Y VENTA EN LA ZONA										
PROMOCIÓN	PLANTA	VIVIENDA	SUP. CONST. VIVIENDA m2	SUP. EXTERIOR m2	SUPERFICIE ZONAS COMUNES m2	SUPERFICIE TOTAL m2	Nº DORMITORIOS	Nº BAÑOS	PVP (SIN IVA)	precio m2/construído
MIRASIERRA 46	BAJA	TIPO 1	59,85	47,5	28,12	135,47	2	1	299.500,00€	2.210,82€
	PRIMERA	TIPO 2	59,85	5,05	28,12	93,02	2	1	290.000,00€	3.117,61€
	SEGUNDA	TIPO 2	59,85	5,05	28,12	93,02	2	1	290.000,00€	3.117,61€
	PRIMERA	TIPO 3	59,85	9,29	28,12	97,26	2	2	295.000,00€	3.033,11€
	SEGUNDA	TIPO 5	59,85	9,29	28,12	97,26	2	2	295.000,00€	3.033,11€
VICOPAL SANTA BÁRBARA	BAJA	TIPO 1				106	2	1	361.143,00€	3.407,01€
	BAJA	TIPO 2				108			410.757,00€	3.803,31€
	PRIMERA	TIPO 3				88	2	1	290.428,00€	3.300,32€
	PRIMERA	TIPO 4				90	2	1	300.863,00€	3.342,92€
	PRIMERA	TIPO 5				96	2	1	328.188,00€	3.418,63€
ALICANTE 6&7	BAJA	TIPO 1				70	2	2	290.000,00€	4.142,86€
SINTRAC	BAJA	TIPO 1				53	2	1	237.500,00€	4.481,13€
	PRIMERA	TIPO 2				92	2	2	333.500,00€	3.625,00€
	SEGUNDA	TIPO 3				92	2	2	348.500,00€	3.788,04€
	PRIMERA	TIPO 4				101	2	2	353.500,00€	3.500,00€

\*\*\* Se ha valorado la comparación de precios en igualdad de condiciones para todas las viviendas, sin incluir plaza de garaje, ni trastero. En aquellas viviendas que ofrezcan plaza de garaje y trastero, se le han restado el precio de dichos elementos al precio de venta publicado, y así hallar un precio equivalente para toda la serie.







**CONCLUSIÓN:**

*En resumen, esta propuesta establece una estrategia sólida para el éxito en el mercado inmobiliario. UTE A&E ARQUITECTURA, se compromete a seguir las tácticas y objetivos definidos en esta propuesta de negocio para garantizar su éxito.*

**PEDRO ROVIRA Y JOSÉ ENRIQUE SEBASTIÁN**  
**UTE A&E Arquitectura ARQUINGEST-ECORCELE**

---

**NOTE:** The purpose of this report is to specify the general characteristics of the materials of the work referred to, with the promoter reserving any possible modifications or revisions that are introduced by the project management (DF) of the work, always according to the criterion of improvement and correct adaptation to it. If, due to manufacturing reasons by our suppliers, any of the models specified here are no longer manufactured, it will be replaced by an alternative one with similar characteristics. Clarify that the abbreviation of CTE refers to a regulation applied to construction (Technical Building Code).

All images included in this catalog have no contractual value and are merely illustrative, and are subject to modifications due to technical or legal requirements of the Project Management or competent authority. During the development of the project, the Project Management for technical or administrative reasons reserves the right to make some modifications to the project, without this implying a decrease in the quality of the materials.

ANEXO 1: COSTE DE LA PROMOCIÓN

DESGLOSE DE LOS COSTES DE LA PROMOCIÓN POR CAPÍTULOS				
Item	Coste	ITP	IVA	TOTAL
<b>Parcela</b>	<b>321.600,00 €</b>	<b>22.400,00 €</b>	<b>160,00 €</b>	<b>344.160,00 €</b>
Compra de suelo	320.000,00 €	22.400,00 €	-	342.400,00 €
A.J.D.	-	- €	-	- €
Escrituras y Registro	1.600,00 €	- €	160,00 €	1.760,00 €
<b>Proyectos Técnicos</b>	<b>32.237,50 €</b>	<b>- €</b>	<b>6.769,88 €</b>	<b>39.007,38 €</b>
Anteproyecto	4.847,50 €	- €	1.017,98 €	5.865,48 €
Proyecto básico	12.695,00 €	- €	2.665,95 €	15.360,95 €
Proyecto de Ejecución	12.695,00 €	- €	2.665,95 €	15.360,95 €
Proyecto topográfico	500,00 €	- €	105,00 €	605,00 €
Informe geotécnico	1.500,00 €	- €	315,00 €	1.815,00 €
<b>Direcciones Facultativas</b>	<b>31.192,88 €</b>	<b>- €</b>	<b>6.550,50 €</b>	<b>37.743,38 €</b>
Dirección de Obra	12.663,69 €	- €	2.659,37 €	15.323,06 €
Dirección de Ejecución	12.663,69 €	- €	2.659,37 €	15.323,06 €
Coordinación de S.S.	5.865,50 €	- €	1.231,76 €	7.097,26 €
<b>Global Project Management</b>	<b>55.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>11.550,00 €</b>	<b>66.550,00 €</b>
<b>ALCANCE DE LOS SERVICIOS DE GLOBAL PROJECT MANAGEMENT</b>	<b>Global Project Management FASE INICIAL</b>			
	Análisis de viabilidad económica-técnico del vehículo de inversión.			
	Asesoramiento en las fases preliminares de diseño			
	Asesoramiento en negociaciones			
	<b>Global Project Management FASE PROYECTO</b>			
	Análisis de Proyecto y Soluciones Constructivas			
	Análisis de Diseño y elección de materiales			
	Control de la calidad del proyecto			
	Asesoramiento en diseño y soluciones constructivas			
	Control de tiempos			
	<b>Global Project Management FASE EJECUCIÓN</b>			
	Planificación económica de la obra			
	Planificación de tiempos de ejecución			
	Gestión y redacción de contratos, instancias e informes			
	Control de la calidad de la ejecución			
	Control de plazos de Ejecución			
	Comunicación Global: (inversores, técnicos, subcontratas)			
	<b>Global Project Management GESTIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES Y</b>			
	Gestión con ayuntamiento: urbanismo, oficinas técnicas.			
	Solicitud de licencias y gestión de trámites administrativos			
Gestiones con compañías suministradoras.				
<b>Global Project Management GESTIÓN Y CONTROL INTEGRAL DE LA</b>				
Contratación y gestión de la estructura soporte de la promotora y				
Planificación, contratación y control de los servicios de Marketing y				
Seguimiento y control de clientes				
Post-Venta				

DESGLOSE DE LOS COSTES DE LA PROMOCIÓN POR CAPÍTULOS				
Item	Coste	ITP	IVA	TOTAL
<b>Coste de Obra</b>	<b>622.645,00 €</b>	- €	<b>130.755,45 €</b>	<b>753.400,45 €</b>
Demolición	25.000,00 €	- €	5.250,00 €	30.250,00 €
Planta baja	135.000,00 €	- €	28.350,00 €	163.350,00 €
Planta Primera	184.000,00 €	- €	38.640,00 €	222.640,00 €
Planta Segunda	189.000,00 €	- €	39.690,00 €	228.690,00 €
Azotea	69.645,00 €	- €	14.625,45 €	84.270,45 €
Patios	20.000,00 €	- €	4.200,00 €	24.200,00 €
<b>Licencias, acometidas y suministros</b>	<b>34.905,80 €</b>	- €	<b>2.100,00 €</b>	<b>37.005,80 €</b>
Acometidas y suministros	10.000,00 €	- €	2.100,00 €	12.100,00 €
Licencias e ICIO	24.905,80 €	- €	- €	24.905,80 €
<b>Seguros</b>	<b>5.000,00 €</b>	- €	<b>1.050,00 €</b>	<b>6.050,00 €</b>
Seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas	5.000,00 €	- €	1.050,00 €	6.050,00 €
R.C.				
Decenal				
<b>Cocinas y electrodomésticos</b>	<b>25.000,00 €</b>	- €	<b>5.250,00 €</b>	<b>30.250,00 €</b>
Cocinas totalmente equipadas 5 ud.	25.000,00 €	- €	5.250,00 €	30.250,00 €
<b>Costes de Marketing &amp; ventas</b>	<b>68.385,00 €</b>	- €	<b>14.360,85 €</b>	<b>82.745,85 €</b>
Comercialización	44.085,00 €	- €	9.257,85 €	53.342,85 €
Diseño web y mantenimiento	6.050,00 €	- €	1.270,50 €	7.320,50 €
Diseño de anuncios y mantenimiento de los mismos	3.250,00 €	- €	682,50 €	3.932,50 €
Publicidad digital, folletos de venta	15.000,00 €	- €	3.150,00 €	18.150,00 €
<b>Asistencia integral jurídica y gestoría</b>	<b>20.200,00 €</b>	- €	<b>4.242,00 €</b>	<b>24.442,00 €</b>
Asistencia jurídica	7.000,00 €	- €	1.470,00 €	8.470,00 €
Asesoría legal (contratos, informas, instancias, et...) 300 €/mesx22 meses	6.600,00 €	- €	1.386,00 €	7.986,00 €
Gestoría: Contabilidad 400 €/mesx22 meses)	6.600,00 €	- €	1.386,00 €	7.986,00 €
<b>Gastos generales Promotora /cálculados a los 22 meses previstos para la promoción : 4 de desarrollo de proyectos y obtención de licencias, 15 ejecución de obra, 3 postventa)</b>	<b>32.450,00 €</b>	- €	<b>8.085,00 €</b>	<b>39.264,50 €</b>
Alquiler de oficinas	20.900,00 €	- €	4.389,00 €	25.289,00 €
Gastos de operación promotora: Incluidos suministros y fungibles	7.700,00 €	- €	1.617,00 €	9.317,00 €
Secretaria virtual, para recepción y desvío de llamadas	3.850,00 €	- €	808,50 €	4.658,50 €
<b>COSTE TOTAL DE LA PROMOCIÓN</b>	<b>1.248.616,18 €</b>	<b>22.400,00 €</b>	<b>190.873,68 €</b>	<b>1.460.619,36 €</b>