

INMOVALORA⁺

Real Estate Group

DOSSIER COMERCIAL

RESIDENCIAL **OSARIO**

Nº 7 . Dossier Técnico + Valoración de Obra

INMOVALORA⁺

Real Estate Group

Nº 7 . 1 . Dossier Técnico Residencial OSARIO



I . OBJETO DEL DOSSIER TÉCNICO

La experiencia acumulada por **AEHABITAT Desarrollos Inmobiliarios S.L.** en la gestión de promociones en régimen de cooperativa y autopromoción, ha permitido comprobar a la empresa que durante el proceso de comercialización el parámetro relativo a la valoración de la obra dentro del precio total de la vivienda, supone un elemento de incertidumbre, principalmente por las oscilaciones en los precios de materias primas y/o costes salariales/energéticos que pudieran hacer diferir este concepto de su valoración inicial.

Al objeto de ofrecer la mayor transparencia y seguridad al comprador, la empresa desarrolla, complementariamente al proyecto básico, una medición detallada a nivel de proyecto de ejecución la cual es valorada en términos reales de ejecución por las empresas constructoras de cada zona con las que Aehabitat suele colaborar en la construcción de edificios.

Este protocolo permite incluir una valoración ajustada a la realidad dentro del escandallo de precios que componen el valor de la vivienda y, en caso de una alteración de alguno de ellos durante el procedimiento de comercialización y/o construcción, servir de punto de partida para un análisis de precios por parte de la cooperativa de viviendas o terceros designados por ella.

Este documento, junto con la memoria de calidades de la promoción, permite al comprador disponer de toda a información relativa a los materiales implantados en la obra para una total transparencia.

A continuación, en la siguiente página se detallan los capítulos que componen el importe total de la promoción, al objeto de ofrecer al comprador una total transparencia en los conceptos que son tenidos en cuenta por **AEHABITAT Desarrollos Inmobiliarios S.L.** en el estudio económico de sus promociones.

Nº 7 . 2 . Valoración Económica Total Residencial OSARIO



II . VALORACIÓN ECONÓMICA GLOBAL

Nº DE ORDEN	CONCETO	PORCENTAJE	IMPORTE
1	Terreno	13,14 %	875.000,00 €
2	Obra	55,94 %	1.186.211,70 €
3	Corretaje	0,44 %	8.750,00 €
4	Honorarios Profesionales	2,51 %	62.890,81 €
5	Otros Gastos Técnicos	0,07 %	6.270,94 €
6	Notaría Compraventa + División H. + Obra N.	0,21 %	8.997,54 €
7	Seguros	1,01 %	18.213,99 €
8	Comisiones Venta + Publicidad	5,00 %	103.909,54 €
9	Impuestos, Registro, Licencias y Tasas	2,97 %	73.321,51 €
10	Gastos Financieros	4,92 %	80.648,49 €
11	Honorarios Gestora	6,00 %	142.351,16 €
12	Gestión Jurídica	0,50 %	15.586,43 €
13	Gestión Fiscal	0,50 %	15.586,43 €
TOTAL GASTOS			2.597.738,54 €
TOTAL INGRESOS			2.597.738,54 €

P.V.P. › Incluyendo conceptos descritos en el aviso legal del dossier comercial vinculado a la promoción ›

• Apartado I . Aviso Legal › Punto 2 «Conceptos que integran el precio de comercialización».

GASTOS NO INCLUIDOS EN P.V.P. ›

• Los gastos indicados como opcionales en Punto 5 del documento › Memoria de Calidades.

• IVA › 10% o 21% según base imponible de aplicación.

Nº 7 . 3 . Resumen General del Presupuesto Residencial OSARIO



III . RESUMEN GENERAL PRESUPUESTO . 1/2

Por su especial relevancia en el total de la inversión a realizar, se detalle en el presente apartado el desglose relativo al coste de construcción de la promoción. Para ello, en base a la tipología y ubicación de la parcela sobre la que se desarrolla el residencial, por la superficie prevista a construir, así como las instalaciones privativas y comunitarias que compondrán el edificio, se anexa seguidamente la valoración detallada por unidades de obra, partidas y capítulos necesarios para la construcción del mismo.

CÓDIGO	CAPÍTULO	PORCENTAJE	TOTAL
1	Demolición	5,48 %	65.000,00 €
2	Adaptación en Sótano	2,00 %	22.424,23 €
3	Saneamiento	2,00 %	22.424,23 €
4	Refuerzo Estructural	17,00 %	190.605,99 €
5	Albañilería	16,00 %	179.393,87 €
6	Cubiertas y Aislamientos	6,00 %	67.272,70 €
7	Revestimientos	17,00 %	190.605,99 €
8	Fontanería	3,00 %	33.636,35 €
9	Electricidad	6,00 %	67.272,70 €
10	Telecomunicaciones	1,00 %	11.212,12 €
11	Climatización	1,00 %	11.212,12 €
12	Instalación Extracción	3,00 %	33.636,35 €
13	Instalación Contraincendios	0,20 %	2.242,42 €
14	Ascensores	4,50 %	50.454,53 €
15	Carpinterías	11,00 %	123.333,29 €
16	Pinturas, Vidrios y Varios	1,50 %	16.818,18 €
+			

Nº 7 . 3 . Resumen General del Presupuesto Residencial OSARIO



III . RESUMEN GENERAL PRESUPUESTO . 2/2

CÓDIGO	CAPÍTULO	PORCENTAJE	TOTAL
17	Cubierta Comunitaria	3,00 %	33.636,35 €
18	Zonas Comunes Exteriores	1,01 %	11.324,24 €
19	Gestión de Residuos	0,29 %	3.251,51 €
20	Control de Calidad	0,50 %	5.606,06 €
21	Seguridad e Higiene	1,00 %	11.212,12 €
22	Previsión Desviaciones Contradictorios Obra	3,00 %	33.636,35 €
GASTOS DE CONSTRUCCIÓN [Base Imponible]		100,00 %	1.186.211,70 €
10% IVA DE CONTRATA			118.621,17 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA			1.304.832,87 €

* Precios ofrecidos por empresa constructora independiente. Para mayor información y/o consulta del desglose de precio por partidas, consulte en nuestras oficinas.

IV . IMPLANTACIÓN DE MATERIALES CON MARCADO CE

El sistema de control de calidad protocolizado por **AEHABITAT** en sus promociones, garantiza al comprador la puesta en obra de materiales con marcado CE los cuales cumplen todas las exigencias en materia de requisitos y necesidades exigidos por la normativa de aplicación.

Y es que, los estándares de construcción exigidos hoy en día en base a la normativa de aplicación a nivel europeo [Eurocódigos, Código Técnico, etc.] permiten al comprador un nivel de confort y habitabilidad sin parangón al implantado en las obras anteriores al año 2000.

