

VIABILIDAD PROYECTO
PROMOCIÓN 86 VIVIENDAS – BENASQUE (HUESCA)

Memorando de información confidencial

PROYECTO: DESCRIPCIÓN

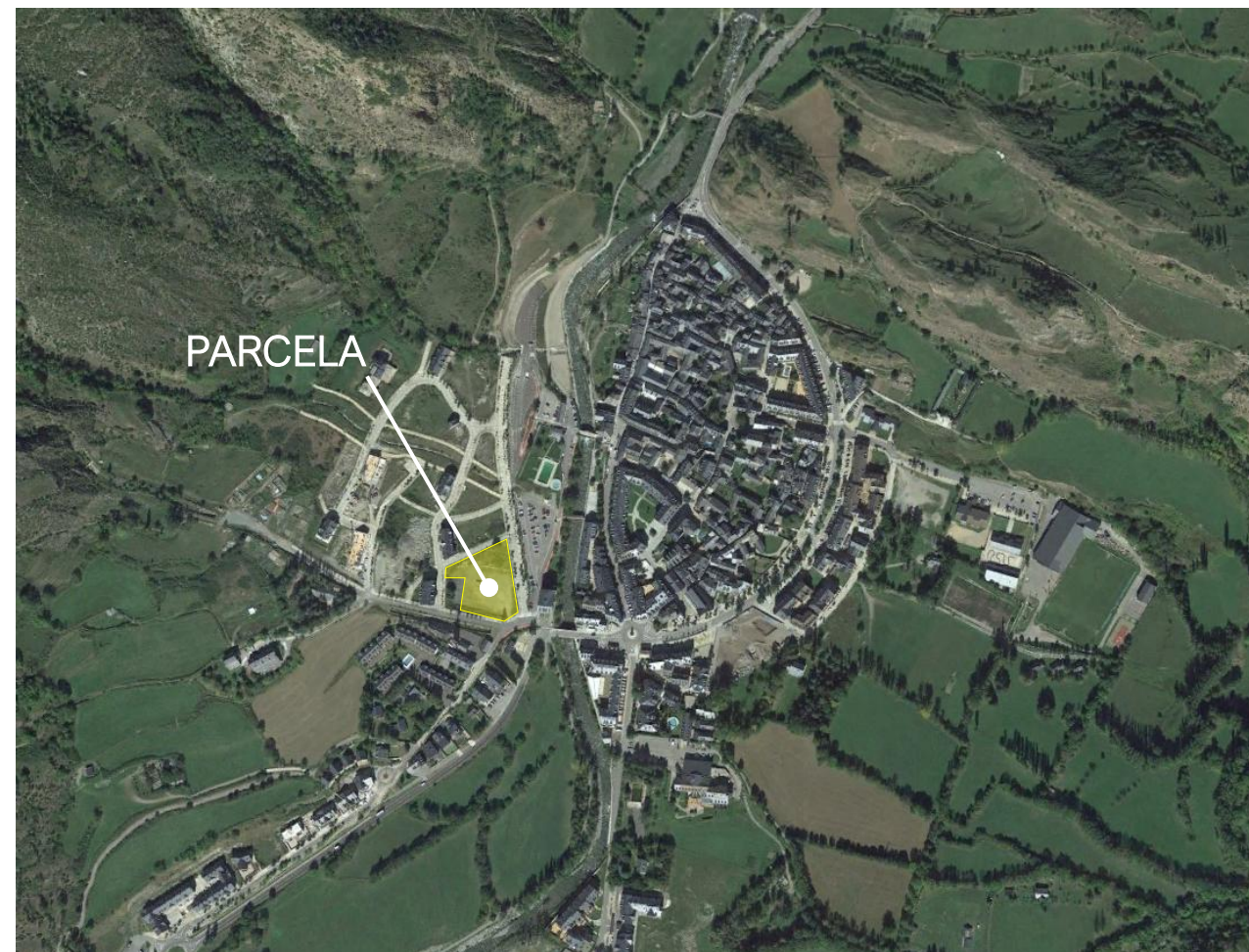
El proyecto contempla el desarrollo de **un complejo residencial de 86 viviendas en la mejor parcela disponible** del sector La Pleta, en **Benasque**, con una extensión de 5.157 m².

Sobre dicha parcela, ya se ha aprobado un proyecto de reparcelación que divide la superficie en 9 parcelas independientes, lo que permite llevar a cabo el desarrollo en fases escalonadas. Este proyecto de reparcelación ha sido desarrollado pensando para maximizar la eficiencia en todos los aspectos, sobre todo en términos de costes debido a las alineaciones y cotas respecto a los viales existentes teniendo que apenas realizar movimientos de tierras para albergar las plantas sótano proyectadas.

La **edificabilidad resultante es de 8.168 m²**,

El proyecto se plantea con altos estándares de calidad y funcionalidad, incluyendo para cada vivienda una plaza de garaje, un trastero y amplios jardines en plantas bajas y terrazas en todas sus viviendas que maximizan el contacto con el entorno natural.

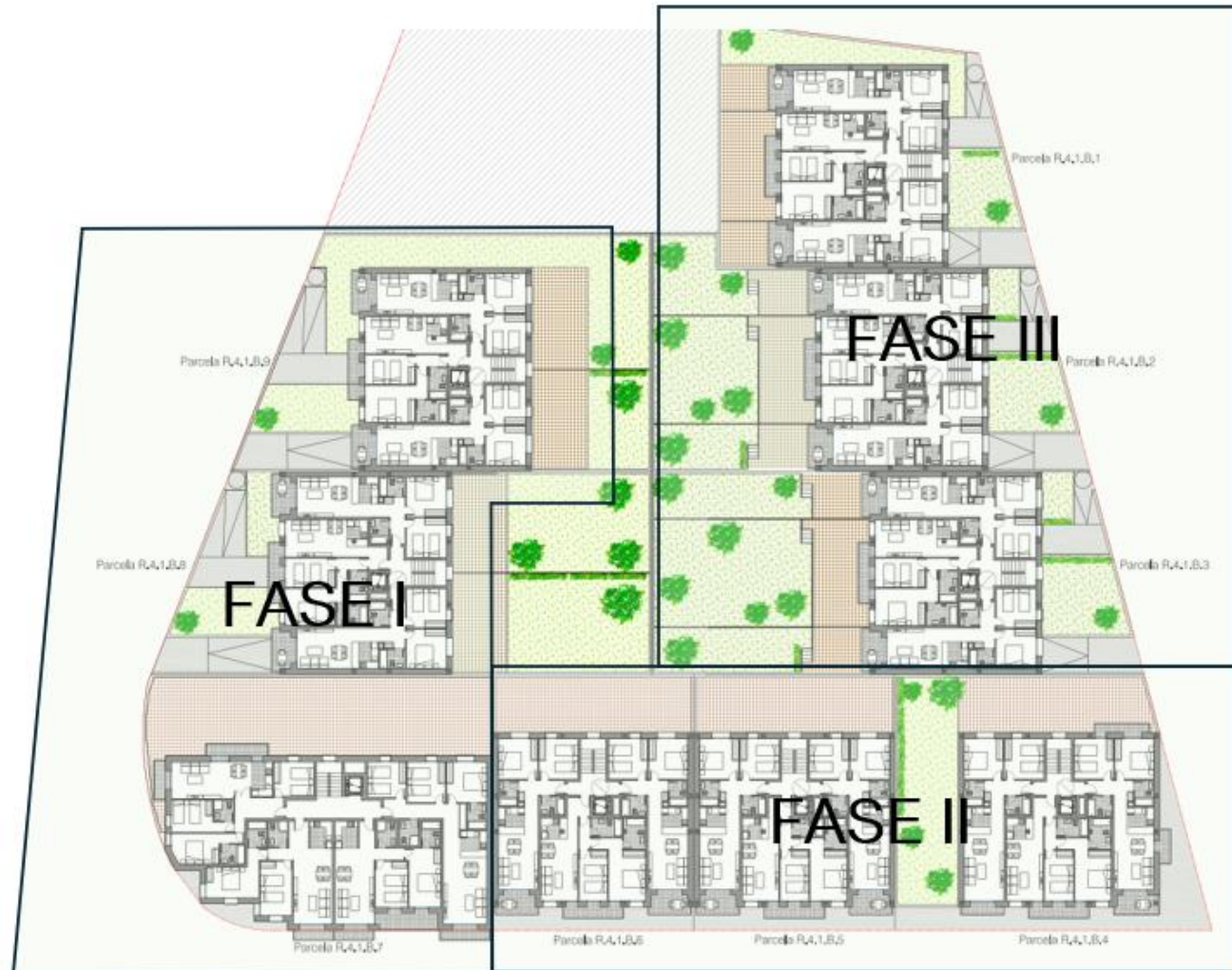
Este proyecto ofrece una oportunidad única para vivir en un espacio amplio y bien diseñado en una de las zonas de montaña más atractivas de Aragón.



PROYECTO: UBICACIÓN



PROYECTO: FASES



"Las fases representadas constituyen una mera agrupación orientativa de parcelas, sin que dicha división ni el orden proyectado impliquen una secuencia definitiva o vinculante. Se trata únicamente de una aproximación conceptual de las posibles fases que podría contemplar el desarrollo global del proyecto."

BUSINESS PLAN: ASUNCIONES DE LA INVERSIÓN

GENERAL

- Duración de la obra: 42 meses
- Número de unidades:
 - FASE I: 32 ud.
 - FASE II: 30 ud.
 - FASE III: 24 ud.

COSTES / PEM TEÓRICO

- Costes de construcción:
 - Urbanización: 180 €/m²
 - Superficie const. B/R (Garajes y trasteros): 800 €/m²
 - Superficie const. S/R (Viviendas): 1.500 €/m²
 - Superficie const. S/R (Local): 800 €/m²
 - Superficie const. S/R (Exteriores - terrazas): 500 €/m²
 - Superficie const. S/R (Exteriores - P.B. Zonas ajardinadas y pavimentadas): 250 €/m²
- PEM Teórico: *El PEM Teórico o Presupuesto de Ejecución Material de Proyecto es el valor estimado de la obra definido en el proyecto técnico, y se utiliza como base de referencia para el cálculo de impuestos y tasas administrativas vinculadas al desarrollo del proyecto.*
 - Superficie const. B/R: 500 €/m²
 - Superficie const. S/R: 800 €/m²
 - Total: 8.684.936 €

BUSINESS PLAN: TESTIGOS DE VENTA

Actualmente, la única promoción de obra nueva comparable en el valle corresponde a los desarrollos por fases que está llevando a cabo la promotora Doble EMMe.

													CALCULO REPERCUSIÓN						
		PLANTA HAB. BAÑOS ÚTIL INT. ÚTIL EXT. CUB.ÚTIL EXT. DESC. EXT. JARDIN									TOTAL SUP. INT. TOTAL EXT.		PRECIO VIVIENDA	PRECIO GARAJE + TRAST	PRECIO TOTAL	€/m2 INT.	€/m2 EXT.	PRECIO INT. VIVIENDA	PRECIO EXT. VIVIENDA
ZIMMA	1.1.0.A	PB	2	2	66,11	8,55	25,67	33,65		66,11	67,87	311.000,00	24.000,00	335.000,00	3.108,61	1.554,30	205.509,88	105.490,51	
ZIMMA	1.1.0.B	PB	3	2	80,37	8,52	67,82	136,35		80,37	76,34	417.500,00	24.000,00	441.500,00	3.522,02	1.761,01	283.064,75	134.435,50	
ZIMMA	1.2.0.A	PB	2	2	66,11	8,55	25,67	33,65		66,11	34,22	311.000,00	24.000,00	335.000,00	3.737,09	1.868,54	247.058,69	63.941,52	
ZIMMA	1.2.0.B	PB	3	2	80,37	8,52	70,30	137,57		80,37	78,82	385.300,00	24.000,00	409.300,00	3.216,73	1.608,37	258.528,59	126.771,33	
ZIMMA	1.1.2.A	2	2	2	73,04	8,55				73,04	8,55	331.000,00	24.000,00	355.000,00	4.281,19	2.140,60	312.698,12	18.302,09	
ZIMMA	1.1.3BCA	3	3	2	82,34	12,67				82,34	12,67	386.500,00	24.000,00	410.500,00	4.358,61	2.179,31	358.887,95	27.611,79	
ZIMMA	1.2.1.A	1	2	2	73,98	8,55				73,98	8,55	333.700,00	24.000,00	357.700,00	4.264,26	2.132,13	315.469,95	18.229,71	
ZIMMA	1.2.2.A	2	2	2	73,04	8,55				73,04	8,55	331.500,00	24.000,00	355.500,00	4.287,66	2.143,83	313.170,32	18.329,73	

El estudio de asignación de precios realizado, incluso en su **escenario realista**, resulta claramente **conservador** y prudente.

Según el análisis de comparables, las viviendas proyectadas en el anteproyecto objeto de estudio presentan una configuración tipológica y una superficie media muy similares a las del desarrollo comparable analizado.

- Para las **viviendas en altura**, se ha proyectado un **precio medio de 318.780 €/unidad**, al que habría que sumar el precio estándar de garaje y trastero. En comparación, el precio medio del comparable es de **345.675 €/unidad**. Esta diferencia se justifica principalmente por una ligera reducción en la superficie útil de las viviendas de nuestra promoción.
- En cambio, para las **viviendas en planta baja**, dotadas de amplios jardines y terrazas pavimentadas, el precio medio proyectado asciende a **402.424 €/unidad** (también sin incluir garaje y trastero), mientras que el precio medio del comparable es de **356.000 €/unidad**. Esta variación al alza se explica por una mayor superficie útil en nuestras viviendas de planta baja.

Como conclusión, podemos afirmar que el escenario de precios planteado es **cauteloso y plenamente alcanzable**, especialmente si se considera que el comparable analizado corresponde a una promoción que ya se encuentra en su **cuarta fase de comercialización**, lo cual confirma su éxito y validación en el mercado.

Además, cabe destacar como ventaja competitiva que nuestra promoción se sitúa en una **ubicación más elevada**, con **mejores vistas y orientación**, lo que refuerza aún más el posicionamiento comercial y la solidez del estudio económico.

BUSINESS PLAN: SUPERFICIES

	FASE I			TOTAL FASE I	FASE II			TOTAL FASE II	FASE III			TOTAL FASE III	TOTAL
	R.4.1.B.7	R.4.1.B.8	R.4.1.B.9		R.4.1.B.4	R.4.1.B.5	R.4.1.B.6		R.4.1.B.1	R.4.1.B.2	R.4.1.B.3		
	Tipología D	Tipología A	Tipología A		Tipología C	Tipología C	Tipología C		Tipología B	Tipología B	Tipología B		
SUPERFICIE PARCELA (m²s)	630,52	701,27	667,37	1.999,16	541,46	385,00	385,00	1.311,46	495,18	643,12	708,08	1.846,38	5.157,00
TECHO EDIFICABLE (m²t)	1.339,50	952,00	952,00	3.243,50	952,00	952,00	952,00	2.856,00	689,50	689,50	689,50	2.068,50	8.168,00
Nº VIVIENDAS	12	10	10	32,00	10	10	10	30,00	8	8	8	24,00	86,00
EDIFICABILIDAD (m²t / m²s)	2,12	1,36	1,43		1,76	2,47	2,47		1,39	1,07	0,97		
DENSIDAD DE VIVIENDAS (m²t/viv)	111,63	95,20	95,20		95,20	95,20	95,20		86,19	86,19	86,19		
OCUPACIÓN MÍNIMA (m²)	397,57	262,50	262,50		262,50	262,50	262,50		262,50	262,50	262,50		
OCUPACIÓN MÁXIMA (m²)	437,33	288,75	288,75	1.014,83	288,75	288,75	288,75	866,25	288,75	288,75	288,75	866,25	2.747,33
SOBRE RASANTE	69,36%	41,18%	43,27%		53,33%	75,00%	75,00%		58,31%	44,90%	40,78%		
Nº PLANTAS	PB + 2 + BC	PB + 2 + BC	PB + 2 + BC		PB + 2 + BC	PB + 2 + BC	PB + 2 + BC		PB + 1 + BC	PB + 1 + BC	PB + 1 + BC		
SUPERFICIES URBANIZABLES (Rampas de accesos peatonales)													149,50
SUPERFICIE CONSTRUIDA B/R (Garaje + Rampas de garaje)													3.579,04
SUPERFICIE CONSTRUIDA S/R				3.613,95				2.884,80				2.120,52	8.619,27
VIVIENDA													
CONSTRUIDA CERRADA				2.936,00	-			2.732,25	-			2.029,56	7.697,81
CONSTRUIDA ABIERTA				156,80	-			152,55	-			90,96	400,31
LOCAL				521,15	-	-							521,15
Sup. Const. VS. Sup. Útil													26,67%
SUPERFICIE ÚTIL CERRADA VIVIENDA													5.644,75
SUPERFICIES ÚTILES EXTERIORES VIVIENDA													
TERRAZAS													376,50
SUP. PAVIMENTADA P.B.													933,41
SUP. AJARDINADA P.B.													1.336,91

