

ESTUDIO (08/01/2024)

VERSIÓN 6

PARA UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

EN CALLE MARINA BAIXA, 18

VILLAJOSYOSA

ESTUDIO ARQUITECTURA: WWW.LAVEDEYA.ES

ARQUITECTO: JAIME MARTÍN CALLEJA

1.3- CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0452202YH4605S0001LB

PARCELA

Superficie gráfica: 2.458 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MARINA BAIXA 18 Sueto
03570 VILLAJUYOSA / LA VILA JOIOSA [ALICANTE]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edit.
Superficie construida:
Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 29 de Mayo de 2023

2- ESTUDIO – VERSIÓN 6

2.1- ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

La parcela se encuentra en zona de Suelo Urbano del Plan Parcial 16, manzana 2 bloque E3, calificado con un aprovechamiento terciario adjudicado mediante reparcelación de 1.983 m²t.

	ORDENANZAS	ESTUDIO
Superficie mínima	1.000 m ²	CUMPLE
Ocupación máxima	Establecido mediante reparcelación.	CUMPLE
Edificabilidad máxima	Establecido mediante reparcelación.	CUMPLE
Número de plantas y altura máximas cornisa	2 plantas	2 plantas
Usos permitidos	Terciario y compatibles.	Alojamiento temporal en edificio exclusivo (pendiente revisión con técnico municipal)

Según los datos catastrales el solar tiene una superficie de 2.458 m² y el proyecto de reparcelación le otorga una edificabilidad de 1.973,00 m²t.

Se estudia la posibilidad de desarrollar un edificio exclusivo de alojamiento temporal dentro la clasificación de apartamentos turísticos de la categoría estándar. Se efectúa un anteproyecto de para 21 apartamentos turísticos entre 60 m² y 90 m² construidos, desarrollando unas zonas comunes y 11 apartamentos en planta baja y 10 apartamentos en planta alta. Obteniéndose, 5 apartamentos de dos dormitorios y 16 apartamentos de un dormitorio.

El cuadro de superficies sería el siguiente:

PLANTA BAJA			Dormitorios	Baños	Ct. Apartamento	Ct. Zonas Comunes	Ct terraza cubierta	Terraza descubierta	Construida + 50% terraza cubierta
		Z. COM.	-	-		146,56 m ²	40,40 m ²	144,37 m ²	166,76 m ²
	1	ESC1-0° A	1	1	51,77 m ²		8,08 m ²	102,75 m ²	55,81 m ²
	2	ESC1-0° B	1	1	49,71 m ²		18,79 m ²	46,43 m ²	59,11 m ²
	3	ESC1-0° C	1	1	51,83 m ²		38,35 m ²	204,25 m ²	71,01 m ²
	4	ESC1-0° D	1	1	56,31 m ²		19,23 m ²	37,88 m ²	65,93 m ²
	5	ESC1-0° E	1	1	108,50 m ²		18,55 m ²	37,82 m ²	60,28 m ²
	6	ESC1-0° F	1	1	108,50 m ²		18,55 m ²	18,83 m ²	57,50 m ²
	7	ESC2-0° A	2	2	78,73 m ²		18,05 m ²	47,73 m ²	87,76 m ²
	8	ESC2-0° B	1	1	55,50 m ²		17,55 m ²	37,83 m ²	64,28 m ²
	9	ESC2-0° C	1	1	48,53 m ²		17,04 m ²	37,83 m ²	57,05 m ²
	10	ESC2-0° D	2	2	67,85 m ²		16,54 m ²	49,49 m ²	76,12 m ²
	11	ESC2-0° E	2	1	58,68 m ²		16,03 m ²	49,99 m ²	66,70 m ²
			14	13	735,91 m ²	146,56 m ²	247,16 m ²	815,20 m ²	888,28 m ²

PLANTA PRIMERA			D.	B.	Ct. Apartamento	Ct. Zonas Comunes	Ct terraza cubierta	Terraza descubierta	Construida + 50% terraza cubierta
		Z. COM.	-	-		112,47 m ²	0,00 m ²	130,90 m ²	112,47 m ²
	12	ESC1-1° A	1	1	61,65 m ²		8,08 m ²	0,00 m ²	65,69 m ²
	13	ESC1-1° B	1	1	49,71 m ²		18,79 m ²	87,40 m ²	59,11 m ²
	14	ESC1-1° C	1	1	51,83 m ²		38,35 m ²	70,05 m ²	71,01 m ²
	15	ESC1-1° D	1	1	56,31 m ²		19,23 m ²	54,59 m ²	65,93 m ²
	16	ESC1-1° E	1	1	78,18 m ²		19,23 m ²	37,82 m ²	60,28 m ²
	17	ESC1-1° F	1	1	78,18 m ²		19,23 m ²	18,83 m ²	57,50 m ²
	18	ESC2-1° A	2	2	78,73 m ²		18,05 m ²	44,70 m ²	87,76 m ²
	19	ESC2-1° B	1	1	55,50 m ²		17,55 m ²	44,70 m ²	64,28 m ²
	20	ESC2-1° C	1	1	48,53 m ²		17,04 m ²	47,48 m ²	57,05 m ²
	21	ESC2-1° D	2	2	69,03 m ²		16,54 m ²	44,70 m ²	77,30 m ²
			12	12	627,65 m ²	112,47 m ²	192,09 m ²	581,17 m ²	778,35 m ²

TOTAL EDIFICADO	1.666,63 m²
------------------------	-------------------------------

No obstante, todas estas estimaciones quedan condicionadas a un ANTEPROYECTO que se pueda realizar del solar y las consultas pertinentes a los técnicos municipales.

3- PRESUPUESTO VERSIÓN 6

3.1- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE PROYECTO VERSIÓN 6

En el avance de presupuesto de ejecución material para el proyecto y cálculo de las tasas municipales se han considerado las superficies siguientes y las siguientes consideraciones:

- La cota de cimentación rondará los 2,5 metros de profundidad y se efectuará con zapatas arriostradas y muros pantalla perimetrales.
- El suelo se estima que será una arcilla semidura.
- La estructura se efectuará de hormigón armado con forjados bidireccionales.
- La carpintería exterior se realizará con aluminio.

MODULO COACV		
PEM	Variacion IPC	Módulo Actualizado
475,00	1,3640	647,90

	Superficie	Módulo Actualizado	Coeficiente	PEM
APARTAMENTOS	1.667,00	647,90	1,00	1.080.049,30

PEM MÍNIMO ESTIMADO	1.080.049,30
----------------------------	---------------------

PEM MÍNIMO PROYECTO	1.095.000,00
----------------------------	---------------------

Tasas	24.090,00
ICIO	37.230,00
	61.320,00

Por tanto, el valor del **Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto** para el solar será de **1.095.000,00 euros** mínimos para construir el edificio de apartamentos.

Las tasas municipales ESTIMADAS, impuestos de construcción y avales que habrá que abonar al Ayuntamiento serán los siguientes:

- **61.320,00 euros** estimados correspondiente a un 5,60 % del P.E.M. para tasas e impuestos de construcción para la vivienda.

3.2- CON LOS MÓDULOS MÍNIMOS DEL INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACION VERSIÓN 6



RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Enero 2024

MBE 01/2024 = 736 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 828,83 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN ☐ En zona medianera ☒ Abierta ☐ En hilera ☐ Unifamiliar adosada Cv Nº DE VIVIENDAS ☐ nº de viviendas > 80 ☐ 21 < nº de viviendas < 80 ☒ nº de viviendas ≤ 20	Ch Nº DE PLANTAS ☒ nº de plantas ≤ 3 ☐ 4 < nº de plantas < 8 ☐ nº de plantas > 8 Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS ☐ 5 viviendas < 70m² ☒ 46m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m² ☐ 5 viviendas < 45m²	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO ☒ No ☐ Sí Cc CALIDADES ☐ Básico ☒ Medio ☐ Alto
---	--	---

Edificación residencial abierta con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media de entre 46 y 70m² y de un nivel medio de acabados.

Verificando el Presupuesto de Ejecución Material del SOLAR de 1.095.000,00 euros basándonos en los módulos del IVE de Enero de 2024 obtenemos los siguientes Presupuesto de Ejecución Material, tomando como base los módulos residenciales:

	Superficie	Módulo Actualizado	PEM
APARTAMENTOS	1.666,00	828,83	1.380.830,78

PEM	1.380.830,78
-----	--------------

PEC	1.643.188,63
-----	--------------

Por tanto, se podría estimar el siguiente Presupuesto de Ejecución de Contrata mínimo con los datos del IVE:

- **PEC: 1.643.188,63 EUROS**

4- PROPUESTA HONORARIOS PARA EDIFICIO DE APARTAMENTOS

TRABAJOS ENCARGADOS - VERSIÓN 6.

Los trabajos encargados son los referentes a los Proyectos Técnicos para desarrollar una edificación destinado a apartamentos turísticos de **superficie construida aproximada en de sótano de 1.688,00 m² de apartamentos turísticos y sus zonas comunes.**

Se incluyen modificaciones inferiores a un 5% de la superficie y todas las modificaciones necesarias para la adaptación del proyecto a la mejor ejecución del mismo, así como los certificados necesarios en el transcurso de la obra.

HONORARIOS ARQUITECTO - VERSIÓN 6.

Encargo de Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Dirección de Obra. Honorarios según los Baremos de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana:

		APARTAMENTOS
SUPERFICIE EN PROYECTO		1.688,00
MÓDULO €/M²		39,00
COEFICIENTES	Num. Fachadas	1,15
	Topografía	1,00
	Repetición	1,0000
	Cimentación	1,00
	Estructura	1,10
	Tipo. Fachada	1,00
	Instalaciones	1,10
	Calidad	1,15
	Tipo de proyecto	1,00
HONORARIOS		105.346,01
HONORARIOS TOTALES		105.346,01
Actualización IPC		
sep-07		
ago-23		36,40%
		143.691,96

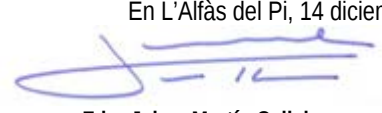
Descuento (-16,49%): descuento de -23.691,96 euros

HONORARIOS DE ARQUITECTO impuestos excluidos: 120.000,00 euros

ANTEPROY.	15%	15.600,00
PROY. BASICO	25%	32.400,00
PROY. EJECUCION	30%	36.000,00
DO	30%	36.000,00
	100%	120.000,00

HONORARIOS ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO ESTIMADO - VERSIÓN 6.

- HONORARIOS ESTIMADOS DE ARQUITECTO TÉCNICO: 56.000 EUROS
- HONORARIOS ESTIMADOS DE INGENIERO: 25.000 EUROS

Fdo: La Propiedad Aceptando el presupuesto	En L'Alfàs del Pi, 14 diciembre de 2023  Fdo: Jaime Martín Calleja Arquitecto con el número de colegiado 7.128 del C.O.A.C.V.
---	---

5-COSTES ESTIMADOS DE LA OBRA DE SOLAR 1 - VERSIÓN 6

En función de los siguientes datos se pretende estimar una aproximación de los **costes mínimos** reales de la obra para una obra de **CALIDADES MEDIAS**.

	Gastos sin IVA	Gastos con IVA
- Estimación de Tasas municipales.	61.320,00 euros	61.320,00 euros
- Estimación Gastos de Urbanización	4.500,00 euros	4.500,00 euros
- Honorarios Arquitecto según presupuesto	120.000,00 euros	145.200,00 euros
- Estimación presupuesto de Aparejador	56.000,00 euros	67.760,00 euros
- Estimación presupuesto de ingeniero	25.000,00 euros	30.250,00 euros
- Estimación de Presupuesto de Ejecución por Contrata	1.643.188,63 euros	1.988.258,24 euros
- Acometidas y enganches	8.000,00 euros	8.000,00 euros
- Estudio Geotécnico + Topográfico	20.731,89 euros	25.085,58 euros
- OCT y seguro decenal 1% del PEM	16.431,89 euros	19.882,58 euros
- Total de Gastos Estimados	1.955.172,40 euros	2.350.256,40 euros

6-ESTIMACIÓN VALOR RESIDUAL DEL SUELO Y BENEFICIO PROMOTOR

VALOR DE VENTA EN BASE A MERCADO

PLANTA BAJA			Dormitorios	Baños	Terraza descubierta	Construida + 50% terraza cubierta	VUM	VALOR DE VENTA
		Z. COM.	-	-	144,37 m ²	166,76 m ²		
	1	ESC1-0º A	1	1	102,75 m ²	55,81 m ²	2.250,00	125.572,50
	2	ESC1-0º B	1	1	46,43 m ²	59,11 m ²	2.550,00	150.717,75
	3	ESC1-0º C	1	1	204,25 m ²	71,01 m ²	3.150,00	223.665,75
	4	ESC1-0º D	1	1	37,88 m ²	65,93 m ²	2.850,00	187.886,25
	5	ESC1-0º E	1	1	37,82 m ²	60,28 m ²	2.915,00	175.701,63
	6	ESC1-0º F	1	1	18,83 m ²	57,50 m ²	2.700,00	155.250,00
	7	ESC2-0º A	2	2	47,73 m ²	87,76 m ²	2.850,00	250.101,75
	8	ESC2-0º B	1	1	37,83 m ²	64,28 m ²	2.850,00	183.183,75
	9	ESC2-0º C	1	1	37,83 m ²	57,05 m ²	2.850,00	162.592,50
	10	ESC2-0º D	2	2	49,49 m ²	76,12 m ²	2.850,00	216.942,00
	11	ESC2-0º E	2	1	49,99 m ²	66,70 m ²	2.850,00	190.080,75
			14	13	815,20 m ²	888,28 m ²		

PLANTA PRIMER A			D.	B.	Terraza descubierta	Construida + 50% terraza cubierta	VUM	VALOR DE VENTA
		Z. COM.	-	-	130,90 m ²	112,47 m ²		
	12	ESC1-1º A	1	1	0,00 m ²	65,69 m ²	2.250,00	147.802,50
	13	ESC1-1º B	1	1	87,40 m ²	59,11 m ²	2.850,00	168.449,25
	14	ESC1-1º C	1	1	70,05 m ²	71,01 m ²	3.450,00	244.967,25
	15	ESC1-1º D	1	1	54,59 m ²	65,93 m ²	3.150,00	207.663,75
	16	ESC1-1º E	1	1	37,82 m ²	60,28 m ²	3.215,00	193.784,13
	17	ESC1-1º F	1	1	18,83 m ²	57,50 m ²	2.800,00	161.000,00
	18	ESC2-1º A	2	2	44,70 m ²	87,76 m ²	3.150,00	276.428,25
	19	ESC2-1º B	1	1	44,70 m ²	64,28 m ²	3.150,00	202.466,25
	20	ESC2-1º C	1	1	47,48 m ²	57,05 m ²	3.150,00	179.707,50
	21	ESC2-1º D	2	2	44,70 m ²	77,30 m ²	3.150,00	243.495,00
			12	12	581,17 m ²	778,35 m ²		

1.666,63 m²

4.047.458,50

Vv=Valor de Venta.

GI=Gastos Indirectos 7,00%

Vv	4.051.623,13
GASTOS INDIRECTOS	283.613,62

7,00%

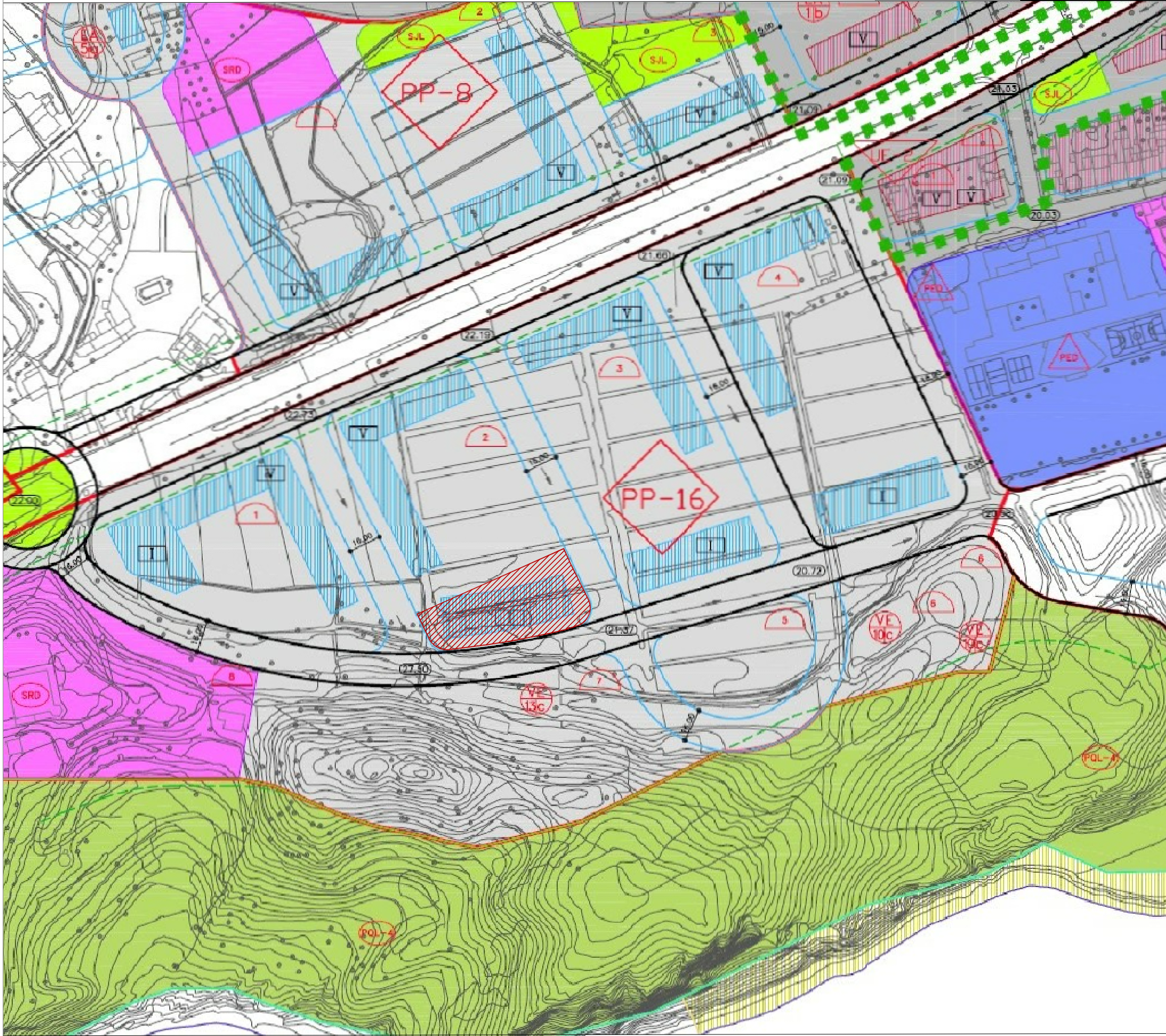
VR S= (VALOR DE VENTA DE MERCADO/1,4) – VALOR DE CONSTRUCCIÓN

VRS (Valor Residual del Suelo)	967.214,27
--------------------------------	------------

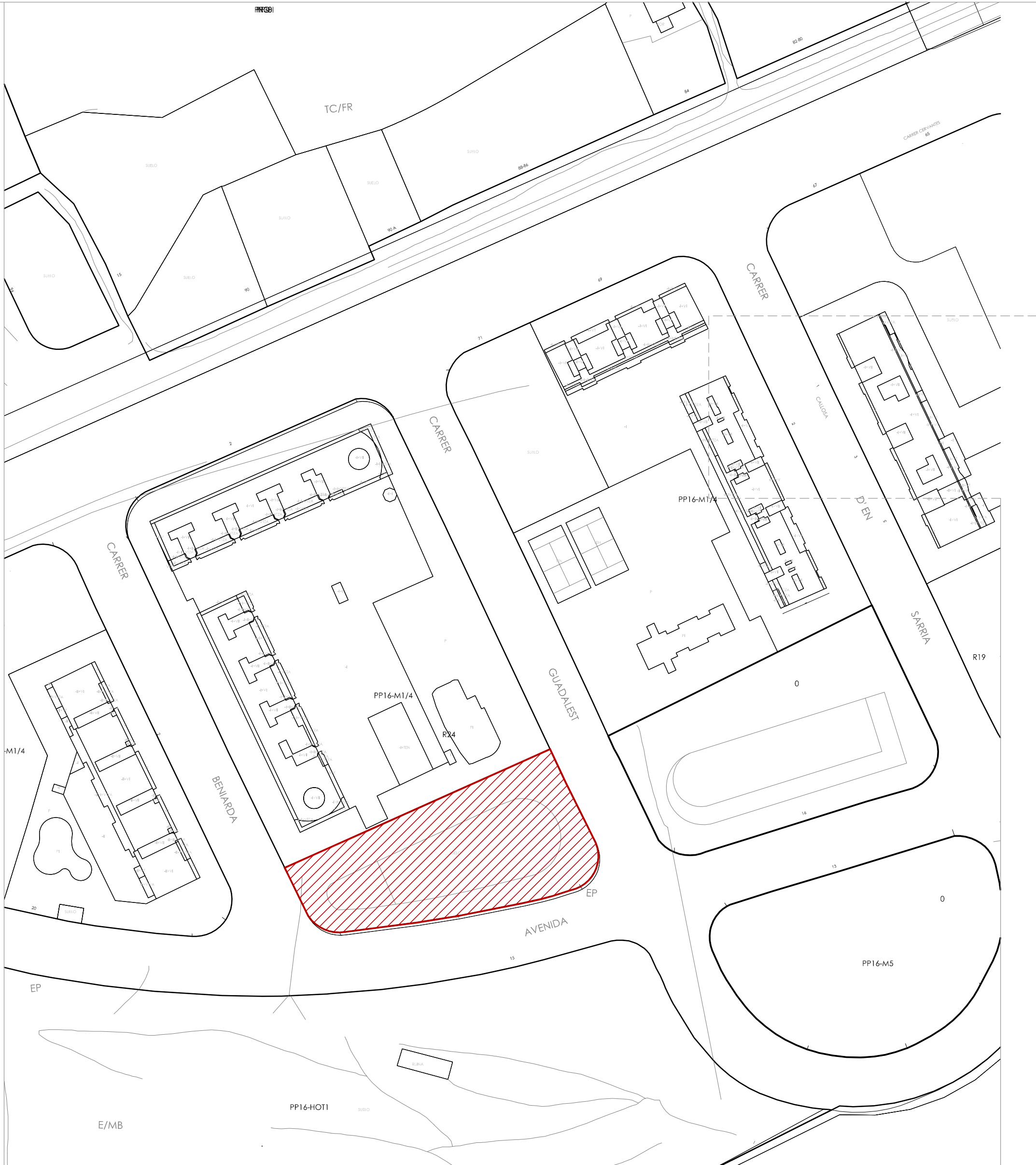
BºP = VALOR DE VENTA DE MERCADO-VRS-GASTOS TOTALES ESTIMADOS-GASTOS INDIRECTOS

BENEFICIO PROMOTOR	845.622,83	20,87% RESPECTO Vv
--------------------	------------	--------------------

7- PLANOS DE ANTEPROYECTO



PLAN GENERAL escala 1:2000



CATASTRO escala 1:1000

REGIMEN CLASIFICACION DEL SUELO		REGIMEN CALIFICACION DEL SUELO		SUELOS DOTACIONALES: Red Estructural ("P...") y Red Pormenorizada ("S...")				AFECCIONES SUPRAMUNICIPALES		REGIMEN GESTION DEL SUELO		
	ARH-8 SECTOR SUELO URBANO	IV Nº DE PLANTAS INCLUIDA LA BAJA	ALINEACION RED ESTRUCTURAL	AV	APARCAMIENTOS		RD	RECREATIVO DEPORTIVO	PASOS DEL FERROCARRIL		UJE-6	UNIDAD DE EJECUCION INSERTA EN S.U.
	PP-7 SECTOR SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO	ALINEACION RED PORMENORIZADA	QL	PARQUES		TD	ASISTENCIAL	P.S PASO SUPERIOR	P.I PASO INFERIOR		LIMITE UNIDAD DE EJECUCION	
	PP-21 SECTOR SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO	ALINEACION RED PORMENORIZADA AREAS CONSOLIDADAS	JL	JARDINES		ID	INFRAESTRUCTURAS	P.N PASO A NIVEL SEMAFORIZADO	CONJUNTO HISTÓRICO		SRD	DOTACION A GESTIONAR
		VIAL PEATONAL	JU	JUEGO NIÑOS		AD	ADMINISTRATIVO	DELIMITACIÓN CONJUNTO ENTORNOS PROTECCIÓN		SRD	DOTACION EXISTENTE	
		EDIFICACION ABIERTA GRADO, 2 / NIVEL b	ED	CULTURAL / DOCENTE		Equipamiento PRIVADO				7	NUMERO DE MANZANA	

REF. 23ES12	ANTEPROYECTO	SITUACIÓN	EDIFICIO DE APTOS. TURÍSTICOS	Av. MARINA BAIXA , 18 - VILLAJYOYA
PROMOTOR MALANA INVERSIONES S.L. GONZALMAR 2001-2003 S.L.U.	ARQUITECTO Jaime Martín Calleja	FDO. J. MARTÍN CALLEJA	FECHA 13 DICIEMBRE 2023	
NORTE	ESCALA 1:150	ESCALA GRÁFICA	PLANO MODIFICADO	
CAPÍTULO ANTEPROYECTO	PLANO	NUMERO DE PLANO	AP-00	



REF. 23ES12		ANTEPROYECTO		SITUACIÓN	
		EDIFICIO DE APTOS. TURÍSTICOS		Av. MARINA BAIXA , 18 - VILLAJOYOSA	
PROMOTOR		ARQUITECTO		FECHA	
MALANA INVERSIONES S.L. GONZALMAR 2001-2003 S.L.U.		Jaime Martín Calleja		13 DICIEMBRE 2023	
NORTE		ESCALA		ESCALA GRÁFICA	
		ESCALA 1:150		0 1'5 3 6	
CAPÍTULO		PLANO		PLANO MODIFICADO	
ANTEPROYECTO		PLANTA BAJA - DISTRIBUCIÓN		NÚMERO DE PLANO	
				AP-01	



REF. 23ES12		ANTEPROYECTO		SITUACIÓN	
		EDIFICIO DE APTOS. TURÍSTICOS		Av. MARINA BAIXA , 18 - VILLAJOYOSA	
PROMOTOR		ARQUITECTO		FECHA	
MALANA INVERSIONES S.L. GONZALMAR 2001-2003 S.L.U.		Jaime Martín Calleja		FDO. J. MARTÍN CALLEJA	
13 DICIEMBRE 2023					
NORTE		ESCALA		ESCALA GRÁFICA	
		ESCALA 1:150		0 1'5 3 6	
CAPÍTULO		PLANO		NÚMERO DE PLANO	
ANTEPROYECTO		PLANTA PRIMERA Y CUBIERTA - DISTRIBUCIÓN		AP-02	