



PUIGCERDÀ – LA CERDANYA

**OPORTUNIDAD DE COMPRA DE PARCELA PARA PROYECTO
EN URBANIZACIÓN CERCA DEL NÚCLEO DE LA CIUDAD**



PUIGCERDÀ:
MONTAÑA Y
COMODIDAD

PUIGCERDÀ LA CERDANYA

- PUIGCERDÀ ES LA CAPITAL DE LA COMARCA DE LA CERDANYA. LA COMARCA PIRENAICA QUEDA DIVIDA ENTRE LAS PROVINCIAS DE LLEIDA Y GIRONA. DE GRAN ATRACTIVO, SU ACTIVIDAD TURÍSTICA INCLUYE TODOS LOS MESES DEL AÑO.
- LA ZONA ES MUY POPULAR ENTRE LOS RESIDENTES DE URBES O ZONAS URBANAS MÁS COSTERAS COMO BARCELONA, EL BAIX LLOBREGAT, EL VALLÉS O EL MARESME. POR ELLO, EXISTE UNA DEMANDA DE INMUEBLES PARA EL USO COMO SEGUNDA RESIDENCIA.
- PUIGCERDÀ, COMO CAPITAL DE COMARCA, OFRECE ADEMÁS LA COMODIDAD DE ENCONTRARSE CERCA DE TODO TIPO DE SERVICIOS. NO SE OFRECE SOLO AQUELLO ESENCIAL SINO QUE ADEMÁS, POR SU ACTIVIDAD TURÍSTICA, LA ZONA ESTA REPLETA DE OFERTA LÚDICA, DE RESTAURACIÓN, ETC.

PUIGCERDÀ

LOS PIRINEOS PRÓXIMOS

- A 1:45h de Barcelona en coche
- C-16 y túnel del Cadí (peaje) o Collada de Toses (sin peaje)
- Con acceso ferroviario y estación en el centro de la ciudad
- Líneas de Bus.
- A 1:45 del aeropuerto Tarradellas BCN-El Prat



SUD-38

PROYECTO URBANÍSTICO

PROYECCIÓN DE URBANIZAR LA ZONA COLINDANTE AL HOSPITAL Y FACILITAR EL ACCESO MEDIANTE UNA CARRETERA QUE RODEE EL NÚCLEO URBANO. EL BORDE ROJO CORRESPONDE A TODA LA ZONA URBANIZABLE, SIENDO LA PARTE ROSA EL PROYECTO DE CARRETERA. LA CARRETERA PERMITE EL ACCESO SIN PASAR POR EL NÚCLEO DE LA CIUDAD, CON EL PROYECTO DE ASFALTADO YA APROBADO.



LA PARCELA

DATOS TÉCNICOS

SUPERFICIE: 970,30 M²

SUPERFICIE EDIFICABLE: 2610,30 M²

INMUEBLES EDIFICABLES: 30

VIVIENDAS

URBANIZABLE



LA PARCELA

DATOS ECONÓMICOS

PRECIO PARCELA: 800.000€ + 168.000€
(IVA 21%)

COSTES DE URBANIZACIÓN
PENDIENTES (APROX.): 60.000€

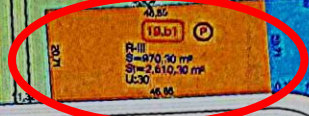
CÓMPUTO POR VIVIENDA: 34.266,67€



PLANOS DEL PROYECTO DE URBANIZACION



HOSPITAL



rdg-de l'Hospital-transfronterer

carreer-de Egozebe

ronda-de l'Hospital-transfronterer

camí d'U...

carreer de l'Escaldà Vila i Vilatoró

carreer de Preys i Sanyor

carreer de Vapura Viade

Riu de Cardany

E-1
S=19.314,44 m²

ZV-3
S=8.588,74 m²

ZV-1
S=18.403,73 m²

ZV-2
S=15.456,55 m²

ZV-3
S=8.588,74 m²

ZV-4
S=1.006,47 m²

ZV-7
S=5.817,16 m²

ZV-5
S=1.503,14 m²

ZV-6
S=1.585,14 m²

ZV-10
S=443,46 m²

ZV-11
S=501,81 m²

ZV-12
S=49,70 m²

ZV-13
S=439,00 m²

ZV-14
S=274,96 m²

ZV-15
S=274,96 m²

ZV-16
S=274,96 m²

ZV-17
S=200,24 m²

ZV-18
S=191,23 m²

ZV-19
S=443,46 m²

ZV-20
S=443,46 m²

ZV-21
S=443,46 m²

ZV-22
S=443,46 m²

ZV-23
S=443,46 m²

ZV-24
S=200,24 m²

ZV-25
S=191,23 m²

ZV-26
S=443,46 m²

ZV-27
S=443,46 m²

ZV-28
S=443,46 m²

ZV-29
S=443,46 m²

ZV-30
S=443,46 m²

ZV-31
S=2.713,91 m²

ZV-32
S=4.343,00 m²

ZV-33
S=1.710,00 m²

ZV-34
S=1.545,45 m²

ZV-35
S=1.713,00 m²

ZV-36
S=819,00 m²

ZV-37
S=1.545,45 m²

ZV-38
S=1.713,00 m²

ZV-39
S=819,00 m²

ZV-40
S=1.545,45 m²

ZV-41
S=1.545,45 m²

ZV-42
S=1.713,00 m²

ZV-43
S=819,00 m²

ZV-44
S=1.545,45 m²

ZV-45
S=1.713,00 m²

ZV-46
S=819,00 m²

ZV-47
S=1.545,45 m²

ZV-48
S=1.713,00 m²

ZV-49
S=819,00 m²

ZV-50
S=1.545,45 m²

ZV-51
S=1.713,00 m²

ZV-52
S=819,00 m²

ZV-53
S=1.545,45 m²

ZV-54
S=1.713,00 m²

ZV-55
S=819,00 m²

ZV-56
S=1.545,45 m²

ZV-57
S=1.713,00 m²

ZV-58
S=819,00 m²

ZV-59
S=1.545,45 m²

ZV-60
S=1.713,00 m²

ZV-61
S=819,00 m²

ZV-62
S=1.545,45 m²

ZV-63
S=1.713,00 m²

ZV-64
S=819,00 m²

ZV-65
S=1.545,45 m²

ZV-66
S=1.713,00 m²

ZV-67
S=819,00 m²

ZV-68
S=1.545,45 m²

ZV-69
S=1.713,00 m²

ZV-70
S=819,00 m²

ZV-71
S=1.545,45 m²

ZV-72
S=1.713,00 m²

ZV-73
S=819,00 m²

ZV-74
S=1.545,45 m²

ZV-75
S=1.713,00 m²

ZV-76
S=819,00 m²

ZV-77
S=1.545,45 m²

ZV-78
S=1.713,00 m²

ZV-79
S=819,00 m²

ZV-80
S=1.545,45 m²

ZV-81
S=1.713,00 m²

ZV-82
S=819,00 m²

ZV-83
S=1.545,45 m²

ZV-84
S=1.713,00 m²

ZV-85
S=819,00 m²

ZV-86
S=1.545,45 m²

ZV-87
S=1.713,00 m²

ZV-88
S=819,00 m²

ZV-89
S=1.545,45 m²

ZV-90
S=1.713,00 m²

ZV-91
S=819,00 m²

ZV-92
S=1.545,45 m²

ZV-93
S=1.713,00 m²

ZV-94
S=819,00 m²

ZV-95
S=1.545,45 m²

ZV-96
S=1.713,00 m²

ZV-97
S=819,00 m²

ZV-98
S=1.545,45 m²

ZV-99
S=1.713,00 m²

ZV-100
S=819,00 m²

ZV-101
S=1.545,45 m²

ZV-102
S=1.713,00 m²

ZV-103
S=819,00 m²

PROYECTO DE INVERSIÓN



ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA DESARROLLO Y DESARROLLO + CONSTRUCCIÓN SUD 38 - PUIGCERDÀ

PRESUPUESTOS		Importe		Total Impuestos
Precio adquisición solar		800.000,00 €	IVA 21	968.000,00 €
Documentados (AJD)			AJD (1,5%)	12.000,00 €
Notaria Compraventa y		1.385,00 €	IVA 21	1.675,85 €
Registro Propiedad Compraventa		495,00 €	IVA 21	598,95 €
Certificado Calificación Urbanística		0,00 €		0,00 €
Levantamiento Topográfico		985,00 €	IVA 21	1.191,85 €
Estudio Geotécnico		2.700,00 €	IVA 21	3.267,00 €
Aportacions Junta Compensació		80.000,00 €	IVA 21	96.800,00 €
Expedientes de Agrupación y Segregación			IVA21	0,00 €
Impuesto plusvalua (50%)				0,00 €
A-Presupuesto Total Solar		885.565,00 €		1.083.533,65 €

Arquitecto			IVA 21	0,00 €
Proyecto Básico		21.000,00 €		25.410,00 €
proyecto telecomunicación		9.500,00 €		11.495,00 €

ingresos	rep/m2		sup/vivienda	totales vivienda	sup/parcela	totales promoción	30 VIVIENDAS + PK
VIVIENDAS	900,00 €/m2		2060,3	1.854.270,00 €	4.777,00	1.854.270,00 €	1
PK	0,00 €/m2		0	450.000,00 €	3.976,70	450.000,00 €	1
TR	0,00 €/m2		0	0,00 €	1.897,18	0,00 €	1
					10.650,88		
						2.304.270,00 €	
Beneficio sobre costes		137,84%	1.335.455,00 €				

REP/M2	44.515,17 €	14,69%	
PM. AMB IINFLACCIÓ	96.881,50 €	1.065.696,50 €	
AMB PRIMA RISC PER COST OPORTUNITAT		38.752,60 €	
TOTAL PV MÍNIM		1.104.449,10 €	14,00%

BASES DE CàLCUL

COSTOS CONSTRUCCIÓ	REP/M2	M2	TOTALS
SOTA RASANT	700,00 €	550	385.000,00 €
CONSTRUCCIÓ	1.600,00 €	1.650,00	2.640.000,00 €
SOTA COBERTA	1.600,00 €	410,3	656.480,00 €
			3.681.480,00 €

COST DE CONSTRUCCIÓ (AMB EDIFICACIÓ)

COSTOS CONSTRUCCIÓ	CONSTRUCCIÓ PROPIA = 10% IVA
385.000,00 €	423.500,00 €
2.640.000,00 €	2.904.000,00 €
656.480,00 €	722.128,00 €
3.681.480,00 €	4.049.628,00 €

Arquitecto		IVA 21	0,00 €
	Proyecto Básico	21.000,00 €	25.410,00 €
	Proyecto Ejecutivo	35.000,00 €	42.350,00 €
	Dirección Obra		
	CFO		
estructuras		IVA 21	0,00 €
	Proyecto Ejecutivo		
	Dirección Obra		
ingeniero		IVA 21	0,00 €
	Proyecto Ejecutivo + dirección obra		
	proyecto telecomunicacion	9.500,00 €	11.495,00 €
	asesoramiento + lider+ calender		
A. Técnico		IVA 21	0,00 €
	Dirección Obra	19.500,00 €	23.595,00 €
	mediciones	3.450,00 €	4.174,50 €
	Control calidad	3.500,00 €	4.235,00 €
	Estudio Seguridad y Salud	2.450,00 €	2.964,50 €
	Coordinador SS	2.100,00 €	2.541,00 €
	CFO	5.400,00 €	
Visados Colegiados		IVA 21	0,00 €
C-Honorarios Facultativos		71.400,00 €	79.860,00 €

Licencia de Obras		0,00 €		
	Tasas (6,24 €/m2)	16.288,27 €		16.288,27 €
	ICIO (3,35 %PEM)	25.316,35 €		25.316,35 €
Declaración de obra nueva. AJD		9.000,00 €		9.000,00 €
Division Horizontal. AJD		15.000,00 €		15.000,00 €
Acta Final de obra		2.500,00 €		2.500,00 €
Constitución Comunidad de Bienes		0,00 €	IVA 21	0,00 €
constitucion Prestamo Hipotecario Subrogable. AJD				
OCT		7.900,00 €	IVA 21	9.559,00 €
Seguro Responsabilidad Decenal		12.000,00 €	IVA 21	14.520,00 €
Impuesto seguro Decenal		0,00 €	IVA 21	0,00 €
Tasa licència la ocupación		1.500,00 €	IVA 21	1.815,00 €
Cedula de Habitabilidad (33 €/unid)		990,00 €	IVA 21	1.197,90 €
Seguro responsabilidad civil		4.500,00 €	IVA 21	5.445,00 €
Impuesto responsabilidad civil		0,00 €	IVA 21	0,00 €
D-Gastos Legales Promoción		94.994,62 €		100.641,52 €
Gastos Project Managment		45.000,00 €	IVA21	54.450,00 €
E-Gastos Generales Promoción		45.000,00 €		54.450,00 €
Gasto de Ventas (3%)		57.606,75 €	IVA 21	69.704,17 €
Planells comercials		3.000,00 €	IVA 21	3.630,00 €
Render		6.500,00 €	IVA 21	7.865,00 €
Valla - rotulació		1.200,00 €	IVA 21	1.452,00 €
F-Gastos de comercialización		68.306,75 €		82.651,17 €

TOTAL COSTES	5.133.447,52 €	IVA 21	6.211.471,50 €
INGRESOS	PRECIO UNITARIO	Nº VIVIENDAS	TOTAL
VIVIENDAS +PK+TR	303.000,00 €	30	9.090.000,00 €
REPERCUSIONES	rep/m2	rep/unidad	% rep respecto precio
COSTES sin IVA	2.490,39 €	171.114,92 €	56,47%
INGRESOS	3.482,36 €	303.000,00 €	100,00%

Beneficio sobre costes	77,07%	3.956.552,48 €	
REP/m2	131.885,08 €	43,53%	
PM INFLACIÓN	513.344,75 €	5.646.792,27 €	
PRIMA DE RIESGO Y COSTE DE OP. 4%		205.337,90 €	
TOTAL PV MÍNIMO		5.852.130,18 €	14,00%
TOTAL PV ESPERADO		9.090.000,00 €	



HERITABLE
PRIVATE REAL ESTATE

**NO PIERDA LA
OPORTUNIDAD DE
INVERTIR EN UN
TERRENO
EDIFICABLE EN
PUIGCERDÀ**



INFORMACIÓN Y CONTACTO COMERCIAL

Sr. Francesc Mora

+34 619 74 95 41

francesc@heritagebcn.com



HERITAGE REAL ESTATE, S.L.

CARRER TUSET 19 4 5

08006 – BARCELONA

+34 93 452 32 77

