

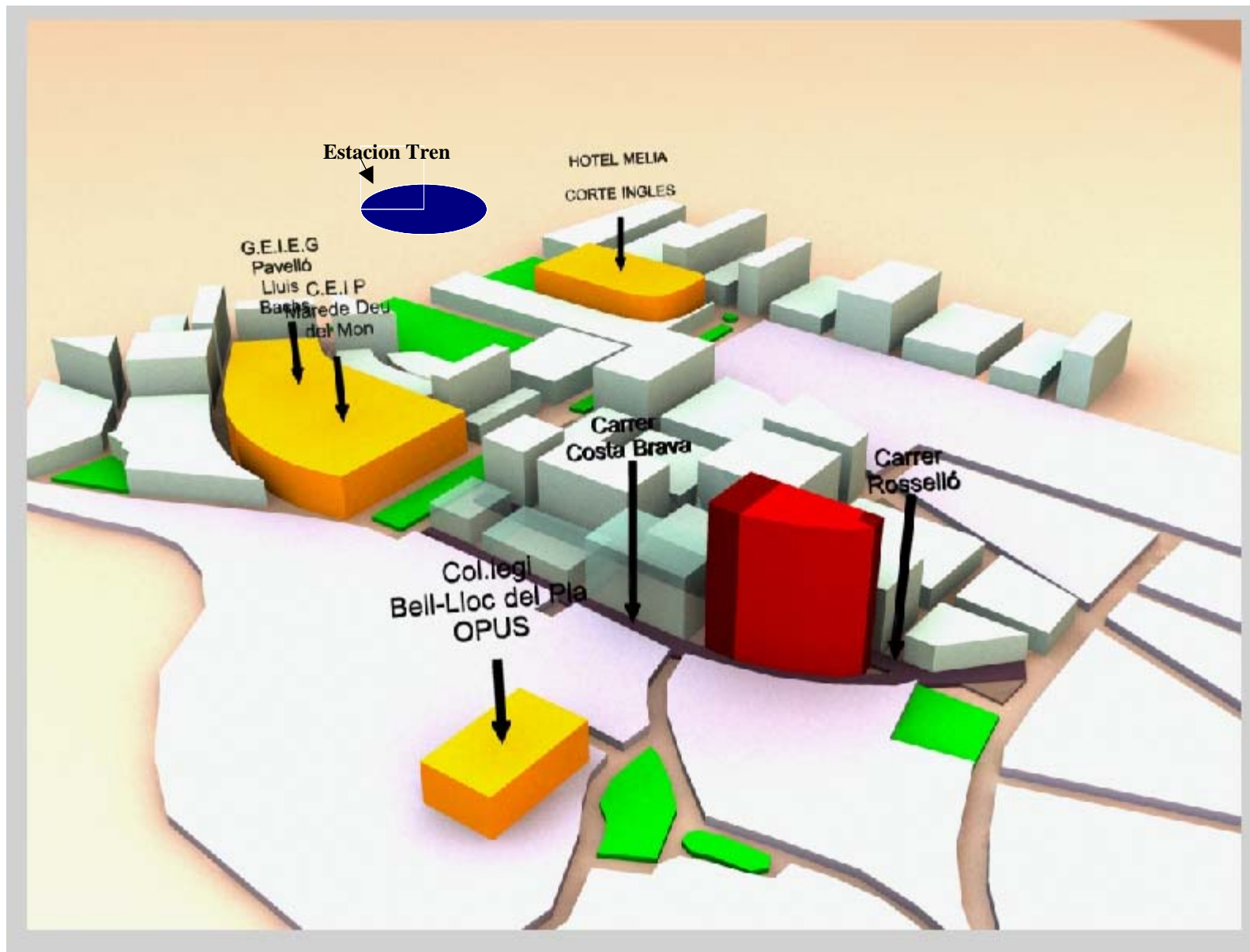
**PROJECTE RESIDENCIA D' ESTUDIANTS
“ROSSELLÓ - SANT NARCIS”
GIRONA**



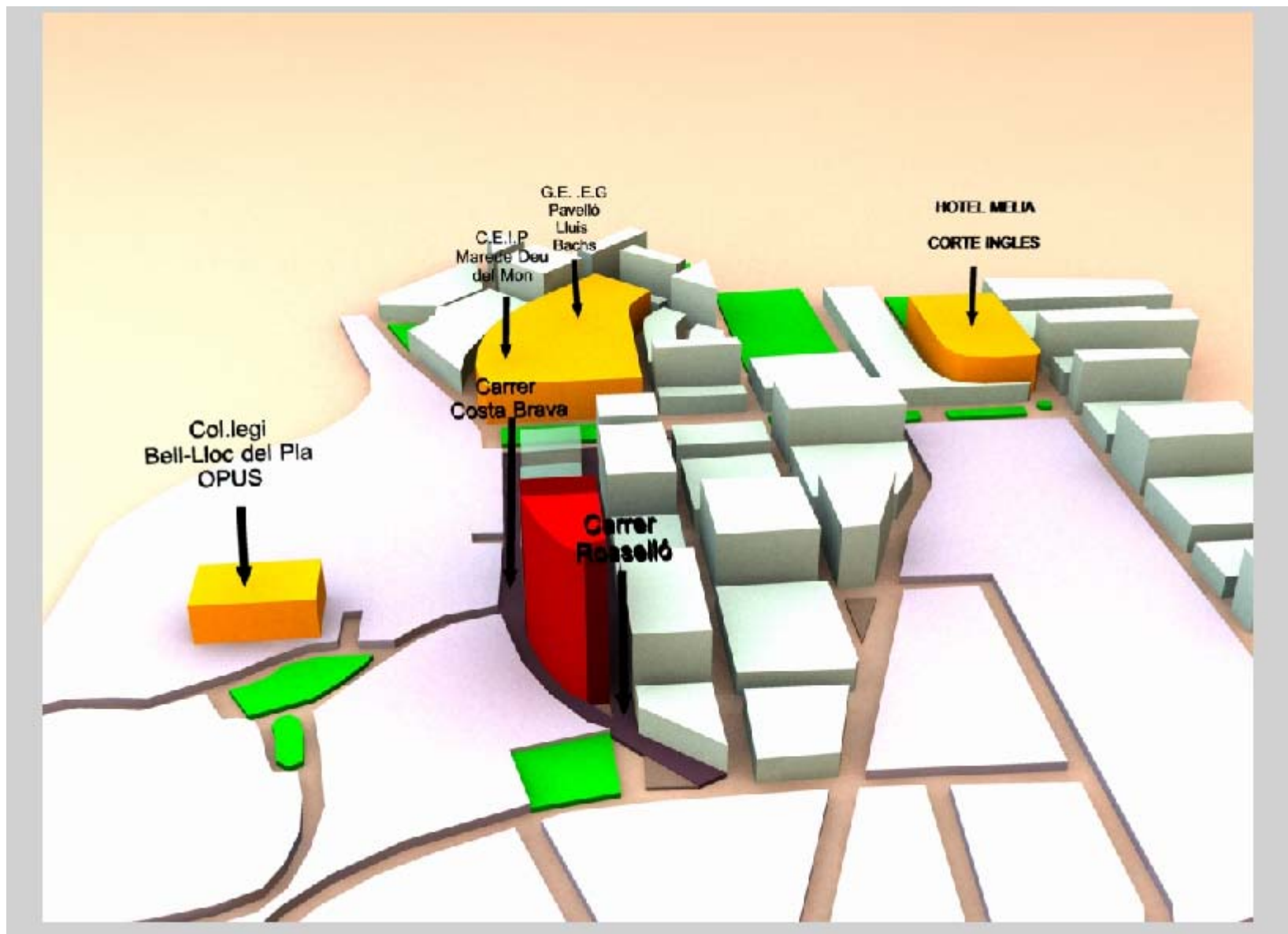
1. Posicionamiento geográfico “Residencia Estudiantes Roselló”



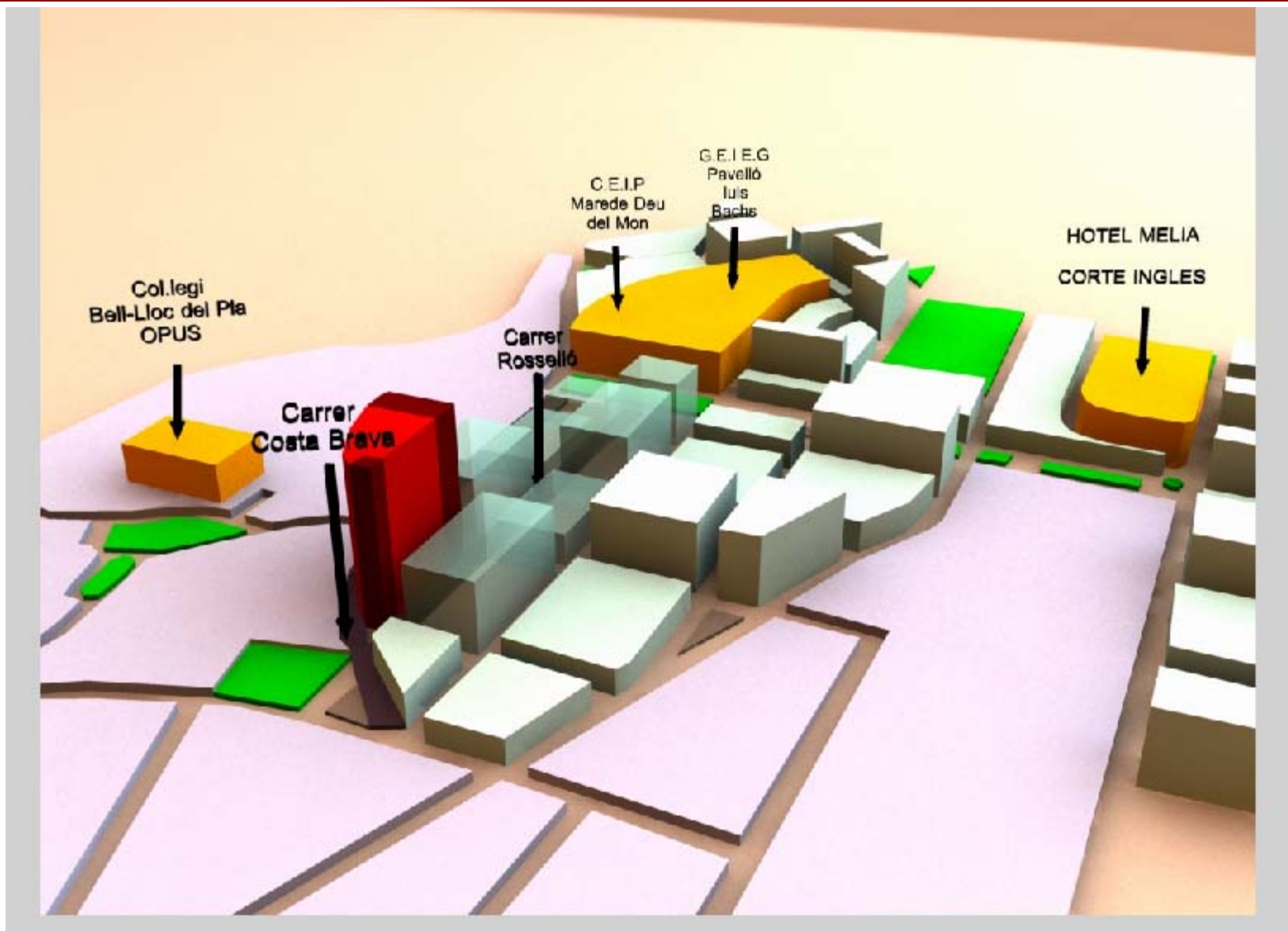
2. Imágenes Virtuales: Ubicación



2. Imágenes Virtuales: Ubicación



2. Imágenes Virtuales: Ubicación



3. Imágenes Virtuales: El proyecto



Vista virtual Calle Roselló, 13- 15

4. Imágenes Actuales: Fotos actuales del proyecto



5. Estudio de detalle de capacidades

Estudio de detalle para 44 habitaciones

SUPERFÍCIES CONSTRUIDAS RESIDENCIA C/ ROSSELLÓ, 13-15 (GIRONA)		
		Nº UNIDADES
SÓTANO-1	297,80	3 plazas pk
SÓTANO-2	297,80	10 plazas pk
TOTAL BAJO RASANTE	595,60	13 plazas pk
PLANTA BAJA	297,80	
PLANTA PRIMERA	217,39	11 Hab.
PLANTA SEGUNDA	217,39	11 Hab.
PLANTA TERCERA	217,39	11 Hab.
PLANTA CUARTA	217,39	11 Hab.
TOTAL	1.167,36	44 Hab.

Estudio de detalle para 52 habitaciones

Sotano – 1 :	297,80m2	cocina, almacen, gimnasio, lavanderia.
Sotano – 2 :	297,80m2	parking (7 coches)
Planta Baja:	297,80m2	4 habitaciones, comedor, sala estudio, visitas, conserjeria
Plata Primera:	217,39m2	12 habitaciones
Planta Segunda:	217,39m2	12 habitaciones
Planta Tercera:	217,39m2	12 habitaciones
Planta Cuarta:	217,39m2	12 habitaciones
Total	1.167,36m2	52 habitaciones

6 . Seguimiento Presupuesto por partidas

SEGUIMIENTO PRESUPUESTARIO OBRA						
PROMOCIÓN: 0309 - C/ROSELLO,13 GERONA		PRESUPUESTO	EJECUTIVO		PTE EJECUCIÓN	
FECHA: DE MARZO DEL AÑO 2009		ACTUAL	IMPORTE	% EJEC.	IMPORTE	% P.EJEC.
GASTOS		3.594.360,5	2.540.891,02	70,69%	1.379.994,16	38,39%
01 SOLAR		1.625.112,77	1.314.374,30	80,88%	474.788,61	29,22%
01.01 COMPRA SOLAR		1.611.481,74	1.268.703,55	78,54%	462.975,97	28,73%
01.01.001 Compra Solar		1.438.822,98	1.104.704,00	76,78%	334.118,98	23,22%
01.01.002 Gestión Intermediación		43.164,69	135.377,62	313,63%	0,00	0,00%
01.01.003 Imp.Act. Jurídicos Documentado		0,00	23.198,78	0,00%	0,00	0,00%
01.01.004 Notaria compraventa		0,00	949,09	0,00%	0,00	0,00%
01.01.005 Registro Propiedad compraventa		0,00	836,98	0,00%	0,00	0,00%
01.01.006 Gestion escritura compraventa		28.776,46	637,08	2,21%	28.139,38	97,79%
01.01.010 Otros gastos compra solar		100.717,61	0,00	0,00%	100.717,61	100,00%
01.02 ESTUDIO DEL TERRENO		4.357,03	1.998,35	45,86%	2.717,02	62,36%
01.02.001 Tasación Inicial Solar		2.061,02	0,00	0,00%	2.061,02	100,00%
01.02.002 Topográfico		656,00	0,00	0,00%	656,00	100,00%
01.02.003 Estudio Geotécnico		1.640,01	1.698,35	103,56%	0,00	0,00%
01.02.010 Otros estudio terreno		0,00	300,00	0,00%	0,00	0,00%
01.03 OBRA NUEVA DIVISION HORIZONTAL		9.274,00	34.300,37	369,86%	9.095,62	98,08%
01.03.001 Notaria Obra Nueva		0,00	1.796,85	0,00%	0,00	0,00%
01.03.002 IAJD Obra Nueva y Div.Hor.		0,00	28.286,18	0,00%	0,00	0,00%
01.03.003 Registro Propiedad ONDH		0,00	4.038,96	0,00%	0,00	0,00%
01.03.004 Gestion Obra Nueva		9.274,00	178,38	1,92%	9.095,62	98,08%
01.04 AGRUPACION FINCAS		0,00	12.372,03	0,00%	0,00	0,00%
01.04.001 Notaria agrupación fincas		0,00	517,91	0,00%	0,00	0,00%
01.04.002 IAJD Agrupación fincas		0,00	11.047,04	0,00%	0,00	0,00%
01.04.003 Registro Propiedad Agrupación		0,00	760,70	0,00%	0,00	0,00%
01.04.004 Gestión agrupación fincas		0,00	46,38	0,00%	0,00	0,00%
02 CONSTRUCCION		1.717.300,77	1.199.156,38	69,83%	674.258,94	39,26%
02.01 COSTES CONSTRUCCION		1.321.283,41	796.033,27	60,25%	525.250,14	39,75%
02.01.001 Derribo Edificacion Existente		15.025,30	0,00	0,00%	15.025,30	100,00%
02.01.004 Construcción Obra Nueva		1.306.258,11	796.033,27	60,94%	510.224,84	39,06%
02.02 HONORARIOS TECNICOS		165.487,21	112.071,27	67,72%	86.445,80	52,24%
02.02.001 Arquitecto-Proyecto Basico		0,00	27.258,48	0,00%	0,00	0,00%
02.02.002 Arquitecto-Proyecto Ejecución		65.600,47	25.554,83	38,96%	40.045,64	61,04%
02.02.004 Arquitecto-Gastos Colegiales		0,00	4.189,14	0,00%	0,00	0,00%
02.02.006 Aparejador-Proyecto Derribo		0,00	1.236,25	0,00%	0,00	0,00%
02.02.007 Aparejador-Dirección Obra		26.240,19	14.222,57	54,20%	12.017,62	45,80%
02.02.009 Ingeniero-Proy.Elect.Edificio		984,01	1.330,00	135,16%	0,00	0,00%
02.02.013 Proyecto Telecomunicaciones		984,01	780,00	79,27%	204,01	20,73%
02.02.017 Proy. Elect. Fk		984,01	0,00	0,00%	984,01	100,00%
02.02.024 Project management		67.414,50	37.500,00	55,63%	29.914,50	44,37%
02.02.031 Estudio de Seguridad		3.280,02	0,00	0,00%	3.280,02	100,00%
02.03 LICENCIAS		36.166,70	35.915,30	99,30%	2.416,38	6,68%
02.03.001 Licencia Obras		32.144,23	34.309,21	106,74%	0,00	0,00%
02.03.002 Licencia Derribo		656,00	444,21	67,71%	211,79	32,29%
02.03.006 Tasas de actividad del parking		984,01	0,00	0,00%	984,01	100,00%
02.03.008 Tasas de vado		321,44	0,00	0,00%	321,44	100,00%
02.03.010 Varios Ayuntamiento		2.061,02	1.161,88	56,37%	899,14	43,63%
02.04 ACOMETIDAS Y CONSUMOS		16.400,12	57,86	0,35%	16.400,12	100,00%
02.04.001 Acometida Agua		2.624,02	0,00	0,00%	2.624,02	100,00%
02.04.002 Consumo provisional agua		0,00	57,86	0,00%	0,00	0,00%
02.04.003 Acometida Electricidad		6.560,05	0,00	0,00%	6.560,05	100,00%
02.04.005 Acometida Gas		2.624,02	0,00	0,00%	2.624,02	100,00%
02.04.006 Acometida teléfono		1.312,01	0,00	0,00%	1.312,01	100,00%
02.04.007 Acometida Telecomunicaciones		1.312,01	0,00	0,00%	1.312,01	100,00%
02.04.008 Conexion red evacuacion		1.968,01	0,00	0,00%	1.968,01	100,00%
02.05 SEGUROS, CEDULAS E IMPUESTOS		23.802,17	12.846,09	53,97%	16.811,48	70,63%
02.05.001 Seguro Todo Riesgo Construcción		2.624,02	1.963,36	74,82%	660,66	25,18%
02.05.002 Seguro Decenal		13.120,09	5.027,33	38,32%	8.092,76	61,68%
02.05.003 Seguro Responsabilidad Civil		2.624,02	0,00	0,00%	2.624,02	100,00%
02.05.004 Oficina Control Tecnico		0,00	2.460,00	0,00%	0,00	0,00%
02.05.005 Cedula Habitabilidad		656,00	0,00	0,00%	656,00	100,00%
02.05.006 IBI Solar		0,00	1.949,67	0,00%	0,00	0,00%
02.05.007 IAE Promotora		2.061,02	0,00	0,00%	2.061,02	100,00%
02.05.009 Contribuciones		2.061,02	0,00	0,00%	2.061,02	100,00%
02.05.010 Otros seguros		656,00	0,00	0,00%	656,00	100,00%
02.05.011 Otros Impuestos		0,00	1.445,73	0,00%	0,00	0,00%
02.06 GASTOS FINANCIEROS		154.161,16	242.232,59	157,13%	26.935,02	17,47%

Importe ejecutado hasta la fecha, dispuesto sólo en 1.797.904€ por tanto aportado con RRPP, pendiente de recuperar 740.000€

7 . Viabilidad proyecto. Desglose por partidas y financiación

ESTUDIO DE VIABILIDAD :		GIRONA	CARRER ROSSELLÓ, 13-15	
PROJECTE RESIDENCIA D'ESTUDIANTS AMB 52 HABITACIONS				
1.- compra projecte estat actual (32% d'obra realitzada)				2.490.801
		<u>Pressupost</u>	<u>Realitzat</u>	
Valor Sòl:		1.625.112,00 €	1.265.703,55 €	
Obra y construcció		1.717.300,00 €	796.033,00 €	
Honorarios tècnics		165.487,00 €	112.071,00 €	
licencias		36.166,00 €	35.915,00 €	
Seguros		23.802,00 €	12.846,00 €	
Gastos Financieros		154.161,00 €	242.232,00 €	
Gastos Diversos		251.000,00 €	26.000,00 €	
Total		3.973.028,00 €	2.490.800,55 €	
2.- Cost financer sobre responsabilitat hipotecaria:			Bancaixa	
Màxim disponible per construcció:			2.766.000,00	
Disposat fins ara (5/03/09)			1.797.904,85	
Pendent de disposar per certificacions			968.095,15	
Aportació capital propi (mínim)			1.207.028,00	
Quota amortització import màxim concedit:			17.128,00 €	
	2,7 milions	1,2 milions		
	20 anys	20 anys	7.430,00	
	4,25%	4,25%		

Importe a subrogarse de entidad de crédito

8 . Detalle de operación y forma de pago.

- Precio paquete llaves en mano : 4.100.000€+ IVA.
- Mobiliario y decoración (fuera de presupuesto inicial), se destina partida de 150.000€ que se gestionan a gusto decoración cliente.
- Por tanto paquete construcción coste 3.950.000€+ IVA
- Honorarios comercialización: 3% siempre que el precio de coste no sea inferior a 3.950.000€ (Cobro 50% a la firma contrato obra / 50% entrega llaves)
- Forma de pago:
 - Compraventa de suelo y obra ejecutada con subrogación Bancaja por 1.800.000€ (adquiere la propiedad del bien y la obra ejecutada).
 - Firma de contrato de obra y project management por valor de 2.000.000€
 - Entrega en este mismo acto 700.000 euros del resto del valor ejecutado hasta la fecha pendiente de cobro.
 - Total desembolsado con RRPP hasta la fecha 700.000€(18%)
 - Resto por certificaciones / hitos de obra o mensual hasta los 4.100.000€+ iva

9 . Timing del proyecto.

- Septiembre 2009: Inicio de la modificación proyecto a 52 habitaciones y definición Hitos necesarios para ello. Contratar normativa residencias Ayuntamiento Girona. (Responsabilidad Gasulla Arquitectos).
- Diciembre 2009: Aceptación proyecto, inicio trámites de compra y subrogación con entidad financiera, e inicio de obras interiores tabiquería e instalaciones. Firma acuerdo de compra con detalles y plazo de entrega.
- Enero 2010: Firma compraventa y subrogación préstamo hipotecario, firma contrato de obra y project management, Entrega a cuenta de diferencial hasta obra ejecutada.
- Enero a Octubre 2010: Obra y finalización de la misma. Trámites administrativos para operar (licencias, liquidación impuestos, etc). Obra acabada liquidación resto pendiente a entrega de llaves en OCTUBRE 2010. (Proyecto de decoración, mobiliario y menaje).

10 . Timing del Lanzamiento.

- Marzo 2010: A la aceptación del proyecto preparar plan de marketing.
- Mayo 2010: A la firma de la compraventa, comunicación nota prensa oficial en medios Locales, provinciales y Regionales de nuevo proyecto de Residencia de estudiantes, destacando elementos diferenciales de la misma.
- Junio 2010 Búsqueda de empresa o equipo de gestión para el proyecto – Facility Services.
- Junio 2010 a Octubre 2010: Inserciones publicitarias, envío de mailing a Universidad, y escuelas, así como a Base de Datos de Estudiantes y Empresas de fuera del ámbito de Girona Capital, así como comarcas próximas.
- Octubre 2010: Nota Prensa e Inauguración del centro con las máximas autoridades locales y Regionales, así como personas de interés en la rama política, financiera, administrativa y del mundo cultural y educativo.

11 . Previsión cuenta explotación

3. - Compte resultats mensual:	HIPOTESIS CON 44 HAB + 13 PK			HIPOTESIS CON 52 HAB + 6PK	
	<u>nd</u>	<u>precio</u>	<u>total</u>		
INGRESOS					
Pensión Completa	44,00	750,00	346.500,00		409.500,00
Ingresos Bar	88,00	2,00	1.848,00		2.652,00
Ingresos Lavanderia	22,00	2,00	462,00		1.092,00
Extras Parking	13,00	100,00	13.650,00		6.300,00
TOTAL INGRESOS			362.460,00		419.544,00
COSTES					
Personal	2,00	2.000,00	48.000,00		48.000,00
Consumos	4,00	400,00	16.800,00		23.100,00
Mantenimiento	44,00	180,00	83.160,00		103.950,00
Mantenimiento e instalaciones	3,00	450,00	2.025,00		2.700,00
Seguros	1,00	600,00	1.200,00		2.880,00
Impuestos	2,00	1.500,00	3.000,00		6.600,00
Administración y contabilidad	2,00	700,00	2.800,00		3.360,00
Costes Financieros	1,00	7.430,00	89.160,00		89.160,00
Otros	1,00	1.000,00	12.000,00		14.400,00
TOTAL COSTES			258.145,00		294.150,00
TOTAL			104.315,00		125.394,00
				52 HABITACIONES PRECIO COMPRA POR HABITACIÓN:	
				76.404,38 €	

