


# APARTAMENTOS ALEJANDRA I

A solid red arrow pointing to the right, positioned on the left side of the page.

Proyecto de adecuación de local comercial a 6 apartamentos  
C/ Dr. Juan José Parrilla, 14. Edf. "El Palmeral". Murcia.



# ÍNDICE

- CONCEPTO
  - INFORMACIÓN GENERAL
  - UBICACIÓN Y ENTORNO
  - PROYECTO
  - ANÁLISIS DE RENTABILIDAD EN ALQUILER
- 

# CONCEPTO

- Nuestra forma de vivir está cambiando. La proliferación del teletrabajo, la escasa oferta de viviendas disponibles en las grandes ciudades y los altos precios de dichos inmuebles, unido a los bajos salarios de los trabajadores más jóvenes, imposibilitan el acceso de estos al mercado inmobiliario, ya sea en compra o en régimen de alquiler. Esto, sin duda, representa un importante problema en la actualidad.
- Por otra parte, los cambios en las costumbres de consumo –con un aumento exponencial de las compras online y la concentración de comercios en grandes superficies en el extrarradio de los principales núcleos urbanos- han aumentando la oferta de locales comerciales disponibles en el centro de las ciudades y una caída sostenida de los precios de venta y alquiler, encontrándose un elevado número de los mismos vacíos y sin uso alguno, incluso en zonas tradicionalmente muy demandadas.
- La adecuación de dichos locales comerciales a viviendas se ha convertido en una práctica en claro ascenso por, entre otras, algunas razones a continuación expuestas:
  - Es una magnífica opción para vivir en zonas céntricas y de alta demanda.
  - El precio de compra o alquiler es más competitivo que las viviendas tradicionales (edificios en altura) de su entorno.
  - Los locales comerciales suelen tener una distribución abierta y espaciosa, lo que puede ofrecer la oportunidad de diseñar una vivienda con espacios amplios y flexibles, permitiendo una extraordinaria versatilidad en su distribución.
  - El precio de adquisición, así como la inversión necesaria para su adecuación y los tiempos para transformar el producto, son sensiblemente inferiores a los de la promoción inmobiliaria clásica, convirtiéndose en una inversión altamente rentable y segura.

# INFORMACIÓN GENERAL

- La ciudad de Murcia tiene una población registrada que asciende a 469.000 habitantes (2023)\*.
- Actualmente es la séptima ciudad española por número de habitantes.
- El crecimiento demográfico en los últimos 20 años supera el 20% (370.000 hab. 2001)\*.
- Murcia tiene una población universitaria que supera los 38.000 alumnos matriculados (curso escolar 2022-2023)\*.
- La evolución del número de certificados de edificios se incrementa de manera sostenida en la última década (de 141 en 2013 a 303 en 2022)\*.
- El precio del alquiler en la región de Murcia subió casi un 4,6% en 2023, siendo –sin embargo- la tercera menor a nivel nacional (5,6% de media en España)\*\*.
- En 2024 (datos correspondientes al mes de febrero) se ha incrementado un 9,5% con respecto al mismo mes del año pasado, situándose en casi 8€/m2\*\*\*.

Fuentes: (\*) Centro Regional de Estadística de Murcia. CARM.

(\*\*) [El precio de la vivienda en alquiler aumentó casi un 5% en 2023 en Murcia | MurciaEconomía: El periódico económico regional \(murciaeconomia.com\)](#) .

(\*\*\*) Evolución del precio del alquiler en la Región de Murcia. Idealista.

# UBICACIÓN Y ENTORNO

- Los Apartamentos Alejandra I se localizan en el Edificio "El Palmeral", en la C/ Dr. Juan José Parrilla, nº 14.
- Esta calle se encuentra en el área de la Avenida Juan de Borbón, una de las principales arterias de la ciudad. La distancia a esta vía es de 500m.
- Igualmente, está muy próxima a la Av. Ciudad de Aranjuez (125m.), continuación de la Avenida Príncipe de Asturias, otra de las nuevas calles principales de la ciudad.
- El centro de la ciudad se encuentra a 15 minutos a pie, y en la referida Av. Juan de Borbón se encuentran varias paradas de tranvía, que la comunican con los principales centros comerciales, el centro de la ciudad y los campus universitarios (UMU y UCAM).





Edificio "El Palmeral". C/ Dr. Juan José Parrilla, 14.



Av. Juan de Borbón.



Av. Ciudad de Aranjuez (intersección con Juan de Borbón).



Parada Príncipe de Asturias Tranvía de Murcia.



A solid red arrow pointing to the right, positioned to the left of the main title.

# PROYECTO

- ▶ PERSPECTIVA GENERAL
- ▶ PLANOS DE PLANTA INDIVIDUALES
- ▶ RENDERS
- ▶ MEMORIA DE CALIDADES

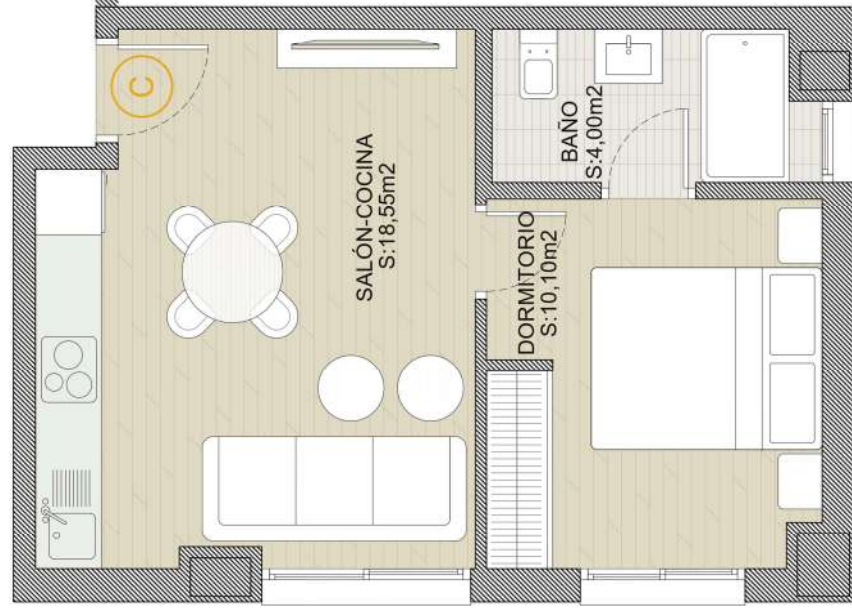
IH | arquitectos



CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E: 1.50

## VIVIENDA BAJO - C

Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución.  
El anueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración.  
Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

## VIVIENDA BAJO C. I DORMITORIO PLANTA BAJA

### RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	32,65 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	45,16 m <sup>2</sup>
+ Sup. Comunes	

IH | arquitectos

CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E: 1:50

### VIVIENDA BAJO - D

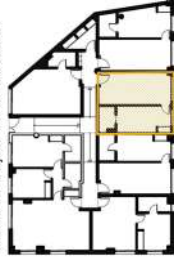
Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución.  
El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio. Los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración.  
Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

### VIVIENDA BAJO D. I DORMITORIO PLANTA BAJA RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	33,85 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup. Comunes	44,90 m <sup>2</sup>

IH | arquitectos

CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E:1.50

### VIVIENDA BAJO - E

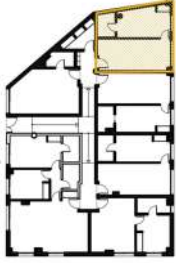
Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución.  
El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración.  
Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

### VIVIENDA BAJO E. I DORMITORIO PLANTA BAJA RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	33,85 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup. Comunes	44,90 m <sup>2</sup>

IH | arquitectos

CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E:1.50

## VIVIENDA BAJO - F

Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución.  
El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración.  
Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

## VIVIENDA BAJO F. I | DORMITORIO PLANTA BAJA

### RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	34,80 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup. Comunes	46,11 m <sup>2</sup>

IH | arquitectos

CALLE DOCTOR JOSE ANTONIO PARRILLA



Planta Baja



E:1:50

### VIVIENDA BAJO - G

Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones de carácter técnico derivadas del desarrollo del Proyecto de Edificación y su ejecución.  
El amueblamiento dibujado es a título indicativo, no estando incluido en el precio los muebles, electrodomésticos ni elementos de decoración.  
Solo se incluye los elementos incluidos en la memoria del Proyecto visado.

### VIVIENDA BAJO G. ESTUDIO PLANTA BAJA RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	27,40 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup. Comunes	36,28 m <sup>2</sup>

IH | arquitectos







## **MEMORIA DE CALIDADES**

**6 APARTAMENTOS EN C/DR. JUAN JOSÉ PARRILLA. MURCIA**



## Memoria de Calidades **6 APARTAMENTOS EN C/D.R. JUAN JOSÉ PARIILA. MURCIA**



### **FACHADAS**

Desde el exterior: Cerramiento de fábrica de ladrillo cara vista de ½ pie de espesor, enlucido con cemento, aislamiento con lana mineral de 80mm de espesor o similar, cámara de aire, y hoja interior de fábrica de ladrillo hueco doble de 9cm., revestida de yeso y acabado pintado.



### **TABIQUERÍA INTERIOR SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS**

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes estará formada por doble fábrica de ladrillo con aislamiento acústico de lana mineral 40mm en su interior y revestimiento de yeso en las caras exteriores acabado pintado.



### **FALSOS TECHOS INTERIORES VIVIENDA**

Falso techo de yeso laminado en toda la vivienda. En baño se colocará falso techo desmontable para registro de maquinaria.



### **PAVIMENTOS**

El pavimento de toda la vivienda será de tarima flotante laminada sintética modelo COLONIAL de PORCELANOSA o equivalente, con rodapié de madera DM blanco.



### **REVESTIMIENTOS INTERIORES**

Las paredes y techos irán en pintura plástica lisa en color blanco roto o similar. En baños y cocinas, alicatados con revestimiento de gres porcelánico o similar.



### **CARPINTERÍA EXTERIOR**

La carpintería de las ventanas será de aluminio o pvc, con rotura de puente térmico, con persianas enrollables motorizadas, con lama de aluminio, color a juego con carpintería exterior.

El acristalamiento será con vidrio doble con cámara 4/12/6, y de seguridad en balconeras y parte fijas bajas de ventanas.



### **CARPINTERÍA INTERIOR**

La puerta de entrada será **BLINDADA con cerradura de seguridad de tres puntos** con cuatro hendiduras horizontales.

Las puertas interiores serán lisas, con cuatro hendiduras horizontales, acabadas lacadas en blanco o similar, galces y tapajuntas en MDF hidrófugo con burlete de goma, con condena baños y herrajes de acero inoxidable.

Los armarios en todos los dormitorios modulares, con frente de hojas correderas, acabado con cuatro hendiduras y lacado blanco o similar, y forrados interiormente, con altillo y barra de colgar.



### **GRIFERÍA Y SANITARIOS**

Sanitarios marca Roca o similar, con lavabos sobre mueble de baño suspendido.

Grifería monomando termostática marca RAMON SOLER o equivalente.

Platos de ducha blanco extraplano, con columna de ducha termostática.



### **CLIMATIZACIÓN Y ACS**

Instalación de aire acondicionado mediante bomba de calor individualizada y distribución por conductos.

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de

Aerotermia según normativa vigente, marca ARISTÓN o similar.



### **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

La instalación eléctrica según el REBT, con circuitos independientes para climatización, lavadora, iluminación, cocina/horno, tomas de corriente generales y tomas de corriente en cuartos húmedos.

Punto de corriente para motorizados de persianas.

Los mecanismos de toda la vivienda serán Legrand o similar.

**Videoportero automático** con terminal en cocina o hall.

Formación de foseado para instalación de iluminación LED para salón-cocina, dormitorio principal y bajo muebles altos de cocina.

### **TELECOMUNICACIONES**

La instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de telecomunicación.

## Memoria de Calidades 6 APARTAMENTOS EN C/D.R. JUAN JOSÉ PARIILA. MURCIA



### **COCINA**

Cocina equipada con armarios altos y bajos, acabado de melamina sintética en perfil "J" o cuatro cantos rectos, a definir por la D.O., con herrajes tipo BLOOM o similar y con estantes de 19mm.

Encimera y frente hasta muebles altos con tablero compacto HPL, equipada con fregadero con grifería incorporada, y con electrodomésticos Bosch o similar para vitrocerámica, horno y microondas.



### **ZAGUANES**

Acabados de suelos de piedra natural, porcelánico o similar y paredes de materiales nobles, como granitos, mármol, madera, etc., con espejos e iluminación LEDs.

Puerta de acceso a zaguán de acero y vidrio, según diseño de proyecto.

# ANALISIS DE RENTABILIDAD EN ALQUILER

APTO.	M2	PVP	PVP ALQUILER (€/M2)	RENTA ANUAL
C	45,16	141.000 €	16,00 €	8.671 €
D	44,9	140.000 €	16,00 €	8.621 €
E	44,9	140.000 €	16,00 €	8.621 €
F	46,11	142.000 €	16,00 €	8.853 €
G	36,28	125.000 €	16,00 €	6.966 €
		688.000 €		41.731 €
<b>ROI (RETURN OVER INVEST)</b>				<b>6,1%</b>
<b>VAN (VALOR ACTUALIZADO NETO)</b>				<b>286.607€</b>
<b>TIR (TASA INTERNA DE RETORNO)</b>				<b>8,27%</b>
<b>INDICE DE RENTABILIDAD</b>				<b>1,42</b>

- Se ha analizado la rentabilidad considerando una inversión inicial por compra, 10 años en explotación en régimen de alquiler y venta posterior a la finalización de ese periodo.
- La tasa de descuento aplicada para el cálculo de los flujos de caja actualizados es del 4%.
- La inflación media para el periodo analizado (10 años) se ha estimado en el 2,5%/año.
- La revalorización anual del activo se ha establecido en el 3%.
- Los gastos de explotación considerados son comunidad de propietarios, IBI y una partida anual para pequeñas reparaciones.