


APARTAMENTOS ALEJANDRA II

A green arrow graphic pointing to the right, located on the left side of the slide.

Proyecto de adecuación de local comercial a 4 apartamentos
Ctra. de Churra, 160. 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 problema importante 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 II se ubican en el Edificio "san francisco II", en la Carretera de churra, 160.
- Se encuentran en plena área de la Avenida Juan de Borbón, una de las principales arterias de la ciudad. La distancia a esta vía es de 200m.
- Igualmente, está muy próxima a la Av. Reino de Murcia (125m.), que conecta directamente Juan de Borbón con la Av. Juan Carlos I, otra de las arterias 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, centro urbano y campus universitarios (UMU y UCAM).





Edificio "San Francisco II". Ctra. de Churra, 160.



Av. Juan de Borbón.



Av. Reino de Murcia (intersección con Juan de Borbón).



Av. Juan de Borbón.



Jardines infantiles y zonas verdes del entorno.

A green arrow pointing to the right, positioned above the title.

PROYECTO

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





CALLETERA DE CHURRA

Planta Baja



PORCHE
SUP. 2.55 M2

BAÑO
SUP. 3.55 M2

SALÓN - COCINA
SUP. 27,25 M2

DORMITORIO
SUP. 11,85 M2



E: 1:50

VIVIENDA BAJO - A

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 A. I DORMITORIO PLANTA BAJA

RESUMEN SUPERFICIES

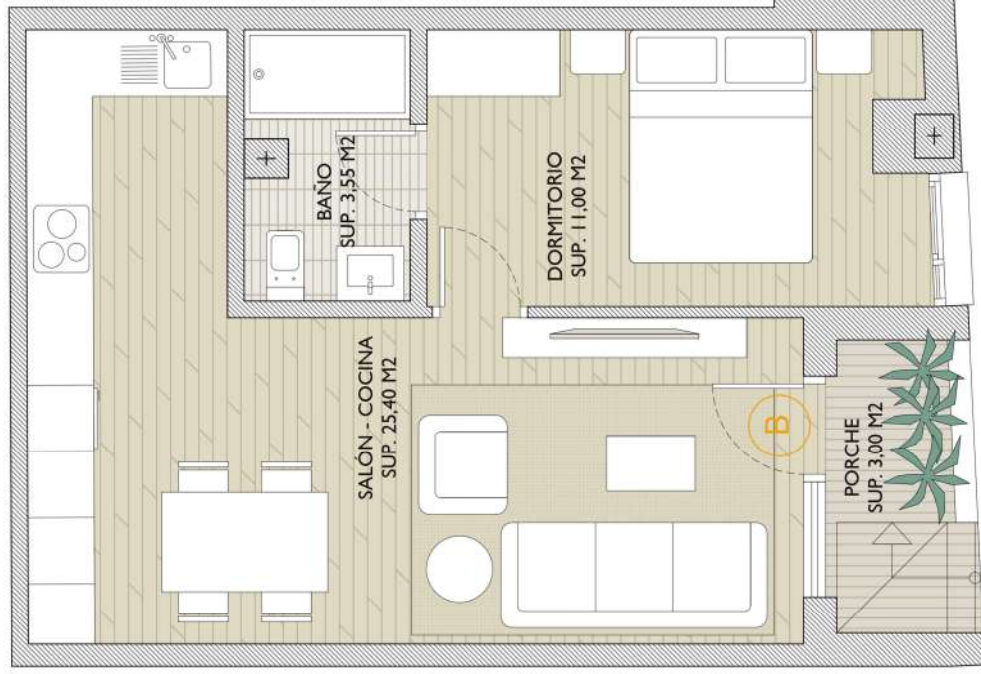
SUP. TOTAL ÚTIL	42,65 m ²
SUP. Porche (Útil)	2,55 m ²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup.Comunes	54,88 m ²

IH | arquitectos



CARRETERA DE CHURRA

Planta Baja



E: 1.50

VIVIENDA BAJO - B

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 B. I DORMITORIO PLANTA BAJA

RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	40,20 m ²
SUP. Porche (Útil)	3,00 m ²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup.Comunes	49,78 m ²





Planta Baja



VIVIENDA BAJO C. I DORMITORIO
PLANTA BAJA
RESUMEN SUPERFICIES

SUP. TOTAL ÚTIL	39,10 m ²
SUP. Porche (Útil)	3,00 m ²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup.Comunes	48,70 m ²

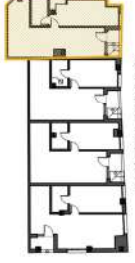


E: 1:50

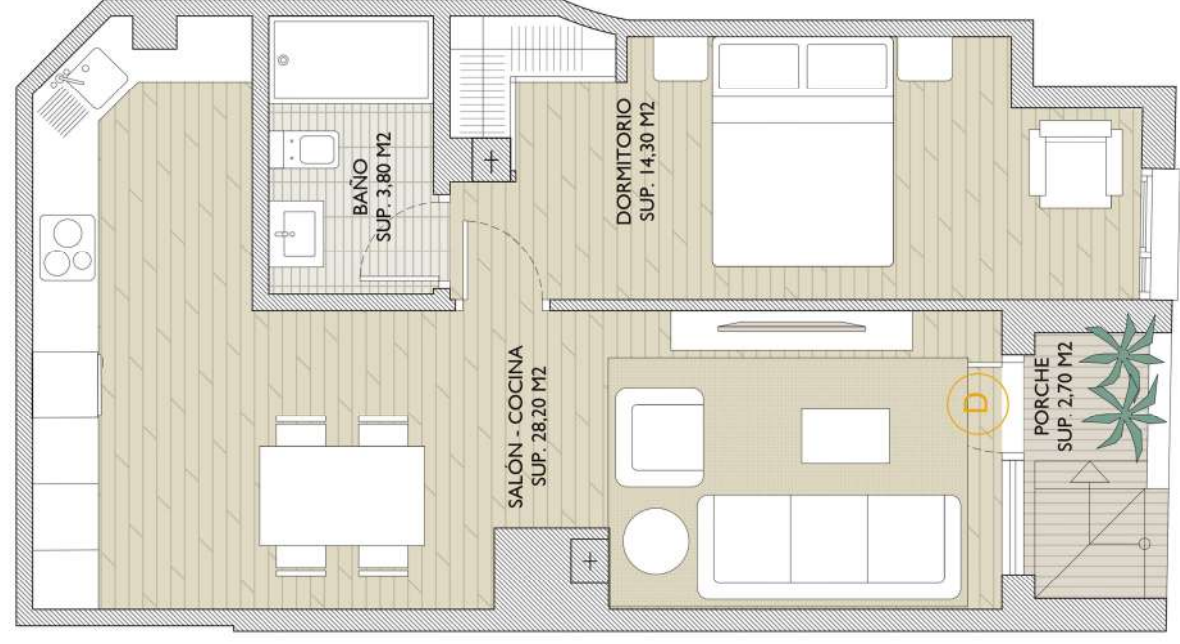
VIVIENDA BAJO - C

Este plano carece de contractualidad y es meramente orientativo, pudiendo estar sujeto a modificaciones 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 visitado.

IH | arquitectos



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	46,30 m ²
SUP. Porche (Útil)	2,70 m ²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA + Sup.Comunes	57,41 m ²







MEMORIA DE CALIDADES
4 APARTAMENTOS EN CARRETERA DE CHURRA. MURCIA



Memoria de Calidades 4 APARTAMENTOS EN CARRETERA DE CHURRA. MURCIA



FACHADAS

Desde el exterior: Revestimiento de gres porcelánico o similar sobre cerramiento de fábrica de ladrillo macizo perforado 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.



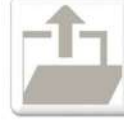
PAVIMENTOS

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.

Memoria de Calidades 4 APARTAMENTOS EN CARRETERA DE CHURRA. MURCIA



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada será **ACORAZADA 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.
Videopuerto 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 4 APARTAMENTOS EN CARRETERA DE CHURRA. 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.

ANALISIS DE RENTABILIDAD EN ALQUILER

APTO.	M2	PVP	PVP ALQUILER (€/M2)	RENTA ANUAL
A	54,88	140.000 €	15,00 €	9.878 €
B	49,78	131.000 €	15,00 €	8.960 €
C	48,7	130.000 €	15,00 €	8.766 €
D	57,41	137.000 €	15,00 €	10.334 €
		538.000 €		37.939 €
ROI (RETURN OVER INVEST)				7,1%
VAN (VALOR ACTUALIZADO NETO)				272.224€
TIR (TASA INTERNA DE RETORNO)				9,20%
INDICE DE RENTABILIDAD				1,51

- 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.