	GAIAMAR SAGRA VIVA Presupuesto	FECHA: 20/05/2024	ECON CORP S.L. B87072781 C/Pintores nº 9, 28923 Alcorcón - Madrid		
			Nº	PRECIO	TOTAL
	HEMOS DECIDIDO CREAR UN PRESUPUESTO NUEVO ELIMINANDO PARTES DE PROYECTO QUE NO SON IMPRESCINDIBLES EN LA FASE DE INICIO Y CENTRARNOS EN TODO LO NECESARIO PARA PREPARACION DE LA "URBANIZACIÓN". A continuación detallamos todos los conceptos:				
	Precio de Terreno fase 1		1	3.000.000	**3000000**
	Precio de Terreno fase 2 y 3		1	1.300.000	**1300000**
	Pago de terrenos que no son de propiedad del propietario con el que hemos acordado la compra del terreno (que dispone del 80% de los terrenos de la urbanización). Son terrenos de propietarios particulares y del Ayuntamiento, que están dentro de la unidad de ejecución - Valor estimado		1	700.000	**700000**
	Urbanización - Presupuesto de la constructora para urbanizar el terreno		1	3.980.213	**3980213**
	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN DE CASAS INDIVIDUALES:				
	La excavación de rampas de entrada y cimentacion, la cimentación de hormigon para las viviendas y las plataformas de Cimentacion y terrazas de las viviendas individuales las incluimos en la parte comunitaria para poder adelantar esta partida al momento de urbanizar el terreno y simultanear con las obras de la urbanización, y así repartir el coste total entre los socios. Esto Consta de:				
	Excavación y movimiento de tierras para parcelas individuales, y preparación de rampas de entrada - Valor estimado		146	7.500	**1095000**
	Plataformas de placas alveolares de hormigón de 200 m2 que sirven de base junto con cimentacion requerida - Valor aproximado año 2024		146	14.000	**2044000**
	PROYECTOS DE ARQUITECTURA:				
	Proyecto de arquitectura de edificios comunes		3	25.000	**75000**
	Proyecto de arquitectura de instalaciones comunes e paisajismo - creemos que no es imprescindible en esta parte del proyecto o podemos diseñarlo entre tod@s en la comunidad.		0	25.000	**0**
	Proyectos individuales para cimentacion y losas de hormigon (esta partida hay que hacerla en la primera fase de urbanizar para poder simultanear las excavaciones y las obras con la obra de urbanizacion)		146	2.000	**292000**
	Proyectos de arquitectura para casas individuales		140	5.000	**700000**
	Estudio topográfico del terreno común incluidas parcelas particulares y comunes, para poder implantar correctamente las casas, incluida la poda del terreno necesaria para su correcta medicion.		1	16.000	**16000**

	Estudio geotécnico obligatorio para licencia de obras - Valor aproximado	146	100	**14600**

	EDIFICIOS Y ESPACIOS COMUNES:			
	Salas comunes de 350 m2 de planta y 300 m2 de sótano y una casa común con las mismas características - Valor Aproximado año 2023	3	760.000	**2280000**
	Pequeña caseta de recepción provisional de la Urbanización + Caseta / almacén para jardines de la urbanización - Valor estimado (según tamaño y modelo)	1	15.000	**15000**
	Herramienta de jardinería silenciosa eléctrica de batería para mantenimiento de jardines de la urbanización - Valor estimado (según tamaño y modelo)	1	8.000	**8000**
	Contenedor marino como almacén para herramientas agrícolas	1	2.000	**2000**
	Terrenos agricolas para la huerta - Hay una opción de no comprarlos y alquilarlos de momento, minimizando este gasto.	0		
	Las partidas de Acondicionamiento de edificios comunes y paisajismo son partidas imposibles de estimar con precisión sin hacer un proyecto completo y una lista detallada de enseres y equipos que se necesitan con presupuestos concretos de empresas especializadas . Estas partidas las podemos hacer por fases y asegurándonos de que el dinero comunitario lo gastaremos en lo más urgente e importante para el funcionamiento de los edificios comunes.			
	Acondicionamiento y equipamiento de cocina comunitaria, comedor, bar y espacios comunes en la casa común. Amueblar las salas y compra de todo tipo de material de salas de clases y talleres, vestuarios.	1	200.000	**200000**
	Paisajismo y jardeineria en la urbanizacion, incluidas tosas las zonas comunes al lado de edificios comunes, Rio comunitario, jardines botánicos e invernadero.	1	40.000	**40000**
	Estudio de ingenieria de caminos que controle y optimice trabajos de urbanizacion e excavaciones (si funciona correctamente puede ahorrar una parte de presupuesto de la urbanización y utilizar este dinero para resto de proyectos comunes). Esta partida sera necesaria tambien para dirigir las obras hacer y controlar la seguridad y salud de la obra, para la apertura de centro de trabajo y para hacer certificaciones de obra, y seran un 3% del PEM estimado de 3.400.000 €. (Se incluye propuesta de mejoras y gastos de visado colegial)	1	112.000	**112000**
	Revisión de mediciones, refundición y adaptación normativa del Proyecto de Urbanización del Sector nº1 de Sagra, aprobado por el Ayuntamiento.	1	10.000	**10000**
	Asesoramiento jurídico y urbanístico en las gestiones requeridas para la aprobación de la segunda fase de la urbanización y para la adaptación de la ordenación a los requisitos de la tipología residencial pretendida por el cliente.	1	20.000	**20000**
	Generador de energia libre individual o placas solares comunitarias que permiten generacion total de energia propia	146	10.000	**1460000**

	Vallado de parquing y puerta de entrada - Consideramos que no es necesario en esta fase.	0		
	Vallado de la urbanizacion con valla Cinegetica - Creemos que no es ni prioritario ni muy necesario.	0		

	ENCUENTROS COMUNIDAD:			
	4 encuentros de todos los comunitarios	4	2.000	**8000**
	4 encuentros de grupos reducidos de 30 - 40 personas	4	500	**2000**
	GESTIÓN Y MÁS:			
	Total de todos los conceptos anteriores (cosas comunes incluidas en el presupuesto)	1	17.371.813	**17371813**
	Una donacion de un 1% para ayuda en proyectos sociales de la comarca y otros proyectos en la misma linea de desarrollo de ser humano y su habitat.	1	173.718,13	**173718,13**
	Margen de error para todas las cosas que no se pueden presupuestar con precision en esta altura del proyecto por falta de proyecto arquitectónico completo y a la espera de diseño definitivo. Se calcula un valor de un 1,5%.	1	260.577,20	**260577,195**
	Gestion de proyecto - 10% del presupuesto común. Incluye:			

Gestión y Compra del Terreno
Creación de la Cooperativa
Preparación de Estatutos
Preparación de Reglamento de Régimen interno
Gestion de grupo de cooperativistas, implementacion de sociocracia
selección e incorporacion armónica de las familias y personas afines
Preparacion de iniciativas como educacion en casa (comun) y preparacion de espacios para este fin y todas las demás iniciativas como cohousing, coliving y Cohousing señor que queremos incorporar
Gestiones de posible cesión del terreno con ayuntamiento
clausulas y contratos cooperativos e interno
Diseño de formula de cooperativa con cesion de uso y sus requisitos
Tramitación de compra del terreno
Tramitación de reparto de parcelas
Tramitación y coordinación de la obra de Urbanización
Preparación de presupuestos y las listas de trabajo
Trabajo de gestoría
Tramitación de créditos y subvenciones
Tramitación y coordinación de la obra de Urbanización
Preparación de diseño de edificaciones
Coordinación de proyectos de arquitectura
Preparación de presupuestos y las listas de trabajo

Creacion de proyecto desde sus inicios en 2021 (incluida la parte ya invertida durante tres años por parte de Econ House con su area de cohousing: Tangea). Tangea pagará a gestores, profesionales y trabajadores necesarios para gestionar y coordinar la creación de GaiAmar durante fase de creación, incorporación de la gente, urbanización y construcción hasta el momento de dejar GaiAmar en funcionamiento armonico y asegurar que los valores y visión propuesta por el grupo semilla se establezca y la comunidad se implante correctamente.

	Total parte de gestión de proyecto	1	1.737.181,30	**1737181,3**
	Total		19.543.289,63	**19543289,63**
	IVA 21%		4.104.090,82	**4104090,821**
	Total con IVA		23.647.380,45	**23647380,45**

Siendo una Cooperativa que funciona como una empresa el IVA se recupera, así que la participacion la podemos calcular sin IVA.				
	Cuota para repartir entre 70 parcelas individuales de 700 m2 y 70 parcelas pareadas de 400 m2		19.543.289,63	**19543289,63**
	Cuota de 64% (es el porcentaje de cantidad del terreno que ocupan parcelas individuales)		12.507.705,36	**12507705,36**
	Cuota de 36% (es el porcentaje de cantidad del terreno que ocupan parcelas pareadas)		7.035.584,27	**7035584,265**

Precios de parcelas incluido lo presupuestado anteriormente con la participación comunitaria: terreno, urbanizacion, edificios comunes, movimiento de tierras y cimentacion para casas individuales, proyectos de casas comunes y casas individuales, gestión de cooperativa y comunidad, todos los trámites legales con ayuntamiento y de cooperativa y todo lo que incluye este presupuesto.

	PRECIOS DE PARCELAS:			
	Cálculo de Inversión individual de parcela en la urbanizacion terminada con edificaciones comunes y gestión de proyecto sin IVA para parcelas individuales de 700 m2.		178.681,51	**178681,5051**
	Cálculo de Inversión individual de parcela en la urbanizacion terminada con edificaciones comunes y gestión de proyecto sin IVA en parcelas adosadas de 400 m2.		100.508, 3466	**100508,3466**
	LOS EDIFICIOS ESTARAN LEVANTADOS CON EL **SISTEMA PREFABRICADO DE PANELES DE PAJA PRENSADA** PARA AGILIZAR LA CONSTRUCCION Y ASEGURAR QUE GAIAMAR SEA UNIFORME Y **COHERENTE CON LA ECOLOGÍA Y BIOCONSTRUCCION**			
	PRECIOS DE LAS VIVIENDAS:			
	EXISTIRÁ LA OPCIÓN DE **TERMINAR LA OBRA** POR EL COOPERATIVISTA EN UN PROCESO DENOMINADO COMO AUTOPROMOCION O AUTOCONSTRUCCION, O TERMINAR LA CASA CON UNA CONSTRUCTORA CONSCIENTE DE LOS REQUISITOS DEL PROYECTO. PROPONEMOS UNA BIO-COSTRUCTORA DE ORBA QUE SE LLAMA RUSUEGA Y ASEGURA LA CALIDAD DE LOS ACABADOS .			

	TENIENDO EN CUENTA QUE EN EL PRECIO DE PARTICIPACIÓN ESTA INCLUIDA LA CIMENTACION Y QUE LA PARTE MAS IMPORTANTE ESTRUCTURAL SE HARÁ CON PANELES QUE SON MUY ECONÓMICOS, LA **PREVISION DE PRECIO DE LA CASA** (DEPENDIENDO DE SI SE TERMINARÁ EN AUTOCONSTRUCCION, CON UN CONSTRUCTOR O MIXTO) CALCULAMOS QUE SERÁ ENTRE **800€ por M2 Y 1200€ por M2.**
	100m2 x 800€ (autoconstrucción) = **80.000€.**
	100m2 x 1200€ (terminada por un constructor) = **120.000 €**
	De la misma manera podeis valorar la casa que creeis conveniente
	A TENER EN CUENTA: Licencia de obra para construccion de vivienda **4% del presupuesto de la vivienda.**