

E-1- ALCALA
PRECIO: 30.500.000 €



GOLDENBRICK
REAL ESTATE



Edificio residencial Ventas

Oportunidad de inversión inmobiliaria

| 2025



El edificio consta de 5.282m² repartido en 11 plantas: sótano, baja +7 y ático dúplex. El activo se encuentra actualmente en fase de vaciado y cuenta con licencias y un proyecto de obra aprobado por patrimonio tras un largo proceso de 2 años. El proyecto de ejecución se ha elaborado manteniendo la versatilidad del edificio, que permite mantener uso residencial o cambio a turístico, donde hay ciertas salvedades según el uso sea residencial o turístico:

- Para uso residencial, la planta tipo tiene que ser de 8 unidades
- Para uso turístico, en la planta tipo, se puede elegir entre 8 ó 9 unidades, o unas plantas en 8 y otras en 9
- La planta ática tiene que mantener el número de unidades en residencial (5), mientras que en turístico se pueden desarrollar 6 áticos.

Así, el número total de unidades sería:

- En residencial: 60 viviendas.
- En turístico: hasta 67 viviendas

Los elementos de PCI incluidos para el cumplimiento con uso turístico no serían necesarios para uso residencial: aljibe en planta sótano, aspersores, doble puerta en pasillos. El proyecto se encuentra ya aprobado y en proceso de licitación de la obra

ESTADO DE LAS OBRAS

- Demoliciones interiores completadas al 95%
- Rehabilitación y conservación de fachada y cubierta completadas

TRANSMISIÓN DE SOCIEDAD (plusvalías latentes)

La sociedad propietaria del edificio lo tiene valorado en libros en 1 millón de euros, por lo que hay significativas plusvalías latentes.

RENTAS ANTIGUAS

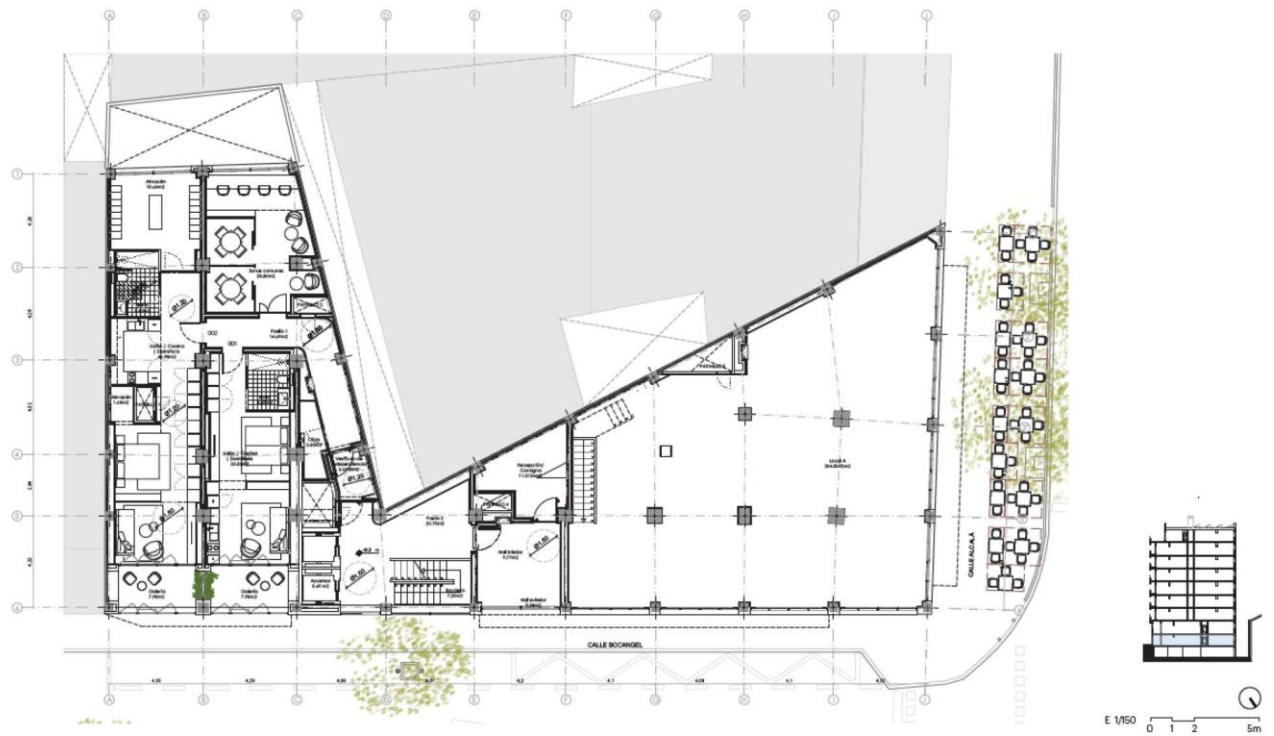
Actualmente mantienen 6 rentas antiguas, de las cuales:

- 2 saldrán por acuerdo
- 2 tienen demanda en proceso muy avanzada y con alta convicción de resolución a favor
- 2 señoras de más de 90 años que no tienen motivación económica y, de momento, quieren permanecer en la vivienda

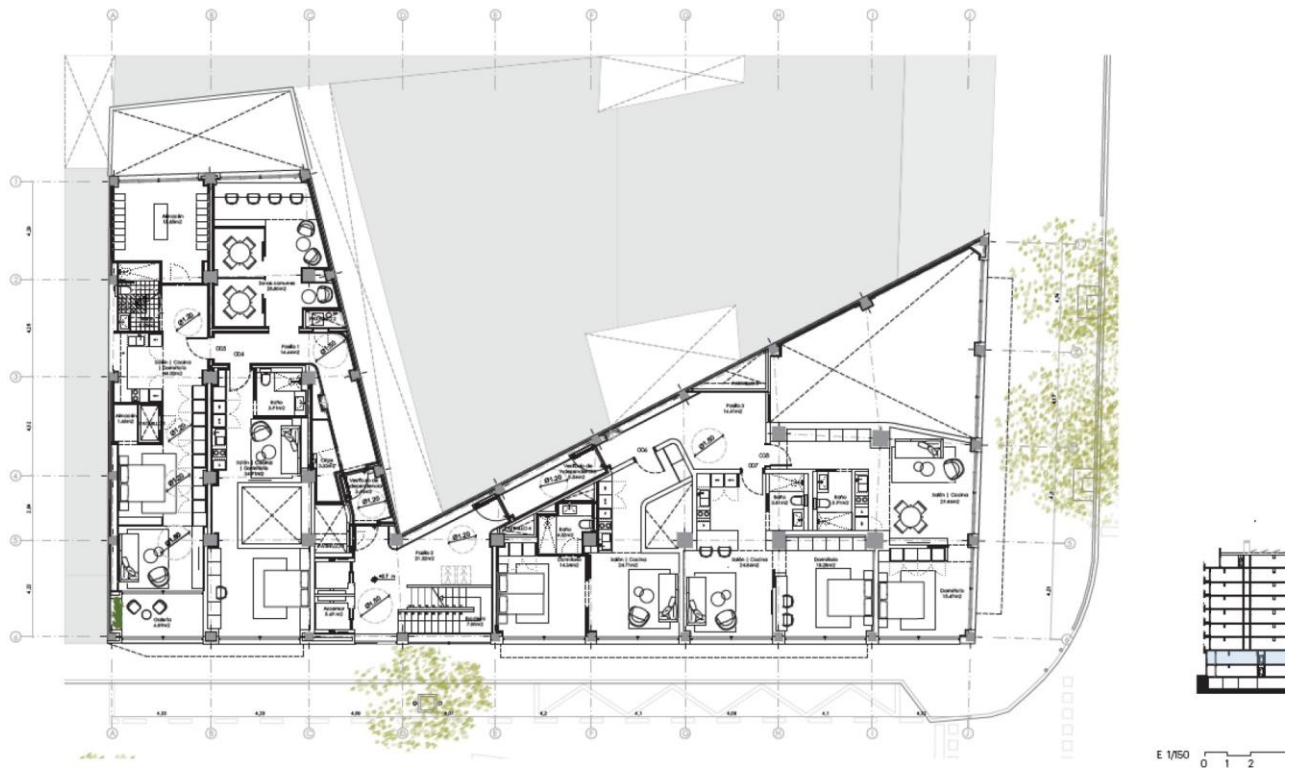
Local comercial – Plano planta sótano reformada



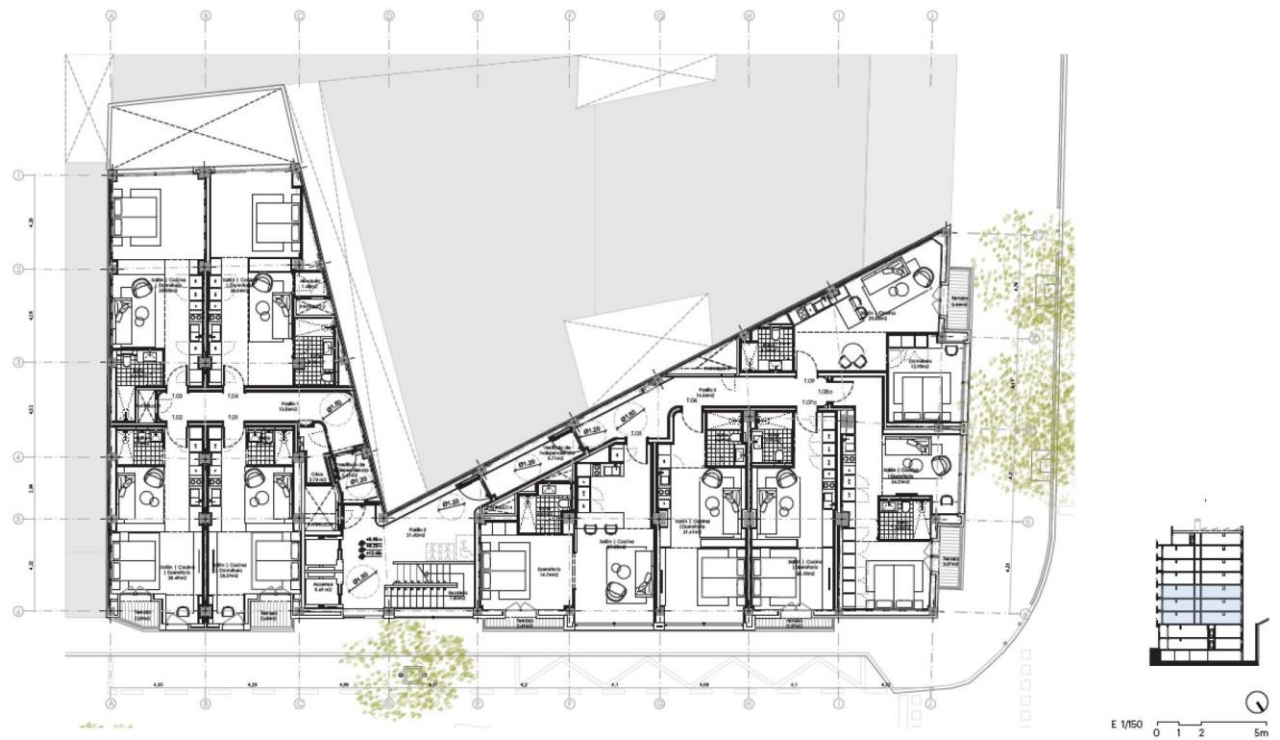
Plano planta baja reformada



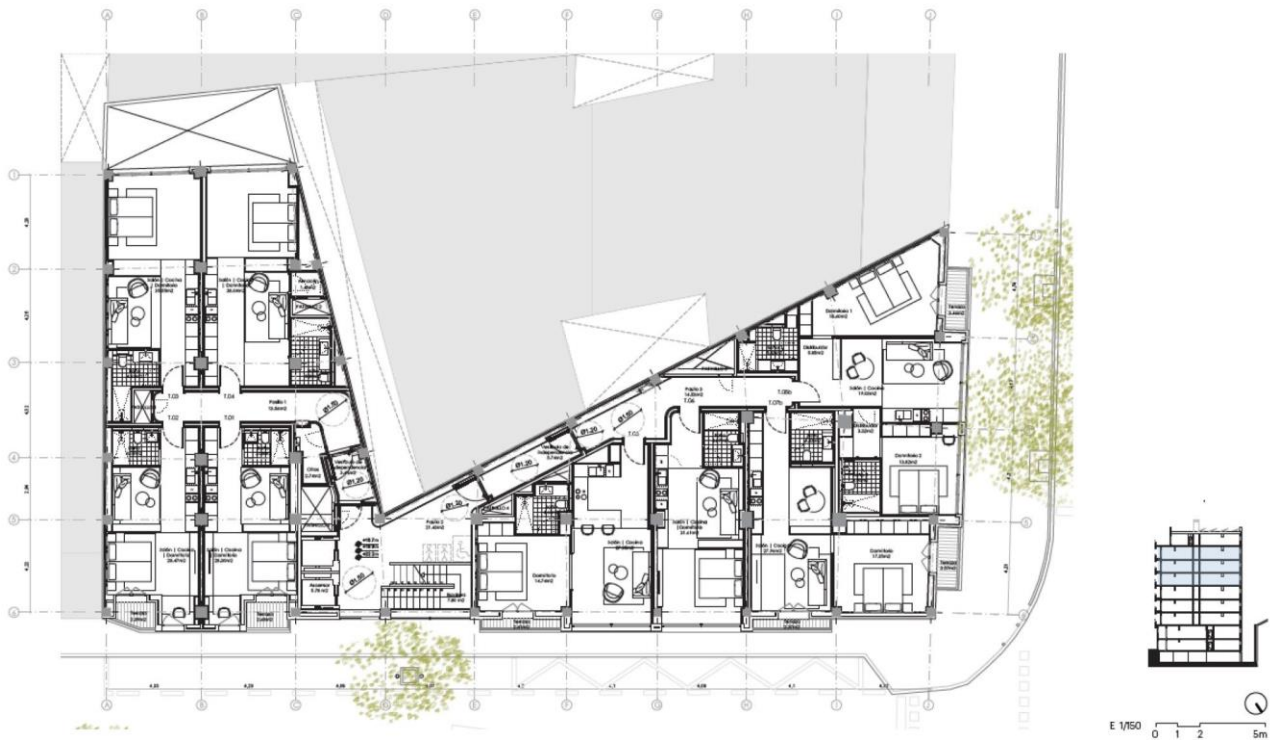
Plano entreplanta reformada



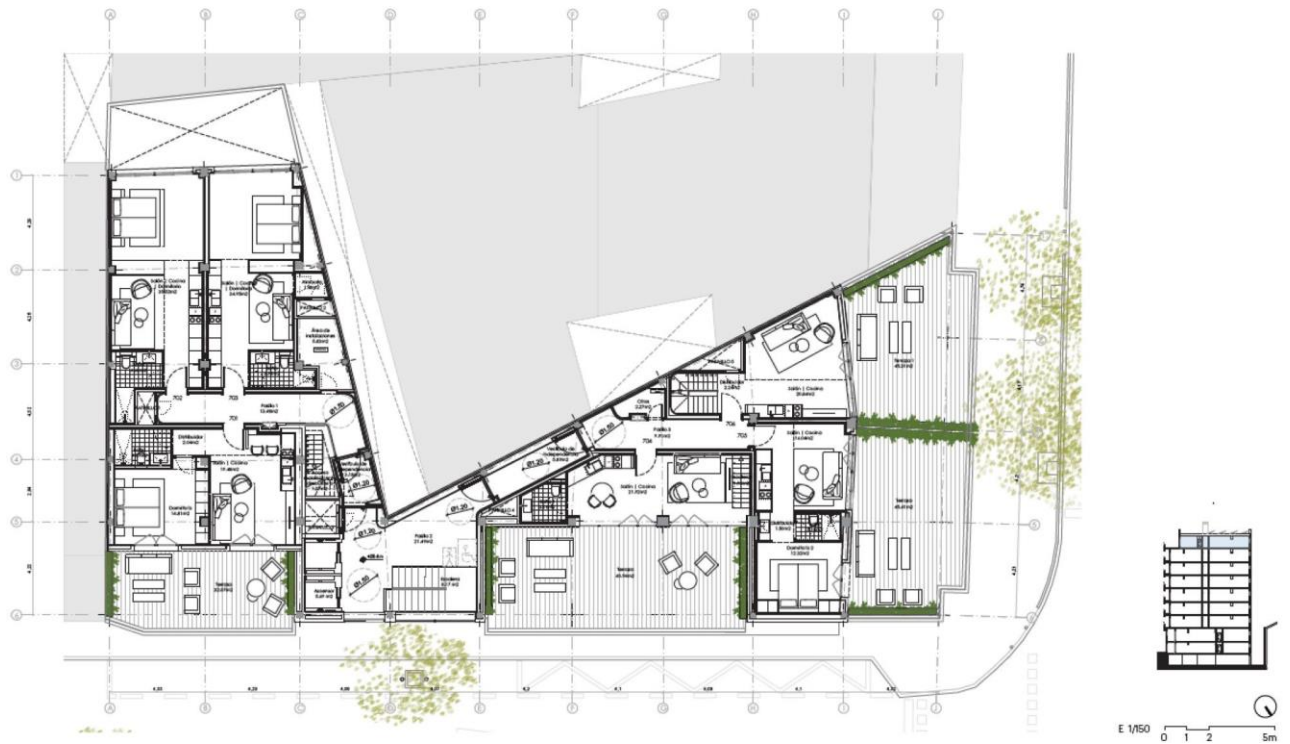
Plano planta tipo (1-3)



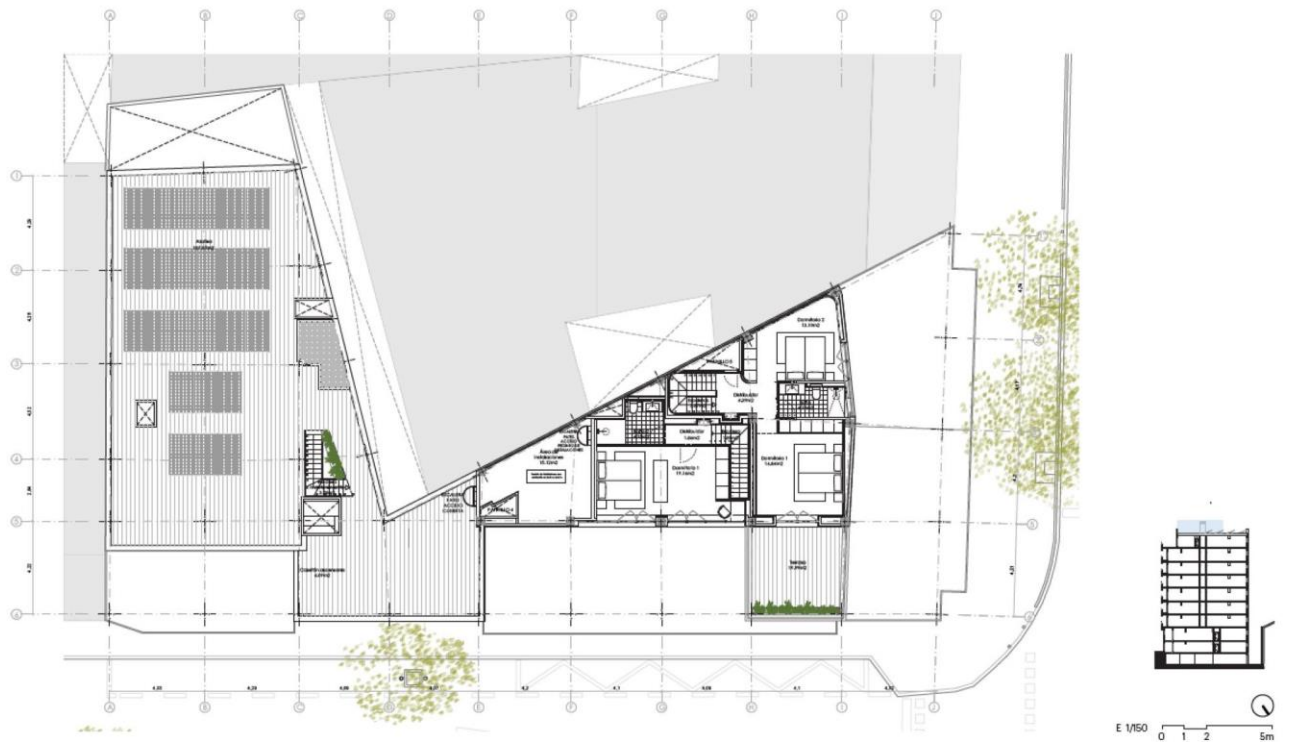
Plano planta tipo (4-6)



Plano planta ático 1



Plano planta ático 2





GOLDENBRICK

Gianni Mantovani

Claudio Coello, 85. E28001 Madrid
ES (+34) 671 067 589
gianni@goldenbrick.es



SERVICIOS INMOBILIARIOS



Golden Brick está especializada en edificios, locales, hoteles y suelo.

Golden Brick es confidencial y cercano, estableciendo el clima idóneo tanto para aquellos inversores a quienes ayudamos a satisfacer sus necesidades de Inversión, como para los propietarios de inmuebles para quien ejercemos una labor de representación de sus activos.

Golden Brick es profesional, transparente y ágil para llevar a cabo inversiones, controlando las operaciones de manera íntegra, de inicio a fin, entre inversores y propietarios.

