

# PROYECTO DE INVERSIÓN

2023

PROPUESTA N. 1083-23  
01/02/2023



INCORPORA2



# CONSTRUYENDO SOLUCIONES

---

Con más de 15 años de experiencia en el sector, nuestro éxito se basa en lograr siempre la mayor rentabilidad en cada una de nuestras operaciones. El desafío que ello supone es la pasión que nos impulsa.

# CONTENIDO

Descripción del proyecto	<a href="#">04</a>
Características generales del bien de inversión	<a href="#">06</a>
Cálculo de superficies construidas	<a href="#">13</a>
Resumen de la operación	<a href="#">15</a>

# DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Estructura de edificio (esqueleto) ubicado en una zona inmejorable de Tárrega Comarca, Urgell. **Población (2022)** de 17.810. Superficie (km<sup>2</sup>), 88,36.

**Con 42 plazas de aparcamiento y 36 pisos**

Ubicación inmejorable a nivel industrial por la proximidad de 50Km de Lleida capital, 70 de Tarragona y a 120 de Barcelona, con una fuerte demanda de alquileres por su gran red industrial, tanto en misma ciudad como en sus alrededores con fábricas tales como: OLIS BORGES, INDOX, ROS ROCA, TURRONS VICENÇ, COOPERTIVA DE GUISSONA, EL PASTORET DE LA SEGARRA, FLUIDRA... eso hace que debido a la falta de liquidez para adquirir bienes y la cantidad de trabajadores que requiere dicho tejido empresarial, los alquileres estén tan solicitados y sean muy rentables las inversiones en esta zona. Procedemos a presentar un Proyecto a 1,5 años aproximadamente con una rentabilidad muy alta para que puedan valorarla:



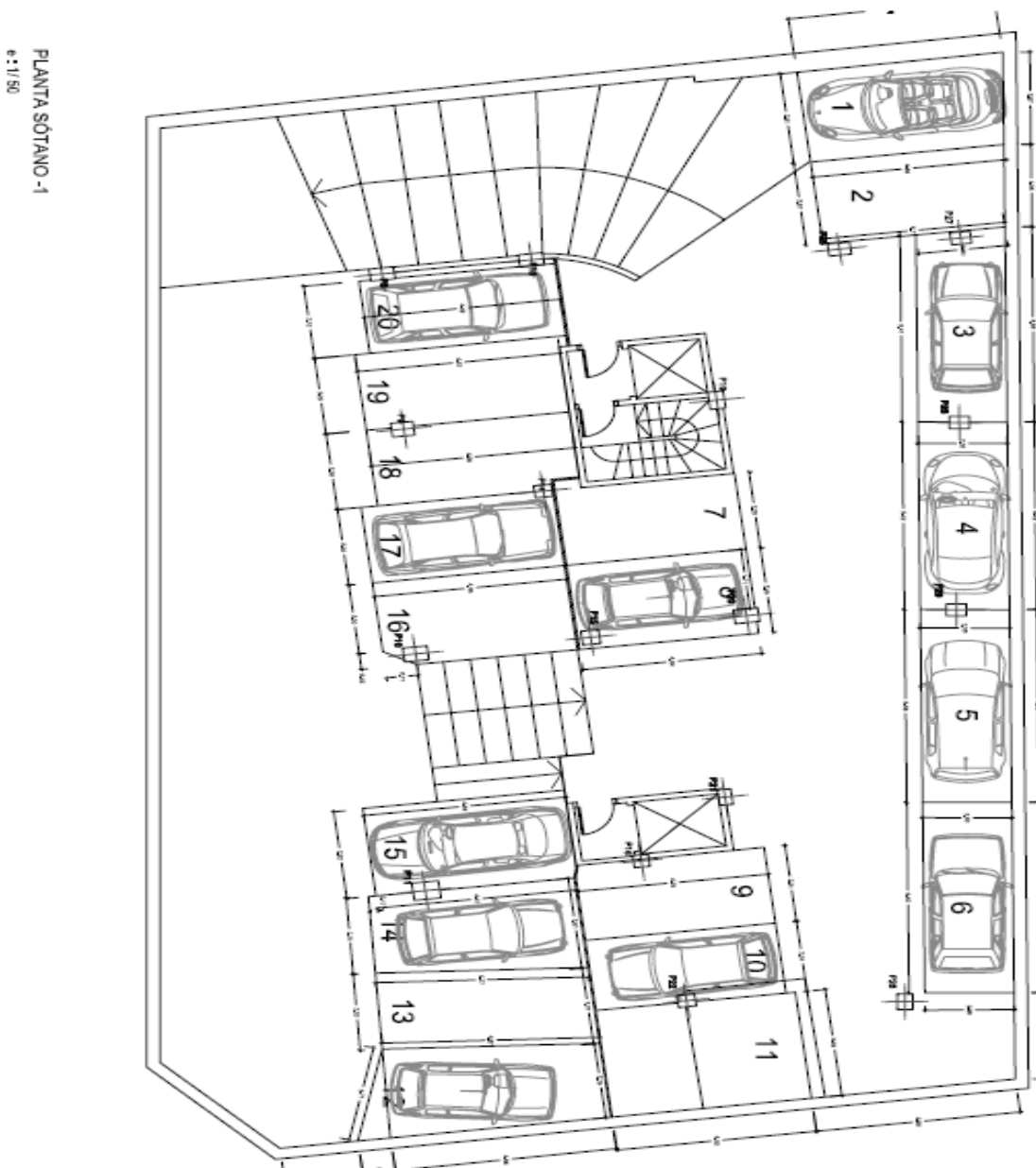


# CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL BIEN DE INVERSIÓN

Hemos podido tener acceso al proyecto original del arquitecto y solicitado una actualización de este adecuada al momento actual para poder hacer un estudio mucho más exhaustivo de precios, rentabilidades y normativas, por si fuese de su interés, tenerlo todo preparado.

De momento, les mostramos los planos de las **42 plazas de aparcamiento compuestas por:**

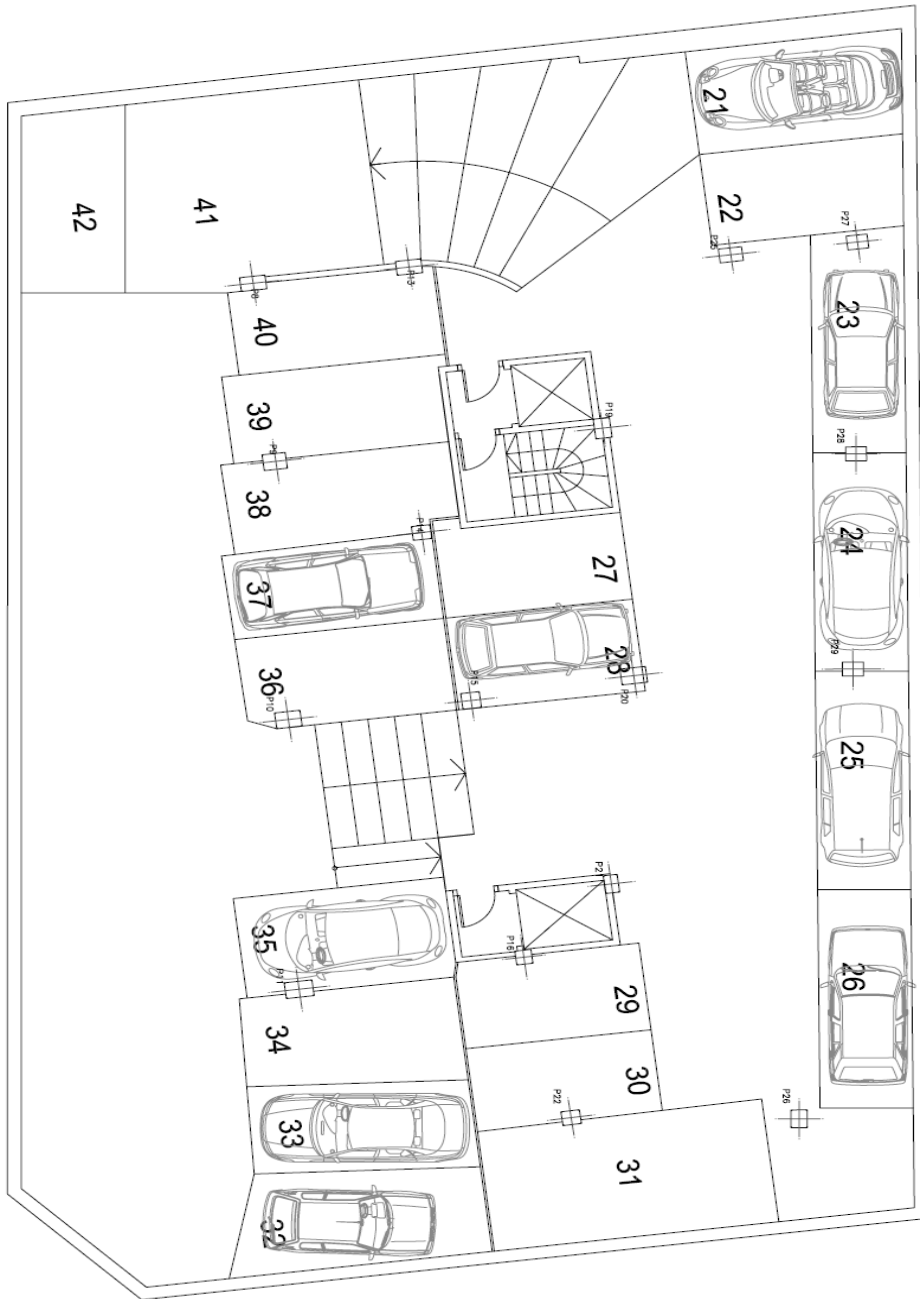
## **PLANTA SÓTANO -1**



	PLANOS DE OBRA AJUSTADOS <small>© 2023 - Todos los derechos reservados. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.</small>	02 PLANTA SÓTANO -1 Esc: 1/50
	PLANTA SÓTANO -1 Esc: 1/50	02 Esc: 1/50

# PLANTA SÓTANO -2

PLANTA SÓTANO -2  
e: 1/50



	<b>PLANOS DE OBRA AJUSTADOS</b> <small>de acuerdo a los requisitos para el otorgamiento de licencias de construcción</small>		<small>© Maestre Usand Nº 28 • © Maestre USM Nº 11 • TAMAYO S.A.</small>	
	Proyecto: Ejecutor: Fecha:	N°: <b>01</b>	Escala: <b>E: 1/50</b>	Fecha: marzo 2008
<b>PLANTA SÓTANO -2</b>				

# PLANTA BAJA


**7 pisos, todos con terraza**

1 derecha - 4 habitaciones  
 2 derecha - 1 habitación  
 3 derecha - 2 habitaciones  
 4 derecha - 3 habitaciones

1 izquierda - 3 habitaciones  
 2 izquierda - 1 habitación  
 3 izquierda - 2 habitaciones

PLANTA BAJA  
 e: 1/50



	<b>PLANOS DE OBRA AJUSTADOS</b> <small>Se permite su reproducción para su uso personal. Queda prohibida su venta.</small>		<small>© Muebles (Muebles) S.L. - © Muebles (Muebles) S.L. - TARRAGONA</small>
	Proyecto: PLANTA BAJA	Hoja: <b>03</b>	E: 1/50 Hoja: 2/28



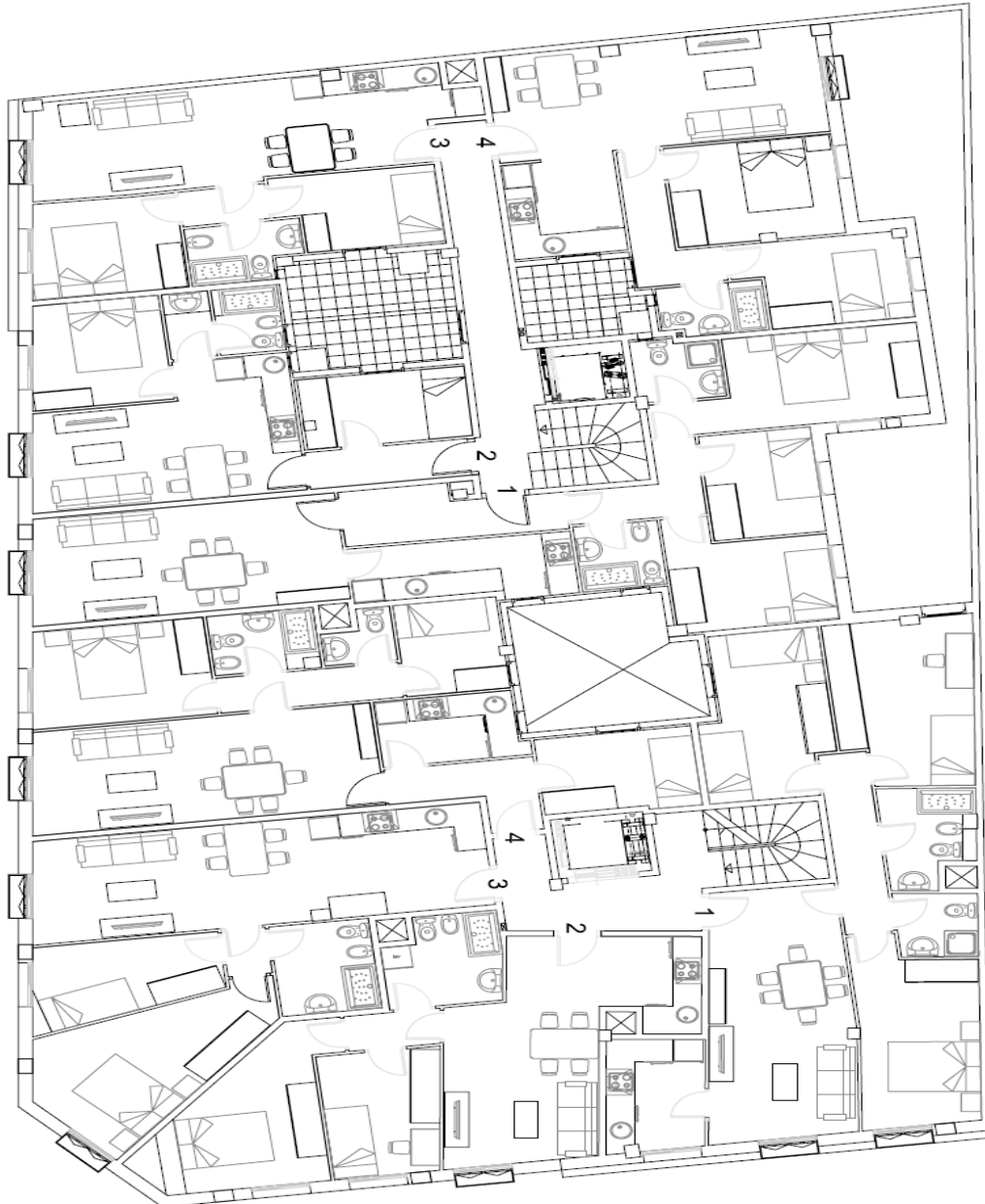
# **PLANTA PRIMERA**

**8 pisos, distribuidos de la siguiente manera:**

- 1 derecha - 3 habitaciones**
- 2 derecha - 2 habitaciones**
- 3 derecha - 2 habitaciones**
- 4 derecha - 3 habitaciones**

- 1 izquierda - 3 habitaciones**
- 2 izquierda - 2 habitaciones**
- 3 izquierda - 2 habitaciones**
- 4 izquierda - 3 habitaciones**

PLANTA PRIMERA  
e: 1/50



	PLANOS DE OBRA AJUSTADOS		© Muestra Obra Nº 20 • © Muestra Obra Nº 21 • CARMELO
	PLANTA PRIMERA		04
E: 1/50		MAYO 2004	

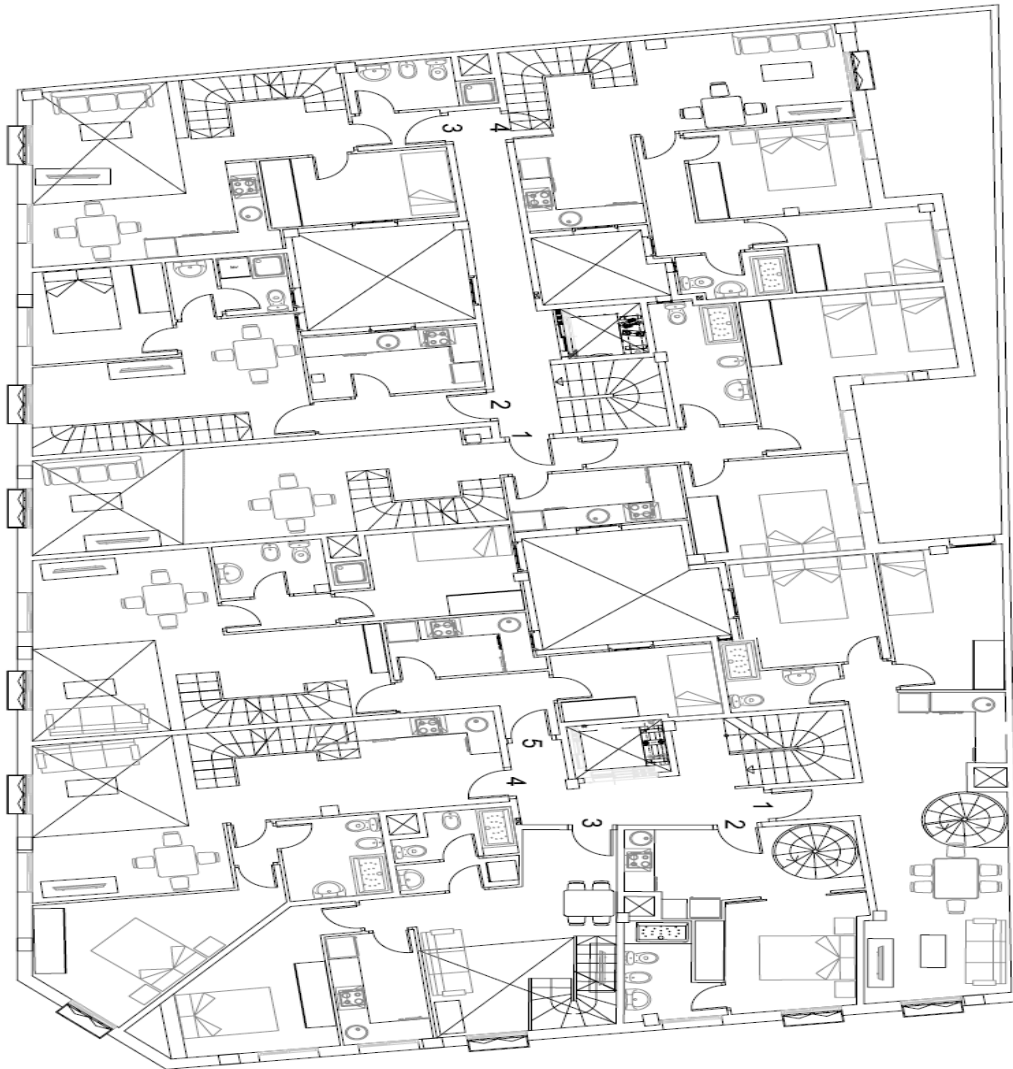
## ÁTICO PRIMERA PLANTA

**9 áticos dúplex, distribuidos de la siguiente manera:**

1 derecha - 2 hab. bajo + 1 hab. arriba  
 2 derecha - 1 hab. bajo + 1 hab. arriba  
 3 derecha - 1 hab. bajo + 2 hab. arriba  
 4 derecha - 1 hab. bajo + 2 hab. arriba  
 5 derecha - 1 hab. bajo + 2 hab. arriba

1 izquierda - 1 hab.+ 2 hab. arriba  
 2 izquierda - 1 hab.+ 1 hab. abajo  
 3 izquierda - 1 hab.+ 2 hab. abajo  
 4 izquierda - 2 hab.+ 3 hab. arriba

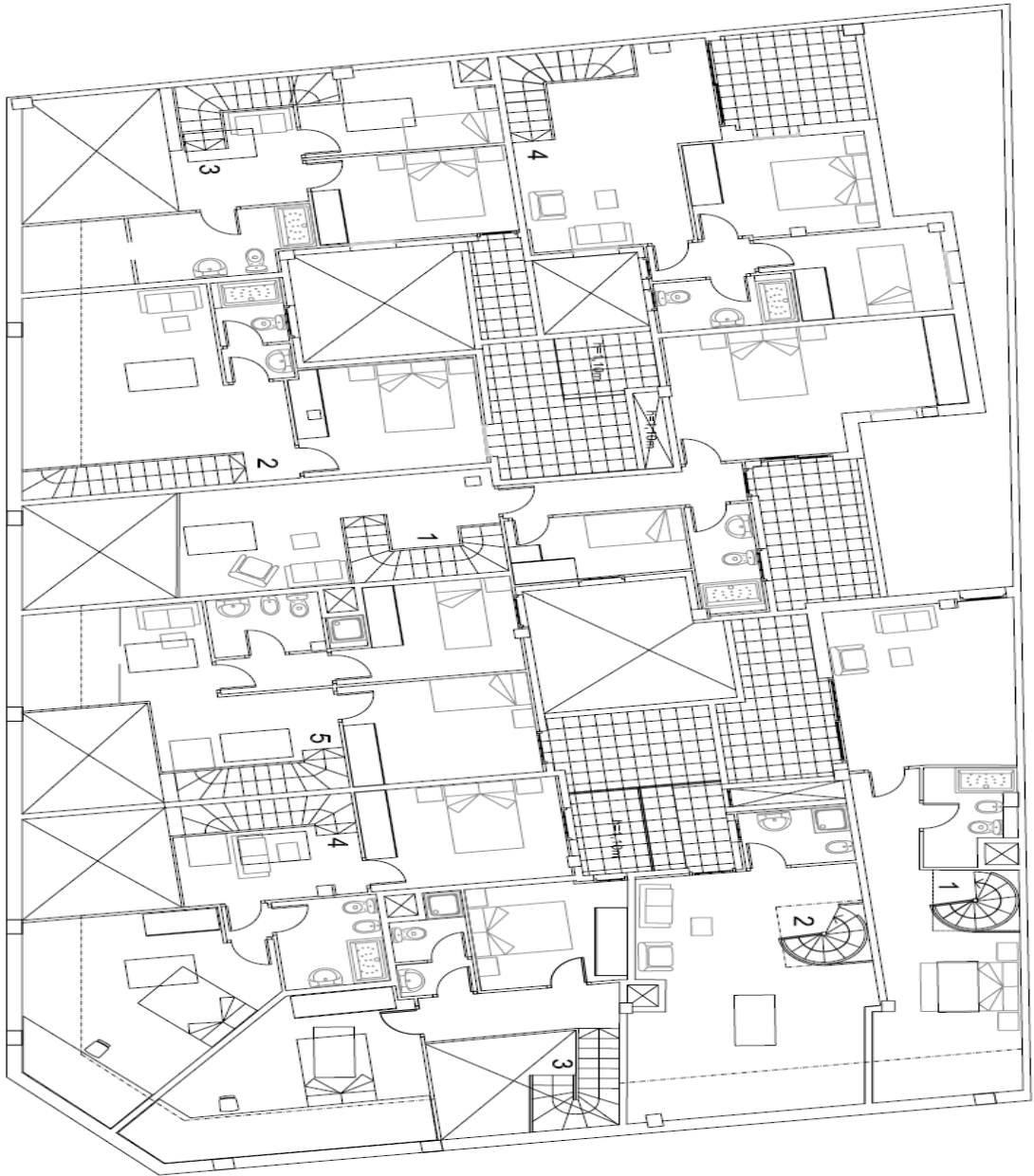
PLANTA SEGUNDA  
e: 1/50



 <b>PLANOS DE OBRA AJUSTADOS</b> <small>SE CREA PARA SER IMPRESO EN COLOR Y ENTREGADO EN PDF Y EN FORMATO DWG</small>		<small>01 Muestra - Escala 1/200 - 02 Muestra - Escala 1/200 - 03 Muestra - Escala 1/200 - 04 Muestra - Escala 1/200</small>
<small>PROYECTO</small> NOMBRE DEL COMPLEJO RESIDENCIAL	<b>PLANTA SEGUNDA</b>	<b>05</b> <small>E: 1/50</small> FECHA: 2024

# ÁTICO SEGUNDA PLANTA

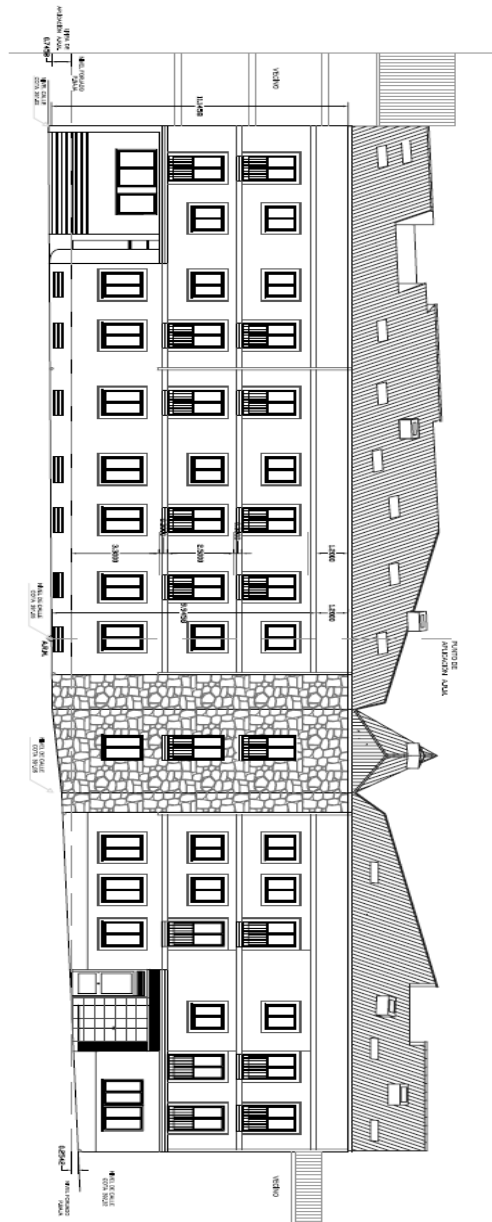
PLANTA BAJO CUBIERTA  
e: 1/50



	<b>PLANOS DE OBRA AJUSTADOS</b> <small>de obra en ejecución para el control y el pago de obra</small>		<small>© Medisa S.A. 2018 • © Obra SA 2018 • TABLERA</small>
	<b>PLANTA BAJO CUBIERTA</b>	<b>06</b> E: 1/50 MAYO 2018	

# FACHADA DOS CALLES

DESARROLLO FACHADAS  
e: 1/100



	<b>PLANOS DE OBRA AJUSTADOS</b> <small>de acuerdo a los mandatos para el desarrollo y ejecución de obras de obra</small>		<small>© Metro Líder N° 29 • © Metro S.A. N° 71 - TARRASA</small>	
	<small>PROYECTO PARA CONSULTA</small>	<b>DESARROLLO DE FACHADAS</b>	<b>07</b> <small>E: 1/100</small>	<small>PROYECTO 1083-23</small>

# CÁLCULO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Escalera C/ Mestre Llobet 29										Mediciones Jose Luis					Últimas mediciones					Últimas mediciones				
VIVIENDAS	Construida	Porche	Terraza (100%)	Total	Patio	Sup. útil (vivienda) ) notario	Sup. útil (porche) notario	Sup. útil (terrazza) notario	Sup. útil (total) notario	Vivienda construida	Porche	Terraza	Total	Vivienda titul	Diferencial (S.notario-S.real)									
BAJOS 1ª	78,38			78,38	13,18	69,80		7,38	77,18	80,78		14,72	95,5	67,84	1,96									
BAJOS 2ª	40,33			40,33	36,18	36,18			36,18	41,65			41,65	36,18	0,00									
BAJOS 3ª	76,79	13,39		90,18	16,30	35,12	13,39	16,50	85,01	67,38	13,39	14,87	95,84	35,12	0,00									
1ª	78,93			78,93		69,45			69,45	81,1			81,1	67,79	1,86									
1ª	44,52			44,52	5,05	39,82		5,05	44,87	46,66		5,05	51,71	39,82	0,00									
1ª	50,62			50,62	5,05	45,18		5,05	50,23	50,76		5,05	55,81	42,43	2,75									
1ª	57,35			57,35	3,34	50,70		4,38	55,28	58,96		4,38	63,54	49,75	0,95									
2ª	78,93					69,92				80,68				68,05										
S.C.	61,58		8,40	8,40	48,12					62,47				46,58										
<b>Total</b>	<b>140,51</b>		<b>8,40</b>	<b>148,91</b>	<b>118,04</b>	<b>118,04</b>		<b>8,40</b>	<b>126,44</b>	<b>143,15</b>		<b>8,01</b>	<b>151,16</b>	<b>114,63</b>	<b>3,41</b>									
2ª	44,52					39,82				46,91				39,44										
S.C.	44,51		11,92	11,92	29,05					46,28				30,56										
<b>Total</b>	<b>89,03</b>		<b>11,92</b>	<b>100,95</b>	<b>68,87</b>	<b>68,87</b>		<b>11,92</b>	<b>80,79</b>	<b>93,19</b>		<b>8,03</b>	<b>101,22</b>	<b>70,00</b>	<b>-1,13</b>									
2ª	50,62					44,91				50,24				42,81										
S.C.	43,51		3,08	3,08	30,86					44,20				29,20										
<b>Total</b>	<b>94,13</b>		<b>3,08</b>	<b>97,21</b>	<b>75,77</b>	<b>75,77</b>		<b>3,08</b>	<b>78,85</b>	<b>94,44</b>		<b>2,91</b>	<b>97,35</b>	<b>72,01</b>	<b>3,76</b>									
2ª	57,36					50,62				58,34				49,87										
S.C.	49,49		7,45	7,45	39,34					51,15				42,40										
<b>Total</b>	<b>106,85</b>		<b>7,45</b>	<b>114,30</b>	<b>89,96</b>	<b>89,96</b>		<b>7,45</b>	<b>97,41</b>	<b>109,49</b>		<b>7,00</b>	<b>116,49</b>	<b>92,27</b>	<b>-2,31</b>									

COMUN	
P.B	27,35
P.1ª	20,39
P.2ª	20,39
P.3ª	6,91
<b>Total</b>	<b>75,04</b>
	10,00
	85,04

LOCAL APARCAMIENTO	
P.BAJA	35,18
SOT.-1	604,00
SOT.-2	604,00
<b>Total</b>	<b>1.208,00</b>
	35,18
	1.243,18

Escalera C / Mestre Guell 71

Mediciones Jose Luis

Últimas mediciones

Últimas mediciones

VIVIENDAS	Construida	Porche	Terraza (100%)	Total	Patio	Sup. útil notario	Sup. útil (porche) notario	Sup. útil (terrazza) notario	Sup. útil (total) notario	Vivienda construida	Porche	Terraza	Total	Vivienda útil	Diferencial (S.notario-S.real)
BAJOS 1ª	68,96			68,96	7,38	68,96		7,38	76,34	77,07		5,45	82,52	62,67	8,29
BAJOS 2ª	53,67			53,67		47,57			47,57	43,57			43,57	36,30	11,27
BAJOS 3ª	59,16			59,16		53,12			53,12	60,03			60,03	52,20	0,92
BAJOS 4ª	68,71			68,71	4,71	61,68		4,71	66,39	69,57		5,31	74,88	60,08	1,80
1ª	81,60			81,60		65,80			63,80	86,13			86,13	73,33	-7,73
1ª	56,43			56,43		49,62			49,62	59,40			59,40	49,80	-0,18
1ª	60,63			60,63		54,31			54,31	61,75			61,75	53,55	0,96
1ª	68,11			68,11		61,29			61,29	70,05			70,05	59,69	1,80
2ª	57,34					49,50				61,13				51,49	
S.C.	47,31		7,88			34,29				51,51				35,95	
<b>Total</b>	<b>104,65</b>		<b>7,88</b>	<b>112,53</b>		<b>83,82</b>		<b>7,88</b>	<b>91,70</b>	<b>112,64</b>		<b>8,03</b>	<b>120,67</b>	<b>87,44</b>	<b>-3,82</b>
2ª	28,24					24,58				31,17				25,58	
S.C.	<b>36,95</b>		<b>2,93</b>			23,74				40,05				26,50	
<b>Total</b>	<b>65,19</b>		<b>2,93</b>	<b>68,12</b>		<b>48,32</b>		<b>2,93</b>	<b>51,25</b>	<b>71,22</b>		<b>3,83</b>	<b>75,05</b>	<b>52,08</b>	<b>-3,76</b>
2ª	51,18					44,88				53,19				44,76	
S.C.	43,30					25,46				49,00				30,00	
<b>Total</b>	<b>94,48</b>			<b>94,48</b>		<b>70,34</b>			<b>70,34</b>	<b>102,19</b>			<b>102,19</b>	<b>74,76</b>	<b>-4,42</b>
2ª	60,64					55,37				61,76				53,71	
S.C.	55,53					33,84		ver		56,92				38,24	
<b>Total</b>	<b>116,17</b>			<b>116,17</b>		<b>89,21</b>		<b>2,93</b>	<b>92,14</b>	<b>118,68</b>			<b>118,68</b>	<b>91,95</b>	<b>-2,74</b>
2ª	68,11					61,73				70,45				60,60	
S.C.	51,04		7,45			37,31				53,02		m2		38,65	
<b>Total</b>	<b>119,15</b>		<b>7,45</b>	<b>126,60</b>		<b>99,04</b>		<b>7,45</b>	<b>106,49</b>	<b>123,47</b>		<b>7,45</b>	<b>130,92</b>	<b>99,25</b>	<b>-0,21</b>
COMUN	P.B	35,90									4,20				
	P.1ª	19,42													
	P.2ª	20,67													
	P.S.C	4,94													
<b>Total</b>	<b>80,93</b>		<b>0,00</b>	<b>85,13</b>		<b>85,13</b>					<b>4,20</b>				

	Construida	Porche	Terraza	Total	Patio
Escalera C/ Mestre Llobet 29	932.48	23.39	<b>30.85</b>	986.72	43.32
Escalera C/ Mestre Guell 71	1,097.84	4.20	<b>18.26</b>	1,120.30	12.09
	<b>2,030.32</b>	<b>27.59</b>	<b>49.11</b>	<b>2,107.02</b>	
Local aparcamiento	1,208.00	35.18		1,243.18	
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>3,238.32</b>	<b>62.77</b>	<b>49.11</b>	<b>3,350.20</b>	<b>55.41</b>

## RESUMEN DE LA OPERACIÓN

- Hemos podido saber, a través del propietario del bien, que el precio actual de la deuda es de 550.000 euros. Nuestro enlace nos ha informado de qué tipo de acuerdo podríamos conseguir con el banco que actualmente posee la propiedad, por lo que ya podemos afirmar que la compra será de unos 300.000€ que empezaremos a negociar a la baja.
- Sabemos que los 42 párquines son propiedad aún del promotor, por lo que la negociación no debería representar un problema ya que, en breve, el lote entero pasará a ser de la misma entidad si el propietario no se da prisa en vender.
- El coste del nuevo proyecto del arquitecto lo asumiremos parcialmente nosotros, ya que somos también parte interesada en poder dar un buen servicio y una información lo más veraz posible.
- El cálculo de las licencias y permisos está realizado sobre unos 50.000 euros según el arquitecto y aparejador del mismo ayuntamiento local.
- La obra, teniendo en cuenta el proyecto anterior y los metros de superficie, sabemos por experiencias anteriores que ascenderá alrededor de 2.200.000 €.

La inversión total aproximada se situaría en torno a 2.550.000 €.

La venta del metro cuadrado actual en Tárrega ronda entre 1.000€ y 1.400€ por lo que podemos hacer un cálculo muy rápido de la rentabilidad sin pecar de optimismo.

### **TOTAL INVERSIÓN**

300.000 (Esqueleto)  
 50.000€ Licencias y permisos  
 2.200.000€ Obras y material  
**TOTAL= 2.550.000€**

### **TOTAL BENEFICIO**

Metros construidos habitables  
 4.210,51 x 1.200€/m<sup>2</sup> =  
 TOTAL= 5.052.612€ aprox.

**TOTAL BENEFICIO= 2.502.612€ aprox.**



✉ [s.pinos@grupoincorpora2.es](mailto:s.pinos@grupoincorpora2.es)

☎ +34 693 399 322

#### **DELEGACIONES**

Carretera de San Antoni, km 9, 07800 Eivissa, Islas Baleares

Av. de Can Delaire nº 17-21, 08174 Sant Cugat del Vallès, BCN

Av. Diagonal nº 640, 08028 Barcelona Capital

Carrer de Vilamar nº 89, 43820 Calafell, Tarragona

Av. Madrid nº 50, 25002 Lleida Capital

Prat de la Riba nº 16, 25006 Lleida Capital

C/ de Ferrer i Busquets, 25230 Mollerussa, Lleida

Plaça del Carme nº 16 entr.1, 25300 Tàrrrega, Lleida