

# ISLA TIMOR Nº7

APE 08.07

CASCO HISTÓRICO PERIFÉRICO  
FUENCARRAL

## Residencial Fuencarral



Gestora Villalar  
Dirección: C/ General Arrando nº9  
C.P. 28010 Madrid



### **LA PROMOCIÓN**

---

Zona: C/ Isla Timor 7, Casco Histórico periférico Fuencarral  
Nº viviendas: 2 viviendas  
Régimen: vivienda libre  
Coste estimado: 179.062 € + IVA  
Fecha prevista de entrega: 2º semestre 2019

Promoción de 2 viviendas con terraza, plaza de garaje y espacios de almacenaje, aire acondicionado, en centro urbano tranquilo, a menos de 2 km del centro financiero de Madrid . A desarrollar sobre parcela de aprox. 80 m<sup>2</sup> en el centro histórico de fuencarral, a 5 min andando de la próxima Operación Chamartín.

Las viviendas constan de más de 77m<sup>2</sup> útiles distribuidos en planta baja para garaje y almacenaje, planta primera completamente diáfana con cocina, comedor, salón y aseo, y una última planta bajo cubierta con dormitorio, baño completo, terraza y armarios empotrados.

Fase captación de interesados  
**GESTORA VILLALAR S.L.**  
Direccion: C/ General Arrando 9  
C.P. 28010 (Madrid)

**tlf: 911 282 039**

E-mail: [info@gestoravillalar.com](mailto:info@gestoravillalar.com)

**[www.gestoravillalar.com](http://www.gestoravillalar.com)**



**Gestora Villalar**  
Dirección: C/ General Arrando nº9  
C.P. 28010 Madrid



# LOCALIZACIÓN

## CASCO HISTÓRICO PERIFÉRICO

### FUENCARRAL

#### ***LOCALIZACIÓN PREVISTA***

##### ***Localización del Proyecto***

El complejo Residencial Fuencarral se ubica en el Caso Histórico de Fuencarral, ya completamente absorbido por la ciudad de Madrid.

Se trata de una zona de crecimiento para la ciudad con una situación magnífica a unos 2 km de distancia del complejo financiero de las 4 torres.

Dispone de todas las infraestructuras necesarias para la cómoda vida de sus propietarios. Con parada de Metro Fuencarral a 7 min andando desde la parcela.

La promoción disfruta de una ubicación privilegiada para el futuro desarrollo de la Operación Chamartín, quedando a unos 200m del futuro desarrollo con parques, comercios, etc.

Podemos encontrar en los alrededores del complejo Virgen de Guadalupe entre otros el Polideportivo Santa Ana, El Centro Cultural de Fuencarral, supermercados, colegios, parroquias y zonas verdes.



Gestora Villalar

Dirección: C/ General Arrando nº9  
C.P. 28010 Madrid



### **MEMORIA DE CALIDADES**

---

#### **ESTRUCTURA:**

- Estructura ligera de acero galvanizado tipo Steel Frame

#### **CUBIERTAS:**

- Formación de cubiertas inclinada impermeabilizadas y con teja cerámica curva.

#### **FACHADAS:**

- Cerramiento de Steel Frame con sucesión de capas tipo pladur, aislamiento de lana de roca 10cm, osb estructural y acabado para el exterior tipo SATE con mortero monocapa blanco y zócalo de fachada de piedra natural no pulida.

#### **CARPINTERÍA EXTERIOR:**

- Carpintería de aluminio lacada con doble cristal tipo Climalit.
- Persianas de PVC.

#### **TABIQUERÍA:**

- Divisiones interiores realizadas con Steel Frame, placa de pladur y aislamiento térmico-acústico según normativa DB HR.

#### **CARPINTERÍA INTERIOR:**

- Carpintería interior lisa acabada en madera clara o lacada en blanco, con manillas latonadas.
- Armarios empotrados a juego con las puertas de paso.
- Puerta de entrada de seguridad, blindada.

#### **SOLADOS:**

- Pavimento interior porcelánico o tarima de madera laminada, a elegir entre varias opciones por el cliente.
- Pavimento porcelánico en cocina y baños, a elegir entre varias opciones por el cliente.
- Pavimento exterior de terrazas mediante baldosa de gres.

#### **ALICATADOS:**

- Plaqueta cerámica hasta 1,50m en cocinas y baños, con cenefa perimetral, a elegir entre varias opciones por el cliente.

#### **TECHOS:**

- Falso techo de escayola donde sea requerido por las instalaciones.

#### **PINTURAS:**

- Paramentos verticales en pintura plástica antimoho acabado liso. Color blanco u otro seleccionado por la dirección facultativa.
- Techos en pintura plástica lisa. Color blanco u otro seleccionado por la dirección facultativa.

#### **SANITARIOS:**

- En porcelana vitrificada, equipada con grifería monomando. Grifería termostática en bañera y ducha. Opción de elegir entre bañera y ducha en cada baño por parte del cliente (siempre que sea posible por tamaño). Sanitarios marca ROCA modelo NORA o similar.



### **MEMORIA DE CALIDADES**

---

#### **ELECTRICIDAD:**

- Tomas de teléfono Y TV en todas las estancias excepto baños.
- Instalación de video portero.
- Instalación de antena colectiva FM-AM-UHF adaptada a televisión digital terrestre y antena parabólica.
- Preinstalación de telecomunicaciones por cable.
- Instalación eléctrica con mecanismos homologados; protección térmica y diferencial general; circuito de alumbrado, circuito para tomas de corriente de uso general y frigorífico, circuito de placa de cocina y horno, circuito de lavavajillas, circuito de lavadora, circuito de caldera o termo y circuito de tomas de corriente para baños y cocina. Según Normativa vigente.
- Sistemas de protección contra sobretensiones, según Normativa vigente.

#### **AIRE ACONDICIONADO:**

- Instalación de aire acondicionado por conductos.

#### **CALEFACCION Y ACS:**

- Calefacción individual a gas, para producción de agua caliente sanitaria mediante caldera.
- Instalación de energía solar como apoyo en la producción de agua caliente sanitaria.

#### **COCINA:**

- Cocina equipada con instalación. Equipada con vitrocerámica, horno, campana, frigorífico y lavavajillas. Lavadora prevista en Planta baja.

#### **VARIOS:**

- Puerta de garaje automatizada.



# RESUMEN

## PLAN DE PAGOS, SUPERFICIES Y RENTABILIDAD YIELD POR ALQUILER

### RESUMEN FINANCIERO

Unifamiliar 1 dormitorio con 1 baño y aseo y terraza, garaje para coche y moto y trastero

	Superficies	€/m2
Superficie Construida	77,03	2.325 €
Garaje	26,83	
Sup construida + garaje	103,86	1.724 €

	Importes
Importe	179.062 €
Importe + IVA	196.969 €
Hipoteca Final	134.297 €
Letra Hipoteca <sup>(1)</sup>	531 €

<sup>(1)</sup> Hipoteca calculada a 30 años y con un tipo de interés del 2,5%

#### Plan de Pagos

Pago	Importe sin IVA	Importe con IVA	IVA
Primer Pago (25%)	44.766 €	49.242,15 €	4.477 €
Pago final IVA			13.430 €

Precio de alquiler / m2 medio al mes	
Escenário Pesimista	13,34 €
0 dorm	16,35 €
1 d	13,34 €

Alquiler por vivienda (precio medio alquilar al mes / m2, multiplicado por la superficie construida (77m2) + alquiler de plaza de garaje estimado en 80€ al mes)

	Alquiler al mes	Yield año 1 sobre capital
Vivienda	1.028 €	44.766 €
Garaje	80 €	
Renta	1.108 €	
<b>Ajuste Renta (-10%) <sup>(2)</sup></b>	<b>997 €</b>	<b>11.961 €</b>
<b>Yield anual</b>	<b>6,68%</b>	<b>26,72%</b>
€/ m2 const	2.325 €	
€/ m2 const CC	1.724 €	

<sup>(2)</sup> Yield (Ingresos anuales o mensuales respecto a coste del bien o capital invertido a la fecha)

Gestora Villalar

Dirección: C/ General Arrando nº9  
C.P. 28010 Madrid



# EQUITY Y VENTA

## EQUITY INVERTIDO Y VENTA DEL INMUEBLE EN 5 AÑOS A PARTIR DE LA ENTREGA

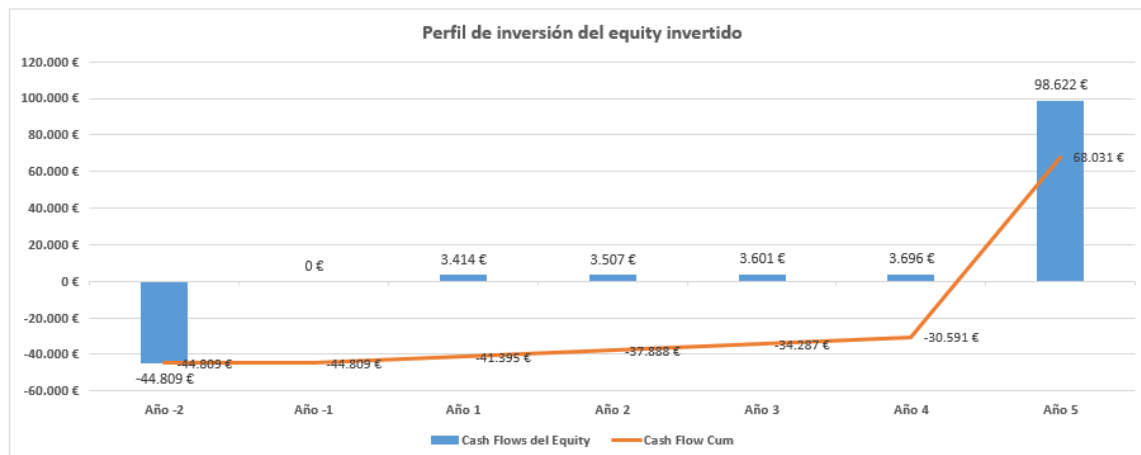
### Equity y Venta

Cash Flow Ilustrativo para Inversión de 2 apartamentos, con 20% de Equity y 80% de deuda, asumiendo Venta en el año 5  
El inversor consigue 2,5x su dinero ó 17,9% de TIR (pre gastos de gestión) (16% vía FCF; 84% en venta)

Año	Alquiler	Total	Costes Operativos	EBITDA	Capex	Intereses	Bº DI	Impuesto Sociedad	Bº DII	Repago deuda	Bº Neto	Venta (1)	Cash Flows del Equity	Cash Flow Cum
Año -2													-44.809 €	-44.809 €
Año -1													0 €	-44.809 €
Año 1	12.415	12.415	-430	11.985	0	-3.356	8.629	-2.157	6.472	-3.058	3.414		3.414 €	-41.395 €
Año 2	12.571	12.571	-435	12.135	0	-3.280	8.855	-2.214	6.641	-3.134	3.507		3.507 €	-37.888 €
Año 3	12.728	12.728	-441	12.287	0	-3.202	9.085	-2.271	6.814	-3.213	3.601		3.601 €	-34.287 €
Año 4	12.887	12.887	-446	12.440	0	-3.121	9.319	-2.330	6.989	-3.293	3.696		3.696 €	-30.591 €
Año 5	13.048	13.048	-452	12.596	0	-3.039	9.557	-2.389	7.168	-3.375	3.792	94.829	98.622 €	68.031 €
<b>Total</b>	<b>63.648</b>	<b>63.648</b>	<b>-2.204</b>		<b>0</b>	<b>-15.998</b>				<b>-16.074</b>	<b>18.011</b>	<b>94.829</b>	<b>112.840</b>	
% Total	100%	100%									16%	84%		

\* (1) Importe neto de la venta calculado como el valor de mdo de la vivienda menos el capital pdte de hipoteca menos el pago de Impuesto de plusvalía (-30%)

TIR	17,9%
Múltiplo dinero	2,5



Revalorización año 1: se computa 50% de la diferencia del precio medio por m2 respecto al mercado

Revalorización año 2 y 3: 3% anual

Revalorización año 4 y 5: 2% anual

En adelante se computa al 1,25% anual



# ESTUDIO DE MERCADO

## EN LA ZONA DEL PROYECTO

### ESTUDIO

Vivienda de 77 m2 construidos más garaje para coche y moto y trastero en Fuencarral pueblo con muchas posibilidades de crecimiento como zona consolidada de Madrid al situarse junto a la esperada Zona de ampliación de Chamartín. Se desarrollarán 2 unifamiliares con plaza de garaje y terraza

**Testigos      Precio medio      2.955 eur/m<sup>2</sup>**

	Importe	m2 con comunes	€ / m2	Diferencia vs Mdo
T 0	179.062	77,03	2.325 €	-21,33%
T 1	130.000	40,0	3.250 €	LOFT
T 2	162.000	52,0	3.115 €	LOFT
T 3	193.000	63,2	3.054 €	LOFT
T 4	200.000	65,7	3.044 €	LOFT
T 5	210.000	73,0	2.877 €	LOFT
T 6	272.000	93,9	2.897 €	LOFT
T 7	208.000	61,0	3.410 €	PISO
T 8	214.000	78,0	2.744 €	PISO
T 9	180.000	70,0	2.571 €	PISO
T 10	181.000	72,0	2.514 €	PISO
T 11	315.000	80,0	3.938 €	PISO
T 12	232.000	80,0	2.900 €	PISO
T 13	143.000	68,0	2.103 €	PISO
			2.955 €	

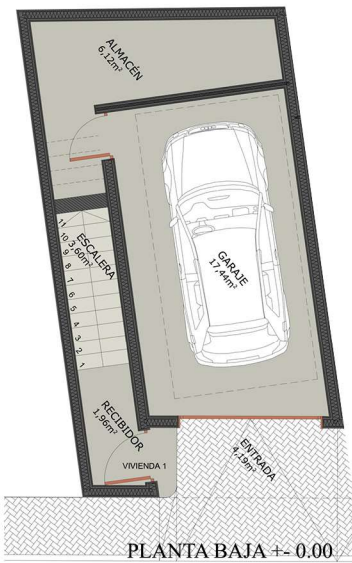




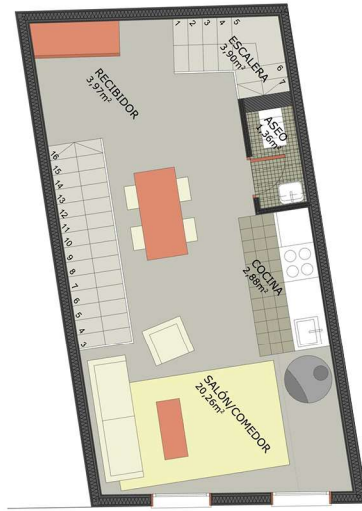
# VIVIENDA TIPO 1

Garaje y almacén, salón/comedor, cocina, aseo común, dormitorio con baño completo. Terraza exterior

102,78m<sup>2</sup>  
construidos + terrazas



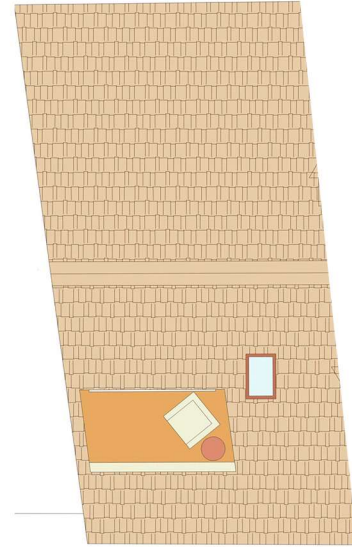
PLANTA BAJA +/- 0.00



PLANTA 1ª + 3.11



PLANTA 2ª + 6.11



PLANTA CUBIERTA

## SUPERFICIES ÚTILES

<b>P. Baja</b>	
Entrada	4,19 m <sup>2</sup>
Garaje	17,44 m <sup>2</sup>
Almacén	6,12 m <sup>2</sup>
Recibidor	1,96 m <sup>2</sup>
Escalera 1	3,60 m <sup>2</sup>
<b>P. 1ª</b>	
Distribuidor	3,97 m <sup>2</sup>
Escalera 2	3,90 m <sup>2</sup>
Aseo común	1,36 m <sup>2</sup>
Cocina	2,88 m <sup>2</sup>
Salón/comedor	20,26 m <sup>2</sup>
<b>P. 2ª</b>	
Dormitorio principal	12,53 m <sup>2</sup>
Baño	3,29 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL:</b>	<b>77,31 m<sup>2</sup></b>
Terraza	3,36 m <sup>2</sup>

## CONDICIONES

Precio	179.062 € + IVA
(Incluye garaje y trastero)	
Condiciones de Pago:	
Primer Pago (25%)	44.766 € + IVA
IVA Pendiente	13.430 €

Superficies y costes indicados provisionales y sujetos a cambios derivados del proyecto definitivo.

El tipo de IVA aplicado en este cuadro, para las cantidades en las que está incluido, es el vigente en la actualidad (10%). En caso de variación del tipo de IVA, éste se actualizará al vigente en cada momento. El presente documento no se considera una oferta de venta.

## RESUMEN MEMORIA DE CALIDADES

- Estructura ligera de acero galvanizado
- Cerramiento con mortero monocapa y zócalo de piedra no pulida.
- Carpintería de aluminio lacada en doble cristal tipo Climalit.
- Divisiones interiores realizadas con estructura galvanizada.
- Carpintería interior lisa con manillas latonadas.
- Armarios empotrados.
- Puerta de entrada de seguridad blindada.
- Pavimento ext. de gres
- Pavimento int. porcelánico o tarima de madera laminada
- Plaqueta cerámica con cenefa en cocinas y baños
- Sanitarios en porcelana vitrificada, con grifería.
- Instalación de aire acondicionado central.

## LOCALIZACIÓN

Planta Primera



calle Isla Timor

Gestora Villalar

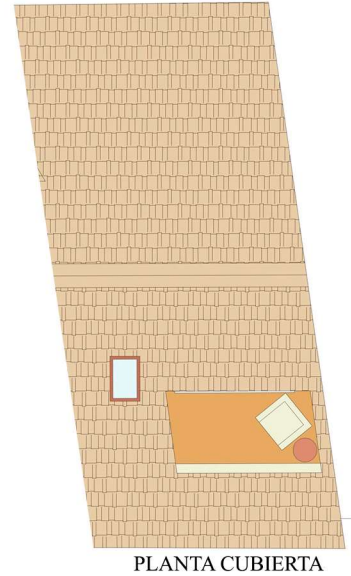
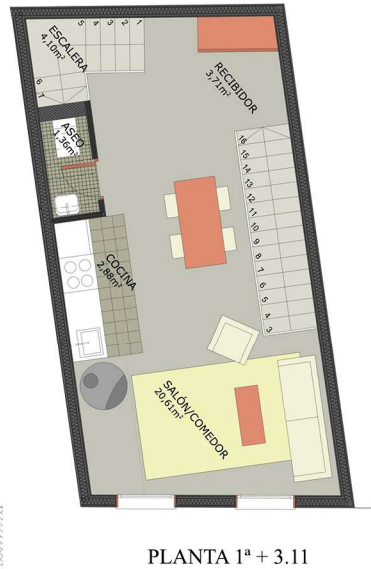
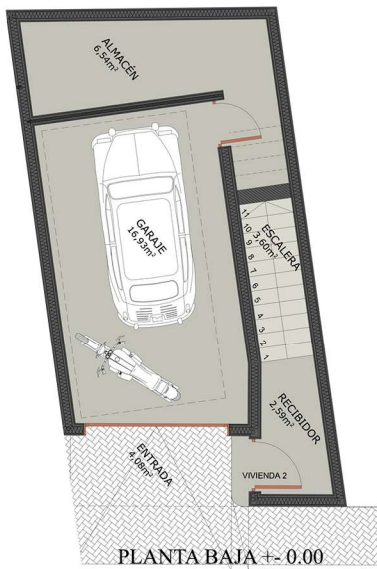
Dirección: C/ General Arrando nº9  
C.P. 28010 Madrid



# VIVIENDA TIPO 2

Garaje y almacén, salón/comedor, cocina, aseo común, dormitorio con baño completo. Terraza exterior

103,61m<sup>2</sup>  
construidos + terrazas



## SUPERFICIES ÚTIL

<b>P. Baja</b>	
Entrada	4,19 m <sup>2</sup>
Garaje	16,93 m <sup>2</sup>
Almacén	6,54 m <sup>2</sup>
Recibidor	2,59 m <sup>2</sup>
Escalera 1	3,60 m <sup>2</sup>
<b>P. 1ª</b>	
Distribuidor	3,71 m <sup>2</sup>
Escalera 2	4,10 m <sup>2</sup>
Aseo común	1,36 m <sup>2</sup>
Cocina	2,88 m <sup>2</sup>
Salón/comedor	20,61 m <sup>2</sup>
<b>P. 2ª</b>	
Dormitorio principal	12,44 m <sup>2</sup>
Baño	3,28 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL:</b>	
Terraza	3,35 m <sup>2</sup>
	<b>78,04 m<sup>2</sup></b>

## RESUMEN MEMORIA DE CALIDADES

- Estructura ligera de acero galvanizado
- Cerramiento con mortero monocapa y zócalo de piedra no pulida.
- Carpintería de aluminio lacada en doble cristal tipo Climalit.
- Divisiones interiores realizadas con estructura galvanizada.
- Carpintería interior lisa con manillas latonadas.
- Armarios empotrados.
- Puerta de entrada de seguridad blindada.
- Pavimento ext. de gres
- Pavimento int. porcelánico o tarima de madera laminada
- Plaqueta cerámica con cenefa en cocinas y baños
- Sanitarios en porcelana vitrificada, con grifería.
- Instalación de aire acondicionado central.

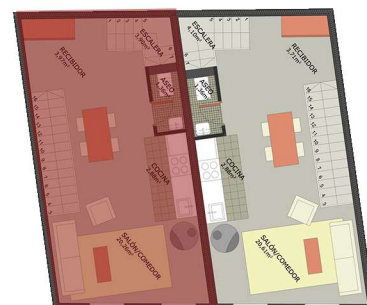
## CONDICIONES

Precio	179.062 €	+ IVA
(Incluye garaje y trastero)		
Condiciones de Pago:		
Primer Pago (25%)	44.766 €	+ IVA
IVA Pendiente	13.430 €	

Superficies y costes indicados provisionales y sujetos a cambios derivados del proyecto definitivo.  
El tipo de IVA aplicado en este cuadro, para las cantidades en las que está incluido, es el vigente en la actualidad (10%). En caso de variación del tipo de IVA, éste se actualizará al vigente en cada momento.  
El presente documento no se considera una oferta de venta.

## LOCALIZACIÓN

Planta Primera



calle Isla Timor

Gestora Villalar  
Dirección: C/ General Arrando nº9  
C.P. 28010 Madrid



---

# Residencial Fuencarral



---

Gestora Villalar  
Dirección: C/ General Arrando nº9  
C.P. 28010 Madrid

