

# INFORME EJECUTIVO

## OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

### ACTIVO EN SUBASTA JUDICIAL

Ref: PZA-TRM-21-946 | Pozuelo de Alarcón, Madrid

Fecha: Enero 2026

## 01. RESUMEN EJECUTIVO

### Oportunidad de Inversión

Se presenta una excepcional oportunidad de adquisición de un activo inmobiliario residencial premium mediante proceso de subasta judicial. La propiedad se encuentra ubicada en una de las zonas más exclusivas de la Comunidad de Madrid, con un potencial de valoración atractivo respecto al precio de mercado.

SUPERFICIE TOTAL

**946 m<sup>2</sup>**

TIPOLOGÍA

**Vivienda Unifamiliar**

UBICACIÓN

**Pozuelo de Alarcón**

PROCESO

**Subasta Judicial**

## 02. CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO

Característica	Detalle
Dirección	C/ Tramontana, 21 - Pozuelo de Alarcón, Madrid
Superficie Construida	946 m <sup>2</sup>
Tipo de Propiedad	Vivienda Unifamiliar
Zona	Área Residencial Premium
Características	Arquitectura Contemporánea, Espacios Amplios, Jardín Privado
Estado	Disponible para Inversión

### Puntos Destacados de la Propiedad

- **Ubicación estratégica:** Pozuelo de Alarcón es uno de los municipios con mayor renta per cápita de España
- **Superficie excepcional:** 946 m<sup>2</sup> que permiten múltiples configuraciones y usos
- **Zona exclusiva:** Entorno residencial de alto standing con servicios premium
- **Arquitectura moderna:** Diseño contemporáneo con materiales de calidad
- **Espacios amplios:** Distribución óptima para confort y funcionalidad
- **Jardín privado:** Zona exterior para ocio y esparcimiento

## 03. ANÁLISIS DE UBICACIÓN

### Pozuelo de Alarcón - Zona Premium

Pozuelo de Alarcón es uno de los municipios más exclusivos del área metropolitana de Madrid, caracterizado por:



#### Ubicación Estratégica

Excelente conexión con el centro de Madrid (15 min) y principales vías de comunicación (A-6, M-40, M-50)



#### Servicios Educativos

Colegios internacionales y centros educativos de prestigio



#### Infraestructuras

Centros de salud, hospitales privados y servicios completos



#### Entorno Natural

Amplias zonas verdes, parques y espacios recreativos



#### Comercio y Ocio

Centros comerciales, restauración y oferta cultural variada



#### Zona Empresarial

Proximidad a áreas corporativas y centros de negocios

### Datos Demográficos y Económicos

- **Renta per cápita:** Entre las más altas de España
- **Perfil poblacional:** Familias de nivel socioeconómico alto
- **Demanda inmobiliaria:** Sostenida y en crecimiento
- **Valorización:** Tendencia histórica al alza

## 04. VENTAJAS COMPETITIVAS DE LA INVERSIÓN



### Valoración Atractiva

Potencial de adquisición entre **30-50%** por debajo del valor de mercado comparable



### Marco Legal Seguro

Proceso supervisado judicialmente con garantías legales y transparencia total



### Ubicación Estratégica

Zona de alta demanda residencial con crecimiento sostenido y revalorización constante



### Potencial de Revalorización

Área con histórico de crecimiento inmobiliario y perspectivas positivas



### Asesoramiento Integral

Acompañamiento profesional end-to-end durante todo el proceso de adquisición



### Transparencia Total

Acceso completo a documentación, due diligence y análisis detallado del activo

## 05. PROCESO DE ADQUISICIÓN

Nuestro proceso estructurado garantiza una adquisición segura y optimizada:

### 1 FASE 1: Due Diligence

#### Análisis exhaustivo del activo y documentación legal

- Revisión completa de cargas, gravámenes y situación registral
- Verificación de documentación urbanística y licencias
- Análisis de deudas asociadas y obligaciones pendientes
- Estudio de viabilidad legal y técnica

### 2 FASE 2: Valoración Profesional

#### Tasación y estudio de mercado comparativo

- Valoración técnica por tasador homologado
- Análisis comparativo de mercado (CMA)
- Estudio de precios de zona y tendencias
- Cálculo de potencial de rentabilidad

### 3 FASE 3: Estrategia de Puja

#### Planificación financiera y estratégica

- Definición de precio objetivo y límites
- Preparación de garantías y depósitos
- Estrategia de participación en subasta
- Planificación de financiación si fuera necesaria

### 4 FASE 4: Proceso de Subasta

#### Representación y gestión integral

- Representación durante el acto de subasta
- Gestión de pujas y negociación
- Seguimiento del proceso judicial
- Coordinación con procuradores y abogados

5

## FASE 5: Formalización

### Adjudicación y escrituración

- Gestión del auto de adjudicación
- Tramitación de escrituras públicas
- Inscripción registral a nombre del adjudicatario
- Entrega de llaves y toma de posesión

## 06. CONSIDERACIONES FINANCIERAS

### Estructura de Costes Estimada

*Los siguientes valores son estimaciones orientativas. Los costes definitivos dependerán del precio final de adjudicación.*

Concepto	% Estimado
Precio de Adjudicación	Precio de puja ganadora
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)	6% - 10%
Gastos de Notaría	0.2% - 0.5%
Gastos de Registro	0.1% - 0.3%
Gestoría y Asesoramiento	0.5% - 1%
<b>TOTAL COSTES ADICIONALES ESTIMADOS</b>	<b>7% - 12%</b>

### Potencial de Rentabilidad

- **Ahorro en adquisición:** 30-50% respecto a precio de mercado
- **Revalorización esperada:** Según tendencia histórica de la zona
- **Opciones de explotación:** Residencial propia, alquiler premium, o reventa
- **Ventaja fiscal:** Posibilidad de bonificaciones según municipio

## 07. ANÁLISIS DE RIESGOS Y MITIGACIÓN

Riesgo Potencial	Estrategia de Mitigación
Cargas o gravámenes no identificados	Due diligence exhaustivo previo con verificación registral completa
Estado de conservación del inmueble	Inspección técnica profesional y presupuesto de reformas si procede
Sobrepuja en subasta	Estrategia de puja definida con límites claros según valoración
Ocupación del inmueble	Verificación previa y asesoramiento legal para desalojo si necesario
Plazos de adjudicación	Seguimiento judicial continuo y gestión proactiva del expediente

### Garantías del Proceso

- ✓ Supervisión judicial del proceso completo
- ✓ Transparencia total en documentación y valoraciones
- ✓ Asesoramiento legal especializado
- ✓ Seguro de título disponible
- ✓ Posibilidad de inspección previa del inmueble

## 08. PRÓXIMOS PASOS

### ¿Cómo Proceder?

Si está interesado en esta oportunidad de inversión, le invitamos a contactarnos para:

1. **Reunión inicial:** Análisis de su perfil inversor y objetivos
2. **Presentación detallada:** Documentación completa y visita al inmueble si es posible
3. **Due diligence:** Revisión exhaustiva de la documentación legal y técnica
4. **Propuesta personalizada:** Estrategia de inversión y plan de acción
5. **Acompañamiento integral:** Gestión completa hasta la adjudicación

### Consultoría Sin Compromiso

Ofrecemos una primera consulta gratuita para evaluar la viabilidad de esta inversión según su perfil y objetivos financieros.

## CONTACTE CON NOSOTROS

Asesoramiento Profesional en Activos Inmobiliarios

- **Email Corporativo:**  
[info@invierteenladrillo.com](mailto:info@invierteenladrillo.com)
- **Sitio Web:**  
[www.invierenladrillo.com](http://www.invierenladrillo.com)
- **Contacto Directo:**  
+34 693 289 781 (WhatsApp disponible)

## Expertos en Adquisición de Activos Judiciales

Tu inversión inmobiliaria comienza aquí

### INVIERTE EN LADRILLO

Documento confidencial - Uso exclusivo del destinatario

Este informe tiene carácter orientativo. Toda la información debe ser verificada antes de tomar decisiones de inversión.

© 2026 Invierte en Ladrillo - Todos los derechos reservados