



LOPEZ  
SAUBIDET  
Propiedades

INVERTÍ EN ESPAÑA



LOPEZ  
SAUBIDET  
Propiedades

Tasaciones reales, ventas seguras

## Simple y confiables

Nos gusta lo que hacemos y cada día nos esforzamos para hacerlo mejor. Por eso, te ayudamos a encontrar tu lugar de forma simple con el respaldo, experiencia y profesionalismo de un equipo comprometido. Te acompañamos en cada etapa del proceso inmobiliario.

## Nuestros socios fundadores



**Patricio López Saubidet**  
Fundador

Director de SOM, club de inmobiliarias.  
Titular de [www.menosdecien.com](http://www.menosdecien.com) y  
[www.masdecien.com](http://www.masdecien.com)



**Gastón Geraige**  
Socio y Gerente Comercial

Responsable del equipo comercial y la  
expansión de la empresa.

## Nuestra trayectoria

### *34 años en el Mercado Inmobiliario*

Somos un grupo argentino con vasta trayectoria y experiencia en el mercado inmobiliario:

- Corporativo
- Desarrollos de Barrios Cerrados
- Viviendas Multifamiliares.

Nacimos en Argentina en 1989 y estamos en proceso de expansión en España.

Nuestra Casa Central está en Buenos Aires y tenemos sucursales en San Isidro, Bariloche y la Costa Atlántica.

*Presentamos*

## **Velázquez 160, Madrid**

*Nuevo edificio residencial  
ubicado en El Viso, el barrio  
más exclusivo de **Madrid**.*



# ÍNDICE

---

1. Propuesta de compra
2. La oportunidad
3. Ubicación
4. Anexos
  - a. Anexo 1: Estudio de mercado
  - b. Anexo 2: Home Club
  - c. Anexo 3: Memoria de calidades

# 1. Propuesta de compra

Te ofrecemos la oportunidad de adquirir **6 apartamentos** recién reformados de **2 dormitorios con 1 o 2 plazas de garaje** en El Viso.



## ¿Por qué invertir en Velázquez?

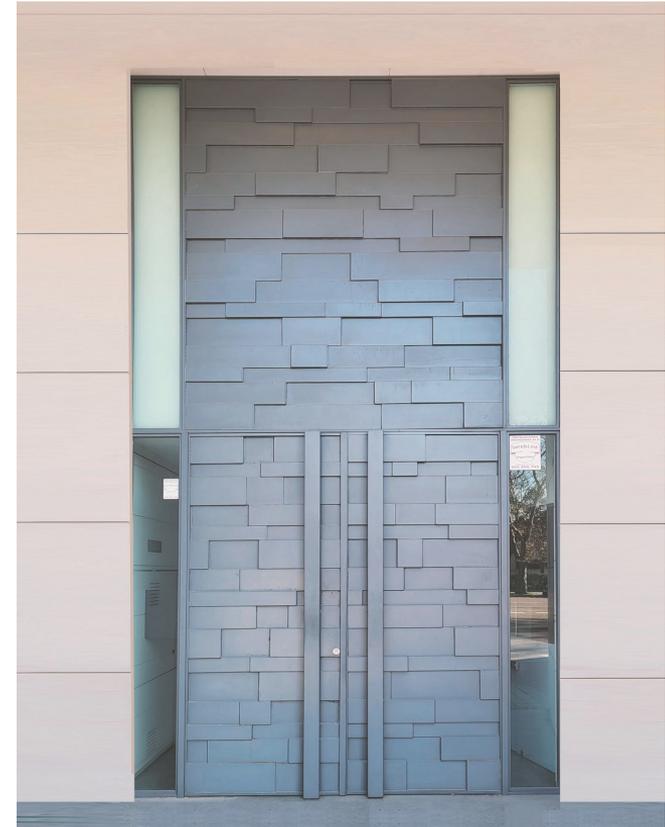
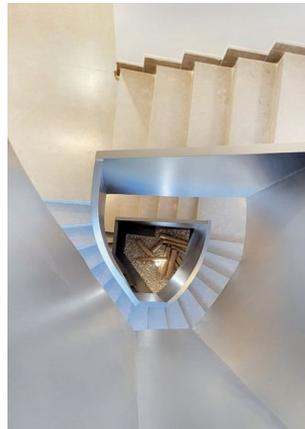
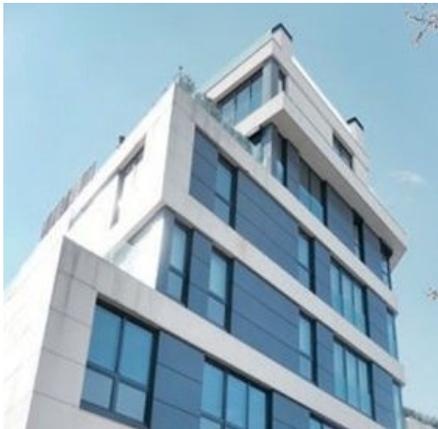
- Precio de repercusión y valor euro/m<sup>2</sup> por debajo del valor de mercado de obra nueva.
- Posibilidad de apalancar la inversión al 50% a largo plazo y tasa fija.
- Los pisos cuentan con **licencia turística** lo cual aumenta su rentabilidad; posibilitando el alquiler de corta a larga estancia, estimado en ~6,000 €/mes.
- Posibilidad de **financiación a tasa fija**.
- Pisos de máxima **calidad** en zona prime que hoy en día no cuenta con obra nueva.

# 1. Propuesta de compra

## Magníficas calidades y acabados hacen de Velázquez 160 una promoción excepcional

Un pórtico escultórico de gran altura da la bienvenida a este exclusivo edificio residencial. El proyecto cuenta con **las mejores calidades en equipamiento y acabados de lujo.**

En el diseño dominan las **líneas rectas y puras** y desde la parte trasera se puede apreciar el **diseño escalonado** de los distintos niveles. Su fachada se caracteriza por su moderno **hormigón blanco.**



# 1. Propuesta de compra

El nuevo edificio residencial, que cuenta con **8 apartamentos** de reciente construcción, sólo tiene disponibles para la venta **6 unidades**, con una **superficie total de 925 m2**, distribuidas en **3 plantas**.



# 1. Propuesta de compra



Las viviendas constan de **2 dormitorios y parking** y han sido diseñadas con especial atención al detalle.

Resaltan por sus **techos altos, amplios espacios y grandes ventanales** que aportan gran luminosidad natural al espacio vanguardista.



# 1. Propuesta de compra



# 1. Propuesta de compra

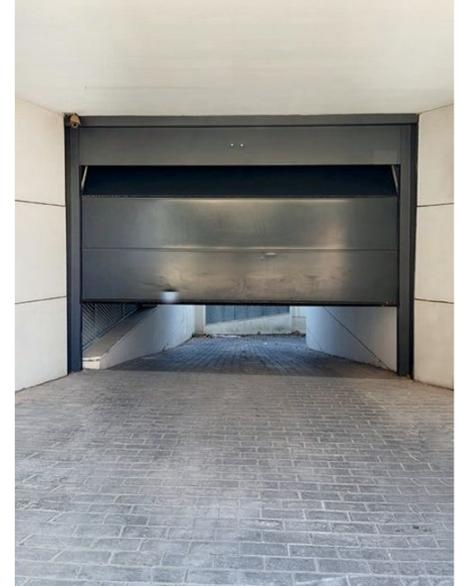


Cada una de las viviendas está equipada con un **moderno mobiliario de cocina italiana**. Equipadas con electrodomésticos de primera calidad a favor del confort, seguridad y bienestar de los propietarios.



# 1. Propuesta de compra

El edificio cuenta con **11 plazas de estacionamiento** y cada piso tiene una cochera.



## 2. La oportunidad

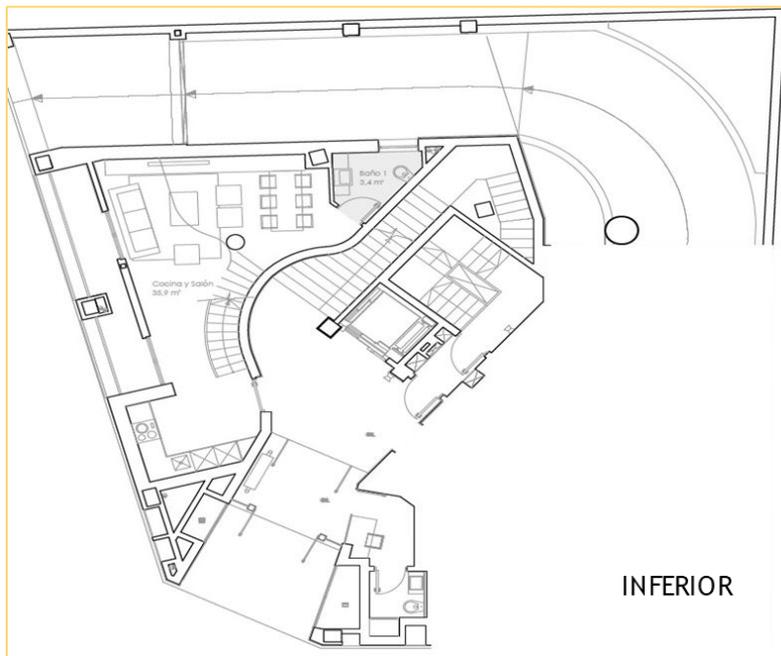
A continuación detallamos la **oportunidad** exclusiva de compra por piso:

PISO	PK Planta	PK # Unidades	PK Precio Total	Precio por unidad Resi	Precio total	SQM (m2)	Precio por unidad Resi €/m2
PB°A	-4	1	40,000 €	1,225,000 €	1,265,000 €	128	9,570 €
PB°B	-4	2	85,000 €	1,450,000 €	1,535,000 €	170	8,529 €
1°A	-3	2	95,000 €	1,465,000 €	1,560,000 €	164	8,933 €
1°B	-2	2	110,000 €	1,510,000 €	1,620,000 €	170	8,882 €
3°A	-3	2	90,000 €	1,290,000 €	1,380,000 €	129	10,000 €
3°B	-2	2	115,000 €	1,525,000 €	1,640,000 €	164	9,299 €
<b>TOTAL</b>			<b>535,000 €</b>	<b>8,465,000 €</b>	<b>9,000,000 €</b>	<b>925</b>	<b>9,202 €</b>

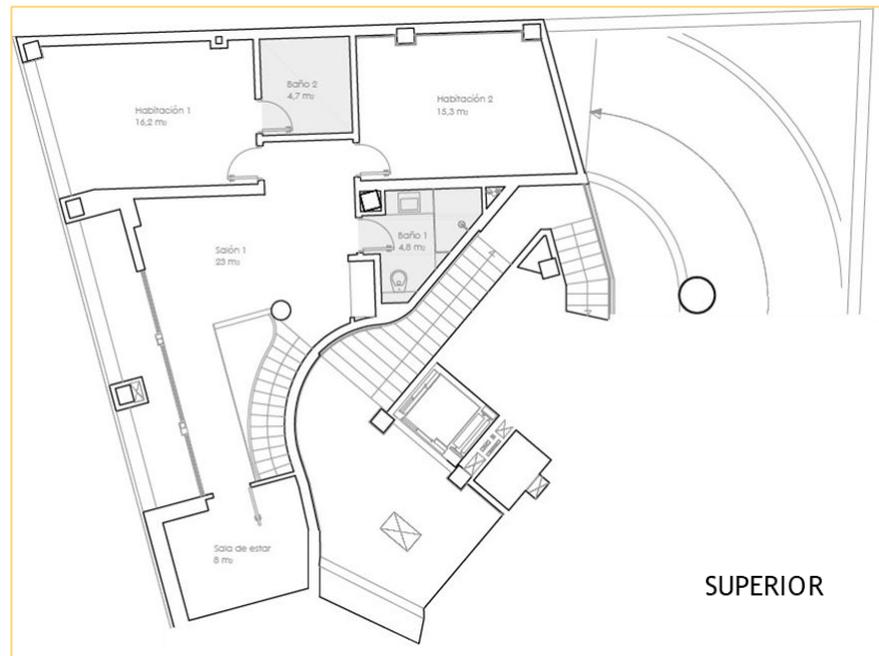
PK: Parking

## 2. La oportunidad

PLANTA BAJA A - 1,265,000 €



INFERIOR



SUPERIOR



128 m<sup>2</sup>



2 habitaciones



3 baños



1 cochera



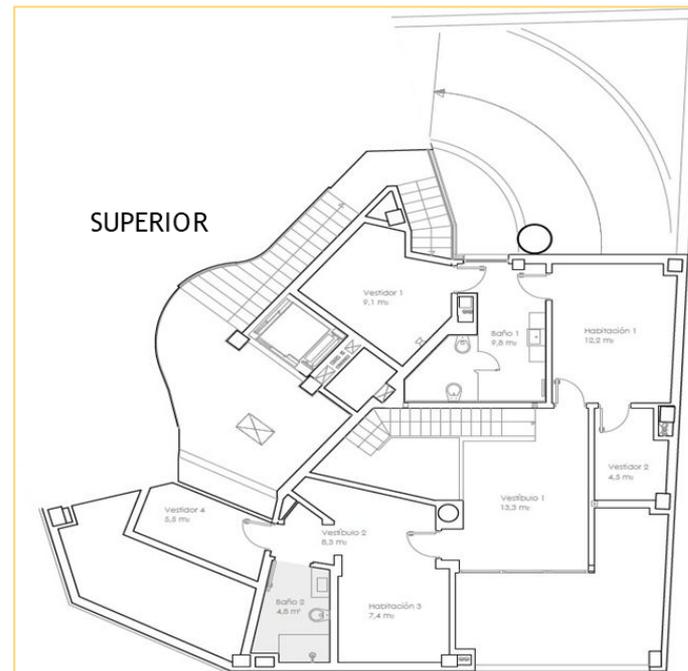
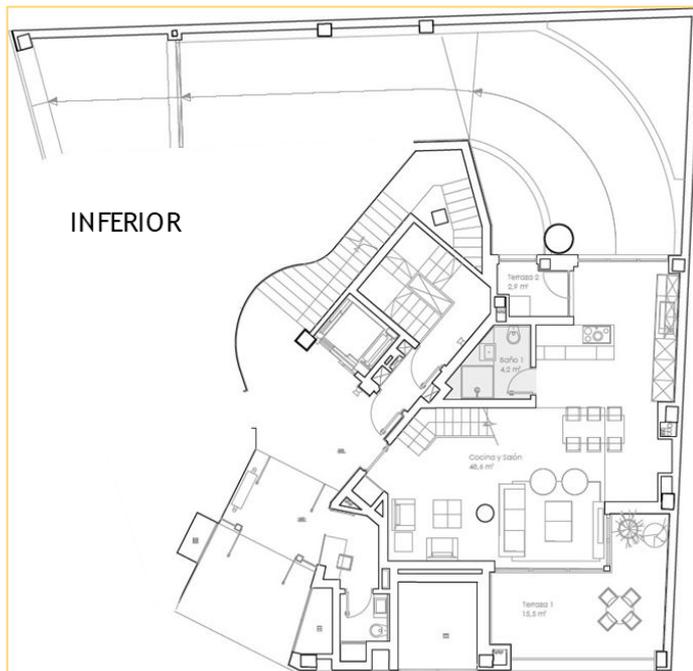
Calefacción gas



AACC

## 2. La oportunidad

PLANTA BAJA B - 1,535,000 €



170 m<sup>2</sup>



2 habitaciones



3 baños



1 cochera



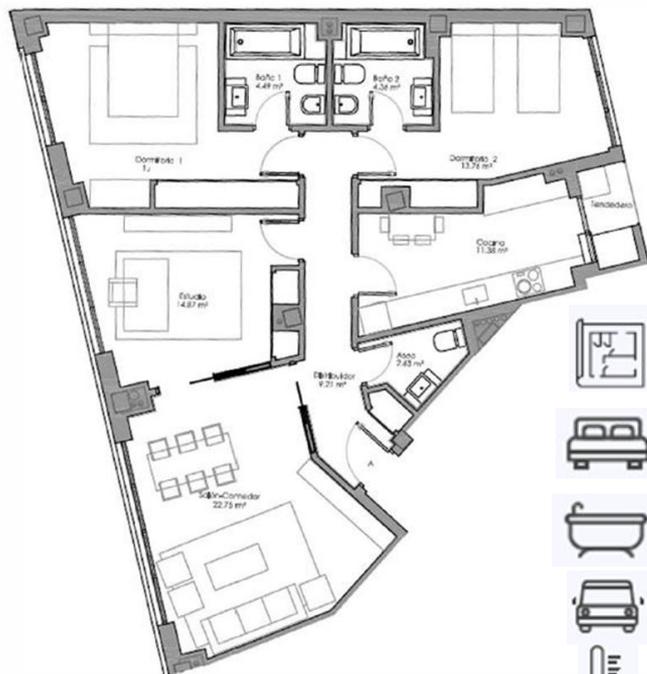
Calefacción gas



AACC

## 2. La oportunidad

PRIMERO A - 1,560,000 €



- 164 m<sup>2</sup>
- 2 habitaciones
- 3 baños
- 1 cochera
- Calefacción gas
- AACC



170 m<sup>2</sup>



2 habitaciones



3 baños



1 cochera

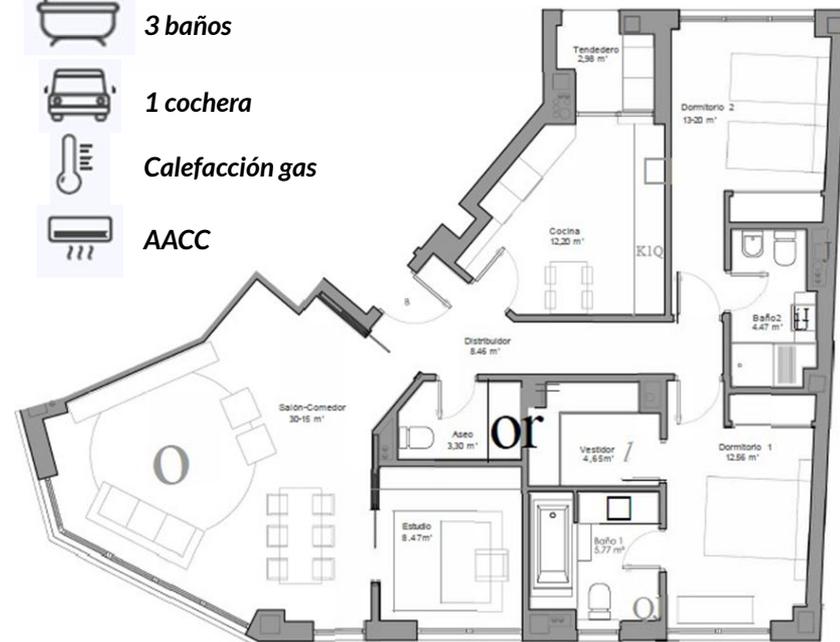


Calefacción gas



AACC

PRIMERO B - 1,620,000 €



## 2. La oportunidad

TERCERO A - 1,380,000 €



 129 m2

 2 habitaciones

 2 baños

 1 cochera

 Calefacción gas

 AACC

 164 m2

 2 habitaciones

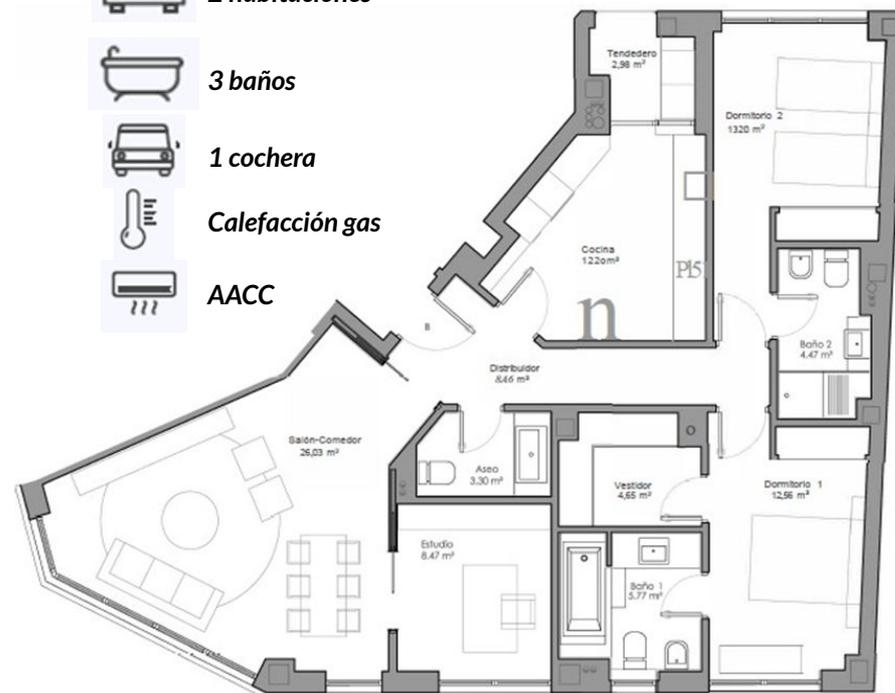
 3 baños

 1 cochera

 Calefacción gas

 AACC

TERCERO B - 1,640,000 €



# 3. Ubicación

## ¿Por qué elegir Madrid?

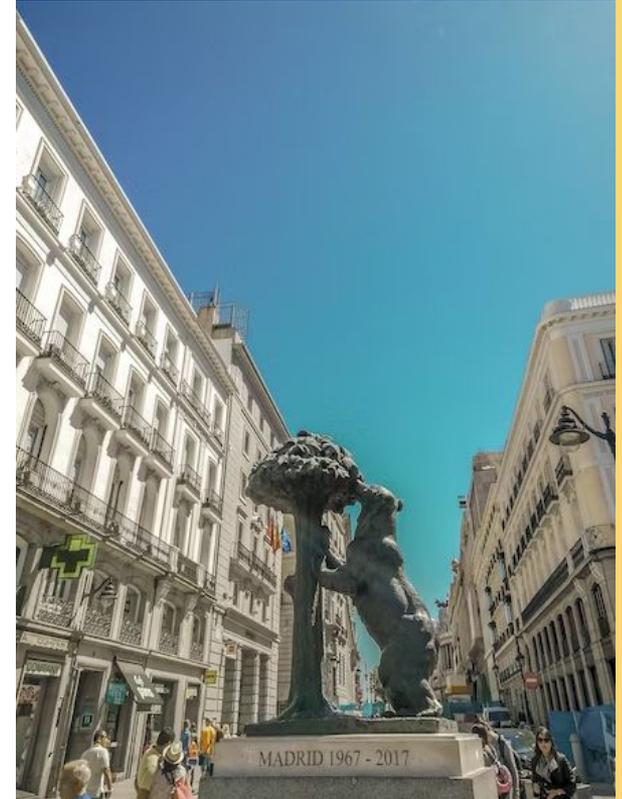
**Estabilidad y seguridad:** España en general, ha experimentado un **crecimiento económico constante** y ha sido uno de los países más estables de la Unión Europea en los últimos años.

**Rentabilidad:** A pesar de que los precios de la propiedad han subido en Madrid en los últimos años, todavía hay oportunidades para obtener buenas rentabilidades en el mercado inmobiliario. Según el portal Idealista, **el precio medio de la vivienda en Madrid ha aumentado un 11,5%** en el último año, mientras que el alquiler ha aumentado un 5,7%.

**Demanda:** Madrid es una de las ciudades más grandes y populares de Europa y atrae a un gran número de turistas y expatriados. Además, su población está creciendo, lo que aumenta la demanda de viviendas y propiedades comerciales.

**Estabilidad política:** España es un país **democrático y estable** políticamente, lo que brinda una sensación de seguridad a los inversores extranjeros. Además, el país tiene un **sistema legal sólido** y bien establecido para proteger los derechos de propiedad.

**Programas de residencia y ciudadanía:** España ofrece **programas de residencia y ciudadanía** para los inversores extranjeros que invierten en bienes raíces. Estos programas ofrecen una gran cantidad de beneficios, como la libertad para viajar dentro de la Unión Europea y el acceso a servicios y beneficios sociales.



# 3. Ubicación

## El Viso

El edificio está situado en **El Viso**, el barrio más exclusivo de Madrid, conocido por su arquitectura racionalista y sus viviendas de lujo.

La propiedad está ubicada sobre **Velázquez**, una de las avenidas más representativas de la ciudad.

Su privilegiada ubicación, cercana al Paseo de la Castellana, ofrece **tranquilidad y calidad de vida en pleno corazón comercial y financiero de la capital**, atrayendo a familias e inversores.

Poseer una vivienda en El Viso es señal de **estatus y éxito**. El barrio cuenta con prestigiosos centros educativos que contribuyen al atractivo de la zona y una amplia oferta de restaurantes.



### 3. Ubicación

El Viso, próximo a Salamanca, es una **zona de embajadas y escuelas de negocios**. Es cercano al prestigioso Hospital Universitario San Francisco de Asís, el Auditorio Nacional y a diversos colegios y universidades.

Queda a sólo 6 minutos de la autopista de circunvalación M-30.



Galería Canalejas



Auditorio Nacional de Música



Museo del Prado



Colegio Ramiro de Maeztu



Hospital San Francisco de Asís

## 4. Anexo 1: Estudio de mercado



### ***Obra nueva en El Viso***

El fondo luxemburgués Shaftesbury ha conseguido entrar en un terreno vedado a promotores, el exclusivo barrio de El Viso en Madrid. Esta firma va a construir un proyecto de **50 apartamentos de lujo** en una zona donde apenas hay vivienda nueva y la poca que hay es de autopromoción, de los particulares que son dueños del suelo.

A modo de referencia, el valor medio de las viviendas rondará los 13,000 euros/m<sup>2</sup>, superior al valor medio de Velazquez 160 ubicado en 9,202 euros/m<sup>2</sup>.

Fuente: [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2023/01/06/companias/1%20%20673026564\\_391041.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2023/01/06/companias/1%20%20673026564_391041.html)

## 4. Anexo 2: Home Club

### Propuesta de rentas – Home Club

- Estancia mínima: 1 mes.
- Ocupación media estimada: 90% anual.
- Comisión de gestión de Home Club: 15% + IVA.
- Descuento de 5% para estancias superiores a 4 meses y 10% superior a 12 meses.

Unidad	Renta mensual
PB A	6,000 €
PB B	6,000 €
1 A	6,150 €
1 B	6,150 €
3 A	5,600 €
3 B	6,300 €



## 4. Anexo 2: Home Club

### Servicios y gestión

- Servicios incluidos en la comisión
- Asesoramiento en el proceso de incorporación (decoración y equipamiento).
- Reportaje fotos/ video.
- Inventario completo.
- Visitas presenciales/ Videollamadas para conocer la propiedad.
- Atención al cliente y gestión de la reserva (gestión de cobro/ pago y facturación).
- Formalización de contratos y depósitos de seguridad.
- Limpieza profesional y revisión de calidad pre Check-in.
- 24/7 soporte al cliente.
- Coordinación de cualquier incidencia y reparación.
- Revisión post Check out (inventario y mantenimiento).
- Gestión de la experiencia del cliente y plan de fidelización.

15%  
+ IVA

Comisión HC  
por cada reserva

- **Contrato de gestión con propietario**
- **Contrato de alquiler con inquilino**

### Gastos a cargo del propietario

- Gastos Set Up
  - Equipamiento
    - Tipología A (2 BR + 3 B): 2,109 €.
    - Tipología B (2 BR + 2 B): 2,095 €.
  - Limpieza profesional: 16 €/hora.

\*IVA no incluido en las tarifas. El presupuesto es por piso
- Decoración
- Cerradura electrónica
- Gastos periódicos
  - Renting textil
    - Cama individual: 10.3 €/mes.
    - Cama matrimonial: 15.35 €/mes
- Gastos operativos
- Mantenimiento/ reparaciones por uso.
- Tintorería (cortinas, alfombras, fundas, sofa, etc.)
- Pintura.
- Reposición de inventario.
- Suministros + internet.
- Otros (comunidad, seguro, etc.)

## 4. Anexo 3: Memoria de calidades

### Estructura y cubierta

- Cimentación con micro pilotaje y loas.
- Pilares de hormigón armado.
- Forjado losa de hormigón armado.
- Barandillas de terrazas en vidrio de seguridad.
- Tabiquería interior y división entre viviendas realizada con doble tabique de pladur con cámara, y aislada acústicamente según normativa.
- Fachada ventilada de piedra natural, trasdosada al interior con albañilería tradicional, aislada acústica y térmicamente según normativa.
- Cubierta invertida no transitable con aislamiento de alta densidad.

### Pavimentos

- Tarima maciza de Nogal American natural en salón, pasillos y habitaciones.
- Silestone Blanco Zeus en cocinas y tendederos.
- Piedra caliza natural en baños.
- Tarima de madera de Teca de Birmania en terrazas privadas.



### Revestimientos, alicatados y techos

- Interior:
  - Aplacado de piedra natural en baños principales.
  - Falso techo continuo de cartón. yeso en toda la vivienda.
  - Paredes y techos interiores con pintura en laca lisa.
  - Candilejas decorativas en falso techo.
- Exterior:
  - Iluminación automática por detector de presencia en portal, escalera mediante Leds, y garaje.
  - 27 Cámaras de TV en las zonas comunes del edificio conectadas a la conserved y visibles en la pantalla de domótica, así como en la Televisión de cada vivienda, con visión de Portal, perímetro del edificio, garaje, vestíbulo propio Las terrazas llevan sus propias cámaras Todas las cámaras del edificio tienen grabación digital.
  - Revestimiento de madera lacada en portal.
  - Revestimiento de papel de vinilo blanco en todas las escaleras.
  - Pavimento de resinas en diferentes colores en suelo de garaje.
  - Solado de piedra natural en zonas comunes y escaleras.
  - Solado de gres de 1 a calidad en cuartos de instalaciones y trasteros.
  - Ascensores con maquinaria integrada y cabina decorada según acabados del portal de la marca OTIS.



### Sanitarios y cocinas

- Duchas: Grifería monomando de Ramón Soler, con MP3 y cromoterapia.
- Bañera acrílica con hidromasaje de Calamita Systems.
- Lavabos en CORIAN de la marca COSMIC, y grifería mono mando de Ramón Soler Inodoro y Bidet de BOFFI, serie Galassia.
- Muebles de diseño marca GIBO, en lacado blanco.
- Grifería monomando.
- Equipamiento de electrodomésticos de alta calidad
- SIEMENS o similar frigorífico, horno microondas.
- Cafetera integrada, campana extractora, vitro cerámica, lavadora y lavavajillas Encimera y fregadero de CORIA.

## 4. Anexo 3: Memoria de calidades

### Carpintería interior y exterior

- Puerta de vivienda acorazada de DIERRE con detector de proximidad, lacada en poliéster interiormente y lacado de madera exterior a juego con descansillo.
- Puertas de paso en poliéster Beige de suelo a techo de la marca LUALDI.
- Armarios y vestidores con interior acabado en papel Lino y totalmente vestidos de LEMA.
- Doble carpintería de aluminio de TECHNAL, Serie UNICITY PLUS.
- Acristalamiento doble cámara de 1a calidad con control solar y cámara de aire.
- Estores interiores integradas con accionamiento en habitaciones mediante pulsador y domótico.

### Domótica integral HOME SYSTEMS

- Iluminación estores.
- Sonido y TV.
- Alarma anti intrusión.
- Alarmas técnicas, detección de humos en cocina. y sondas de humedad en cocina y baños
- Cámaras TV de acceso a zonas comunes, perímetro del edificio, garaje, porta.
- Video portero con monitor en cocina.
- Control de refrigeración y calefacción Manejable todo ello mediante pantalla táctil.

### Instalación eléctrica

- Duchas.
- Mecanismos de GIRA en toda la vivienda, y pulsadores domóticos de Home Systems.
- Tomas de TV y tfo en el salón, dormitorios, baño principal y cocina.
- Telecomunicaciones banda ancha, con puntos en cocina, salón, baño principal y dormitorios.
- Dotación de lámparas halógenas y LEDS en vestíbulos, cocinas y baños, así como luces indirectas en salón, pasillos y dormitorios.

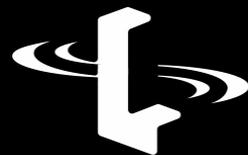
### Calefacción y climatización

- Calefacción mediante suelo radiante de gas.
- Instalación de climatización individual de DAIKIN, con aire frío y caliente.
- Termostatos individuales por habitación para calefacción y refrigeración.
- Agua caliente sanitaria por caldera centralizada.



### Fontanería y saneamiento

- Instalación de fontanería realizada en tubería de polietileno reticulado.
- Instalación de saneamiento en PVC.
- Bajantes insonorizadas.



LOPEZ  
SAUBIDET  
Propiedades

Estamos para asesorarte  
¡Contactanos!

