

# DOSIER RESUMEN · ACTIVO EN VENTA

## EDIFICIO DE USO MIXTO – PALMA DE MALLORCA



### 1. IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO

**Tipo:** Edificio de uso mixto

**Dirección:** Calle Gabriel Miró nº 5

**Zona:** El Fortí – Distrito Es Fortí / Son Cotoner / Son Dameto

**Municipio:** Palma de Mallorca (Illes Balears)

**Referencia RE/MAX:** 3396-13114

**Precio de venta:** 750.000 €

**Precio unitario:** 1.875 €/m<sup>2</sup>





## 2. DESCRIPCIÓN GENERAL

### TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Implantación en parcela del edificio: Edificación entre medianeras/adosada/edificación en manzana cerrada.

Núcleos de comunicación vertical en edificios residenciales: Un solo núcleo de escaleras , Sin ascensor.

N.º medio de viviendas por planta: 1

Activo inmobiliario con **alto potencial de revalorización**, ubicado en una de las zonas urbanas más consolidadas y demandadas de Palma de Mallorca.

Se trata de un edificio ideal para **inversión patrimonial, reposicionamiento o desarrollo residencial**, en un entorno con excelente dotación de servicios, transporte y proximidad al centro urbano.

El inmueble dispone actualmente de **inquilinos en activo**, lo que permite **rentabilidad inmediata (aunque son contratos antiguos)** y, al mismo tiempo, una estrategia progresiva de mejora o rehabilitación.

La planta primera y segunda se componen de una sola vivienda en cada una de las plantas, ocupando toda la superficie de 121m2 aproximadamente. La planta baja dispone de unos 80 metros, con el garaje de 12 metros. Dispone de un pequeño trastero de unos 11 metros .

La vivienda de la planta segunda esta actualmente alquilada con un contrato antiguo.

- **Planta Baja (Contrato de 2012):**

- **Inquilina:** María
- **Renta actual:** 500 €/mes.
- **Estado del contrato:** Aunque el contrato original era por tres años (hasta 2015) , la inquilina permanece en la vivienda.

- **Segundo Piso (Contrato Histórico):**

- **Inquilina:** María (esposa del titular original).
- **Renta actual:** 230 €/mes.
- **Perfil:** Segunda generación de inquilinos, con una edad avanzada (94 años).



### **El Segundo Piso: Contrato de "Renta Antigua"**

Este contrato es el más complejo debido a la edad de la inquilina (94 años) y a que ella ya es la **segunda generación** (esposa del titular original).

- **Subrogación:** Según la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en los contratos celebrados bajo el régimen de 1964, la subrogación suele estar limitada a dos saltos. Al ser ella ya la segunda generación (la esposa que se subrogó al fallecimiento del marido), **generalmente no cabe una tercera subrogación** a favor de hijos o nietos, salvo casos muy excepcionales de minusvalía.
- **Extinción:** Lo habitual en este escenario es que el contrato se extinga definitivamente al fallecimiento de la inquilina actual.
- **Renta:** Actualmente paga una renta muy baja de **230 €/mes**, lo cual es característico de estos contratos protegidos

### **El Bajo: Contrato de 2012**

Este contrato es mucho más moderno y se rige por la LAU de 1994 (con sus modificaciones posteriores).

- **Subrogación:** En este caso, si la inquilina falleciera, la subrogación sí es posible para familiares que convivan con ella (hijos, pareja), pero solo por el tiempo que reste de contrato o, si éste ha expirado y está en prórroga, suele limitarse a un periodo corto.
- **Finalización:** A diferencia del anterior, este contrato no es "de por vida" por defecto. Aunque se firmó en 2012 por tres años, se ha ido prorrogando. Sin embargo, la renta de 500 €/mes está más cerca de los precios de mercado actuales que la del segundo piso



### 3. DATOS FÍSICOS Y CONSTRUCTIVOS

- **Superficie construida:** 400 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad sobre rasante:** aprox. 380 m<sup>2</sup>
- **Distribución:**
  - Planta baja
  - Dos plantas sobre rasante
  - Planta Azotea libre
- **Número de viviendas:** 3
- **Plantas:** 3
- **Plaza de garaje:** 1 incluida en el precio
- **Año de construcción:** 1965
- **Estado:** Segunda mano / **A reformar**
- **Extras:** Jardín, Patio con acceso desde la primera planta mediante escalera
- **Certificación energética:**



#### INDICADOR GLOBAL

Calificación: E

Emissiones globales: 41,90 [kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año]

#### INDICADORES PARCIALES

##### EMISIONES DE CALEFACCIÓN

Emissiones Calefacción: 16,75 [kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año]

##### EMISIONES DE REFRIGERACIÓN

Emissiones Refrigeración: 12,38 [kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año]

##### EMISIONES ACS

Emissiones ACS: 12,78 [kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año]

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

- **Altura sobre rasante: 13,00m**
- **CIMENTACIÓN**
- Cimentación superficial
- Zapatas o zanjas hormigón
- **ESTRUCTURA**
- Estructura vertical
- **Muros de carga:**
- De piedra
- **Pilares:**
- De hormigón armado
- **Estructura horizontal: Planta Tipo**
- Estructura principal (vigas):
- De hormigón armado
- **Forjado (Elementos secundarios, viguetas):**
- De madera
- De hormigón armado
- Forjado (Entrevigado):
- Bovedilla hormigón
- Estructura de cubierta
- Forjado horizontal:



- Capa formación pendiente
- **Otros:**
- Tablero cerámico
- Tipo de carpintería predominante:
- Madera
- Aluminio
- Tipo de vidrio predominante:
- Simple
- Doble acristalamiento
- **Azotea/Cubierta plana**
- **INSTALACIONES DEL EDIFICIO**
- Saneamiento Evacuación de aguas
- Dispone de Sistema Evacuación a red de alcantarillado público
- Abastecimiento de agua
- Dispone de conexión a Red de Abastecimiento público
- Contadores:
- Instalación eléctrica
- **El edificio dispone:**
- De Caja General de Protección (CGP)
- **Calefacción**
- El edificio no dispone de sistema de Calefacción.
- **Agua Caliente Sanitaria ACS**
- El edificio no dispone de sistema de ACS Central:
- El edificio no dispone de captadores solares para la producción de ACS.
- **Gas canalizado para instalaciones domésticas**
- El edificio no dispone de acometida a red de distribución canalizada de gas para uso doméstico.
- **Refrigeración**



- El edificio no dispone de sistema de Refrigeración.
- **Protección contra el rayo**
- Instalaciones de Comunicaciones ICT



#### 4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

**Clasificación:** Residencial Plurifamiliar AV-MC. V. (B3x)

**Principales parámetros urbanísticos:**

- **Altura máxima:**
  - 3 plantas + ático(incluida la baja)
  - 10,2 m + 3 m
- **Altura total absoluta:** 10,2 m + 5 m
- **Vuelo máximo:** 0,70 m
- **Índice residencial:** 1 vivienda / 26 m<sup>2</sup> edificables
- **Altura máxima planta baja:** 4,30 m
- **Parcela mínima:** 320 m<sup>2</sup>
- **Ancho mínimo de parcela:** 14 m



## 5. USOS ADMITIDOS (RESUMEN)

### ✓ Residencial:

- Vivienda plurifamiliar (permitida)
- Vivienda unifamiliar (según situación)

### ✓ Comercial / Servicios:

- Comercio
- Oficinas / uso administrativo
- Establecimientos públicos (con limitaciones)



### ✓ Turístico:

- Hotel de ciudad (solo en situación 4, con condiciones específicas)

△ No se permite reducción del techo residencial existente.

△ Condiciones específicas de accesos y cumplimiento ambiental.



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
CALIFICACIÓN	B3x
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA EN METROS	320
ANCHO MÍNIMO DE PARCELA EN METROS	14
ALTURA EN NÚMERO DE PLANTAS	3 + a
ALTURA MÁXIMA EN METROS	10'2 + 3 (*)
ALTURA TOTAL EN METROS	10'2 + 5 (*)
VUELO MÁXIMO EN METROS DE CUALQUIER TIPO DE CUERPO O ELEMENTO VOLADO	0'7
RETRANQUEO DE FACHADA RESPETO DE LA ALINEACIÓN OFICIAL EN METROS	--
ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL (VIVIENDAS POR M2 DE SUELO COMPRENDIDO DENTRO DE LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE)	1/26
ALTURA MÁXIMA TECHO PB EN METROS	4'3

## 6. PERFIL DE INVERSIÓN

### Activo recomendado para:

- Inversores patrimoniales
- Promotores residenciales
- Family offices
- Estrategias de rehabilitación y reposicionamiento

### Claves de inversión:

- Ubicación urbana consolidada
- Normativa clara y favorable
- Rentabilidad inicial por inquilinos
- Potencial de incremento de valor tras reforma

## 7. CONCLUSIÓN

Este edificio representa una **oportunidad sólida de inversión** en Palma de Mallorca, combinando **ingreso inmediato, seguridad urbanística y potencial de desarrollo** en una de las ciudades con mayor demanda residencial del Mediterráneo.

## 8. ANÁLISIS DE VALOR Y ESCENARIOS DE EXPLOTACIÓN

### 8.1 Valor actual del activo (situación “as is”)

- **Precio de oferta:** 750.000 €
- **Superficie construida:** 400 m<sup>2</sup>



- **Precio medio:** 1.875 €/m<sup>2</sup>

Para un edificio urbano con normativa B3x, ocupación parcial y necesidad de actualización, el activo se sitúa **por debajo de valores de producto terminado en la zona**, lo que deja margen claro para creación de valor vía gestión activa o desarrollo.

La presencia de **inquilinos en activo** permite:

- Ingreso inmediato
- Reducción de coste de oportunidad
- Estrategia escalonada de reposicionamiento

## **8.2 Escenario 1 · Inversión patrimonial (Buy & Hold)**

### **Estrategia**

- Mantener el activo en explotación
- Actualización progresiva de viviendas
- Optimización de rentas conforme a mercado

### **Ventajas**

- Riesgo contenido
- Flujo de caja desde el primer momento
- Revalorización natural del activo por ubicación

### **Resultado esperado**

- Incremento de rentas tras adecuación
- Mejora del valor del activo sin cambio de uso
- Perfil adecuado para inversor conservador o family office

## **8.3 Escenario 2 · Rehabilitación y reposicionamiento residencial**

### **Estrategia**

- Reforma integral del edificio
- Reconfiguración de viviendas
- Puesta en valor de ático y espacios exteriores

### **Hipótesis de salida (estimativa)**



- Vivienda reformada en la zona: **3.500 – 4.500 €/m<sup>2</sup>**
- Valor potencial de producto terminado:  
**≈ 1.300.000 € – 1.700.000 €**

#### **Claves**

- Elevado diferencial entre valor actual y valor de salida
- Especial atractivo para promotor urbano
- Posibilidad de venta por unidades o en bloque

#### **8.4 Escenario 3 · Desarrollo residencial optimizado (según normativa)**

##### **Estrategia**

- Ajuste del proyecto a parámetros B3x
- Máximo aprovechamiento de edificabilidad
- Producto final orientado a vivienda urbana de calidad

##### **Factores clave**

- 3 plantas + ático retranqueado
- Índice residencial favorable
- Ubicación muy demandada por usuario final

##### **Resultado**

- Optimización del suelo
- Alto atractivo comercial
- Incremento significativo del valor residual del activo

#### **8.5 Escenario 4 · Activo mixto (residencial + servicios)**

##### **Estrategia**

- Viviendas en plantas superiores
- Uso compatible en planta baja (oficinas, servicios, comercio permitido)

##### **Ventajas**

- Diversificación de ingresos
- Mayor resiliencia frente a ciclos de mercado
- Perfil atractivo para inversor profesional



## 8.6 Conclusión del análisis de valor

Este activo permite **múltiples estrategias de explotación**, todas ellas con sentido económico, destacando:

- **Barrera de entrada razonable** para Palma de Mallorca
- **Normativa clara** y edificabilidad definida
- **Margen de creación de valor** mediante gestión, reforma o desarrollo
- **Liquidez futura elevada** por ubicación y tipología

Nos encontramos ante un **activo flexible**, apto tanto para **inversión patrimonial** como para **operación promotora**, con un perfil riesgo–retorno equilibrado.

### Nota técnica

Las cifras de valor futuro indicadas son **estimaciones orientativas**, sujetas a:

- Proyecto definitivo
- Costes de rehabilitación

## 8. CONTACTO PROFESIONAL

### JESUS PORRAS ORTIZ

Arquitecto Urbanista

Gestión de Patrimonios Inmobiliarios

Perito Tasador

Móvil: +34 606 03 86 59

[Jesus.porras@remax.es](mailto:Jesus.porras@remax.es)

### THE RE/MAX COMMERCIAL & COLLECTION

Especialista en Productos Singulares.

Perito Inmobiliario, Valoraciones y Tasaciones

Coordinador COMMERCIAL PREMIUM

Gestión y Desarrollos Urbanos

Formador VALORACIONES AGORA MLS

REALTOR CRS

Ponente ESCUELA REMAX ESPAÑA.

Miembro de Asociación Empresarial COEMAC

Miembro Asociación empresarial AFÍN

Miembro Asociación Empresarial KCN

<https://www.linkedin.com/in/jesus-porras-consultor/>

AGENTE N°1 ESPAÑA, **RE/MAX COMMERCIAL AÑO 2016**, Premio Club Ejecutivo

GRUPO N°2 ESPAÑA, **RE/MAX COMMERCIAL AÑO 2.017**

GRUPO N°2 ESPAÑA, **RE/MAX COMMERCIAL AÑO 2.018**

GRUPO JESUS PORRAS **RE/MAX COMMERCIAL N.º 7º MUNDIAL AÑO 2.018**

GRUPO N1º ESPAÑA **RE/MAX COMMERCIAL AÑO 2.019**

GRUPO N1º ESPAÑA **RE/MAX COMMERCIAL AÑO 2.020**

GRUPO N2º ESPAÑA **RE/MAX COLLECTION AÑO 2.021**

GRUPO N4º ESPAÑA **RE/MAX COMMERCIAL AÑO 2.022**

GRUPO N3º MADRID **RE/MAX COMMERCIAL AÑO 2.022**

GRUPO JESUS PORRAS **RE/MAX COMMERCIAL N.º 18º MUNDIAL AÑO 2.023**

GRUPO JESUS PORRAS **RE/MAX COMMERCIAL N.º 10º EUROPA AÑO 2.023**

GRUPO N2º ESPAÑA **RE/MAX COMMERCIAL AÑO 2.023**

GRUPO JESUS PORRAS **RE/MAX COMMERCIAL N.º 1º AÑO 2.024**

OFICINA N° 3 **RE/MAX COMMERCIAL AÑO 2.024.**

### RE/MAX Premium – Commercial & Collection