01 — ACTIVO EN EXPLOTACIÓN TURÍSTICA · MADRID

Activo Turístico en Cuatro Caminos

7 estudios turísticos en explotación · licencia de casa de huéspedes en vigor · arrendados en bloque a un operador consolidado con renta fija mensual. Cuatro Caminos, Madrid (Tetuán).

- Inversión 100 % pasiva
- Licencia turística vigente
- Renta fija mensual

PRECIO DE VENTA
1.350.000 €

RENTA NETA ANUAL
84.656 €

RENTABILIDAD NETA*
5,9 %

* Rentabilidad neta anual sobre la inversión total, tras gastos a cargo de la propiedad. Importes sin IVA. Cifras estimadas sujetas a verificación en due diligence.

Activo turístico estabilizado con renta fija

Local en explotación como casa de huéspedes, arrendado íntegramente a un operador especializado que asume gestión, comercialización, mantenimiento y riesgo de ocupación. El inversor percibe renta desde el primer día, sin fase de puesta en marcha ni periodo de carencia.

TESIS DE INVERSIÓN

1. **Activo ya estabilizado.** En explotación desde noviembre de 2024 con pagos puntuales acreditados: no hay riesgo de arranque ni carencia de rentas.
2. **Inversión 100 % pasiva.** El operador asume explotación, mantenimiento, suministros y riesgo de ocupación; la propiedad solo soporta IBI, seguro y comunidad.
3. **Licencia turística en vigor.** La casa de huéspedes ya está concedida. Obtener una nueva licencia en Madrid es hoy extraordinariamente complejo: valor regulatorio difícilmente replicable.
4. **Contrato largo y con garantías.** Vigencia hasta noviembre de 2033, obligado cumplimiento hasta noviembre de 2027 y 4 mensualidades cubiertas entre fianza y aval. Actualización IPC al alza desde 2028, con tope del 5 %.
5. **Entrada por debajo de mercado.** 5.121 €/m² frente a los 6.035 €/m² de media de los comparables de la zona: un descuento aproximado del 15 %.

MERCADO Y UBICACIÓN

Tetuán · Cuatro Caminos — Madrid

Eje financiero en transformación, con alta concentración de sedes corporativas y proximidad a AZCA. Entorno inmediato del Bernabéu, Castellana y Nuevos Ministerios.

Conectividad — Metro L1 · L2 · L6

A 2 minutos del metro, acceso directo a Bravo Murillo y M-30, y centro de Madrid en menos de 10 minutos.

Recorrido de la zona — +60 % desde 2022

Fuerte regeneración urbana y revalorización sostenida del precio de compra. La rentabilidad neta residencial media de la zona se sitúa en torno al 3,3 %, frente al 5,9 % de este activo.

7.563 €	7	2033	100 %
RENTA MENSUAL	ESTUDIOS TURÍSTICOS	CONTRATO VIGENTE HASTA	INVERSIÓN PASIVA

Estructura de la inversión

COSTES DE ADQUISICIÓN

Precio de compra	**1.350.000 €**
AJD (1,5 %)	**20.250 €**
Notaría + Registro + Otros	**1.500 €**
Honorarios Urbanitae	**57.173 €**
Inversión total	**1.428.923 €**

Importes sin IVA. El activo no requiere reforma ni acondicionamiento: se encuentra íntegramente rehabilitado, amueblado y equipado.

RENTABILIDAD ANUAL

Renta bruta anual	**90.756 €**
Comunidad	**-1.200 €**
Seguro	**-500 €**
IBI	**-2.400 €**
Otros	**-2.000 €**
Renta neta anual	**84.656 €**

RENTABILIDAD NETA S/ INVERSIÓN TOTAL **5,9 %**

Cifras estimadas sobre la explotación actual, sujetas a verificación en due diligence. No constituyen oferta vinculante ni recomendación de inversión.

GARANTÍAS DE COBRO

Cuatro mensualidades de renta cubiertas. Fianza legal equivalente a 2 mensualidades **14.700 €** más garantía adicional (depósito o aval bancario) por otras 2 mensualidades. Obligado cumplimiento en vigor hasta noviembre de 2027 y actualización de renta conforme al IPC, solo al alza y con tope del 5 %, desde 2028.

REF.	UNIDAD	UBICACIÓN	USO	M² ÚTILES	RENTA ANUAL IMPUTADA*
E1	Estudio 1	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	28,64	17.099 €
E2	Estudio 2	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	24,42	14.580 €
E3	Estudio 3	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	19,79	11.815 €
E4	Estudio 4	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	20,14	12.024 €
E5	Estudio 5	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	20,32	12.131 €
E6	Estudio 6	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	19,64	11.725 €
E7	Estudio 7	Cuatro Caminos · Madrid	Casa de huéspedes	19,06	11.382 €
	Total activo	**7 estudios · única referencia catastral**	**Operador especializado**	**152,01**	**90.756 €**

* El conjunto se arrienda bajo un único contrato de arrendamiento al operador. La renta se imputa por unidad en proporción a la superficie útil, a efectos meramente informativos. Superficies útiles según plano; superficie bruta equivalente aproximada de 39 m² por unidad.

EL OPERADOR

Operador especializado

Operador hotelero digital especializado en apartamentos equipados en ubicaciones prime. Modelo **rent-to-rent**: abona renta fija al propietario y asume gestión, comercialización, mantenimiento y riesgo de ocupación. Distribución multicanal en Airbnb, Booking y estancia corporativa de media y larga duración.

+5
AÑOS DE TRAYECTORIA

+170
UNIDADES GESTIONADAS

45
UBICACIONES EN MADRID

PASOS A SEGUIR

01 · RESERVA

Reserva del activo

Acceso a documentación y bloqueo de la operación.

02 · ARRAS

Contrato de arras

7-10 días desde la reserva. 10 % del precio + 50 % de honorarios.

03 · ESCRITURA

Firma y cierre

60-90 días desde arras. 90 % restante + 50 % de honorarios.

Documento confidencial de carácter comercial. Las cifras son estimaciones sujetas a verificación en due diligence y no constituyen oferta vinculante ni recomendación de inversión.