



Promoción Embajadores 199

Abril 2026

Aviso Legal y Limitaciones de Responsabilidad

Este informe tiene un propósito exclusivamente informativo y orientativo, en relación con el Proyecto Gavà Mar, que consiste en viviendas de obra nueva. El documento aborda aspectos relacionados con la promoción, el estado de comercialización y las características generales del proyecto. La información ha sido elaborada por Urbanitae a partir de fuentes públicas y privadas, así como de datos proporcionados por el promotor, sin haber sido auditadas ni verificadas profesionalmente por terceros

Los elementos visuales del informe, como infografías, renders y planos, son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

Urbanitae y sus colaboradores no garantizan la veracidad, exactitud, integridad ni suficiencia de los datos presentados en el informe. No asumen responsabilidad alguna por la información contenida ni por las decisiones que terceros puedan tomar en base a ella

Índice

- 01. Promoción
- 02. Comparables de mercado
- 03. Localización
- 04. Renders
- 05. Propiedad a la venta
- 06. Crecimiento y fuerte revalorización
- 07. Timeline
- 08. Estructura de pagos
- 09. Promotor

01. Promoción

Tras la comercialización de varias unidades en la promoción **Embajadores 199, Madrid**, incorporamos una **nueva vivienda exclusiva**, una oportunidad puntual dentro un mercado con escasez de producto comparable y limitada oferta de obra nueva

Esta unidad destaca por sus características únicas dentro del edificio, **con más de 5 metros de altura libre** y grandes ventanales que potencian la entrada de luz natural, además de una **terrace privada de aproximadamente 14 m²**. Un espacio diferencial difícil de replicar en la zona

La vivienda cuenta con una distribución de **2 dormitorios y 2 baños**, e incluye plaza de garaje y trastero, configurando un producto muy completo que combina amplitud, diseño y funcionalidad.

El proyecto consiste en una rehabilitación integral de un edificio existente combinada con obra nueva de alta eficiencia, dando lugar a viviendas modernas con altos estándares de calidad

El mercado de Arganzuela presenta un claro desequilibrio entre oferta y demanda, **con revalorizaciones superiores al 55% desde 2021**, reforzando la solidez de la inversión

La operación combina una compra **con descuento relevante con un producto ideal para alquiler**, ofreciendo flexibilidad y optimización de rentabilidad



02. Comparables de mercado

Área	Nombre	m ² *	€	Garaje	€/m ²	Dormitorios	Estado
Embajadores ABAUCO	Embajadores, 199	77 m²	619.250 €	Incluido	8.045 €/m²		
	Primera Planta Exterior	95 m ²	720.000 €	Incluido	7.582 €/m ²	3 D	Exclusiva Urbanitae
	Primera Planta Exterior	69 m ²	560.000 €	Incluido	8.160 €/m ²	2 D	Exclusiva Urbanitae
	Segunda Planta Exterior	71 m ²	575.000 €	Incluido	8.077 €/m ²	2 D	Exclusiva Urbanitae
	Segunda Planta Exterior	73 m ²	622.000 €	Incluido	8.509 €/m ²	2 D	Exclusiva Urbanitae
Evela by Darya Homes	1.Mazarredo, 18	97 m²	851.200 €	25.000 €	9.077 €/m²		
	Segunda Planta Exterior	87 m ²	792.000 €	25.000 €	9.353 €/m ²	2 D	En venta
	Tercera Planta Exterior	87 m ²	815.000 €	25.000 €	9.641 €/m ²	2 D	En venta
	Tercera Planta Exterior	109 m ²	829.000 €	25.000 €	7.869 €/m ²	2 D	En venta
	Tercera Planta Exterior	91 m ²	829.000 €	25.000 €	9.396 €/m ²	2 D	En venta
	Primera planta Exterior	109 m ²	991.000 €	25.000 €	9.344 €/m ²	2 D	En venta
NEO by Darya Homes	2.Tarragona, 1	95 m²	799.000 €	35.000 €	8.825 €/m²		
	Sexta Planta Exterior	95 m ²	799.000 €	35.000 €	8.825 €/m ²	2 D	En venta
Lasaba Living	3. Juan de Vera, 13	111 m²	935.000 €	Incluido	8.386 €/m²		
	Sexta Planta Exterior	91 m ²	740.000 €	-	8.117 €/m ²	2D	En venta
	Séptima Planta Exterior	132 m ²	1.130.000 €	-	8.572 €/m ²	3 D	En venta
	Sexta Planta Exterior	131 m ²	1.140.000 €	-	8.696 €/m ²	3 D	En venta
SMC 60	4.Santa María de la Cabeza, 60	117 m²	1.030.000 €	34.000 €	9.119 €/m²		
	Séptima Planta Interior	117 m ²	1.030.000 €	34.000 €	9.119 €/m ²	2 D	En venta
Media		105 m²	909.500 €	21.556 €	8.885 €/m²		

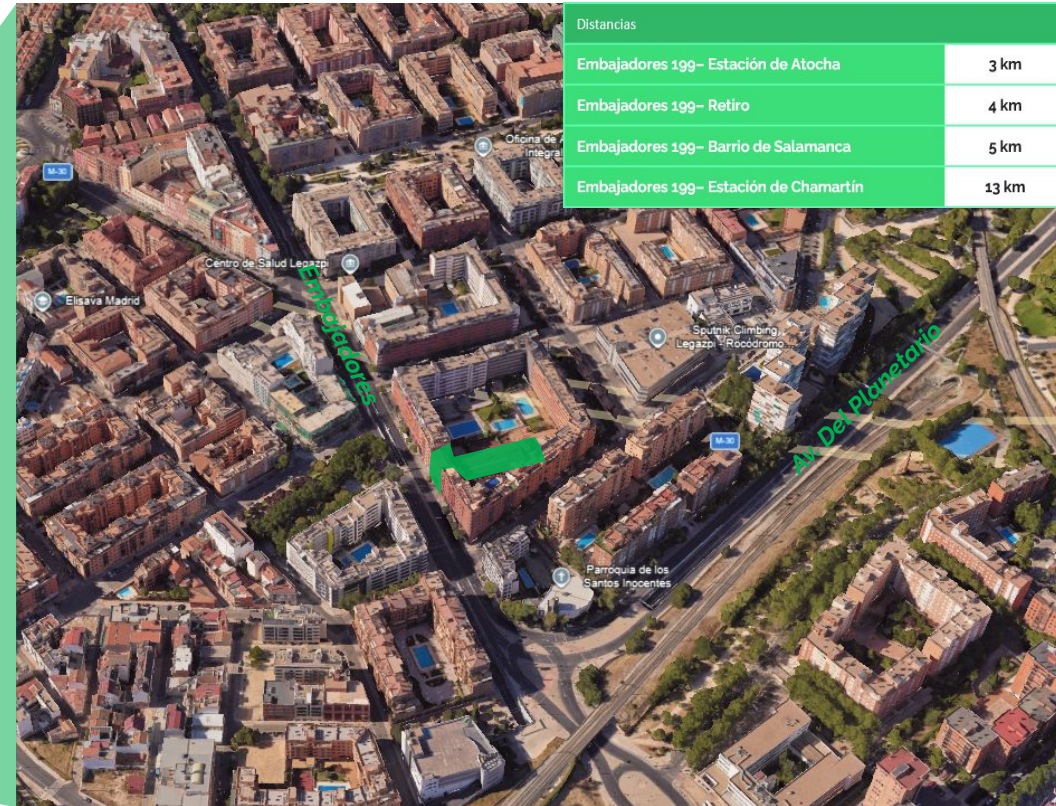
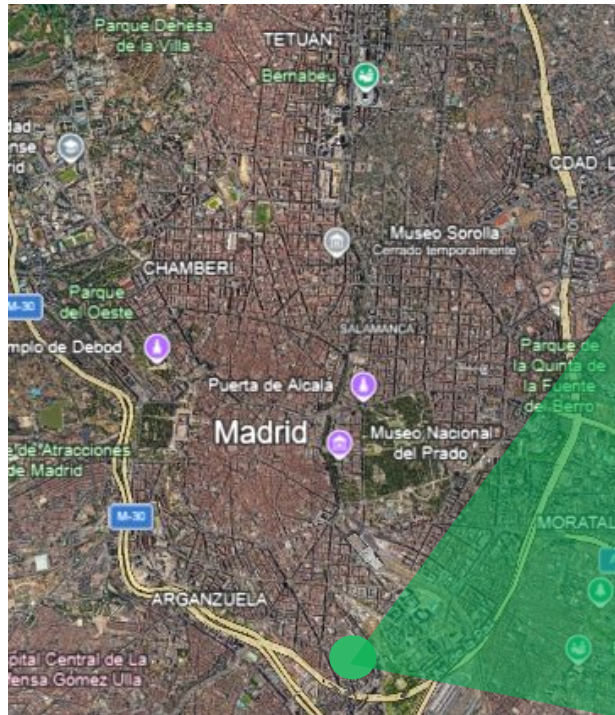


Descuento vs. Mercado 9,5%

Oportunidad de adquisición **con un 9,5% de descuento** frente a comparables, generando valor desde el primer momento

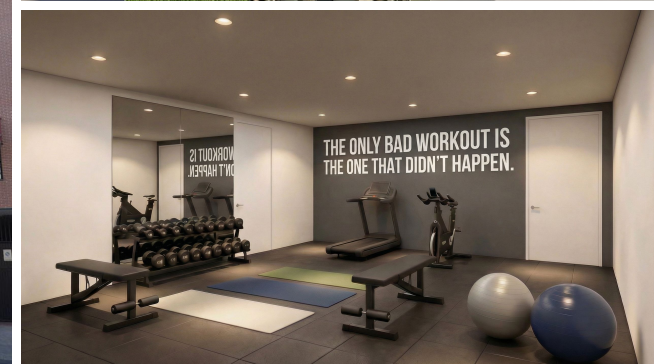
Estudio a fecha 09/04/2026. Precios sin IVA. Testigos seleccionados: obra nueva, misma tipología por número de dormitorios y superficies construidas incluyendo zonas comunes hasta 135 m² en el distrito de Arganzuela
*Los m² de las promociones analizadas han tenido en cuenta la superficie construida total, incluyendo zonas comunes.

03. Localización



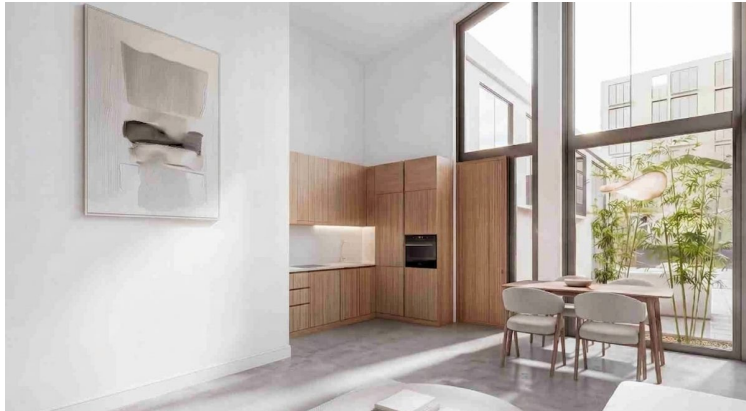
Distancias	
Embajadores 199- Estación de Atocha	3 km
Embajadores 199- Retiro	4 km
Embajadores 199- Barrio de Salamanca	5 km
Embajadores 199- Estación de Chamartín	13 km

04. Renders



Estos elementos visuales son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

04. Renders



Estos elementos visuales son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

04. Renders



Estos elementos visuales son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

05. Propiedad a la venta

1

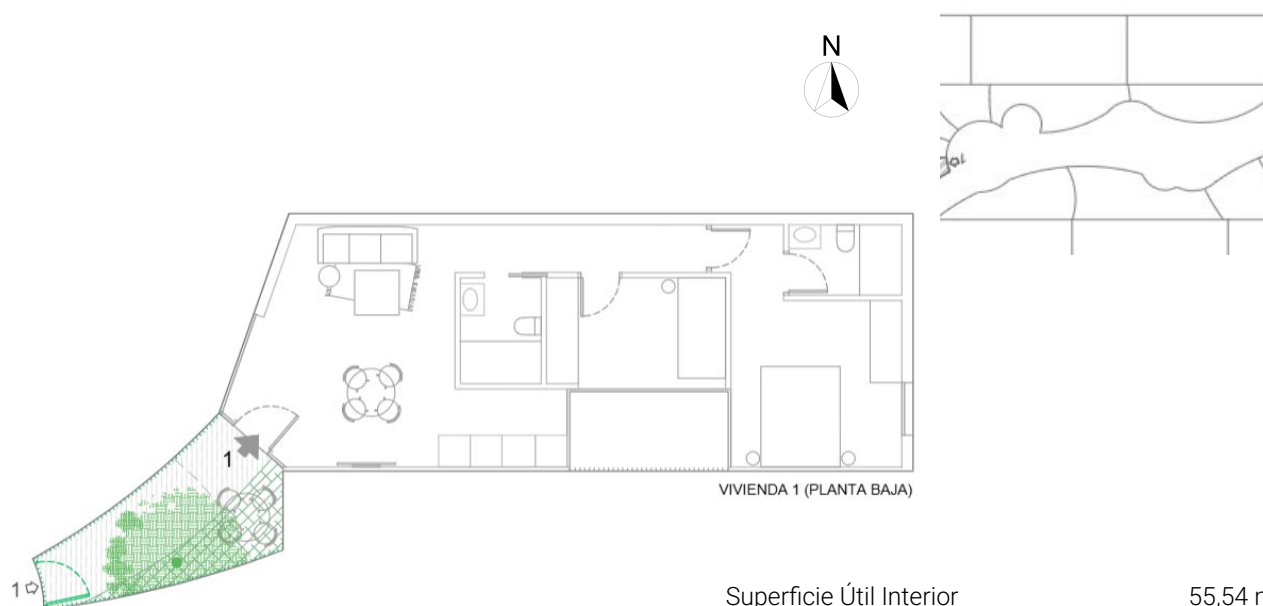
Loft 1º

Planta
Ascensor
M ² const. *
Exterior/interior
Dormitorios
Baños
Plazas de garaje **
Terraza
Trastero
Precio de Venta
€/m ²

Planta Baja

Sí
76
Interior
2D
2B
Incluido
Sí
Incluido
615.000€
8.092€

Loft - 1º



VIVIENDA 1 (PLANTA BAJA)

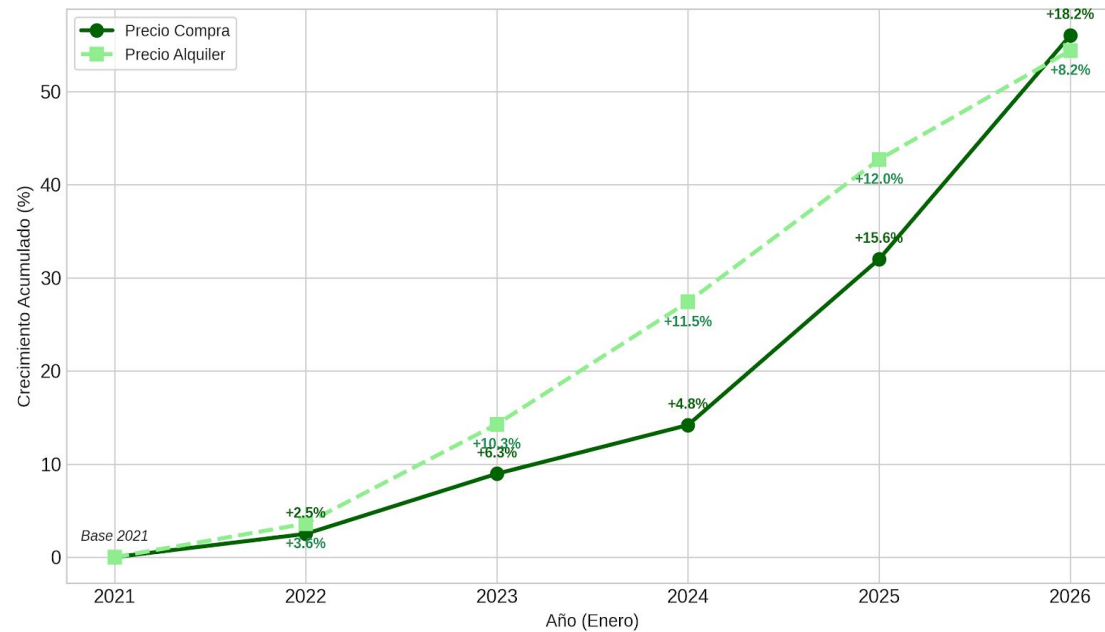
Superficie Útil Interior	55,54 m2
Superficie Útil Exterior	13,81 m2
Superficie Construida incluidas ZZCC	75,67 m2

*Precio total sin IVA Incluido, cálculo €/m2 sin IVA Incluido.

** Posibilidad de adquirir una plaza adicional por propiedad (35.000 € por unidad)

06. Crecimiento sostenido y fuerte revalorización

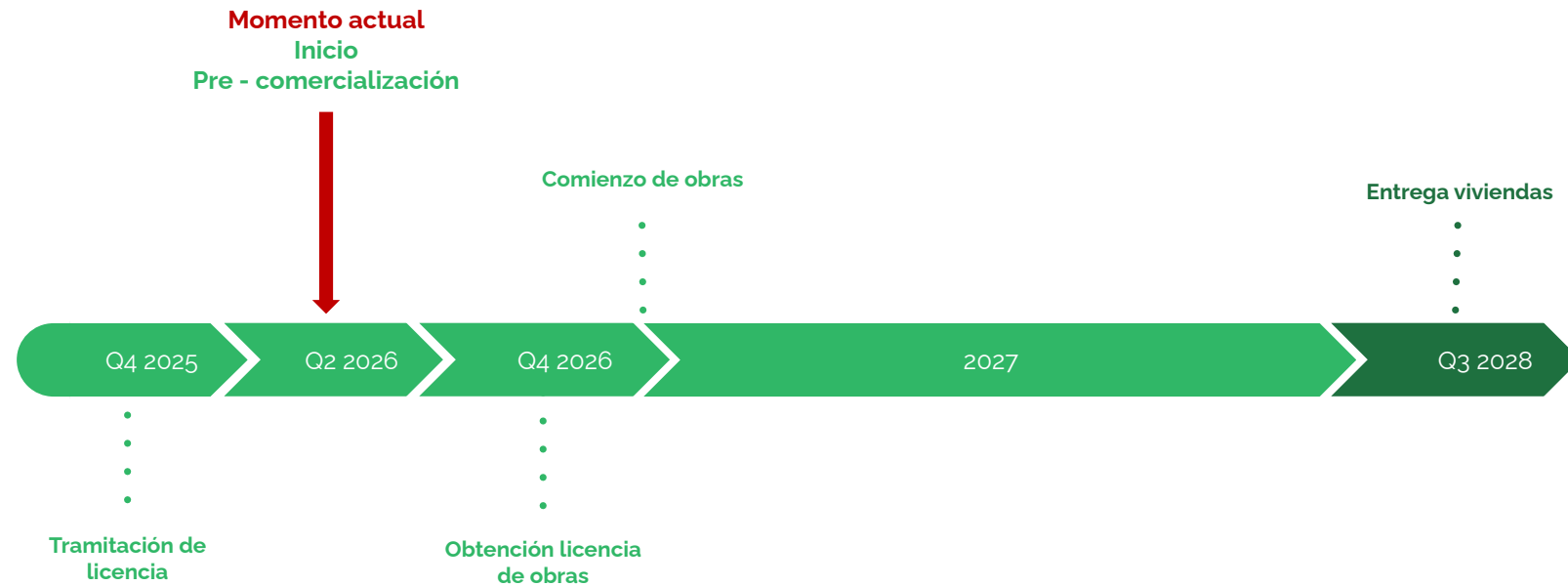
Evolución Porcentual Precio Compra vs Alquiler [Arganzuela] (Base 2021)



Fuente: Idealista

- El distrito de Arganzuela muestra una clara tendencia alcista, con un crecimiento acumulado superior al 55% desde 2021, impulsado por una fuerte presión de la demanda
- En compraventa, destaca la aceleración reciente, con **subidas del +15,6% en 2025 y +18,2% en 2026**, consolidando una revalorización muy sólida
- Por otro lado, en cuanto al mercado de alquiler, mantiene un crecimiento robusto (+8,2% en 2026), apoyado en la escasez de oferta, lo que refuerza la estabilidad de los ingresos
- En conjunto, Arganzuela se posiciona como una ubicación estratégica, con alto potencial de revalorización y rentabilidades en proceso de estabilización

07. Timeline



Los hitos reflejados en este timeline tienen carácter puramente indicativo y están sujetos a posibles modificaciones derivadas de circunstancias ajenas a la promoción. La organización no asume responsabilidad alguna por dichos cambios

08. Estructura de pagos



*IVA no incluido
**Fechas estimadas

09. Promotor

El promotor de esta promoción es **GRUPO ABAUCO**, una compañía de promoción inmobiliaria creada en 2019 cuyo equipo gestor cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector, en los que han participado en el desarrollo de proyectos a nivel nacional e internacional por un volumen de inversión total superior a 500 millones de euros

GRUPO ABAUCO engloba todas las fases del desarrollo de la promoción inmobiliaria, integrando dentro de la propia compañía la constructora que lleva a cabo los trabajos de ejecución de sus proyectos y la dirección facultativa.

La compañía centra su actividad en los sectores residencial y hotelero. Desde su fundación, **GRUPO ABAUCO** ha ejecutado la promoción de proyectos hoteleros y residenciales en Alemania y España, donde ha realizado la promoción del Hotel Zleep Madrid Airport o la rehabilitación del Hotel Westin Palace, entre otros



Ricardo Sanz Mediero
Director General



Ricardo Sanz Mediero es el socio fundador y Director General del **GRUPO ABAUCO**. Ricardo cuenta con **más de 15 años de experiencia en el sector de la promoción inmobiliaria**, en los que ha desarrollado proyectos en España, Alemania, República Checa, Hungría y Rumanía con un **volumen de inversión total superior a 500 millones de euros**.

De manera previa a su incorporación a **GRUPO ABAUCO**, Ricardo trabajó como Director Comercial, Director de Expansión y CEO de diversos grupos promotores.

Ricardo es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Antonio de Nebrija.

