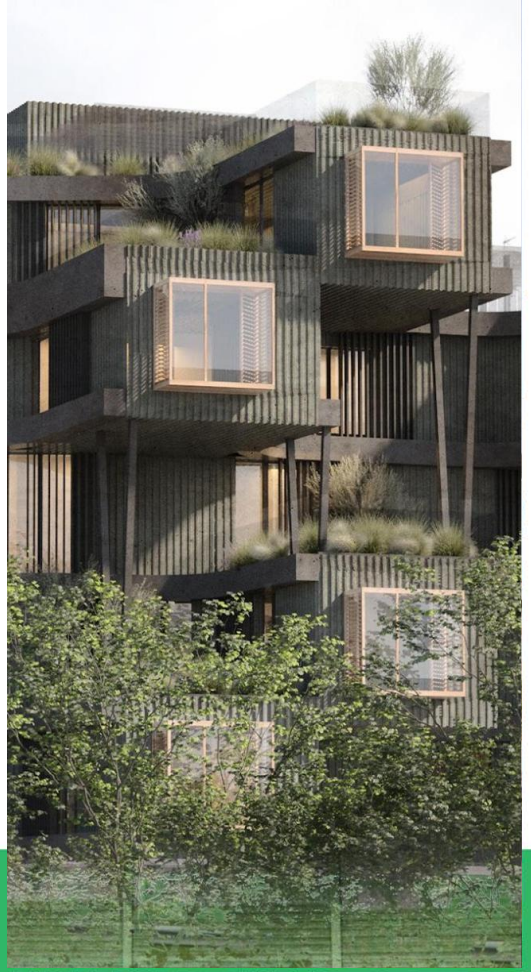


urbanitae
DIRECT INVESTMENTS

Promoción
López de Hoyos 247

Julio 2025

Aviso Legal y Limitaciones de Responsabilidad

Este informe tiene un propósito exclusivamente informativo y orientativo, en relación con el Proyecto López de Hoyos, 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. Propiedades a la venta
03. Comparables de mercado
04. Timeline
05. Ubicación y entorno
06. Renders y planos
07. Promotor
08. Memoria de calidades

01. Promoción

Promoción exclusiva de 23 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, diseñadas con amplias terrazas y grandes ventanales que inundan los espacios de luz natural. Cada propiedad ha sido diseñada para ofrecer el máximo confort, amplitud y funcionalidad. El edificio dispondrá de completas zonas comunes: piscina, gimnasio, sala polivalente, jardines y servicio de conserjería. Además, todas las viviendas cuentan con plaza de garaje y trastero.

Las unidades seleccionadas por Urbanitae en esta promoción se comercializan con un **18% de descuento** respecto al precio medio de propiedades comparables en la zona.

La distribución interior de las viviendas es flexible y permite adaptarse a las necesidades de cada comprador sin coste adicional. Además, **las terrazas han sido diseñadas con la posibilidad de cerrarse tras la entrega**, lo que permite ampliar de forma significativa la superficie útil de cada hogar.

Ubicación en Ciudad Lineal, una zona residencial consolidada, con todos los servicios y excepcionales conexiones de transporte.

Promotor	Grupo Abauco	Zonas Comunes	Jardín, piscina, gimnasio y sala de reuniones
Anejos	Plazas de garaje y trasteros	Estado Promoción	Preventa (venta sobre plano)
Calidades	Muy alta	Entrega prevista	Septiembre 2027

02. Propiedades a la venta

Propiedad	Planta	Ascensor	m² const.*	Exterior / Interior	Dormitorios	Baños	Plazas de garaje **	Terraza	Trastero	Precio de Venta	€/m²	
1	3ª	Sí	73	Exterior	1D	1B	1	Sí	Sí	526.500€	7.232	
2	2ª	Sí	89	Exterior	2D	1B	1	Sí	Sí	602.500€	6.739	
3	3ª	Sí	86	Exterior	2D	1B	1	No	Sí	602.500€	7.030	
4	3ª	Sí	83	Exterior	2D	1B	1	Sí	Sí	597.500€	7.163	***Reservado***
5	4º	Sí	104	Exterior	2D	2B	1	Sí	Sí	726.500€	6.956	
6	4º	Sí	92	Exterior	2D	1B	1	Sí	Sí	672.500€	7.317	

** Suma de la superficie construida de la propiedad incluyendo las zonas comunes (ponderando al 50% la terraza y al 25% los jardines, tanto privativos como comunes).*
*** Posibilidad de adquirir una plaza adicional por propiedad (27.500 € por unidad).*

03. Comparables de mercado

Las viviendas de esta promoción se comercializan con un **18% de descuento** respecto al precio medio de propiedades comparables en la zona

Área	Nombre	m² *	€	€/m²	Dormitorios	Distancia	Dirección	Fecha de Venta **	Comentarios
Colina	U. **López de Hoyos**	**87,95 m²**	**621.333 €**	**7.065 €/m²**			López de Hoyos, 247		Promoción de 24 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios con garaje y trastero. El proyecto incluye zonas comunes como piscina gimnasio, conserjería y sala de reuniones.
	Abauco	73 m²	526.500 €	7.232 €/m²	1 D			Exclusiva Urbanitae	
		89 m²	602.500 €	6.739 €/m²	2 D			Exclusiva Urbanitae	
		86 m²	602.500 €	7.030 €/m²	2 D			Exclusiva Urbanitae	
		83 m²	597.500 €	7.163 €/m²	2 D			Exclusiva Urbanitae	
		104 m²	726.500 €	6.956 €/m²	2 D			Exclusiva Urbanitae	
		92 m²	672.500 €	7.317 €/m²	2 D			Exclusiva Urbanitae	
Colina	1. **José Silva 17**	**103 m²**	**913.286 €**	**8.867 €/m²**		300 m	José Silva, 17		Promoción de 18 viviendas de 2 y 3 dormitorios con terrazas en José Silva 17, Arturo Soria. Diseño contemporáneo. Piscina y jardines en zonas comunes.
	Orinoquia	97 m²	895.000 €	9.227 €/m²	2 D			En venta	
		108 m²	899.000 €	8.324 €/m²	2 D			En venta	
		96 m²	903.000 €	9.406 €/m²	2 D			En venta	
		97 m²	909.000 €	9.371 €/m²	2 D			En venta	
		110 m²	822.000 €	7.473 €/m²	2 D			24/2/2025	
		97 m²	879.000 €	9.062 €/m²	2 D			18/5/2025	
		116 m²	1.086.000 €	9.362 €/m²	2 D			21/6/2025	
Colina	2. **Allendesalazar**	**117 m²**	**904.500 €**	**7.764 €/m²**		500 m	Allendesalazar		Promoción exclusiva de 17 viviendas: pisos, bajos con jardín y áticos de diseño contemporáneo y espacios luminosos. Residencial privado con dos piscinas, solarium, zonas ajardinadas, gimnasio, garaje y trasteros.
	Grupo ABU	117 m²	910.000 €	7.778 €/m²	2 D			En venta	
		116 m²	899.000 €	7.750 €/m²	2 D			En venta	
Atalaya	3. **Arturo Soria 224**	**92 m²**	**840.250 €**	**9.158 €/m²**		800 m	Arturo Soria, 224		Promoción exclusiva con aparcamiento privado, conserjería y control de seguridad, zonas ajardinadas comunes, amplias terrazas privativas y piscina.
	-	97 m²	822.000 €	8.474 €/m²	2D			23/6/2025	
		90 m²	797.000 €	8.856 €/m²	2D			17/4/2025	
		90 m²	928.000 €	10.311 €/m²	2D			5/5/2025	
		90 m²	814.000 €	9.044 €/m²	2D			3/6/2025	
Pinar del Rey	4. **Mesena 82**	**118 m²**	**909.200 €**	**7.705 €/m²**		1.100 m	Mesena, 82		Promoción de 63 viviendas exclusivas de 1 a 4 dormitorios en tres edificios de diseño contemporáneo. Piscina, gimnasio y zonas verdes.
		118 m²	909.200 €	7.705 €/m²	2D			31/5/2025	
San Pascual	5. **HT10**	**101 m²**	**825.000 €**	**8.141 €/m²**		1.300 m	Hernández de Tejada, 10		Promoción de 12 viviendas de 2 y 3 dormitorios en Arturo Soria, con terrazas, bajos con jardín y áticos. Zonas comunes con solárium y lámina de agua. Diseño funcional y elegante.
	HT 10	102 m²	730.000 €	7.157 €/m²	2 D			En venta	
		100 m²	770.000 €	7.700 €/m²	2 D			En venta	
		102 m²	975.000 €	9.559 €/m²	2 D			En venta	
San Pascual	6. **Arturo Soria, 98**	**92 m²**	**841.000 €**	**9.141 €/m²**		1.630 m	Arturo Soria, 98		Promoción de 10 viviendas en Madrid, bajos con jardín y áticos con piscina.Piscina, gimnasio y jardín comunitarios. 2 plazas de garaje con recarga y trastero.
	VIPCASA	92 m²	841.000 €	9.141 €/m²	2 D			En venta	

Media	**102 m²**	**877.122 €**	**8.650 €/m²**

Descuento vs. Mercado	**18,3%**

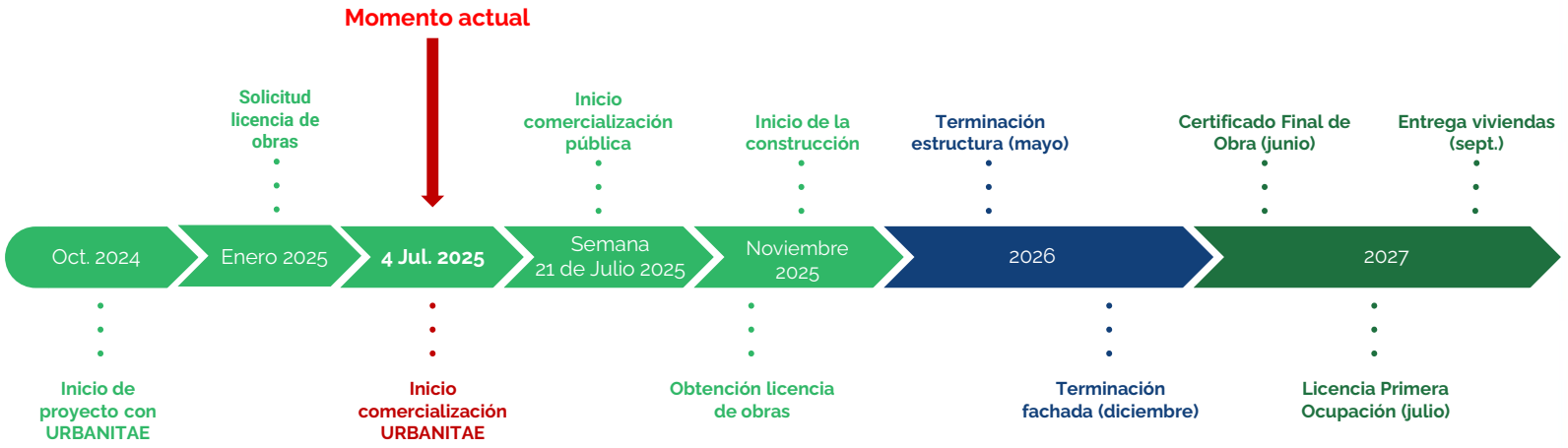
Ubicación

Estudio a fecha 01/07/2024. Precios sin IVA. Testigos seleccionados: obra nueva, misma tipología por número de dormitorios (salvo el 1D) y superficies construidas hasta 120 m². Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información pública, no habiendo sido auditada ni sujeta a verificación profesional por parte de un tercero. Ni Urbanitae ni sus colaboradores dan garantía (expresa o implícita) ni aceptan responsabilidad u obligación en relación con la exactitud o suficiencia de la información contenida en este documento. Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro se refieren exclusivamente a la fecha en la que se manifestaron, no constituyen garantía alguna de resultados futuros.

** Los m2 de las promociones analizadas han tenido en cuenta la superficie construida total, incluyendo zonas comunes y ponderando terrazas y jardines según ratio de mercado del 25% o 50%.*

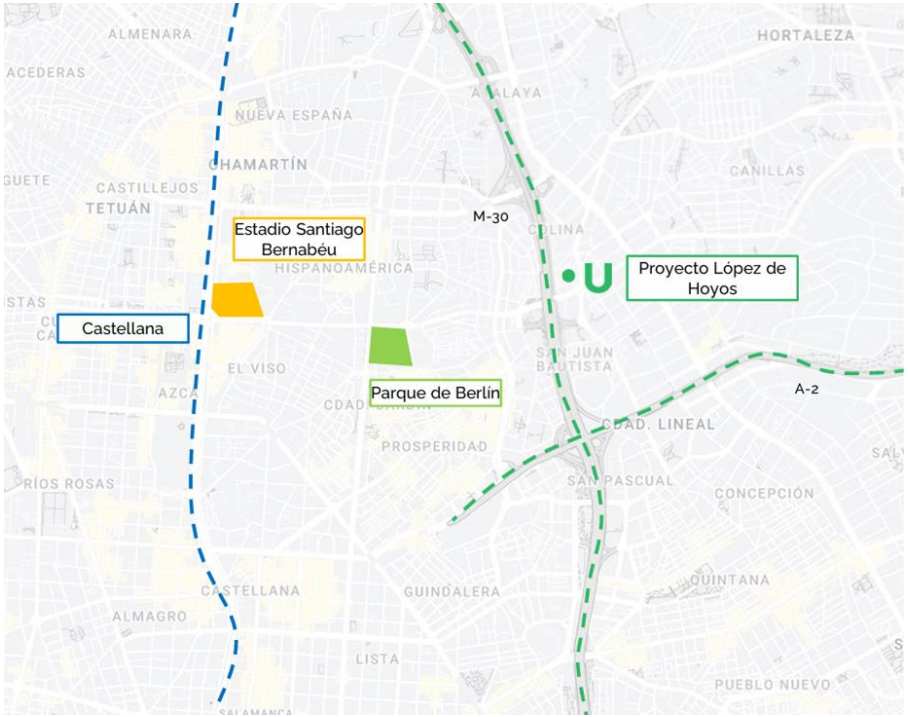
*** Se considera como fecha de venta aquella en la que se retiró el anuncio de los portales inmobiliarios.*

04. 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.

05. Ubicación y entorno

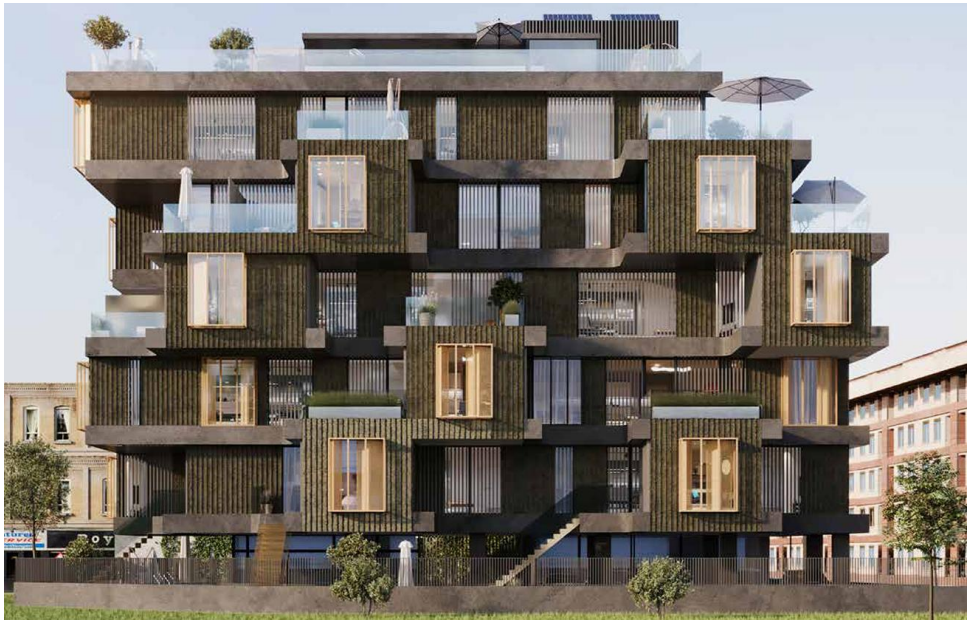


Ubicado junto a la emblemática calle Arturo Soria, en un entorno residencial consolidado con comercios de proximidad y zonas verdes, este enclave combina calidad de vida y servicios. A pocos minutos del metro Alfonso XIII y varias líneas de autobús, goza de excelentes conexiones y rápido acceso a la M-30 y A-2.

	5´	10´	15´
Transporte Público	●		
Supermercados		●	
Colegios			●
Restaurantes	●		
Centros comerciales		●	
Farmacia		●	
Aeropuerto			●

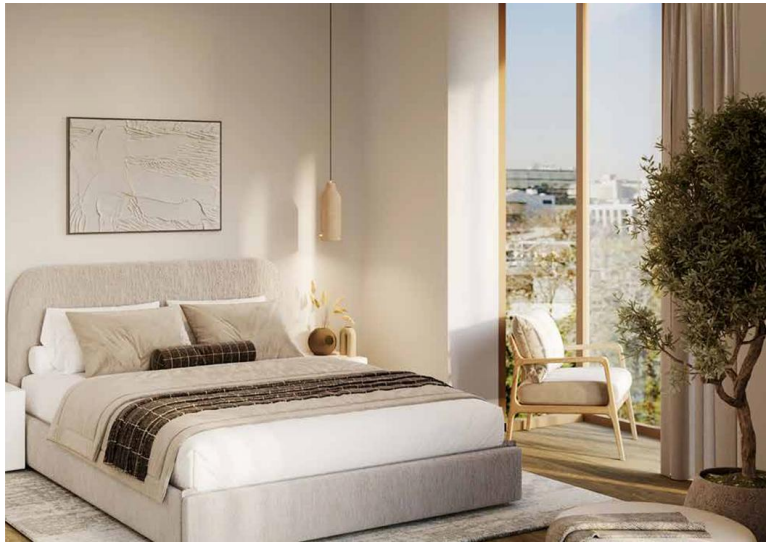
1. Barrio Salamanca
2. Barrio Chamartín
3. Madrid Centro
4. Aeropuerto Madrid-Barajas

06. Renders y planos



06. Renders y planos

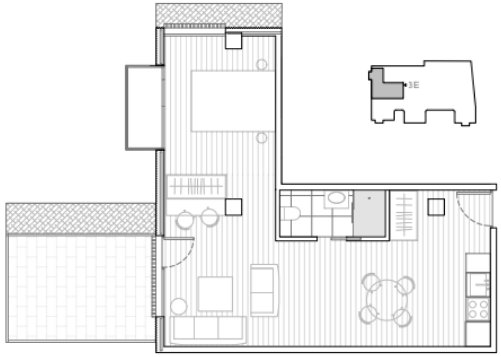
06. Renders y planos



06. Renders y planos

06. Renders y planos

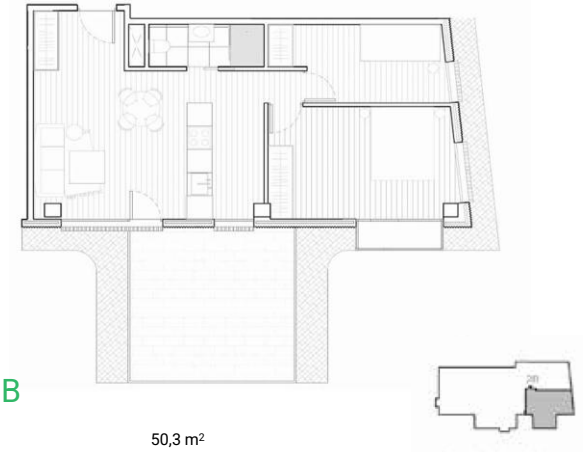
1



PLANTA 3 3ºE

Superficie Útil Interior	42,5 m²
Superficie Terraza	9,9 m²
Superficie Construida incluidas ZZCC***	72,8 m²

2



PLANTA 2 2ºB

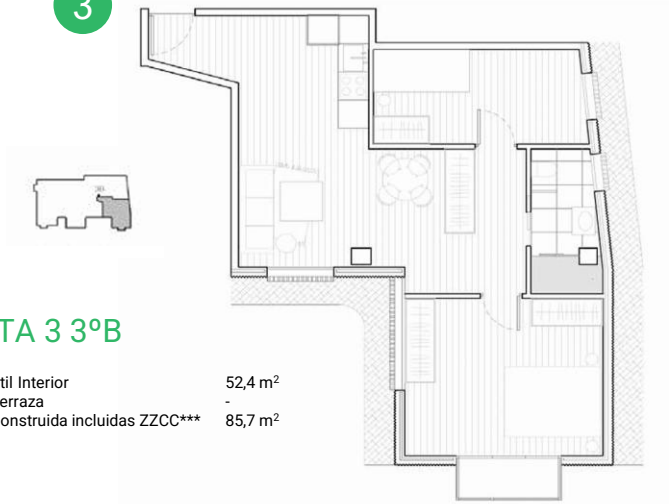
Superficie Útil Interior	50,3 m²
Superficie Terraza	16,3 m²
Superficie Construida incluidas ZZCC***	89,4 m²

La distribución interior de las viviendas permite su adaptación a las necesidades de cada comprador sin coste adicional*. Asimismo, las terrazas están preparadas para su posible cerramiento, lo que permitirá considerablemente ampliar la superficie útil **

** Adaptaciones sujetas a que no impliquen modificaciones estructurales y sean técnicamente viables. ** El cerramiento de las terrazas se realizará tras la entrega de las viviendas y deberá ajustarse a los acuerdos que se adopten en la junta de propietarios.*
**** Cálculo m2: Suma de la superficie construida incluyendo las zonas comunes y ponderando al 50% la terraza y al 25% los jardines (tanto privativos como comunes).*

06. Renders y planos

3



PLANTA 3 3ºB

Superficie Útil Interior	52,4 m²
Superficie Terraza	-
Superficie Construida incluidas ZZCC***	85,7 m²

4

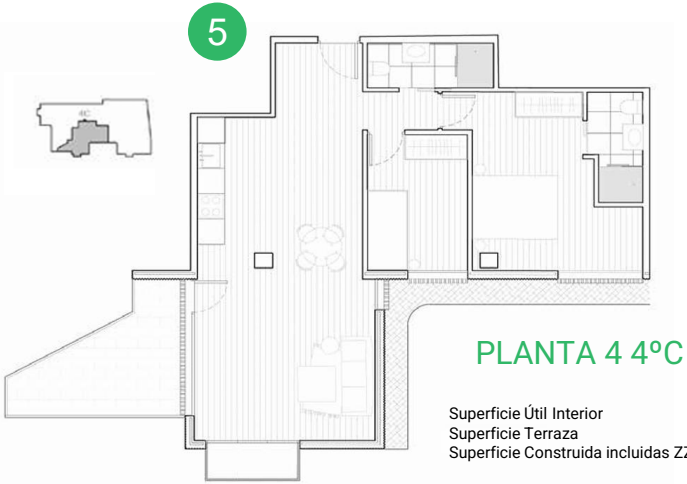
PLANTA 3 3ºC

Superficie Útil Interior	46,7 m²
Superficie Terraza	17,0 m²
Superficie Construida incluidas ZZCC***	83,4 m²

La distribución interior de las viviendas permite su adaptación a las necesidades de cada comprador sin coste adicional*. Asimismo, las terrazas están preparadas para su posible cerramiento, lo que permitirá considerablemente ampliar la superficie útil **

** Adaptaciones sujetas a que no impliquen modificaciones estructurales y sean técnicamente viables. ** El cerramiento de las terrazas se realizará tras la entrega de las viviendas y deberá ajustarse a los acuerdos que se adopten en la junta de propietarios.*
**** Cálculo m2: Suma de la superficie construida incluyendo las zonas comunes y ponderando al 50% la terraza y al 25% los jardines (tanto privativos como comunes)*

06. Renders y planos

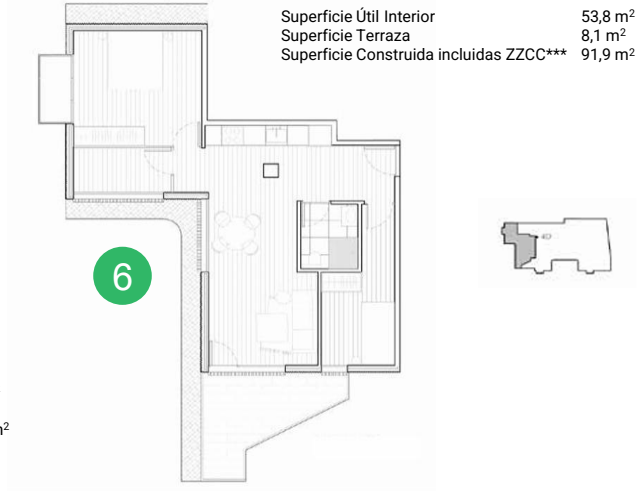


PLANTA 4 4ºC

Superficie Útil Interior	62,1 m²
Superficie Terraza	8,4 m²
Superficie Construida incluidas ZZCC***	104,4 m²

PLANTA 4 4ºD

Superficie Útil Interior	53,8 m²
Superficie Terraza	8,1 m²
Superficie Construida incluidas ZZCC***	91,9 m²



La distribución interior de las viviendas permite su adaptación a las necesidades de cada comprador sin coste adicional*. Asimismo, las terrazas están preparadas para su posible cerramiento, lo que permitirá considerablemente ampliar la superficie útil **

** Adaptaciones sujetas a que no impliquen modificaciones estructurales y sean técnicamente viables. ** El cerramiento de las terrazas se realizará tras la entrega de las viviendas y deberá ajustarse a los acuerdos que se adopten en la junta de propietarios.*
**** Cálculo m2: Suma de la superficie construida incluyendo las zonas comunes y ponderando al 50% la terraza y al 25% los jardines (tanto privativos como comunes)*

07. 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

ABAUCO

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.

07. Promotor

Proyecto Alcotán Zabala

Promoción residencial de obra nueva que engloba 12 viviendas de 1 y 2 dormitorios en el barrio de Ciudad Jardín (Madrid).

El proyecto está financiado a través de Urbanitae. Se encuentra con obra en curso.

Proyecto Narváez 30

Promoción de 15 exclusivas viviendas de 2 a 4 dormitorios en el nexo entre el Barrio de Salamanca y de Retiro..

El proyecto está financiado a través de Urbanitae. Se encuentra con obra en curso.

Residencial Ciel et Terre

Promoción y construcción de un complejo residencial que comprende 155 viviendas ubicado en Dusseldorf (Alemania).

La finalización del proyecto tuvo lugar en 2018 con una inversión total de 70.000.000€.

Hotel Westin Palace

Rehabilitación del emblemático hotel Westin Palace, ubicado en el centro de la ciudad de Madrid, en pleno Paseo de las Cortes.

GRUPO ABAUCO fue encargada de llevar a cabo los trabajos de adecuación y rehabilitación del hotel.

08. Memoria de calidades

Estructura y Fachada

- La estructura general del edificio es una solución mixta de Acero y Hormigón, la ampliación realizada se desarrolla con sistema de pórticos de pilares de hormigón armado y forjado unidireccional.
- Refuerzo y mejora puntual en estructura existente mediante soluciones metálicas.
- Los nuevos miradores y balconadas se construyen por medio de soluciones metálicas mixtas con forjados de chapa colaborante.
- El sistema de cerramientos de fachada elegido es de tabiquería seca con acabado estriado en mortero pintado para evitar la reverberación y mejorar las condiciones acústicas.

Albañilería

- El interior de los cerramientos va enfoscado y trasdosado con un sistema de entramado autoportante de placas de yeso con aislamiento térmico y acústico.
- Divisiones verticales realizadas con tabiquería seca de yeso con aislamiento térmico y acústico. Refuerzos en tabiquería de cocina para muebles.

Carpintería Exterior

- Carpinterías exteriores de PVC o aluminio de color gris grafito con rotura de puente térmico. Formadas por hojas abatibles y/o deslizantes en función de la ubicación, buscando mantener la mayor superficie de iluminación y ventilación posible. Persianas en todas las ventanas de dormitorios.
- Doble acristalamiento con vidrios de baja emisividad y alto poder de aislamiento térmico. Barandillas de balcones y balconadas de aluminio anodizado y/o vidrio.

Instalaciones

- La red de saneamiento se realizará con tubería de PVC.
- La instalación de climatización se realizará por medio de aerotermia ajustable de manera individual por estancia y la preinstalación de aire acondicionado.

OPCIONALES

- Hogar digitalizado con paquete de domótica
- Personalización armarios
- Personalización cocina
- Mamparas y espejos según diseño
- Muebles de baño según diseño
- Grifería encastrada
- Personalización distribución vivienda

La presente memoria de calidades se limita a describir, orientativamente, las características generales de la promoción en el momento en que se presta. Por tanto, los elementos, características e imágenes que aquí constan son susceptibles de alteración, sustitución o modificación por exigencias jurídicas, administrativas, técnicas, funcionales o dificultades de suministro. En cualquier caso, deberá estarse al contenido y memoria de calidades que conformen el contrato privado de compraventa que se firme.

08. Memoria de calidades

Carpintería interior

- Las puertas de entrada a las viviendas serán acorazadas.
- Las puertas interiores serán acabadas en chapado de tipo madera natural o lacadas en blanco según proyecto.
- Los armarios serán de tipo compacto modular con puertas abatibles o correderas, forrados interiormente con un tablero melamínico con aspecto textil, equipados con barra de colgar y maletero. Bisagras con autofreno.

Revestimientos horizontales

- Los techos serán de yeso o mortero en función de las zonas y los diseños de las viviendas.
- Los falsos techos que sean necesarios por motivos técnicos serán hidrofugante (en zonas húmedas) lisos en cartón yeso en color según proyecto con aislamiento térmico.
- Los pavimentos serán de gres porcelánico según proyecto. Zonas comunes exteriores se desarrollarán con sistemas estabilizadores de grava.

Revestimientos verticales

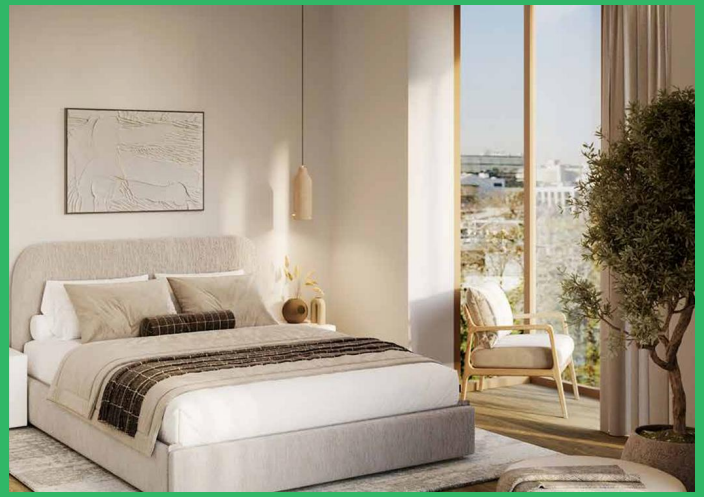
- Los cuartos húmedos estarán revestidos con gres porcelánico.
- Las pinturas aplicadas serán, limpiables y bactericidas para revestimientos verticales interiores.
- Revestimientos exteriores en mortero proyectado terminado en color según proyecto.

Griferías y sanitarios

- Los sanitarios serán suspendidos de primera calidad y con doble descarga, marca Laufen o similar.
- Las griferías serán cromadas de primera calidad siendo termostáticas en bañeras y duchas, de la marca Grohe o similar.
- Las duchas serán platos de resina alicatados con el mismo material porcelánico que los baños.

OPCIONALES

- Hogar digitalizado con paquete de domótica
- Personalización armarios
- Personalización cocina
- Mamparas y espejos según diseño
- Muebles de baño según diseño
- Grifería encastrada
- Personalización distribución vivienda



La presente memoria de calidades se limita a describir, orientativamente, las características generales de la promoción en el momento en que se presta. Por tanto, los elementos, características e imágenes que aquí constan son susceptibles de alteración, sustitución o modificación por exigencias jurídicas, administrativas, técnicas, funcionales o dificultades de suministro. En cualquier caso, deberá estarse al contenido y memoria de calidades que conformen el contrato privado de compraventa que se firme.

urbanitae
DIRECT INVESTMENTS