

# Residencial Lujo

## Madrid Centro

C/ Velázquez, Barrio de Salamanca



#### VEREDICTO DEL ALGORITMO

✓ MUY RECOMENDABLE

Activo **Prime** con alto descuento y fase legal avanzada. Perfil de riesgo bajo con alta liquidez en mercado secundario.

### ⚡ Highlights



#### FASE LEGAL

Ejecución Hipotecaria (Subasta inminente)



#### DESCUENTO ESTIMADO

42% sobre valor de mercado



#### ACTIVO

Residencial Gran Lujo (180m<sup>2</sup>)

DEUDA TOTAL

850.000 €

Principal + Intereses + Costas

PRECIO COMPRA

520.000 €

Cesión de Remate

VALOR MERCADO

980.000 €

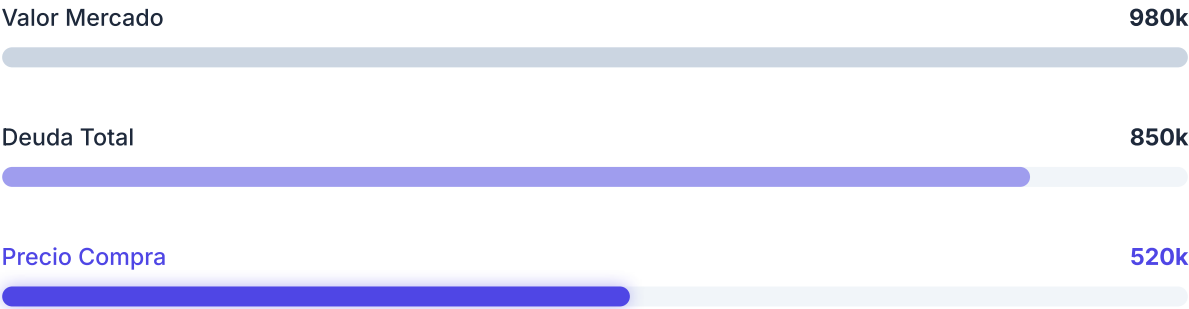
ECO Tinsa (2023)

DESCUENTO BRUTO

46,9 %

Sobre Valor de Mercado

GAP ANALYSIS



Tipo de Deudor

Promotora (PJ)

Juzgado

1ª Instancia Nº 34 Madrid

Fase Procesal

Pendiente señalamiento



FICHA TÉCNICA

Dirección	C/ Velázquez, Madrid
Superficie	185 m²
Año	1960 (Ref. 2010)
Estado	✓ Libre / Vacío

BARRIO DE SALAMANCA

PRECIO MEDIO	LIQUIDEZ	TENDENCIA
6.500 €/m²	Alta	↑ Estable

ESCENARIO 1	
Adjudicación y Venta REO	
Concepto	Importe (€)
Compra del Crédito	520.000
AJD + ITP (Est.)	41.600
Reforma / Adecuación	45.000
Inversión Total	606.600
Notaría y Registro	4.850
Comisión Venta (3%)	29.400
Gastos Comunidad/IBI	12.500
Costes Legales Fin.	6.800
Costes Totales	53.550
INGRESOS POR VENTA MERCADO	
980.000 €	
MARGEN NETO	ROI EST.
319.850	52,7%

ESCENARIO 2	
Cobro por Tercera Puja	
Concepto	Importe (€)
Compra del Crédito	520.000
AJD Cesión	5.200
No hay reforma	-
Inversión Total	525.200
Notaría y Registro	1.200
Gestión Recobro	15.600
Costes Legales	4.500
-	-
Costes Totales	21.300
RECUPERACIÓN DEUDA (CAP+INT)	
850.000 €	
MARGEN NETO	ROI EST.
303.500	57,8%

ESTRATEGIA RECOMENDADA

## ESCENARIO 1: CONTROL DEL ACTIVO

Dada la ubicación Prime (Salamanca), la adjudicación permite capturar el "upside" del mercado REO, superando el límite de la deuda reclamable.

PLAZO MEDIO

12 - 18 meses

RIESGO COLATERAL

Muy Bajo (Zona Prime)

EXCEDENTE

+300k Netos

## ● Judicial (Medio)

Posible retraso de 3 meses por carga del juzgado.

## ● Ocupación (Bajo)

Inmueble vacío verificado. Sin contratos vigentes.

## ● Mercado (Bajo)

Zona prime con demanda inelástica y poca oferta.

## ● Físico (Desc.)

Interior no visitado. Capex preventivo incluido.

## TIMELINE ESTIMADO

●  
**MES 0**  
Compra

●  
**MES 6**  
Adjudicación

●  
**MES 10**  
Posesión

●  
**MES 14**  
Exit

¿INTERESADO EN ESTA OPORTUNIDAD?

[investors@inmonpl.com](mailto:investors@inmonpl.com)

+34 91 555 00 00

**DISCLAIMER:** Este documento es propiedad de InmoNPL. La información presentada son estimaciones basadas en datos de terceros y no constituyen una oferta vinculante ni asesoramiento financiero. InmoNPL no se hace responsable de variaciones en los plazos judiciales o precios de mercado.