

PROMUEVE



EUROBELL  
INVERSIONES SL

PROYECTO Y DIRECCION

FRANCO ESTUDIO



# EDIFICIO MALLORCA 5

San Sebastián de los Reyes  
MADRID - ESPAÑA

15  
LOFT

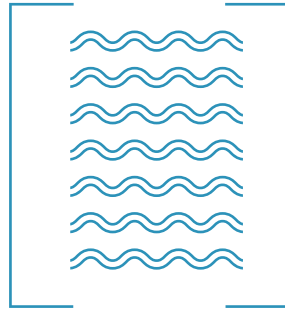
8  
PISOS DE 1 Y 2  
HABITACIONES

13  
COCHERAS  
CUBIERTAS

Terraza con amenities y SUM

Desde 95.250 €

Precio de contado



# EDIFICIO MALLORCA 5

San Sebastián de los Reyes  
MADRID - ESPAÑA

El barrio de Centro Urbano en San Sebastián de los Reyes, se presenta como un mercado muy seguro y rentable de cara a la inversión inmobiliaria, al ser uno de los distritos/barrios que menos sufren las fluctuaciones de mercado, mostrándose como uno de los más estables de los últimos cinco años.

PROMUEVE



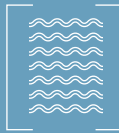
**EUROBELL**  
INVERSIONES SL

PROYECTO Y DIRECCION

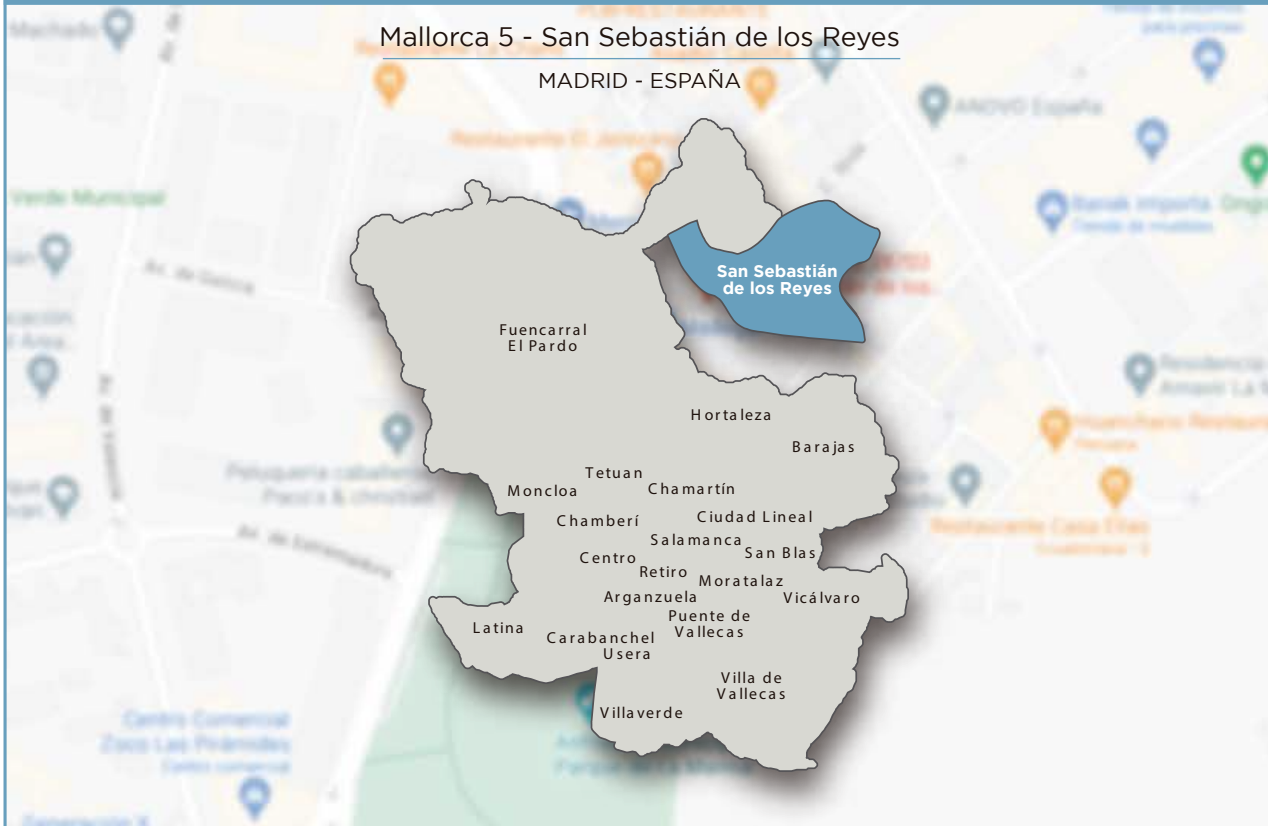
**FRANCO ESTUDIO**

Fuente: IDEALISTA/DIRECCION GENERAL DE CATASTRO

La información facilitada es meramente informativa y orientativa, no tiene validez contractual ni constituye una oferta para la contratación o para realizar cualquier tipo de transacción



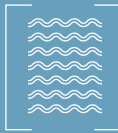
## RESUMEN



## UBICACIÓN







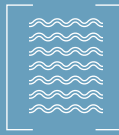
ALZADO 1  
ESCALA 1/100



PLANTA  
S/E



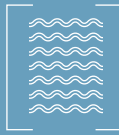
SECCIÓN A-A'  
ESCALA 1/100



**TERRAZA**









## DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: Mallorca 5

Superficie del Lote: 712

Superficie construida: 1868

Año de Construcción  
Original: 2002

Clase: loft/garaje/urbano

### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO PROYECTADO:

El nuevo edificio proyectado y reformado se distribuirá en 15 loft y 8 viviendas con garaje privado de 13 plazas para dar servicio al propio edificio.

El edificio se distribuirá en sótano + planta baja + planta primera + bajo cubierta con uso vinculado con la planta primera. La construcción se alinea a fachada en el frente de parcela de la calle mallorca.

### MEMORIA DESCRIPTIVA

El edificio se redistribuirá por completo interiormente. Se habilitará un patio de luces en el fondo del local para dar luz natural y ventilación a esa zona de luces al fondo de la parcela oficial con la Calle Mallorca y un de 4x21,38m.

El edificio contará con los siguientes elementos por planta.

### PLANTA SOTANO:

Garaje aparcamiento para 13 plazas, rampa, zonas de circulación y cuartos de instalaciones.

### PLANTA BAJA:

8 loft que denominaremos BAJO A, BAJO B, BAJO C, BAJO E, BAJO F, BAJO G, BAJO H y BAJO I. 2 viviendas que denominaremos BAJO D y BAJO J. Zona de patios privativos para las oficinas E, F, G, H e I, Rampa de Garaje, y portal de acceso con escalera, cuartos de instalaciones y ascensor.

### PLANTA PRIMERA:

7 loft denominadas PRIMERO C, PRIMERO D, PRIMERO E, PRIMERO F, PRIMERO G, PRIMERO J y PRIMERO K. 6 viviendas que son las denominadas PRIMERO A, PRIMERO B, PRIMERO I, PRIMERO H,





PRIMERO L y PRIMERO M. Todas estas viviendas tendrán desarrollo también en bajo cubierta. En esta planta están las zonas destinadas a escalera de acceso, ascensor y una sala común de usos múltiples.

#### **PLANTA BAJO CUBIERTA:**

Se desarrolla parte de las viviendas PRIMERO A, PRIMERO B, PRIMERO I, PRIMERO H, PRIMERO L y PRIMERO M. En todos los casos la zona bajo cubierta está vinculada a la planta primera. También existirán zonas de cubierta plana de uso privativo para todas estas viviendas y dos zonas de cubierta plana de uso común. Una de estas zonas será exclusiva para instalaciones, mientras que la otra zona de uso común será para uso lúdico y tendederos.



## RESUMEN

**Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes**  
**Plan General aprobado en Dic-2001 (BOCM 19/03/2002)**

	<b>NORMATIVA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>Parcela mínima</b>	50 m <sup>2</sup>	712 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1.424 m <sup>2</sup> )	1.422.55 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación %</b>	libre	100%
<b>Retranqueos</b>	No definidos	sobre alineación oficial en frente, 4.0 m. en testero
<b>Altura</b>	8	8,00
<b>Plantas</b>	2 y bajo cubierta	2 y bajo cubierta
<b>Usos</b>	Característico: INDUSTRIAL (oficinas) Condicionado: VIVIENDA	Vivienda

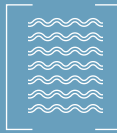
La vivienda queda condicionada a consumir un máximo del 50% de la edificabilidad.  
El bajo cubierto estará conectado y vinculado a la planta inferior.

Justificación del máximo de superficie del uso condicionado:

Superficie de uso vivienda 442.39 m<sup>2</sup>

Superficie de uso LOFT/oficina 587.83 m<sup>2</sup>

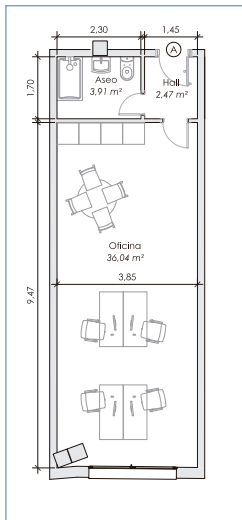
La superficie de vivienda 442.39 es inferior al 50% de la edificabilidad (1422.55/2= 711.27m<sup>2</sup>)



## TIPOLOGÍAS

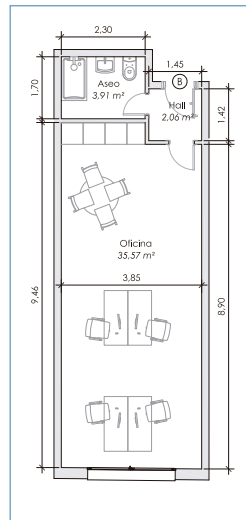
### PLANTA BAJA

LOFT A  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 47,57 m<sup>2</sup>



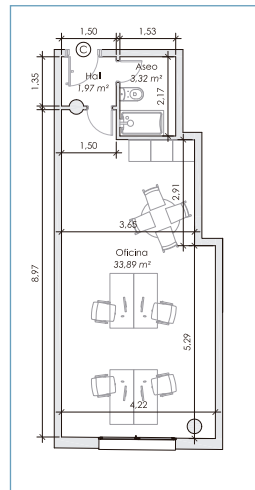
### PLANTA BAJA

LOFT B  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 46,44 m<sup>2</sup>



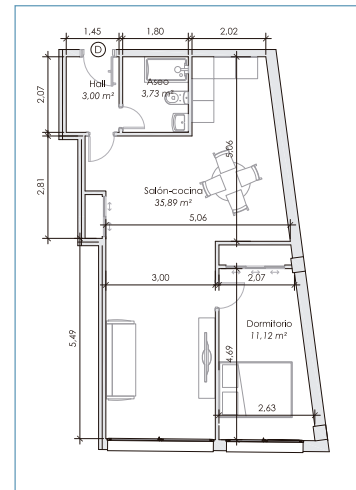
### PLANTA BAJA

LOFT C  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 40,17 m<sup>2</sup>



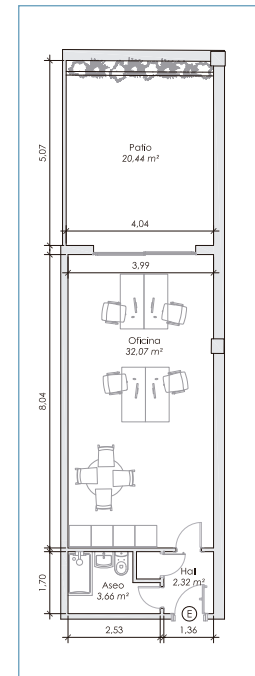
### PLANTA BAJA

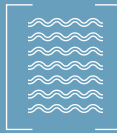
APARTAMENTO D  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 64,63 m<sup>2</sup>



### PLANTA BAJA

LOFT E  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 68,50 m<sup>2</sup>

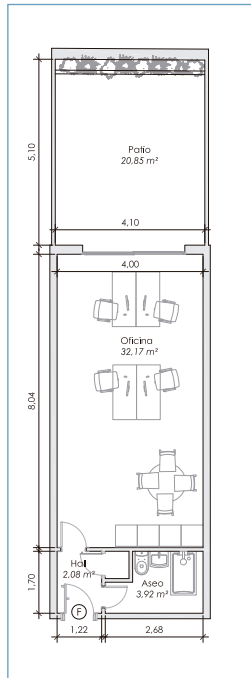




## TIPOLOGÍAS

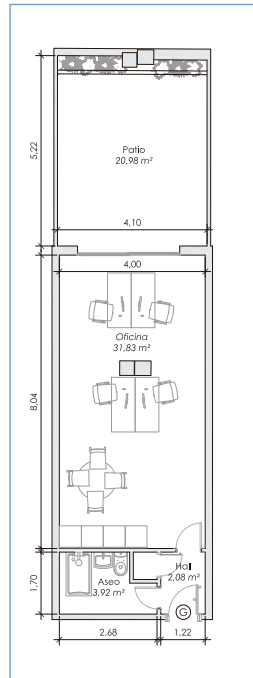
**PLANTA BAJA**

LOFT F  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 65,64 m<sup>2</sup>



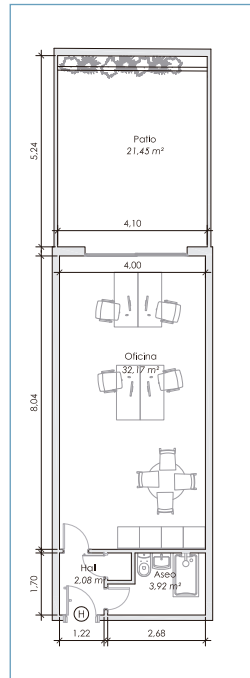
**PLANTA BAJA**

LOFT G  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 65,74 m<sup>2</sup>



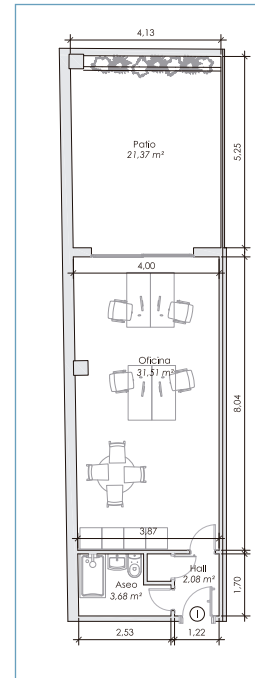
**PLANTA BAJA**

LOFT H  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 65,84 m<sup>2</sup>



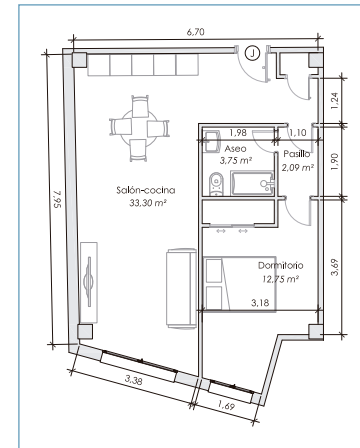
**PLANTA BAJA**

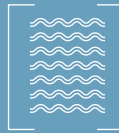
LOFT I  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 68,52 m<sup>2</sup>



**PLANTA BAJA**

APARTAMENTO J  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 62,82 m<sup>2</sup>

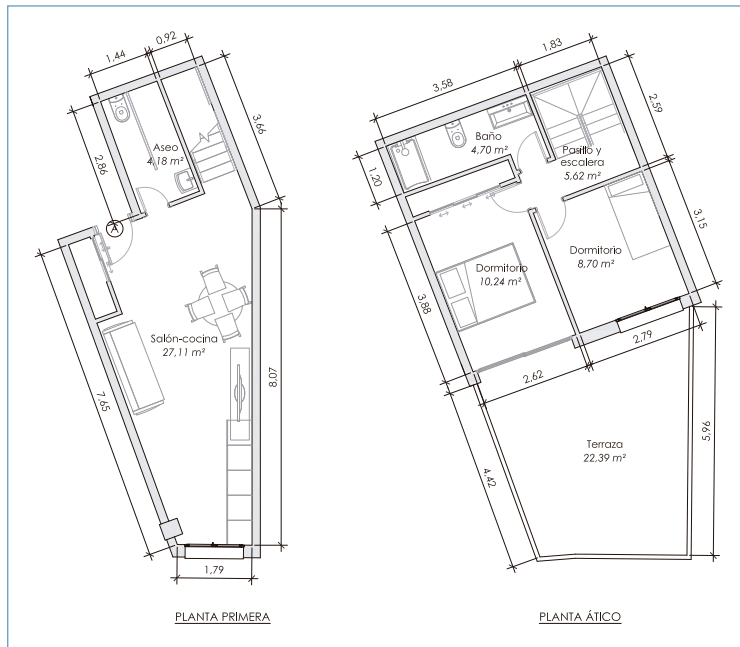




## TIPOLOGÍAS

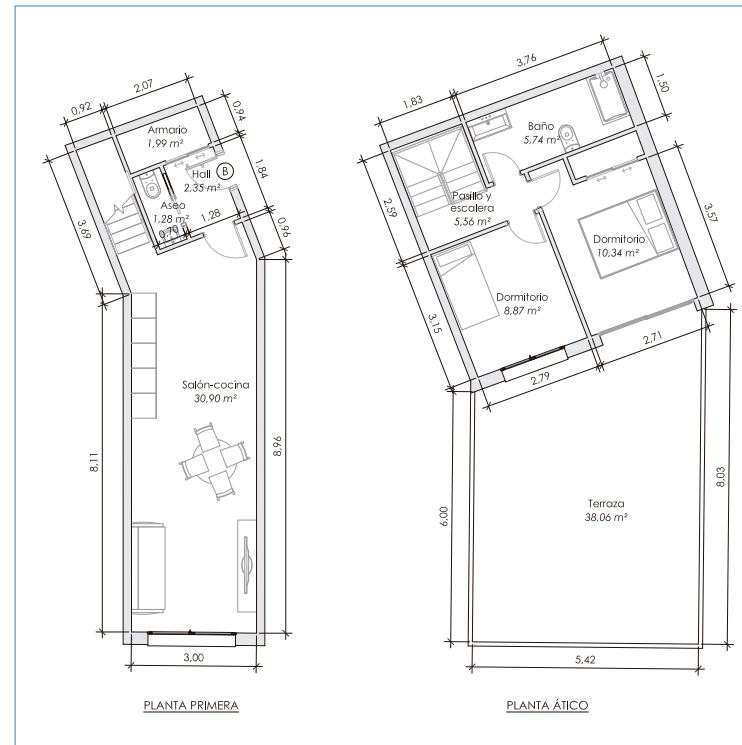
### PLANTA PRIMERA

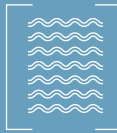
APARTAMENTO DÚPLEX A  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 37,95 m<sup>2</sup> + 58,78 m<sup>2</sup> = 96,73 m<sup>2</sup>



### PLANTA PRIMERA

APARTAMENTO DÚPLEX B  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 41,92 m<sup>2</sup> + 77,54 m<sup>2</sup> = 119,46 m<sup>2</sup>

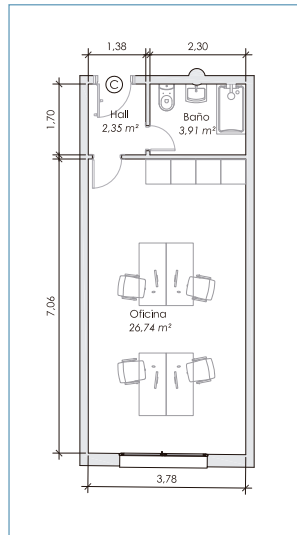




## TIPOLOGÍAS

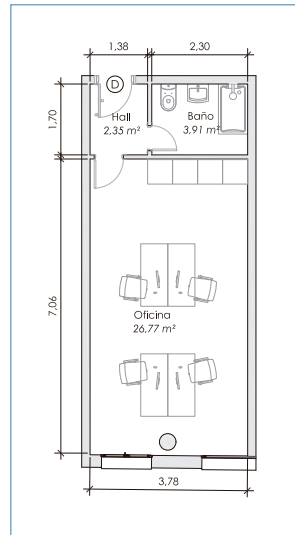
### PLANTA PRIMERA

LOFT C  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 37,31 m<sup>2</sup>



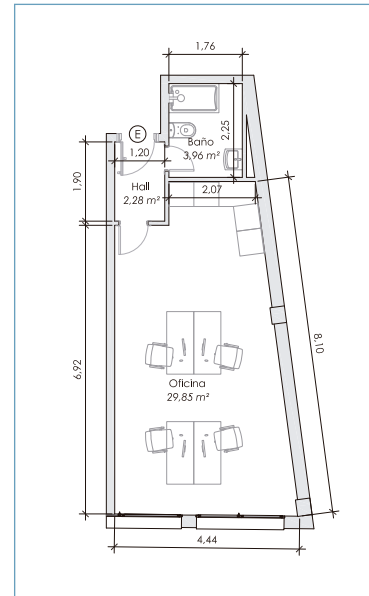
### PLANTA PRIMERA

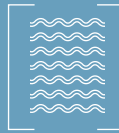
LOFT D  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 37,47 m<sup>2</sup>



### PLANTA PRIMERA

LOFT E  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 43,31 m<sup>2</sup>

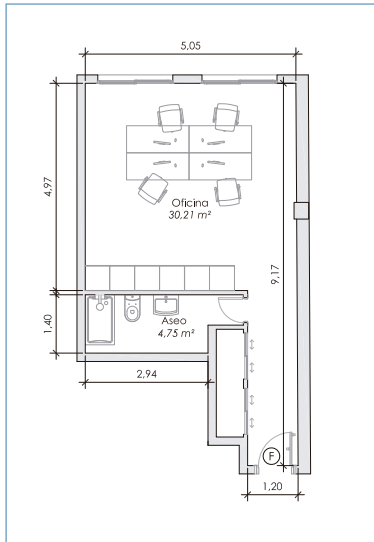




## TIPOLOGÍAS

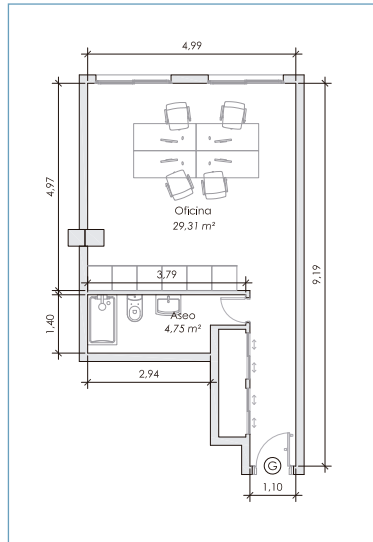
### PLANTA PRIMERA

LOFT F  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 43,05 m<sup>2</sup>



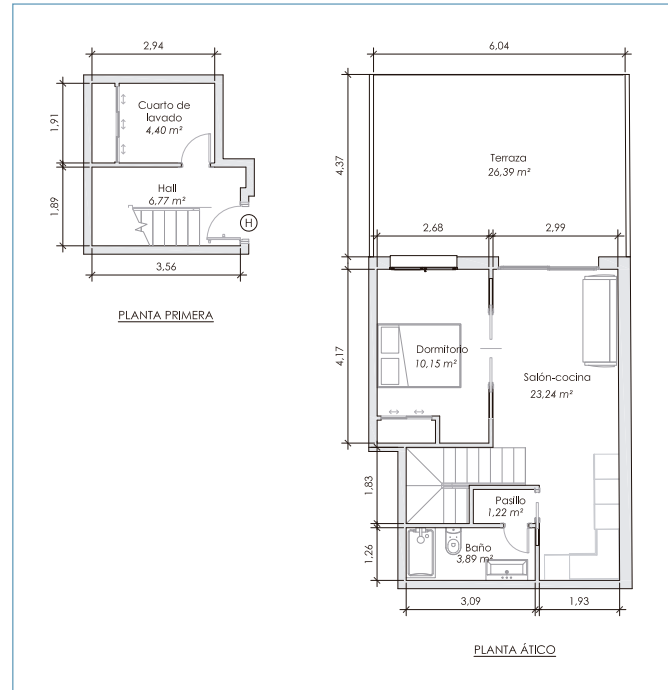
### PLANTA PRIMERA

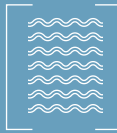
LOFT G  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 40,35 m<sup>2</sup>



### PLANTA PRIMERA

APARTAMENTO DÚPLEX H  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 14,80 m<sup>2</sup> + 73,52 m<sup>2</sup> = 88,32 m<sup>2</sup>

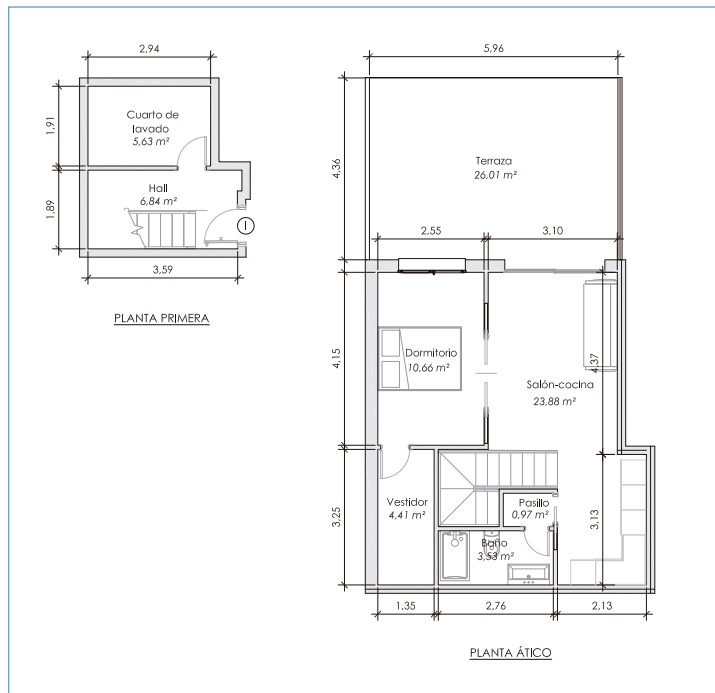




## TIPOLOGÍAS

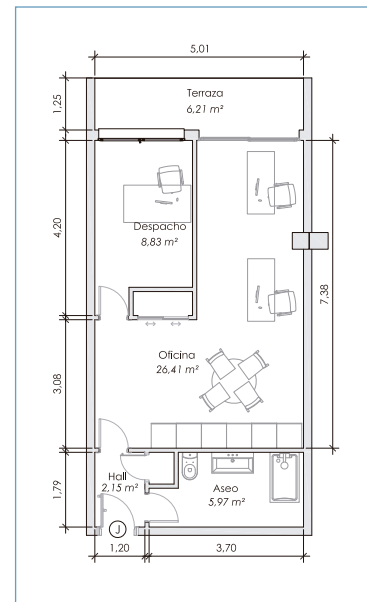
### PLANTA PRIMERA

APARTAMENTO DÚPLEX I  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 14,45 m<sup>2</sup> + 77,61 m<sup>2</sup> = 92,06 m<sup>2</sup>



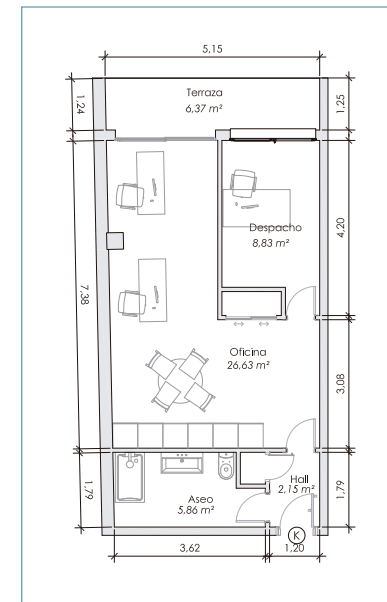
### PLANTA PRIMERA

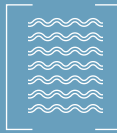
LOFT J  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 57,13 m<sup>2</sup>



### PLANTA PRIMERA

LOFT K  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 59,21 m<sup>2</sup>

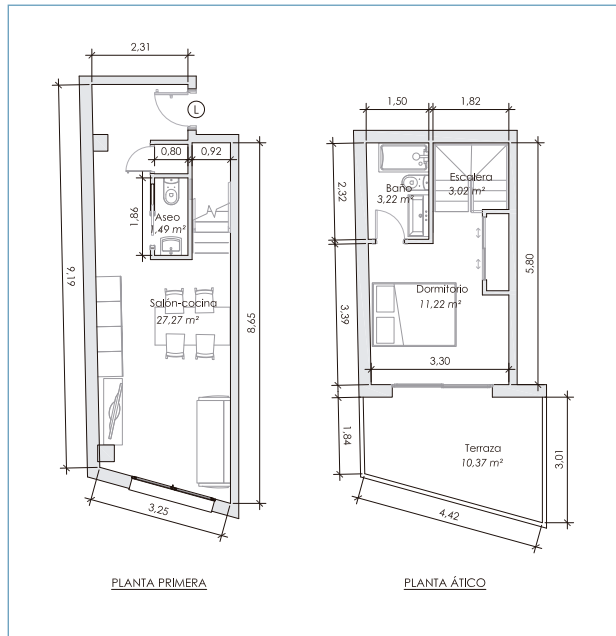




## TIPOLOGÍAS

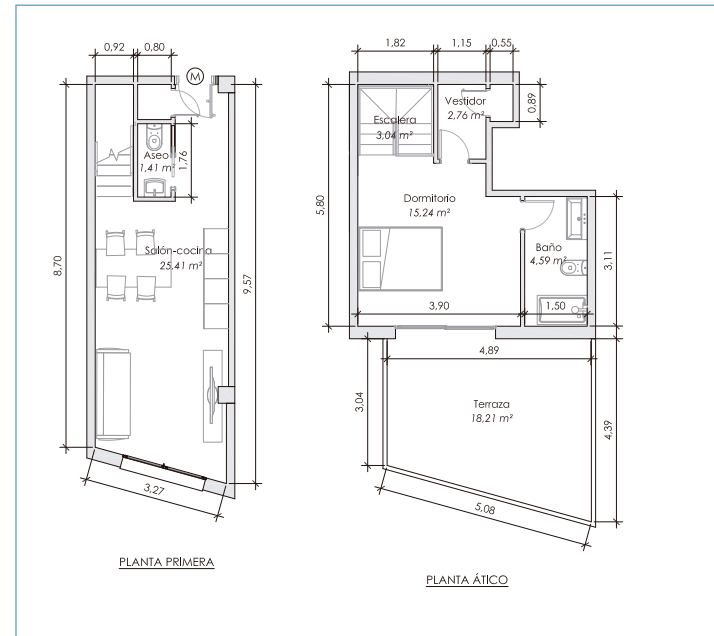
### PLANTA PRIMERA

APARTAMENTO DÚPLEX L  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 34,97 m<sup>2</sup> + 35,51 m<sup>2</sup> = 70,48 m<sup>2</sup>

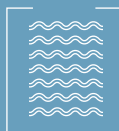


### PLANTA PRIMERA

APARTAMENTO DÚPLEX M  
SUPERFICIE CONSTRUIDA 32,32 m<sup>2</sup> + 49,61 m<sup>2</sup> = 81,93 m<sup>2</sup>







## ENTORNO

Los Lofts se encuentran ubicados en una de las mejores zonas residenciales del Norte Madrid, San Sebastián de los Reyes, en la zona de La Marina, junto a principales vías de acceso a la Capital (la A-1 o la M-50)

El edificio se sitúa en Centro Urbano, en la zona de Ensanche, Praderón o Alamillos.

Una zona con todos los servicios necesarios. Disfrutaremos de uno de los Centros Comerciales más grandes de Madrid, el Plaza Norte II.

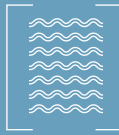
Al norte y oeste del Casco Antiguo, el distrito se alza como una de las primeras zonas de expansión de la ciudad. En él convergen la urbanización Rosa Luxemburgo y el área de Santa Bárbara-Baunatal, ambas edificadas en la década de 1980 y consideradas importantes espacios comerciales y culturales desde entonces, y barrios como La Zaporra, una antigua zona de casas bajas de inspiración rural compartida con el municipio de Alcobendas y reconvertida en espacio residencial de viviendas unifamiliares de nivel medio-alto, donde también se ubica la estación de tren y la comisaría de Policía comunes a ambas localidades.

Alberga, además, la Zona Industrial Norte y el Polígono Los Alamillos, que buscan especializarse en el sector tecnológico.

En cuanto a las comunicaciones, tiene todas las facilidades tanto públicas como privadas: - Metro: Línea 10 con las estaciones de Hospital Infanta Sofía o Reyes Católicos.

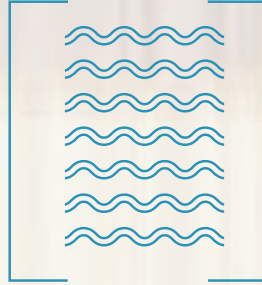
Si prefieres moverte en autobús, puedes llegar directo al centro de Madrid. Línea 154 C de autobús en la puerta. Si nos movemos en coche, accedemos a la A-1 en 7 minutos bajando por Avenida de Los Pirineos.





## ENTORNO





# EDIFICIO MALLORCA 5

San Sebastián de los Reyes

MADRID - ESPAÑA

15  
LOFT

8  
PISOS DE 1 Y 2  
HABITACIONES

13  
COCHERAS  
CUBIERTAS

Terraza con amenities y SUM

DESDE  
**95.250 €**

Precio de contado

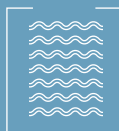
PROMUEVE



EUROBELL  
INVERSIONES SL

PROYECTO Y DIRECCION

FRANCO ESTUDIO



## ENTORNO / PUNTOS DE INTERÉS



### COLEGIOS CERCANOS

CEIP Enrique Tierno Galván  
CEIP Leon Felipe  
CEIP Antonio Machado



### AIRE LIBRE

Parque La marina  
Parque Dehesa Boyal  
Parque De la Araña



### SANIDAD

Hospital Infanta Sofía  
Hospital Hispania  
Hospital Sanitas La Moraleja



### COMERCIO

C.C. Plaza Norte 2  
Mercadona  
Ahorramás



### RESTAURANTES

Restaurante Luis II  
Restaurante Marettisimo  
Preto Welts



### BANCOS

BBVA  
Santander  
Sabadell



### DEPORTE

Ciudad Deportiva Alcobendas  
Polideportivo E. López Mateo  
Pabellón Valvanera



### TRANSPORTE

Metro L10  
Autobús 154, 161

## Renta media familiar del barrio

37.315



## TESTIGOS



**159.400 €**

**2.613 EUR/m2      Superficie 61 m<sup>2</sup>      Garaje Incluido**

Estudio en venta en Avenida Camino de lo Cortao, 14  
(San Sebastián de los Reyes)

1ª planta exterior con ascensor



**152.000 €**

**1.900 EUR/m2      Superficie 80 m<sup>2</sup>      Sin Garaje**

Loft en venta en Avenida Cerro del Águila  
(San Sebastián de los Reyes)

1ª planta exterior con ascensor



**139.000 €**

**2.836 EUR/m2      Superficie 49 m<sup>2</sup>      Garaje**

Estudio Avenida Europa, 28 (San Sebastián de los Reyes)

1ª planta exterior con ascensor



**136.000 €**

**2.720 EUR/m2      Superficie 50 m<sup>2</sup>      Sin Garaje**

Estudio en venta en tanger, 2 (San Sebastián de los Reyes)

1ª planta exterior con ascensor



**98.000 €**

**2.722 EUR/m2      Superficie 36 m<sup>2</sup>      Sin Garaje**

Estudio en venta en canalejas, 15 (San Sebastián de los Reyes)

Entreplanta

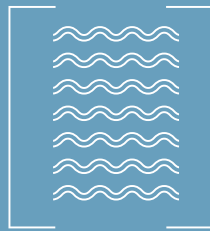


## ANÁLISIS DE VENTA

URBANIZACION MALLORCA 5				TOTAL	GARAJE	PRECIO VENTA		Sin Garaje	PRECIO ALQUILER		PRECIO ALQUILER	
TIPOLOGIA	Planta	Puerta	Ubicación	m2 Cub.	Precio	Precio m2	TOTAL	Sumar	Precio m2	TOTAL	ANUALES	RENTABILIDAD ANUAL BRUTA
Piso 1 Dormitorio	Bajo	D	Exterior	64,63	Incluido	2.750,00 €	177.732,50 €	70,00 €	15,00 €	1.039,45 €	12.473,40 €	7,02%
Piso 1 Dormitorio	Bajo	J	Exterior	62,82	Incluido	2.750,00 €	172.755,00 €	70,00 €	15,50 €	1.043,71 €	12.524,52 €	7,25%
Atico Duplex 1 Dorm.	Primera	L	Exterior	64,505	Incluido	3.100,00 €	199.965,50 €	70,00 €	15,50 €	1.069,83 €	12.837,93 €	6,42%
Atico Duplex 1 Dorm.	Primera	M	Exterior	71,935	Incluido	3.100,00 €	222.998,50 €	70,00 €	14,50 €	1.113,06 €	13.356,69 €	5,99%
Atico Duplex 1 Dorm.	Primera	H	Exterior	74,405	Incluido	3.100,00 €	230.655,50 €	70,00 €	14,00 €	1.111,67 €	13.340,04 €	5,78%
Atico Duplex 1 Dorm.	Primera	I	Exterior	78,335	Incluido	3.100,00 €	242.838,50 €	70,00 €	14,50 €	1.205,86 €	14.470,29 €	5,96%
Atico Duplex 2 Dorm.	Primera	A	Exterior	84,655	Incluido	3.100,00 €	262.430,50 €	70,00 €	14,00 €	1.255,17 €	15.062,04 €	5,74%
Atico Duplex 2 Dorm.	Primera	B	Exterior	98,77	Incluido	3.100,00 €	306.187,00 €	70,00 €	13,50 €	1.403,40 €	16.840,74 €	5,50%
Loft Monoambiente	Bajo	A	Exterior	47,57		2.665,00 €	126.774,05 €		15,50 €	737,34 €	8.848,02 €	6,98%
Loft Monoambiente	Bajo	C	Exterior	44,11		2.665,00 €	117.553,15 €		16,00 €	705,76 €	8.469,12 €	7,20%
Loft Monoambiente	Bajo	E	Interior	55,19		2.700,00 €	149.013,00 €		14,00 €	772,66 €	9.271,92 €	6,22%
Loft Monoambiente	Bajo	F	Interior	53,445		2.700,00 €	144.301,50 €		14,00 €	748,23 €	8.978,76 €	6,22%
Loft Monoambiente	Bajo	G	Interior	53,51		2.700,00 €	144.477,00 €		14,00 €	749,14 €	8.989,68 €	6,22%
Loft Monoambiente	Bajo	H	Interior	53,745		2.700,00 €	145.111,50 €		14,00 €	752,43 €	9.029,16 €	6,22%
Loft Monoambiente	Bajo	I	Interior	54,965		2.700,00 €	148.405,50 €		15,00 €	824,48 €	9.893,70 €	6,67%
Loft Monoambiente	Primera	C	Exterior	37,31		2.665,00 €	99.431,15 €		18,00 €	671,58 €	8.058,96 €	8,11%
Loft Monoambiente	Primera	D	Exterior	37,47		2.665,00 €	99.857,55 €		18,00 €	674,46 €	8.093,52 €	8,11%
Loft Monoambiente	Primera	E	Exterior	43,31		2.665,00 €	115.421,15 €		17,00 €	736,27 €	8.835,24 €	7,65%
Loft Monoambiente	Primera	F	Interior	43,05		2.565,00 €	110.423,25 €		17,00 €	731,85 €	8.782,20 €	7,95%
Loft Monoambiente	Primera	G	Interior	40,35		2.565,00 €	103.497,75 €		17,00 €	685,95 €	8.231,40 €	7,95%
Loft Monoambiente	Primera	J	Interior	53,725		2.700,00 €	145.057,50 €		15,00 €	805,88 €	9.670,50 €	6,67%
Loft Monoambiente	Primera	K	Interior	55,475		2.700,00 €	149.782,50 €		14,00 €	776,65 €	9.319,80 €	6,22%
Loft Monoambiente	Bajo	B	Exterior	46,44		2.665,00 €	123.762,60 €		15,00 €	696,60 €	8.359,20 €	6,75%
Garajes 1 libre					Libre	17.000,00 €	17.000,00 €	70,00 €			840,00 €	4,94%
Garajes 2 libre					Libre	17.000,00 €	17.000,00 €	70,00 €			840,00 €	4,94%
Garajes 3 libre					Libre	17.000,00 €	17.000,00 €	70,00 €			840,00 €	4,94%
Garajes 4 libre					Libre	17.000,00 €	17.000,00 €	70,00 €			840,00 €	4,94%
Garajes 5 libre					Libre	17.000,00 €	17.000,00 €	70,00 €			840,00 €	4,94%

En construcción nueva las terrazas no son computables al 100%, solo se escritura el 50%, aunque el usuario usufructe el total del 100%

NOTA:



EDIFICIO  
**MALLORCA 5**

---

San Sebastián de los Reyes  
MADRID - ESPAÑA