

# Oportunidad de Inversión



**Palma de Mallorca**

**6 VIVIENDAS**

**C/ Santa Creu**

**ógora**  
Grupo

<b>1. ¿QUIÉNES SOMOS?</b>	<b>1</b>
<b>2. ESTA OPORTUNIDAD ES ÚNICA</b>	<b>3</b>
<b>3. UBICACIÓN INMEJORABLE</b>	<b>5</b>
<b>4. HISTORIAL DEL PROYECTO</b>	<b>8</b>
<b>5. PLANOS Y DISEÑOS</b>	<b>12</b>
<b>6. TEFACILITAMOS LA COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>22</b>
<b>7. RENTABILIDAD</b>	<b>23</b>

Nos complace presentar este Dossier de Oportunidad de Inversión en un edificio en construcción, respaldado por la sólida trayectoria y éxito demostrado de **ÁGORA FINANCE & MANAGEMENT** en el sector inmobiliario.

**Con más de diez años de experiencia**, nuestra empresa se ha destacado como un líder innovador, marcando la pauta en la realización de proyectos que combinan visión, calidad y rentabilidad. Durante nuestro tiempo en el mercado, hemos llevado a cabo una serie de desarrollos inmobiliarios que han redefinido paisajes urbanos y han brindado hogares y espacios comerciales de la más alta calidad.

La dedicación a la excelencia en diseño, construcción y gestión nos ha permitido construir una sólida reputación, respaldada por la satisfacción de nuestros inversores y la confianza de nuestros clientes.

Les invitamos a explorar este dossier detallado que destaca no solo la proyección del edificio en construcción, sino también la seguridad y rentabilidad que nuestra experiencia aporta a cada inversión que emprendemos.



# ¿Quiénes somos?

Nuestra filosofía se centra en la **creación de inversiones inmobiliarias sostenibles y exitosas**, y este proyecto en particular representa una emocionante oportunidad para continuar esa tradición de excelencia.

A lo largo de los años, hemos demostrado nuestra capacidad para **identificar oportunidades únicas y transformarlas en activos valiosos, generando retornos significativos para nuestros inversores.**

Estamos seguros de que este proyecto no solo agregará valor a nuestro portafolio, sino que también brindará **una oportunidad única para nuestros "socios y colaboradores"**



Ágora Grupo

*Este expediente tiene como objetivo presentar una oportunidad única de inversión en el proyecto de construcción de **6 viviendas enclavado en C/Santa Creu, Palma De Mallorca**, respaldada por la visión y experiencia probada de **ÁGORA FINANCE & MANAGEMENT**.*

*Nuestra intención es proporcionar a inversionistas y promotores una comprensión detallada de este proyecto que se encuentra actualmente en un porcentaje de ejecución superior al 50% de construcción.*



# Esta oportunidad es única

2



*Esta oportunidad de inversión representa un hito significativo en nuestra trayectoria, marcado por la creación de **un activo inmobiliario estratégicamente ubicado y diseñado con los estándares más altos de calidad.***

*A través de este expediente, buscamos no solo compartir los detalles del estado actual y los planos futuros del edificio, sino también **invitar a potenciales inversores formar parte de este proyecto distintivo.** La inversión en este edificio en construcción no solo promete rendimientos financieros sólidos, sino que también ofrece la oportunidad de ser parte de la transformación y revitalización de un espacio que se convertirá en un referente en la zona. Invitamos a todos los interesados a sumergirse en este expediente, **explorar las posibilidades que ofrece y considerar la posibilidad de unirse a nosotros en esta emocionante etapa de desarrollo.***

Ágora Grupo

4

C/ de los Embajadores, 181A, 28045 Madrid

<https://agorafinance.es/>

912 50 65 56

**Ubicado estratégicamente en la pintoresca Calle Santa Creu de Palma de Mallorca**, este proyecto inmobiliario se beneficia de una localización excepcional que combina encanto histórico con la vitalidad de una zona en constante desarrollo. La singularidad de la ubicación añade un atractivo único a la propuesta de inversión.

**Accesibilidad:** La accesibilidad es un punto clave de este proyecto. La Calle Santa Creu se encuentra perfectamente conectada con las principales vías de la ciudad y cuenta con fácil acceso a las principales autopistas. Además, la proximidad a medios de transporte público, incluyendo paradas de autobús y estaciones de tren, garantiza una conexión eficiente con otras áreas de Palma de Mallorca.



# Ubicación inmejorable

**Atractivos de la Zona:** La zona circundante, impregnada de historia y cultura, ofrece una mezcla ecléctica de tiendas boutique, restaurantes gourmet y atracciones turísticas.

La presencia de monumentos históricos y edificaciones emblemáticas crea un ambiente único que atrae tanto a residentes locales como a visitantes. Además, la cercanía a parques y espacios verdes proporciona un equilibrio perfecto entre la vida urbana y el entorno natural.

La Calle Santa Creu se ha consolidado como un epicentro de la vida cultural y social, con eventos frecuentes y festividades que animan la comunidad local.

En resumen, la ubicación estratégica en la Calle Santa Creu de Palma de Mallorca no solo garantiza una conectividad excepcional, sino que también ofrece un entorno lleno de encanto y atractivos culturales que enriquecerán la experiencia de quienes elijan invertir en este proyecto inmobiliario único.



Ágora Grupo

3

6



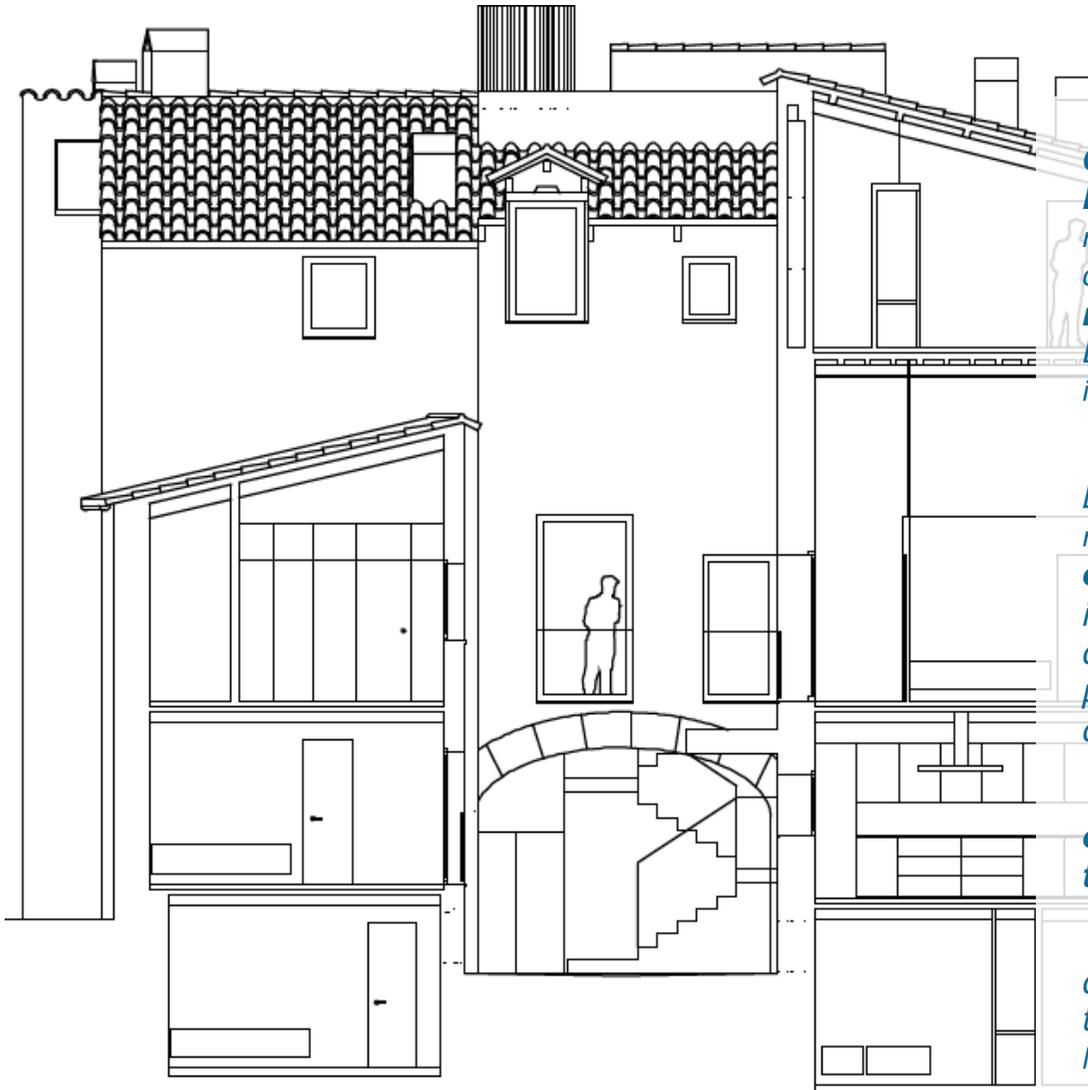
**Recreo y Estilo de Vida:** La proximidad a la costa proporciona oportunidades únicas para el ocio y la recreación. La posibilidad de disfrutar de playas cercanas, paseos marítimos y actividades náuticas crea un ambiente de estilo de vida costero que atrae a una variedad de residentes e inversores.

Esto no solo incrementa el valor de las propiedades, sino que también contribuye a una experiencia de vida enriquecedora.

**Potencial de Desarrollo:** Las zonas marítimas cercanas a menudo experimentan un continuo desarrollo y revitalización.

La inversión en este proyecto no solo ofrece beneficios inmediatos, sino que también se posiciona estratégicamente para aprovechar futuras mejoras y aumentos en la demanda, especialmente en áreas costeras que son foco de atención para el desarrollo urbano.

En conclusión, la valoración de las zonas marítimas cercanas enriquece significativamente la propuesta de inversión en la Calle Santa Creu, ofreciendo un entorno que combina la elegancia de la ciudad con la belleza natural del mar, creando un lugar único y altamente deseable para vivir o invertir.



Este proyecto único se encuentra en la histórica **Calle Santa Creu, en el corazón del casco histórico de Palma de Mallorca**. Emplazado en un antiguo palacete, la restauración y modernización respetuosa de esta propiedad conserva **la esencia de la arquitectura tradicional mallorquina mientras aporta elementos contemporáneos**. La ubicación, rica en historia y encanto, añade un valor incalculable al proyecto.

El palacete, distribuido en **tres plantas**, incluida la planta baja, será transformado en **seis elegantes viviendas** que respetarán la **estructura original del edificio donde se enmarca una distribución contemporánea**. El proyecto se inspira en la arquitectura tradicional de la zona, destacando los elementos estructurales originales del palacete y fusionándolos con toques contemporáneos que reflejan la calidad y el estilo de vida moderno.

Actualmente, nos encontramos en **fase avanzada de construcción**, con el edificio superando el **50% de su total ejecución**.

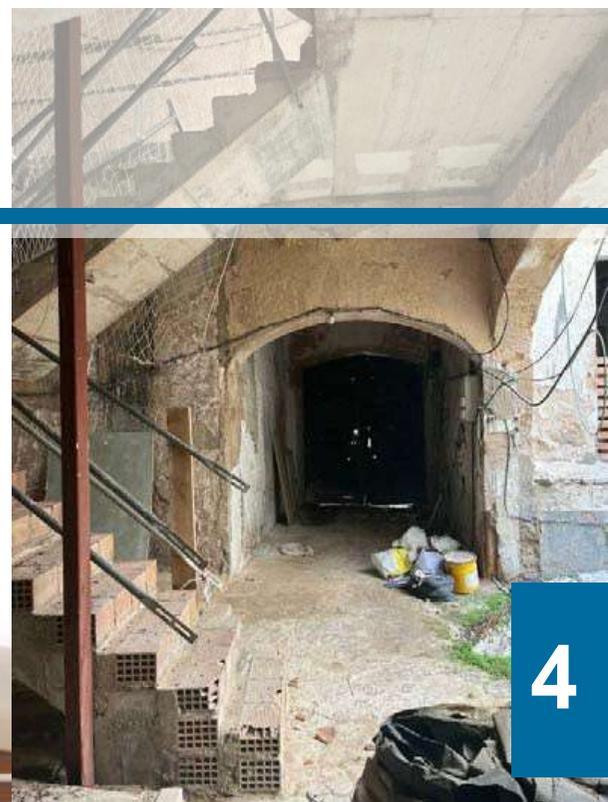
Estamos emocionados por la continuación de este proyecto, que promete no solo ser una **inversión sólida**, sino también un hogar distintivo que encapsula la esencia de la vida contemporánea en Palma de Mallorca.

La restauración incluye la exposición y **revitalización de los patios originales**, incorporando elementos paisajísticos que respetan la tradición arquitectónica local.

**Combinación de Estilos:** La fusión de elementos contemporáneos con la esencia histórica del palacio crea un ambiente único que combina lo antiguo con lo actual.

**Calidades Contemporáneas:** Las seis viviendas se diseñarán con los más altos estándares contemporáneos, incorporando tecnologías sostenibles, acabados de lujo y un diseño funcional.

Como ejemplo, en el proyecto se pretende eliminar los añadidos posteriores a la primera construcción del patio y **recuperar la escalera original del siglo XV** según el informe arqueológico aportado y dejarla sin uso pues llegaba a una altura distinta de la actual, junto con **poder garantizar su estabilidad y mostrarla tal y como era**. También conseguimos mostrar la puerta original que según el informe arqueológico su hueco es de proporción áurea enseñando las piedras de mares que conforman jambas arcos y dinteles.

**4**

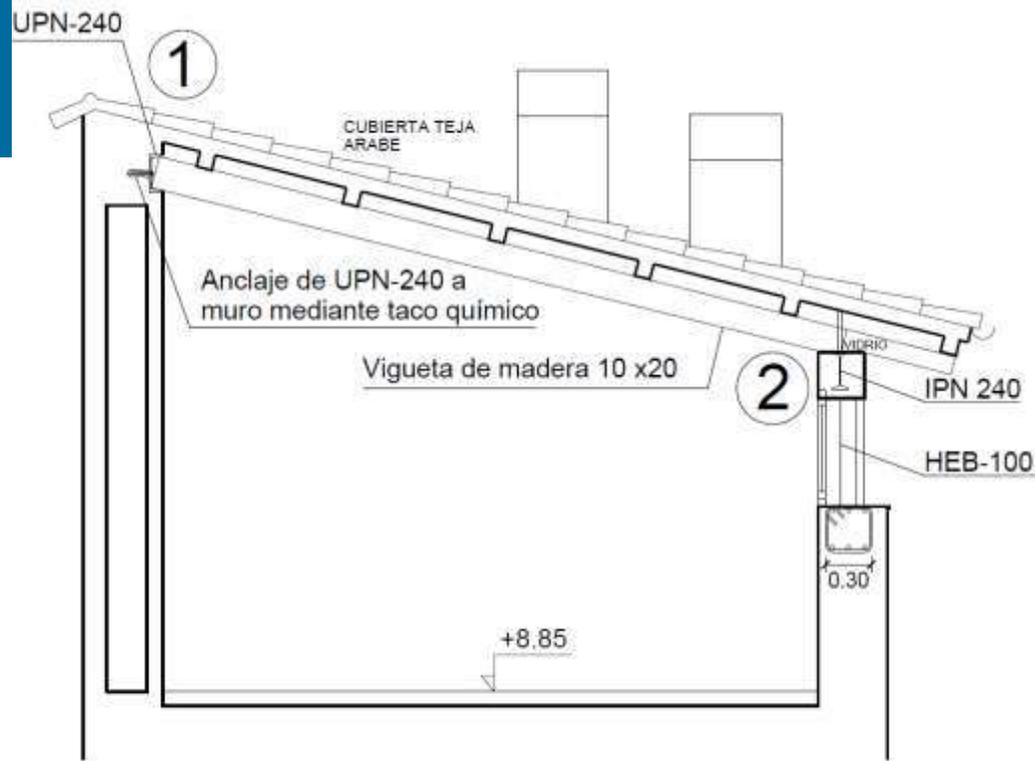
# Historial del proyecto



Para poder distribuir la viviendas dentro del edificio se procede a colocar una escalera y ascensor que comuniquen todas las plantas, y se sitúa en una parte del edificio que no afecta a las áreas catalogadas y estancias si interés arquitectónico

Las cubiertas del edificio serán inclinadas formadas por estructuras a base de forjado en unidireccional de viguetas de madera y bovedilla cerámica plana, con acabado de teja árabe o similar. Protección térmica e impermeabilización de cubierta plana formado por estructura a base de forjado unidireccional de viguetas de hormigón y bovedilla cerámica plana o similar con capa aislante de poliestireno extrusionado de seis centímetros. Formación de pendiente de gravilla de caliza y chapado de mortero y capa impermeabilizante de tela asfáltica, filtros geotextil y solado de baldosa.

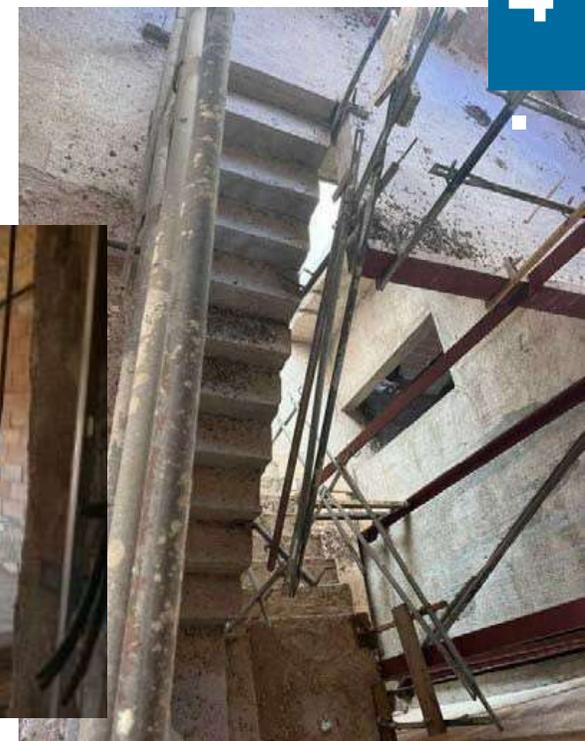
4



Se realizan la **losa de hormigón del foso del ascensor** al tratarse de una reforma de un edificio existente el informe geotécnico no procede la cimentación del edificio queda fuera del ámbito de la Reforma.

Se realiza una **escalera de estructura de losa de hormigón visto con huellas de madera y contra huellas de baldosa hidráulica similar a la existente** en la escalera del patio.

Este proyecto no solo representa una inversión inmobiliaria, sino también la preservación de un legado arquitectónico. La rehabilitación respetuosa y cuidadosa de este antiguo palacio refleja nuestro compromiso con la excelencia y la autenticidad en cada detalle. **Estamos emocionados por el proceso continuo y la creación de un espacio que encantará a los residentes y se convertirá en una joya en el casco histórico de Palma de Mallorca.**



## Infografías

5



Ágora Grupo

## Infografías



5



Agora Grupo



## Infografías

5



Ágora Grupo

## Infografías



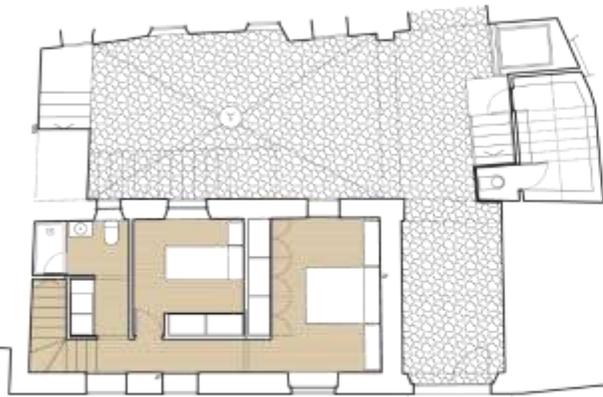
Ágora Grupo

**ágora**  
Grupo

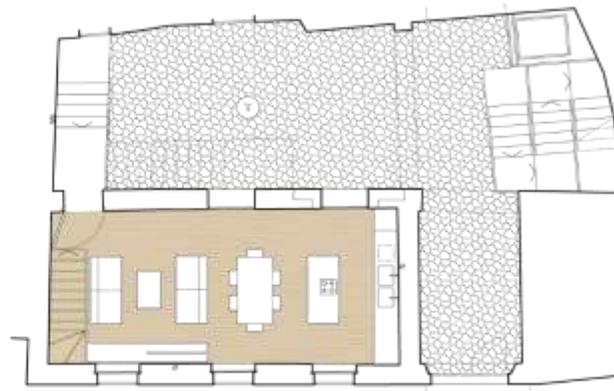
## Tipologías

VIVIENDA PLANTA BAJA PUERTA A

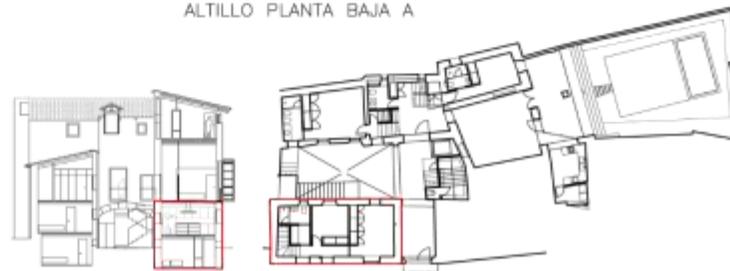
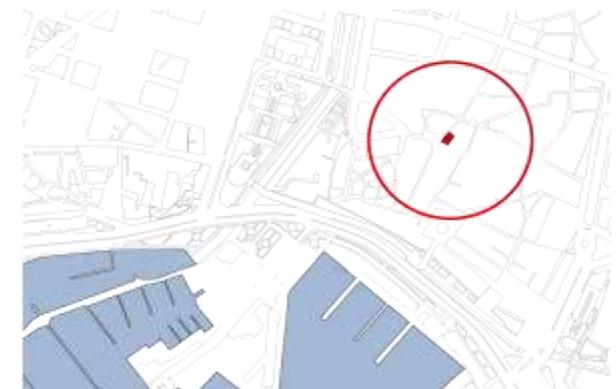
5



PLANTA BAJA A



ALTILLO PLANTA BAJA A



SUPERFICIES CONSTRUIDAS  
TOTAL SUP. CONSTRUIDA VIVIENDA 97,30 m<sup>2</sup>  
TOTAL SUP. CONSTRUIDA PP. ZONE COMARC 22,80 m<sup>2</sup>  
(108,20 m<sup>2</sup> - 100,00 m<sup>2</sup> = 8,20 m<sup>2</sup>)

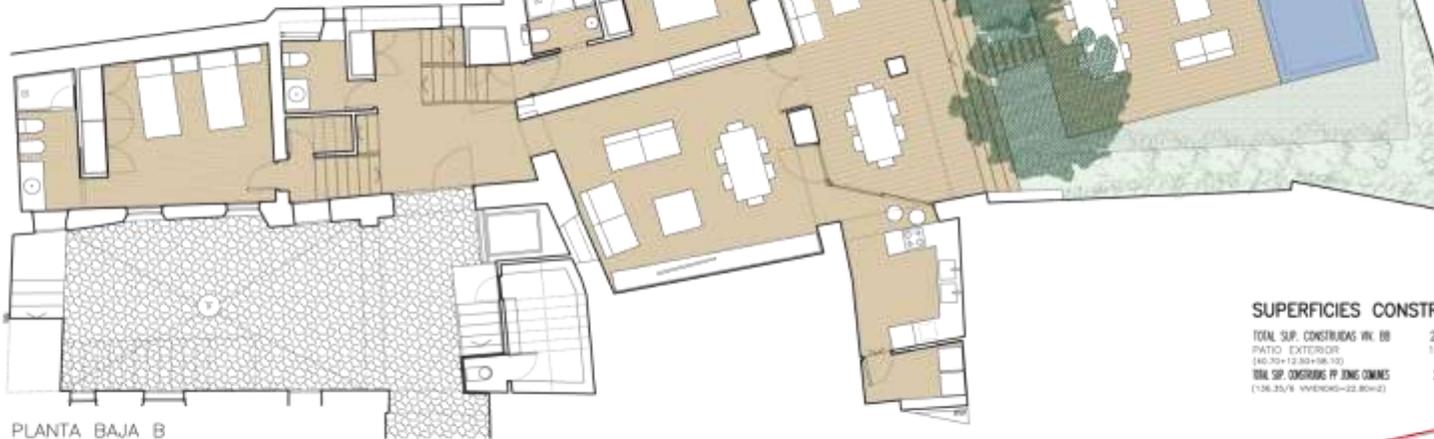
Ágora Grupo

## Tipologías

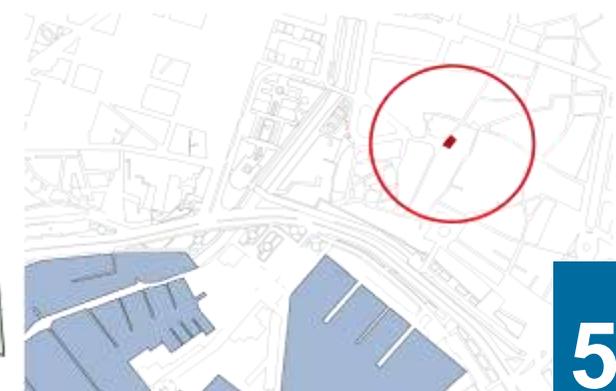
VIVIENDA PLANTA BAJA PUERTA B



ALTILLOS PLANTA BAJA B

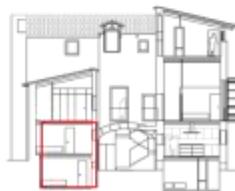


PLANTA BAJA B



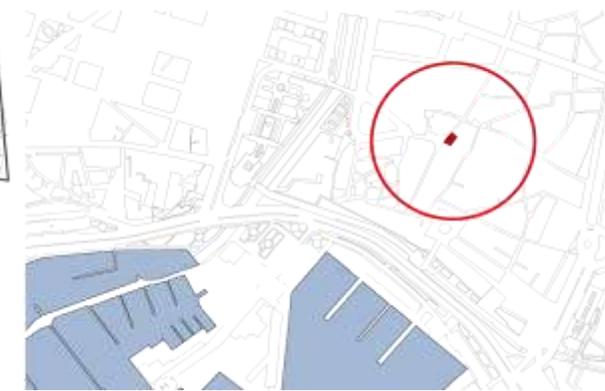
**SUPERFICIES CONSTRUIDAS**

TOTAL SUP. CONSTRUIDAS VIVIENDA	226,65 m <sup>2</sup>
PATIO EXTERIOR (42,70x12,30+18,10)	111,30 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONSTRUIDAS PP. ZONAS COMUNES (136,35/8 VIVIENDAS=12,80m <sup>2</sup> )	22,80 m <sup>2</sup>



## Tipologías

VIVIENDA PISO 1 PUERTA A



PLANTA PISO 1A

ALTILLO PLANTA PISO 1A



**SUPERFICIES CONSTRUIDAS**

TOTAL SUP. CONSTRUIDAS VM. 1A	210,00 m <sup>2</sup>
TERRAZA	10,25 m <sup>2</sup>
TOTAL SUP. CONSTRUIDO PP ZING SOMOS (136,35/4 - 100/046-22,80/4)	22,80 m <sup>2</sup>

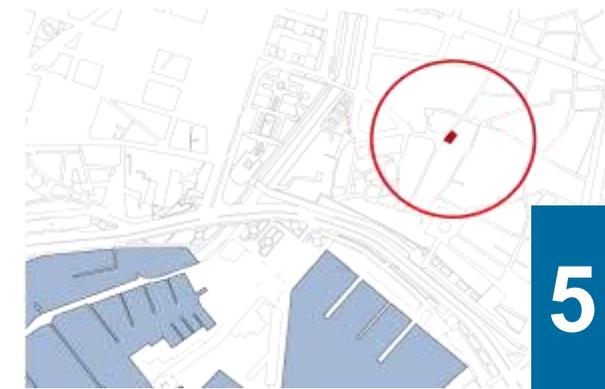


Ágora Grupo

5

## Tipologías

VIVIENDA PISO 2 PUERTA A



5

PLANTA PISO 2A

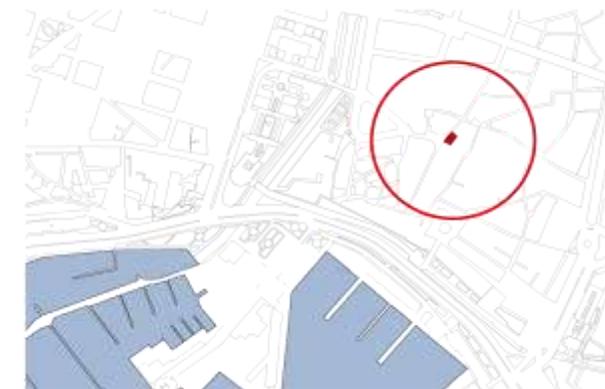


**SUPERFICIES CONSTRUIDAS**

TOTAL SUP. CONSTRUIDAS VV. 2A	146.50 m <sup>2</sup>
TERRAZA	17.05 m <sup>2</sup>
TOT. SUP. CONSTRUIDAS PP. ZONE COMARCS (136.35/9 VVENSAS+22.80m <sup>2</sup> )	22.80 m <sup>2</sup>

## Tipologías

VIVIENDA PISO 2 PUERTA B (1 dormitorio)



PLANTA PISO 2B



SUPERFICIES CONSTRUIDAS  
TOTAL SUP. CONSTRUIDAS VV. 2B 95,05 m<sup>2</sup>  
TOTAL SUP. CONSTRUIDAS PP. ZONAS COMUNES 22,80 m<sup>2</sup>  
(134,35/8 VIVIENDAS=22,80=2)

Ágora Grupo

## Tipologías

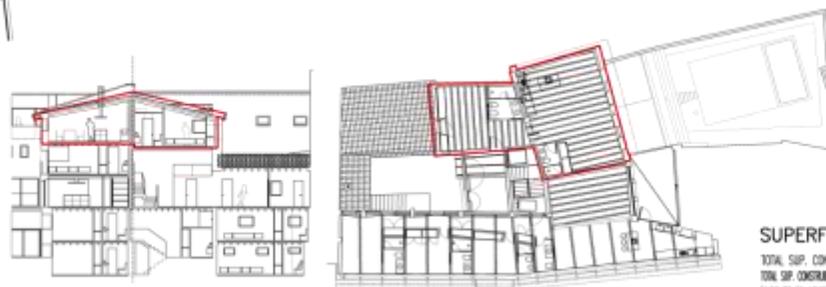
VIVIENDA PISO 2 PUERTA B (2 dormitorios)



PLANTA PISO 2B



5



**SUPERFICIES CONSTRUIDAS**  
 TOTAL SUP. CONSTRUIDAS VV. 2B 95.05 m<sup>2</sup>  
 TOTAL SUP. CONSTRUIDAS PP ZONAS COMUNES 22.80 m<sup>2</sup>  
(1.38.35/6 VIVIENDAS+22.80+2)

*Proponemos a **ÁGORA INMOBILIARIA Y ACTIVO SINGULAR** como nuestro departamento estratégico para liderar la **comercialización** de esta promoción exclusiva. La experiencia y la reputación de **ÁGORA INMOBILIARIA Y ACTIVO SINGULAR** en el mercado inmobiliario nos convierten en colaboradores ideales para maximizar el alcance y el éxito de este proyecto.*

### **Aspectos Destacados de la Colaboración:**

***Experiencia Comprobada:** **Agora Inmobiliaria** aportará su experiencia comprobada en la comercialización de proyectos inmobiliarios exclusivos, garantizando la visibilidad y la atracción de potenciales compradores.*

***Campañas de Marketing Personalizadas:** Desarrollaremos estrategias de marketing personalizadas para resaltar los atributos únicos de esta promoción, asegurando una presencia destacada en diversos canales.*

***Gestión de Ventas Profesional:** **Agora Inmobiliaria** se encargará de la gestión de ventas, brindando un servicio profesional y orientado a resultados para cerrar transacciones exitosas.*

***Colaboración Estratégica:** Estableceremos una colaboración estrecha para garantizar una alineación total en la visión y los objetivos de comercialización.*



**ESCENARIO 1: SE COMPRA EL SUELO Y EL PROYECTO POR 6 MM EUROS**

PRECIO VENTA	OBRA	*OGN	COMERCIALIZACION	SUELO	TOTAL INVERSION	MARGEN BRUTO	RENTABILIDAD
10.306.288,00 €	1.709.467,39 €	500.000,00 €	515.314,40 €	6.000.000,00 €	8.724.781,79 €	<b>1.581.506,21 €</b>	<b>18%</b>
11.000.000,00 €	1.709.467,39 €	500.000,00 €	550.000,00 €	6.000.000,00 €	8.759.467,39 €	<b>2.240.532,61 €</b>	<b>26%</b>
12.000.000,00 €	1.709.467,39 €	500.000,00 €	600.000,00 €	6.000.000,00 €	8.809.467,39 €	<b>3.190.532,61 €</b>	<b>36%</b>

**ESCENARIO 2: SE COMPRA EL SUELO Y EL PROYECTO POR 5,5 MM EUROS**

PRECIO VENTA	OBRA	*OGN	COMERCIALIZACION	SUELO	TOTAL INVERSION	MARGEN BRUTO	RENTABILIDAD
10.306.288,00 €	1.709.467,39 €	500.000,00 €	515.314,40 €	5.500.000,00 €	8.224.781,79 €	<b>2.081.506,21 €</b>	<b>25%</b>
11.000.000,00 €	1.709.467,39 €	500.000,00 €	550.000,00 €	5.500.000,00 €	8.259.467,39 €	<b>2.740.532,61 €</b>	<b>33%</b>
12.000.000,00 €	1.709.467,39 €	500.000,00 €	600.000,00 €	5.500.000,00 €	8.309.467,39 €	<b>3.690.532,61 €</b>	<b>44%</b>

**ESCENARIO 3: SE COMPRA EL SUELO Y EL PROYECTO POR 5 MM EUROS**

PRECIO VENTA	OBRA	*OGN	COMERCIALIZACION	SUELO	TOTAL INVERSION	MARGEN BRUTO	RENTABILIDAD
10.306.288,00 €	1.709.467,39 €	500.000,00 €	515.314,40 €	5.000.000,00 €	7.724.781,79 €	<b>2.581.506,21 €</b>	<b>33%</b>
11.000.000,00 €	1.709.467,39 €	500.000,00 €	550.000,00 €	5.000.000,00 €	7.759.467,39 €	<b>3.240.532,61 €</b>	<b>42%</b>
12.000.000,00 €	1.709.467,39 €	500.000,00 €	600.000,00 €	5.000.000,00 €	7.809.467,39 €	<b>4.190.532,61 €</b>	<b>54%</b>

**\*OGN**

Identificamos con este acrónimo la partida "Otros Gastos Necesarios".

En ella se incluye renovacion licencia, project manager, posibles desviaciones sobre presupuesto, etc...