



Proyecto de Inversión: “Village Cap Salou”

CAP SALOU - Tarragona

Compra · Reforma · Venta **CRV** (Cambio de uso)

RESUMEN

Oportunidad en la Costa Dorada

Proyecto de compra, reforma, legalización y venta en Cap Salou.
La operación tiene como objetivo realizar un cambio de uso a vivienda.

El local cuenta con 1.000 m² + 588 m² de terrazas para hacer 12 viviendas, de 2 y 3 habitaciones.

Las viviendas contarán con techos altos, terraza y plaza de aparcamiento (11 plazas).

Tras la reforma se considera obra nueva y cumplirá con la normativa vigente de habitabilidad, confort y eficiencia.

La conversión de locales comerciales a residenciales representa una oportunidad única por su alta rentabilidad, con alta demanda ya que el mercado valora cada vez más el desarrollo de viviendas en planta baja por sus áreas exteriores, terrazas, patios o jardines.

Best Inversiones gestiona íntegramente el Proyecto y participa junto a sus socios con capital propio.

Ubicación

Cap -Salou

Horizonte

10-12 meses

Rentabilidad Inversor

30%

15%



Estrategia de la Operación CRV

COMPRA

Compra por debajo del precio del mercado < **400 € m2 (anejos incluidos)**.

Incluir en la compra 11 parkings que son muy demandados por la zona.

Tras realizar la división (parcelación) el precio del inmueble automáticamente se incrementa considerablemente.

CAMBIO DE USO

Gestores con experiencia en legalización y reforma integral.

Compra condicionada a la obtención de la licencia de obra mayor para cambio de uso por parte de urbanismo.

Elección acertada del equipo de arquitectos especialistas en cambio de uso y relación directa con urbanismo.

COMERCIALIZACIÓN

Comercialización anticipada.

Inicio de la comercialización desde la fase de obra mediante planos y renders.

Trabajo conjunto con agencias inmobiliarias y captadores especializados en la zona.

ACTIVO INMOBILIARIO

Descripción del Activo

Imágenes reales de la propiedad.

- **Dirección:** Hotel Festival Village crta. de la Costa 61 Cap Salou (Tarragona)
- **Superficie:** 1.588 m²
- **Año Construcción:** 2000
- **Ubicación:** zona residencial tranquila, a 10 minutos andando de las principales playas y calas de la Costa Dorada.
- **Precio de compra:** 775.000 €
- **Descripción:** bajos usados como restaurantes. Finaliza el contrato en 2026 con el operador que está realizando la explotación turística de la restauración, por lo que el hotel prescinde de su planta baja.



Ventaja competitiva: el inmueble está ubicado en Cap Salou, al lado de las principales calas y playas de la Costa Dorada, zona de gran demanda, principalmente de obra nueva y planta baja

El edificio cuenta con espacios comunes para el ocio: piscina, jacuzzi y zonas verdes.



Zonas comunes



Zonas para nuevas terrazas

Puntos de interés

Servicios cercanos al hotel

✓ Centro ciudad	1,5 Km
✓ Campo de Golf	3,4 Km
✓ Playa	500 m
✓ Aeropuerto	14,0 Km

Lugares de interés cercanos

✓ Cap Salou	0,9 Km
✓ Playa De Llevant	2,0 Km
✓ Centro Ciudad	2,4 Km
✓ Estacion De Autobuses	2,7 Km
✓ Port Aventura Aquatic Park	2,8 Km
✓ Port Aventura	3,0 Km
✓ Passeig De Jaume I	3,2 Km
✓ Puerto Deportivo Salou	3,2 Km
✓ Estacion De Ferrocarril	3,4 Km
✓ Palacio De Congresos	3,4 Km



Zonas interiores



Zonas interiores

Nota simple

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: NUMERO CUARENTA Y DOS.= Local comercial sito en la planta baja del edificio letra "A", del conjunto turístico denominado "FESTIVAL VILLAGE", sito en término de Salou, partida "Estepa Blanc" o "Pla de Maset", conocida por Cala de la Font, hoy carretera de la Costa, número sesenta y uno.= Se desarrolla en dos niveles, la planta baja y la planta sótano, comunicadas entre sí por medio de escalera comunitaria.- En planta baja comprende la recepción y oficinas para el servicio de los tres edificios, un departamento de equipajes, aseos, duchas y vestuarios, tienda y sala de guías.- Tiene una superficie construida en planta baja de mil doscientos setenta y nueve metros, dos decímetros cuadrados.= Linda: al frente, vial de acceso al edificio; derecha entrando, rampa del aparcamiento del edificio "A"; izquierda, zona ajardinada; y fondo, piscina del inmueble.= En planta sótano comprende dos locales, uno de treinta metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados, que linda: frente, pasillo de acceso y escalera; derecha entrando, viales del sótano; izquierda y fondo, pared del inmueble; y el otro de treinta y dos metros, treinta y un decímetros cuadrados, que linda: frente, pasillo de acceso y hueco de ascensor; derecha entrando y fondo, pared del inmueble; e izquierda, viales del sótano.= El nivel de planta sótano tiene acceso además a través de los viales del sótano.= Este local comprende la totalidad de la planta baja del edificio, excepto el vestíbulo, del que no se halla separado físicamente, quedando como elemento común del inmueble la zona delimitada entre los ascensores, la escalera y el cuarto de custodia de equipajes, con una superficie aproximada de ochenta metros cuadrados.- Igualmente son elementos comunes las escaleras de servicio del inmueble y los cuartos de contadores de agua y luz.= Tiene como anejo la terraza situada en su parte posterior con una superficie total de ochocientos cincuenta y siete metros, cinco decímetros cuadrados.= Tiene también como anejo la barbacoa existente junto a la piscina.= Cuota: DIEZ ENTEROS, CUARENTA Y TRES CENTÉSIMAS POR CIENTO.=

Referencia catastral: 6274114CF4467C0042MY.

Estado de Coordinación: No coordinado con catastro

Planificación del Proyecto



El calendario de proyecto está basado en la planificación estimada por la dimensión del proyecto y por los +15 años de experiencia del equipo gestor en cambios de uso y reformas integrales.

El día de la firma de compra del activo se procede a iniciar los trabajos de demolición, así como la puesta en marcha de la comercialización mediante planos y renders de las viviendas.

Tareas realizadas en el momento de la co-inversión (previsto septiembre 2026):

- Proyecto arquitecto
- Visado proyecto
- Licencia de obra mayor
- Compra condicionada a la obtención de la licencia de obra

Desglose Económico

775.000 € Precio de Compra

425.000 € Gastos generales: notaría, arquitecto, registro, AJD, tasas, ITP, etc.

1.300.000 Reforma Integral

Capital gestores/promotores

10%

250.000 €

2.500.000 €

Inversión Total

Rentabilidad

La rentabilidad estimada del 30% está basada en un escenario medio. El beneficio estimado para el inversor es del 15% en 10-12 meses.

Reparto del beneficio finalizado el proyecto:
50% inversor - 50% equipo gestor/promotor.

Estimación objetivo

Venta: **3.400.000 €**

Rentabilidad total = 30%

Rentabilidad inversor = 15%

PVP 3.400.000 €

Estudio de Mercado



Precio

Precio m2 del municipio = 2.500 € m2



Perfil comprador

Residentes y extranjeros (Primera y segunda vivienda).



Tiempo medio de venta obra nueva

La comercialización de obra nueva se realiza al inicio de obra mediante renders y planos.



Alta demanda

Existe una alta demanda de viviendas, especialmente en obra nueva y plantas bajas.

Listado precios viviendas

P.V.P. m2 = 2.500 €

1	3 HAB.	160.75	M2	355000 €
2	3 HAB.	134.5	M2	299000 €
3	2 HAB.	114.2	M2	259000 €
4	2 HAB.	100.75	M2	233000 €
5	2 HAB.	115.45	M2	246000 €
6	2 HAB.	145.7	M2	299000 €
7	3 HAB.	186.3	M2	357000 €
8	3 HAB.	191.2	M2	360000 €
9	2 HAB.	129.8	M2	282000 €
10	2 HAB.	123.1	M2	265000 €
11	2 HAB.	103.15	M2	240000 €
12	2 HAB.	99.15	M2	235000 €

Testigos de venta: Proyecto similar - Edificio Bellavista

El edificio Bellavista de Cap Salou es un proyecto reciente muy similar al que planteamos, ya que contempla también un cambio de uso de la planta baja (locales comerciales) para hacer 11 viviendas con terraza (sin garaje) en la misma zona de influencia.

Comparativa

El proyecto Bellavista son viviendas de acabados inferiores a los contemplados en nuestro proyecto y sin garaje.

Precio

Precio m2 Bellavista = 2.300/2.400 € m2 **sin garaje**

Tiempo medio de venta obra nueva

Reservadas 7 de las 11 viviendas previstas. Todas ellas vendidas mediante renders y planos.

Perfil comprador

Residentes y extranjeros (segunda vivienda)



La demanda inmobiliaria en Salou ha aumentado significativamente, impulsada por el interés de compradores nacionales e internacionales que buscan propiedades en zonas costeras atractivas.

Su proximidad con Port Aventura aumenta el interés de los potenciales compradores .

Análisis Excel - Recogida de datos

INFORMACIÓN CUALITATIVA

Versión 4.4

Datos del inmueble

Dirección (incluir población)	Crta. de la Costa, 61 - SALOU (TARRAGONA)
Referencia catastral	6274114CF4467C0042MY
Año construcción edificio	2000
Superficie total	1600
Planta	BAJA
Orientación	
Ascensor	Si
Se puede poner ascensor (si no tiene)	
Num. Habitaciones / espacios	
Núm. Baños	
Núm. Aseos	
Terraza/Balcon	588
Parking / trastero	Trastero y parking
Link (si hay)	

Estudio zona y edificio

¿Ha pasado ITE?	No precisa ITE
¿Hay derramas previstas?	No
Últimas mejoras comunidad	
Tipo de vecinos	Segunda residencia
Valoración de la zona	Zona tranquila cerca del mar

Motivo de venta

¿Suministros dados de alta?	SI
¿Se vende con mobiliario?	NO
¿Quién vende?	Particular
¿Por qué venden?	
¿Qué busca el vendedor?	
Posibles acuerdos (pago aplazado, negociación)	

Análisis Excel - Gastos inmueble

DATOS INMUEBLE

Gastos inmueble

		Importe	Importe / m ²	% gastos compra	COMENTARIOS
COMPRA	Precio compra	775.030 €	484 €	31%	
	Valor referencia catastral	775.000 €	484 €		
	Notario y registro	10.000 €	6 €	0%	
	Impuestos: IVA / ITP (%)	10.0%	0 €		
	Impuestos: IVA / ITP	77.503 €	48 €	3%	
	AJD División horizontal	51.507 €	32 €	2%	
	Arquitecto y aparejador	131.350 €	82 €	5%	
	Licencias	58.500 €	37 €	2%	
Suministros - Acometidas	30.000 €	19 €	1%		
TOMA POSESIÓN Y OBRAS	Posesión	- €	- €	0%	
	Coste total reforma	1.300.000 €	813 €	52%	
ANUAL	IBI	30.550 €	19 €	1%	
	Plusvalía Municipal	6.500 €	4 €	0%	
	Seguros	3.000 €	2 €	0%	
	Comunidad de vecinos	26.000 €	16 €	1%	

Análisis Excel - Escenarios de venta

Gastos específicos CRV		No modificar, fórmula automática		
		Mínimo	Medio	Máximo
VENTA	Comisión venta	116.378 €	124.509 €	128.016 €
	Descuentos	55.000 €		

Análisis		Mínimo	Medio	Máximo
PRECIOS	Estimación precio / m²	2.000 €	2.150 €	2.200 €
	Estimación venta	3.206.000 €	3.430.000 €	3.526.600 €
	Beneficio bruto venta	534.682 €	750.551 €	843.644 €
RENTABILIDAD VENTA	Rentabilidad estimación venta	21.4%	30.0%	33.7%
	Rentabilidad mínima exigida	30.0%	30.0%	30.0%
	Precio máximo a pasar oferta	569.866 €	742.174 €	816.481 €

Resultado operación		Mínimo	Medio	Máximo
FINANCIACIÓN	Operación financiación elegida:	OPCIÓN 2: GESTIÓN		
	OP1: Devolución préstamo (1 año)	-	-	-
	OP2: Rentabilidad para inversor	240.613 €	337.756 €	379.649 €
	OP3: Intereses inversor	-	-	-
RESULTADOS	Beneficio bruto (antes financiación)	534.682 €	750.551 €	843.644 €
	ROI	21.39%	30.02%	33.75%
	Beneficio después financ. (antes imp)	294.069 €	412.795 €	463.995 €
	ROE (cash flow anual / capital propio)	117.66%	165.16%	185.64%

Gastos generales compra inmueble		Importe	Importe / m²	% gastos
COMPRA	Precio compra	775.030 €	484 /	31%
	Notario y registro	10.000 €	6 /	0%
	Impuestos: IVA / ITP	77.503 €	48 /	3%
	AJD División horizontal	51.507 €	32 /	2%
	Arquitecto y aparejador	131.350 €	82 /	5%
	Licencias	58.500 €	37 /	2%
	Suministros - Acometidas	30.000 €	19 /	1%
TOMA POSESIÓN Y OBRAS	Posesión	- €	- /	2%
	Coste total reforma	1.300.000 €	803 /	5%
ANUAL	IBI	30.550 €	19 /	1%
	Plusvalía Municipal	6.500 €	4 /	0%
	Seguros	3.000 €	2 /	0%
	Comunidad de vecinos	26.000 €	16 /	1%

RESUMEN COMPRA		Importe
Precio que pide la propiedad		775.030 €
Inversión total compra (sin gastos anuales)		2.433.890 €

Presupuesto reforma

Presupuesto - Cambio de Uso 11 viviendas					
PARTIDAS			PVP	P/Ud	M2/UD
Desalojos y derrumbes + Todo listo para iniciar los trabajos			22.567 €	22.567 €	1
Electricidad + Iluminación			99.792 €	8.316 €	12
Instalación de ACS - Agua caliente sanitaria			90.084 €	7.507 €	12
Sistemas extracción			53.604 €	4.467 €	12
Climatización AA por conductos			85.980 €	7.165 €	12
Desagües			100.500 €	8.375 €	12
Baños			98.400 €	4.100 €	22
Cocinas + electrodomésticos			112.440 €	9.370 €	12
Revestimientos (paredes y suelos)			58.320 €	4.860 €	12
Carpintería Interior			64.440 €	5.370 €	12
Carpintería Exterior			118.440 €	9.870 €	12
Terrazas			140.640 €	11.720 €	12
Pladur			168.000 €	14.000 €	12
Pintura y decoración paredes y techos			37.200 €	3.100 €	12
Desviación +4%			50.016 €		
TOTAL		Total	1.300.423 €		

EL ACTIVO INMOBILIARIO

Plano 3D del Proyecto



Diseño - Renders

Diseño Moderno y Confortable

Espacios Abiertos

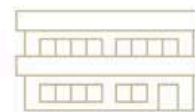
Cada apartamento cuenta con un diseño funcional y ágil.

Acabados de Calidad

Materiales que garantizan durabilidad y estética.



Calidades



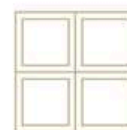
FACHADAS

Fachadas exteriores de placas de cerámica extruida de color claro y acanaladas, con parte lisa en la transición con el canto del forjado y aislamiento térmico con panel de lana de roca. Barandillas metálicas con pasamanos y montantes en acero inoxidable y malla romboidal con acabado inoxidable.



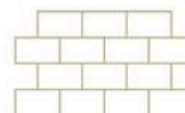
AISLAMIENTO

Aislamiento exterior con panel de lana de roca semirrígida en las fachadas de placas cerámicas y paredes con cerramientos de pared de ladrillo calado con apoyado y rebozado con relleno de lana de roca mineral en la cara interior. Aislamiento de cubierta de poliestireno extruido de 100 mm. Máxima calificación energética de los edificios: A.



CARPINTERÍA Y CRISTALERÍA EXTERIOR

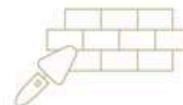
Carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico con vidrio de tipo Climalit. Apertura de los oscilobatientes en dormitorios, balconeras correderas y comedores, y puertas oscilobatientes en las cocinas. Persianas enrollables de aluminio con aislamiento inyectado y accionamiento motorizado.



DIVISIONES INTERIORES

Separación entre viviendas con tabique de yeso laminado de estructura doble con cámara independiente y chapa de acero galvanizado, trasdosado autoportante de placas de yeso de 15 mm, y aislamiento térmico y acústico con panel de lana de roca. Tabiques interiores de la vivienda de doble placa de cartón yeso con aislamiento de lana mineral, con acabado pintado.

Calidades



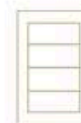
REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Paredes y techos acabados con placa de cartón yeso y pintados con pintura lisa mate, exceptuando la cocina, donde quedarán aplacados con el mismo material de la zona de muebles Neolith. Baños revestidos con gres Porcelanosa, con piezas de 30 x 90 cm con textura en la pared principal y textura lisa en el resto de paredes.



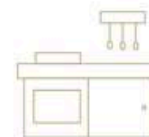
PAVIMENTOS

Vivienda con pavimento de gres porcelánico. Porcelanosa de 80 x 80 cm. Pavimentos exteriores de las terrazas con madera tecnológica.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda blindada con cerradura de seguridad de 3 puntos. Puertas interiores de la vivienda lacadas en blanco y con herrajes en acero inoxidable. Armarios empotrados lacados en blanco, con algunos cajones, estantes y barras para colgar con acabado interior textil.



COCINAS Y EQUIPAMIENTOS

Mobiliario de cocina con muebles altos y bajos de la marca Santos, antihuellas en color negro seda. Con encimeras y frontales de la marca Neolith del modelo Pietra di Luna. Fregadero de acero inoxidable de 50 cm y grifo de la marca Hansgrohe. Iluminación por ledes bajo los muebles altos. Se incluyen electrodomésticos de la marca Bosch (horno, microondas, placa de flexinducción de 70 cm, lavavajillas integrado, nevera combi integrada). Campana de techo con ledes de la marca Bosch.



Condiciones de Inversión

Modalidad
Cuentas en participación

Duración estimada
10-12 meses

Inversión promotores-gestores

Los promotores invierten el 10% (250.000 €) para: contrato de arras, proyecto arquitecto, visado y tasas para la obtención de la licencia de obra mayor.

Alineación de Intereses

Best Inversiones participa con **capital propio** en la operación y compartiendo el mismo objetivo que los inversores.



- Gestión directa y control total del proyecto
- Toma de decisiones alineada con la rentabilidad
- Máximo compromiso en cada fase
- Transparencia absoluta en la comunicación

Compromiso Total

Comunicación Transparente



Informes periódicos con fotos y avances de obra.
Comunicación directa con el gestor del proyecto.
Acceso a documentación relevante en todo momento.



Teléfonos:

+34 628 87 57 99 José Antonio Montes

+34 661 60 73 70 Johana Bustamante

E-mail: info@bestinversiones.com

Web: www.bestinversiones.com



EQUIPO PROFESIONAL

Somos una empresa consolidada en la gestión de inversiones inmobiliarias que ofrece la oportunidad de invertir en el mercado inmobiliario español, con transparencia y alto rendimiento.

Contamos además con más de 15 años de experiencia en cambios de uso.

Nuestra estrategia de CO-INVERSIÓN permite a nuestros socios inversores participar en proyectos inmobiliarios más grandes, a través de una inversión conjunta. Esto proporciona la oportunidad de diversificar la inversión y acceder a propiedades que de otra manera quedarían fuera del alcance individual.

Conclusión: Proyecto sólido, bien ubicado y con números claros, diseñado para generar rentabilidad en un plazo corto mediante una gestión profesional, transparente y alineada con el inversor.

Equipo Gestor



Johana Bustamante
Interiorista - Inversora



José Antonio Montes
Empresario - Inversor