



PROPIEDADES PARA **INVERTIR**

Convertimos propiedades en oportunidades



S O B R E N O S O T R O S

REVALORIZAMOS ACTIVOS, MAXIMIZAMOS TU INVERSIÓN

Invertimos juntos en propiedades inmobiliarias.

Identificamos propuestas, analizamos y decidimos inversiones.

Rentabilizamos los recursos de nuestros inversores en el menor tiempo posible a través de préstamos participativos.

Nos enfocamos en maximizar la rentabilidad de nuestros inversores a través de la selección cuidadosa de proyectos pequeños y rápidos, garantizando una rentabilidad mínima del 10% (alquiler activo), medias del 20% , superando en algunos casos el 30%)



2025

PROYECTO BORGES BLANQUES

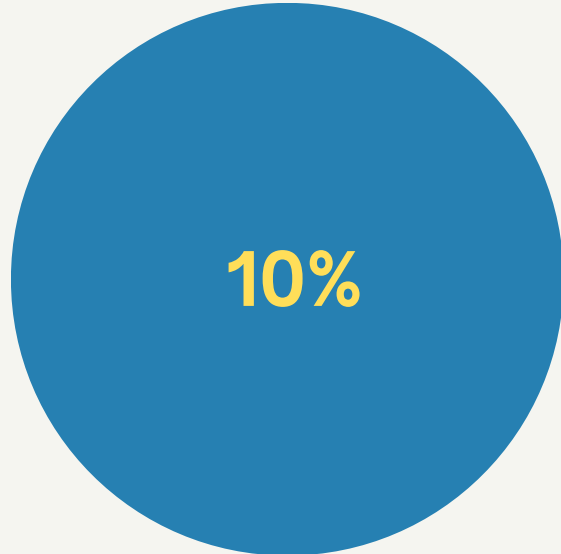


PRECIO DE COMPRA	REFORMA & GASTOS	INVERSIÓN TOTAL	VENTA ESTIMADA	BENEFICIO ESPERADO
1,310,000 €	7,638,150 €	8,948,150 €	13,600,000 €	4,651,850 €

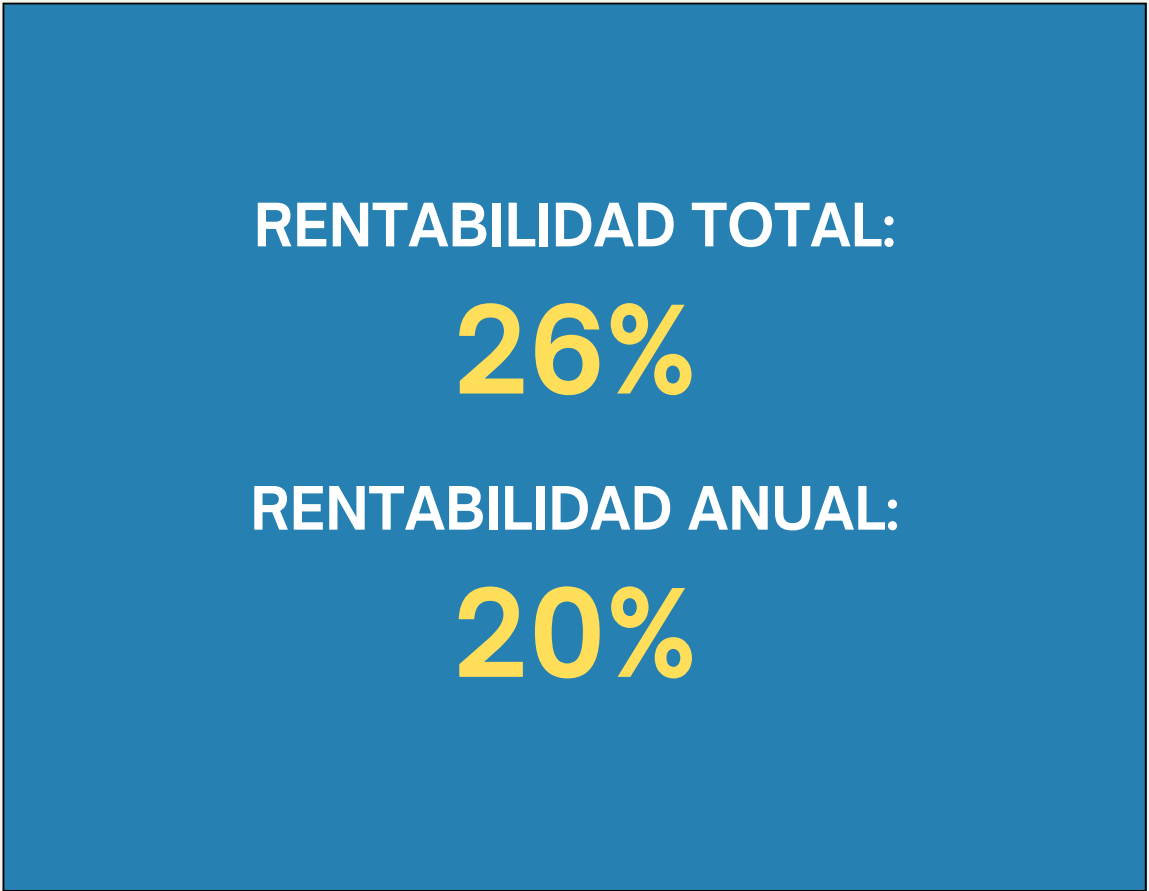




Tíquet mínimo para
entrar



ROI garantizado por
contrato



15 MESES	
FECHA COMPRA ESTIMADA	Diciembre-2025
FECHA VENTA ESTIMADA	Marzo-2027

PROYECTO DE PROMOCIÓN RESIDENCIAL · LES BORGES BLANQUES (LLEIDA)

Proyecto de Promoción Residencial · Les Borges Blanques (Lleida)
62 viviendas · 62 plazas de parking · 26 trasteros · Obra parada (WIP) con CFO

Una de las principales ventajas es que, al **no tratarse de una obra mayor**, los permisos se obtienen de forma rápida, pudiendo iniciar los trabajos en el mismo mes de la solicitud.

Presentamos una operación de alto potencial en Les Borges Blanques: la recuperación y finalización integral de un edificio residencial con **62 viviendas, 62 plazas de aparcamiento y 26 trasteros**, ubicado en la **calle de la Font, nº 4**.

Se trata de un WIP, estructuralmente ejecutado y con Certificado de Final de Obra (CFO), lo que permite considerar el activo prácticamente como obra nueva una vez rehabilitado.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Las viviendas presentan superficies amplias, entre **75 m² y 120 m²**, una distribución eficiente y espacios exteriores generosos — balcones, terrazas y patios privados—.

El complejo dispone también de una **gran zona comunitaria** exterior que incluye:

- Jardines
- Piscina
- Parque infantil
- Espacios comunes amplios y versátiles

La **ubicación es estratégica**: a 500 metros del centro urbano, próxima a todos los servicios esenciales y a poca distancia de la estación, lo que facilita la movilidad hacia Lleida (a 25 km).

CONTEXTO DEL MERCADO

El municipio presenta una **demanda sostenida y elevada** tanto en compra como en alquiler, con ausencia total de obra nueva en oferta, lo que posiciona este proyecto como la alternativa más relevante en el área.

Además, el **crecimiento demográfico** interanual **(+164 habitantes)** refuerza la absorción prevista.

Las cuotas hipotecarias resultan inferiores a los precios actuales de alquiler, lo que facilita la comercialización y acelera el ritmo de ventas una vez finalizada la obra.

ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN

Aunque el edificio dispone de CFO, carece de Licencia de Primera Ocupación y Cédulas de Habitabilidad, dado que nunca ha sido habitado.

El proyecto contempla una rehabilitación integral que incluye:

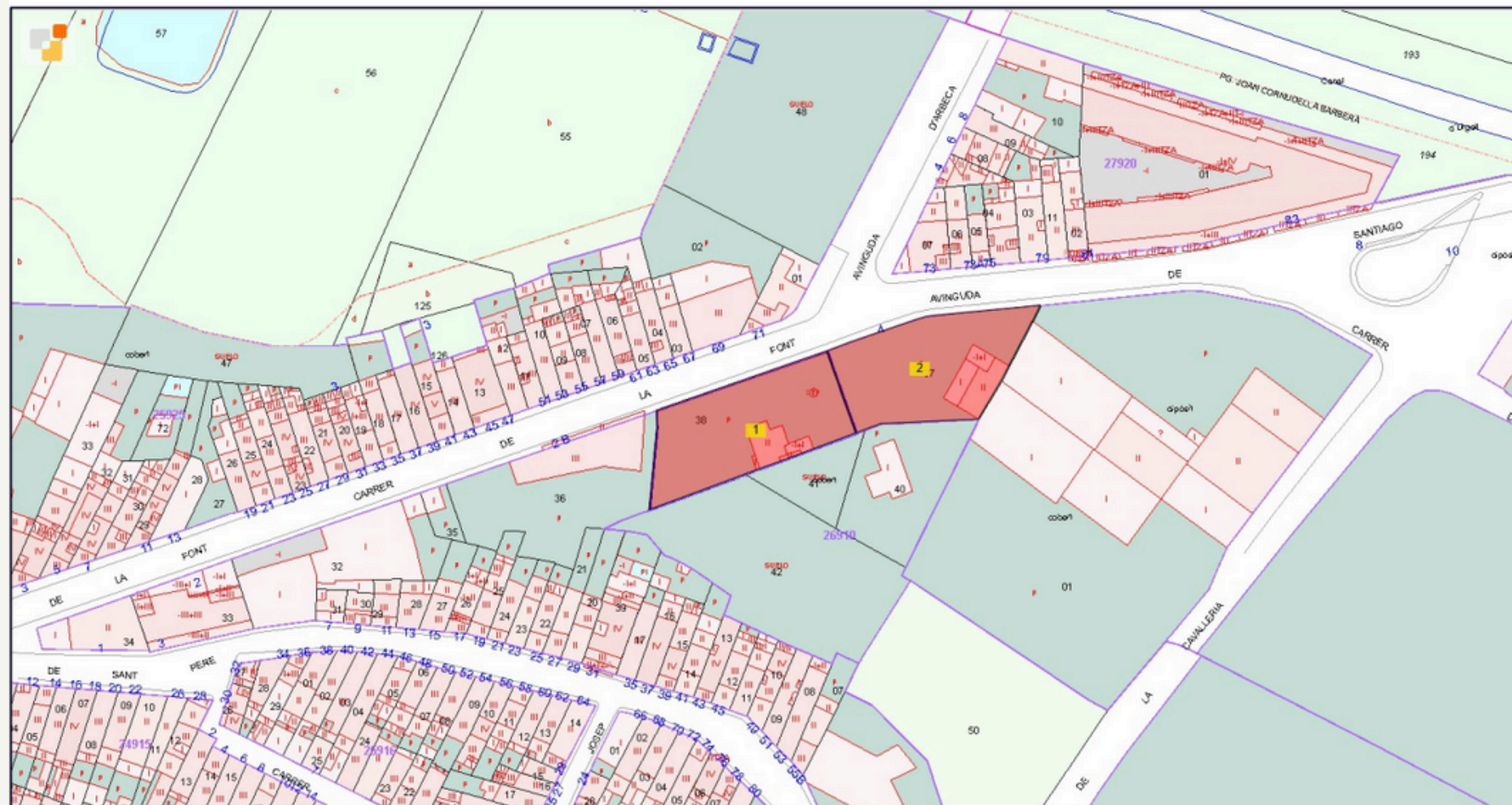
- **Fachadas**
- **Cubiertas**
- **Zonas comunes**
- **Acabados de viviendas**
- **Parkings y trasteros**

El objetivo es modernizar, actualizar y finalizar el edificio para su puesta en mercado con plenas garantías.

El municipio presenta una **demanda sostenida** y **elevada** tanto en compra como en alquiler, con ausencia total de obra nueva en oferta, lo que posiciona este proyecto como la alternativa más relevante en el área.

ASPECTOS CLAVE DEL PROYECTO

- Plazo estimado de concesión de licencia: 60 días desde la presentación del proyecto técnico.
- Plazo total de ejecución: 18 meses.
- Demanda elevada para alquiler y venta.
- Cuotas hipotecarias más bajas que los alquileres, favoreciendo rotación comercial.
- Revalorización esperada significativa gracias a la ausencia de oferta comparable.
- Activo de referencia en el municipio, con zonas comunes amplias y alto atractivo comercial.



PRECIO M² APLICABLE A LA PROMOCIÓN

- Precio medio bruto del m² **antes** de la homogeneización: **1.468,29 €/m²** (Obtenido a partir de las muestras del sector analizado.)
 - Precio medio del m² **tras** homogeneización: **1.835,37 €/m²**
- Este es el precio base aplicable para la valoración de la promoción.

ÁNÁLISIS PRECIOS DE MERCADO - SECTOR OBJETIVO

N.º	Municipio	Dirección	Fecha testigo	Fuente	Antigüedad Año	Ascensor	Planta	Hab.	Baños	Sup. C. m²	Sup. Útil m²	Terraza m²	Calidad	Precio oferta	€ x m² Oferta	Coef. Homog.	€ x m² Homog.
1	Borges Blanques	Avda. Garrigues	22/01/2025	Idealista	1990	Si	P1	2	1	86,00	73,10	5,00	Media - Baja	110.000 €	1.279 €	1,25	1.599 €
2	Borges Blanques	N. S. de Montserrat	22/01/2025	Idealista	2008	Si	PB	1	1	50,00	42,50	0,00	Baja	65.000 €	1.300 €	1,25	1.625 €
3	Borges Blanques	N. S. de Montserrat	22/01/2025	Idealista	2008	Si	PB	3	1	65,00	55,25	0,00	Baja	87.500 €	1.346 €	1,25	1.683 €
4	Borges Blanques	N. S. de Montserrat	22/01/2025	Idealista	2008	Si	P3	3	2	103,50	90,00	0,00	Baja	131.000 €	1.266 €	1,25	1.582 €
5	Borges Blanques	Vila de Toluges, 3	22/01/2025	Idealista	2006	Si	PB	4	2	138,00	121,00	60,00	Media - Baja	185.000 €	1.341 €	1,25	1.676 €
6	Juneda	Anselm Clavé, 73	22/01/2025	Idealista	2004	Si	P1	2	1	58,00	49,30	0,00	Media - Baja	102.000 €	1.759 €	1,25	2.198 €
7	Juneda	Font del Gat	22/01/2025	Idealista	2005	Si	Ático	3	2	115,00	100,00	25,00	Media - Alta	178.000 €	1.548 €	1,25	1.935 €
8	Mollerussa	Calle del Migdia	22/01/2025	Idealista	2006	Si	P2	3	2	102,00	86,70	0,00	Media - Media	175.000 €	1.716 €	1,25	2.145 €
9	Mollerussa	Calle de Barcelona	22/01/2025	Idealista	2007	Si	PB	2	1	67,00	56,00	40,00	Media - Media	90.000 €	1.343 €	1,25	1.679 €
10	Mollerussa	Calle Ferrer i Busquets	22/01/2025	Idealista	2005	Si	P2	2	1	60,00	51,00	36,00	Media - Baja	125.000 €	2.083 €	1,25	2.604 €
11	Mollerussa	Calle del Migdia	22/01/2025	Idealista	2006	Si	P1	3	2	100,00	85,00	37,00	Media - Media	175.000 €	1.750 €	1,25	2.188 €
12	Mollerussa	Calle Ferrer i Busquets	22/01/2025	Idealista	2006	Si	P3	2	1	89,00	78,00	5,00	Media - Media	120.000 €	1.348 €	1,25	1.685 €
13	Mollerussa	Calle de Barcelona	22/01/2025	Idealista	2007	Si	PB	2	1	70,00	58,00	95,00	Media - Media	90.000 €	1.286 €	1,25	1.607 €
14	Mollerussa	President Macià, 18	22/01/2025	Idealista	2007	Si	PB	3	2	115,00	97,75	Si ?	Media - Media	179.000 €	1.557 €	1,25	1.946 €
15	Mollerussa	President Macià, 18	22/01/2025	Idealista	2007	Si	P2	3	3	114,00	96,90	0,00	Media - Media	144.000 €	1.263 €	1,25	1.579 €

ÁNALISIS Y PRECIOS DE VENTA VIVIENDAS

En este apartado se presentan los precios de venta recomendados para cada una de las viviendas del edificio.

Para la determinación de dichos precios se han **analizado individualmente** las superficies privativas de cada unidad, incorporando el impacto de **balcones, terrazas y patios** según sus coeficientes de ponderación correspondientes.

- Se incluye una estimación orientativa de las **cuotas hipotecarias** asociadas, calculadas bajo unas condiciones estándar de financiación: **TIN del 2% y un plazo de 30 años**.

							Condiciones comprador		
Vivienda Finca Registral	Útil m²	Construida m²	Construida + Zonas Com.	Terrazas + Balcones m²	Precio venta €/m²	P.V.P	Entrada	Hipoteca	Cuota mensual
E:A 0º 1ª F:8812	69,90	80,39	89,79	17,55	2.100 €	188.559 €	37.712 €	150.847 €	557,55 €
E:A 0º 2ª F:8813	92,55	106,43	121,38	12,85	1.850 €	224.553 €	44.911 €	179.642 €	663,99 €
E:A 1º 1ª F:8814	60,90	70,04	75,81	46,85	2.500 €	189.525 €	37.905 €	151.620 €	560,41 €
E:A 1º 2ª F:8815	72,00	82,80	89,10	48,25	2.400 €	213.840 €	42.768 €	171.072 €	632,31 €
E:A 1º 3ª F:8816	89,00	102,35	108,84	11,40	1.950 €	212.238 €	42.448 €	169.790 €	627,57 €
E:A 1º 4ª F:8817	73,10	84,07	88,98	8,45	2.100 €	186.858 €	37.372 €	149.486 €	552,52 €
E:A 1º 5ª F:8818	87,15	100,22	105,55	37,00	2.100 €	221.655 €	44.331 €	177.324 €	655,42 €
E:A 2º 1ª F:8819	60,90	70,04	76,19	11,55	2.500 €	190.475 €	38.095 €	152.380 €	563,22 €
E:A 2º 2ª F:8820	79,60	91,54	95,54	8,75	2.000 €	191.080 €	38.216 €	152.864 €	565,01 €
E:A 2º 3ª F:8821	80,70	92,81	99,32	11,40	2.000 €	198.640 €	39.728 €	158.912 €	587,36 €
E:A 2º 4ª F:8822	73,10	84,07	88,98	8,45	2.100 €	186.858 €	37.372 €	149.486 €	552,52 €
E:A 2º 5ª F:8823	87,15	100,22	104,97	5,55	1.950 €	204.692 €	40.938 €	163.753 €	605,26 €
E:A 3º 1ª F:8824	60,90	70,04	76,19	11,65	2.300 €	175.237 €	35.047 €	140.190 €	518,16 €
E:A 3º 2ª F:8825	73,30	84,30	91,05	12,00	2.100 €	191.205 €	38.241 €	152.964 €	565,38 €
E:A 3º 3ª F:8826	93,75	107,81	108,78	55,15	2.200 €	239.316 €	47.863 €	191.453 €	707,64 €
E:A 3º 4ª F:8827	89,10	102,47	105,00	33,70	2.200 €	231.000 €	46.200 €	184.800 €	683,05 €
E:A 4º 1ª F:8828	82,30	94,65	100,13	26,15	2.200 €	220.286 €	44.057 €	176.229 €	651,37 €
E:A 4º 2ª F:8829	79,40	91,31	101,03	40,20	2.300 €	232.369 €	46.474 €	185.895 €	687,10 €
E:B 0º 1ª F:8830	95,05	109,31	124,21	12,90	1.900 €	235.999 €	47.200 €	188.799 €	697,83 €
E:B 0º 2ª F:8831	92,35	106,20	137,64	8,15	1.835 €	252.569 €	50.514 €	202.056 €	746,83 €
E:B 0º 3ª F:8832	77,35	88,95	99,40	9,80	1.850 €	183.890 €	36.778 €	147.112 €	543,75 €
E:B 1º 1ª F:8833	60,40	69,46	75,15	46,90	2.400 €	180.360 €	36.072 €	144.288 €	533,31 €
E:B 1º 2ª F:8834	78,40	90,16	95,90	48,15	2.350 €	225.365 €	45.073 €	180.292 €	666,39 €

							Condiciones comprador		
Vivienda Finca Registral	Útil m²	Construida m²	Construida + Zonas Com.	Terrazas + Balcones m²	Precio venta €/m²	P.V.P	Entrada	Hipoteca	Cuota mensual
E:B 1º 3ª F:8835	89,30	102,70	109,30	11,30	1.950 €	213.135 €	42.627 €	170.508 €	630,23 €
E:B 1º 4ª F:8836	73,95	85,04	89,70	15,45	2.100 €	188.370 €	37.674 €	150.696 €	557,00 €
E:B 1º 5ª F: 8837	88,55	101,83	108,70	10,85	1.900 €	206.530 €	41.306 €	165.224 €	610,70 €
E:B 1º 6ª F:8838	78,15	89,87	95,80	47,35	2.350 €	225.130 €	45.026 €	180.104 €	665,69 €
E:B 2º 1ª F:8839	60,40	69,46	75,15	17,85	2.400 €	180.360 €	36.072 €	144.288 €	533,31 €
E:B 2º 2ª F:8840	79,35	91,25	95,50	8,55	1.900 €	181.450 €	36.290 €	145.160 €	536,53 €
E:B 2º 3ª F:8841	80,55	92,63	99,30	11,85	2.100 €	208.530 €	41.706 €	166.824 €	616,61 €
E:B 2º 4ª F:8842	73,95	85,04	89,70	15,15	2.100 €	188.370 €	37.674 €	150.696 €	557,00 €
E:B 2º 5ª F:8843	88,55	101,83	108,70	11,10	1.950 €	211.965 €	42.393 €	169.572 €	626,77 €
E:B 2º 6ª F:8844	75,80	87,17	95,80	11,35	2.100 €	201.180 €	40.236 €	160.944 €	594,88 €
E:B 3º 1ª F:8845	60,40	69,46	75,15	18,00	2.400 €	180.360 €	36.072 €	144.288 €	533,31 €
E:B 3º 2ª F:8846	73,55	84,58	90,85	11,85	2.100 €	190.785 €	38.157 €	152.628 €	564,14 €
E:B 3º 3ª F:8847	93,60	107,87	108,78	55,15	2.200 €	239.316 €	47.863 €	191.453 €	707,64 €
E:B 3º 4ª F:8848	79,35	91,25	94,30	53,60	2.350 €	221.605 €	44.321 €	177.284 €	655,27 €
E:B 3º 5ª F:8849	73,65	84,70	91,02	11,40	2.100 €	191.142 €	38.228 €	152.914 €	565,19 €
E:B 4º 1ª F:8850	103,25	118,74	125,70	41,10	2.000 €	251.400 €	50.280 €	201.120 €	743,37 €
E:B 4º 2ª F:8851	92,20	106,03	119,50	47,65	2.100 €	250.950 €	50.190 €	200.760 €	742,04 €
E:C 0º 1ª F:8852	93,85	107,93	122,90	13,15	1.900 €	233.510 €	46.702 €	186.808 €	690,47 €
E:C 0º 2ª F:8853	83,55	96,08	107,47	11,20	1.950 €	209.567 €	41.913 €	167.653 €	619,67 €
E:C 0º 3ª F:8854	81,30	93,40	105,65	11,00	1.950 €	206.018 €	41.204 €	164.814 €	609,18 €
E:C 1º 1ª F:8855	95,45	109,77	122,39	28,95	1.900 €	232.541 €	46.508 €	186.033 €	687,61 €
E:C 1º 2ª F:8856	72,60	83,49	86,63	11,90	2.100 €	181.923 €	36.385 €	145.538 €	537,93 €
E:C 1º 3ª F:8857	85,40	98,21	103,44	18,30	2.000 €	206.880 €	41.376 €	165.504 €	611,73 €
E:C 1º 4ª F:8858	89,30	102,70	109,32	11,55	1.950 €	213.174 €	42.635 €	170.539 €	630,34 €
E:C 1º 5ª F:8859	77,95	89,64	95,97	46,70	2.350 €	225.530 €	45.106 €	180.424 €	666,88 €
E:C 1º 6ª F:8860	61,45	70,67	75,38	30,15	2.400 €	180.912 €	36.182 €	144.730 €	534,95 €
E:C 2º 1ª F:8861	95,45	109,77	122,39	10,80	1.900 €	232.541 €	46.508 €	186.033 €	687,61 €
E:C 2º 2ª F:8862	72,60	83,49	86,63	12,60	2.100 €	181.923 €	36.385 €	145.538 €	537,93 €
E:C 2º 3ª F:8863	85,40	98,21	103,44	18,30	2.000 €	206.880 €	41.376 €	165.504 €	611,73 €
E:C 2º 4ª F:8864	80,60	92,69	99,30	11,55	2.000 €	198.600 €	39.720 €	158.880 €	587,25 €
E:C 2º 5ª F:8865	76,85	88,38	95,59	7,85	1.900 €	181.621 €	36.324 €	145.297 €	537,04 €
E:C 2º 6ª F:8866	63,00	72,45	79,08	9,70	2.200 €	173.976 €	34.795 €	139.181 €	514,44 €
E:C 3º 1ª F:8867	72,25	83,09	96,45	42,25	2.350 €	226.658 €	45.332 €	181.326 €	670,21 €
E:C 3º 2ª F:8868	84,60	97,29	99,53	55,10	2.350 €	233.896 €	46.779 €	187.116 €	691,61 €
E:C 3º 3ª F:8869	75,90	87,29	87,75	50,55	2.350 €	206.213 €	41.243 €	164.970 €	609,76 €
E:C 3º 4ª F:8870	73,80	84,87	91,20	11,30	2.000 €	182.400 €	36.480 €	145.920 €	539,34 €
E:C 3º 5ª F:8871	60,70	69,81	74,20	9,50	2.300 €	170.660 €	34.132 €	136.528 €	504,63 €
E:C 4º 1ª F:8872	80,65	92,75	96,95	38,50	2.350 €	227.833 €	45.567 €	182.266 €	673,79 €
E:C 4º 2ª F:8873	88,55	101,83	111,62	47,40	2.250 €	251.145 €	50.229 €	200.916 €	742,62 €

ÁNALISIS Y PRECIOS DE VENTA PARKINGS Y TRASTEROS

En este apartado se muestran los precios de venta recomendados para cada una de las plazas de parking y trasteros del edificio.

Para fijar estos precios se ha analizado de forma individual la **superficie útil de cada plaza y de cada trastero**, aplicando el valor correspondiente según sus características.

Finca Registral	Inmueble	Nivel	N.º Parking	m² Plaza	N.º Trastero	m² Trastero	P.V.P
8.746	Páking+trastero	-2	1	13,38	CO 1	3,15	17.500 €
8.747	Páking+trastero	-2	2	11,67	CO 2	3,90	16.500 €
8.748	Páking+trastero	-2	3	13,50	CO3	3,05	15.500 €
8.749	Páking	-2	4	13,04			14.500 €
8.750	Páking	-2	5	11,79			13.500 €
8.751	Páking	-2	6	11,93			13.500 €
8.752	Páking	-2	7	12,97			14.500 €
8.753	Páking	-2	8	12,46			14.500 €
8.754	Páking	-2	9	12,00			14.500 €
8.755	Páking	-2	10	11,01			13.500 €
8.756	Páking	-2	11	12,14			14.500 €
8.757	Páking	-2	12	12,01			14.500 €
8.758	Páking+trastero	-2	13	12,96	1	10,19	20.000 €
8.759	Páking+trastero	-2	14	13,82	2	9,76	20.000 €
8.760	Páking+trastero	-2	15	13,87	3	9,60	20.000 €
8.761	Páking+trastero	-2	16	12,31	4	9,60	19.000 €
8.762	Páking	-2	17	11,60			13.500 €
8.763	Páking	-2	18	11,77			13.500 €
8.764	Páking	-2	19	11,80			13.500 €
8.765	Páking	-2	20	11,30			13.500 €
8.766	Páking	-2	21	10,87			13.000 €
8.767	Páking	-2	22	12,54			14.500 €
8.768	Páking	-2	23	12,01			14.500 €
8.769	Páking	-2	24	11,67			13.500 €
8.770	Páking	-2	25	12,51			14.500 €
8.771	Páking	-2	26	12,46			14.500 €
8.772	Páking	-2	27	11,74			13.500 €
8.773	Páking	-2	28	13,08			14.500 €
8.774	Páking	-2	29	11,91			13.500 €
8.775	Páking	-2	30	14,26			15.500 €
8.776	Páking	-2	31	11,66			13.500 €
8.777	Páking	-2	32	11,66			13.500 €
8.778	Páking	-2	33	11,58			13.500 €
8.779	Páking	-2	34	12,48			14.500 €
8.780	Páking	-2	35	13,11			14.500 €
8.781	Páking	-2	36	19,61			17.500 €

Finca Registral	Inmueble	Nivel	N.º Parking	m² Plaza	N.º Trastero	m² Trastero	P.V.P
8.782	Páking+trastero	-1	1	13,70	1	7,70	19.500 €
8.783	Páking+trastero	-1	2	11,86	2	6,76	18.500 €
8.784	Páking+trastero	-1	3	11,93	15	15,70	22.000 €
8.785	Páking+trastero	-1	4	11,12	12	6,70	18.500 €
8.786	Páking+trastero	-1	5	11,12	13	5,10	18.500 €
8.787	Páking+trastero	-1	6	11,74	14	5,10	18.500 €
8.788	Páking+trastero	-1	7	12,53	7	4,30	17.500 €
8.789	Páking	-1	8	11,62			13.500 €
8.790	Páking	-1	9	11,80			13.500 €
8.791	Páking	-1	10	11,54			13.500 €
8.792	Páking	-1	11	11,82			13.500 €
8.793	Páking+trastero	-1	12	11,88	B01	4,35	18.500 €
8.794	Páking+trastero	-1	13	11,22	B02	3,45	17.500 €
8.795	Páking+trastero	-1	14	10,90	B03	4,25	18.500 €
8.796	Páking+trastero	-1	15	12,51	B04	3,25	17.500 €
8.797	Páking+trastero	-1	16	11,25	11	10,85	19.500 €
8.798	Páking+trastero	-1	17	13,90	8	10,85	20.500 €
8.799	Páking+trastero	-1	18	11,90	9	11,75	19.500 €
8.800	Páking+trastero	-1	19	11,60	10	12,05	20.500 €
8.801	Páking	-1	20	11,96			13.500 €
8.802	Páking	-1	21	12,01			13.500 €
8.803	Páking	-1	22	12,15			13.500 €
8.804	Páking	-1	23	12,01			13.500 €
8.805	Páking	-1	24	12,11			13.500 €
8.806	Páking	-1	25	12,87			14.500 €
8.807	Páking	-1	26	12,15			14.000 €
8.808	Trastero	-1			3	5,49	4.500 €
8.809	Trastero	-1			4	5,49	4.500 €
8.810	Trastero	-1			5	5,49	4.500 €
8.811	Trastero	-1			6	4,83	4.000 €

UBICACIÓN

CALLE DE LA FONT, N° 4.



Contacto y visitas

CONSULTA SIN COMPROMISO

Horario de atención:
10:00 h a 18:00 h

931122020



info@somrie.com



Paseo de Gracia 16



PROPERTY BUYERS

by SOMRIE