

**ESTADO ACTUAL**



**ESTADO REFORMADO**



## Proyecto de Inversión Inmobiliaria

---

### Quintanar de la Orden (Toledo)

Segregación de Vivienda Unifamiliar en Tres Apartamentos Independientes con Energías Renovables

#### 1. Objetivo del Proyecto

Convertir una vivienda de tres plantas en tres apartamentos independientes, cumpliendo la normativa urbanística local, con especial atención a la eficiencia energética, el uso de energía renovable y la rentabilidad a medio-largo plazo mediante alquiler o venta.

#### 2. Ubicación

Quintanar de la Orden, Toledo, municipio con buena comunicación regional, creciente interés por segunda residencia y alquiler rural. Apto para inversión en vivienda eficiente energéticamente.

#### 3. Alcance de la Reforma y Segregación

- - División física de las tres plantas (Planta baja, 1ª y 2ª).
- - Accesos independientes o escalera común con división horizontal legal.
- - Instalación de:
  - - Cocina, baño y sala en cada planta
  - - Aislamiento térmico y acústico reforzado
  - - Sistemas de climatización eficientes (aerotermia o bomba de calor)
  - - Contadores de luz y agua independientes
- - Revalorización de cada unidad como vivienda autónoma legal.

#### 4. Sostenibilidad y Eficiencia Energética

- - Instalación de placas solares fotovoltaicas
- - Uso de aerotermia para calefacción y ACS
- - Aislamiento con materiales ecológicos y doble acristalamiento
- - Certificado energético A o B
- - Opción de almacenamiento de energía con baterías

#### 5. Aspectos Legales y Técnicos

- - Licencia de obras y segregación en Ayuntamiento
- - Proyecto técnico por arquitecto colegiado
- - Escritura de división horizontal
- - Registro individual en Catastro y Registro de la Propiedad

#### 6. Presupuesto Estimado

Concepto	Estimación (€)
Precio de compra de la vivienda	50.000 €
Proyecto arquitecto + técnico	3.000 – 5.000 €
Licencias y tasas municipales	1.000 – 2.000 €
Obras de segregación + reforma	45.000 – 60.000 €
Instalación de renovables (placas, etc)	10.000 – 15.000 €
Notaría + Registro + trámites legales	1.500 – 2.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>110.500 – 134.000 €</b>

#### 7. Modelo de Rentabilidad Estimado

- Opción A: Alquiler Residencial (3 viviendas)

Ingreso estimado: 400 – 500€/mes por vivienda

Total mensual: 1.200 – 1.500 €

ROI anual: 11% – 16% aprox.

- Opción B: Venta individual

Precio medio por unidad: 45.000 – 65.000 €

Total potencial: 135.000 – 195.000 €

Beneficio estimado neto: 25.000 – 85.000 € (según coste y demanda)

#### 8. Próximos Pasos

1. Estudio urbanístico (en Ayuntamiento de Quintanar)
2. Levantamiento topográfico y proyecto técnico
3. Licencia de obras
4. Ejecución por fases
5. Registro legal y comercialización