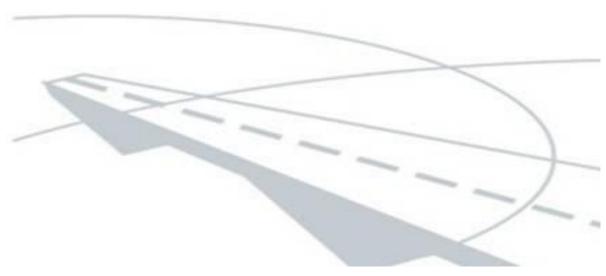




SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©





CURSO/GUÍA PRÁCTICA **INVERSOR EDIFICIOS ARRENDADOS PARA** REHABILITAR











Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
Introducción.	18
PARTE PRIMERA	
Evaluación Previa a la Inversión	
Capítulo 1: Due Diligence Técnica del Edificio	
Importancia de la due diligence en la inversión inmobiliaria	
a Objetives y alcance	22
b. Riesgos asociados a la omisión de la due diligence	23
c. Normativas internacionales relevantes	24
2. Análisis estructural y arquitectónico	
a. Evaluación de la integridad estructural b. Identificación de patologías constructivas	25
c. Impacto de la antigüedad y materiales utilizados	26 27
Revisión de instalaciones y sistemas a. Sistemas eléctricos y de iluminación	
b. Instalaciones de fontanería y saneamiento	
c. Sistemas de climatización y ventilación	30
4. Accesibilidad y seguridad contra incendios	31
a. Cumplimiento de normativas de accesibilidad b. Sistemas de detección y extinción de incendios	31
b. Sistemas de detección y extinción de incendios	32
c. Planes de evacuación y señalización	
5. Análisis de cumplimiento normativo	34
a. Licencias y permisos existentesb. Inspecciones técnicas obligatorias	34 35
c. Sanciones y penalizaciones por incumplimiento	
6. Elaboración del informe técnico	
a. Estructura v contenido del informe	37
b. Interpretación de resultados y recomendaciones	39
c. Estimación de costes de rehabilitación	40
Capítulo 2: Evaluación del Estado Urbanístico y Legal	42
1. Análisis de la ubicación y entorno	42
a. Valoración del entorno urbano	
b. Infraestructuras y servicios públicosc. Tendencias de desarrollo urbanístico	43 44
2. Revisión de la documentación legal	45
a. Títulos de propiedad y cargas registrales	47
b. Servidumbres y limitaciones al dominio c. Litigios y disputas legales existentes	48
3. Zonificación y planeamiento urbanístico	
a. Clasificación del suelo y usos permitidos	49
b. Parámetros urbanísticos: edificabilidad, altura, etc.	50
c. Planes especiales y áreas protegidas	
4. Licencias y permisos	52
a. Estado de las licencias de obra y actividad	52 53
c. Impacto de las licencias en la viabilidad del proyecto	

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









5	. Aspectos fiscales y tributarios	56
	a. Impuestos locales y nacionales aplicables	
	b. Incentivos fiscales para la rehabilitación	
	c. Obligaciones fiscales del inversor	
6	. Due diligence urbanística internacional	60
	a. Diferencias normativas entre países	60
	c. Estrategias para mitigar riesgos internacionales	62
Car	oítulo 3: Cargas financieras del inmueble	
	. Hipoteca	
2	Notas marginales y anotaciones preventivas	
	a. Nota marginal de ejecución hipotecaria b. Notas marginales de afección fiscal	65 65
	c. Nota marginal de inicio o sujeción de la finca a un proyecto de reparcelación	
		65
	e. Anotación preventiva de embargo	66
	f. Anotación preventiva de prohibición de disponer	66
	g. Otras limitaciones administrativas: tanteos y retractos	66
3	. Condiciones resolutorias y pactos especiales	
	a. Condición resolutoria	67
	b. Pacto de reserva de dominio	6/
4	. Servidumbres y derechos reales	68
5	. Normas estatutarias de la propiedad horizontal	69
Cap	oítulo 4: Régimen de propiedad horizontal y comunidad de vecinos	71
1	. Inspección física y registro del inmueble	71
	a. Inspección física del inmueble	71
	b. Verificación registral	72
	c. Comparación con el Catastro	72
2	. Declaraciones de obra nueva y régimen de Propiedad Horizontal	73
	a. Declaración de obra nueva	73
	b. Régimen de Propiedad Horizontal	74
3	. Complejos inmobiliarios privados	75
	a. Definición y características de los complejos inmobiliarios privados	75
	b. Organización del complejo: comunidad o agrupación de comunidades c. Cuotas de participación y gestión de las zonas comunes	75 76
_		
4	. Constitución y funcionamiento de la comunidad de propietarios	
	a. Constitución de la comunidad de propietariosb. Funcionamiento de la comunidad de propietarios	77 77
_		
5	. Fondo de reserva y obligaciones económicas	79
	a. Fondo de reservab. Obligaciones económicas de los propietarios	80
6	. Inscripción y certificaciones del estado económico de la comunidad	
O	a. Inscripción de los acuerdos comunitarios	81
	a. Inscripción de los acuerdos comunitarios b. Certificaciones del estado económico de la comunidad	82
PAF	RTE SEGUNDA	83
	strategias de Inversión en Edificios Arrendados	
Car	oítulo 5: Análisis de los Contratos de Arrendamiento	83
	. Tipos de contratos de arrendamiento	
	a. Arrendamientos residenciales vs. comerciales	83

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









b. Duración y cláusulas clavec. Contratos de renta antigua y su im	pplicación	85 86
a. Obligaciones del arrendador b. Derechos del arrendatario	lución de conflictos	88 89
a. Análisis de rentas actualesb. Potencial de incremento de rentas	idades	92 93
a. Comparativa de normativas en dis	ionaltintos paísesuciostinternacionales	95
a. Derechos de los inquilinos durante	os arrendamientos la rehabilitación ciones abilitación	99
a. Renegociación de contratosb. Optimización de la cartera de inqu	ilinosgestión	103 104
Capítulo 6: Due Diligence de Arrer	ndamientos Urbanos de un Edificio	107
a. Arrendador y arrendatariob. Contratos de arrendamientoc. Régimen legal aplicabled. Identificación registral de la finca _	umentos acreditativos	107 108 108 108
a. Plazo y prórrogasb. Renta inicial y actualc. Actualización e indexación de la re	nta	109 110
 a. Cesiones y subarrendamientos b. Derechos de tanteo y retracto c. Indemnizaciones por expiración de d. Obras, conservación y mejoras 4. Otros aspectos relevantes a. Servicios y suministros b. Seguros 	el contrato	113 113 114 114 115
Capítulo 7: Normativa y Situacione	es Especiales de Arrendamientos	117
	de transmisión del inmueble	
2. Arrendamientos de larga duració	n	119
3. Resolución de contratos por caus	as específicas	121
Capítulo 8: Inversión en Edificios	de Renta Antigua	124
a. Características del régimen de ren	antiguata antiguae los inmuebles	124

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









c. Duración de los contratos y su prórroga forzosa	125
d. Derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario	
2. Análisis financiero de los edificios de renta antigua	127
a. Rentabilidad esperada en comparación con nuevos contratos	
b. Estimación de ingresos y gastosc. Cálculo de posibles actualizaciones de renta	127 128
d. Expectativas a largo plazo	128
	129
Marco legal internacional para arrendamientos de larga duración a. Ejemplos internacionales de legislaciones similares	
b. Derechos de subrogación y prórroga automática	130
c. Resolución del contrato y sus implicaciones	130
4. Due diligence en la adquisición de edificios de renta antigua	131
a. Revisión de contratos existentes	131
b. Estudio de viabilidad para inversión	132
c. Identificación de riesgos y oportunidades	
d. Ejemplos prácticos de due diligence	133
Ejemplo 2: Edificio con necesidad de rehabilitación	134
Capítulo 9: Invertir en Edificios en Situación de Ruina	
1. Concepto y tipos de ruina	135
a. Ruina técnica	135
b. Ruina económicac. Ruina urbanística	
2. Procedimientos administrativos ante la ruina	138 138
a. Declaración de ruina y sus efectosb. Obligaciones del propietario	136 139
c. Recursos y alegaciones	
3. Oportunidades y riesgos de inversión	
a. Potencial de revalorización	142
b. Costes asociados y financiación	143
c. Riesgos legales y de mercado	144
4. Casos prácticos de rehabilitación de edificios en ruina	145
a. Estudios de éxito	145
Caso 1: Rehabilitación de un edificio histórico en el centro de Lisboa	145
Caso 2: Conversión de una fábrica abandonada en un centro de coworking en Berlín b. Lecciones aprendidas	146 147
c. Factores clave para el éxito	147 147
5. Subvenciones y ayudas públicas	
b. Requisitos y procedimientos	150
b. Requisitos y procedimientosc. Compatibilidad con otras fuentes de financiación	151
6. Estrategias de gestión y salida	
a. Venta post-rehabilitación	
b. Alquiler y generación de rentas	154
c. Alianzas estratégicas y joint ventures	154
PARTE TERCERA	_ 156
Viabilidad Económica y Financiera	156
Capítulo 10: Estudio de Viabilidad Financiera	_ 156
Análisis de inversiones y rentabilidad	
a. Métodos de valoración (VAN, TIR)	156
a. Métodos de valoración (VAN, TIR)b. Proyecciones de flujo de caja	
c. Escenarios y sensibilidad	158

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









2. Estructuración de la financiación	
a. Fuentes de financiación	160
b. Relación con entidades financieras c. Financiación alternativa	161 162
3. Incentivos y beneficios fiscales	165
a. Deducciones y exenciones	165
b. Créditos fiscales por eficiencia energética	166
c. Tratamiento fiscal internacional	167
4. Gestión de riesgos financieros	
a. Coberturas y segurosb. Diversificación de inversiones	169
c. Planes de contingencia	
5. Herramientas y modelos financieros	172
a. Software de análisis inmobiliario	173
c. Benchmarking y comparativas de mercado	174
6. Planificación fiscal internacional	176
a. Estructuras societarias óptimas	176
b. Tratados de doble imposición	177
Capítulo 11: Estrategias de Negocio y Salida	
1. Modelos de negocio en inversión inmobiliaria	
a. Buy-to-let (Comprar para alquilar)b. Buy-to-sell (Comprar para vender)	180 181
c. Desarrollo y promoción inmobiliaria	182
2. Estrategias de valor añadido	183
a. Reposicionamiento de activos	183
b. Cambio de uso y reconversión	184
c. Incorporación de servicios adicionales	
3. Estrategias de salida	186 186
a. Venta directab. Venta por tramos	
c. Salida a bolsa (REITs)	188
4. Tendencias y oportunidades de mercado	189
a. Demanda en mercados emergentes	189
b. Impacto de la tecnología (PropTech)	190
c. Inversión sostenible y ESG (Environmental, Social, and Governance)	
5. Alianzas y colaboraciones estratégicas	192
a. Asociaciones público-privadas (APPs)b. Joint ventures internacionales	192
c. Redes de inversores	
6. Gestión de activos post-inversión	195
a. Mantenimiento y operación	195
b. Fidelización de inquilinosc. Actualización y adaptación a nuevas demandas	196
PARTE CUARTA	
Aspectos Técnicos y de Gestión de la Rehabilitación	
Capítulo 12: Planificación y Gestión de Proyectos de Rehabilitación	
Metodología de gestión de proyectos a. Fases del proyecto	400

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









b. Cronograma e hitos clavec. Gestión de recursos	201 201
2. Selección y contratación de profesionales a. Arquitectos e ingenieros	202
b. Contratistas y subcontratistas c. Consultores especializados	203
Gestión de permisos y licencias a. Procedimientos administrativos	206
b. Relación con autoridades localesc. Gestión de incidencias	207 207
Control de calidad y supervisión a. Estándares de calidad	
b. Auditorías y certificaciones c. Resolución de defectos	210 210
5. Seguridad y salud en obra a. Normativas internacionales	212 212
b. Planes de prevención	213
6. Cierre del proyecto y entrega	215
a. Recepción de obras	215 216 216
Capítulo 13: Técnicas y Tecnologías en Rehabilitación	
1. Innovación en materiales y técnicas constructivas	
a. Materiales sostenibles b. Tecnologías prefabricadas c. Restauración de elementos históricos	219
Eficiencia energética y sostenibilidad a. Certificaciones LEED y BREEAM	221 221
b. Sistemas de energía renovable c. Gestión inteligente de edificios	222
Uso de BIM y tecnologías digitales a. Modelado 3D y simulaciones	225
b. Gestión de información del edificio	226 226
4. Accesibilidad y diseño universal	228 228
a. Normativas de accesibilidad b. Adaptación de espacios existentes c. Beneficios sociales y de mercado	220 229 230
5. Gestión de residuos y economía circular	
a. Minimización de residuos b. Reciclaje y reutilización de materiales c. Impacto ambiental	232
6. Tecnología y tendencias emergentes	234
a. Internet de las Cosas (IoT) b. Realidad aumentada y virtual c. Impresión 3D en construcción	234 235 236
PARTE QUINTA	238
Aspectos Legales y Contractuales	238
Capítulo 14: Marco Legal Internacional en Rehabilitación	238
1. Legislación internacional aplicable	238

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









a. Convenciones y tratados	238
b. Normativas europeas y de otros bloques económicos	
c. Compliance y estándares éticos	240
2. Propiedad y derechos reales	
a. Adquisición de inmuebles por extranjeros b. Derechos de superficie y usufructo	241 242
c. Limitaciones y servidumbres	243
3. Contratación internacional	
a. Ley aplicable y jurisdicción	
b. Resolución de disputas	245
c. Arbitraje internacional	246
4. Legislación laboral y subcontratación	248
4. Legislación laboral y subcontratación a. Contratos laborales en el sector construcción	248
b. Normativas de subcontratación	249
c. Derechos laborales y seguridad social	250
5. Protección del patrimonio cultural	251
a. Restricciones en edificios históricos	251
b. Procedimientos de intervenciónc. Colaboración con instituciones culturales	252 253
6. Responsabilidad civil y penal	 254 254
a. Daños a terceros b. Responsabilidad medioambiental	255
c. Sanciones y penalizaciones	
Capítulo 15: Contratos y Acuerdos Clave	258
1. Contratos de compraventa de inmuebles	
a. Cláusulas esenciales	
b. Condiciones suspensivas	259
c. Garantías y seguros	260
2. Contratos de arrendamiento	262
a. Duración y terminación	262
b. Revisión de rentasc. Obligaciones de mantenimiento	263
3. Contratos de construcción y rehabilitación	265
a. Tipos de contratos (lump sum, unit price) b. Cláusulas de variaciones	265 266
c. Penalizaciones e incentivos	266 266
4. Contratos de financiacióna. Préstamos y créditos	268 268
b. Garantías reales y personales	269
c. Covenants financieros	
5. Seguros y coberturas	271
a. Seguro de obra y montaje	2/1
b. Responsabilidad civil	272
c. Seguro decenal	273
6. Acuerdos de confidencialidad y no competencia	274
a. Protección de información sensible	274
b. Cláusulas de exclusividadc. Limitaciones post-contractuales	275 276
PARTE SEXTA	
Casos Prácticos y Estudios de Mercado	
Capítulo 16: Casos de Estudio Internacionales	278

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









1. Rehabilitación de edificios residenciales	278
a. Transformación de edificios históricos	278
b. Proyectos de vivienda social	279
c. Integración en el tejido urbano	279
2. Rehabilitación de edificios comerciales	280
a. Adaptación de espacios industriales	280
b. Centros comerciales y oficinas	
c. Innovación en usos mixtos	282
3. Proyectos sostenibles y de eficiencia energética	282
a. Edificios de consumo casi nulo	283
b. Tecnologías verdes aplicadas c. Certificaciones y reconocimientos	283
c. Certificaciones y reconocimientos	284
4. Rehabilitación en mercados emergentes	285
a. Oportunidades y desafíosb. Adaptación cultural y normativa	285
b. Adaptación cultural y normativa	286
c. Casos de éxito	286
5. Colaboraciones público-privadas	287 287
a. Modelos de partenariado	288
c. Impacto social	288
6. Lecciones aprendidas y mejores prácticas	
a. Factores de éxito	289
b. Errores comunes a evitar	200
c. Innovación y tendencias futuras	
Capítulo 17: Análisis de Mercados y Tendencias	292
1. Panorama global del mercado inmobiliario	
a. Ciclos económicos y su impacto	
b. Demanda y oferta global	293
c. Segmentación por tipo de activo	293
2. Tendencias actuales en inversión inmobiliaria	294
a. Digitalización y PropTech	295
b. Enfoque en sostenibilidad	295
c. Nuevos modelos de negocio	296
3. Impacto de factores macroeconómicos	297
a. Tipos de interés y acceso al crédito	297
b. Políticas monetarias y fiscales	297
c. Geopolítica y riesgos globales	298
4. Oportunidades en mercados específicos	299
a. Mercados emergentes	299
a. Mercados emergentes b. Ciudades secundarias en crecimiento	300
c. Sectores nicho (co-living, senior living)	301
5. Análisis competitivo y benchmarking	302
a. Principales actores del mercado	302
b. Estrategias competitivasc. Innovación y diferenciación	303
c. Innovación y diferenciación	303
6. Perspectivas futuras y previsiones	
a. Evolución de la demanda	305
b. Cambios regulatorios	305
c. Adaptación a nuevos paradigmas	306
PARTE SÉPTIMA	308
El cambio de uso del edificio que se quiere comprar	308

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









Capítulo 18: Cambio de uso del edificio. Proceso a seguir	308
1. Comprobación de la densidad urbanística y edificabilidad	308
2. Estudio de viabilidad de un cambio de uso	309
3. Licencia de obra mayor	
4. Trámite final de la licencia de primera ocupación	
5. Taller de trabajo: El cambio de uso relacionado con la modificación de declaración de obra nueva	la
PARTE OCTAVA	315
Rehabilitación y edificación. Técnicas edificatorias de rehabilitación.	
Capítulo 19: Conservación, rehabilitación y mantenimiento de los edificios_	315
1. Ejecución de las obras de rehabilitación	
a. Diagnóstico del estado del inmueble	315
b. Identificación de problemas comunes c. Contratación de técnicos facultativos	316
c. Contratación de técnicos facultativos	_ 318
2. Trámites y aspectos del proceso de rehabilitación	319
a. Redacción de proyecto edificatorio de rehabilitación	319
b. Proyecto de obras de rehabilitación	321
c. Dirección de las obras de rehabilitación	323
3. Licencias y autorizaciones	325
a. Licencia urbanística	325
b. Impuestos y tasas asociados	327
c. Plazos y condiciones	329
4. Contratación de la empresa constructora	331
a. Proceso de selección de la empresa constructora	
b. Aspectos clave en el contrato	333
c. Ejecución y control de las obras	336
5. Finalización y recepción de las obras	
a. Acta de recepción de las obras	_ 339
b. Certificación final de obra c. Documentación y garantías	_ 341
PARTE NOVENA	
Las Rehabilitaciones de los Barrios. La Rehabilitación Urbanística.	347
Capítulo 20: El Régimen Legal de la Rehabilitación Urbanística	347
1. ¿Qué es la rehabilitación urbanística?	347
a. La rehabilitación desde una perspectiva financiera y urbanística	347
b. Objetivos finales de la rehabilitación urbanística	348
c. El reto de la rehabilitación urbanística	348
2. La rehabilitación urbanística integral	348
a. Concepto y alcance de la rehabilitación integral	348
b. Características fundamentales de la rehabilitación integral	
c. Pasos a seguir en la rehabilitación de un barrio	350
3. Mecanismos jurídicos para la rehabilitación integral	350
a. Órdenes de conservación por motivos de seguridad, salubridad y ornato público	350
b. La inspección técnica de edificaciones c. La disciplina urbanística y otros mecanismos	351
4. Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	352
a. Definición y finalidad de los PERI	352
D. LITHILACIONES Y AICANCE EN lA FENADINICACION INTEGRAL	352

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









c. Ejemplos prácticos de PERI históricos	353
5. Las ordenanzas de estética	353
a. Marco jurídico de las ordenanzas de estética	
b. Adaptación al ambiente y medidas estéticas	354
c. Impacto en la imagen urbana	354
Capítulo 21: Áreas de Rehabilitación	356
1. Definición y clasificación de las áreas de rehabilitación	356
a. Área de Rehabilitación Integral (ARI)	356
b. Area de Rehabilitación de Centro Histórico	357
c. Áreas de Renovación Urbana (ARU)	357
2. Ayudas a la rehabilitación urbanística	358
a. Actuaciones subvencionables b. Beneficiarios de las subvenciones de rehabilitación	358
b. Beneficiarios de las subvenciones de rehabilitación	359
3. Procedimiento de gestión de las ayudas a la rehabilitación	360
a. Solicitud de informe técnico	360
b. Visita del técnico	360
c. Contrato de obra, constructor, agente de la edificación y licencias	
•	
4. Taller de Trabajo en el contexto de la rehabilitación urbanística a. Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) y Áreas de Renovación Urbana (ARU)	362
a. Areas de Rehabilitación Integral (ARI) y Areas de Renovación Urbana (ARU)	362
b. Metodología y objetivos del taller de trabajoc. Importancia en los planes de vivienda estatales	363
5. Check-list	364
a. Definición y utilidad de la check-list en la rehabilitación	364
	365
Capítulo 22: La Rehabilitación Urbanística Integral	367
1. La rehabilitación urbanística integral de barrios	367
a. Rentabilidad empresarial y rehabilitación	367
 b. Necesidad de una regulación adecuada c. Mecanismos jurídicos para la rehabilitación integral de la ciudad 	368
2. Órdenes de conservación y mecanismos complementarios	369
a. Limitaciones de las órdenes de conservación	369
b. Aplicación práctica y desafíosc. Necesidad de medidas adicionales	
3. La inspección técnica de edificaciones	372
a. Objetivos y alcance de las inspecciones técnicas	372 373
b. Limitaciones en la rehabilitación integral	373 374
4. La disciplina urbanística	375
a. Papel en la rehabilitación urbana b. Críticas y limitaciones del sistema actual	375 376
c. Necesidad de una aplicación más efectiva	370 377
5. Expediente BIC y legislación culturala. Protección del patrimonio histórico	 378 378
h. Regulaciones y herramientas disponibles	370
b. Regulaciones y herramientas disponibles c. Integración con la rehabilitación urbanística	380
6. Plan Especial de Reforma Interior (PERI)	
a Definición y objetivos de los PERI	381
b. Limitaciones y alcance en la rehabilitación integral	382
c. Ejemplos de PERI y su impacto	383
7. Las disposiciones sobre estética en el ámbito de la rehabilitación urbanístic	20/
7. Las disposiciones sobre estetica en el anibito de la renabilitación dibanistic	.a 304









a. Importancia de las ordenanzas de estéticab. Medidas para lograr la imagen urbana deseada	384 385
c. Limitaciones jurídicas y aplicación práctica	386
8. Fondos públicos y financiación de la rehabilitación	387
a. Papel de los fondos públicos en la rehabilitación	387
b. Limitaciones del sistema actual de subvenciones	388
c. Necesidad de una planificación integrada	
9. La rehabilitación urbanística integral	389
a. Concepto y definición	389
a. Concepto y definición	390 391
10. Taller de Trabajo en el proceso de rehabilitación urbanís	ica integral392
a. Características de la rehabilitación integral	392
b. Metodología y objetivos del tallerc. Beneficios para la ciudad y los inversores	393
c. Beneficios para la ciudad y los inversores	393
PARTE DÉCIMA	395
Casos prácticos de Inversión en Edificios Arrendados para Re	ehabilitar 395
Capítulo 23. Casos prácticos de Inversión en Edific Rehabilitar.	
Caso práctico 1. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS	S PARA REHABILITAR".
Problemas iniciales con contratos de renta antigua	395
Causa del Problema	395
Soluciones Propuestas	396
Negociación con los inquilinos para llegar a un acuerdo	
económica	396
Rehabilitación del edificio manteniendo a los inquilinos y	
normativa vigente	
Consecuencias Previstas	396
Resultados de las Medidas Adoptadas	39/
Lecciones Aprendidas	39/
Caso práctico 2. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS	
Desafíos con la estructura del edificio y su impacto en la ir	
Causa del Problema	
Soluciones Propuestas	398
Contratar un equipo especializado para realizar un estud	
estructurales y elaborar un plan de refuerzo Reestructuración del proyecto de inversión para incluir mejora	a patrusturales en faces 200
Consecuencias Previstas	399
Resultados de las Medidas Adoptadas	400
Lecciones Aprendidas	400
Caso práctico 3. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS	
Conflictos entre propietarios e inquilinos por las obras de l	
Causa del ProblemaSoluciones Propuestas	
Soluciones Propuestas	401
Modificación del plan de obras para limitar las melectias	401
Modificación del plan de obras para limitar las molestias	401
Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas	402
Lecciones Aprendidas	403
Caso práctico 4. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS	
Problemas de acceso a financiación debido a la situación a	rrendaticia 404
Causa del Problema	
Soluciones Propuestas	404
Negociación de una garantía adicional para mejorar el perfil cr	
regeration as and garantia adicional para mejorar of perm cr	

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









Búsqueda de financiación alternativa mediante inversores privados o fondos especializa	
Consecuencias Previstas	405
Resultados de las Medidas AdoptadasLecciones Aprendidas	405 406
	-
Caso práctico 5. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR	
Problemas con las licencias de obra debido a restricciones urbanísticas	_
Causa del ProblemaSoluciones Propuestas	407 407
Adaptación del proyecto a las exigencias del plan especial de protección del patrimonio	
Solicitar una consulta previa con las autoridades urbanísticas para negociar	
excepciones	
Consecuencias Previstas	408
Consecuencias Previstas	409
Lecciones Aprendidas	409
Caso práctico 6. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR Problemas con la comunidad de propietarios debido a desacuerdos sobre la obras Causa del Problema Soluciones Propuestas	410 410 410
Negociación con la comunidad y presentación de beneficios a largo plazo	
Buscar financiación externa para cubrir la parte de los propietarios que no puedan paga	
Consecuencias Previstas	411
	412
Caso práctico 7. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR	".
Problemas de ocupación ilegal durante la rehabilitación	
Causa del Problema	413
Soluciones Propuestas	413
Acción legal inmediata para el desalojo	413
Instalación de medidas de seguridad adicionales para evitar nuevas ocupaciones	
	414
Resultados de las Medidas AdoptadasLecciones Aprendidas	415 415
Caso práctico 8. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR	
Problemas con la revalorización del inmueble tras la rehabilitación	416
Causa del ProblemaSoluciones Propuestas	416
Reevaluar la estrategia de posicionamiento del edificio y ajustar el perfil de los inquilino	
Ofrecer incentivos financieros para atraer a compradores o inquilinos	417
Consequencias Provietas	417
Resultados de las Medidas Adoptadas	418
Lecciones Aprendidas	418
Caso práctico 9. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR	"
Conflictos por el cambio de uso del edificio tras la rehabilitación	
Causa del Problema	419
Soluciones Propuestas	419
Negociar con las autoridades urbanísticas para obtener una modificación puntual del	
ordenación	419
Mantener el uso residencial y ajustar la estrategia de comercialización de las unidades	420
Consecuencias PrevistasResultados de las Medidas Adoptadas	421
Lecciones Aprendidas	421
Caso práctico 10. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR	11
Dificultades con los contratos de arrendamiento a largo plazo tras	
rehabilitación	422
Causa del Problema	422









	_ 422
Adaptación del enfoque hacia alquileres flexibles y contratos de corta duración	
Incorporación de incentivos para promover contratos de larga duración	_ 423
Consecuencias Previstas	_ 423
Resultados de las Medidas Adoptadas	_ 424
	_ 424
Caso práctico 11. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITA! Problemas con la fiscalidad de la rehabilitación	R". ⊿25
Causa del Problema	425
Soluciones Pronuestas	
Soluciones Propuestas Revisión de la documentación y presentación de una apelación ante la administración 425	tributa
Negociar un plan de pagos para las obligaciones tributarias no previstas	
Consecuencias PrevistasResultados de las Medidas Adoptadas	426
Lecciones Aprendidas	427
Caso práctico 12. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAI	R".
Problemas con los vecinos por molestias durante la rehabilitación	
Causa del Problema	
Soluciones Propuestas	_ 428
Implementación de un plan de comunicación y coordinación con los vecinos	
Modificación de los horarios y adopción de medidas para reducir el impacto de las obra	
Consecuencias Previstas	_ 429
Resultados de las Medidas AdoptadasLecciones Aprendidas	_ 430 430
Lecciones Aprendidas	_ 430
Caso práctico 13. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAI Problemas con la conservación del valor patrimonial del edificio	
Causa del Problema	431
Soluciones Propuestas	431
Contratar un especialista en conservación del patrimonio para guiar las obras	431
Negociar con las autoridades locales una solución consensuada para evitar sanciones 432	
Consecuencias Previstas	432
Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas	433
Lecciones Aprendidas	
Caso práctico 14. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITADO	
Dificultades en la captación de inquilinos tras la rehabilitación	
Causa del Problema	_ 434
	_ 434
Soluciones Propuestas	
Soluciones Propuestas	
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio	_ 435
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas	_ 435 _ 435
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas	_ 435 _ 435 _ 436
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas Lecciones Aprendidas	_ 435 _ 435 _ 436 _ 436
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas Lecciones Aprendidas Caso práctico 15. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAI Dificultades legales con los contratos de arrendamiento tras la rehabilitación	_ 435 _ 435 _ 436 _ 436
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas Lecciones Aprendidas Caso práctico 15. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITA! Dificultades legales con los contratos de arrendamiento tras la rehabilitación Causa del Problema	435 435 436 436 R". 437 437
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas Lecciones Aprendidas Caso práctico 15. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAI Dificultades legales con los contratos de arrendamiento tras la rehabilitación Causa del Problema Soluciones Propuestas	435 435 436 436 R". 437 437
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas Lecciones Aprendidas Caso práctico 15. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAI Dificultades legales con los contratos de arrendamiento tras la rehabilitación Causa del Problema Soluciones Propuestas Revisión y renegociación de los contratos de arrendamiento para garantizar el cum normativo	435 435 436 436 R". 437 437 437 437 437
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas Lecciones Aprendidas Caso práctico 15. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAI Dificultades legales con los contratos de arrendamiento tras la rehabilitación Causa del Problema Soluciones Propuestas Revisión y renegociación de los contratos de arrendamiento para garantizar el cum normativo Implementar una política de comunicación clara y formación para el equipo de gestiór	435 435 436 436 R". 437 437 437 437 19limier 437 1438
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas Lecciones Aprendidas Caso práctico 15. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAI Dificultades legales con los contratos de arrendamiento tras la rehabilitación Causa del Problema Soluciones Propuestas Revisión y renegociación de los contratos de arrendamiento para garantizar el cum normativo Implementar una política de comunicación clara y formación para el equipo de gestión	435 435 436 436 R". 437 437 437 437 437 438 438
Soluciones Propuestas Reajustar el precio de alquiler y ofrecer incentivos para atraer a nuevos inquilinos Realizar campañas de marketing y resaltar las ventajas diferenciales del edificio Consecuencias Previstas Resultados de las Medidas Adoptadas Lecciones Aprendidas Caso práctico 15. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAI Dificultades legales con los contratos de arrendamiento tras la rehabilitación Causa del Problema Soluciones Propuestas Revisión y renegociación de los contratos de arrendamiento para garantizar el cum normativo	435 435 436 436 R". 437 437 437 437 437 437 438

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.





Γ	
ı	
L	
Н	
н	



	440
Soluciones Propuestas 4 Contratar un consultor especializado en evaluación de riesgos para rehabilitaciones 4	440
	441
Consecuencias Previstas	441
	442
	442
Caso práctico 17. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR".	
Problemas con la comunidad de propietarios por la participación en la rehabilitación4	1 443
Causa del Problema 4	443
Soluciones Propuestas	
Proponer un plan de financiación para la comunidad de propietarios4	
Crear un comité de propietarios para supervisar el proyecto y garantizar la transparencia	
Consecuencias Previstas 4 Resultados de las Medidas Adoptadas 4	444 115
Lecciones Aprendidas	445
Caso práctico 18. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR".	
Problemas con la eficiencia energética y certificación del edificio tras la	1
rehabilitación4	446
	446
Soluciones Propuestas 4 Realizar mejoras adicionales para cumplir con los estándares de eficiencia energética _ 4	446 446
Reformular la estrategia de marketing para destacar las mejoras energéticas realizadas 4	
Consecuencias Previstas	447
Resultados de las Medidas Adoptadas 4	448
Lecciones Aprendidas 4	448
Caso práctico 19. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR".	
Problemas con la adaptación a normativas de accesibilidad tras la rehabilitación 4 Causa del Problema4	449 449
Soluciones Propuestas	
Realizar obras adicionales para cumplir con las normativas de accesibilidad	449
Solicitar una exención parcial de ciertos requisitos de accesibilidad4	450
Consecuencias Previstas	
	451 451
Caso práctico 20. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR". Problemas con la conservación de la fachada histórica durante la rehabilitación 4	
Causa del Problema	
Soluciones Propuestas	452
Restaurar la fachada a su estado original con la ayuda de especialistas en conservación a	
Negociar un acuerdo con las autoridades para mantener algunas modificaciones	453 453
Consecuencias Previstas	
Lecciones Aprendidas	454
Caso práctico 21. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR".	
Problemas con la infraestructura de servicios básicos durante la rehabilitación _4	455
-	455
Soluciones Propuestas	455
Reemplazar completamente la infraestructura de servicios básicos	455
Optar por soluciones temporales para garantizar la habitabilidad y planificar una rehabilidad y planifi	
Consecuencias Previstas	456
Consecuencias Previstas 4 Resultados de las Medidas Adoptadas 4	457
Lecciones Aprendidas	457
Caso práctico 22. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABILITAR".	

>Para enseñar, dar soluciones. >Para progresar, luchar.









Problemas con la obtención de licencias y permisos administrativos Causa del Problema	458 458
Soluciones Propuestas	458
Contratar un gestor especializado en licencias y permisos	
Presentar un plan de obra por fases para obtener licencias parciales	
Consecuencias Previstas	459
Resultados de las Medidas Adoptadas	460
Lecciones Aprendidas	460
Caso práctico 23. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABI	ΠΤΔΡ".
Problemas con el ruido y las molestias durante la rehabilitación	
Causa del Problema	461
Soluciones Propuestas	461
Implementación de un plan de mitigación de ruido y polvo	461
Reubicación temporal de los inquilinos más afectados	461
Consecuencias Previstas	462
Resultados de las Medidas Adoptadas	463
Lecciones Aprendidas	463
Problemas con el incumplimiento del contrato de uno de los contratistas _ Causa del Problema Soluciones Propuestas Rescindir el contrato con el contratista incumplidor y contratar a una empresa o Negociar con el contratista para mejorar la calidad y cumplir con los plazos le estricta	464 464 de confianza464 pajo supervisión
Consecuencias Previstas	465
Resultados de las Medidas Adoptadas	466
Lecciones Aprendidas	466
Caso práctico 25. "INVERSOR EN EDIFICIOS ARRENDADOS PARA REHABI Problemas con la rentabilidad del proyecto debido a cambios en el inmobiliario Causa del Problema Soluciones Propuestas Reformular la estrategia de mercado y diversificar el perfil de inquilinos Ofrecer incentivos atractivos para nuevos inquilinos	mercado 467 467 467 467 467 468
Consecuencias Previstas	468
Resultados de las Medidas Adoptadas	
Lecciones Aprendidas	469







*

¿QUÉ APRENDERÁ?





- Cómo realizar una evaluación previa a la inversión y due diligence técnica del edificio.
- > Análisis y gestión de contratos de arrendamiento, incluyendo rentas antiguas.
- > Estrategias de inversión y salida en edificios arrendados para rehabilitar.
- Métodos para evaluar la viabilidad económica y financiera de proyectos de rehabilitación.
- Conocimiento del marco legal y normativo en rehabilitación y arrendamientos.
- Planificación y gestión efectiva de proyectos de rehabilitación.
- > Técnicas y tecnologías avanzadas en rehabilitación y eficiencia energética.
- Cómo abordar la rehabilitación urbanística integral y su impacto en barrios.
- Procedimientos para el cambio de uso de edificios y trámites asociados.
- > Gestión de riesgos y resolución de conflictos durante la rehabilitación.
- Aspectos fiscales y tributarios en inversiones y rehabilitaciones inmobiliarias.
- > Casos prácticos y estudios de mercado para aplicar los conocimientos adquiridos.







*

Introducción.





Inversión en Edificios Arrendados para Rehabilitar: Guía Completa para el Inversor

La inversión en edificios arrendados para rehabilitar es una estrategia que combina la generación de rentas con la oportunidad de revalorización del activo mediante su rehabilitación. Este enfoque puede ofrecer atractivos retornos, pero también implica una serie de desafíos y consideraciones clave que todo inversor debe conocer.

En esta guía, exploraremos los aspectos fundamentales que todo inversor debe tener en cuenta al embarcarse en este tipo de proyectos, desde la evaluación previa y el análisis de los contratos de arrendamiento, hasta la planificación de la rehabilitación y las estrategias de salida.

Evaluación Previa a la Inversión

Due Diligence Técnica del Edificio

Antes de realizar cualquier inversión, es esencial llevar a cabo una due diligence técnica exhaustiva del inmueble. Esto implica:

- Análisis estructural y arquitectónico: Evaluar la integridad estructural y detectar posibles patologías constructivas que puedan afectar la viabilidad del proyecto.
- Revisión de instalaciones: Verificar el estado de los sistemas eléctricos, de fontanería, climatización y otras instalaciones esenciales.
- Cumplimiento normativo: Asegurarse de que el edificio cumple con las normativas vigentes en materia de accesibilidad, seguridad contra incendios y otros aspectos legales.









Evaluación del Estado Urbanístico y Legal

Es fundamental revisar:

- Documentación legal: Confirmar la titularidad del inmueble, la ausencia de cargas o gravámenes, y la existencia de licencias y permisos.
- > Zonificación y planeamiento urbanístico: Entender las limitaciones y posibilidades que ofrece el plan urbanístico local, incluyendo usos permitidos y parámetros edificatorios.
- > Aspectos fiscales y tributarios: Conocer los impuestos aplicables y posibles incentivos fiscales por rehabilitación.

Estrategias de Inversión en Edificios Arrendados

Análisis de los Contratos de Arrendamiento

Los contratos de arrendamiento vigentes pueden influir significativamente en la estrategia de inversión:

- > Tipos de contratos: Diferenciar entre arrendamientos residenciales y comerciales, y entender las implicaciones de contratos de renta antiqua.
- > Derechos v obligaciones: Conocer las obligaciones del arrendador v los derechos del arrendatario, incluyendo cláusulas sobre obras rehabilitación.
- Evaluación de rentas: Analizar las rentas actuales y el potencial de incremento post-rehabilitación.

Inversión en Edificios de Renta Antigua

Invertir en edificios con contratos de renta antigua presenta desafíos y oportunidades:

- Duración y prórrogas: Los contratos pueden tener duraciones extensas con rentas bajas.
- Marco legal: Es esencial entender las regulaciones que rigen estos contratos y las posibilidades de negociación o rescisión.
- Análisis financiero: Evaluar si la revalorización del inmueble compensa las limitaciones de ingresos a corto plazo.

Viabilidad Económica y Financiera

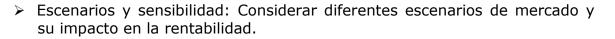
Estudio de Viabilidad Financiera

Realizar un estudio de viabilidad permite estimar la rentabilidad del proyecto:

- Análisis de inversiones: Utilizar herramientas como el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR).
- Proyecciones de flujo de caja: Incluir costes de adquisición, rehabilitación, ingresos por rentas y valor de reventa.







Estructuración de la Financiación

Explorar diversas fuentes de financiación:

- Financiación bancaria: Hipotecas y préstamos específicos rehabilitación.
- > Financiación alternativa: Inversores privados, fondos especializados o crowdfunding inmobiliario.
- Incentivos y beneficios fiscales: Aprovechar deducciones y exenciones por rehabilitación o eficiencia energética.

Aspectos Técnicos y de Gestión de la Rehabilitación

Planificación y Gestión de Proyectos de Rehabilitación

Una gestión eficaz del proyecto es clave para su éxito:

- Metodología de gestión: Definir claramente las fases del proyecto, cronogramas v hitos clave.
- Selección de profesionales: Contratar a arquitectos, ingenieros y contratistas con experiencia en rehabilitación.
- Control de calidad y supervisión: Asegurar que las obras cumplen con los estándares requeridos.

Técnicas y Tecnologías en Rehabilitación

Incorporar innovaciones puede mejorar la eficiencia y sostenibilidad del provecto:

- Materiales y técnicas sostenibles: Utilizar materiales ecológicos y sistemas que mejoren la eficiencia energética.
- > Uso de BIM y tecnologías digitales: Implementar el Modelado de Información de Construcción para mejorar la planificación y ejecución.
- Gestión de residuos: Aplicar prácticas de economía circular en la gestión de los desechos de obra.

Aspectos Legales y Contractuales

Marco Legal y Contratos Clave

Es fundamental tener una sólida comprensión del marco legal:

- Contratos de compraventa y arrendamiento: Revisar cláusulas esenciales y garantizar la seguridad jurídica.
- Licencias y permisos: Gestionar correctamente todos los trámites administrativos necesarios.



>Para enseñar, dar soluciones.





Responsabilidad civil y seguros: Contar con coberturas adecuadas para proteger la inversión.



Estrategias de Negocio y Salida

Modelos de Negocio en Inversión Inmobiliaria

Definir la estrategia más adecuada según los objetivos del inversor:

- ➤ Buy-to-let: Comprar para alquilar y generar ingresos recurrentes.
- > Buy-to-sell: Comprar, rehabilitar y vender para obtener ganancias de capital.
- Desarrollo y promoción: Crear nuevos espacios o cambiar el uso del inmueble.

Estrategias de Salida

Planificar la forma de desinvertir o monetizar la inversión:

- Venta directa: Comercializar el inmueble rehabilitado en el mercado.
- Venta por tramos: Vender unidades individuales (como apartamentos) si el edificio está dividido en propiedades horizontales.
- Alquiler a largo plazo: Mantener el inmueble en cartera para obtener ingresos estables.

La inversión en edificios arrendados para rehabilitar ofrece una combinación única de oportunidades de generación de ingresos y apreciación de capital. Sin embargo, requiere una planificación meticulosa, conocimiento del mercado y una gestión efectiva de riesgos.

Al entender y abordar cuidadosamente los aspectos técnicos, legales y financieros, los inversores pueden maximizar las posibilidades de éxito y contribuir al desarrollo sostenible y revitalización de entornos urbanos.

¿Estás listo para dar el paso en la inversión en edificios arrendados para rehabilitar?

Realiza una due diligence exhaustiva.

Planifica estratégicamente tu inversión y rehabilitación.

Acompáñate de profesionales expertos en cada etapa del proceso.

iTransforma propiedades y crea valor en el mercado inmobiliario!

