

OPORTUNIDAD

NUDA PROPIEDAD

Invierte en Puerta de hierro (Madrid) por 1.800.000 EUR ; Inmueble valorado en cerca de 4.000.000 EUR.

Valoracion y estudio de mercado



Cuando inviertes en nuda propiedad, estas ayudando a una persona mayor



INDICE

- 01** Introducción
- 02** Informe de análisis comparativo de mercado
- 03** Descripción de la vivienda
- 04** Informe Extendido: Moncloa-Aravaca y la Exclusividad de Puerta de Hierro
- 05** Concepto de Nuda Propiedad
- 06** Esperanza de vida
- 07** Conclusión



01 Introducción

Descripción de la operación

NUDA PROPIEDAD de casa independiente en Puerta de Hierro, Madrid.

El actual propietario, señor de 76 años, se reserva el derecho de uso y disfrute de la propiedad por el resto de su vida. La propiedad tiene un valor de mercado de cerca de 4.000.000 € y se vende en régimen de nuda propiedad por 1.800.000 € aplicándose casi un 50% de descuento sobre el valor estimado. La forma de pago puede ser negociada

¿Esto que implica?

GASTOS DE FORMALIZACIÓN: Abonados en su totalidad por el comprador. Los gastos generados en la compraventa (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, notario y registro). El Impuesto de Plusvalía Municipal, será abonado por el vendedor.

GASTOS DE MANTENIMIENTO: Una vez formalizada la operación ante notario, los gastos de la vivienda se distribuirán de la siguiente manera:

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), las derramas extraordinarias y el seguro de continente serán asumidos POR LA PARTE COMPRADORA.
2. La cuota ordinaria de la comunidad, el seguro de contenido, la tasa de residuos urbanos y los suministros (luz, agua, etc.), individualizados o no, serán asumidos POR LA PARTE VENDEDORA.

LOS HONORARIOS PROFESIONALES SON DE MAS IVA Y NO ESTÁN INCLUIDOS EN EL PRECIO DE VENTA.

Contacto



02 Informe de análisis comparativo de mercado

Metodología

Este informe se ha realizado con herramientas de estimación de precios automatizadas

Precios estimados

Precio de venta fuera del mercado. Es el precio que sobrepasa la media de precios del mercado. Calculado a partir de inmuebles en oferta en diferentes portales.

Precio de venta rápido, se correspondería "precio más bajo al que se podría encontrar en el mercado". Es el precio por el que los posibles compradores empiezan a interesarse por el inmueble. Calculado aplicando al precio máximo los descuentos/contraofertas que ofrecen usuarios en diferentes portales.

El precio justo de mercado es el precio en el que comprador y vendedor acordarían realizar la operación. Siempre está comprendido entre precio de venta rápido y fuera del mercado. Para el cálculo de este valor tenemos en cuenta otros inputs además del precio máximo y mínimo estimados:

Método aplicado

Aplicamos el método de comparación reconocido por la normativa internacional de valoración y la orden ECO/805/2003 (Art. 21). Para cada inmueble se seleccionan los inmuebles que según su criterio pueden ser comparables al inmueble a valorar, por su cercanía y características, de entre los inmuebles en oferta en diferentes bases de datos de portales inmobiliarios a fecha de elaboración del informe. Los comparables son debidamente homogeneizados según sus características para el cálculo de los precios estimados.

Advertencias

Los informes de estimación de precios tienen un carácter meramente orientativo y en ningún caso pueden ser considerados o utilizados como tasaciones oficiales. Este informe no tiene validez legal.

Nota

Ya que la propiedad objeto del siguiente informe de análisis se vende en régimen de nuda propiedad el objetivo del informe es el de orientar al inversor sobre el valor actual del inmueble sin tener en cuenta su valor futuro.



noviembre 2024

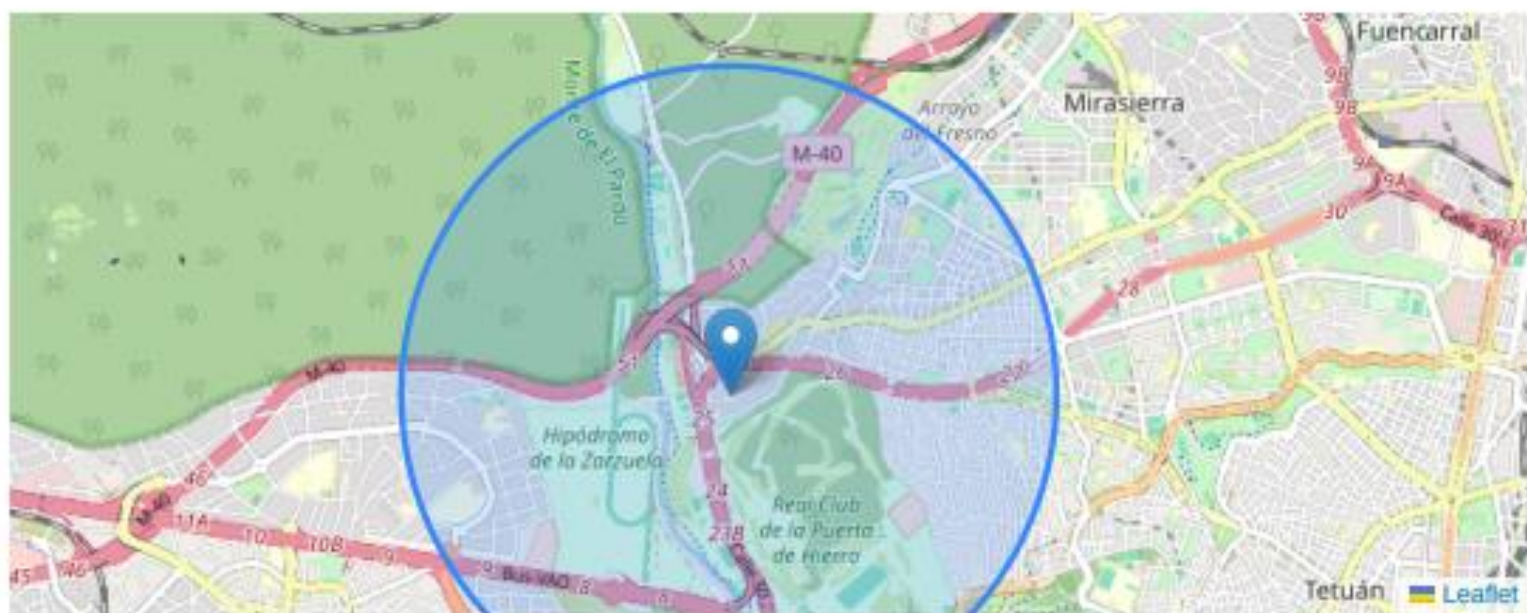
Informe de Análisis Comparativo del Mercado

Viviendas/ Casas de 6 habitaciones
Madrid, Madrid, España

Información del inmueble

Localización

Calle Madrid



Detalles del inmueble

Tipo de inmueble **Viviendas/ Casas** Habitaciones **6**
Baños **4** Superficie útil **798 m²**
Superficie parcela **2363 m²**

Características

Almacenamiento Ascensor Garaje Jardín Piscina Terraza Armario empotrado
Aire acondicionado Cocina equipada Chimenea Calefacción central Sótano
Exposición solar Sur Vista Jardín

Precio estimado del inmueble

Localización

Calle Navalmanzano, Madrid

Precio de venta rápida

3.721.078 €

4.663 €/m²

Precio justo de mercado

3.871.052 €

4.851 €/m²

Precio fuera de mercado

4.021.026 €

5.039 €/m²

Características adicionales

Impacto positivo

Parcela de 2363m lo que hace unica y diferente a esta vivienda de todas las casas de similares características comparables de este estudio La orientación al sur garantiza una luminosidad excepcional. La calefacción individual de gas natural y el aire acondicionado garantizan el máximo confort. La propiedad cuenta con una piscina interior climatizada, transformando su hogar en un oasis de privacidad y serenidad.

Análisis de inmuebles comparables

Localización

Calle , Madrid

Precio estimado para un inmueble desde 798 m²

3.571.050 €

Precio de mercado y que puede no resultar en el precio final de la transacción.

Rango de precios de inmuebles comparables seleccionadas

De 1.899.000 € hasta 3.500.000 €



2.399.750 €

Precio medio
de inmuebles comparables



282 días

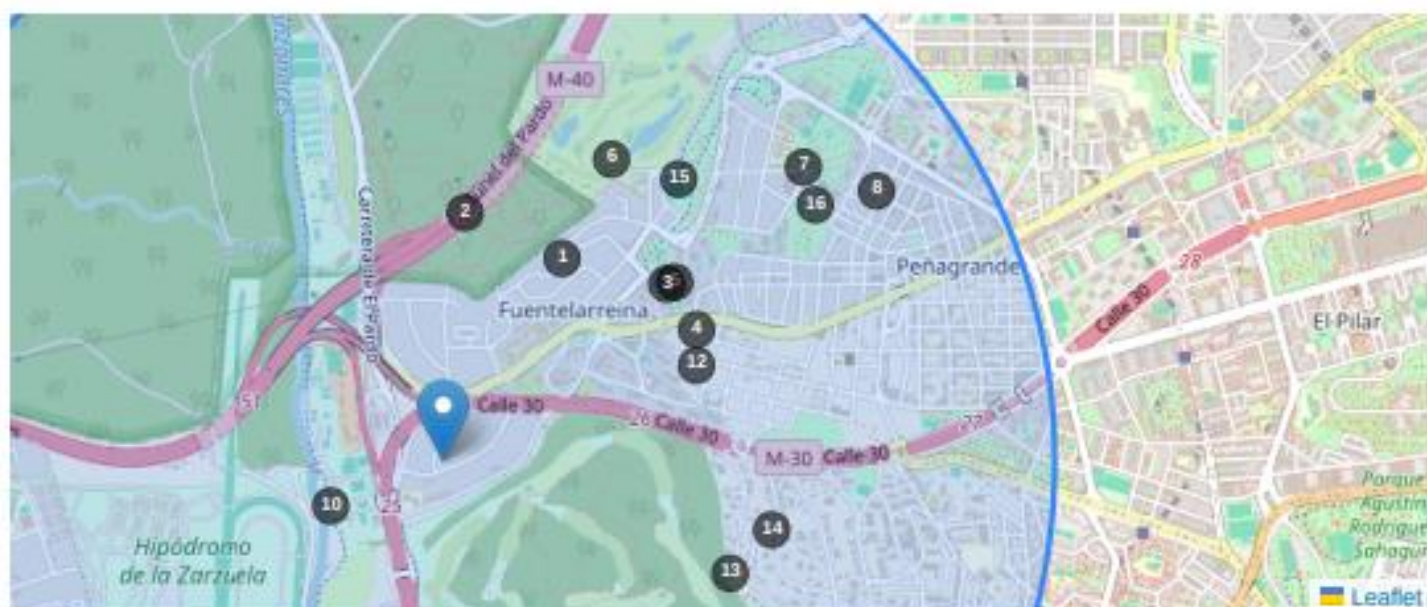
Tiempo promedio
de comercialización



129

Inmuebles retirados
en los últimos 12 meses

Inmuebles comparables



Casa 6 Habitaciones

Fuentelarreina, Fuencarral, Madrid, Madrid

2.990.000 €

6 3 755 m²

Almacenamiento Garaje Jardín Piscina Terraza



Casa 9 Habitaciones

El Pardo, Fuencarral, Madrid, Madrid

2.850.000 €

9 3 1000 m²

Piscina



Casa 7 Habitaciones

Fuentelarreina, Fuencarral, Madrid, Madrid

1.390.000 €

7 3 407 m²

Garaje Jardín Piscina



Casa 8 Habitaciones

Peñagrande, Fuencarral, Madrid, Madrid

de 1.390.000 € hasta 1.395.000 €

8 5 407 m²

Almacenamiento Ascensor Garaje Jardín Piscina Terraza
Balcón



Casa 6 Habitaciones

Fuente Arreina, Fuencarral, Madrid, Madrid

2.200.000 €

6 5 675 m² 1639 m²

Almacenamiento Jardín Piscina



Casa 6 Habitaciones

Fuente Arreina, Fuencarral, Madrid, Madrid

3.000.000 €

6 3 880 m²

Almacenamiento Garaje Jardín Piscina Terraza



Casa 9 Habitaciones

Peñagrande, Fuencarral, Madrid, Madrid

1.240.000 €

9 5 604 m² 601 m²

Almacenamiento Garaje Jardín Piscina Terraza



Casa 7 Habitaciones

Peñagrande, Fuencarral, Madrid, Madrid

1.450.000 €

7 3 540 m²

Piscina



Casa 6 Habitaciones

Ciudad Universitaria, Moncloa, Madrid, Madrid

1.950.000 €

6 3 500 m²



10

RETIRADO

Casa 6 Habitaciones

Ciudad Universitaria, Moncloa, Madrid, Madrid

2.250.000 €

6 3 510 m²



11

RETIRADO

Casa 12 Habitaciones

Ciudad Universitaria, Moncloa, Madrid, Madrid

3.500.000 €

12 4 700 m²



12

RETIRADO

Casa 8 Habitaciones

Peñagrande, Fuencarral, Madrid, Madrid

1.400.000 €

8 5 317 m² 520 m²



13

RETIRADO

Casa 8 Habitaciones

Ciudad Universitaria, Moncloa, Madrid, Madrid

2.100.000 €

8 5 694 m²



14

RETIRADO

Casa 8 Habitaciones

Ciudad Universitaria, Moncloa, Madrid, Madrid

2.100.000 €

8 5 1600 m² 700 m²



15

RETIRADO

Casa 6 Habitaciones

Fuente Arreina, Fuencarral, Madrid, Madrid

1.899.000 €






6 4 1081 m² 414 m²



Casa 7 Habitaciones

Peñagrande, Fuencarral, Madrid, Madrid

1.650.000 €

 7  5  500 m²  550 m²  507 m²





2



Casa 6 Habitaciones

Ciudad Universitaria, Moncloa, Madrid, Madrid

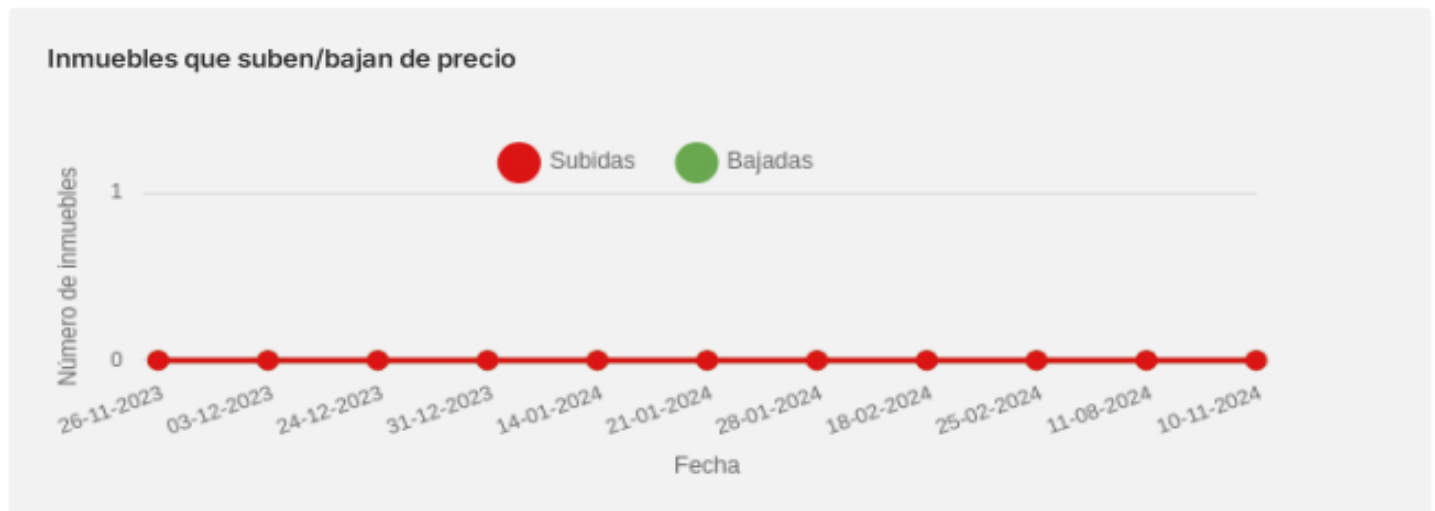
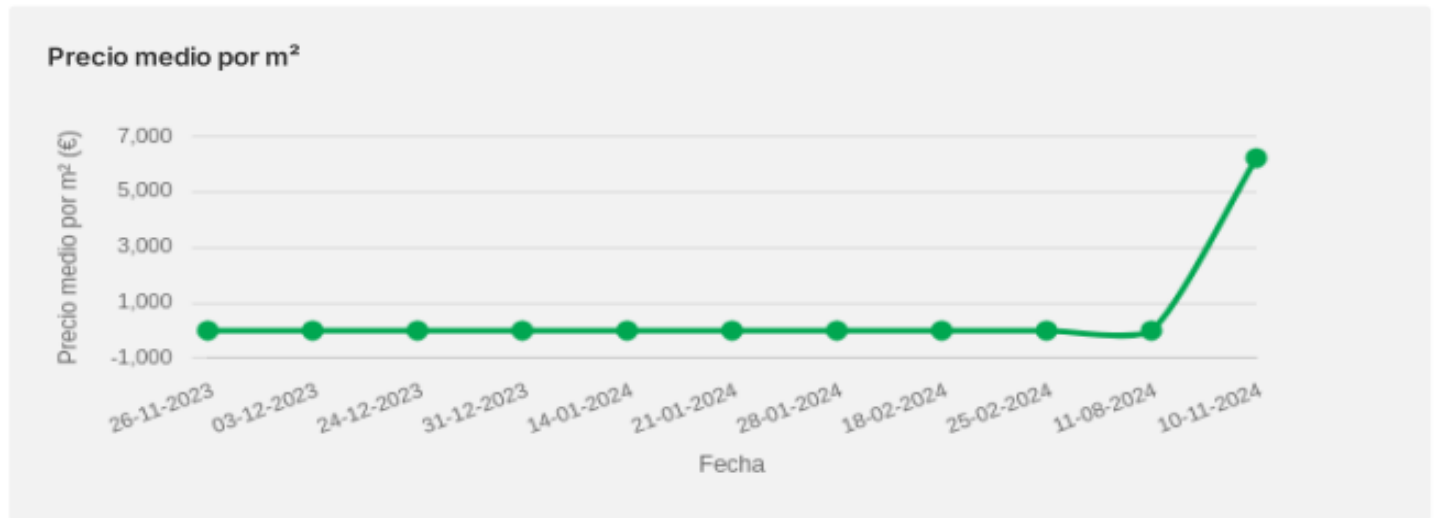
1.290.000 €

 6  4  570 m²  412 m²

Evolución de los precios inmobiliarios

Localización

Calle Navalmanzano, Madrid



Distribución de precios inmobiliarios

Localización

Calle , Madrid

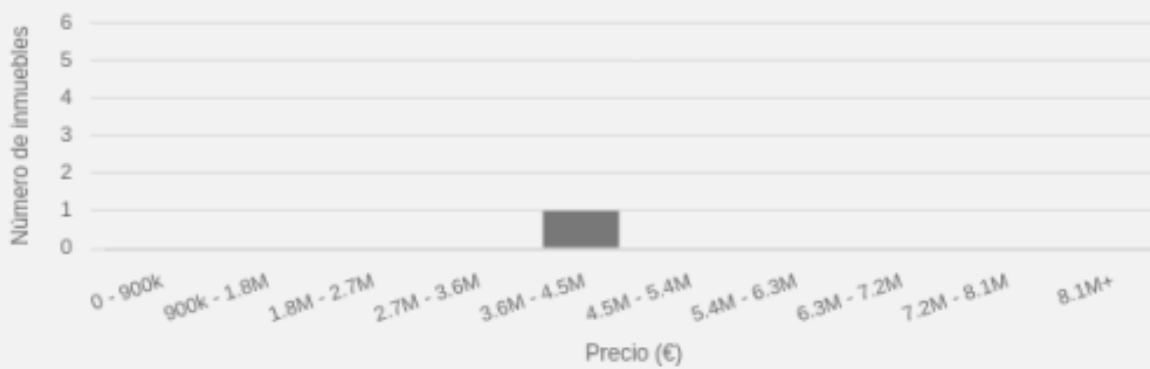
Precio sugerido
3.571.050 €

Rango de precios de
inmuebles comparables
**1.899.000 € -
3.500.000 €**

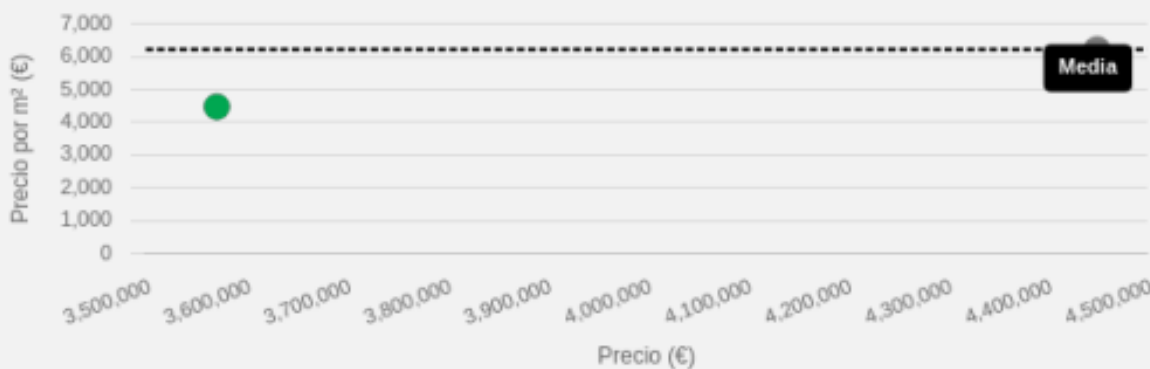
Precio medio de inmuebles
comparables
2.399.750 €

14

Distribución del precio de venta



Precio de venta por m² de inmueble

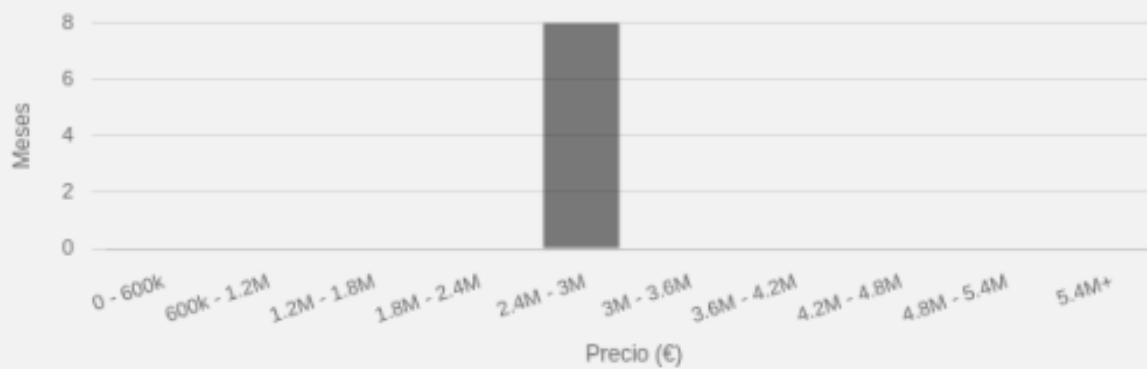


Tiempo en el mercado

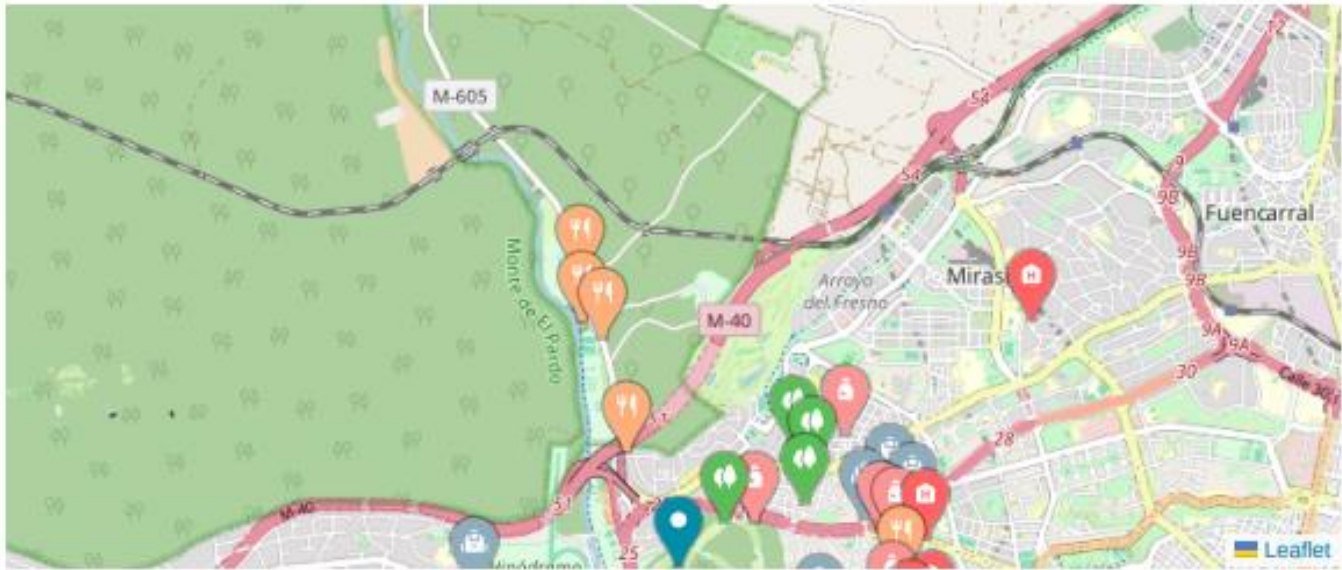
Localización

Calle , Madrid

Tiempo en el mercado por segmento de precios



Puntos de interés



| 16

Hospitales

- Gerencia SERMAS, Calle Maximino Blázquez, Ciudad Universitaria, M... (1 km)
- Centro de Especialidades de Peñagrande., Calle de la Isla de Cerd... (1 km)
- Clinica López Ibor, Calle del Doctor Juan José López Ibor, Puerta... (2 km)
- Hospital Vithas Madrid Aravaca, 12, Calle de la Salle, Moncloa-Ar... (3 km)

Escuelas

- Centro Privado de Educación Infantil, Primaria y Secundaria Coleg... (1 km)
- Centro Privado de Educación Infantil y Primaria San Rafael Arcáng... (1 km)
- Centro Privado de Educación Infantil, Primaria y Secundaria Estud... (1 km)
- Centro Privado de Formación Profesional Específica C.recursos Com... (1 km)

Restaurantes

- El Tejar de Somontes, M-605, Fuencarral-El Pardo, Madrid, Communi... (981 m)
- Carpio Somontes, Carretera de El Pardo, Fuencarral-El Pardo, Madr... (1 km)
- El Jardín de Somontes, Carretera de El Pardo, Fuencarral-El Pardo... (2 km)
- Calle del Doctor Juan José López Ibor, Puerta de Hierro, Moncloa-... (1 km)

Parques

- Fuentalarreína, Fuencarral-El Pardo, Madrid, Community of Madrid,... (506 m)
- Peñagrande, Fuencarral-El Pardo, Madrid, Community of Madrid, Spa... (1 km)
- Parque Gabriela Mistral., Fuentelarreína, Fuencarral-El Pardo, Ma... (1 km)
- Parque de Peñagrande, Peñagrande, Fuencarral-El Pardo, Madrid, Co... (1 km)

Farmacias

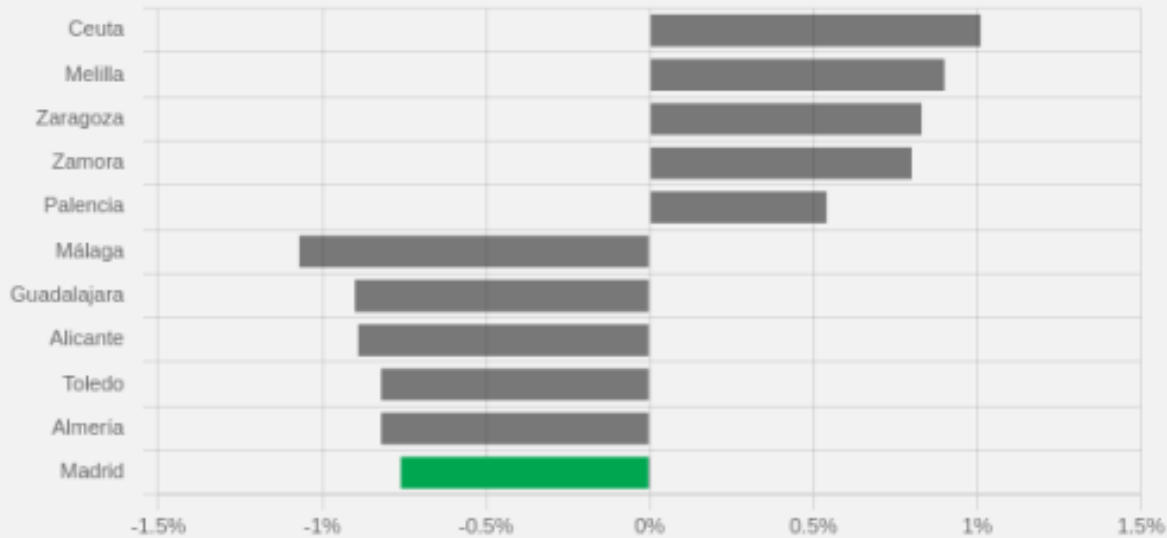
- 3, Calle de Cantalejo, Fuentelarreína, Fuencarral-El Pardo, Madri... (692 m)
- 8, Calle de Leopoldo Alas "Clarín", Peñagrande, Fuencarral-El Par... (1 km)
- 5, Calle de las Islas Aleutianas, Peñagrande, Fuencarral-El Pardo... (1 km)
- 41, Calle San Martín de Porres, Ciudad Universitaria, Moncloa-Ara... (1 km)

Información sociodemográfica

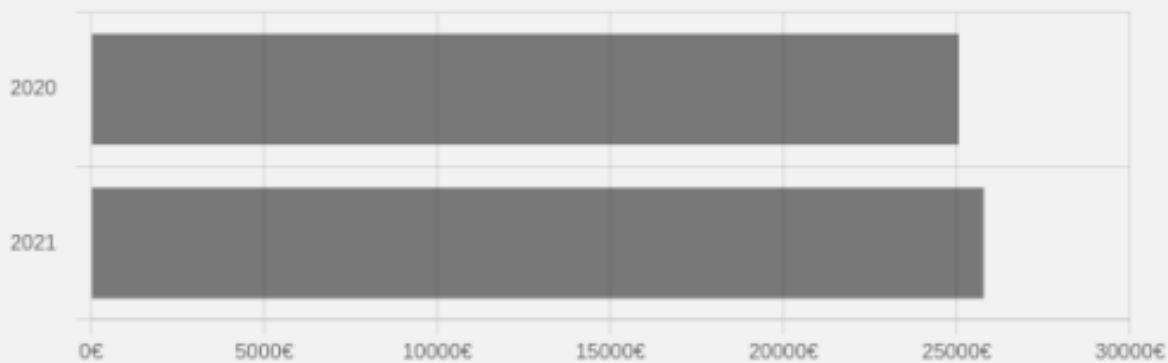
Población en España (2021/2022) ⁽¹⁾

-0,37%

Cambio de población en España por provincia (2021/2022) ⁽¹⁾



Ingreso mensual neto medio en España, por región (2021/2022) ⁽¹⁾



(1) Datos de la última encuesta realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en 2021 y 2022.

Comentarios

La principal característica de la vivienda esta en el tamaño de su parcela ,del doble de las parcelas disponibles en la zona de este estudio lo que hace a esta vivienda ser única, ya que no existen viviendas en la misma zona con este tamaño de parcela y posible candidata a una segregación De la misma forma destacaremos que al tratarse de una nuda propiedad,el vendedor estaria dispuesto a negociar la forma de pago



03 Descripción de la vivienda

Exclusiva Residencia en Puerta de Hierro: Refinamiento, Confort y Valor Patrimonial

Masvida y Grupo Nudainvest tienen el placer de presentar esta excepcional joya inmobiliaria: un imponente chalet independiente de 798 m² ubicado sobre una parcela de 2.363 m² en una de las zonas más exclusivas de Madrid. Esta residencia combina una arquitectura elegante, espacios diseñados con exquisitez y una propuesta de inversión única mediante la Nuda Propiedad, una modalidad ideal para quienes buscan maximizar la rentabilidad a largo plazo mientras asegura una adquisición patrimonial de alto valor.

Un Refugio de Distinción y Confort en Madrid

Situada en el corazón de Puerta de Hierro, esta vivienda destaca por su diseño señorial, artesanías de marquetería y ebanistería en todas sus maderas, y una distribución funcional que equilibra lujo, comodidad y versatilidad. La luminosidad que brindan sus amplios ventanales y la orientación sur, junto con la cercanía al centro de Madrid, hacen de esta propiedad un espacio único, privado y bien comunicado.

Distribución Sobresaliente y Detallada

Planta Principal:

- Majestuoso hall de entrada que da paso a un amplio salón-comedor con salida al porche cubierto y vistas al jardín consolidado.
- Cocina totalmente equipada con office y área de lavandería.
- Un elegante despacho y un aseo de cortesía.
- Zona de servicio con dos habitaciones y baño compartido.

Primera Planta:

- Dormitorio principal con baño en suite, amplio vestidor y acabados de calidad superior.
- Tres dormitorios adicionales, amplios, luminosos y bien distribuidos, ideales para familia o invitados.

- Una espectacular biblioteca con acabados de ebanistería artesanal, ideal para momentos de lectura o estudio.

Segunda Planta:

- Amplia buhardilla diáfana adaptable a diversos usos: estudio, gimnasio o sala de ocio.

Planta Sótano:

- Gran trastero y sala de máquinas para optimizar la gestión de la vivienda.
- Garaje privado con capacidad para cinco vehículos, un espacio amplio, seguro y cómodo.
- Sistema de climatización avanzada, incluyendo un termo exclusivo para la piscina climatizada.

Características Adicionales de Distinción

- Ascensor privado que conecta todas las plantas, asegurando accesibilidad y comodidad en cada rincón del hogar.
- Aire acondicionado y calefacción individual en todas las estancias, ofreciendo confort durante todo el año.
- Amplias posibilidades de personalización, con opción de incorporar más dormitorios si se desea.

Exteriores y Piscina Climatizada

El frondoso y consolidado jardín, diseñado con esmero, brinda privacidad y armonía en un entorno natural. Su piscina climatizada con acceso directo al jardín es un oasis de relajación, ideal para disfrutar en cualquier época del año.

Ubicación Privilegiada y Conexiones de Excelencia

Puerta de Hierro es uno de los barrios más exclusivos de Madrid, ubicado a tan solo 8 minutos en coche del centro de la capital. La cercanía a vías principales como la M-30 y la A-6 asegura una conectividad perfecta con toda la zona noroeste y con el resto de la ciudad.

En sus inmediaciones se encuentran colegios privados de prestigio como Mater Salvatoris, Stella Maris, Colegio Americano, Bernadette, y la reconocida ESCP Business School. También está próximo a lugares emblemáticos como el Monte de El Pardo y el Real Club Puerta de Hierro, combinando naturaleza y servicios exclusivos.

Comodidades y Acabados de Alta Gama

- Diseño artesanal en maderas y muebles que reflejan un gusto refinado y atemporal.
- Orientación sur, que garantiza luz natural durante todo el día.
- Materiales y acabados que combinan estética, durabilidad y eficiencia energética.

Una Oportunidad Única de Inversión

La modalidad de Nuda Propiedad convierte esta vivienda en una inversión estratégica, ideal para diversificar el patrimonio sin comprometer la exclusividad y el lujo.

Grupo Nudainvest y Masvida le invitan a descubrir esta residencia incomparable, un espacio donde el refinamiento, la comodidad y la rentabilidad convergen para ofrecer una experiencia de vida única. Página | 21

Contáctenos hoy mismo para concertar una visita y explorar esta extraordinaria propiedad































04 Informe Extendido: Moncloa-Aravaca y la Exclusividad de Puerta de Hierro

Introducción

El distrito Moncloa-Aravaca se posiciona como uno de los más prestigiosos y demandados de Madrid, combinando la sofisticación de un entorno residencial de lujo con una excelente conectividad al centro urbano. Dentro de este distrito, **Puerta de Hierro** destaca como un oasis de exclusividad, seguridad y confort, rodeado de espacios naturales y una infraestructura de primer nivel.

Este informe detalla las características del distrito y, especialmente, de Puerta de Hierro, presentándola como una de las mejores oportunidades de inversión inmobiliaria en la capital.

Historia del Distrito Moncloa-Aravaca

Moncloa-Aravaca es una zona histórica con raíces en el desarrollo territorial de Madrid. Inicialmente formada por grandes fincas y propiedades vinculadas a la realeza, como **El Monte de El Pardo**, comenzó a urbanizarse a partir del siglo XX, adaptándose a las necesidades de una élite madrileña en busca de exclusividad y tranquilidad.

Puerta de Hierro, en particular, fue concebida en los años 50 como un proyecto residencial para familias adineradas. Su proximidad al Real Club Puerta de Hierro y al Monte de El Pardo lo ha convertido en un refugio residencial con un estilo de vida único en la capital.

3. Descripción de Moncloa-Aravaca

Subdivisiones y Características

El distrito Moncloa-Aravaca se compone de varias áreas que ofrecen diversidad en términos de estilo de vida:

- **Moncloa y Argüelles:** Urbanas y vibrantes, con una alta densidad de servicios y conexiones.
- **El Plantío y Aravaca:** Enclaves residenciales con un ambiente familiar.
- **Puerta de Hierro:** Zona de lujo con viviendas independientes y urbanizaciones cerradas, rodeada de naturaleza.

Puerta de Hierro: El Corazón de la Exclusividad

Ubicada estratégicamente entre el Monte de El Pardo y el centro de Madrid, **Puerta de Hierro** es sinónimo de privacidad, grandes parcelas, y viviendas señoriales. Es ideal tanto para familias como para inversores, destacándose por su tranquilidad, diseño arquitectónico y vecindad con el **Real Club de Puerta de Hierro**.

Entre sus características sobresalientes:

- **Viviendas de alta gama:** Casas unifamiliares con amplios jardines, piscinas y servicios exclusivos.
- **Acceso a naturaleza:** Proximidad al Monte de El Pardo y espacios verdes protegidos.
- **Excelente seguridad:** Urbanizaciones cerradas con vigilancia 24/7.

Ventajas de Vivir en Moncloa-Aravaca

Calidad de Vida y Entorno Natural

- Puerta de Hierro combina un ambiente tranquilo con una excelente conexión a la vida urbana.
- Sus espacios verdes, como el Monte de El Pardo y la Casa de Campo, proporcionan aire puro y actividades al aire libre.

Infraestructuras y Comunicaciones

- **Accesibilidad:** M-30, M-40 y A-6 conectan rápidamente con el centro de Madrid y otras zonas importantes.
- Transporte público con autobuses frecuentes y cercanías RENFE en Aravaca.

Servicios y Educación

- Escuelas internacionales y de renombre, como el **Colegio Americano** y **Mater Salvatoris**.
 - Clínicas y hospitales de alta calidad, como la **Clínica CEMTRO**.
 - Centros comerciales cercanos como **La Vaguada**, que ofrece una amplia variedad de tiendas y ocio.
-

Puntos de Interés en Moncloa-Aravaca

Atracciones Naturales

- **Monte de El Pardo:** El pulmón verde más grande de Madrid, ideal para actividades recreativas.
- **Casa de Campo:** Perfecto para el ciclismo y senderismo.

Cultura y Ocio

- **Faro de Moncloa:** Una vista panorámica inigualable de Madrid.
- Proximidad al **Estadio Santiago Bernabéu**, una atracción mundialmente conocida.

Instalaciones Deportivas y de Recreo

- **Real Club Puerta de Hierro:** Reconocido por su golf, tenis y exclusividad social.
- **Hipódromo de la Zarzuela:** Un icono de Madrid para amantes de los caballos y eventos culturales.

El Mercado Inmobiliario en Puerta de Hierro: Un Análisis Detallado

Evolución Histórica de los Precios

En la última década, los precios de la vivienda en Puerta de Hierro han seguido una tendencia positiva, respaldada por su exclusividad, la limitada oferta de propiedades, y el atractivo de su entorno natural y servicios de alta gama. Desde el 2011, la zona ha registrado un incremento promedio anual del 5-7%, un ritmo superior al de otras zonas de Madrid.

Los valores alcanzaron un punto bajo tras la crisis de 2008, pero comenzaron a recuperarse con fuerza desde 2015, siguiendo el patrón general del mercado de lujo madrileño. A partir de la pandemia, la demanda por viviendas en zonas residenciales de baja densidad y amplios espacios incrementó los precios, especialmente a partir de 2021. Esto se tradujo en una subida significativa en el precio por metro cuadrado, pasando de los 5.500 €/m² en 2015 a cifras actuales de entre 6.000 y 8.000 €/m², según la ubicación específica y características de la propiedad.

A continuación, se presenta una tabla que resume la evolución del precio medio por metro cuadrado en Puerta de Hierro

Año	Precio Medio €/m ²	Incremento Anual (%)
2015	5.500	--
2017	6.000	9.1%
2020	6.800	13.3%
2023	7.500	10.3%

Panorama Actual

En 2023, los precios en Puerta de Hierro oscilan entre los **6.000 y 8.000 €/m²**, dependiendo de las características específicas de la propiedad, como su ubicación exacta, superficie, antigüedad y servicios adicionales. La zona destaca por su oferta de chalets independientes y grandes parcelas, productos que atraen a compradores de alto poder adquisitivo, tanto nacionales como internacionales. La creciente demanda de viviendas espaciales tras la pandemia ha consolidado aún más el mercado

El perfil de compradores incluye:

- Diplomáticos y expatriados.
- Ejecutivos de alto nivel.
- Familias en busca de privacidad y calidad de vida.

Proyecciones Futuras del Mercado

El mercado de Puerta de Hierro muestra señales de estabilidad con un crecimiento moderado pero constante. Se prevé un incremento anual del 3-5% en los próximos cinco años, respaldado por:

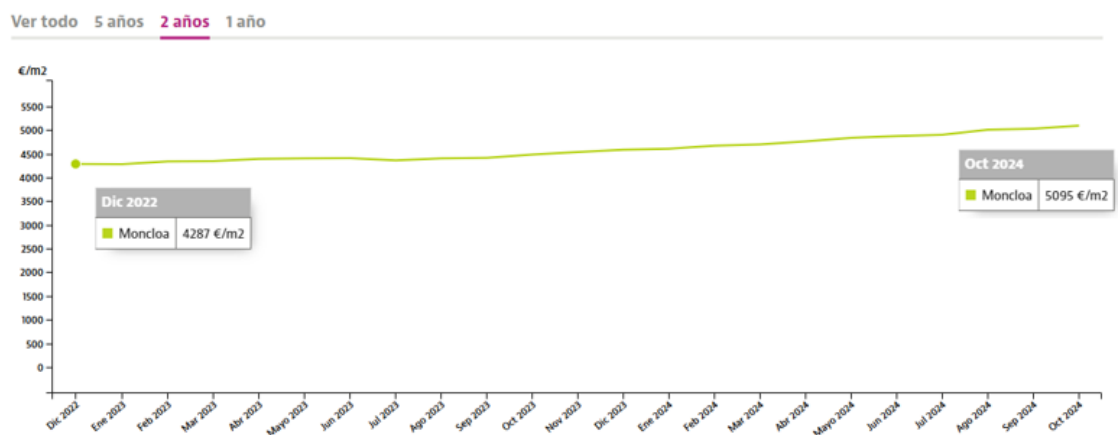
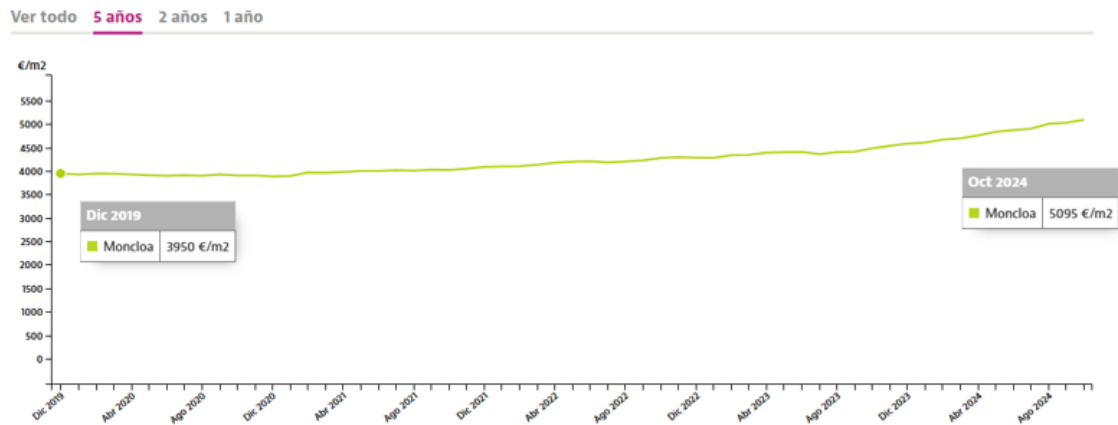
- La preferencia creciente por viviendas en entornos naturales cercanos al centro urbano.
- La baja densidad de oferta y el continuo interés en la exclusividad.
- Inversiones en infraestructura y la valorización de espacios verdes y sostenibles

Según los analistas, el mercado de lujo en Madrid continuará su tendencia positiva, especialmente en áreas premium como Puerta de Hierro, a medida que la demanda de propiedades con características de sostenibilidad y eficiencia energética siga aumentando.

Gráficos y Visualización

Evolución del precio de la vivienda en venta en el distrito de Moncloa-Aravaca

Fuente octubre 2024



Una Inversión con Potencial

Puerta de Hierro es más que un lugar para vivir; es un símbolo de estatus y una inversión sólida. Su ubicación estratégica, la alta calidad de vida que ofrece y la exclusividad de sus propiedades aseguran una revalorización continua, siendo una oportunidad única para inversores y familias que buscan un entorno privilegiado



05 Concepto de Nuda Propiedad

Requisitos

Para realizar este tipo de operaciones se necesitan solo dos requisitos:

Tener preferiblemente 60 años o más.

Ser propietario/a de un inmueble.

El propietario o propietarios de una vivienda, transfiere la titularidad de la casa a cambio de un pago único al formalizar la operación y mantiene el derecho de seguir usando y disfrutando de su hogar de por vida.

Esto permite al vendedor seguir viviendo en su hogar y además recibir una cantidad de dinero al instante y de una sola vez, que puede destinar a cancelar una deuda o hipoteca, disfrutarla como crea conveniente.

Tipos de nuda propiedad

VENTA DE NUDA PROPIEDAD CON USUFRUCTO VITALICIO: es la modalidad más común, por la cual la Persona Mayor se reserva el uso y disfrute de su vivienda para siempre, es decir, hasta su fallecimiento.

VENTA DE NUDA PROPIEDAD CON USUFRUCTO TEMPORAL: se trata de una opción en la que la Persona Mayor se reserva un usufructo por un plazo determinado (7, 10, 12, 15 años, etc.)

Gastos e impuestos

Son aquellos Impuestos y Gastos que genera cualquier vivienda, tanto por su titularidad como por su utilización (usufructo), al contratar la Venta de la Nuda Propiedad, el reparto de estos conceptos entre el comprador y la Persona Mayor es el siguiente:

Dejarán de pagar para siempre los recibos del IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles), las derramas extraordinarias de la Comunidad y reducirán el coste del seguro de la casa.

Los vendedores sólo deben asumir las cuotas ordinarias de la Comunidad, los recibos de los suministros (electricidad, agua, gas, etc.) y la tasa municipal de residuos urbanos / basura (cuando ésta se cobre por su Ayuntamiento).

Alquiler y venta del usufructo

El usufructuario tiene el derecho de alquilar la vivienda o vender el usufructo si lo estima conveniente.

Si con el transcurso del tiempo ya no desean mantener el derecho de uso y disfrute de su casa, podrán alquilar la vivienda o vender el derecho de usufructo al nudo propietario.

Garantías legales

Cuenta con todas las garantías legales, ya que es una operación que se formaliza en escritura pública ante notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad. El derecho de usufructo vitalicio queda recogido en la propia Escritura y no se extingue hasta el fallecimiento del último de los beneficiarios (en el caso de matrimonios, hermanos, etc.). La operación puede ser formalizada por 2 personas o cónyuges, siempre y cuando éstos dispongan de la titularidad De la vivienda.

Preguntas frecuentes Nuda propiedad

¿Cuántas personas pueden contratar la venta de la nuda propiedad para la misma casa?

Una o dos personas, siempre que éstas sean las propietarias de la casa.

¿Cuándo recibes el Pago Único por la venta de la nuda propiedad?

En el momento de formalizar la venta de la nuda propiedad ante notario.

¿Tengo que vivir en la casa después de formalizar la venta de la nuda propiedad?

No, independientemente de donde vivas seguirás manteniendo el Derecho de Uso y Disfrute sobre la misma.

¿Al formalizarse la venta de la nuda propiedad dejo de ser titular de la misma?

La Plena Propiedad sobre una casa está compuesta por 2 derechos:

Nuda propiedad y Usufructo Al vender se traspasa el Derecho de Nuda Propiedad de su casa, mientras sigue manteniendo el Derecho de Uso y Disfrute sobre la misma para toda la vida. Sólo a su fallecimiento, es cuando ese derecho de usufructo pasará automáticamente al nudo propietario, que será a partir de ese momento titular del pleno dominio de la vivienda. Por ello, en el Registro de la Propiedad, la Persona Mayor seguirá constando en todo momento como titular del usufructo de su casa.

¿Puedes alquilar la casa?

Sí, esto te permitirá obtener una renta adicional todos los meses

¿Contratar la venta de una nuda propiedad me supondrá algún gasto?

La Persona Mayor no paga ninguna cantidad en concepto de gastos de constitución y tramitación de la Venta de la Nuda Propiedad (Notario, Registro de la Propiedad, Tasación, Impuestos de Transmisiones Patrimoniales, etc.), será el inversor el que asuma todos estos gastos e impuestos de la operación. La Persona Mayor solo tendrá que pagar el Impuesto Municipal de Plusvalía y los honorarios profesionales de asesoramiento e intermediación ya que el resto de gastos e impuestos serán asumidos por el comprador

¿Quién asume este tipo de gastos?

reparar las cerraduras, puertas, ventanas de la casa o cambiar la lavadora, nevera...

Este tipo de gastos los sigue asumiendo el usuario de la vivienda, los únicos gastos de mantenimiento de la casa que adquiere la nuda propiedad son el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), las derramas extraordinarias y el seguro de la vivienda.

¿Está regulado el pago único de la venta de la nuda propiedad?

El Pago Único (traspaso de la Nuda Propiedad) está regulado en el Código Civil de España en los artículos 467 y 469.



06 Esperanza de vida

1. Tablas de Mortalidad y Esperanza de Vida

Las tablas de mortalidad son instrumentos estadísticos que recogen la probabilidad de muerte de una persona a cada edad. A partir de estas probabilidades, se puede calcular la esperanza de vida, que es el número promedio de años que se espera que viva una persona a partir de una cierta edad.

Tipos de Tablas Utilizadas:

Tablas de Mortalidad Generales: Son utilizadas para la población en general y están segmentadas por sexo, ya que la esperanza de vida difiere entre hombres y mujeres.

Tablas Específicas para Rentas Vitalicias: Estas tablas pueden ajustarse para reflejar la realidad de las personas que adquieren productos financieros específicos, como rentas vitalicias.

2. Cálculo de la Esperanza de Vida

El cálculo se realiza mediante las siguientes etapas:

a. Identificación de la Edad y Sexo del Rentista

Primero, se determina la edad actual del rentista y su sexo, ya que estos son los dos factores primordiales que influyen en la esperanza de vida.

b. Selección de la Tabla de Mortalidad Correspondiente

Una vez conocida la edad y el sexo del rentista, se selecciona la tabla de mortalidad correspondiente. En España, el INE y la DGSFP publican estas tablas de manera periódica. Por ejemplo, si se desea calcular la esperanza de vida de una mujer de 70 años, se consultará la tabla de mortalidad correspondiente a mujeres de esa edad.

c. Extracción de la Esperanza de Vida de la Tabla

En la tabla de mortalidad, se localiza la fila correspondiente a la edad del rentista. En esa fila, la tabla mostrará la esperanza de vida restante para una persona de esa edad y sexo. Esta esperanza de vida es el número de años promedio que se espera que viva la persona a partir de su edad actual.

d. Ajustes Específicos (Opcionales)

En algunos casos, especialmente para productos financieros como las rentas vitalicias, se pueden aplicar ajustes adicionales basados en factores como el estado de salud del rentista, hábitos de vida, o tendencias demográficas

específicas. Sin embargo, en la mayoría de los casos, se usa la esperanza de vida estándar extraída de la tabla de mortalidad.

Ejemplo Práctico

Imaginemos que queremos calcular la esperanza de vida de un hombre de 75 años. Los pasos serían:

Página | 44

Identificación del Sexo y Edad: Hombre, 75 años.

Selección de la Tabla de Mortalidad: Se consulta la tabla de mortalidad publicada por el INE para hombres de 75 años.

Extracción de la Esperanza de Vida: Supongamos que la tabla indica que la esperanza de vida para un hombre de 75 años es de 10.5 años. Esto significa que, estadísticamente, se espera que este hombre viva hasta los 85.5 años de edad.

Aplicación Práctica en la Nuda Propiedad y Rentas Vitalicias

En el contexto de la nuda propiedad y rentas vitalicias, este cálculo es crucial para determinar el valor de la venta del inmueble, así como el valor presente de los pagos futuros. Por ejemplo, en una renta vitalicia, el número de pagos que se espera realizar al rentista se basa en su esperanza de vida. Si la esperanza de vida es de 10 años, la renta se calculará en base a 10 años de pagos.

Fuentes Oficiales y Acceso a las Tablas

Las tablas de mortalidad y esperanza de vida están disponibles públicamente a través de las siguientes fuentes:

Instituto Nacional de Estadística (INE): Publica las tablas de mortalidad periódicamente, accesibles en su sitio web.

Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones (DGSFP): Proporciona tablas de mortalidad específicas utilizadas en la industria aseguradora y financiera.

Conclusión

El cálculo de la esperanza de vida en España es un proceso estandarizado basado en tablas actuariales oficiales que reflejan las probabilidades de supervivencia de la población a cada edad y por sexo. Este cálculo es fundamental en la valoración de productos financieros como rentas vitalicias y la planificación de inversiones en nuda propiedad, ya que influye directamente en las proyecciones de flujos de caja y valor de mercado de estos productos.



07 Conclusión

conclusión del Análisis: Una excelente Inversión con Potencial

Puerta de Hierro no es solo un lugar exclusivo para vivir, sino también un símbolo de estatus y una oportunidad sólida de inversión en el mercado inmobiliario. Su ubicación estratégica en el distrito de Moncloa-Aravaca, la combinación de tranquilidad y cercanía al centro de Madrid, y la calidad excepcional de sus propiedades hacen de esta zona un enclave único.

El mercado de viviendas de lujo en España, y particularmente en zonas como Puerta de Hierro, ha demostrado un crecimiento sostenido en los últimos años. Según datos recientes, las propiedades de lujo en España han incrementado su valor en un 37% desde 2019, alcanzando precios medios de hasta 5,4 millones de euros en 2024 para inmuebles de alta gama. Este crecimiento es especialmente marcado en ciudades como Madrid, que en el último año ha visto un incremento del 7,48% en este segmento. Estas cifras subrayan la fortaleza y estabilidad del mercado inmobiliario de lujo, convirtiéndolo en un refugio seguro y rentable para los inversores.

Con un mercado que evoluciona hacia tendencias como la sostenibilidad, la personalización y la creación de comunidades exclusivas, Puerta de Hierro se posiciona como un referente. Las propiedades en esta zona ofrecen no solo un diseño excepcional y amplios espacios, sino también acceso a un entorno privilegiado y servicios de alta calidad, como clubes deportivos, colegios internacionales y conexiones excelentes con el centro urbano y las áreas verdes circundantes.

En un contexto donde el lujo es redefinido constantemente, las propiedades en Puerta de Hierro reflejan más que un valor económico: ofrecen una calidad de vida excepcional y un entorno exclusivo que atrae tanto a familias como a inversores. Este enclave sigue consolidándose como una de las zonas más codiciadas de España, garantizando una revalorización continua en el tiempo y convirtiéndose en una inversión estratégica y aspiracional.