

# Casa Micaela

# Transformación Estratégica en Quaro

Un caso de éxito en reconversión de activos inmobiliarios con alto potencial de rentabilidad en zonas estratégicas cercanas a Marbella.





# Visión Estratégica del Proyecto

## Ubicación Privilegiada

Guaro es un pueblo dormitorio estratégicamente ubicado a pocos minutos de Marbella, con alta demanda de alquiler y excelente proyección de crecimiento.

La propiedad contaba con un volumen edificable favorable y un emplazamiento óptimo dentro del tejido urbano local.

## Oportunidad de Valor

Casa antigua en desuso y mal estado, pero con potencial oculto para maximizar rentabilidad mediante reconversión integral.

El objetivo: transformar una estructura desaprovechada en múltiples unidades habitacionales modernas y funcionales.

# Proyecto de Reconversión Integral

01

## Adquisición Estratégica

Compra de propiedad con alto potencial en zona de apoyo a grandes núcleos urbanos.

02

## Reforma y Reconfiguración

Desarrollo de proyecto integral para maximizar el volumen edificable existente.

03

## Creación de 6 Unidades

2 pisos de 2 dormitorios y 4 pisos de 1 dormitorio, adaptados a la demanda actual.

04

## Equipamiento Completo

Amueblado y equipamiento total de cada unidad para comercialización inmediata.





## Distribución de Unidades Habitacionales



### 2 Pisos de 2 Dormitorios

Ideales para parejas jóvenes o pequeñas familias que buscan proximidad a Marbella con precios más accesibles.



### 4 Pisos de 1 Dormitorio

Pensados para singles, trabajadores desplazados o alquileres flexibles de larga estancia en la zona.

**Éxito inmediato:** Todas las unidades se alquilaron durante la primera semana en que salieron al mercado, superando ampliamente las expectativas iniciales.

# Análisis de Rentabilidad: 3 Escenarios

Con una inversión total de **€350.000**, Casa Micaela ofrece diferentes proyecciones de rentabilidad según las condiciones del mercado.

## Escenario Conservador

- Alquiler anual: €31.200
- Administración: €6.240
- Gastos: €3.120

**Ganancia total: €21.840**

**6.3%**

Rentabilidad anual

## Escenario Moderado

- Alquiler anual: €39.000
- Administración: €7.800
- Gastos: €3.900

**Ganancia total: €27.300**

**7.8%**

Rentabilidad anual

## Escenario Optimista

- Alquiler anual: €46.800
- Administración: €9.360
- Gastos: €4.680

**Ganancia total: €32.760**

**9.4%**

Rentabilidad anual

# Conclusiones

## Visión Estratégica

La aplicación de una visión profesional sobre activos desaprovechados en localidades con alta proyección genera resultados excepcionales.

## Renta Pasiva Sostenible

Casa Micaela demuestra cómo convertir una estructura en desuso en una fuente sólida, segura y sostenible de ingresos recurrentes.

## Modelo Replicable

Este proyecto evidencia el impacto de la reconversión inmobiliaria como estrategia de inversión en zonas de apoyo a grandes núcleos urbanos.

- Casa Micaela** es un ejemplo claro de cómo la reconversión estratégica de activos inmobiliarios puede generar rentabilidades superiores al 6% anual con demanda inmediata en el mercado.

