OYSTER CAPITAL

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA

LEGAL SOLUTIONS

Tu primera promoción

SALÓN INMOBILIARIO DE MÁLAGA

SALÓN INMOBILIARIO DE MÁLAGA · TU PRIMERA PROMOCIÓN

Pensar. Formar equipo. Comprar. Diseñar. Medir.

Cinco pasos antes de la primera piedra

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

LEMA

El objetivo no es solamente terminar la primera.

Es terminarla en condiciones de poder hacer la segunda.

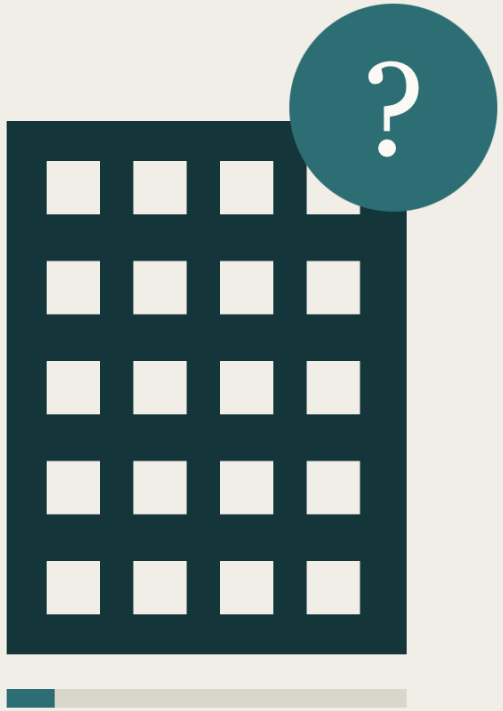
OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

MÁRGENES DE LA PROMOCIÓN

En febrero de 2026, el presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España situaba los márgenes habituales en torno al

10–12 %



¿Tan poco margen?

Fuente: idealista

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A
LEGAL SOLUTIONS

ANTES DE EMPEZAR

¿Complicaciones?

Solo si nos gusta y nos ilusiona el sector y el negocio.

Sin equipo no hay negocio.

- Inversores
- Bancos
- Técnicos



OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



P&BA
LEGAL SOLUTIONS



TÉCNICOS · FINANCIACIÓN

No hay desarrollo de suelo sin técnicos.

Los técnicos nos proporcionan los instrumentos para:

Pedir financiación

Y, sobre todo, vender sobre plano

30–50 %

de la promoción reservada sobre plano: lo que nos pedirá el banco para financiar y facilitar la cuenta especial y la línea de avales.

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A LEGAL SOLUTIONS

01 · COMPRAR

El suelo se compra sin cargas.

Es lo principal de una promoción.

INSTRUMENTOS PARA LOGRARLO

- Cuentas en participación
- Préstamos participativos
- Préstamos sin garantía inmobiliaria
- Préstamos garantizados con otros bienes inmobiliarios

Ningún banco financia una promoción sobre un suelo con cargas.

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A LEGAL SOLUTIONS

DOCUMENTACIÓN PARA EL BANCO · 1/2

Al banco hay que trabajarle. La sociedad, su trayectoria y su riesgo.

La elabora el promotor: para eso se llama promotor.

01	Escrituras de constitución, apoderamientos y titularidad real de la sociedad
02	Informe del historial (sobre todo de actividad promotora), actividad actual de la sociedad, del grupo y de los socios
03	Promociones ejecutadas: sociedad, ubicación, viviendas y % de ventas
04	Promociones en ejecución: sociedad, ubicación, viviendas, % de obra y % de ventas
05	Relación de propiedades de la empresa
06	Relación del riesgo bancario (pool bancario)
07	Solicitud CIRBE de los accionistas

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A
LEGAL SOLUTIONS

DOCUMENTACIÓN PARA EL BANCO · 2/2

Cuentas, impuestos y cumplimiento

01	Impuesto de Sociedades de los 2 últimos ejercicios
02	Balance y cuenta de resultados del último ejercicio cerrado de la sociedad promotora
03	Cuentas anuales de los 2 últimos ejercicios cerrados
04	Modelos 190, 390 y 347 de los 3 últimos ejercicios
05	Modelos de IVA e IRPF del ejercicio en curso
06	Certificados de estar al corriente de pago con Hacienda y la Seguridad Social

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

LO QUE MIRA EL BANCO

Titulares reales claros	Antecedentes claros	Ingresos acreditados	**Buena reputación**

La reputación es esencial.

Financiación fácil, problemas asegurados.

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

CAUTELA

Un error o un exceso de confianza te elimina del mercado.

Es un mercado competitivo, con muchas «tentaciones» o «proyectos seguros».

La cautela te asegura seguir en el mercado, si tanto te gusta.







01

Comprar

Saber qué compráis antes de firmar

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

01 · COMPRAR

¿Qué estáis comprando?

A

Solar sin proyecto ni licencia

En bruto o con una casa a demoler

Pedid informe urbanístico y revisad afecciones

B

Solar con proyecto y licencia

El valor añadido que se anuncia

Vista de expediente: ¿concedida o expedida?

C

Edificio existente a reformar

Lo construido, ¿es legal?

Levantamiento, topográfico y vista de expediente

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A LEGAL SOLUTIONS

A Solar en bruto

Sin proyecto ni licencia, o con una casa a demoler

DOCUMENTO CLAVE

Informe urbanístico

Pedidlo al Ayuntamiento antes de comprar. Os dirá qué afecciones tiene la parcela.

Afecciones: cada una mueve el calendario

Alineaciones
Calle prevista sin ejecutar: cesión de suelo

Zona de policía
Cauces: informe sectorial

Servidumbres aéreas
AESA limita altura y grúas

Arbolado
Distancias, avales, Parques

Entorno de un BIC
Informe de Cultura: de los que más tardan

Otras sectoriales
Carreteras, costas...

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A LEGAL SOLUTIONS

B Solar con proyecto y licencia

Concedida no es lo mismo que expedida

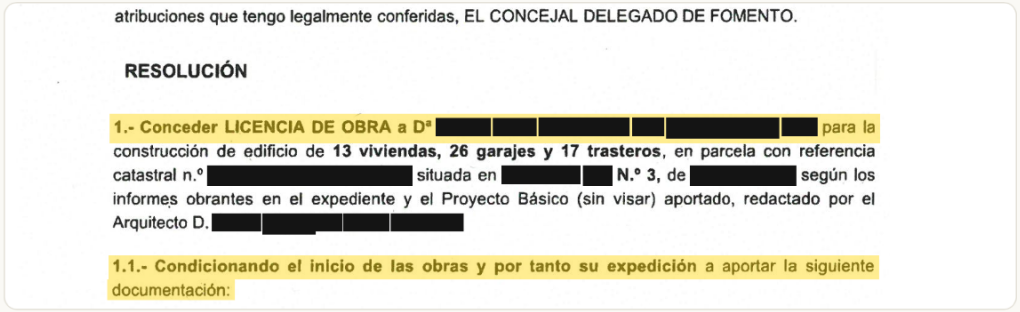
DOCUMENTO CLAVE

Vista de expediente

Qué proyecto se aprobó, en qué difiere del que os dan y qué falta para empezar.

Ojo

Cambiar el proyecto obliga a informarlo de nuevo · Licencia caducada · Plan anterior: se informa con el vigente



atribuciones que tengo legalmente conferidas, EL CONCEJAL DELEGADO DE FOMENTO.

RESOLUCIÓN

1.- Conceder LICENCIA DE OBRA a Dª [redacted] para la construcción de edificio de **13 viviendas, 26 garajes y 17 trasteros**, en parcela con referencia catastral n.º [redacted] situada en [redacted] **N.º 3,** de [redacted] según los informes obrantes en el expediente y el Proyecto Básico (sin visar) aportado, redactado por el Arquitecto D. [redacted]

1.1.- Condicionando el inicio de las obras y por tanto su expedición a aportar la siguiente documentación:

LICENCIA

Concedida

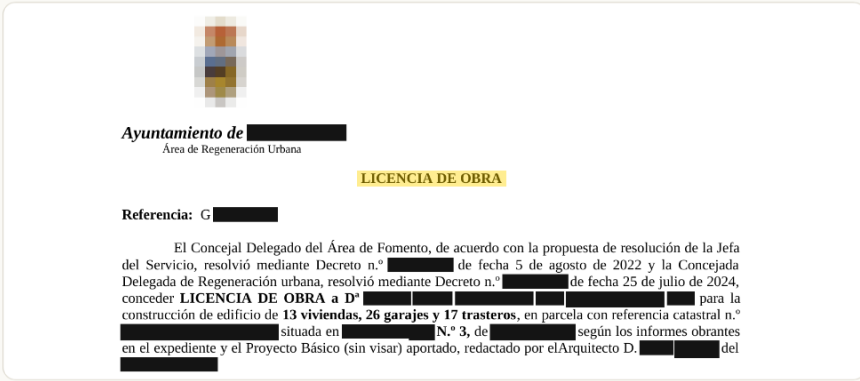
El inicio queda condicionado a aportar documentación

≥ 4 meses

LICENCIA DE OBRA

Expedida

Ya podéis empezar la obra



Ayuntamiento de [redacted]
Área de Regeneración Urbana

LICENCIA DE OBRA

Referencia: G [redacted]

El Concejal Delegado del Área de Fomento, de acuerdo con la propuesta de resolución de la Jefa del Servicio, resolvió mediante Decreto n.º [redacted] de fecha 5 de agosto de 2022 y la Concejada Delegada de Regeneración urbana, resolvió mediante Decreto n.º [redacted] de fecha 25 de julio de 2024, conceder **LICENCIA DE OBRA a Dª** [redacted] para la construcción de edificio de **13 viviendas, 26 garajes y 17 trasteros**, en parcela con referencia catastral n.º [redacted] situada en [redacted] **N.º 3,** de [redacted] según los informes obrantes en el expediente y el Proyecto Básico (sin visar) aportado, redactado por elArquitecto D. [redacted] del [redacted]

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A LEGAL SOLUTIONS

C Edificio existente

Lo construido hoy, ¿es lo que se autorizó?

INFORMACIÓN CLAVE

Levantamiento exacto

Del edificio y de la parcela

Vista de expediente

Licencia original o LPO

Lo que NO garantizan

Certificado de no infracción
Solo que no hay expediente abierto

LPO
Que era apto el día que se concedió

Una ampliación sin licencia puede acabar en:

- Denegación
- Demolición parcial
- Bajar una planta
- Legalizar: AFO

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A LEGAL SOLUTIONS

01 · COMPRAR · A, B O C

Con esa información: estudio previo y encaje

ENCAJE ARQUITECTÓNICO INICIAL

Los parámetros urbanísticos son máximos, no garantías

¿Lo que dicen los números cabe físicamente en la parcela?

- ✓ Forma de la parcela
- ✓ Habitabilidad
- ✓ Circulaciones
- ✓ Acceso al aparcamiento

Un estudio que sale desfavorable

Perdéis poco.

Una promoción sin estudio

Podéis perderlo todo.

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A
LEGAL SOLUTIONS

01 · COMPRAR

No compréis promesas. Comprad certezas.

Y las certezas no están en el anuncio: están en la letra pequeña.

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

02 DISEÑAR

Promociones con cuerpo y alma

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

02 · DISEÑAR

El cuerpo es la base. El alma os sube de nivel.

ARRIBA EN TU SEGMENTO

Cuerpo + alma

ABAJO EN TU SEGMENTO

Solo cuerpo

La base: localización y m²

Un proyecto con alma toca la fibra de todos:

- **Compradores**
- Equipo técnico
- Socios
- Inversores
- Financieras
- Comercializadora

Que todos se vean ahí dentro de 2 o 3 años.

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A LEGAL SOLUTIONS

02 · DISEÑAR · EL CUERPO

No es lo mismo contar esto...

5 viviendas por planta

- ✓ Se adapta a la forma de la parcela
- ✓ Respeta los árboles protegidos
- ✓ Agota la edificabilidad



OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A LEGAL SOLUTIONS



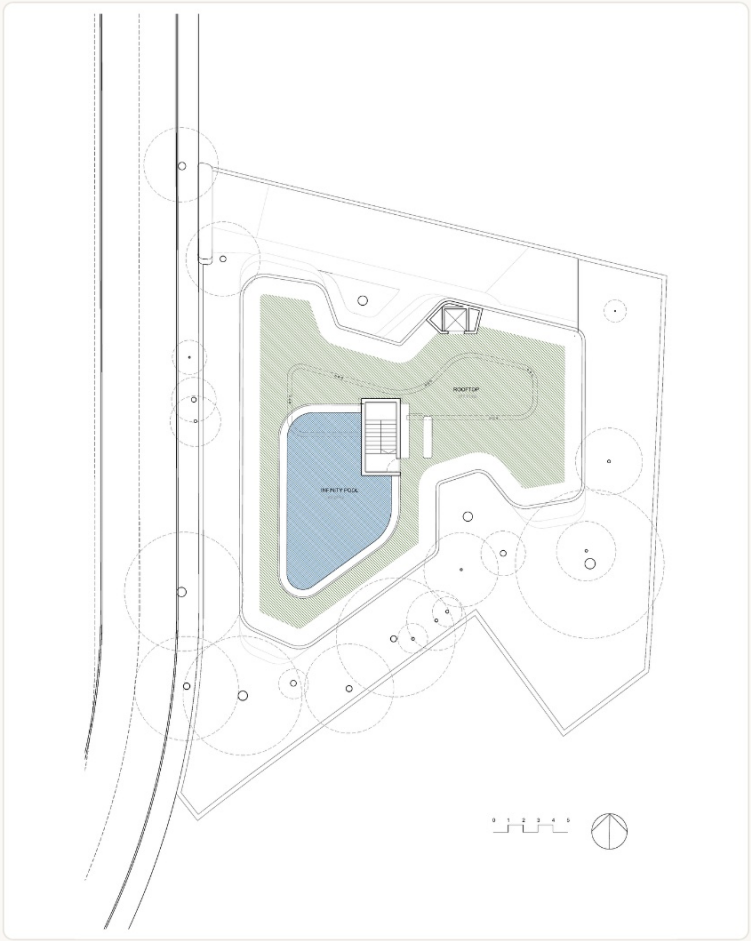
OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

...que enseñar esto.

02 · DISEÑAR · EL CUERPO

Ni es lo mismo contar esto...



- ✓ Cubierta: piscina y rooftop
- ✓ Cotas, superficies, zona común

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS


OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
P&A
LEGAL SOLUTIONS
...que enseñar esto.
Se compra con números. Se elige con lo que se siente.

03

Medir

Contar y explicar cómo se va a construir

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

03 · MEDIR

La medición es el contrato

Medición = el manual de usuario

Qué se construye, cuánto y cómo. El documento que une a todos.

Proyecto de ejecución = sus dibujos

Explican dónde va cada cosa.

Ante la duda, todos recurren a la medición y a su presupuesto: es lo que se firma con la constructora.

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A
LEGAL SOLUTIONS

Un equipo técnico desde el minuto uno

NO ES LA ADECUADA

La vía tradicional

Todo sobre el arquitecto; los demás encajan lo suyo después

Arquitecto ▷ Calculista ▷ Instalaciones

⚠ Idas y venidas, incongruencias, cosas en el tintero… que salen en obra

LA QUE PROPONEMOS

La vía colaborativa

Cada uno especialista, todos desde el inicio

Arquitecto · Aparejador · Calculista · Ingeniería de instalaciones

✓ Un proyecto consistente, al menos sobre el papel

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A LEGAL SOLUTIONS

03 · MEDIR · LICITACIÓN

Licitar con 2 o 3 constructoras de confianza

Confianza antes que precio

La solvencia y la fiabilidad valen más que el presupuesto más bajo.

Revisan proyecto y medición

Al licitar, una constructora de confianza revisa el proyecto y aporta soluciones más eficientes.

Varias, para tener disponibilidad

No tanto para ajustar el precio.

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&BA
LEGAL SOLUTIONS

EN RESUMEN

01 No compréis promesas. Comprad certezas.

02 Promociones con cuerpo y alma.

03 La medición es el contrato.

El tiempo que invertís al principio lo ahorráis en obra.

OYSTER CAPITAL
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

P&A
LEGAL SOLUTIONS