

Dossier de oportunidad empresarial e inversión

Calle Arca Real 117 y 119 · Polígono de Argales · Valladolid



Activo urbano de uso industrial y comercial con 2.016,12 m² adoptados y dos fincas registrales independientes.

PRECIO DE LANZAMIENTO	VALOR DE MERCADO ESTIMADO	DESCUENTO INMEDIATO
1.400.000 €	1.550.000 €	150.000 €
694 €/m ²	769 €/m ²	9,7 %

Disponibilidad

Venta del conjunto o alquiler total y por unidades

Documento comercial dirigido a IDEVA y a empresas, operadores e inversores interesados en implantarse en Valladolid.

La oportunidad en una página

El conjunto ofrece algo poco habitual en Valladolid: más de 2.000 m² en Argales, integrados en la ciudad, con presencia comercial, capacidad de almacén y dos unidades independientes. El precio de lanzamiento de 1.400.000 € supone adquirir el activo con un descuento inmediato de 150.000 € respecto del valor de mercado estimado.

SUPERFICIE ADOPTADA	RENTA OBJETIVO	RENTABILIDAD BRUTA	RENTABILIDAD NETA
2.016 m² dos unidades	6.500 €/mes más IVA	5,57 % sobre 1,4 M€	5,00 % objetivo contractual

Por qué merece una decisión rápida

- El precio de comercialización se sitúa un 9,7 % por debajo de la referencia de mercado estimada.
- Argales combina actividad empresarial, conexión urbana y proximidad a clientes, proveedores y trabajadores.
- La escala permite concentrar exposición, oficinas, almacén y actividad operativa en una sola ubicación.
- Las dos fincas registrales permiten plantear ocupación conjunta, división funcional o explotación separada.
- La oferta de inmuebles de esta superficie con verdadera vocación comercial dentro de Valladolid es limitada.

Valor para IDEVA

La oportunidad encaja con la función de IDEVA de facilitar la implantación y consolidación de empresas en la ciudad. El activo puede incorporarse a su radar de espacios empresariales y trasladarse, de forma selectiva, a compañías que busquen una sede urbana con capacidad operativa inmediata. IDEVA no interviene en la valoración ni asume compromiso alguno sobre la operación.

Decisión económica

Para un usuario final, la compra reduce la dependencia de alquileres futuros y permite adaptar una sede propia. Para un inversor, el binomio precio-renta puede estructurarse para alcanzar un 5 % neto anual, siempre que el contrato de arrendamiento y los gastos se configuren conforme al escenario incluido en este dossier.

Características del activo

Unidad	Superficie adoptada	Superficie útil registral	Configuración
Arca Real 119	717,39 m ²	667,41 m ²	Finca independiente
Arca Real 117	1.298,73 m ²	1.525,81 m ²	Finca independiente
Conjunto	2.016,12 m ²	2.193,22 m ²	Dos unidades adosadas



Fachada urbana, espacio de exposición y superficies de nave. Imágenes procedentes de la documentación técnica aportada.

Atributos que diferencian el inmueble

- Ubicación en la calle Arca Real, dentro del tejido consolidado de Argales y plenamente integrada en Valladolid.
- Uso comercial efectivo combinado con zonas de nave, almacén y oficinas.
- Fachada y visibilidad superiores a las de una nave industrial periférica convencional.
- Aparcamiento exterior y accesos adecuados para actividad empresarial, sujetos a comprobación técnica concreta.
- Dos fincas independientes, lo que amplía la estrategia patrimonial y de ocupación.

Información constructiva disponible

La documentación técnica identifica una edificación terminada, construida en 1976, con reformas leves y estado de conservación normal. **La superficie construida comprobada asciende a 2.288,30 m²**, mientras que para la comparación económica se adopta la superficie de 2.016,12 m² utilizada en la valoración comercial.

Implantaciones empresariales con mejor encaje

El valor del conjunto está en su flexibilidad. La siguiente matriz identifica usos empresariales potenciales; todos deben someterse a comprobación de compatibilidad urbanística, licencia, accesibilidad, protección contra incendios e instalaciones.

Perfil	Configuración posible	Ventaja de Arca Real
Showroom y distribución	Exposición, venta profesional, stock y expedición	Visibilidad y cercanía al cliente
Servicios técnicos	Oficinas, taller compatible y almacén	Sede urbana integral
Distribución urbana	Preparación de pedidos y última milla	Acceso rápido a Valladolid
Industria limpia	Producción compatible, laboratorio o ensamblaje	Plantilla y proveedores próximos
Centro de formación	Aulas, demostración y soporte operativo	Accesibilidad para usuarios
Inversor patrimonial	Arrendamiento conjunto o por unidades	Diversificación de demanda

Usos urbanísticos

La documentación sitúa el inmueble en suelo urbano con calificación IU e identificación I2, de carácter industrial urbano. Existe recorrido para actividades industriales compatibles, almacén, determinados servicios empresariales, oficinas vinculadas, exposición y otros usos terciarios autorizables. No se ofrece expectativa residencial. La viabilidad de cada proyecto requiere consulta y licencia municipal específica.

Propuesta de colaboración con IDEVA

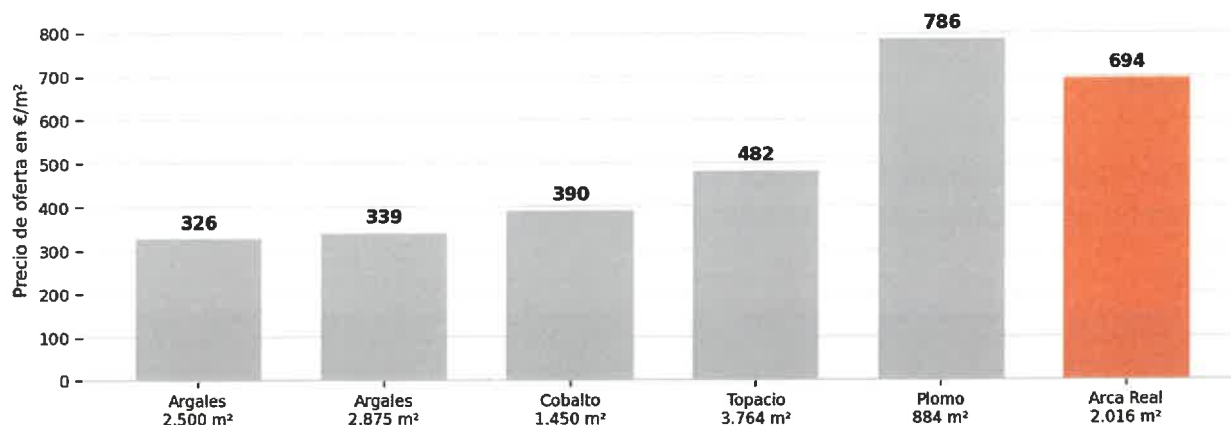
- Identificar empresas locales en expansión que necesiten entre 700 y 2.000 m².
- Presentar el activo a proyectos de inversión que valoren una implantación dentro de la ciudad.
- Priorizar operadores con actividad compatible, empleo estable y necesidad de exposición o servicio al cliente.
- Facilitar el contacto con el equipo comercial para visita, documentación y análisis técnico sin compromiso.

Mensaje clave

Una sede empresarial urbana de 2.016 m² al precio de lanzamiento de 1.400.000 €.

Posicionamiento frente a la oferta

Los testigos son precios publicados y no importes notariales de cierre. Sirven para ordenar el mercado, pero no sustituyen el ajuste por ubicación, superficie, estado, visibilidad y uso comercial. El inmueble se sitúa en el tramo alto por su tipología, aunque por debajo del testigo pequeño mejor acondicionado.



Referencia	Superficie	Precio	€/m²	Lectura
Argales	2.500 m²	815.000 €	326	Industrial
Argales 3 naves	2.875 m²	975.000 €	339	Gran conjunto
Calle Cobalto	1.450 m²	565.000 €	390	Precio reducido
Calle Topacio	3.764 m²	1.815.000 €	482	Gran formato
Calle Plomo	884 m²	695.000 €	786	Acondicionada
Arca Real 117 y 119	2.016 m²	1.400.000 €	694	Comercial y urbana

Lectura profesional

La comparación simple por metros cuadrados penalizaría injustamente el activo: una nave industrial grande y periférica no ofrece la misma capacidad comercial. Aun así, el precio de 1.400.000 € no pretende forzar el máximo teórico; aplica un descuento de 150.000 € para acelerar la decisión y ofrecer al comprador margen de valor desde el inicio.

Alternativas de venta y alquiler

Venta

Concepto	Importe	€/m ²	Interpretación
Valor de mercado estimado	1.550.000 €	769	Referencia económica
Precio de lanzamiento	1.400.000 €	694	Precio irresistible
Descuento	150.000 €	75	9,7 % inmediato

El precio corresponde al conjunto y no incluye impuestos ni gastos de la transmisión. La venta por unidades sólo se estudiará si mejora la seguridad y el resultado de la operación.

Alquiler

Unidad	Renta mensual	Renta anual	€/m ² /mes
Arca Real 119	2.500 € + IVA	30.000 €	3,48
Arca Real 117	4.000 € + IVA	48.000 €	3,08
Conjunto	6.500 € + IVA	78.000 €	3,22

Estructura para alcanzar un 5 % neto

Cálculo anual	Importe
Renta contractual del conjunto	78.000 €
Reserva máxima de gastos no repercutidos al propietario	8.000 €
Ingreso neto operativo objetivo	70.000 €
Rentabilidad neta sobre 1.400.000 €	5,00 %

Condición necesaria. El contrato debe repercutir al arrendatario consumos, tasas de actividad, comunidad si existiera, mantenimiento ordinario y, cuando proceda y se pacte, el IBI. Si los gastos no recuperables superan 8.000 € anuales, deberá elevarse la renta o ajustarse el precio. Sin arrendatario solvente y contrato firmado, el 5 % es un objetivo, no una garantía jurídica.

Conclusión para el inversor

La combinación de 1.400.000 € de adquisición y 6.500 €/mes de renta ofrece un 5,57 % bruto y margen suficiente para estructurar un 5 % neto.

Proceso de análisis y contacto

La comercialización se dirige a empresas usuarias e inversores capaces de valorar la singularidad del activo. La información ampliada se facilitará de forma ordenada para acelerar el análisis sin crear expectativas urbanísticas o económicas no verificadas.

Fase	Contenido
Primera toma de contacto	Encaje de actividad, superficie, calendario y solvencia
Visita técnica	Recorrido por las dos unidades y comprobación de necesidades
Documentación	Información registral, técnica, urbanística y condiciones económicas
Propuesta	Oferta escrita, garantías, calendario y condiciones suspensivas
Cierre	Due diligence, contrato y coordinación de entrega

Comprobaciones previas a la operación

- Alcance de la actuación urbanística NU 32 02 y cargas que puedan corresponder al inmueble.
- Licencias y compatibilidad concreta del uso proyectado por el comprador o arrendatario.
- Coordinación de superficies registrales, catastrales y comprobadas.
- Estado de cubierta, instalaciones, protección contra incendios, accesibilidad y suministros.
- Gastos reales del propietario para validar la rentabilidad neta ofrecida al inversor.

Contacto comercial

Cristino Torío Inmobiliaria

Información, visitas y acceso a documentación

www.cristinotorio.es

Este dossier es informativo y no constituye oferta contractual, tasación homologada ni certificación urbanística. Las superficies y características proceden de la documentación técnica aportada y deben verificarse durante la due diligence. Los precios de comparables son precios de oferta publicados y pueden diferir de los importes finalmente pactados.

Fuentes

Documentación técnica del inmueble: informe de Sociedad de Tasación número 3017112326, utilizado únicamente para datos descriptivos, físicos, registrales y urbanísticos.

IDEVA: Red de Apoyo Empresarial y servicios de implantación empresarial, www.ideva.es/ambitos/redapoyoempresarial2.

Ayuntamiento de Valladolid: Plan General de Ordenación Urbana vigente, www.valladolid.es/es/temas/hacemos/plan-general-ordenacion-urbana-pgou.

Oferta comparable consultada el 28 de septiembre de 2026: Idealista, Fotocasa, A&M Consultora Inmobiliaria, Milanuncios y Locales.es.

INE: Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad, julio de 2026, www.ine.es/dyngs/Prensa/ETDP0726.htm.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6199343UM5069G0001OM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ARCA REAL 117

47008 VALLADOLID [VALLADOLID]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 2.296 m2

Año construcción: 1976

CONSTRUCCIÓN

Destino INDUSTRIAL OFICINA

Escalera/Planta/Puerta /00/OA -01/OA

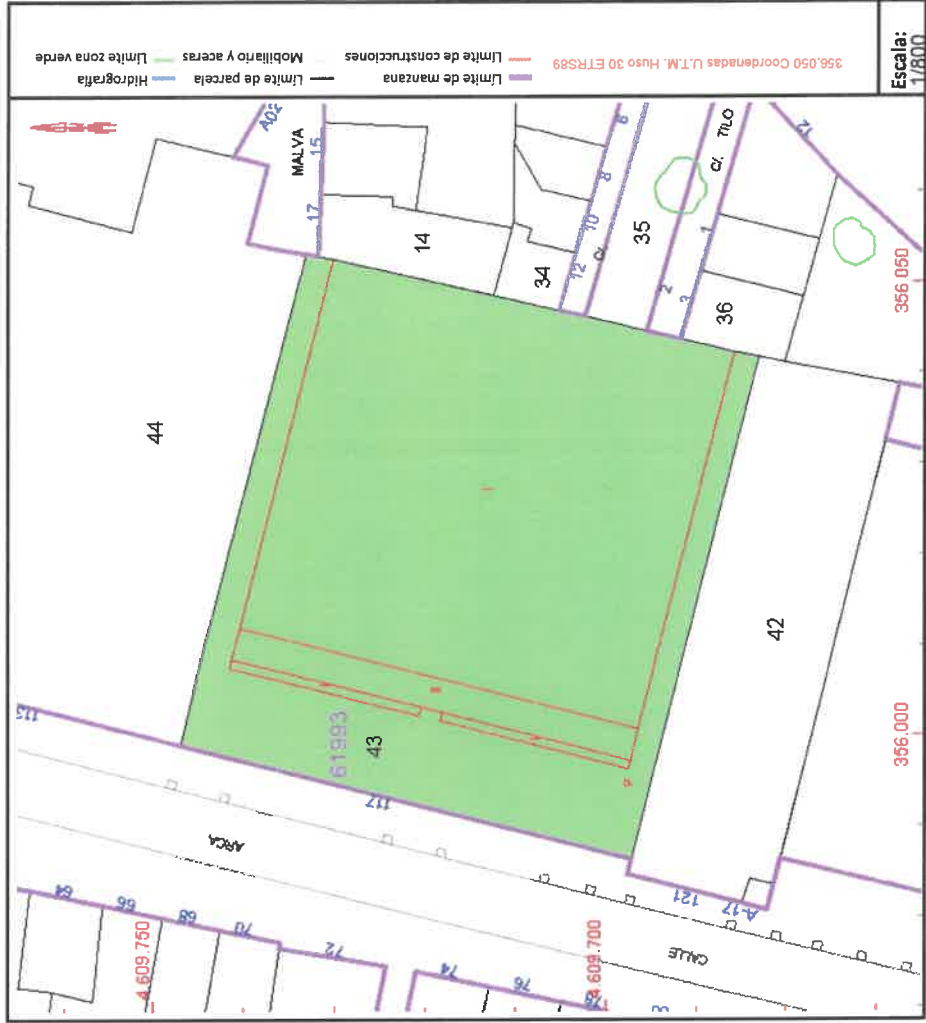
Superficie m² 2.134 162

PARCELA

Superficie gráfica: 2.908 m2

Participación del inmueble:

Tipo: Parcela construida sin división horizontal





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 6199343UM5069G00010M

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ARCA REAL 117
47008 VALLADOLID [Valladolid]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Fecha de valor: 28/09/2026

No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: 11953597Z TORIO CONDE CRISTINO

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Fecha de emisión: 28/09/2026

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FY8T40J6TBG182RD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/09/2026



