

# HACER EVOLUCIONAR LAS ACTIVIDADES, LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA Y LOS TERRITORIOS

Valorar parcialmente el potencial del sector inmobiliario técnico, comercial, de servicio o de salud



Preservar u optimizar la ocupación de un sitio puede a veces combinarse con la búsqueda de usos alternativos de superficies que estarían sin utilizar o incluso con la valorización de un potencial sitio edificable residual

La continuidad de actividad, el confinamiento de los volúmenes, las soluciones de mantenimiento en propiedad o de cesión, son cuestiones clave en este contexto, tanto como el potencial comercial del sector inmobiliario



Lindea acompaña a los propietarios y explotadores, privados y públicos, en **formatos a la carta**:

- **Liberación y reconversión-valorización parciales o totales de sitios de explotación**
- Estudio «flash»: **escenarios prioritarios** de valorización total o parcial (**2 a 6 semanas**)
- Comercialización, **negociación, contractualización y asistencia, hasta la cesión del activo**

Desde 2001, un equipo, 3 profesiones para un acompañamiento a la carta de sus decisiones y sus proyectos



**ASESORIA** y organización & implantación de actividades y de sitios



**DESARROLLO** montaje & valorización de los sitios y territorios



**GESTION** de proyectos de acondicionamiento y de construcción



Operations, investment & development

**LINDEA acompaña** desde 2001 grupos industriales, de servicios y cooperativas, así como colectividades

**LINDEA realiza** cada año 70-80 trabajos, y la mitad de ellos se refiere a la valoración inmobiliaria y territorial en Francia y en Europa Occidental

**LINDEA es independiente**, en particular de los operadores y comercializadores inmobiliarios y de los directores de obra técnicos y arquitectónicos

Han confiado principalmente en **LINDEA**: Clinique du Mail, Orange, Boehringer Merial, Renault, InVivo, Rio Tinto, Cartier - Richemont, Hermès, NTN-SNR, April, Allianz Immovalor, Catella, ...



## CONTACTO

**Arnaud Kiner**  
Director Asociado

[arnaud.kiner@lindea.com](mailto:arnaud.kiner@lindea.com)

04 74 67 54 27

Lyon, Lisboa, Istanbul

**[www.lindea.com](http://www.lindea.com)**

878, rue Nationale  
69400 Villefranche

# SUS PREGUNTAS...

**VALORIZACIÓN PARCIAL** ¿La parte sin utilizar o mal utilizada del sitio puede valorizarse con total independencia de la actividad? ¿Es necesario contemplar la reutilización de los locales liberados en su estado, con reacondicionamiento ligero/pesado? ¿Vender o comprar?

**CONTINUIDAD Y PRESERVACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN :** para la mejor economía del proyecto de valorización y el mejor funcionamiento de sitio a término, ¿qué acciones de autonomización deben emprenderse: confinamiento, desmutualización, reorganización de la propiedad, convenios de servicio?

**VALORIZACIÓN – CONVERSIÓN** ¿La parte infrutilizada del sitio gana si se rededina a viviendas, comercios, oficinas,...? ¿Qué incidencias se producen en la parte del sitio conservada para la explotación? ¿Qué balance de beneficios/pérdidas en inversiones y en costes de explotación?

**LIMITACIONES TÉCNICAS Y REGLAMENTARIAS** ¿A la realización del proyecto, a la cohabitación entre la explotación y la parte reconvertida del sitio? ¿Cómo presentar el proyecto a las entidades y administraciones tutelares respectivas?

**RESPUESTA A UN ADQUIRENTE POTENCIAL Y COMERCIALIZACIÓN** ¿Las ofertas recibidas valorizan incrementando el potencial del sitio? ¿Son compatibles con las necesidades de explotación? ¿Cuáles son los canales de comercialización más eficaces? ¿Qué objetivos de usuarios e inversores solicitar en directo?

# ... LAS RESPUESTAS de Lindea



## ESCENARIOS INMOBILIARIOS Y FUNCIONALES:

con o sin cambio de destino, ayudar a su elección, balances, ingresos/gastos, ayuda a la elección, programación por fases de las operaciones (liberación, trabajos, cesión...)

## OPTIMIZACIÓN DE BENEFICIO DE LA VENTA O DEL ARRENDAMIENTO:

la aproximación del promotor-ordenador y del inversor al servicio del propietario-explotador. Consulta focalizada de adquirentes y usuarios, optimización de las ofertas y contractualization

## PERITAJE INMOBILIARIO, TÉCNICO Y ADMINISTRATIVO:

reconfiguraciones previas y continuidad de actividad, permiso y autorizaciones, expediente ICPE, planes de gestión de descontaminación

→ **opinión de valor objetivo y operacional**

## CONCERTACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES TUTELARES:

diálogo con las entidades, adaptación POS/PLU, expediente ICPE, medidas de acompañamiento reglamentarias y económicas, combinaciones de proyecto



## Algunos ejemplos de realización en zona urbana, periférica, rural, turística o de actividad

- realizar la cesión-reconversión parcial de un sitio logístico frío
- financiar la actualización y la compactación de un sitio industrial por la cesión de un parte de suelo y el arrendamiento de edificios autonomizados
- tomar un arrendatario en un centro de investigación utilizado duraderamente, con un mínimo de reacondicionamientos y de individualizaciones
- identificar el potencial de superficies valorizables dentro y fuera de los volúmenes edificados existentes de un concesionario de automóviles
- preservar infraestructuras técnicas activas y valorizar al alza el resto del sitio