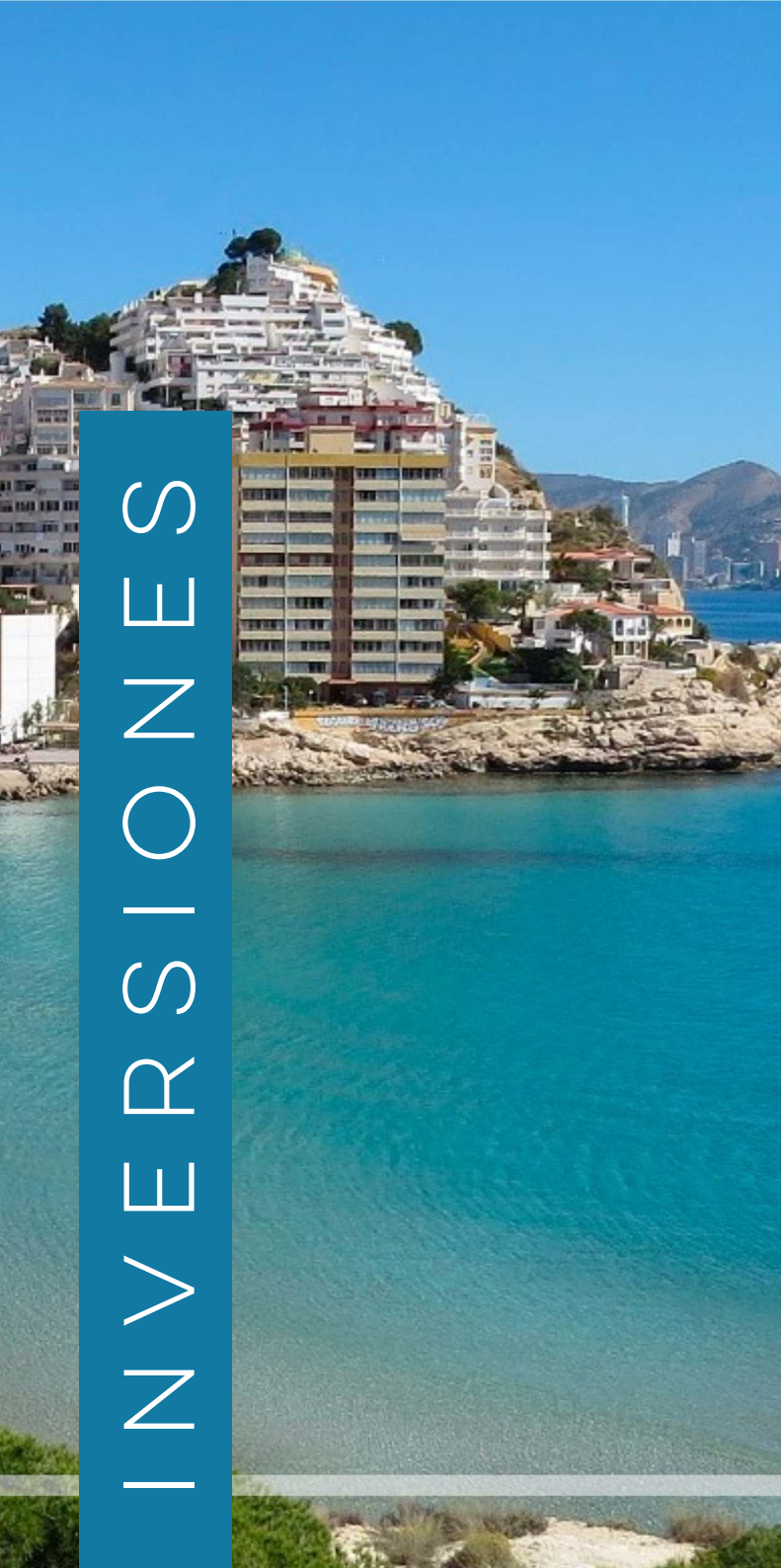


COSTA3

GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

CALA FINESTRAT

PROYECTO RESIDENCIAL

7 exclusivos y magníficos apartamentos
en primera línea de mar

Benidorm (Alicante) • Costa Blanca



Presentación

Magnífica oportunidad en primera línea de mar de la Cala de Finestrat (Benidorm).

Construcción de 7 apartamentos de auténtico lujo en un enclave único y privilegiado.

RENTABILIDAD ESTIMADA: 38% sobre capital invertido 20% sobre costes.



Menos de 4 horas...

Es el tiempo medio necesario para viajar de **Londres a Benidorm** (Costa Blanca), considerando tanto la duración del vuelo, recogida del equipaje y la ruta de 40 minutos desde el aeropuerto de Alicante hasta el destino final. Además desde el aeropuerto de Alicante y a menos de una hora de distancia, se encuentra el aeropuerto de Valencia, también conectado con las principales ciudades españolas y europeas.

Tanto la ciudad de Valencia como la de Alicante conectan con Madrid y el norte de Europa gracias al tren de alta velocidad, así como a través de la **autopista AP7 con Europa** y **autopista A-3 con el resto del país**.



Proyecto

El proyecto propuesto es un complejo de lujo dirigido a compradores con un poder adquisitivo alto compuesto por 7 amplios apartamentos de 2 o 3 dormitorios, contruidos con materiales de primera calidad y equipados con las últimas tecnologías, especialmente en materia de domótica, e integrado en un complejo residencial con modernas instalaciones deportivas (piscina climatizada, gimnasio, piscina exterior, sauna, grandes terrazas, garaje y trasteros en el sótano del edificio, etc.)

Se pretende ofrecer a los potenciales compradores un producto que no se limite a ser una mera residencia de vacaciones, sino que pueda constituir además una inversión interesante mediante su alquiler vacacional o de larga permanencia.

En definitiva, un producto dirigido a aquellos compradores, nacionales o extranjeros, que consideran la ciudad, con las mejores playas y servicios de la costa española, como su futura ciudad de residencia.



APORTACION	0,0%	COSTE	VENTA
VIVIENDAS	UNIDADES	0	0
GARAJES	UNIDADES	0	0
TRASTEROS		0	0
LOCALES	,00 m2	0	0
VALOR UNIDADES APORTADAS		0	0
TOTAL COSTE DE SUELO		1.350.000	

DATOS GENERALES

TECNO-ECONOMICOS

VALOR DEL SOLAR

	COMPRA	MERCADO	Ud. M2
	1.350.000		
M2 CONSTRUIDOS VIVIENDAS		1.087	155,29
M2 CONSTRUIDOS GARAJES -SOTANOS Y TRASTEROS		108	15,43
M2 CONSTRUIDOS TERRAZAS/JARDINES/B/CUB.		0	0,00
M2 CONSTRUIDOS locales		0	
M2 CONSTRUIDOS URB PRIVADA		450	
TOTAL DE UNIDADES QUE SE VAN A CONSTRUIR		7	
NUMERO DE VIVIENDAS		7	
NUMERO PLAZAS GARAJE		7	
NUMERO BAJO CUBIERTA / TRASTEROS			
NUMERO OFICINAS	Sup media	,00 m2	
NUMERO LOCALES	Sup media	,00 m2	0

COSTOS

COSTO OBRA M2 VIVIENDA	1,00	1.100
COSTO OBRA M2 SOTANO GARAJE-	0,46	500
COSTO OBRA M2 TERRAZAS ATICO Y JARDINES PI	0,46	0
COSTO OBRA M2 locales	0,46	0
COSTO OBRA URB. INTERIOR	0,40	200
SUP. CONST. MEDIA m2 Viviendas (sin garaje ni trastero)		155,29
REPERCUSION euros/M2 CONST.S/R		3.220
REPERCUSION euros/ VIVIENDA		499.950
COSTO TOTAL DE LA PROMOCION		3.499.648
COSTO OBRA POR VIVIENDA		195.671

VENTAS

P.V.P. MEDIO M2 CONST.VIVIENDA	3.700	
P.V.P. M2 LOCAL	0	
P.V.P. MEDIO POR VIVIENDA	574.557	
P.V.P. MEDIO PLAZA DE GARAJE	24.000	
P.V.P. MEDIO TRASTERO	0	
VALOR EN VENTA DE LA PROMOCIÓN	4.189.900	
		TOTAL
		598.557,14 €

ESTIMACIONES

BENEFICIO BRUTO	690.252
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS	16,47 %
RENTABILIDAD SOBRE COSTOS	19,72 %
IMPORTE TOTAL HIPOTECA	0

COSTOS

COSTOS				1.382.150
Meses suelo	A. TERRENO			
	A1.PRECIO TERRENO		1.350.000	
	COMISION DE INTERMEDIACION			
	A2.PLUSVALIA			
	A3.NOTARIO	0,10%	5.000	
	A4.REGISTRO.	0,10%	5.000	
	A5. HACIENDA. AJD (terrenos con IVA) / ITP (sin IVA)	1,50%	20.250	
	A6.LEV.TOPOGRAFICO	FIJO	1.900	
	A7.URBANIZACION. GRAL.			
	A8.INTERESES PTMO. SUELO (80% suelo X meses)	5,25%		
18				
	B. CONSTRUCCION	% coste		1.435.737
	B1.VIVIENDAS.	89,25%	1.195.700	1.369.700
	B2.GARAJES /SOTANOS	4,03%	54.000	
	B3.URB. INTERIOR	6,72%	90.000	
	B4.LOCALES	0,00%	0	
	B5.DEMOLICION CHALET PREEXISTENTE		30.000	
	B6.TERRAZAS ATICO Y TERRAZAS JARDIN		0	
	B7.ESTUDIO GEOTEC. (4sondeos 4penetrómetros)	FIJO	5.000	
	B8.INCREMENTOS PRESUPUESTO DE OBRA	2,00%	27.394	
	B9.ACOMETIDAS Y BOLETINES	150	1.800	
	B10.SEGURO DECENAL (Garantía Básica)	0,58%	9.693	
	B11.CONTROL CALIDAD		5.000	
	B12.OCT (sobre PEM)	0,30%	3.453	
	B13.IMPREVISTOS	1,00%	13.697	
	C. HONORARIOS			100.000
	C1.PROYECTOS BASICO Y EJECUCION E INGENIE	0,00%		
	C2.ESTUDIO Y PLAN SEGURIDAD	0,00%	0	
	C3.ESTUDIO Y DIRECCION CONTROL DE CALIDAD		0	
	C4.DIRECCION ARQUITECTO	0,00%		
	C5.DIRECCION APAREJADORES	0,00%		
	C6.PROYECTO Y CERTIFICADO TELECOM	0,00%	0	
	C7.VARIOS PROYECTOS: PLACAS SOLARES	0,00%	0	
	D. GASTOS GENERALES PROMOCION			581.760
	D1. AVALES COMPRADORES	1,50%	25.139	
	D2. NOTARIO O.N. Y D.H.	0,10%	3.652	
	D3. REGISTRO.O.N.Y D.H.	0,20%	7.304	
	D4. HACIENDA PUBLICA O.N.Y D.H.	1,50%	37.515	
	D5. LICENCIA OBRAS (Impto+Tasa).	5,00%	57.550	
	D6. LICENCIA 1º OCUPACION	1,00%	13.697	
	D7. HONORARIOS COMERCIALES	7,50%	314.243	
	D8. GASTOS GENERALES (s/ventas)	2,50%	104.748	
	D.9 IMPUESTO ACTIV. ECONOM. euros/m2 vta	0,81 €	968	
	D10. IMPREVISTOS Y VARIOS	3,00%	16.944	
	E. GASTOS FINANCIEROS			0
	E1. NOTARIO PRESTAMO	0,10%	0	
	E2. A.J.D. PRESTAMO (1,5%/ppal prést+int+costas)	1,50%	0	
	E3. REGISTRO PREST.HIPOT	0,15%	0	
	E4. COMISIONES PRESTAMO	0,30%	0	
	CANCELACIONES PRESTAMO	200	0	
	E5. INTERESES	0,00%	0	
	E6. TASACIONES	0,06%	0	
	E7. IMPREVISTOS Y VARIOS	3,00%	0	

INGRESOS

	SOLO LAS UNIDADES QUE SE VENDEN		SOLO LAS UNIDADES QUE SE VENDEN
	nº	precio unitario	coste unitario
VIVIENDAS	7 UNIDADES	574.557	4.021.900
GARAJES	7 UNIDADES	24.000	168.000
TRASTEROS	UNIDADES	0	0
M2 LOCALES	,00 m2	0	0
M2 OFICINAS	,00 m2	0	0
TOTAL INGRESOS			4.189.900
BENEFICIOS			690.252

Plan de actuación

Adquisición de parcela

El precio de compra es de 1.350.000 € (mas 21% IVA que sera recuperable durante el primer año del desarrollo del proyecto). Actualmente la mayoría de los bancos españoles (y extranjeros) rehúsan a financiar la adquisición de terrenos, por lo que el inversor deberá contar con fondos suficientes para afrontar este pago y otros gastos iniciales.

La cantidad estimada requerida para el inversor asciende a 1.775.000 €. El resto de costes está previsto que sean cubiertos por las aportaciones de los compradores que abonarán el 60% del precio de venta durante el período de construcción antes de la entrega. La intención es vender al menos 5 unidades antes de terminar la construcción, objetivo muy razonable.

Anteproyecto

Proyecto y dossier de venta que incluye planos comerciales, muestras de los materiales a instalar, realidad virtual, renders infográficos, listado de materiales y elaboración de memoria de calidades.

Acciones comerciales

Inicio de la venta y comercialización. El depósito de reserva será de al menos 10.000€/Unidad. En la parcela se instalará una valla publicitaria que anunciará el inicio de la promoción inmobiliaria. Se montara una caseta de venta en el terreno para informar a los potenciales compradores. Para agilizar el proceso de comercialización, se contara con la colaboración de todos los agentes inmobiliarios de la zona. Se realizara una intensa campaña en los sitios web inmobiliarios más visitados de internet.

Plan de actuación

Licencia de obras

Solicitud de Licencia de Obra y pago de impuestos municipales.

Contrato compraventa

Se firmaran los contratos de compraventa con los compradores. El comprador deberá pagar, a lo largo de la duración de la obra al menos el 60% del precio. El 40% restante se pagará en el momento de la entrega de la vivienda.

Iniciode de obras

Inicio de las obras; certificaciones aprobadas por el Project Manager.

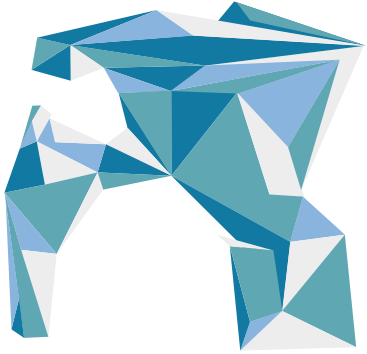
Finalización de obras

Certificación de fin de obra y firma de las escrituras de compraventa con los compradores.

Postventa

Atención post-venta por parte del equipo de gestión de proyectos en relación con el seguimiento y resolución, durante el año posterior a la entrega de las viviendas, de cada reclamación, consulta o requerimiento por parte de los propietarios.

Estrategia de ventas



La planificación y gestión de ventas será llevada a cabo por **COSTA ACTIVA**, la mayor empresa española de marketing inmobiliario especializada en la venta de inmuebles españoles a compradores extranjeros. **COSTA ACTIVA** es miembro del holding **COSTA3** y regula todos los aspectos relacionados con el marketing y la comercialización inmobiliaria de nuestros proyectos.

Actualmente contamos con una base de datos de más de 650 potenciales compradores de muy alto poder adquisitivo interesados en propiedades en Benidorm. Estos clientes potenciales han sido seleccionados a través de los leads de venta de las promociones inmobiliarias actuales en las que COSTA ACTIVA ha gestionado transacciones inmobiliarias. **COSTA ACTIVA** participa en la comercialización de los proyectos **SUNSET DRIVE** y **DELFIN TOWER**, proyectos muy similares al que estamos presentando.



Las torres SUNSET DRIVE, construidas por el Grupo TM INMOBILIARIA en la Playa de Poniente de Benidorm, y la TORRE DELFIN actualmente en construcción, sirven como referencia por su proximidad geográfica y similitudes con nuestro propuesta.

El precio de venta propuesto en el presente Estudio Económico se corresponde con el precio medio de venta de estas promociones.

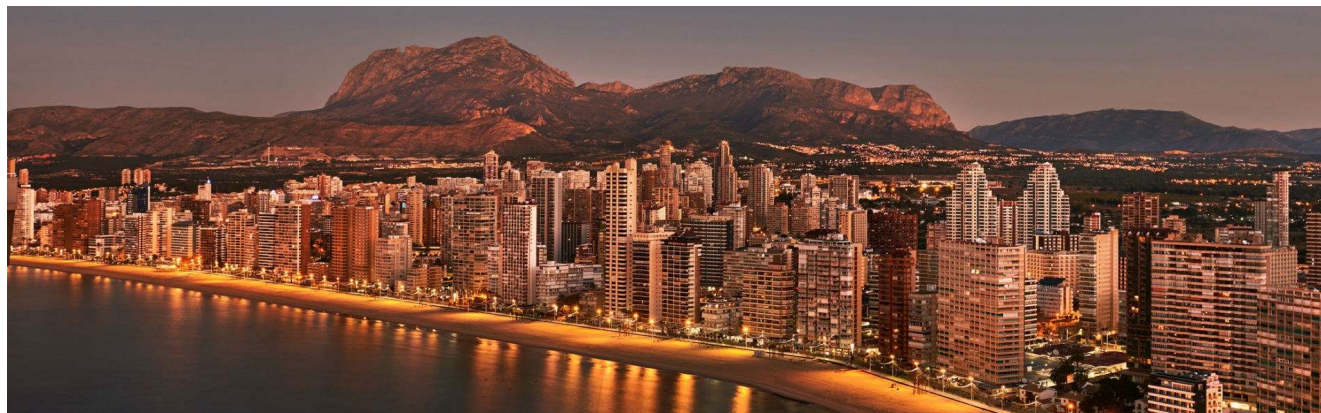
Tanto SUNSET DRIVE, vendido en su totalidad, como TORRE DELFIN (con más de un 60% de ventas consolidadas) pueden considerarse como abanderados de éxito de promoción inmobiliaria y referente directo con nuestro proyecto.



Vivir en Benidorm!

COSTA BLANCA está considerada como uno de los lugares de descanso más deseados por los españoles y por muchos europeos y centroeuropeos. Con clima privilegiado de temperaturas suaves y días soleados durante todo el año permite desarrollar una vida centrada en el disfrute de la naturaleza y las actividades al aire libre.

A ello hay que añadir su costa y paisajes de gran belleza, su gente abierta, amable y hospitalaria y su maravillosa gastronomía lo que implica que adquirir un inmueble en la Costa Blanca es una inversión inteligente.



Vivir en Benidorm!



DEPORTES NáUTICOS

La parcela está situada a menos de 5 km. de uno de los mejores puertos deportivos y pesqueros de la provincia de Alicante, el Club Náutico de Villajoyosa, que cuenta con una capacidad de más de 300 amarres para embarcaciones deportivas.



COMPRAS

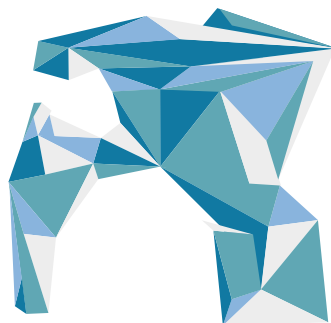
A tan solo 1 kilómetro se encuentra el centro comercial más importante de la zona con un gran centro comercial, un hipermercado Carrefour, supermercados (Lidl, Makro, Aldi, Mercadona, etc.), tiendas de muebles, accesorios y en general, todo tipo de tiendas, concesionarios de automóviles, con varios cines, restaurantes de comida rápida y las marcas más reconocidas en tiendas de ropa.



DIVERSIÓN

Las instalaciones de ocio existentes en la zona son infinitas y cuenta con varios parques de atracciones, parques acuáticos y zoológicos donde se podrá disfrutar durante el día.

En cuanto a la vida nocturna, Benidorm ofrece la propuesta más extensa e intensiva de todo el Mediterráneo para el ocio, el baile y la diversión hasta el amanecer.



COSTA3

GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

www.costa3.com

Email: info@costa3.com • Tel.: +34 624 965 856

Aviso legal:

La información contenida en este dossier y en los materiales relacionados sólo es a efectos informativos no vinculante.
Este material no puede reproducirse, distribuirse, ni incorporarse a otro documento o material sin el consentimiento previo por escrito de COSTA3.

Para conocer ubicación del proyecto, así como más detalles del mismo, contacte con nosotros.