



IDENTIFICACIÓN	PLANTEAMIENTO	INVERSIÓN
----------------	---------------	-----------

Calle GORRION, Las Chismosas  
 Coordenadas google: 37.943051, -0.737478



Suelo urbano  
 Clasificación: Terciario  
 Ref. Catastral: 8921438XH908250001JK  
 Superficie: 1206,96



Desarrollo: Obra hasta 587m2

- Realización de encajes y diseño de obra para 3 locales comerciales
- Realización de anteproyecto
- Realización de diseño 3D del edificio y parcela
- Realización de mediciones para la ejecución de obra



**PROYECTO:**

3 LOCALES COMERCIALES CON OPCION DE HACER UN SÓTANO  
 Enfocado en oficina, academia, restaurante.

Edificabilidad: 587m2

AMBITO PARA 3 LOCALES COMERCIALES

Precio Parcela: 250.000€  
 Coste ejecución: 770.800€\*  
 Costes proyecto: 45.000€\*  
 Costes licencias: 28.000€\*  
 TOTAL: 1.090.000€\*  
 PVP Alquiler: 6.800€/mes\*  
 A. 80m2 - 1500€\*  
 B. 170m2 - 2300€\*  
 C. 250m2 - 3.000€\*

Rentabilidad bruta Anual: 7,49%  
 Plazo de amortización: entre 13 y 14 años  
 \*Impuestos NO incluidos



cliente a decidir con claridad qué priorizar, cómo avanzar y cómo reducir fricciones en cada fase de la operación.

**Identificación de oportunidades**

Detectamos activos a través de nuestra cartera, captación activa, referencia de clientes y un seguimiento permanente del comportamiento del mercado. Cada inversión pasa por un filtro inicial basado en cuatro criterios:

**Enfoque estratégico**

**Potencial real de rentabilidad**

**Complejidad técnica y comercial**

**Situación urbanística y normativa**

Si surge una primera evaluación, el activo se deriva al Departamento de Inversión, donde analizamos su capacidad de generar valor y su verdadero potencial de conversión.

**Clasificación del activo**

**1. Desarrollo**

Suelos, parcelas y terrenos que requieren planeamiento, gestión urbanística o transformación.

Analizamos cargas, afectaciones, plazos administrativos, aparcamiento y la relación riesgo-retorno para definir un escenario realista de viabilidad y evolución.

**2. Promoción**

Activos que requieren una transformación física: cambios de uso, rehabilitación, obra nueva o proyectos de flipping.

Estudiamos costes, estrategia comercial, salida al mercado y ritmo de abstracción de pagos.

**3. Especulación**

Activos en funcionamiento.

Estudiamos rentabilidad actual y potencial, gastos operativos, necesidades de CAPEX, opciones de reposicionamiento, valor patrimonial y expectativas del

**Cada estudio aborda**

- **Identificamos** el mejor terreno, riesgo, condiciones y opciones de transformación.

- **Analizamos** estado del activo, costes, fees de actuación y estrategia propuesta.

- **Esclarecemos** viabilidad completa con rentabilidad esperada, ITR, escenarios y sensibilidad ante variaciones de precio, demanda y costes.

El objetivo es analizar rigurosamente y comunicar clara y concisamente al inversor el potencial del activo y el camino para desbloquearlo.

**Trabajamos para**

- **Mejorar** su presentación

- **Aumentar** su atractivo frente al mercado inversor

- **Definir** estrategias de salida específicas

- **Optimizar** la percepción de valor

- **Conectar** el activo con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

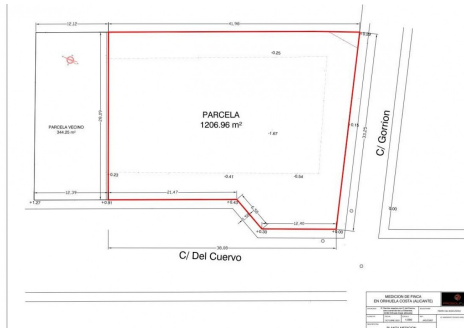
- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor

- **Conectar** la operación con el perfil adecuado de inversor



## ALICANTE - Orihuela

Resale - Plot

Ref. PF-36182

**250.000€**



0 SCHLAFZIMMER



0 DAS BADEZIMMER



0M<sup>2</sup>



1.206M<sup>2</sup>



IN BEARBEITUNG



Gewerbegrundstück in Las Chismosas – Gewerbeprojekt mit 7,49 % Bruttorendite pro Jahr. . Wir präsentieren eine strategische Investitionsmöglichkeit auf einem städtischen Grundstück mit tertiärer Nutzung in der Calle Gorrión, Las Chismosas (Orihuela Costa), einem etablierten Wohngebiet mit hoher Dichte an dauerhaften und internationalen Bewohnern – ideal für gewerbliche Nutzung.. . Das Grundstück umfasst 1.206,96 m<sup>2</sup> mit einer bebaubaren Fläche von bis zu 587 m<sup>2</sup> und ist für die Entwicklung von drei Gewerbeeinheiten mit optionalem Untergeschoss vorgesehen, geeignet für Büro, Akademie, Gastronomie oder andere mit der tertiären Nutzung kompatible Aktivitäten.. . Wesentliche Projektdaten. .

Städtebauliche Einstufung: Urbanes Bauland – Tertiär. Bebaubare Fläche: 587 m<sup>2</sup>. Geplantes Projekt: 3 Gewerbeeinheiten. . Einheit A: 80 m<sup>2</sup>. Einheit B: 170 m<sup>2</sup>. Einheit C: 250 m<sup>2</sup>. . Vorentwurf, technische Planung sowie 3D-Visualisierung sind in ...

## Hauptmerkmale

■ Grundstück: 1.206m<sup>2</sup>

■ Nennleistung: In Bearbeitung