



**SUELO URBANO EN VENTA EN DÉNIA
(ALICANTE)**



**LA ESCUELA DE INVERSIÓN[↑]
CLUB DE INVERSORES EN INMUEBLES**

DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Suelo urbano en venta en el centro de Dénia, provincia de Alicante. La ubicación es exclusiva, ya que está dentro del casco urbano, donde no existe más suelo libre. Céntrico, situado junto al único Centro Médico de la ciudad, donde confluyen numerosas personas a lo largo del día. Próximo a la arteria principal de la ciudad (calle Marqués de Campo), al puerto y al Club Náutico, y además uno de sus lados tiene vistas directas a la montaña que comparte el municipio junto con Jávea, el Montgó.



Viviendas para primera residencia en ubicación céntrica muy consolidada.

Suelo urbano consolidado

Municipio de Dénia, provincia de Alicante. Su número de habitantes está próximo a 50.000 y en verano esa cifra se dispara, pudiendo llegar a los 200.000 habitantes.

Superficie 419 m²

Libre de cargas

El solar tiene forma rectangular, está entre medianeras y el terreno es completamente llano

Se permiten 6 alturas + ático. Altura máxima de 22,20 metros. Retranqueo de áticos de 3 metros

La edificación resultante consiste en un bloque de 24 viviendas más locales comerciales y plazas de garaje

Edificabilidad: 2.930 €/m² según Proyecto Básico visado por el COACV, presentado y corregido por el Ayuntamiento de Dénia

Producto Exclusivo

Pocas unidades de venta

Alta demanda de viviendas de primera residencia

Inexistencia de suelo urbano consolidado alrededor

PVP: 600.000 € + IVA
204,77 €/m²c techo

Aportación de Valor para el comprador:

1. Forma de pago flexible.
2. Entrega de Proyecto Básico visado por el COACV. Completar Proyecto de Arquitectura: opción a cambio de obra o pago íntegro al final con el CFO.
3. Gestión completa de principio a fin de la Promoción inmobiliaria: Administraciones, gestión de todos los agentes intervinientes, incidencias, búsqueda y negociación de constructores locales y otras empresas que participen en la edificación, etc.

Estudio de Viabilidad:

GASTOS SUELO: 613.650 €
EDIFICACIÓN: 2.559.650 €
HONORARIOS TÉCNICOS: 179.675 €
TRIBUTOS Y TASAS: 127.164,15 €
GASTOS DOCUMENTARIOS: 2.100 €
SEGUROS: 25.281,22 €
COMERCIALIZACIÓN: 73.730,35 €
OTROS: 20.100 €
TOTAL: 3. 601.350,72 €

INGRESOS

TOTAL: 4.608.147 €

VARIABLES FINANCIERAS

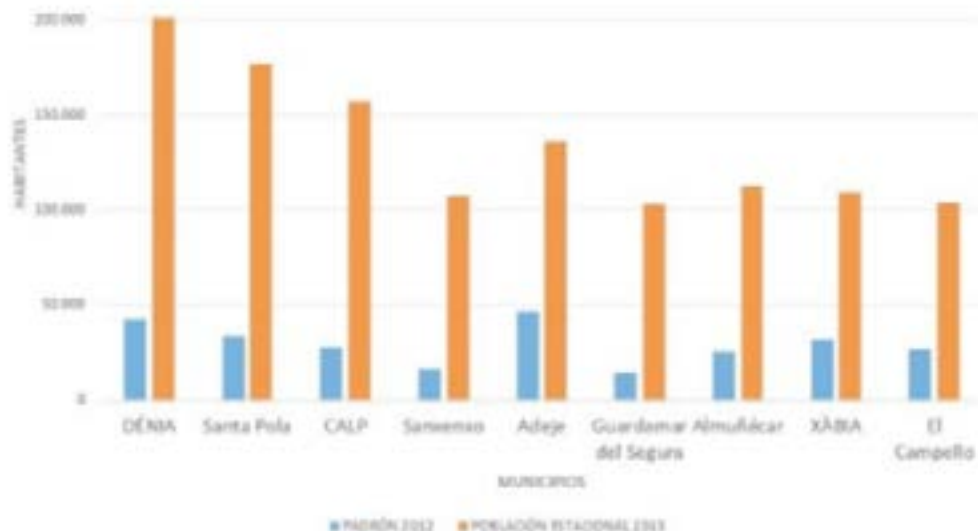
BENEFICIO NETO (antes de impuestos) = 1.006.796,28 €
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS = 21,85 %
RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN = 27,95 %

Para los Honorarios de Arquitectura, ofrecemos la opción de pago 100% a final de la Promoción Inmobiliaria o mediante cambio de obra. Ahorro de liquidez: 124.400 €

Actuaciones previas realizadas:

- **Reunión con el Ayuntamiento de Dénia** el pasado 7 de marzo con la Concejala de Urbanismo Dña. María José Ripoll y con el Arquitecto municipal D. Luis Martínez. Revisión del Plan General y características urbanísticas del presente suelo. Conclusión favorable para la Promoción inmobiliaria. Otorgamiento de Licencia de obra mayor aproximada en 6 meses.
- **Prospección arqueológica realizada** en el año 2012 con resultado negativo, ya que no se encontraron estructuras arqueológicas ni restos destacables históricamente. Memoria científica tramitada con el Servicio Municipal de Arqueología de Dénia y presentado en Consellería – Patrimonio Cultural. Conclusión: No hay impedimento arqueológico para iniciar la obra.
- **Cesión gratuita al Ayuntamiento de Dénia** del suelo para uso público exclusivo de parking. Finaliza dicha cesión avisando con 30 días de antelación.

Gráficas:



Alicante / Denia | Precio M2 En Denia · Poblaciones cerca

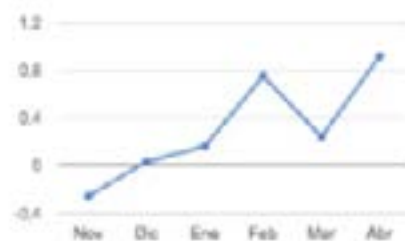
Precio por metro cuadrado en Denia

Datos calculados a abril - 2018

Precio medio en Denia: 1.955€/m²

0.92% variación mensual

Evolución del Precio vivienda usada en la población de Denia



Ingresos por la promoción inmobiliaria:

INGRESOS

PUNTA	PANORAMA	PUEBLO	TIPO	MS U	€/MSU	PRECIO	PUNTA	SANIT	PRECIO	TRAJE	MS U	PRECIO
0	0	0	0	82,1	1.470	119.940	0	1	20.000			
1	1	1	1	84,14	1.890	157.926	0	2	20.000	17	2,08	3.900,00
2	2	2	2	78,77	1.890	147.885	0	3	20.000	27	2,14	4.590,00
3	3	3	3	75,91	1.890	142.449	0	4	20.000	0		
4	4	4	4	70,7	1.890	133.783	0	5	20.000	0		
5	5	5	5	66,78	1.890	126.101	0	6	20.000	0		
6	6	6	6	63,81	1.890	120.584	0	7	20.000	0		
7	7	7	7	61,71	1.890	115.794	0	8	20.000	0		
8	8	8	8	60,00	1.890	112.620	0	9	20.000	0		
9	9	9	9	58,25	1.890	109.023	-1	10	20.000	0		
10	10	10	10	57,87	1.890	108.508	-1	11	20.000	0		
11	11	11	11	56,9	1.890	106.719	-1	12	20.000	0		
12	12	12	12	56,82	1.890	106.302	-1	13	20.000	0		
13	13	13	13	56,82	1.890	106.302	-1	14	20.000	0		
14	14	14	14	56,82	1.890	106.302	-1	15	20.000	0		
15	15	15	15	56,82	1.890	106.302	-1	16	20.000	0		
16	16	16	16	56,82	1.890	106.302	-1	17	20.000	0		
17	17	17	17	56,82	1.890	106.302	-1	18	20.000	0		
18	18	18	18	56,82	1.890	106.302	-1	19	20.000	0		
19	19	19	19	56,82	1.890	106.302	-1	20	20.000	0		
20	20	20	20	56,82	1.890	106.302	-1	21	20.000	0		
21	21	21	21	56,82	1.890	106.302	-1	22	20.000	0		
22	22	22	22	56,82	1.890	106.302	-1	23	20.000	0		
23	23	23	23	56,82	1.890	106.302	-1	24	20.000	0		
24	24	24	24	56,82	1.890	106.302	-1	25	20.000	0		
25	25	25	25	56,82	1.890	106.302	-1	26	20.000	0		
26	26	26	26	56,82	1.890	106.302	-1	27	20.000	0		
27	27	27	27	56,82	1.890	106.302	-1	28	20.000	0		
28	28	28	28	56,82	1.890	106.302	-1	29	20.000	0		
29	29	29	29	56,82	1.890	106.302	-1	30	20.000	0		
30	30	30	30	56,82	1.890	106.302	-1	31	20.000	0		
31	31	31	31	56,82	1.890	106.302	-1	32	20.000	0		
32	32	32	32	56,82	1.890	106.302	-1	33	20.000	0		
33	33	33	33	56,82	1.890	106.302	-1	34	20.000	0		
34	34	34	34	56,82	1.890	106.302	-1	35	20.000	0		
35	35	35	35	56,82	1.890	106.302	-1	36	20.000	0		
36	36	36	36	56,82	1.890	106.302	-1	37	20.000	0		
37	37	37	37	56,82	1.890	106.302	-1	38	20.000	0		
38	38	38	38	56,82	1.890	106.302	-1	39	20.000	0		
39	39	39	39	56,82	1.890	106.302	-1	40	20.000	0		
40	40	40	40	56,82	1.890	106.302	-1	41	20.000	0		
41	41	41	41	56,82	1.890	106.302	-1	42	20.000	0		
42	42	42	42	56,82	1.890	106.302	-1	43	20.000	0		
43	43	43	43	56,82	1.890	106.302	-1	44	20.000	0		
44	44	44	44	56,82	1.890	106.302	-1	45	20.000	0		
45	45	45	45	56,82	1.890	106.302	-1	46	20.000	0		
46	46	46	46	56,82	1.890	106.302	-1	47	20.000	0		
47	47	47	47	56,82	1.890	106.302	-1	48	20.000	0		
48	48	48	48	56,82	1.890	106.302	-1	49	20.000	0		
49	49	49	49	56,82	1.890	106.302	-1	50	20.000	0		
50	50	50	50	56,82	1.890	106.302	-1	51	20.000	0		
51	51	51	51	56,82	1.890	106.302	-1	52	20.000	0		
52	52	52	52	56,82	1.890	106.302	-1	53	20.000	0		
53	53	53	53	56,82	1.890	106.302	-1	54	20.000	0		
54	54	54	54	56,82	1.890	106.302	-1	55	20.000	0		
55	55	55	55	56,82	1.890	106.302	-1	56	20.000	0		
56	56	56	56	56,82	1.890	106.302	-1	57	20.000	0		
57	57	57	57	56,82	1.890	106.302	-1	58	20.000	0		
58	58	58	58	56,82	1.890	106.302	-1	59	20.000	0		
59	59	59	59	56,82	1.890	106.302	-1	60	20.000	0		
60	60	60	60	56,82	1.890	106.302	-1	61	20.000	0		
61	61	61	61	56,82	1.890	106.302	-1	62	20.000	0		
62	62	62	62	56,82	1.890	106.302	-1	63	20.000	0		
63	63	63	63	56,82	1.890	106.302	-1	64	20.000	0		
64	64	64	64	56,82	1.890	106.302	-1	65	20.000	0		
65	65	65	65	56,82	1.890	106.302	-1	66	20.000	0		
66	66	66	66	56,82	1.890	106.302	-1	67	20.000	0		
67	67	67	67	56,82	1.890	106.302	-1	68	20.000	0		
68	68	68	68	56,82	1.890	106.302	-1	69	20.000	0		
69	69	69	69	56,82	1.890	106.302	-1	70	20.000	0		
70	70	70	70	56,82	1.890	106.302	-1	71	20.000	0		
71	71	71	71	56,82	1.890	106.302	-1	72	20.000	0		
72	72	72	72	56,82	1.890	106.302	-1	73	20.000	0		
73	73	73	73	56,82	1.890	106.302	-1	74	20.000	0		
74	74	74	74	56,82	1.890	106.302	-1	75	20.000	0		
75	75	75	75	56,82	1.890	106.302	-1	76	20.000	0		
76	76	76	76	56,82	1.890	106.302	-1	77	20.000	0		
77	77	77	77	56,82	1.890	106.302	-1	78	20.000	0		
78	78	78	78	56,82	1.890	106.302	-1	79	20.000	0		
79	79	79	79	56,82	1.890	106.302	-1	80	20.000	0		
80	80	80	80	56,82	1.890	106.302	-1	81	20.000	0		
81	81	81	81	56,82	1.890	106.302	-1	82	20.000	0		
82	82	82	82	56,82	1.890	106.302	-1	83	20.000	0		
83	83	83	83	56,82	1.890	106.302	-1	84	20.000	0		
84	84	84	84	56,82	1.890	106.302	-1	85	20.000	0		
85	85	85	85	56,82	1.890	106.302	-1	86	20.000	0		
86	86	86	86	56,82	1.890	106.302	-1	87	20.000	0		
87	87	87	87	56,82	1.890	106.302	-1	88	20.000	0		
88	88	88	88	56,82	1.890	106.302	-1	89	20.000	0		
89	89	89	89	56,82	1.890	106.302	-1	90	20.000	0		
90	90	90	90	56,82	1.890	106.302	-1	91	20.000	0		
91	91	91	91	56,82	1.890	106.302	-1	92	20.000	0		
92	92	92	92	56,82	1.890	106.302	-1	93	20.000	0		
93	93	93	93	56,82	1.890	106.302	-1	94	20.000	0		
94	94	94	94	56,82	1.890	106.302	-1	95	20.000	0		
95	95	95	95	56,82	1.890	106.302	-1	96	20.000	0		
96	96	96	96	56,82	1.890	106.302	-1	97	20.000	0		
97	97	97	97	56,82	1.890	106.302	-1	98	20.000	0		
98	98	98	98	56,82	1.890	106.302	-1	99	20.000	0		
99	99	99	99	56,82	1.890	106.302	-1	100	20.000	0		
100	100	100	100	56,82	1.890	106.302	-1	101	20.000	0		
101	101	101	101	56,82	1.890	106.302	-1	102	20.000	0		
102	102	102	102	56,82	1.890	106.302	-1	103	20.000	0		
103	103	103	103	56,82	1.890	106.302	-1	104	20.000	0		
104	104	104	104	56,82	1.890	106.302	-1	105	20.000	0		
105	105	105	105	56,82	1.890	106.302	-1	106	20.000	0		
106	106	106	106	56,82	1.890	106.302	-1	107	20.000	0		
107	107	107	107	56,82	1.890	106.302	-1	108	20.000	0		
108	108	108	108	56,82	1.890	106.302	-1	109	20.000	0		
109	109	109	109	56,82	1.890	106.302	-1	110	20.000	0		
110	110	110	110	56,82	1.890	106.302	-1	111	20.000	0		
111	111	111	111	56,82	1.890	106.302	-1	112	20.000	0		
112	112	112	112	56,82	1.890	106.302	-1	113	20.000	0		
113	113	113	113	56,82	1.890	106.302	-1	114	20.000	0		
114	114	114	114	56,82	1.890	106.302	-1	115	20.000	0		
115	115	115	115	56,82	1.890	106.302	-1	116	20.000	0		
116	116	116	116	56,82	1.890	106.302	-1	117	20.000	0		
117	117	1										

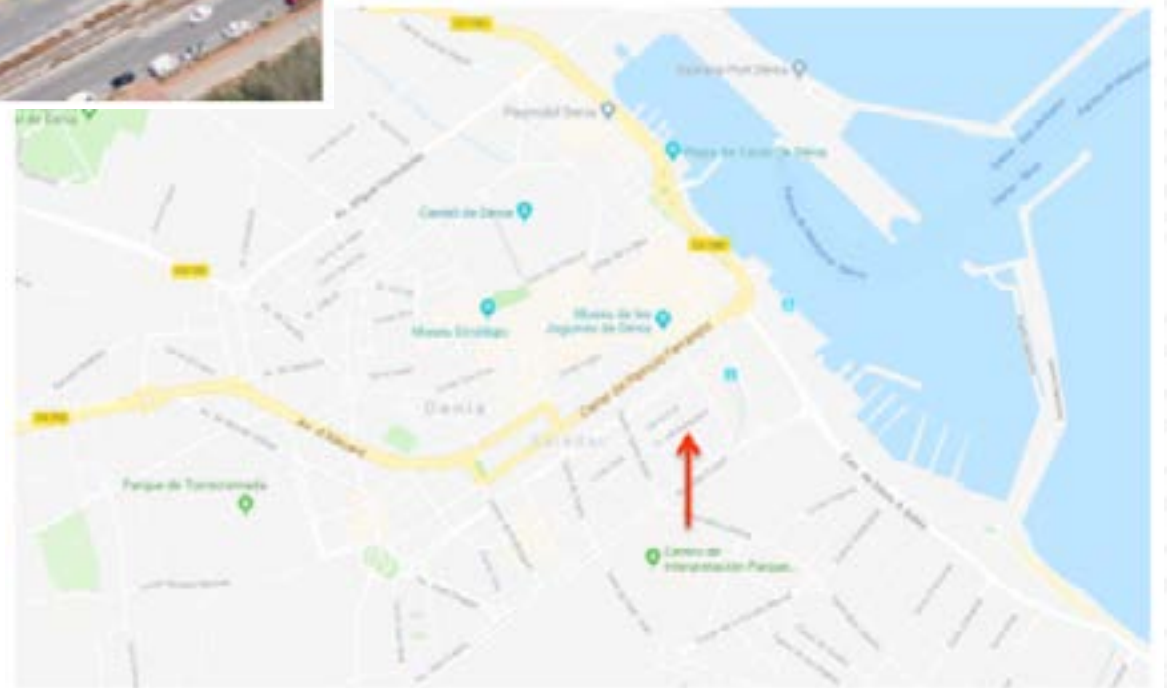
Planta tipo de edificación resultante :



VIVIENDA A	TERRAZA	TOTAL	
SUPERFICIE	12,85 m ²	1,71 m ²	14,56 m ² 47%
VIVIENDA B	TERRAZA	TOTAL	
SUPERFICIE	14,28 m ²	1,71 m ²	16,00 m ² 47%
VIVIENDA C	TERRAZA	TOTAL	
SUPERFICIE	11,45 m ²	1,51 m ²	12,96 m ² 47%
VIVIENDA D	TERRAZA	TOTAL	
SUPERFICIE	11,45 m ²	1,51 m ²	12,96 m ² 47%



Situación:



Infografías de edificio resultante:









LA ESCUELA DE INVERSIÓN↑ CLUB DE INVERSORES EN INMUEBLES

La Escuela de Inversión
Departamento de Inversiones e Inmuebles

Responsable: Raúl Herrero
Móvil/WhatsApp: +34 647 72 82 24
Mail: inversiones@laescueladeinversion.com

Paseo de la Castellana, 95 | Planta.29 28046 Madrid | Centro de Formación:
C/ Oriente, 13 Getafe (Madrid)
Telef. 91 838 78 79 – 91 549 85 08

info@laescueladeinversion.com

www.laescueladeinversion.com