

RESIDENCIA “LA CONDESA”



PLAN DE NEGOCIO

ÍNDICE

1. Resumen Ejecutivo	3
2. Descripción del Proyecto	3
3. Mercado y Oportunidad	4
4. Oportunidades de valoración	4

1. Resumen Ejecutivo

La residencia "**La Condesa**", ubicada en el emblemático municipio de Chinchón (Comarca de Las Vegas), es un **hotel medicalizado para mayores de 60 años** en pleno funcionamiento, con capacidad para **68 residentes**. Con un precio de **venta de 3 millones de euros** y una **rentabilidad anual estimada del 6%**, este inmueble representa una oportunidad única en el sector geriátrico, combinando ingresos estables, ubicación turística y potencial de valorización.

Puntos clave:

- **Precio por plaza:** ≈ **44.100 €** (muy competitivo frente al promedio regional de 60.000 - 80.000 €).
- **Superficie/residente:** **57,43 m²** (excepcionalmente alto, garantizando confort y cumplimiento normativo).
- **Rentabilidad anual:** **6%** sobre el precio de venta
- **Atractivo turístico:** Chinchón es un destino visitado, lo que facilita la captación de residentes premium.

2. Descripción del Proyecto

Detalles del Activo

Concepto	Valor
Precio de venta	3.000.000 €
Concepto	Valor
Precio de venta	3.000.000 €
Superficie construida	3.446 m ² (amplias zonas comunes)
Parcela	1.220 m ² (con espacio para jardines)
Capacidad	68 plazas
Metros por residente	57,43 m ² (estándar de lujo)

Tipo de centro	Hotel medicalizado (valor añadido frente a residencias tradicionales)
----------------	---

Justificación del Precio (3M €)

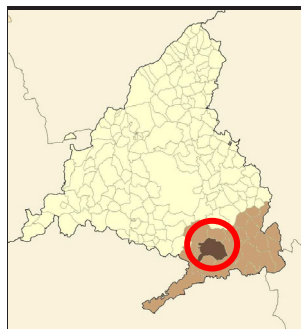
- **Método comparativo:**
 - Residencias médicas en zonas turísticas: 70.000- 100.000 €/plaza → Rango de 4,76 M - 6,8 M €.
- **Ajuste estratégico:** Precio competitivo para venta rápida, con margen de revalorización.

3. Mercado y Oportunidad

- **Demanda en la Zona**
 - Turismo geriátrico: Chinchón atrae a jubilados de alto poder adquisitivo por su ambiente tranquilo y patrimonio cultural.
 - Carencia de oferta: Solo 2 residencias en el municipio (ninguna medicalizada).
- **Ventajas Competitivas**
 - Modelo híbrido: Combina hotel (confort) y servicios médicos (valor añadido).
 - Amplias instalaciones: 57,43 m²/residente permite ofrecer suites premium.
 - Flexibilidad normativa: Posibilidad de reformar cubierta (hasta 3m adicionales).

4. Oportunidades de valoración

- **Tarifas premium:** Añadir servicios como spa geriátrico o nutricionista (+20% ingresos).
- **Reforma de cubierta:** Crear terraza- jardín terapéutico (inversión ≈ 100.000 €, retorno en 2 años).
- **Sinergias turísticas:** Paquetes combinados con hoteles locales para familias de residentes.



Por una vida plena COMARCA DE LAS VEGAS

Más Vida. Más Inversión

08

RESIDENCIA "LA CONDESA"

MUNICIPIO

Chinchón



DIRECCIÓN



ESTADO

En Funcionamiento.

TIPO DE CENTRO

Hotel medicalizado para mayores de 60 años

SUPERFICIES

Parcela: 1.220,00 m²

Edificada: 3.446,00 m²

ORDENANZA

Casco antiguo - Renovación / Compatible / e: Result. Aplic. Simultánea todas normas / h: 2 plantas ó 6,3m + cubierta máx 3m / Oc: 50% /

CAPACIDAD

68 residentes

METROS POR RESIDENTE

57,43 m² /pax

FOTO AÉREA

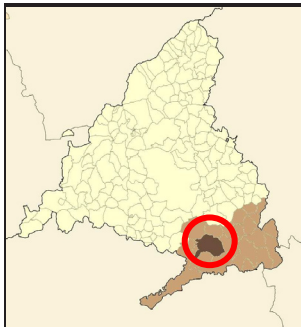


PLAZO ESTIMADO

Operativo

REFERENCIA CATASTRAL





Por una vida plena COMARCA DE LAS VEGAS

Más Vida. Más Inversión

08

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA





Por una vida plena COMARCA DE LAS VEGAS

Más Vida. Más Inversión

08

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



