

(+34) 910 40 30 44  
info@nidogrupo.com  
www.nidogrupo.com



# Azua de la *marina*



nido  
CAPITAL

Dossier Comercial

# Índice de *contenidos*

- |    |   |    |                                   |
|----|---|----|-----------------------------------|
| 03 | Azua de la Marina. Concepto de la promoción     | 15 | Plano tipología Apartamentos      |
| 05 | Tres razones para invertir en Azua de la Marina | 22 | Memoria de calidades              |
| 06 | Datos generales de la promoción                 | 29 | Sostenibilidad                    |
| 07 | Santander y entorno                             | 30 | La inversión, Operador y reservar |
| 09 | Turismo   | 32 | Nido Capital Group                |
| 10 | Localización                                    | 33 | Forma de pago                     |
| 12 | Plano General de la Promoción                   | 34 | FAQs. Preguntas frecuentes        |
| 13 | Espacios interiores y Urbanización Privada      |    |                                   |

Azua  
de la *marina*

## Más que una *inversión*. Un lugar al que volver... y que trabaja por ti

En un mundo donde el tiempo y el espacio se han convertido en los nuevos lujos, nace una propuesta que responde a una doble necesidad: disfrutar más de la vida y hacer que tu dinero trabaje con sentido.

Esta promoción en Soto de la Marina (*Santander*)  
une lo mejor de dos mundos:

- 01** Un **refugio personal**, cómodo y bien ubicado, donde desconectar cuando lo necesites.
- 02** Un **activo rentable y flexible**, que te ofrece ingresos pasivos sin complicaciones.



## Libertad, rentabilidad y *disfrute*

- ◆ Propietarios que no quieren ataduras
- ◆ Inversores que buscan activos seguros pero líquidos
- ◆ Viajeros que valoran la autenticidad y la ubicación

Ofrecemos un modelo de inversión inteligente y humano.

Un producto inmobiliario que te **da libertad**, te genera **rentabilidad**, y te espera siempre que lo necesites.

Azua  
de la *marina*

Más que una  
propiedad: una  
*oportunidad.*

Vive. Invierte. Decide.

## Tres razones por las que esta *inversión* tiene sentido.



Disfruta de un **lugar privilegiado** donde siempre querrás volver:

- ◆ A solo 5 minutos de la Playa San Juan de la Canal
- ◆ A 10 minutos del centro de Santander
- ◆ Servicios, tranquilidad y entorno residencial de alta demanda

📍 Soto de la Marina, Santander

Ubicación perfecta para atraer huéspedes y para disfrutar tú mismo.



Vive o alquila un **apartamento pensado** para disfrutar

- ◆ Amplias terrazas privadas en todos los apartamentos.
- ◆ Más luz natural, más sensación de amplitud, más calidad de vida.
- ◆ Diseño interior optimizado: para maximizar el confort y la rentabilidad.

Un espacio atractivo y legalmente listo para rentabilizar desde el primer minuto



**Invierte en Turístico** sin ataduras y con el control en tus manos

- ◆ Propietario al 100%, con libertad total para vender, alquilar o disfrutar.
- ◆ Genera ingresos desde el primer día gracias a su licencia turística.
- ◆ Seguridad de un activo inmobiliario tangible con demanda turística sólida

Una inversión Flexible que se adapta a ti, no al revés.





## *Apartamentos listos* para empezar a rentar o disfrutar

### **01** Espacio exterior privado e interior optimizado.

- ◆ **20 apartamentos** con amplias terrazas privadas
- ◆ Con plazas de aparcamiento privadas.
- ◆ Diseñados para maximizar confort y rentabilidad

Ideal para el disfrute propio o para ofrecer una experiencia de alojamiento diferencial.

### **02** En urbanización privada.

- ◆ Acceso exclusivo
- ◆ **Gimnasio**
- ◆ **Solárium**

Comodidad para ti, tus huéspedes o posibles compradores futuros.

### **03** Licencia de uso turístico incluida.

- ◆ **Empezar a alquilar desde el primer día**
- ◆ Cumplir con la normativa vigente
- ◆ Aprovechar el mercado turístico al alza.

Alquila legalmente desde el minuto uno.  
Aprovecha el mercado turístico

## El resultado

Un producto funcional y atractivo, que se adapta a cualquier estrategia:

- ◆ Para alquilar desde el primer día
- ◆ Para disfrutarlo cuando quieras
- ◆ Para desinvertir en el momento adecuado
- ◆ Para que tu inversión sea **tangible, flexible y productiva**

Azua  
de la *marina*



# Tu *hogar* se extiende más allá de tus paredes

Una promoción pensada para ofrecerte el equilibrio perfecto entre interior y exterior: espacios optimizados, luz natural y conexión con el entorno. Apartamentos turísticos con terrazas privadas y una localización perfecta, donde mar, ciudad y naturaleza se unen para multiplicar su atractivo como destino y como inversión.



# Un lugar para visitar, un lugar para *invertir*.



Playas destacadas como **El Sardinero y La Magdalena** atraen turismo y revalorizan las propiedades cercanas.



Santander es **sinónimo de buena mesa**: anchoas de Santoña, quesos artesanales, sobaos pasiegos y cocina marinera de primera.



Santander **ha apostado fuerte por la cultura**: el Centro Botín, su Palacio de Festivales, museos y una programación anual que atrae visitantes durante todo el año.



Santander cuenta con aeropuerto internacional y buenas conexiones con Bilbao, Asturias y la meseta. A pocos kilómetros se encuentran destinos como **Santillana del Mar y Comillas**, que refuerzan el atractivo de la zona durante todo el año.

# Es Cantabria. Es santander. Es *oportunidad*.

Cantabria se consolida como **uno de los destinos turísticos más atractivos del norte de España**, con un **crecimiento constante en viajeros nacionales e internacionales**. Santander, su capital, ha experimentado un notable aumento de visitantes y pernoctaciones, consolidándose como un hub de experiencias culturales, gastronómicas y naturales.

## DATOS CLAVE

Cantabria Fuente: Ministerio de Industria y Turismo/ INE

**+2,20%** ↑ Viajeros  
1.392.138 totales (variación anual)  
También con Pernoctaciones y Estancia Media

**+1,82%** ↑ Pernoctaciones  
2.989.233 variación anual

**+5,6%** ↑ Estancia media  
4,42 días apartamentos turísticos  
Variación julio 2024 a julio 2025

## PRECIO Tarifa media diaria hotelera Fuente: INE

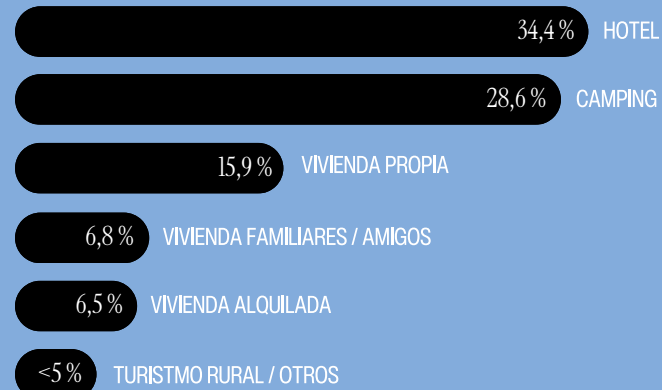
ADR hotelero:

**119,31 €**

Variación ADR hotelero:

**+15 %** *Vs* Junio, Julio y Mayo 2024  
Junio, Julio y Mayo 2025

## OFERTA Fuente: ICANE



## DEMANDA

Fuente: Ayuntamiento Santander

64 % desde:



## CANTABRIA Fuente: INE

**311,51 € / persona** Gasto Medio en Residencia:

## SANTANDER Fuente: Ayuntamiento Santander

**10 %** Viajeros hoteles  
Variación anual

**18 %** Turistas internacionales  
Variación anual



# Estar donde *todos* quieren estar

Soto de la Marina, Santander

Este proyecto se sitúa en uno de los enclaves más cotizados del norte de España, donde se combina lo mejor de tres mundos:

## *Naturaleza*

Playas, acantilados y rutas costeras.

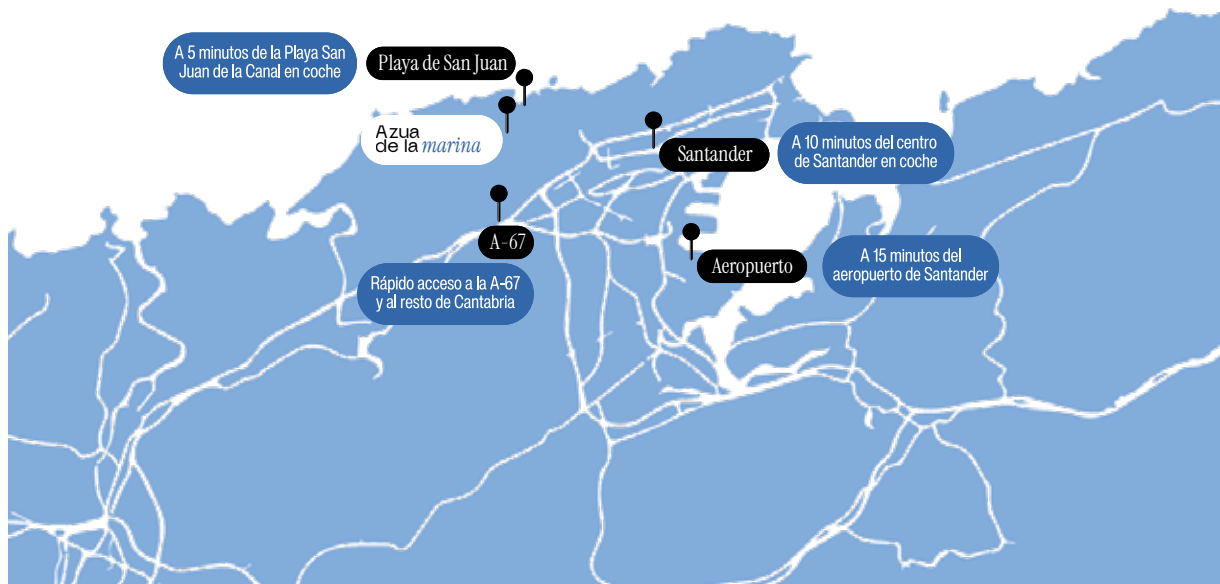
## *Ciudad*

Santander a 10 minutos, con toda su oferta cultural, comercial y gastronómica

## *Tranquilidad*

Tranquilidad residencial: una zona segura.

### Conectividad ideal:



### Servicios que facilitan la estancia:

En el entorno inmediato encontrarás:

- ◆ Supermercados, farmacias, centros médicos.
- ◆ Restaurantes, cafeterías y comercios locales.
- ◆ Parques, zonas verdes y senderos junto al mar.
- ◆ Paradas de autobús y acceso rápido a carreteras principales.

### ¿Por qué esta ubicación es una ventaja competitiva?

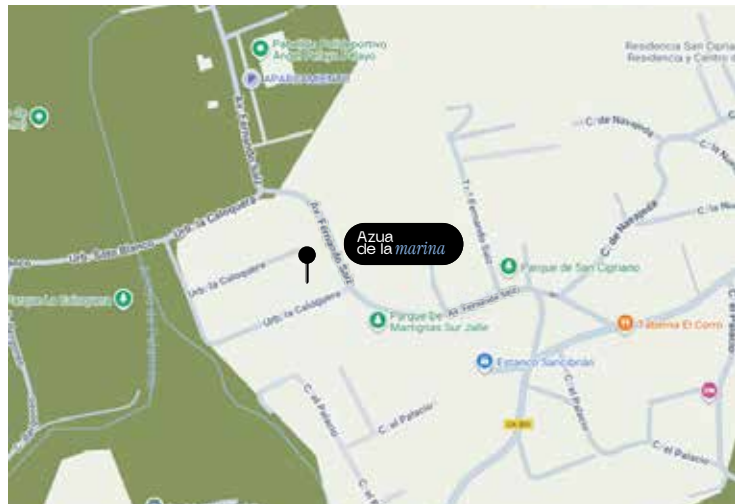
Porque combina **atractivo turístico, comodidad diaria y potencial de rentabilidad.**

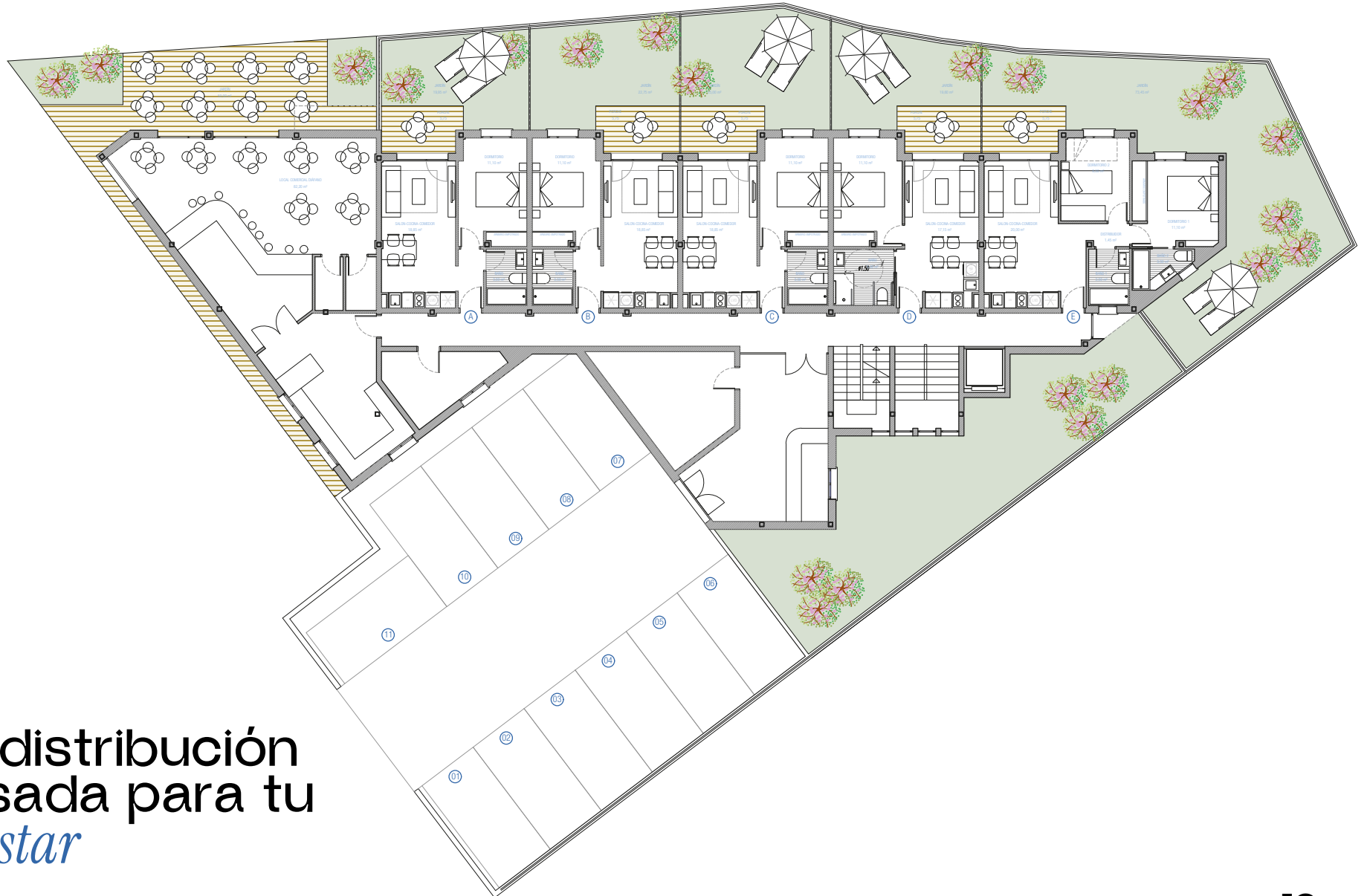
Una ubicación deseada, accesible y preparada para generar ingresos todo el año.

Azua  
de la *marina*

# Situación 2.0

<https://maps.app.goo.gl/yEtMsbosBFS9g5fh9>





Una distribución  
pensada para tu  
*bienestar*

Azua  
de la *marina*



## Interiores diseñados para *tu bienestar*

Azua de la Marina ofrece **interiores de alta calidad**, concebidos con un diseño moderno, funcional y en perfecta sintonía con el entorno natural. Cada espacio ha sido cuidadosamente distribuido para **optimizar la luz, la amplitud y el confort.**

La cocina, integrada al salón con posibilidad de independizarla, favorece la conexión de ambientes y multiplica las posibilidades de uso diario.

Los dormitorios y baños destacan por sus materiales de primera calidad y un estilo sobrio y atemporal, que convierten lo cotidiano en una experiencia de bienestar.

Ventanales inundan la vivienda de luz natural, creando ambientes cálidos, serenos y llenos de vida.

En Azua de la Marina, cada detalle está pensado para ofrecerte un hogar funcional, armonioso y preparado para el estilo de vida actual.

Azua  
de la *marina*

## Privacidad, seguridad y exclusividad *para ti* y tus *huéspedes*

En **Urbanización Privada La Caloquera**, la diferencia está en cómo se ha concebido el entorno:

- 01** Acceso restringido mediante calle privada con Valla de seguridad, que garantiza la separación de la vía pública.
- 02** Un entorno tranquilo y reservado, pensado para aportar privacidad y exclusividad a residentes y visitantes.

Además, los propietarios y huéspedes disfrutan de **espacios diseñados para el bienestar:**

- ◆ Gimnasio
- ◆ Solárium

Un conjunto que refuerza el **estatus y la percepción de calidad** de los apartamentos turísticos, aumentando su atractivo en el mercado y ofreciendo un valor diferencial que se traduce en **mayor demanda y mejor rentabilidad.**

*Más completa,  
más tuya.*

# Diseño *funcional* y espacios amplios

Descubre la distribución pensada para ofrecer el máximo confort y aprovechamiento de cada espacio



**Apartamentos turísticos**  
 Avenida Fernando Saiz  
 Urbanización la Caloquera  
 Santa Cruz de Bezana  
 (Cantabria)

PLANTA BAJA A

Superficie Útil Interior.....	33,45 m <sup>2</sup>
Porche.....	5,75 m <sup>2</sup>
Jardín.....	19,95 m <sup>2</sup>
Sup. Constr. c/ p.p. Comunes.....	55,69 m <sup>2</sup>

azuadelamarina.com  
 910 403 044

Azua de la *marina*

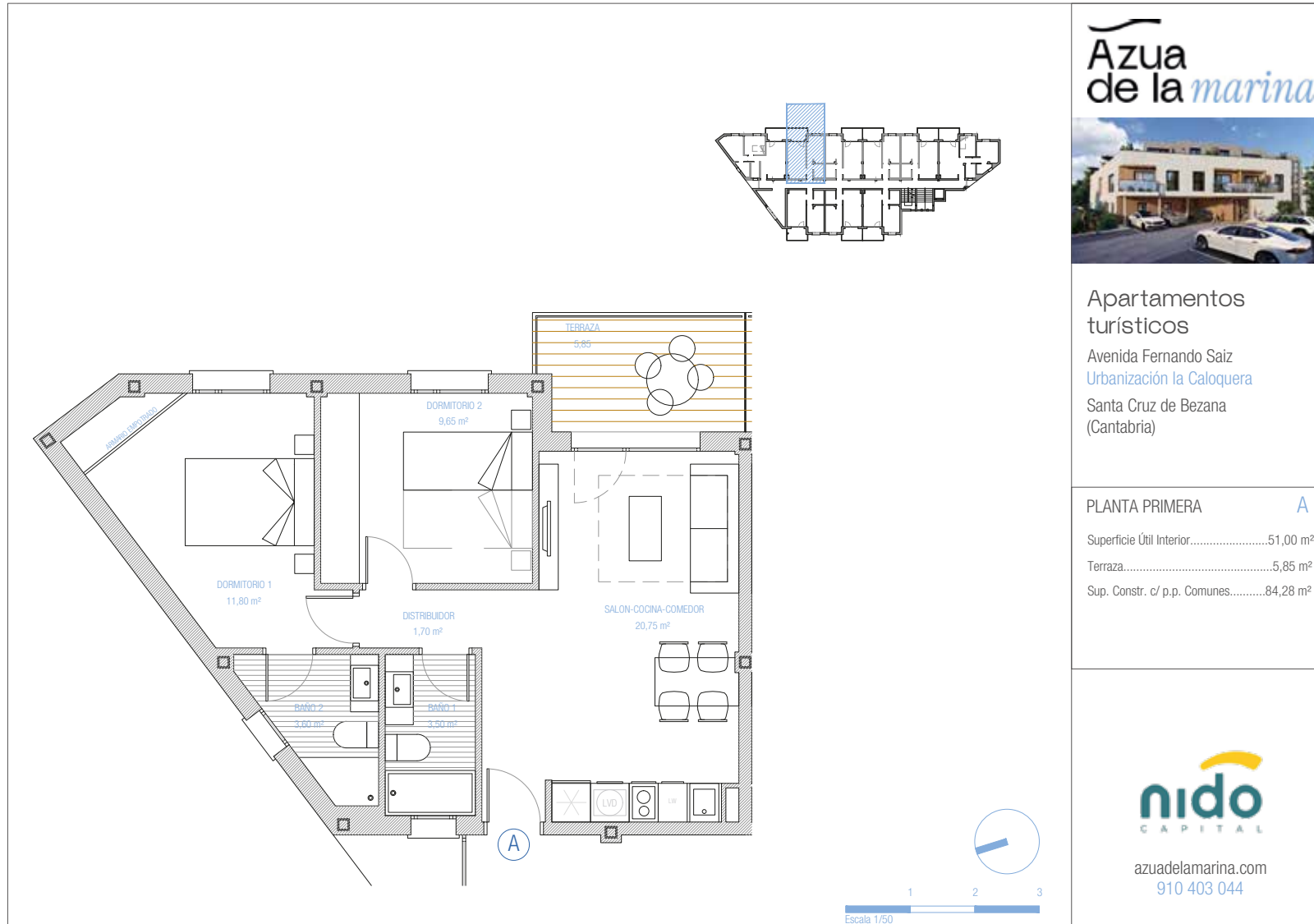


**Apartamentos  
turísticos**  
Avenida Fernando Saiz  
Urbanización la Caloquera  
Santa Cruz de Bezana  
(Cantabria)

PLANTA BAJA E

Superficie Útil Interior.....	47,55 m²
Porche.....	5,75 m²
Jardín.....	73,45 m²
Sup. Constr. c/ p.p. Comunes.....	80,05 m²

azuadelamarina.com  
910 403 044



Azua  
de la *marina*



**Apartamentos  
turísticos**

Avenida Fernando Saiz  
Urbanización la Caloquera  
Santa Cruz de Bezana  
(Cantabria)

PLANTA PRIMERA **A**

Superficie Útil Interior.....	51,00 m <sup>2</sup>
Terraza.....	5,85 m <sup>2</sup>
Sup. Constr. c/ p.p. Comunes.....	84,28 m <sup>2</sup>



azuadelamarina.com  
910 403 044



Apartamentos  
turísticos

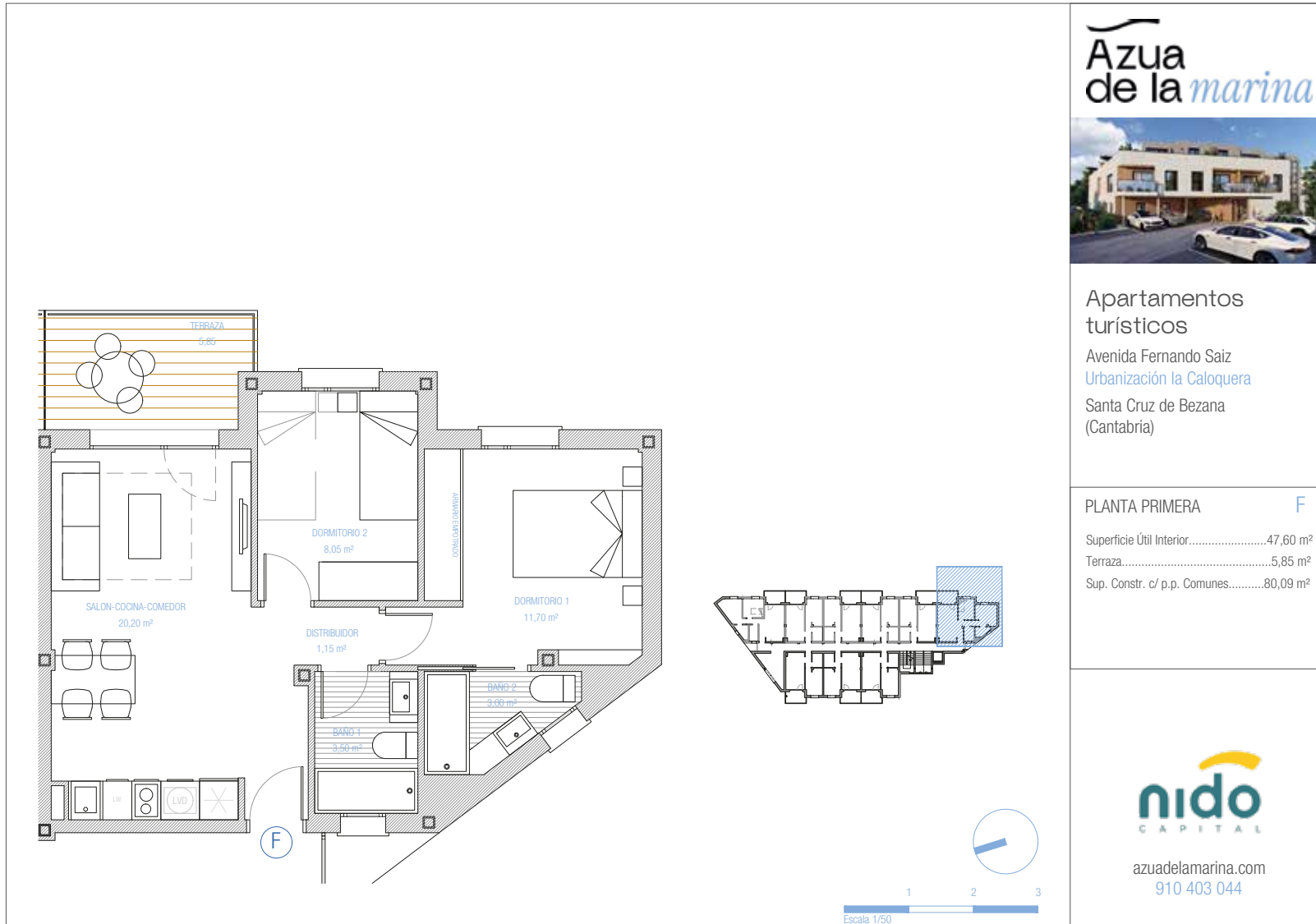
Avenida Fernando Saiz  
Urbanización la Caloquera  
Santa Cruz de Bezana  
(Cantabria)

PLANTA PRIMERA F

Superficie Útil Interior.....	47,60 m <sup>2</sup>
Terraza.....	5,85 m <sup>2</sup>
Sup. Constr. c/ p.p. Comunes.....	80,09 m <sup>2</sup>



azuadelamarina.com  
910 403 044





Azua  
de la *marina*

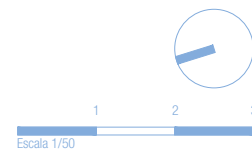
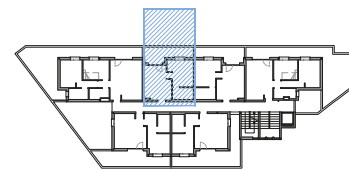
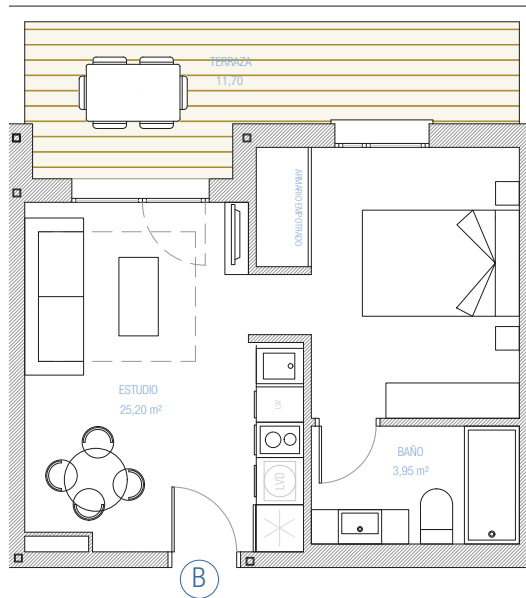


Apartamentos  
turísticos

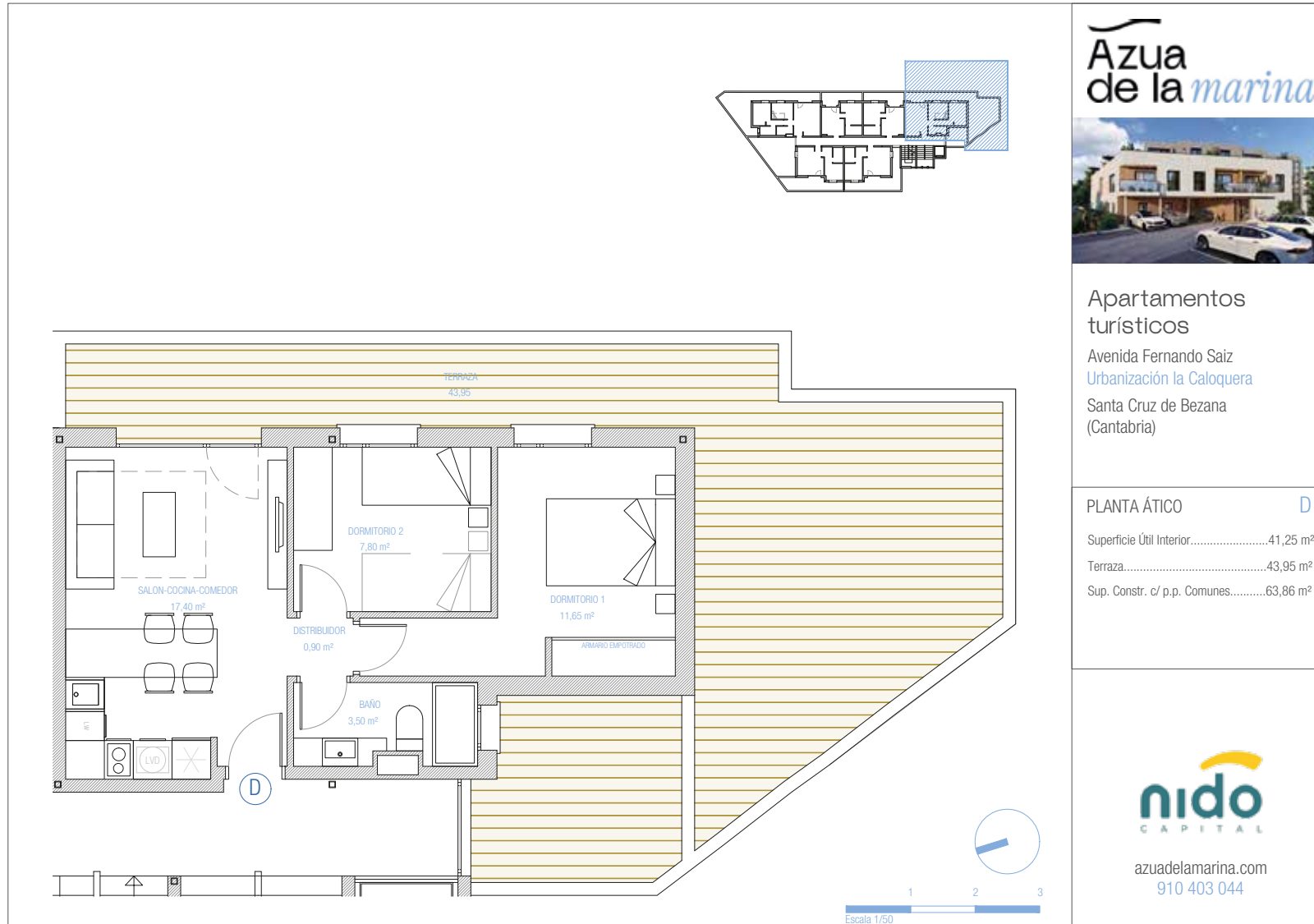
Avenida Fernando Saiz  
Urbanización la Caloquera  
Santa Cruz de Bezana  
(Cantabria)

PLANTA ÁTICO B

Superficie Útil Interior.....	29,15 m <sup>2</sup>
Terraza.....	11,70 m <sup>2</sup>
Sup. Constr. c/ p.p. Comunes.....	44,01 m <sup>2</sup>



azuadelamarina.com  
910 403 044



**Apartamentos  
turísticos**

Avenida Fernando Saiz  
Urbanización la Caloquera  
Santa Cruz de Bezana  
(Cantabria)

**PLANTA ÁTICO** D

Superficie Útil Interior.....	41,25 m <sup>2</sup>
Terraza.....	43,95 m <sup>2</sup>
Sup. Constr. c/ p.p. Comunes.....	63,86 m <sup>2</sup>



azuadelamarina.com  
910 403 044



Azua  
de la *marina*



Apartamentos  
turísticos

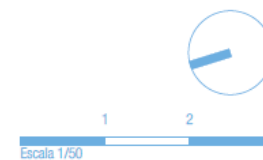
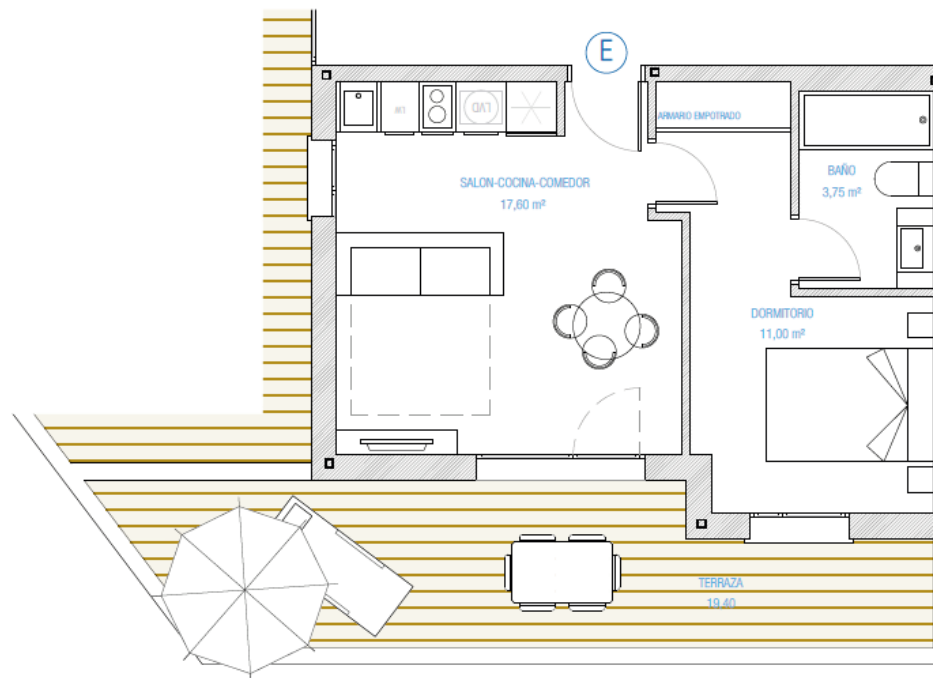
Avenida Fernando Saiz  
Urbanización la Caloquera  
Santa Cruz de Bezana  
(Cantabria)

PLANTA ÁTICO E

Superficie Útil Interior.....	32,35 m <sup>2</sup>
Terraza.....	19,40 m <sup>2</sup>
Sup. Constr. c/ p.p. Comunes.....	49,81 m <sup>2</sup>



azuadelamarina.com  
910 403 044



## Calidades *generales*

### 01 Estructura

Cimentación mediante losa y/o zapatas de hormigón armado.

Estructura de hormigón armado formada por pilares y forjados a base de losa de hormigón y/o bovedilla y vigueta o reticulares.

Los cálculos se ajustan a la normativa vigente y serán verificados por un Organismo de Control Técnico (OCT). Su garantía estará avalada mediante la formalización de un Seguro Decenal.

### 02 Cubierta

La cubierta será plana. Estará compuesta por las siguientes capas: acabado exterior, impermeabilización, aislamiento de altas prestaciones térmicas y acústicas calculado para el correcto cumplimiento de CTE y terminación interior.

El acabado exterior será de gres antideslizante en las zonas transitables y de grava en las zonas no transitables.

### 03 Cerramientos

Fachadas compuestas por las siguientes capas: acabado exterior, cámara de aire, aislamiento térmico-acústico de altas prestaciones calculado para el correcto cumplimiento de CTE y hoja interior formada por trasdosado autoportante de yeso laminado.

El acabado exterior cambia en función de las zonas, para materializar la estética vanguardista del edificio. Se construirá con paneles prefabricados y/o piezas cerámicas y/o piezas metálicas, así como algún revestimiento continuo.

Protección de terrazas mediante petos de fábrica combinados con barandillas de vidrio de seguridad.

La separación entre los jardines privados y los jardines y el exterior se realizará mediante un muro de hormigón/fábrica hasta media altura y un cierre metálico. La separación entre jardines privados se realizará mediante cerramiento metálico. La separación entre terrazas de distintos apartamentos se realizará mediante elementos de madera o imitación madera.

## 04 Carpintería exterior



Carpintería exterior de PVC o aluminio lacado con rotura de puente térmico.

En general, se han diseñado grandes ventanales que permitirán la entrada abundante de luz natural. La apertura de los ventanales será según especificaciones de la DF.

Vidrios de altas prestaciones que consiguen alto ahorro energético y gran aislamiento acústico, potenciando el confort de la vivienda.



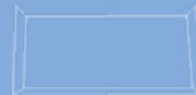
El acristalamiento se compondrá por doble o triple vidrio con cámara de aire intermedia y tratamiento de **baja emisividad**.

Las carpinterías serán de color a determinar por la D.F.

## 05 Particiones interiores

Las particiones interiores que delimitan las diferentes estancias de una vivienda estarán compuestas por una estructura metálica ligera y autoportante sobre la cual se fijan placas de yeso laminado. Se incorporará en su interior aislamiento térmico-acústico. Las estancias húmedas (baños y cocinas) dispondrán de placa hidrófuga.

Las particiones interiores que delimitan diferentes viviendas estarán compuestas por varias estructuras metálicas ligeras y autoportantes sobre las cuales se fijan placas de yeso laminado de alta resistencia. Se incorpora en su interior una o varias capas de aislamiento térmico-acústico. Su composición varía en función del tipo de espacio que separen, asegurándose en todo caso, un correcto aislamiento térmico y acústico.





## Calidades *interiores*

### 01 Pavimentos

- ◆ El distribuidor, el salón-comedor-cocina-dormitorio o el salón-comedor y los dormitorios, es decir, las zonas secas, dispondrán de tarima laminada sintética AC5 y contarán con rodapié a juego con las carpinterías interiores.
- ◆ El suelo del baño estará realizado en gres.
- ◆ Los suelos de las terrazas se ejecutarán con gres apto para exteriores.
- ◆ Los jardines y terrazas ubicados en planta baja, se ejecutarán combinando zonas de hormigón impreso y zona terriza.

### 02 Techos

- ◆ Falso techo continuo en distribuidor, zona de cocina y baño, salvo en los casos donde la ubicación de ciertas instalaciones obligue a instalar falso techo desmontable.
- ◆ Techo de la zona de salón-comedor-dormitorio y dormitorios sin falso techo, acabado pintado.

No obstante, si la promotora lo considera necesario, podrá colocar falso techo en cualquier estancia que estime conveniente.

### 03 Paramentos verticales

Las paredes del frente de cocina y baños contarán con una elegante combinación de alicatado de gres y pintura lisa resistente a la humedad.

Los paramentos verticales de las estancias secas, se realizarán con pintura plástica lisa en color claro. En los techos se aplicará pintura blanca mate.



## 04 Carpintería interior

Puerta de acceso a vivienda acorazada, sobre precerco metálico, con terminación en interior a juego con el resto de puertas. Estará dotada de **cerradura inteligente**.

Puertas interiores de paso, con terminación lacada lisa. Tendrán como mínimo 725 mm de paso y 35 mm de grosor, con bisagra y herrajes de acero.

La apertura de todas las puertas será abatible, ofreciéndose como mejora la posibilidad de sustituirlas por correderas, siempre que sea técnicamente posible.

## Armarios empotrados

Se incluye un armario empotrado ubicado en el dormitorio principal, revestido interiormente y dotado de puertas abatibles, balda maletero y barra de colgar.

## 05 Aparatos sanitarios

### Baño 1

- ◆ Lavabo de porcelana vitrificada color blanco.
- ◆ Inodoro de porcelana vitrificada color blanco.
- ◆ Plato de ducha extraplano color blanco.
- ◆ Grifería monomando.

### Baño 2

- ◆ Toma de lavabo de porcelana vitrificada color blanco.
- ◆ Inodoro de porcelana vitrificada color blanco.
- ◆ Plato de ducha extraplano color blanco.
- ◆ Grifería monomando.

## 06 Muebles de cocina

(Opcional, no incluidos)

Se ofrece la posibilidad de diseñar la cocina de manera personalizada y al gusto de cada usuario mediante nuestro servicio de expertos interioristas.

# Instalaciones

## 01 Electricidad y telecomunicaciones

Instalación eléctrica se realiza en cumplimiento del REBT. Se incluyen:

- ◆ Tomas de teléfono, TV y datos en todas las estancias interiores excepto baño y distribuidor.
- ◆ Toma de corriente y de TV en la terraza.
- ◆ Puntos de luz en todas las estancias.
- ◆ Instalación de videoportero.
- ◆ Mecanismos y tomas de fuerza de primera calidad marca NIESSEN o similar.

## 02 Climatización

Climatización mediante bomba de calor de alta eficiencia frío/calor, compuesta por unidad exterior ubicada en cubierta, unidad interior ubicada en falso techo de baño, red de conductos de impulsión y retorno y rejillas de impulsión y retorno.

Para el control de la temperatura se instalarán termostatos.

Instalación de sistema de ventilación mecánica de simple flujo compuesto por impulsión y extracción en cada vivienda con salida al exterior en cubierta.

## 03 Fontanería y agua caliente sanitaria

El edificio dispone de instalación de abastecimiento de AS y ACS de diámetros calculados y ajustados a la demanda del mismo y en cumplimiento de la normativa vigente.

En los jardines de planta baja, está prevista una toma de agua con grifo. La producción de agua caliente sanitaria se realiza mediante sistema de aerotermia u otra fuente renovable.





## Zonas *comunes*

### 01 Dotaciones interiores

El edificio consta de un portal, compuesto por los siguientes elementos:

- ◆ Puerta de entrada a portal de aluminio y vidrio.
- ◆ Solados de gres porcelánico y/o piedra, aptos para nivel de tránsito elevado.
- ◆ Paramentos verticales combinando acabados nobles (gres porcelánico y/o madera) con pintura plástica lisa y elementos decorativos (espejos, murales...)
- ◆ Ascensor eléctrico gearless de bajo consumo, puertas automáticas, cabina en acabado inoxidable e iluminación led.
- ◆ Iluminación led en zonas comunes.
- ◆ Zona de recepción (planta baja).
- ◆ Zona de gimnasio (planta primera).
- ◆ Zona de solárium (cubierta).

**La cocina se entregará sin amueblar.**

*Todas y cada una de las calidades anteriormente reseñadas, se indicarán con carácter orientativo, pudiendo ser variadas por la Promotora o la Dirección Facultativa de obra, por otras similares o equivalentes, tanto en su manera como en su concepto, y todo ello por necesidades constructivas o de diseño.*

### 02 Dotaciones exteriores

El edificio consta de las siguientes zonas en el exterior:

- ◆ Zonas verdes y jardines con especies vegetales de bajo consumo hídrico y especies autóctonas.
- ◆ Zonas pavimentadas de gres apto para exteriores y hormigón impreso.
- ◆ Iluminación led en zonas comunes.

### 03 Parking

La puerta común de acceso es automática y se acciona con mando a distancia o sistema inteligente de control de accesos y gestión de apertura y cierre Easy Parking Pro. Este sistema convierte el smartphone en el mando del garaje.

Pre-instalación de recarga de vehículos eléctricos.



Azua  
de la marina

## Calidades *adicionales*

### 01 Zona recepción

Recepción moderna y acogedora, con espacios cómodos y funcionales que transmiten hospitalidad y facilitan una experiencia turística diferenciada desde el primer momento.

### 02 Gimnasio

La urbanización cuenta con un gimnasio totalmente equipado para que los residentes puedan mantenerse en forma sin salir de casa.

### 03 Solárium

La urbanización cuenta con un solárium diseñado para disfrutar del sol y del aire libre en un entorno exclusivo.

## Pack turismo *de calidades*

- ◆ Cerraduras digitales inteligentes con acceso mediante código, tarjeta o app móvil.
- ◆ Iluminación con sensores de movimiento en accesos y pasillos.
- ◆ Domótica básica: control de climatización.
- ◆ Wi-Fi de alta velocidad en todo el edificio y apartamentos.



## Sostenibilidad. Certificación *energética*

Las viviendas tienen **Calificación Energética A** lo que supone una disminución de emisiones CO2 y una reducción significativa de la demanda energética del edificio (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria).

Esta calificación se consigue mediante la adopción de las siguientes medidas:

### 01 Mayor aislamiento térmico

Se obtiene mediante la mejora de la envolvente térmica duplicando el aislamiento de fachada, mejorando el de cubierta y separación con zonas comunes, así como la carpintería con rotura de puente térmico.

### 02 Las instalaciones de producción de ACS aprovechan las energías renovables

Cumpliendo con el porcentaje de cobertura exigida por normativa. Esto supone una reducción del consumo energético y una reducción de las emisiones de CO<sup>2</sup>.

### 03 Ventilación de las viviendas

Ventilación mecánica de la vivienda. Ventilación continua de la vivienda mediante extracción conducida desde baños y cocina y admisión por dormitorios y salones.

### 04 Reduce el consumo energético en la vivienda

Respecto a mínimos exigidos por normativa.

Esta calificación se traduce en un **ahorro energético estimado superior del 80%** y por consiguiente en un importante ahorro económico, en comparación con una vivienda con calificación energética F.

Ahorro  
energético

Ahorro  
ACS

Reducción de  
emisiones

Ahorro  
económico  
anual

## La *inversión*.

### ¿Qué es la explotación turística de los apartamentos?

Es un modelo de inversión inmobiliaria en el que el propietario cede la gestión del alquiler turístico a un **operador especializado**, obteniendo ingresos sin preocuparse por el día a día del negocio.

Tú eres el propietario. El operador se encarga de hacerlo rentable.

### Rentabilidad estimada de la inversión

Los apartamentos se entregan con **licencia turística** y están preparados para entrar en explotación inmediata, bajo un modelo de gestión profesional que maximiza ingresos y minimiza preocupaciones.

#### Rentabilidad estimada anual (sobre precio de compra)

→ 1 Dormitorio: ≈ 6%    → 2 Dormitorios: ≈ 5%

Basado en datos del mercado turístico local y previsiones de ocupación y tarifa media diaria.

### Modelo de gestión profesional

#### → Coste del servicio:

Fee fijo aplicado sobre la facturación total, una vez descontados los costes operativos (comerciales, limpieza, atención al cliente, etc.).

#### → Duración del contrato de gestión:

Contrato de 12 meses, renovable.

#### → Uso propio del propietario:

Se aconseja hasta 30 días al año para no afectar las rentabilidades estimadas. Incluye:

◆ 15 días temporada alta    ◆ 15 días temporada baja

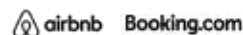
## Operador turístico.

### ¿ Por qué trabajar con un operador turístico especializado?

El operador se encarga de **maximizar los ingresos** a través de una gestión integral profesional, centrada en tres áreas clave:

#### 01 Comercialización:

- ◆ Presencia en las principales plataformas (Airbnb, Booking, Expedia)
- ◆ Web propia y canal mayorista
- ◆ Acuerdos B2B y visibilidad internacional



#### 02 Tecnología y ventas:

- ◆ Optimización diaria de precios y anuncios en OTAs.
- ◆ Gestión completa de reservas y pagos
- ◆ Check-in digital y atención al cliente
- ◆ Gestión comentarios e Informes periódicos.

#### 03 Operativa diaria:

- ◆ Limpieza profesional y mantenimiento
- ◆ Gestión de incidencias 24/7
- ◆ Reportes Operativos.

*Tú decides cuándo usarlo.  
El **operador** se ocupa del resto.*

### *Resultados para el inversor:*

- ↘ Ingresos pasivos y recurrentes con gestión profesional.
- ↘ Ahorro de tiempo y cero complicaciones operativas.
- ↘ Transparencia, seguridad y rentabilidad optimizada.
- ↘ Flexibilidad de uso y potencial de revalorización.

El escenario de inversión planteado se basa en **precios de mercado y datos de operadores locales**, considerando niveles estimados de ocupación y ADR (tarifa media diaria). Las rentabilidades presentadas son una estimación y además están sujetas a riesgos e incertidumbres que pueden afectar los resultados reales. Por tanto, los datos reflejados no constituyen garantía de rentabilidades futuras, ni deben entenderse como compromiso contractual.

Azua  
de la *marina*

## ¿Quiénes somos?

Nido Capital es un **holding empresarial del sector inmobiliario**, que ofrece servicios integrales de promoción, construcción, inmobiliaria y agente de la edificación en España, México y Portugal, a través de cinco grandes empresas.



## Nuestra *historia*

Nuestra labor se sustenta en **más de 60 años de conocimiento y experiencia en el sector inmobiliario**. Somos una empresa de indole familiar, que en la actualidad es presidida por la segunda y tercera generación familiar.



nido  
CAPITAL

## Forma de *pago*



El precio de cada apartamento o local y los elementos adicionales (garajes) se abonará de la siguiente manera:

- ◆ **A la firma del contrato de Reserva:** 5.000 euros.
- ◆ **A la firma del contrato compraventa:** 20% del valor total de la compra +IVA
- ◆ **A los 6 meses de la firma del contrato de compraventa:** 5% del valor total de la compra +IVA
- ◆ **A los 12 meses de la firma del contrato de compraventa:** 5% del valor total de la compra +IVA
- ◆ **A la entrega de llaves:** la cantidad restante.

**Importante:** Antes de firmar el contrato de compraventa, será necesario presentar la documentación requerida para cumplir con las normativas de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo:

### 01 Personas físicas:

- ◆ Formulario KYC cumplimentado.
- ◆ Las dos últimas nóminas.
- ◆ DNI.
- ◆ Declaración de la renta.

### 02 Personas jurídicas:

- ◆ Formulario KYC cumplimentado.
- ◆ DNI del apoderado.
- ◆ CIF de la empresa.
- ◆ Escrituras de constitución.
- ◆ Modelo 200 de la empresa.

*\* Las condiciones de la forma de pago podrán ajustarse de acuerdo con el estado actual del proyecto. El equipo de Nido Capital le informará de cualquier modificación pertinente.*

# Preguntas frecuentes

Si eliges gestionar tu  
apartamento con operador:

## → ¿El modelo de gestión con operador es obligatorio?

No. El modelo de alquiler turístico gestionado por operador es una propuesta de Grupo Nido para ayudar a maximizar la rentabilidad del activo. Una vez adquirido el apartamento, el propietario decide libremente si desea aplicarlo o gestionar el inmueble por su cuenta.

## → ¿Qué equipamiento necesitare para alquilarlo con operador?

El apartamento incluye un paquete "turístico" con calidades adaptadas a la operativa. Aun así, el operador podrá solicitar un mobiliario adicional mínimo para su correcta explotación

## → ¿Puedo venderlo en cualquier momento?

Como propietario único del apartamento, podrás venderlo en el momento que lo desees, sin ningún tipo de restricción. Desde Liverso estaremos encantados de asesorarte durante el proceso para ayudarte a encontrar la mejor opción de venta.

## → ¿Cómo se gestiona el mantenimiento?

El operador se encarga de coordinar limpieza, lavandería y mantenimiento, así como de coordinar la resolución de incidencias con técnicos especializados. Los costes derivados corren a cargo del propietario.

## → ¿Cómo sigo el rendimiento de mi inversión?

Recibirás informes periódicos con detalle de reservas, ocupación, ingresos y gastos, para que tengas siempre una visión clara y transparente de tu inversión.

# Azua de la *marina*

Un proyecto comercializado por **Liverso**  
SOMOS CASA

Empresa inmobiliaria que se especializa en brindar soluciones integrales para la compra, venta y alquiler de propiedades. Nuestra propuesta de valor combina experiencia, respaldada por su conocimiento y trayectoria en el sector inmobiliario; innovación, al incorporar estrategias y herramientas modernas para optimizar los procesos; y un genuino compromiso con los clientes, enfocado en ayudarlos a encontrar el inmueble o la inversión que mejor se adapte a sus necesidades.

## La fuerza comercial de Nido Capital

### Aviso legal y limitación de responsabilidad

Las imágenes, planos, infografías y cualquier representación gráfica contenida en este dossier carácter meramente ilustrativo y no son vinculantes. Representaciones están sujetas a modificaciones razones técnicas, legales, comerciales o de diseño u otra tienen estas por durante el desarrollo del proyecto.

Asimismo, las características, acabados, distribuciones y demás detalles indicados están sujetos a cambios sin previo aviso, en cumplimiento con las normativas aplicables o por decisión del promotor para la mejora del proyecto.  
El presente dossier tiene como objetivo proporcionar una orientación general y no constituye oferta contractual ni compromiso legal alguno. Para información más detallada y actualizada, consulte con el equipo comercial correspondiente

Calle Alcalá, No. 226. 5ª Planta CP 28027, Madrid, España  
(+34) 910 40 30 44, 655 74 58 07 - 609 26 96 97 [info@nidogrup.com](mailto:info@nidogrup.com) [www.nidogrup.com](http://www.nidogrup.com)

