



Promoción Federico García Lorca

2026

Aviso Legal y Limitaciones de Responsabilidad

Este informe tiene un propósito exclusivamente informativo y orientativo, en relación con el Proyecto Gavà Mar, que consiste en viviendas de obra nueva. El documento aborda aspectos relacionados con la promoción, el estado de comercialización y las características generales del proyecto. La información ha sido elaborada por Urbanitae a partir de fuentes públicas y privadas, así como de datos proporcionados por el promotor, sin haber sido auditadas ni verificadas profesionalmente por terceros

Los elementos visuales del informe, como infografías, renders y planos, son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

Urbanitae y sus colaboradores no garantizan la veracidad, exactitud, integridad ni suficiencia de los datos presentados en el informe. No asumen responsabilidad alguna por la información contenida ni por las decisiones que terceros puedan tomar en base a ella

Índice

- 01. Promoción
- 02. Comparables de mercado
- 03. Localización y motivos para invertir
- 04. Plano de la propiedad
- 05. Indicadores del mercado
- 06. Timeline
- 07. Estructura de pagos
- 08. Anexo Imágenes
- 09. Promotor

01. Promoción

Presentamos una **oportunidad de inversión en Sevilla**, se trata de una promoción de obra nueva terminada situada en la calle Federico García Lorca., 3. Se trata de un **activo tangible de entrega inmediata**, ubicado en una zona estratégica con una demanda consolidada.

Al tratarse de una construcción finalizada, esta inversión **elimina los riesgos de ejecución** y permite la escrituración inmediata. Es un producto ideal para inversores que buscan **seguridad patrimonial y generación de rentas** desde el primer día, optimizando el retorno sin tiempos de espera, así como para quienes deseen utilizarlo como **vivienda habitual**.

Disponemos de la **vivienda contiene 3 dormitorios y 2 baños** que destaca por su diseño vanguardista y alta eficiencia energética. La propiedad cuenta con **120 m²**, ofreciendo acabados de primera calidad listos para ser habitados, a falta de la **cocina**.

Esta unidad está disponible por un **precio de 365.000€**. Dada la escasez de obra nueva en el centro de Sevilla, representa un **valor refugio con alto potencial de revalorización** y liquidez excepcional.

El mercado presenta un desequilibrio histórico entre oferta y demanda. La adquisición permite capturar el valor de un activo **listo para el mercado de alquiler tradicional** asegurando una rentabilidad sólida.



La envolvente podrá modificarse en función de decisiones comerciales y técnicas. Estos elementos visuales son únicamente orientativos y pueden estar sujetos a cambios por motivos técnicos, operativos, legales o externos. Ni Urbanitae ni el promotor se responsabiliza por posibles modificaciones en el contenido gráfico. Además, el mobiliario mostrado no está incluido y no se garantiza que el equipamiento final coincida exactamente con lo descrito en la memoria de calidades del contrato de compraventa

02. Comparables de mercado

Estudio de Mercado Obra Nueva - Nervión [Sevilla]

Nombre	€	€/m²	Dormitorios	m²	Ubicación	INT/EXT	Plaza Garaje
Obra nueva Jardines de Cruz del Campo, Amenábar Sevilla							
Piso en venta en Nervión, Sevilla	432.000	3.086	3	140	2ª Planta Ext. / Terraza	Ext	Sí (incluida)
Piso en venta en Nervión, Sevilla	450.000	2.632	3	171	3ª Planta Ext. / Terraza	Ext	Sí (incluida)
Piso en venta en Nervión, Sevilla	456.000	3.257	3	140	3ª Planta Ext. / Terraza	Ext	Sí (incluida)
Obra nueva Torrenova, Metrovacesa							
Piso en venta en Nervión, Sevilla	423.000	3.305	3	128	3ª Planta / Terraza	Ext	No
Piso en venta en Nervión, Sevilla	425.000	3.295	3	129	3ª Planta / Terraza	Ext	No
Obra nueva Célere Nervión, Via Célere Desarrollos Inmobiliarios							
Piso en venta en Nervión, Sevilla	432.800	4.809	3	90	1ª Planta Ext. / Terraza	Ext	Sí (incluida)
Piso en venta en Nervión, Sevilla	440.300	3.639	3	121	5ª Planta Ext. / Terraza	Ext	Sí (incluida)
Piso en venta en Nervión, Sevilla	489.200	3.914	3	125	12ª Planta Ext. / Terraza	Ext	Sí (incluida)
Obra nueva Ref 107024820, Inmobiliaria Sevilla 2000 Real Estate							
Piso en venta en Nervión, Sevilla	460.000	4.554	3	101	5ª Planta Ext.	Ext	No
Piso en venta en Nervión, Sevilla	460.000	4.299	3	107	4ª Planta Ext.	Ext	No
Obra nueva Edificio Zeus, Huspy Sevilla							
Piso en venta en Nervión, Sevilla	450.000	3.261	3	138	Bajo Ext. / Terraza	Ext	No
Ático en venta en Nervión, Sevilla	460.000	3.566	3	129	1ª Planta Ext. / Terraza	Ext	No
Ático en venta en Nervión, Sevilla	475.000	3.682	3	129	2ª Planta Ext. / Terraza	Ext	No
Ático en venta en Nervión, Sevilla	485.000	3.514	3	138	3ª Planta Ext. / Terraza	Ext	No
Obra nueva Nervión Zénit, InmoCaixa							
Piso en venta en Nervión, Sevilla	403.000	3.875	3	104	2ª Planta Ext. / Terraza	Ext	No
Piso en venta en Nervión, Sevilla	424.500	4.121	3	103	3ª Planta Ext. / Terraza	Ext	No
Piso en venta en Nervión, Sevilla	429.500	3.940	3	109	1ª Planta Ext. / Terraza	Ext	No
Piso en venta en Nervión, Sevilla	457.500	4.442	3	103	6ª Planta Ext. / Terraza	Ext	No
Obra nueva Torre Althea, Metrovacesa							
Piso en venta en Nervión, Sevilla	424.000	3.533	3	120	3ª Planta / Terraza	Ext	Sí (incluida)
Piso en venta en Nervión, Sevilla	447.000	3.020	3	148	Bajo / Terraza	Ext	Sí (incluida)
Obra nueva Puerta Gran Plaza, Proxima Inmobiliaria							
Piso en venta en Nervión, Sevilla	315.700	2.653	3	119	1ª Planta Ext.	Ext	Sí (incluida)
Piso en venta en Nervión, Sevilla	319.000	2.681	3	119	1ª Planta Ext.	Ext	Sí (incluida)
Piso en venta en Nervión, Sevilla	325.150	2.732	3	119	3ª Planta Ext.	Ext	Sí (incluida)
Piso en venta en Nervión, Sevilla	370.700	3.196	3	116	Bajo Ext.	Ext	Sí (incluida)
INMUEBLE OBJETO DE ANÁLISIS — C/ Federico García Lorca, 3, Abauco Nervion							
C/ Federico García Lorca, 3, Abauco Nervion	365.000	3.017	3	121	1ª Planta Ext.	Ext	No

Media Mercado €/m² 3.400

Descuento vs Mercado 11%

Descuento VS Mercado

-11%

Descuento frente a comparables, generando valor desde el primer momento

Inversión con descuento directo frente a precios de mercado en el distrito de Nervión.

03. Motivos para invertir en nervión



Hub Comercial y Empresarial

Nervión es el motor económico indiscutible. Concentra los principales polos de actividad y demanda cualificada de la ciudad.

Eje Viapol: Principal distrito financiero de Sevilla. Sede de corporaciones, despachos y el núcleo administrativo de la ciudad.

Demanda: Impulsada por el Campus Universitario, Hospital San Juan de Dios y el C.C. Nervión Plaza, garantizando flujo constante.

↗ Macro & Crecimiento

+6,9% Proyección 2026: Crecimiento sostenido por encima de la media local.

Escasez de Suelo: La nula oferta de suelo finalista protege el valor del activo a largo plazo.

Perfil Premium: Población con renta neta media alta y tasa de morosidad marginal.

🚉 Conectividad Total

Alta Velocidad: Proximidad estratégica a la estación AVE Santa Justa.

Red Intermodal: Conexión directa vía Metro, Tranvibus y múltiples líneas de bus.

Centro Histórico: A menos de 10 minutos del corazón monumental de Sevilla.

🏠 Ventajas Obra Nueva

Eficiencia Energética: Máxima certificación, reduciendo costes operativos significativamente.

Mantenimiento: Cero costes a corto y medio plazo frente al stock envejecido del barrio.

Competitividad: Producto único y exclusivo en un mercado saturado de vivienda antigua.

03. Reforma adicional cocina

La vivienda se entrega sin cocina, aunque sí incluye los armarios correspondientes en los dormitorios y todas las ventanas de las habitaciones equipadas con sus respectivas persianas. Además, el inmueble se entrega con toda la instalación lista de climatización frío/calor. Debido a esto, la vivienda necesita una **reforma adicional de la cocina** para maximizar el valor y la funcionalidad del activo, con una **inversión estimada de 6.900 € (+ 21% IVA)**.

La colocación de la cocina trata de un **proyecto llave en mano** que incluye el transporte, el montaje y una **encimera porcelánica** a elegir para asegurar un acabado moderno y altamente resistente. Además, con el fin de optimizar al máximo el espacio interior, el diseño contempla la instalación de la lavadora en una zona exterior independiente. **Importante: Disponibilidad inmediata** para su ejecución completa durante el **mes de septiembre**.



04. Propiedad a la venta

3º

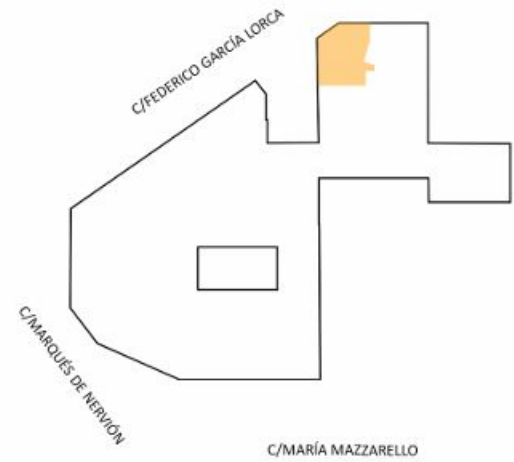
- Planta
- Ascensor
- M² const.
- Exterior/Interior
- Dormitorios
- Baños
- Plazas de garaje
- Trastero
- Precio de Venta*

3ª Planta
 No
 120 M²
 Exterior
 3D
 2B
 No Incluido
 No Incluido
365.000€

Superficie Úti Total 85,60 m2
 Superficie Construida Total 120,53 m2



* sujeto a posibles ajustes por necesidades técnicas



SUPERFICIES PORTAL FGL nº3				
VIVIENDA	ESTANCIA	ÚTIL PARCIAL	ÚTIL TOTAL	CONSTRUIDA TOTAL
Vivienda 3	Salón - Cocina	36.64	85.60	120.53
	Dormitorio 1	14.67		
	Baño 1	2.52		
	Dormitorio 2	17.24		
	Dormitorio 3	8.01		
	Baño 2	2.71		
	Pasillo	2.92		
Utility	0.89			

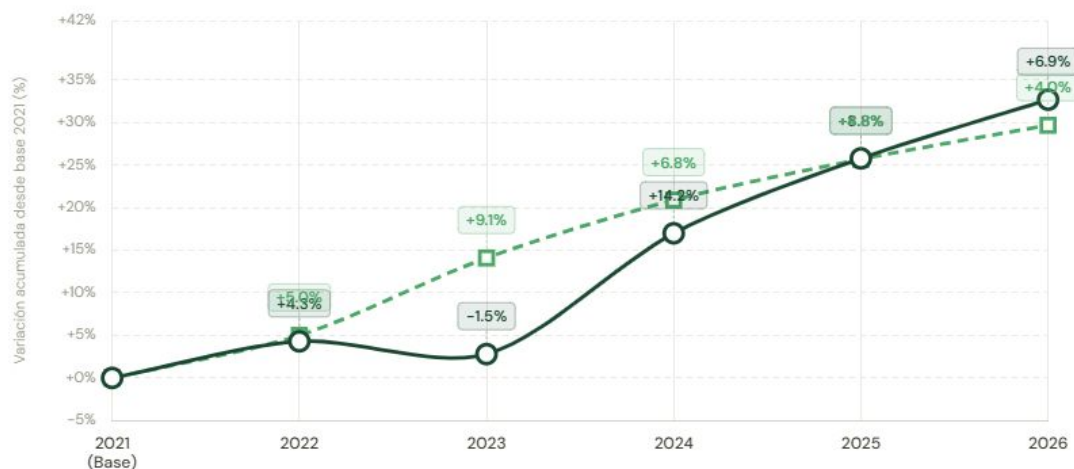
*Precio total sin IVA Incluido

05. Crecimiento sostenido y fuerte revalorización

MERCADO INMOBILIARIO · SEVILLA

Evolución Porcentual Precio Compra vs Alquiler [Nervión] (Base 2021 = 0%)

Variación acumulada desde enero 2021 → enero 2026 · Etiqueta: subida anual YoY



Fuente: Idealista

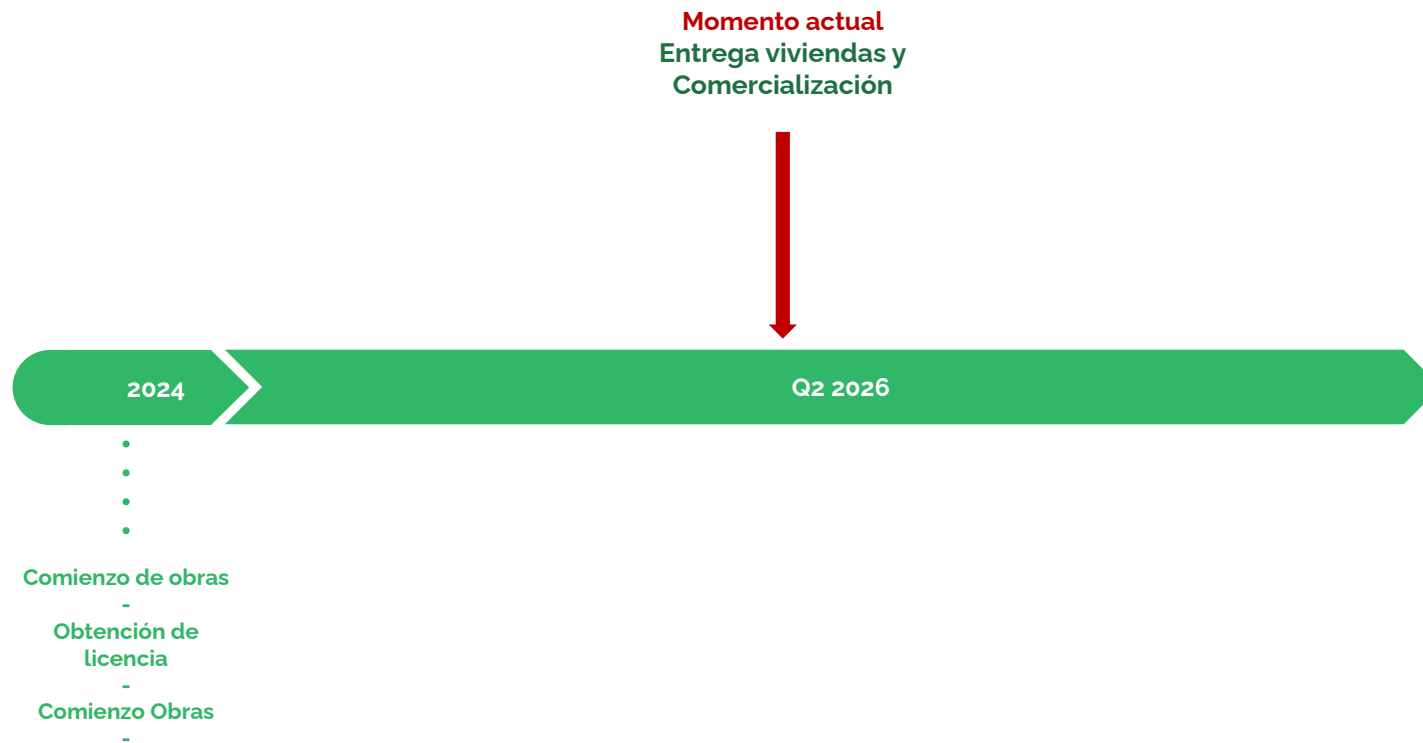
El mercado inmobiliario en Nervión presenta una **presión al alza sostenida**, consolidándose como uno de los activos más resilientes de Sevilla. Se registra una apreciación robusta tanto en el mercado de compraventa como en el de alquiler, con una tendencia de crecimiento que ha superado el **30% acumulado** en ambos segmentos desde el año base 2021.

En cuanto a la compraventa, los datos confirman un cambio de ritmo crítico tras un ligero ajuste del -1.5% en 2023. A partir de ese hito, el sector ha experimentado una **aceleración clara**, encadenando subidas anuales del **+14.2%**, **+8.8%** y un **proyectado +6.9% hacia 2026**.

La dinámica del alquiler demuestra una solidez extraordinaria basada en la **escasez de oferta** y el alto atractivo residencial de la zona. Con incrementos anuales constantes del +5.9%, +9.1%, +6.8% y +4.0%, las rentas han mantenido una curva de crecimiento más lineal y previsible.

En conclusión, Nervión se encuentra en un ciclo de crecimiento avanzado con fundamentos sólidos, posicionándose como una **oportunidad estratégica de inversión** a medio plazo con un balance óptimo entre seguridad y rentabilidad.

06. Timeline



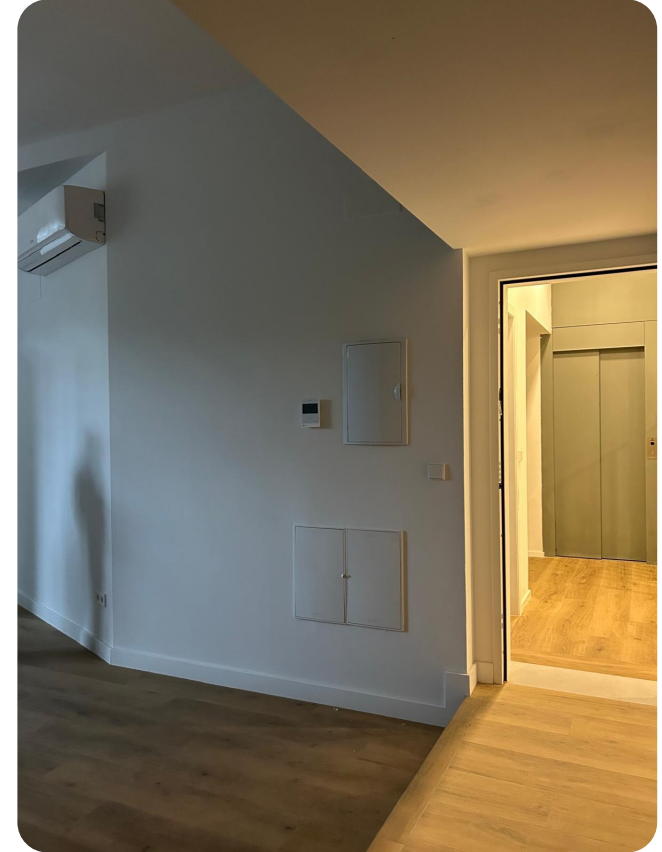
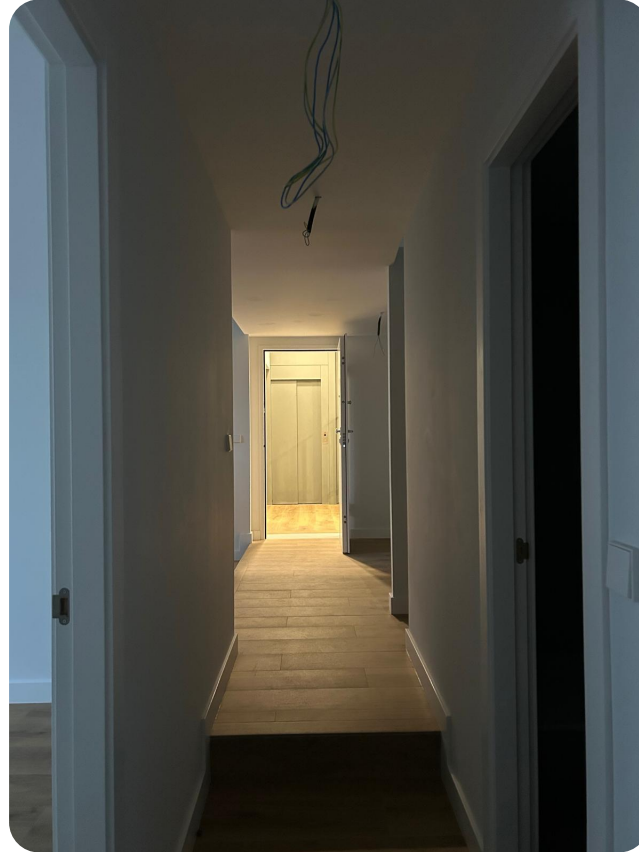
Los hitos reflejados en este timeline tienen carácter puramente indicativo y están sujetos a posibles modificaciones derivadas de circunstancias ajenas a la promoción. La organización no asume responsabilidad alguna por dichos cambios

07. Estructura de pagos



*IVA no incluido
**Fechas estimadas

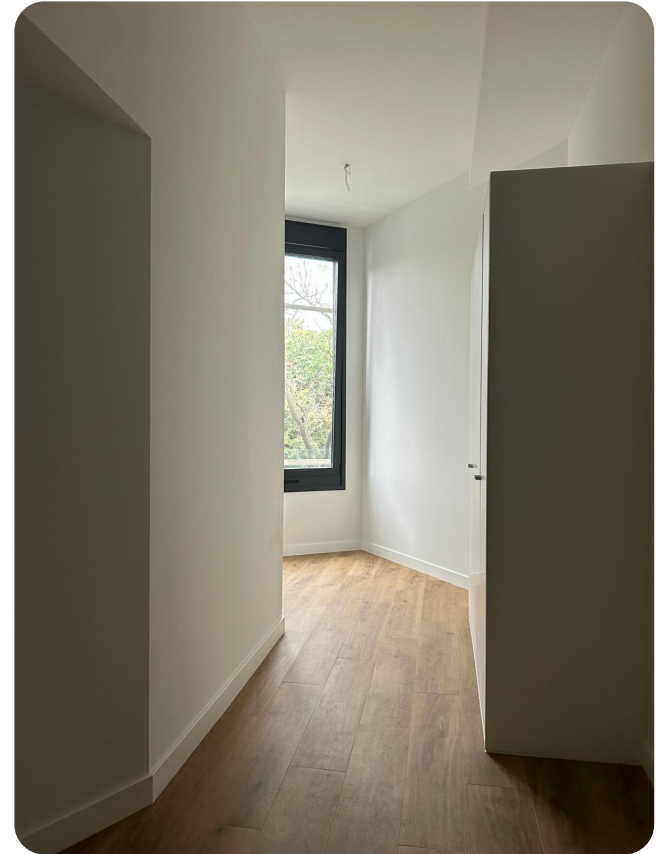
08. Anexo Imágenes Propiedad



08. Anexo Imágenes Propiedad



08. Anexo Imágenes Propiedad



09. Promotor

El promotor de esta promoción es **GRUPO ABAUCO**, una compañía de promoción inmobiliaria creada en 2019 cuyo equipo gestor cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector, en los que han participado en el desarrollo de proyectos a nivel nacional e internacional por un volumen de inversión total superior a 500 millones de euros

GRUPO ABAUCO engloba todas las fases del desarrollo de la promoción inmobiliaria, integrando dentro de la propia compañía la constructora que lleva a cabo los trabajos de ejecución de sus proyectos y la dirección facultativa. La compañía centra su actividad en los sectores residencial y hotelero. Desde su fundación, **GRUPO ABAUCO** ha ejecutado la promoción de proyectos hoteleros y residenciales en Alemania y España, donde ha realizado la promoción del Hotel Zleep Madrid Airport o la rehabilitación del Hotel Westin Palace, entre otros



Ricardo Sanz Mediero
Director General



Ricardo Sanz Mediero es el socio fundador y Director General del **GRUPO ABAUCO**. Ricardo cuenta con **más de 15 años de experiencia en el sector de la promoción inmobiliaria**, en los que ha desarrollado proyectos en España, Alemania, República Checa, Hungría y Rumanía con un **volumen de inversión total superior a 500 millones de euros**

De manera previa a su incorporación a **GRUPO ABAUCO**, Ricardo trabajó como Director Comercial, Director de Expansión y CEO de diversos grupos promotores.

Ricardo es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Antonio de Nebrija

