



ÁTICO BLUE SUNSET – PUERTO LA DUQUESA (MANILVA)

BERNABEU Realty España:

+ 34 640 94 93 02

Mail: ventas@bernabeurealty.com

ÁTICO BLUE SUNSET – LA DUQUESA (MANILVA)

Ref. BS-Ático-2025

Documento de presentación oficial para agencias inmobiliarias y clientes compradores

Blue Sunset

—Residencial contemporáneo con vistas al mar—.

1. Introducción

Situado en la cima del residencial Blue Sunset, este **ático en esquina** representa la fusión perfecta entre arquitectura contemporánea, independencia y luz natural. Su ubicación privilegiada en la planta superior, sin vecinos, ofrece una privacidad absoluta y una sensación de villa suspendida sobre el mar.



Precio de venta: 385.000 €

Superficie construida: 222 m² (134 m² útiles)

Dormitorios: 2

Baños: 2 (uno en suite)

Garaje y trastero: incluidos

Año de construcción: 2021

Reforma integral de diseño: 2024

Certificación energética: Clase B (CTE HE 2013)

2. Arquitectura y diseño

El ático se distingue por su arquitectura contemporánea de líneas limpias, techos altos abuhardillados y grandes ventanales panorámicos **VELUX® EXTRA GRANDES** que enmarcan el Mediterráneo. El diseño aprovecha al máximo la luz natural, generando una atmósfera amplia y luminosa durante todo el día.

Vistas únicas:

- Bahía de Málaga
- Costa de Cádiz
- África y Peñón de Gibraltar

Los ángulos interiores, el equilibrio entre materiales nobles y la volumetría del espacio ofrecen una experiencia arquitectónica envolvente.



3. Interiorismo y confort

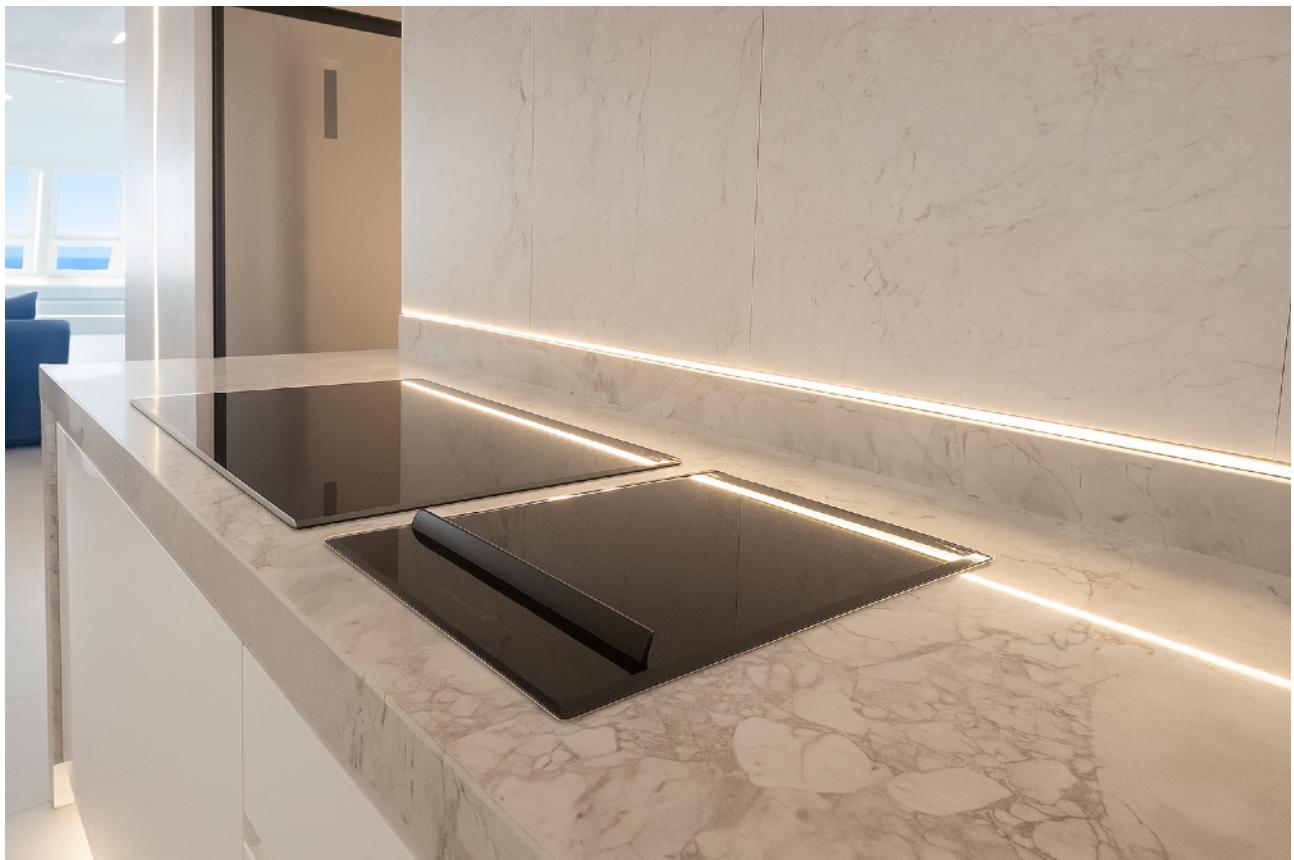
— Cocina de diseño

Cocina de autor, fabricada a medida y equipada con electrodomésticos de alta gama. Destaca su **encimera exclusiva de piedra natural Portobello —Levantina®**, un granito de excepcional belleza. Dispone de **teppanyaki semi-profesional, vitrocerámica inteligente de inducción de gran formato, lavavajillas, lavadora, horno, microondas y frigorífico americano** de última generación, complementado con una **vinoteca-sommelier** para cava y vinos.

La **campana extractora**, encastrada en el techo, ofrece un sistema de **extracción de gran capacidad** que mantiene la estética minimalista del espacio.

El conjunto se completa con un **sistema de iluminación LED integrado**, con perfiles de aluminio anodizado en paredes, techos y rodapiés.

Todo el sistema lumínico está **controlado mediante un panel táctil inteligente**, con **sensores de brillo, intensidad y tonalidad**, que permiten crear diferentes ambientes según el momento del día.



Salón, dormitorios y baños

El **salón-comedor**, amplio y luminoso, se abre en esquina **frontal al mar**, ofreciendo **impresionantes vistas panorámicas a la Bahía, al puerto de La Duquesa y al perfil de la costa africana**. Gracias a su arquitectura abierta y su orientación privilegiada, la vivienda disfruta de una **ventilación natural excepcional**, que permite que la **brisa del Mediterráneo** recorra cada estancia, aportando frescor, pureza y bienestar durante todo el año.

Los **dos dormitorios**, de gran amplitud, cuentan con **armarios empotrados de pared a pared** y acabados en carpintería lacada blanca, que aportan elegancia, luminosidad y sensación de espacio.

Los **dos baños completos**, uno de ellos **en suite**, están revestidos con **materiales porcelánicos de alta gama**, griferías contemporáneas y detalles cuidadosamente elegidos que combinan **confort, estética y funcionalidad**.

El conjunto se entrega con **mobiliario de diseño incluido**, seleccionado para armonizar con la arquitectura interior y resaltar el estilo sofisticado y atemporal de la vivienda.





Confort y aislamiento

Vivienda equipada con **sistema de climatización central General Electric®**, que garantiza una temperatura óptima durante todo el año. Cuenta con **aislamiento térmico y acústico de última generación**, realizado mediante paneles de **pladur con materiales fonoabsorbentes y de alta protección**, aplicados en toda la vivienda. Este sistema avanzado de insonorización y aislamiento asegura **máximo confort, eficiencia energética y un ambiente totalmente silencioso**.

Cada detalle ha sido pensado para disfrutar del espacio, la luz y la vista.



4. Urbanización Blue Sunset

Urbanización Blue Sunset

Exclusivo **residencial de 48 viviendas** con un concepto **moderno y mediterráneo**, concebido para ofrecer **confort, elegancia y seguridad** durante todo el año.

El conjunto cuenta con **seguridad 24 horas**, respaldada por **más de una decena de cámaras de videovigilancia** estratégicamente ubicadas en accesos y zonas comunes. Dispone además de **personal de servicio y mantenimiento diario** (8 horas al día, de lunes a viernes), que garantiza la **gestión impecable, limpieza y conservación continua** de todas las áreas del complejo.

Entre sus instalaciones destacan:

- **Piscina comunitaria** con zona de **solárium, sombrillas y hamacas**, ideal para disfrutar del clima mediterráneo.
- **Gimnasio totalmente equipado** con **máquinas de última generación** para musculación, tonificación y entrenamiento cardiovascular.
- **Amplios ascensores y accesos abiertos ajardinados**, con una **impresionante vista de 360º** sobre el entorno natural, el puerto y el mar.

El edificio se encuentra en **perfecto estado de mantenimiento**, gestionado por **Terraminium** y una **junta de propietarios activa**, enfocada en la mejora y optimización constante del conjunto.

Características técnicas y documentación del edificio:

- **Certificado Final de Obra** visado: *18 de febrero de 2021*
- **Declaración Responsable de Primera Ocupación (DRPO)** debidamente presentada y aprobada
- **Seguro decenal:** *vigente hasta el 17 de febrero de 2031*
- **Certificado de eficiencia energética:** *PRY/000691640/01/2020*
- **Informe técnico OCT (OCA Global):** *30 de septiembre de 2020*
- **Memoria de calidades:** materiales nobles de primera categoría, incluyendo carpinterías de alta eficiencia, porcelánicos premium, aislamientos térmicos y acústicos avanzados, y acabados de diseño contemporáneo.
- **Gastos comunitarios anuales aproximados:** *1.800 €*

Construido con **materiales nobles y técnicas de vanguardia**, Blue Sunset se ha consolidado como **referente de construcción moderna y sostenible en la Costa del Sol**, destacando por su calidad estructural, diseño arquitectónico y armonía con el entorno mediterráneo.



5. Documentación técnica disponible

Toda la **documentación técnica y legal del inmueble** se encuentra **completa, actualizada y disponible para consulta profesional** dentro del **dossier original**.

Incluye:

- **Nota Simple Registral** – Finca nº 29065, Registro de la Propiedad de *Manilva*.
- **Certificado Final de Obra** – *18 de febrero de 2021*.
- **Certificación Energética** – *PRY/000691640/01/2020*.
- **Informe técnico OCT (OCA Global)** – *30 de septiembre de 2020*.
- **Declaración Responsable de Primera Ocupación (DRPO)** – presentada y aprobada.
- **Memoria y estudios técnicos visados** – planos arquitectónicos, cálculos estructurales, instalaciones eléctricas y de climatización, todos visados por técnicos competentes.
- **Estatutos y normativa comunitaria Blue Sunset**, así como **documentación de la Junta de Propietarios**, acuerdos recientes y **presupuesto comunitario 2025** gestionado por *Terraminium*.

- **Licencia de reformas interiores y Declaración Responsable de Obra** relativa a las **mejoras realizadas en el ático**, incluyendo actualización de materiales, aislamiento y sistema de iluminación.
- **Licencia de uso turístico y documentación de registro de vivienda vacacional**, conforme a la normativa vigente en Andalucía (RTA).

Todos los documentos cuentan con **visado técnico y validez legal**, y están disponibles para **revisión por notaría, agencia inmobiliaria o comprador interesado**, garantizando **transparencia, seguridad jurídica y trazabilidad constructiva** del inmueble.

6. Ubicación y entorno

Urbanización “El Hacho” – La Duquesa (MANILVA, Málaga).

A 3 minutos del Puerto de La Duquesa, 5 de Sotogrande y 25 de Marbella.

Acceso inmediato a A-7 y AP-7, playas a 500 m y campo de golf La Duquesa a 300 m.

El equilibrio perfecto entre privacidad, vistas al mar y vida mediterránea.

7. Oportunidad de inversión

El Ático Blue Sunset cuenta con **licencia turística activa**, inscrita en el **Registro de Turismo de Andalucía** bajo el código **VUT/MA/83093R**.

Fecha de registro: 11 de julio de 2024

Organismo: Consejería de Turismo, Cultura y Deporte — Junta de Andalucía

Ubicación registrada: Urbanización Blue Sunset, El Hacho 1, Bloque 1, Portal 1, Escalera 1, Planta Ático A, Puerto de La Duquesa – Manilva (Málaga)

Modalidad: Vivienda con Fines Turísticos (completa)

La actividad está **respaldada por la Declaración Responsable** presentada electrónicamente ante la Junta de Andalucía, conforme al **procedimiento 6631**, en cumplimiento de la **Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía** y del **Decreto 28/2016**, que regula las viviendas con fines turísticos. Este marco garantiza la **validez legal y la autorización inmediata** para su explotación como alojamiento vacacional.

El **plan de negocio “Blue Sunset Penthouse – Vacation Rental”**, con un periodo de estudio de 12 meses, demuestra un **alto potencial de rentabilidad** gracias a una estructura de ingresos equilibrada entre temporadas. Las tarifas aplicadas **–140 €/noche en temporada baja y 220 €/noche en temporada alta**— permiten una **optimización constante de la ocupación**, combinando competitividad con valor percibido premium.

El modelo económico evidencia una **rentabilidad sostenida y sólida proyección de beneficios**, especialmente durante los meses de alta demanda (junio a septiembre).

La clave de su éxito reside en:

- **La ubicación estratégica** frente al mar y cerca del puerto de La Duquesa.

- Una **gestión eficiente** mediante plataformas líderes (Airbnb, Booking, Vrbo, web propia).
- La **posibilidad de ofrecer servicios premium** (traslados, paquetes románticos, early check-in, atención personalizada) que elevan el valor medio de cada reserva.
- Un **sistema de fidelización** orientado a repetir estancias y mantener una ocupación constante durante todo el año.

Además, la zona experimenta una **revalorización inmobiliaria superior al 20 %**, consolidando a **Blue Sunset** como una **inversión segura, rentable y con crecimiento sostenido** tanto en valor patrimonial como en ingresos por alquiler turístico.

El inmueble se entrega **listo para habitar o rentabilizar desde el primer día**, cumpliendo con todos los estándares legales, técnicos y de confort exigidos para el mercado turístico actual.

8. Eficiencia energética del edificio y del ático

El **Edificio Blue Sunset**, ubicado en la **Parcela I.6-1 del Plan Parcial “El Hacho” en Manilva (Málaga)**, fue proyectado y construido conforme a los más altos estándares de sostenibilidad y eficiencia energética.

Certificado de Eficiencia Energética del Edificio

- **Edificio:** Blue Sunset – Parcela I.6-1 del PP “El Hacho”, Manilva (Málaga)
- **Referencia catastral:** 9258908TF9295N0001AH
- **Fecha de emisión:** 09/12/2020
- **Técnico certificador:** José Alberto Muñoz Vega, Arquitecto (NIF 34019626G)
- **Procedimiento utilizado:** HULC – CTE HE y CEE v.1.0.1564.1124 (03/03/2017)
- **Calificación energética global:**
 - Consumo de energía primaria no renovable: **18,73 kWh/m² año – Clase B**
 - Emisiones de CO₂: **3,44 kg/m² año – Clase A**
- **Sistema energético principal:** instalación **solar térmica** con una **cobertura del 78 %** de la demanda de agua caliente sanitaria (ACS).
- **Registro del órgano competente:** Consejería de Hacienda, Industria y Energía de Andalucía, con fecha **09/12/2020**.

El edificio combina **aislamientos térmicos de última generación, carpinterías con rotura de puente térmico y doble acristalamiento**, asegurando una temperatura interior estable y reduciendo significativamente el consumo energético.

El **ático**, situado en planta superior y con orientación sureste y frontal al mar, se beneficia de una **ventilación cruzada natural excepcional** y de una **iluminación abundante** a través de sus ventanales y lucernarios Velux panorámicos.

Dispone de:

- **Sistema de climatización central General Electric®**, con control de temperatura por zonas.
- **Aislamiento termoacústico integral**, mediante paneles de pladur con materiales fonoabsorbentes y multicapa de protección.
- **Iluminación LED regulable**, con perfiles de aluminio anodizado y sensores de intensidad y luminosidad.
- **Electrodomésticos de bajo consumo (A+++)**, con cocina de inducción, horno y frigorífico de alta eficiencia.

Gracias a estos elementos, el **consumo energético global del apartamento se mantiene en niveles muy bajos**, ofreciendo **confort térmico durante todo el año y máxima eficiencia en el uso de recursos**.

En conjunto, tanto el edificio como el ático representan un modelo de **vivienda sostenible, eficiente y respetuosa con el medio ambiente**, alineado con los estándares actuales del **Código Técnico de la Edificación (CTE HE 2019)** y las exigencias energéticas de la **Unión Europea**







