

# Plan de Vivienda de la Ciudad de Ceuta 2025-2028

Revisión para desarrollo.

Junio 2025.



## 1. MOTIVACIÓN Y FINALIDAD

El Pleno de la Asamblea aprobó el pasado 29 de enero de 2025, el Plan de Vivienda de Ceuta 2025-2028, constituyendo un hito histórico para la Ciudad, ya que proyecta la puesta a disposición de los/as ceutíes de más de 1.000 viviendas, en diferentes modalidades.

El Plan se articulaba en cuatro ejes principales, que pretendían actuar en diferentes parcelas de titularidad municipal disponibles, directas y ubicadas en distintas áreas de la ciudad, lo que permitía cubrir un amplio espectro de demandantes de vivienda. Las fórmulas proyectadas para la ejecución de la estrategia diseñada, iban desde la promoción pública directa, hasta sistemas de colaboración público-privada que implicaban la enajenación de las parcelas (con una serie de condicionantes) y elaboración de un programa de subvenciones a la construcción.

Tras un primer análisis detallado del alcance e implicaciones del desarrollo operativo del Plan, se propone cambiar el paradigma inicial, pasando la Ciudad a asumir la construcción, mediante licitación pública, de todas las viviendas contempladas en parcelas de su propiedad, incluida la que está previsto le sea cedida por SEPES.

La **finalidad** que se persigue con esta variación se sustenta en dos pilares fundamentales:

- Mayor certidumbre en el cumplimiento de los objetivos que justifican el Plan.
- Simplificación de la gestión.

Como consecuencia, y teniendo en cuenta las posibilidades presupuestarias dibujadas en el espectro temporal que abarca el plan, 2025-2028:

- 1) Las actuaciones a llevar a cabo en Pozo Rayo, Huerta Molino, Monte Hacho y Huerta Téllez, serán financiadas con fondos propios de la Ciudad.
- 2) Las parcelas de Santiago Apóstol y Plaza Nicaragua, a través de préstamos a 30 años, formalizados con entidades financieras y garantizados por la Ciudad.
- 3) La parcela E-5 ubicada dentro del ámbito de Loma Colmenar (Los Rosales), se financiará con los fondos que se le asignen a la Ciudad en el previsto Plan Estatal de Vivienda 2026-2029.

Todas las viviendas a construir por la Ciudad serán destinadas al alquiler, tanto de precio asequible como social, conforme a la siguiente distribución, y tomando como referencia una vivienda tipo de 80 metros cuadrados construidos:

- 1) En las parcelas ubicadas en **Pozo Rayo, Huerta Molino y Monte Hacho**, las viviendas construidas serán gestionadas en Alquiler Asequible (Tipo I) con un **precio máximo de 7,5 €/m<sup>2</sup> construidos mensuales**. La vivienda tipo tendrá una renta de alquiler de **600 €/mes**.



- 2) En las parcelas ubicadas en **Santiago Apóstol, Plaza Nicaragua y Huerta Téllez**, las viviendas construidas serán gestionadas en Alquiler Asequible (Tipo II) con un **precio máximo de 4,5 €/m<sup>2</sup> construidos mensuales**. La vivienda tipo tendrá una renta de alquiler de **360 €/mes**.
- 3) En las parcelas ubicadas en el ámbito de **Loma Colmenar**, las viviendas construidas serán gestionadas en Alquiler Social con un **precio máximo de 2 €/m<sup>2</sup> construidos mensuales**. La vivienda tipo tendrá una renta de alquiler de **160 €/mes**.

Con el objetivo de que todas las viviendas estén disponibles en enero de 2028, el sistema constructivo a emplear será el conocido como **INDUSTRIALIZADO**. El sistema constructivo industrializado presenta numerosas ventajas respecto al sistema tradicional, entre otras podemos destacar:

- **Mayor rapidez de ejecución**

Los sistemas industrializados permiten construir en mucho menos tiempo. Esto se debe a que muchos elementos (paneles, módulos, estructuras) se fabrican en taller y se ensamblan en obra, lo que reduce drásticamente los plazos.

- **Menor margen de error y más calidad**

La producción en entornos controlados permite mayor precisión, menos fallos y mayor control de calidad que la construcción tradicional en obra.

- **Reducción de residuos y mayor sostenibilidad**

Se optimizan materiales y se genera menos residuo en obra, alineándose con las normativas europeas de eficiencia y sostenibilidad.

- **Mayor seguridad laboral**

Al reducirse el trabajo en obra y trasladarse parte del proceso a fábricas, se disminuyen los riesgos laborales.

- **Costes más controlados**

Aunque el coste inicial puede ser igual o incluso algo superior, la menor duración de la obra y la menor exposición a imprevistos ayudan a controlar el presupuesto total.

- **Adaptabilidad y repetibilidad**

Ideal para promociones residenciales, hoteles, hospitales y otros edificios donde se repiten espacios. Permite crear soluciones modulares fácilmente replicables.

- **Menor impacto en el entorno**

Obras más limpias, silenciosas y rápidas, lo cual es especialmente valorado en entornos urbanos.

Por otra parte, el procedimiento de contratación de las obras, que mejor se adapta a este sistema de construcción es el de **Proyecto y Obra**; simplificando procesos y mejorando la eficiencia en la gestión administrativa.



La amortización de los préstamos, a largo plazo, a concertar para financiar las actuaciones de Santiago Apóstol y Plaza Nicaragua, será cubierta con los ingresos que genere el alquiler de las promociones construidas, más el ahorro de la actual partida de ayudas al alquiler alternativo. Se estima un excedente positivo de **1,7 millones de euros al año** (que puede verse incrementado hasta los 2,4 M €, una vez que todas las promociones estén disponibles).

Queda en suspense el programa de subvenciones a promotores privados (Eje 4 del Plan), ante la necesidad de concentrar el esfuerzo financiero en la promoción directa de viviendas, dirigidas a incrementar el parque público en régimen de alquiler. Esta decisión, permite incidir de forma más rápida, segura y eficiente en el mercado de alquiler, como medida reguladora. No obstante, se mantienen como incentivo para dichas promociones privadas, las **rebajas fiscales** a tal efecto aprobadas por el Pleno.

## 2. FICHAS DESCRIPTIVAS

A continuación, se mostrarán **ocho fichas descriptivas** de las parcelas que conforman el Plan de Vivienda de Ceuta 2025-2028, donde se incorporan los datos e hitos más relevantes relacionados con las construcciones a efectuar en las distintas ubicaciones.

Para la estimación de la inversión necesaria en cada una de las parcelas, se ha tomado como referencia el mismo **coste de construcción** especificado en el Plan:

1.400 €/m<sup>2</sup> construido + 13% de Gastos Generales y 6% de Beneficio Industrial

Los datos utilizados para el cálculo de los rendimientos netos de cada una de las promociones, así como, el coste de las operaciones financieras, proceden de estimaciones de mercado.

Por último, las fechas estimadas se han calculado en base a la información facilitada por el futuro equipo redactor de los proyectos básicos (Oficina Técnica del Plan Integral) y de la experiencia de procedimientos de contratación/construcción/gestión análogos.



## FICHA DESCRIPTIVA 1

Localización de la parcela	<b>POZO RAYO</b>			
Nº Estimado de Viviendas (según Viv. Tipo)*	123			
Régimen de la promoción	Alquiler Asequible (Tipo I)			
Inversión Prevista (€)	18.000.000			
<b>Hitos Temporales</b>				
- Licitación (Fecha)	01/07/2025			
- Inicio de las Obras (Fecha)	01/11/2025			
- Finalización de las Obras (Fecha)	01/02/2027			
- Entrega de Viviendas (Fecha)	01/07/2027			
Modo de Contratación	Proyecto y obra			
Tipo de Financiación	Propia			
Anualidades Presupuestarias (M €)	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
	3,0	7,0	8,0	
Rendimiento Neto Anual (€/Año)**	779.328			
Sistema Constructivo	Industrializado			
Órgano de Gestión	Fomento			

\* La vivienda tipo recogida en el Plan es de 80 m<sup>2</sup> construidos.

\*\* El rendimiento neto anual de la promoción se calcula con la siguiente fórmula:

- Precio alquiler mensual = 7,5 €/m<sup>2</sup> x 80 = 600 €/mes.
- Renta anual bruta total = 600 x 12 x 123 viv. = 885.600 euros.
- Depreciación anual (costes mantenimiento, comunidad, ...) = 12% x 885.600 = 106.272 euros.
- **Renta anual neta total = 885.600 – 106.272 = 779.328 euros.**



## FICHA DESCRIPTIVA 2

Localización de la parcela	<b>MONTE HACHO</b>			
Nº Estimado de Viviendas (según Viv. Tipo)*	42			
Régimen de la promoción	Alquiler Asequible (Tipo I)			
Inversión Prevista (€)	6.200.000			
<b>Hitos Temporales</b>				
- Licitación (Fecha)	01/08/2025			
- Inicio de las Obras (Fecha)	01/12/2025			
- Finalización de las Obras (Fecha)	01/02/2027			
- Entrega de Viviendas (Fecha)	01/07/2027			
Modo de Contratación	Proyecto y obra			
Tipo de Financiación	Propia			
Anualidades Presupuestarias (M €)	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
	1,4	2,3	2,5	
Rendimiento Neto Anual (€/Año)**	266.112			
Sistema Constructivo	Industrializado			
Órgano de Gestión	EMVICESA (titular de la parcela)			

\* La vivienda tipo recogida en el Plan es de 80 m<sup>2</sup> construidos.

\*\* El rendimiento neto anual de la promoción se calcula con la siguiente fórmula:

- Precio alquiler mensual = 7,5 €/m<sup>2</sup> x 80 = 600 €/mes.
- Renta anual bruta total = 600 x 12 x 42 viv. = 302.400 euros.
- Depreciación anual (costes mantenimiento, comunidad, ...) = 12% x 302.400 = 36.288 euros.
- **Renta anual neta total = 302.400 – 36.288 = 266.112 euros.**



### FICHA DESCRIPTIVA 3

<b>Localización de la parcela</b>	<b>HUERTA MOLINO</b>			
<b>Nº Estimado de Viviendas (según Viv. Tipo)*</b>	160			
<b>Régimen de la promoción</b>	Alquiler Asequible (Tipo I)			
<b>Inversión Prevista (€)</b>	23.500.000			
<b>Hitos Temporales</b>				
- <b>Licitación (Fecha)</b>	01/11/2025			
- <b>Inicio de las Obras (Fecha)</b>	01/03/2026			
- <b>Finalización de las Obras (Fecha)</b>	01/06/2027			
- <b>Entrega de Viviendas (Fecha)</b>	01/09/2027			
<b>Modo de Contratación</b>	Proyecto y obra			
<b>Tipo de Financiación</b>	Propia			
<b>Anualidades Presupuestarias (M €)</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
	1,5	11,0	11,0	
<b>Rendimiento Neto Anual (€/Año)**</b>	1.013.760			
<b>Sistema Constructivo</b>	Industrializado			
<b>Órgano de Gestión</b>	Fomento			

\* La vivienda tipo recogida en el Plan es de 80 m<sup>2</sup> construidos.

\*\* El rendimiento neto anual de la promoción se calcula con la siguiente fórmula:

- Precio alquiler mensual = 7,5 €/m<sup>2</sup> x 80 = 600 €/mes.
- Renta anual bruta total = 600 x 12 x 160 viv. = 1.152.000 euros.
- Depreciación anual (costes mantenimiento, comunidad, ...) = 12% x 1.152.000 = 138.240 euros.
- **Renta anual neta total = 1.152.000 – 138.240 = 1.013.760 euros.**



## FICHA DESCRIPTIVA 4

Localización de la parcela	PLAZA NICARAGUA
Nº Estimado de Viviendas (según Viv. Tipo)*	71
Régimen de la promoción	Alquiler Asequible (Tipo II)
Inversión Prevista (€) **	8.685.000
<b>Hitos Temporales</b>	
- Licitación (Fecha)	01/01/2026
- Inicio de las Obras (Fecha)	01/05/2026
- Finalización de las Obras (Fecha)	01/08/2027
- Entrega de Viviendas (Fecha)	01/10/2027
Modo de Contratación	Proyecto y obra
Tipo de Financiación	Préstamo a largo plazo
Rendimiento Neto Anual (€/Año)***	269.914
Sistema Constructivo	Industrializado
Órgano de Gestión	Fomento

\* La vivienda tipo recogida en el Plan es de 80 m<sup>2</sup> construidos.

\*\* La inversión prevista está compuesta por el coste de construcción más los intereses intercalares generados durante el plazo de ejecución de las obras (385.000 euros).

\*\*\* El rendimiento neto anual de la promoción se calcula con la siguiente fórmula:

- Precio alquiler mensual = 4,5 €/m<sup>2</sup> x 80 = 360 €/mes.
- Renta anual bruta total = 360 x 12 x 71 viv. = 306.720 euros.
- Depreciación anual (costes mantenimiento, comunidad, ...) = 12% x 306.720 = 36.806 euros.
- **Renta anual neta total = 306.720 – 36.806 = 269.914 euros.**



## FICHA DESCRIPTIVA 5

Localización de la parcela	<b>SANTIAGO APÓSTOL</b>
Nº Estimado de Viviendas (según Viv. Tipo)*	90
Régimen de la promoción	Alquiler Asequible (Tipo II)
Inversión Prevista (€) **	15.935.000
<b>Hitos Temporales</b>	
- Licitación (Fecha)	01/01/2026
- Inicio de las Obras (Fecha)	01/05/2026
- Finalización de las Obras (Fecha)	01/11/2027
- Entrega de Viviendas (Fecha)	01/01/2028
Modo de Contratación	Proyecto y obra
Tipo de Financiación	Préstamo a largo plazo
Rendimiento Neto Anual (€/Año)***	342.144
Sistema Constructivo	Industrializado
Órgano de Gestión	Fomento

\* La vivienda tipo recogida en el Plan es de 80 m<sup>2</sup> construidos.

\*\* La inversión prevista está compuesta por el coste de construcción más los intereses intercalares generados durante el plazo de ejecución de las obras (835.000 euros).

\*\*\* El rendimiento neto anual de la promoción se calcula con la siguiente fórmula:

- Precio alquiler mensual = 4,5 €/m<sup>2</sup> x 80 = 360 €/mes.
- Renta anual bruta total = 360 x 12 x 90 viv = 388.800 euros.
- Depreciación anual (costes mantenimiento, comunidad, ...) = 12% x 388.800 = 46.656 euros.
- **Renta anual neta total = 388.800 – 46.656 = 342.144 euros.**



## FICHA DESCRIPTIVA 6

Localización de la parcela	<b>HUERTA TÉLLEZ</b>			
Nº Estimado de Viviendas (según Viv. Tipo)*	29			
Régimen de la promoción	Alquiler Asequible (Tipo II)			
Inversión Prevista (€)	4.000.000			
<b>Hitos Temporales</b>				
- Licitación (Fecha)	21/04/2025			
- Inicio de las Obras (Fecha)	01/07/2025			
- Finalización de las Obras (Fecha)	01/12/2026			
- Entrega de Viviendas (Fecha)	01/02/2027			
Modo de Contratación	Obra			
Tipo de Financiación	Propia + PRTR			
Anualidades Presupuestarias (M €)	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
	4,0			
Rendimiento Neto Anual (€/Año)**	110.246			
Sistema Constructivo	Convencional			
Órgano de Gestión	Fomento			

\* La vivienda tipo recogida en el Plan es de 80 m<sup>2</sup> construidos.

\*\* El rendimiento neto anual de la promoción se calcula con la siguiente fórmula:

- Precio alquiler mensual = 4,5 €/m<sup>2</sup> x 80 = 360 €/mes.
- Renta anual bruta total = 360 x 12 x 29 viv = 125.280 euros.
- Depreciación anual (costes mantenimiento, comunidad, ...) = 12% x 125.280 = 15.034 euros.
- **Renta anual neta total = 125.280 – 15.034 = 110.246 euros.**



## FICHA DESCRIPTIVA 7

<b>Localización de la parcela</b>	<b>E5 LOMA COLMENAR - ROSALES</b>			
<b>Nº Estimado de Viviendas (según Viv. Tipo)*</b>	200			
<b>Régimen de la promoción</b>	Alquiler Social			
<b>Inversión Prevista (€)</b>	30.000.000			
<b>Hitos Temporales</b>				
- <b>Licitación (Fecha)</b>	01/03/2026			
- <b>Inicio de las Obras (Fecha)</b>	01/07/2026			
- <b>Finalización de las Obras (Fecha)</b>	01/01/2028			
- <b>Entrega de Viviendas (Fecha)</b>	01/04/2028			
<b>Modo de Contratación</b>	Proyecto y Obra			
<b>Tipo de Financiación</b>	Plan Estatal de Vivienda 2026-2029			
<b>Anualidades Presupuestarias (M €)</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
		10,0	10,0	10,0
<b>Rendimiento Neto Anual (€/Año)**</b>	337.920			
<b>Sistema Constructivo</b>	Industrializado			
<b>Órgano de Gestión</b>	Fomento (Parcela a ceder por SEPES)			

\* La vivienda tipo recogida en el Plan es de 80 m<sup>2</sup> construidos.

\*\* El rendimiento neto anual de la promoción se calcula con la siguiente fórmula:

- Precio alquiler mensual = 2 €/m<sup>2</sup> x 80 = 160 €/mes.
- Renta anual bruta total = 160 x 12 x 200 viv. = 384.000 euros.
- Depreciación anual (costes mantenimiento, comunidad, ...) = 12% x 384.000 = 46.080 euros.
- **Renta anual neta total = 384.000 – 46.080 = 337.920 euros.**



## FICHA DESCRIPTIVA 8

Localización de la parcela	<b>A-1 y A-2 LOMA COLMENAR</b>
Nº Estimado de Viviendas (según Viv. Tipo)*	90 + 140 = 230
Régimen de la promoción	Alquiler Social
Inversión Prevista (€)	30.650.000
Hitos Temporales (Plazos previstos)	A determinar por SEPES
Modo de Contratación	A determinar por SEPES
Tipo de Financiación	A determinar por SEPES
Rendimiento Neto Anual (€/Año)**	388.608
Sistema Constructivo	A determinar por SEPES
Órgano de Gestión	SEPES

\* La vivienda tipo recogida en el Plan es de 80 m<sup>2</sup> construidos.

\*\* El rendimiento neto anual de la promoción se calcula con la siguiente fórmula:

- Precio alquiler mensual = 2 €/m<sup>2</sup> x 80 = 160 €/mes.
- Renta anual bruta total = 160 x 12 x 230 viv. = 441.600 euros.
- Depreciación anual (costes mantenimiento, comunidad, ...) = 12% x 441.600 = 52.992 euros.
- **Renta anual neta total = 441.600 – 52.992 = 388.608 euros.**



## ANEXO I – CÁLCULO INTERESES INTERCALARES

### 1. Resumen de Intereses Intercalares Escalares Plaza Nicaragua

**Capital total:** 8.300.000 euros

**Plazo de ejecución:** 15 meses

**Tipo de interés:** 7% anual

**Disposición mensual:** 553.333,33 euros

**Intereses intercalares totales estimados:** 387,333.34 euros

Mes	Capital dispuesto	Meses hasta fin	Interes generado
1.0	553,333.33	15.0	48,416.67
2.0	553,333.33	14.0	45,188.89
3.0	553,333.33	13.0	41,961.11
4.0	553,333.33	12.0	38,733.33
5.0	553,333.33	11.0	35,505.56
6.0	553,333.33	10.0	32,277.78
7.0	553,333.33	9.0	29,050.00
8.0	553,333.33	8.0	25,822.22
9.0	553,333.33	7.0	22,594.44
10.0	553,333.33	6.0	19,366.67
11.0	553,333.33	5.0	16,138.89
12.0	553,333.33	4.0	12,911.11
13.0	553,333.33	3.0	9,683.33
14.0	553,333.33	2.0	6,455.56
15.0	553,333.33	1.0	3,227.78



## 2. Resumen de Intereses Intercalares Escalares Santiago Apóstol

**Capital total:** 15.100.000 euros

**Plazo de ejecución:** 18 meses

**Tipo de interés:** 7% anual

**Disposición mensual:** 838,888.89 euros

**Intereses intercalares totales estimados:** 836,791.67 euros

Mes	Capital dispuesto	Meses hasta fin	Interes generado
1.0	838,888.89	18.0	88,083.33
2.0	838,888.89	17.0	83,189.81
3.0	838,888.89	16.0	78,296.30
4.0	838,888.89	15.0	73,402.78
5.0	838,888.89	14.0	68,509.26
6.0	838,888.89	13.0	63,615.74
7.0	838,888.89	12.0	58,722.22
8.0	838,888.89	11.0	53,828.70
9.0	838,888.89	10.0	48,935.19
10.0	838,888.89	9.0	44,041.67
11.0	838,888.89	8.0	39,148.15
12.0	838,888.89	7.0	34,254.63
13.0	838,888.89	6.0	29,361.11
14.0	838,888.89	5.0	24,467.59
15.0	838,888.89	4.0	19,574.07
16.0	838,888.89	3.0	14,680.56
17.0	838,888.89	2.0	9,787.04
18.0	838,888.89	1.0	4,893.52



## ANEXO II – RESUMEN DE FINANCIACIÓN A LARGO PLAZO

### Proyecto 1 – Plaza Nicaragua

- **Capital inicial:** 8.300.000 euros
- **Intereses intercalares:** 387.000 euros
- **Principal total financiado:** 8.687.000 euros
- **Plazo:** 30 años (360 meses)
- **Tipo de interés:** 3,5% anual fijo
- **Cuota mensual estimada:** 39.081 euros
- **Cuota anual estimada:** 468.972 euros

### Proyecto 2 – Santiago Apóstol

- **Capital inicial:** 15.100.000 euros
- **Intereses intercalares:** 712.000 euros
- **Principal total financiado:** 15.812.000 euros
- **Plazo:** 30 años (360 meses)
- **Tipo de interés:** 3,5% anual fijo
- **Cuota mensual estimada:** 71.122 euros
- **Cuota anual estimada:** 853.464 euros

### TOTAL

- **Cuota mensual total estimada:** 110.203 euros
- **CUOTA ANUAL TOTAL ESTIMADA:** 1.322.436 EUROS



### ANEXO III – RESUMEN FINAL. TABLAS.

#### 1. Hitos Temporales en relación con el Inicio de Obras.

Mes/Año	Actuación	Nº. Viviendas	Acumulado
07/2025	HUERTA TÉLLEZ	29	29
11/2025	POZO RAYO	123	152
12/2025	MONTE HACHO	42	194
03/2026	HUERTA MOLINO	160	354
05/2026	PLAZA NICARAGUA	71	425
	S. APÓSTOL	90	515
07/2026	E-5 L. COLMENAR (ROSALES)	200	715

#### 2. Hitos Temporales en relación con la Finalización de Obras.

Mes/Año	Actuación	Nº. Viviendas	Acumulado
12/2026	HUERTA TÉLLEZ	29	29
02/2027	POZO RAYO	123	152
	MONTE HACHO	42	194
06/2027	HUERTA MOLINO	160	354
08/2027	PLAZA NICARAGUA	71	425
11/2027	S. APÓSTOL	90	515
01/2028	E-5 L. COLMENAR (ROSALES)	200	715



### 3. Total de Viviendas y Tipo de Alquiler.

CIUDAD DE CEUTA		
Actuaciones	Tipo Alquiler	Nº. Viviendas
POZO RAYO	Alquiler Asequible (Tipo I) 600 €/mes - Viv. 80 m <sup>2</sup>	123
MONTE HACHO	Alquiler Asequible (Tipo I) 600 €/mes - Viv. 80 m <sup>2</sup>	42
HUERTA MOLINO	Alquiler Asequible (Tipo I) 600 €/mes - Viv. 80 m <sup>2</sup>	160
<b>TOTAL ALQUILER ASEQUIBLE TIPO I</b>		<b>325</b>
HUERTA TÉLLEZ	Alquiler Asequible (Tipo II) 360 €/mes - Viv. 80 m <sup>2</sup>	29
PLAZA NICARAGUA	Alquiler Asequible (Tipo II) 360 €/mes - Viv. 80 m <sup>2</sup>	71
SANTIAGO APÓSTOL	Alquiler Asequible (Tipo II) 360 €/mes - Viv. 80 m <sup>2</sup>	90
<b>TOTAL ALQUILER ASEQUIBLE TIPO II</b>		<b>190</b>
<b>TOTAL ALQUILER ASEQUIBLE</b>		<b>515</b>
E-5 L. COLMENAR (ROSALES)	Alquiler Social 160 €/mes - Viv. 80 m <sup>2</sup>	200
<b>TOTAL ALQUILER SOCIAL</b>		<b>200</b>
<b>TOTAL CIUDAD DE CEUTA</b>		<b>715</b>
SEPES		
Actuaciones	Tipo Alquiler	Nº. Viviendas
A-1 LOMA COLMENAR	Alquiler Social 160 €/mes - Viv. 80 m <sup>2</sup>	90
A-2 LOMA COLMENAR	Alquiler Social 160 €/mes - Viv. 80 m <sup>2</sup>	140
<b>TOTAL SEPES ALQUILER SOCIAL</b>		<b>230</b>
<b>NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS (CIUDAD+SEPES)</b>		<b>945</b>



#### 4. Peso sobre el total de cada modalidad de Alquiler.

Modalidad Alquiler	Nº. Viviendas	Porcentaje (%)
ASEQUIBLE TIPO I	325	34,4%
ASEQUIBLE TIPO II	190	20,1%
<b>TOTAL ASEQUIBLE (CIUDAD)</b>	<b>515</b>	<b>54,5%</b>
<b>TOTAL SOCIAL (CIUDAD+ SEPES)</b>	<b>430 (200+230)</b>	<b>45,50% (21,2%+24,3%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>945</b>	<b>100%</b>

#### 5. Financiación.

Actuación	F.P. Ciudad (M €)	F.P. SEPES (M €)	Ptmo. L/P (M €)	Plan Est. Viv. (M €)	TOTAL (M €)
H. TÉLLEZ	4,0	-	-	-	
POZO RAYO	18,0	-	-	-	
MONTE HACHO	6,2	-	-	-	
H. MOLINO	23,5	-	-	-	
P. NICARAGUA	-	-	8,7	-	
S. APÓSTOL	-	-	15,9	-	
E5 L. COLMENAR	-	-	-	30,0	
A-1 L. COLMENAR	-	12,0	-	-	
A-2 L. COLMENAR	-	18,6	-	-	
<b>TOTAL (M €)</b>	<b>51,7</b>	<b>30,6</b>	<b>24,6</b>	<b>30,0</b>	

#### 6. Ingresos Estimados por Alquiler.

Modalidad Alquiler	Nº. Viviendas	Renta Neta Año (€)
ASEQUIBLE TIPO I	325	2.059.200 €
ASEQUIBLE TIPO II	190	722.304 €
<b>TOTAL ASEQUIBLE</b>	<b>515</b>	<b>2.781.504 €</b>
<b>TOTAL SOCIAL</b>	<b>430</b>	<b>726.528 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>945</b>	<b>3.508.032 €</b>



## 7. Plan de Viabilidad de los Préstamos a L/P.

### 1. Cuota Anual de Préstamos Hipotecarios (incluidos los intereses intercalares)

- ✓ Cuota Préstamo Plaza Nicaragua = 468.972 €.
- ✓ Cuota Préstamo Santiago Apóstol = 853.464 €.
- ✓ **CUOTA TOTAL ANUAL ESTIMADA = 1.322.436 €.**

### 2. Ingresos disponibles procedentes del Alquiler de las promociones

- ✓ Ingresos Anuales procedentes de Alquiler Asequible = **2.781.504 €.**

### 3. Cobertura del Préstamo.

- ✓ Ingresos Totales Anuales Alquiler Asequible – Cuota Total Anual Préstamos =  
**2,8M € - 1,3M € = +1,5 Millones de Euros.**
- ✓ Los ingresos procedentes de las rentas generadas con las promociones de Alquiler Asequible de ambos tipos (Pozo Rayo/M. Hacho/H. Molino/P. Nicaragua/S. Apóstol) cubrirían los 1,3 M € del total de las cuotas de los préstamos, generando **un excedente positivo de 1,5 M €.**
- ✓ Seguirían disponibles los **1,7 M €**, procedentes de la partida de alojamientos alternativos (actualmente dan cobertura a unas 200 familias al año) Que pueden financiar, en todo o en parte, las rentas de las 200 viviendas de la parcela E-5 Loma Colmenar (Rosales) que cederá SEPES a la Ciudad
- ✓ En el momento que SEPES ponga a disposición de la Ciudad la gestión de los alquileres sociales de las parcelas A-1 y A-2 del ámbito de Loma Colmenar, el excedente positivo se verá incrementado en **0,7 M €** más.
- ✓ Parte del rendimiento neto positivo obtenido (ingresos de alquileres – cuota de préstamos) podrá ser utilizado para sufragar la externalización a empresa profesionalizada de servicios integrales de gestión de cobros, mediación social, asistencia jurídica a promociones de vivienda pública en régimen de alquiler (tanto el parque nuevo, como el existente)

