



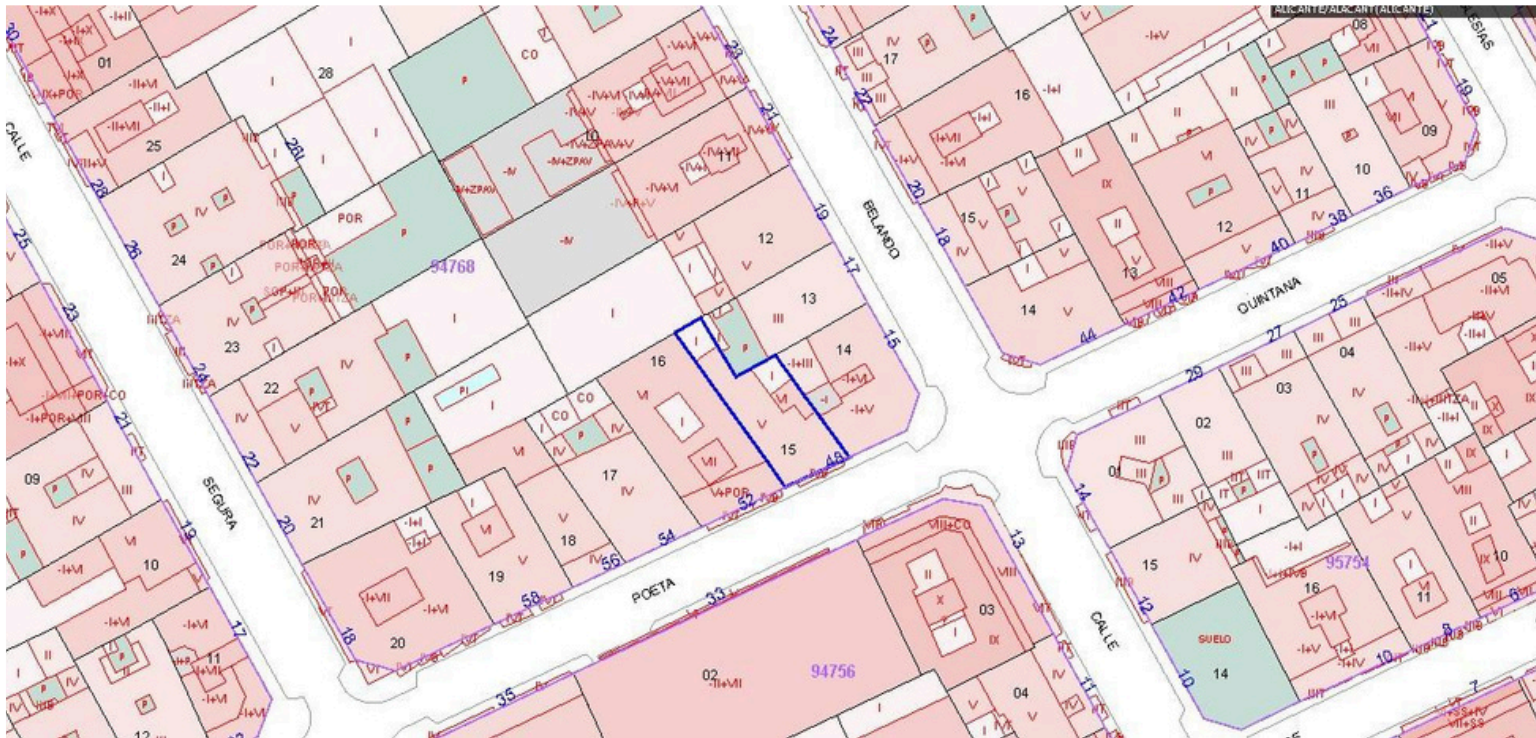
**Edificio Calle Poeta Quintana 48, Alicante**

**Edificio:**

**Superficie suelo: 175m2**

**Superficie const. aprox: 750 (Pb+4)**

**Precio: 1.750.000€ (Un Millón Setecientos Cincuenta mil Euros).**







GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9476815YH1497E0002LW

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

CL POETA QUINTANA 48 Es:1 Pl:01 Pl:A  
03004 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 111 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1991

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OFICINA	1/01/A	111

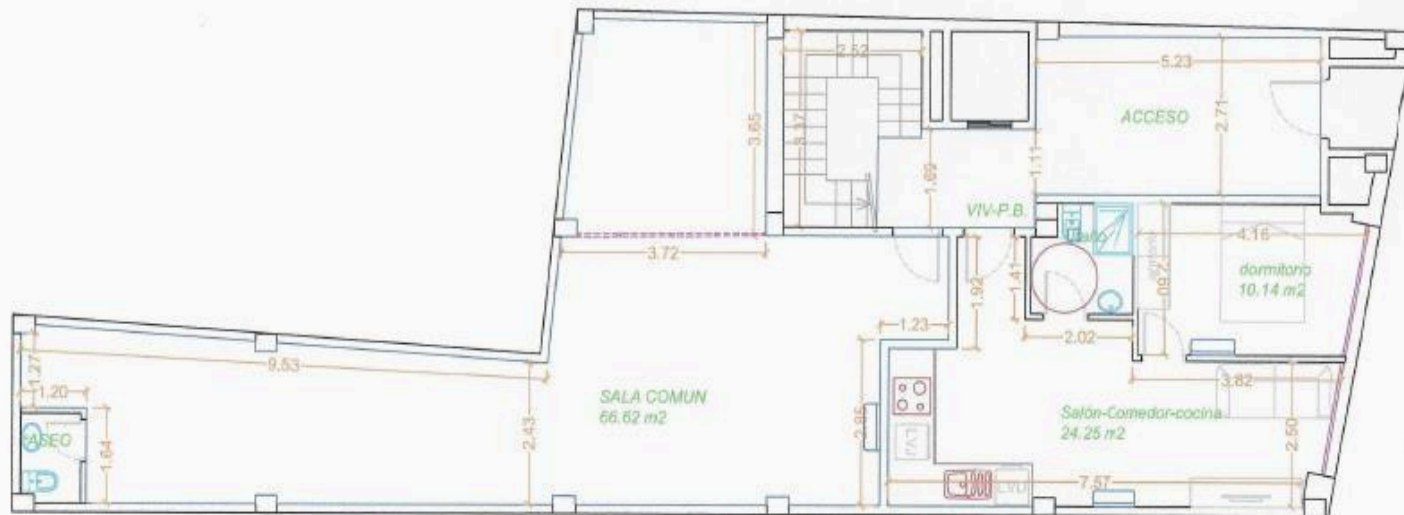
### PARCELA

Superficie gráfica: 175 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 14,500 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]





PLANO OFICIAL-PLANTA BAJA  
Edificio: C/ Poeta Quintana, 48 03004 ALICANTE

VIVIENDA 1	
BAÑO 1	3,50 m <sup>2</sup>
SALÓN/COMEDOR/COC	24,25 m <sup>2</sup>
DORMITORIO	10,14 m <sup>2</sup>
TOTAL ÚTIL	37,89 m <sup>2</sup>

RESTO DE PLANTA	
SALA COMUN	66,62 m <sup>2</sup>
ASEO	1,55 m <sup>2</sup>
ACCESO	18,80 m <sup>2</sup>
TOTAL ÚTIL	87,17 m <sup>2</sup>



**PLANO REAL - PLANTA 1**

Edificio: C/ Poeta Quintana, 48 03004 ALICANTE



**PLANO REAL- PLANTA 2**  
 Edificio: C/ Peta Quintana, 48 03004 ALICANTE





PLANO REAL - PLANTA 4  
Edificio: C/ Poeta Quintana, 48 03004 ALICANTE

## RESUMEN EJECUTIVO

Oportunidad de adquisición de edificio completo en ubicación urbana consolidada en Alicante, con capacidad de reposicionamiento hacia explotación turística bajo un escenario urbanístico favorable en tramitación.

El activo se encuentra actualmente en una fase avanzada de procedimiento administrativo, tras la estimación favorable de recurso que permite la continuidad del expediente para su transformación en bloque de apartamentos turísticos

---

## PRECIO DE INVERSIÓN

1.925.000 €

---

## CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Superficie de parcela: **175 m<sup>2</sup>**

Superficie construida: **~750 m<sup>2</sup>**

Tipología: **Edificio completo (PB + 4)**

Ubicación: zona urbana consolidada

Uso actual: susceptible de reposicionamiento

---

## UBICACIÓN Y ENTORNO

El activo se sitúa en Alicante, uno de los mercados con mayor crecimiento en demanda turística y residencial de la costa mediterránea; en una zona con alta demanda de alquiler residencial, con una creciente presión turística y cercanía a servicios, transporte y zonas comerciales. Se trata de una ubicación idónea tanto para explotación residencial como turística.

---

## SITUACIÓN URBANÍSTICA (CLAVE DE LA OPERACIÓN)

El activo dispone de un expediente urbanístico con resolución favorable tras estimación de recurso administrativo.

### Puntos clave:

Recurso de reposición **estimado favorablemente**

Revocación de denegación previa de licencia

Procedimiento administrativo **en curso y activo**

El expediente fue presentado **antes de la ampliación de la moratoria** sobre apartamentos turísticos, no se ve afectado por dicha suspensión normativa y no requiere licencia previa de cambio de uso. Esto posiciona el activo dentro de un escenario **excepcional en el contexto actual regulatorio**

---

## Estado actual

En la actualidad el procedimiento se encuentra en tramitación pendiente de los informes técnicos finales (esto significa que por el momento la licencia

no está concedida pero si una posición urbanística avanzada y favorable )

### ANÁLISIS ECONÓMICO

**Precio por m<sup>2</sup>** 1.925.000 € / 750 m<sup>2</sup> = ≈ **2.566 €/m<sup>2</sup>**

En línea con activos con potencial en zona céntrica.

---

### ESCENARIOS DE EXPLOTACIÓN

#### ESCENARIO 1: RESIDENCIAL

Estimación: 8–12 unidades

Renta media: 750 – 950 €/mes

Ingresos estimados: **90.000 – 115.000 €/año**

Rentabilidad: **4,5% – 6%**

---

#### ESCENARIO 2: APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Estimación: 12–15 unidades

Tarifa media: 80 – 120 €/noche

Ocupación estimada: 65% – 75%

Ingresos estimados: **180.000 – 300.000 €/año**

Rentabilidad: **8% – 12%+**

---

### ESTRATEGIA DE VALOR

El activo permite múltiples estrategias:

**Reposición residencial con una mejora de rentas y una optimización del activo**

**Transformación turística (principal) el cambio de uso está en tramitación y hay un incremento significativo de ingresos**

**División horizontal (opcional) donde se podrían vender por unidades y se conseguiría una maximización del valor de salida**

---

### PUNTOS FUERTES

Edificio completo (control total)

Ubicación consolidada

Potencial de reposicionamiento

Expediente urbanístico favorable

No afectado por moratoria actual

Alto potencial de rentabilidad



## **CONCLUSIÓN**

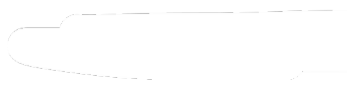
Se trata de una oportunidad de inversión con componente estratégico y potencial de creación de valor significativo.

El activo combina:

- Posición urbana consolidada
- Ventaja administrativa diferencial
- Capacidad de transformación

## **CONFIDENCIALIDAD**

Este documento es de carácter confidencial y se facilita exclusivamente con fines informativos a potenciales inversores.



# CONSULTA SIN COMPROMISO

Horario de atención:

De 9:30 a 20:00



# CONTÁCTANOS

 C/ 25 de Abril, 97  
 960 495 375

 [info@offmarketlevante.com](mailto:info@offmarketlevante.com)