

CONCURSO DE SOLARES PÚBLICOS PARA PROMOTORAS PRIVADAS EN RÉGIMEN DE
CESIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE PARA CREAR VIVIENDA PROTEGIDA ASEQUIBLE



Parcela R-7/8
Sector Rabasa Fase II A
Calle Vasco de Gama

Alicante/Alacant
ALICANTE

ÍNDICE

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	1
EMPLAZAMIENTO	1
MEMORIA EXPLICATIVA	2
PLANO DE LOCALIZACIÓN	2
DATOS GENERALES	3
Ubicación	
Datos registrales	
EL MUNICIPIO	3
Vulnerabilidad	
Necesidad de vivienda	
Mercado de alquiler	
Dotaciones y equipamiento	
INFORMACIÓN URBANÍSTICA	5
Planeamiento vigente	
Ordenanzas particulares	
PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN	6
ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO	8
Distribución por tipo de vivienda	
Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales	
Rentas máximas protegidas	
Coste de la promoción	
Ayudas y financiación	
Gastos de explotación anuales por vivienda	
Ocupación media anual	
Actualizaciones anuales	
CONCLUSIÓN	



IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

Parcela R-7/8. Sector Rabasa Fase II A de Alicante

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Alicante

MUNICIPIO

Alicante/Alacant

PARCELA

R-7/8

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

34 viviendas

EMPLAZAMIENTO



FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE ALICANTE.



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA DENTRO DEL SECTOR RABASA FASE II EN ALICANTE.



MEMORIA EXPLICATIVA

La parcela se ubica en suelo urbano, en el ámbito del Sector Rabasa, Fase II, situado en el municipio de Alicante, provincia de Alicante, de la Comunitat Valenciana. La parcela, de forma trapezoidal, está delimitada por la calle Ponce de León, la calle Vasco de Gama, la calle Varela y la calle nº 3.

La superficie de la parcela es de 4.987,18m² y el número de viviendas está limitado a 38 viviendas, conforme al Proyecto de Reparcelación PRI Rabasa Alicante Fase II A. La tipología de viviendas a ejecutar es la de viviendas adosadas, con uso residencial.

La solución planteada resuelve un total de 34 viviendas adosadas, en dos plantas, con acceso individual desde el exterior y acceso rodado común desde el interior de la parcela, donde se ubican los espacios comunes de todas las viviendas y aparcamientos.

En el entorno de la parcela se dispone de servicios y dotaciones que garantizan la viabilidad de la promoción, tal y como se recoge en el plano de dotaciones.

PLANO DE LOCALIZACIÓN





DATOS GENERALES

Ubicación

CÓDIGO INE MUNICIPIO	03014
POBLACIÓN 2021	337.304 hab.
DIRECCIÓN	Calle Vasco de Gama. 03009 Alacant. Alicante
SECTOR	Rabasa Fase II A
REFERENCIA CATASTRAL	8195801YH1489E0000JU
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B4 (Alt. ≈ 80 m)

Datos registrales

FINCA	87880
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 1912 Libro: 1912 Folio: 213
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Alicante 3

Parcela R-7/8 · Alicante/Alacant · ALICANTE

EL MUNICIPIO

Vulnerabilidad (VEUS)¹

Espacio urbano sensible:	NO
Tipología de vulnerabilidad:	POLIVULNERABILIDAD BAJA
Puntuación total por sección censal:	43,37

Necesidad de vivienda

ANHA: ²	ALTA (5,5 %)
Oferta de vivienda protegida: ³	743
Número de demandantes: ³	916

Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	7,50 €/m ² ·mes
	Renta media comercial:	-- €/m ² ·mes

¹ Índice de referencia ANHA de necesidad de vivienda, según la ORDEN 2/2021, de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda.



² Índice de referencia ANHA de necesidad de vivienda, según la ORDEN 2/2021, de 20 de abril, de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, por la que se aprueba el Catálogo de áreas de necesidad de vivienda.

³ Registro de Vivienda en la Comunitat Valenciana (desde 01/10/2021 hasta 04/03/2022).



Dotaciones y equipamiento

Equipamiento básico:

Educativo	1	CEIP Rabassa (250 m / 3 min)
	2	IES 8 de marzo (700 m / 8 min)
Cultural	 3	Biblioteca Pública Diagonal (1 km / 12 min)
	 3	Museo Arqueológico de Alicante (5,3 km / 16 min)
Deportivo	4	Campo de fútbol Tómbola (800 m / 10 min)
	5	Pistas deportivas parque urbano (1,1 km / 14 min)
	6	Piscina cubierta Via Parque (1,2 km / 14 min)
Sanitario	7	Centro de Salud los Ángeles (950 m / 12 min)
	8	Hospital General Universitario de Alicante (2,1 km / 26 min)
Administrativo	9	Centro policial Los Poblados (1,3 km / 15 min)
	10	Subdelegación de Defensa en Alicante (1,4 km / 16 min)
	12	Correos (1,3 km / 15 min)
Comercial	11	Supermercado Consum (1,0 km / 12 min)
	12	Supermercado Dialprix (1,2 km / 13 min)
	13	Mercado de productos del campo (1,3 km / 15 min)

Comunicaciones:

- 14 Parada Bus Dr. Recansens L04 (180 m / 2 min)
-  Estación de tren de Alicante (4,0 km / 9 min)

Espacios verdes:

- 15 Parque pintor Lorenzo Aguirre (170 m / 2 min)
- 16 Parque urbano (1,1 km / 13 min)
- 17 Parque lo Morant (1,3 km / 16 min)





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parcela R-7/8. Sector Rabasa Fase II A de Alicante

SUELO FINALISTA: (*)	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	4.987,18 m ²
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 4.560 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (*)	Suelo urbano
CALIFICACIÓN: (*)	Residencial
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (*)	Viviendas adosadas conformando manzanas completas
USO DOMINANTE:	Residencial
USO COMPATIBLE:	Dotacional y equipamiento en edificio exclusivo

Parcela R-7/8 · Alicante/Alacant · ALICANTE

Planeamiento vigente

- Ordenanzas de la modificación puntual del P.E.R.I. del sector APD/4 del P.G.M.O.U de Alicante

Ordenanzas particulares

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Sobre rasante:	---
	Bajo rasante:	---
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Residencial:	---
	Terciario:	---
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda	
Parcela mínima:	---	Nº máximo de viviendas: (*) 38
Fachada mínima:	---	Nº máximo de plantas: (*) PB+9
Círculo inscrito mínimo:	---	Altura de cornisa (altura máxima): (*) 6,50 m
	---	Altura PB: min. 3,00 m
Separación a lindes frontales:	---	Viviendas en PB: Sí
Separación al resto de lindes:	---	Aprovechamiento bajo cubierta: ---
Separación a edificios:	---	Áticos: No
	---	Retranqueo ático fachada: ---
	---	Voladizos: No

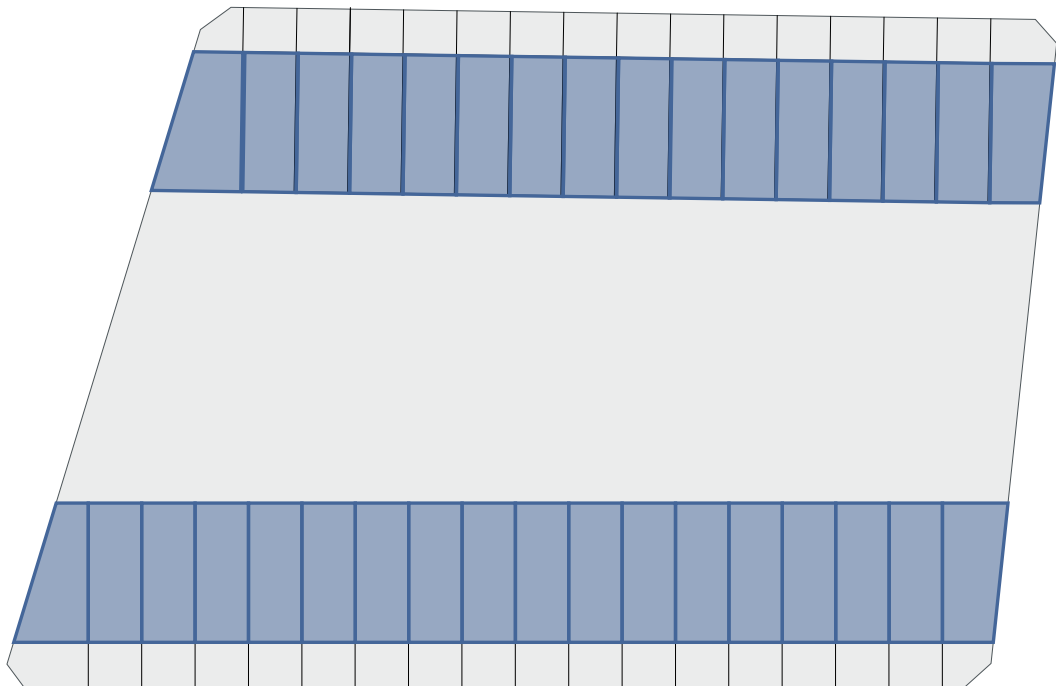
(*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio



PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

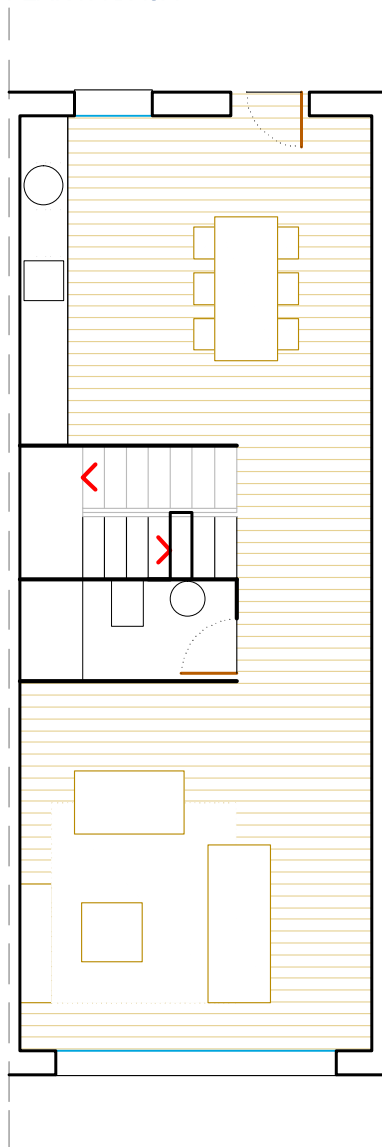
	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m ²)	Nº	Sc (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	1D (50 m ²)	2D (65 m ²)	3D (80 m ²)	Nº	Su (m ²)	Sc (m ²)
Sótano 1	34	2.000	34	340								
Planta baja									34	34	1.360	2.033
Planta 1											1.360	2.033
TOTAL	34	2.000	34	340			0	0	34	34	2.720	4.066
							0%	0%	100%	100%		

DISTRIBUCIÓN DE LA PARCELA

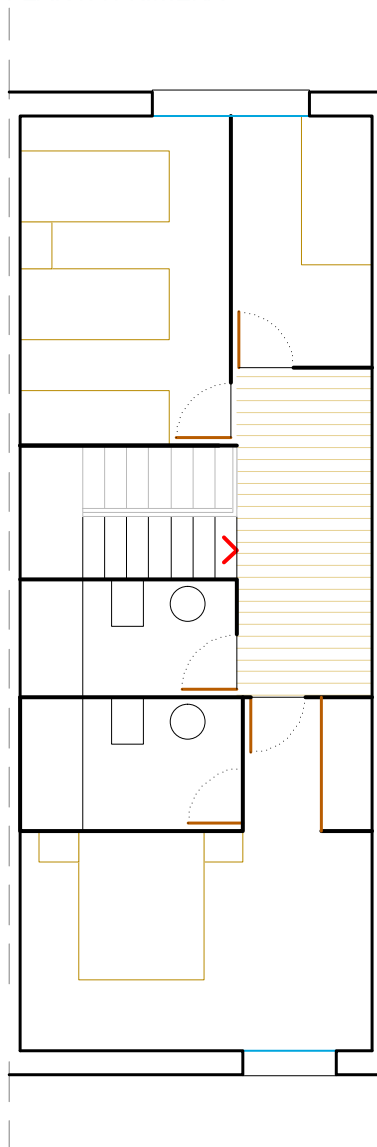




PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA





ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

1 Distribución por tipo de vivienda

Nº VIVIENDAS POR TIPO				SUPERFICIE ÚTIL
1 DORMITORIO < 55 m ² _u	2 DORMITORIOS 60 - 65 m ² _u	3 DORMITORIOS 75 - 80 m ² _u	TOTAL	
		34	34	2.720 m ² _u
		100%		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	34	2.000 m ² _c
TRASTEROS	34	340 m ² _c
COMERCIAL		-- m ² _u

3 Rentas máximas protegidas

RENTAS PROTEGIDAS						
MENSUAL €/mes						
RÉGIMEN	€/ m ² _u	VIVIENDAS			APARCAMIENTO	TRASTEROS
		1 dorm. < 55 m ² _u	2 dorm. 60 - 65 m ² _u	3 dorm. 75 - 80 m ² _u	25 m ² _u	8 m ² _u
I/IPREM <2,5	4,5	225	293	360	68	22
2,5< I/IPREM <3,5	6,0	300	390	480	90	29
3,5< I/IPREM <4,5	7,5	375	488	600	113	36
PRECIO MERCADO	7,5	375	488	600	113	36

RENTAS LOCALES COMERCIALES	
	-- €/ m ² _u

4 Coste de la promoción

6.065.481 €

Comprende los costes de construcción, honorarios facultativos, actos jurídicos, administrativos y financieros. Se incrementan en un 10% por el IVA no compensable.



5 Ayudas y financiación

Cuantía total de las ayudas		1.700.000 €
Ayudas por tipo vivienda	1 dorm. < 55 m ² u	35.000 €/viv
	2 dorm. entre 60 y 65 m ² u	45.500 €/viv
	3 dorm. entre 75 y 80 m ² u	50.000 €/viv
Momento de abono de las ayudas	30% con la cesión de suelo	510.000 €
	50% con certificaciones de obra	850.000 €
	20% con la calificación definitiva	340.000 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	3.032.740 €
Plazo de amortización:	20 años	
Interés:	2,5 %	

6 Gastos de explotación anuales por vivienda

Impuesto Bienes Inmuebles (IBI):	475 €/viv año
Gastos comunidad *	480 €/viv año
Mantenimiento, 2ª ocupación, reclamaciones, ...	300 €/viv año
Gestión de alquileres, seguro impagos	150 €/viv año
	TOTAL: 1.405 €/viv año

* El inquilino costea los gastos de comunidad hasta un máximo del 20% de la renta de alquiler

7 Ocupación media anual (95%)

8 Actualizaciones anuales

Incremento de la renta:	0,5 %
Incremento de los gastos:	0,5 %

CONCLUSIÓN

TASA INTERNA DE RETORNO (TIR):	50 años	9,0 %
	75 años	9,3 %
COSTE NO FINANCIADO:	1.332.740 €	
ACTIVOS PROPIOS:	1.274.126 €	Recuperados en el año 24



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO							Detallada	
Municipio / Parcela	Alicante - ParcelaR-7/8 Sector Rabasa Vasco de Gama							
Precio medio de mercado						€/m ² u mes	7,50	
S _c Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante						m ² c	4.066	
Relación entre la superficie Construida y Util de viviendas							0,67	
Nº de viviendas y superficies útiles								
Viviendas	1dorm	2dorm	3dorm	%	Nº	S _u m ² u		
I/IPREM <2,5				0%	0	0		
2,5< I/IPREM <3,5				0%	0			
3,5< I/IPREM <4,5			34	100%	34	2.720		
S_u Total	0	0	34		34	2.720		
Nº Plazas aparcamiento							34	
Nº Plazas trasteros							34	
Locales comerciales							S _u m ² u	
Precio de mercado alquiler local comercial							€/m ² u	
Costes de promoción								
Presupuesto Ejecución material PEM						m ² c	€/m ² c	
Plantas viviendas sobre rasante						4.066	720	
Locales comerciales							360	
Sótanos aparcamiento						2.000	375	
Presupuesto de contrata PEC	+	19%	del PEM +	10%	IVA	4.813.874		
Gastos promoción	+	26%	del PEC				6.065.481	
Importe financiado = 50% del coste de construcción								
Tasa interés del préstamo							2,5%	
Plazo amortización con carencia de principal de 3 años							20 años	
Gastos explotación							€/Viv/año	
IBI							475	
Gastos de comunidad (20% en rentas)							480	
Mantenimiento, 2ª ocupación, reclamaciones							300	
Seguro impagos, gestión alquileres							150	
Total anual							1.405	
Ocupación media anual							95%	
Ayudas menor de 50000€/Viv y 700 €/m²u								
Total ayudas							1.700.000	
	30% con la cesión de suelo						510.000	
	50% con certificaciones de obra						850.000	
	20% con la calificación definitiva						340.000	
Actualizaciones								
Incremento anual de la renta							%	0,5%
Incremento anual de los gastos							%	0,5%

DATOS Y VALORES DE CÁLCULO DE LA VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN											
INVERSIÓN-FINANCIACIÓN						CUOTAS DE LAS VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN					
Coste Promoción Cp	Ayudas	Importe hipotecado (50% Cp)	Coste promoción No financiado	Fondos propios	Año recuperación fondos propios	I/IPREM <2,5		2,5< I/IPREM <3,5		3,5< I/IPREM <4,5	
						Renta anual	54,00 €/m ² u-año	Renta anual	72,00 €/m ² u-año	Renta anual	90,00 €/m ² u-año
6.065.481 €	1.700.000 €	3.032.740 €	1.332.740 €	1.274.126 €	24	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	225 €/m ² u-mes 293 €/m ² u-mes 360 €/m ² u-mes	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	300 €/m ² u-mes 390 €/m ² u-mes 480 €/m ² u-mes	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	375 €/m ² u-mes 488 €/m ² u-mes 600 €/m ² u-mes
BALANCE ANUAL GASTOS / INGRESOS - RENTABILIDAD											
Año	TIR Tasa interna de retorno	GASTOS			INGRESOS		SUBVENCIONES Y AYUDAS	BALANCE Ingresos - Gastos			
		No financiados	Préstamo	IBI + Mantenimiento + Gestión	Anual	Acumulado		Anual	Acumulado		
1			75.819		75.819	75.819	510.000	-75.819	-75.819		
2		666.370	75.819		742.189	818.007	850.000	-742.189	-818.007		
3		666.370	75.819	47.770	789.959	1.607.966	333.840	-456.119	-1.274.126		
4			254.215	48.009	302.224	1.910.190	335.509	33.285	-1.240.841		
5			249.755	48.249	298.004	2.208.194	337.187	39.183	-1.201.658		
6			245.295	48.490	293.785	2.501.979	338.873	45.087	-1.156.571		
7			240.835	48.733	289.568	2.791.547	340.567	50.999	-1.105.572		
8			236.375	48.976	285.352	3.076.899	342.270	56.918	-1.048.654		
9	-26,1%		231.915	49.221	281.137	3.358.035	343.981	62.845	-985.809		
10	-20,5%		227.456	49.467	276.923	3.634.958	345.701	68.778	-917.031		
11	-16,1%		222.996	49.715	272.710	3.907.668	347.430	74.719	-842.312		
12	-12,6%		218.536	49.963	268.499	4.176.167	349.167	80.668	-761.644		
13	-9,7%		214.076	50.213	264.289	4.440.456	350.912	86.624	-675.020		
14	-7,4%		209.616	50.464	260.080	4.700.536	352.667	92.587	-582.433		
15	-5,4%		205.156	50.716	255.872	4.956.408	354.430	98.558	-483.875		
16	-3,8%		200.696	50.970	251.666	5.208.074	356.203	104.537	-379.338		
17	-2,4%		196.236	51.225	247.461	5.455.535	357.984	110.523	-268.816		
18	-1,2%		191.776	51.481	243.257	5.698.792	359.773	116.516	-152.299		
19	-0,2%		187.316	51.738	239.055	5.937.847	361.572	122.518	-29.782		
20	0,7%		182.856	51.997	234.853	6.172.700	363.380	128.527	98.745		
21	2,3%			52.257	52.257	6.224.957	365.197	312.940	411.685		
22	3,4%			52.518	52.518	6.277.475	367.023	314.505	726.190		
23	4,3%			52.781	52.781	6.330.256	368.858	316.077	1.042.267		
24	5,0%			53.045	53.045	6.383.301	370.702	317.658	1.359.925		
25	5,6%			53.310	53.310	6.436.611	372.556	319.246	1.679.171		
26	6,1%			53.577	53.577	6.490.187	374.419	320.842	2.000.013		
40	8,6%			57.451	57.451	7.269.005	401.497	344.046	6.663.952		
50	9,0%			60.389	60.389	7.859.556	422.030	361.640	10.200.457		
60	9,2%			63.478	63.478	8.480.308	443.612	380.135	13.917.820		
70	9,3%			66.724	66.724	9.132.806	466.299	399.575	17.825.289		
75	9,3%			68.409	68.409	9.471.463	478.073	409.665	19.853.333		