

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



Parcela B1
Sector SUP-5
Av. Ausias March, 34

El Campello

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	9
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 B1. Sector SUP-5. Av. Ausias March, 34 de El Campello

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Alicante

MUNICIPIO

El Campello

PARCELA

B1

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

58 viviendas

EMPLAZAMIENTO



FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE EL CAMPELLO.



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA DENTRO DEL SECTOR SUP-5 EN EL CAMPELLO.



DATOS GENERALES

Ubicación

CÓDIGO INE MUNICIPIO	03050
POBLACIÓN 2021	29.013 hab.
DIRECCIÓN	Av. Ausias March, 34 El Campello. Alicante
SECTOR	SUP-5
REFERENCIA CATASTRAL	6663901YH2566S0001WO
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B4 (Alt. ≈ 34 m)

Datos registrales

FINCA	39316
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2031 Libro: 810 Folio: 174
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	El Campello

EL MUNICIPIO

Vulnerabilidad (VEUS)¹

Espacio urbano sensible:	NO
Tipología de vulnerabilidad:	VULNERABILIDAD RESIDUAL
Puntuación total por sección censal:	30,32

Necesidad de vivienda

ANHA: ²	ALTA (1,26 %)
Oferta de vivienda protegida: ³	26
Número de demandantes: ³	142

Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	8,40 €/m ² ·mes
	Renta media comercial:	3,50 €/m ² ·mes

¹ Visor de Espacios Urbanos Sensibles (VEUS): indicador que determina zonas urbanas donde las dimensiones socioeconómicas, residenciales y sociodemográficas o de género son notablemente menores que la media de la Comunitat Valenciana.


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 Pla de Barraques (900 m / 11 min)
	2	CEIP El Vincló (1,2 km / 15 min)
	3	IES Enric Valor (850 m / 10 min)
Cultural	4	Casa de Cultura Auditori el Campello (1 km / 11 min)
	5	Biblioteca Pública Municipal (550 m / 7 min)
Deportivo	6	Polideportivo Municipal Centro campello (850 m / 10 min)
	7	Piscina cubierta municipal El Campello (950 m / 11 min)
Sanitario	8	Centro de Salud Campello (1,2 km / 14 min)
		Hospital Universitario San Juan de Alicante (5,9 km / 9 min)
Administrativo	9	Ayuntamiento de El Campello (700 m / 8 min)
	10	Juzgado de Paz (550 m / 6 min)
Comercial	11	Supermercado Carrefour Express (350 m / 4 min)
	12	Supermercado Consum (1,0 km / 12 min)
	13	Supermercado Dia (850 m / 10 min)

Comunicaciones:

14 Estación tram El Campello (1,2 km / 14 min)

Espacios verdes:

15 Parque Central Campello (1,0 km / 12 min)

16 Parque Municipal Campello (1,3 km / 16 min)

17 Playa del Trajo (1,3 km / 15 min)





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parcela B1. Sector SUP-5 de El Campello

SUELO FINALISTA: (*)	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	955,00 m ²
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 4.735,00 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (*)	Suelo urbanizable programado [SUP/5]_desarrollado
CALIFICACIÓN: (*)	Edificación abierta (B1)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (*)	Edificación aislada / Bloque exento
USO DOMINANTE:	Residencial
USO COMPATIBLE:	Comercial/ oficinas/ educativo/ sanitario asit./ terciario: resto de usos

Planeamiento vigente

- Plan General de Ordenación Urbana 1986
- Plan Parcial SUP/5 [expte. 121-32/2003]

Ordenanzas particulares

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Sobre rasante: (*)	Conforme a plano
	Bajo rasante: (*)	100 %
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Residencial:	---
	Terciario:	---
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda + 1/100m ² constr. de local comercial	
Parcela mínima:	---	Nº máximo de viviendas: (*) ---
Fachada mínima:	---	Nº máximo de plantas: (*) PB+9
Círculo inscrito mínimo:	---	Altura de cornisa (altura máxima): (*) 32,50 m
	---	Altura máxima PB: -- m
Separación a lindes frontales:	A línea	Viviendas en PB: Sí
Separación al resto de lindes:	A línea	Aprovechamiento bajo cubierta: --
Separación a edificios:	A línea	Áticos: Sí
		Retranqueo ático fachada: ---
	Voladizos:	2,00 m (máx. 60% long. fachada)

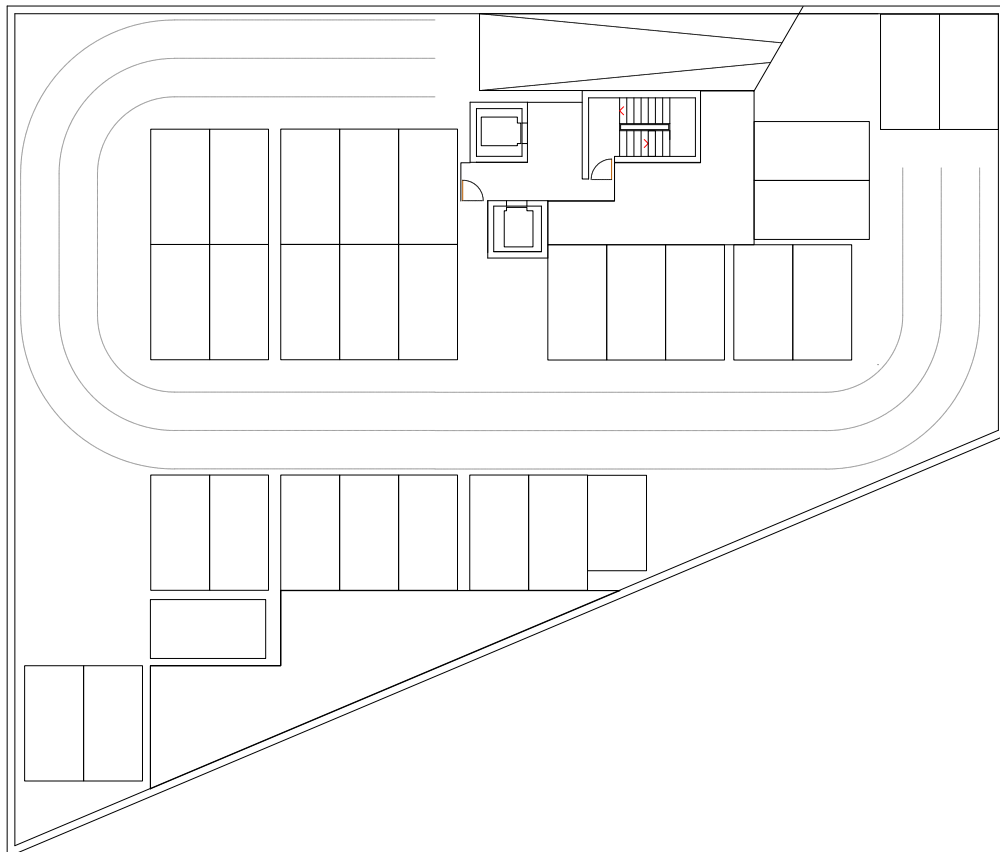
(*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio.



PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

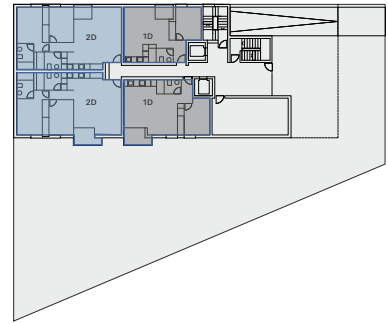
	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m ²)	Nº	Sc (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	1D (50 m ²)	2D (65 m ²)	3D (80 m ²)	Nº	Su (m ²)	Sc (m ²)
Sótano 1	58	1.910	20	160								
Planta baja							2	2		4	230	380
Planta 1							2	3	1	6	375	483
Planta 2							2	3	1	6	375	483
Planta 3							2	3	1	6	375	483
Planta 4							2	3	1	6	375	483
Planta 5							2	3	1	6	375	483
Planta 6							2	3	1	6	375	483
Planta 7							2	3	1	6	375	483
Planta 8							2	3	1	6	375	483
Planta 9							2	3	1	6	375	483
TOTAL	58	1.910	20	160			20	29	9	58	3.605	4.727
							34%	50%	16%	100%		

SÓTANO 1 y 2

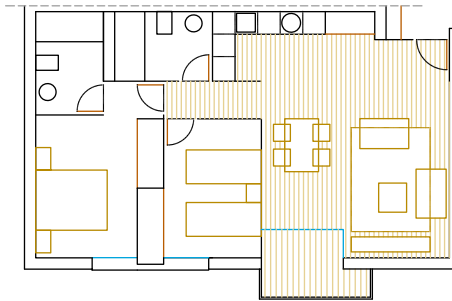




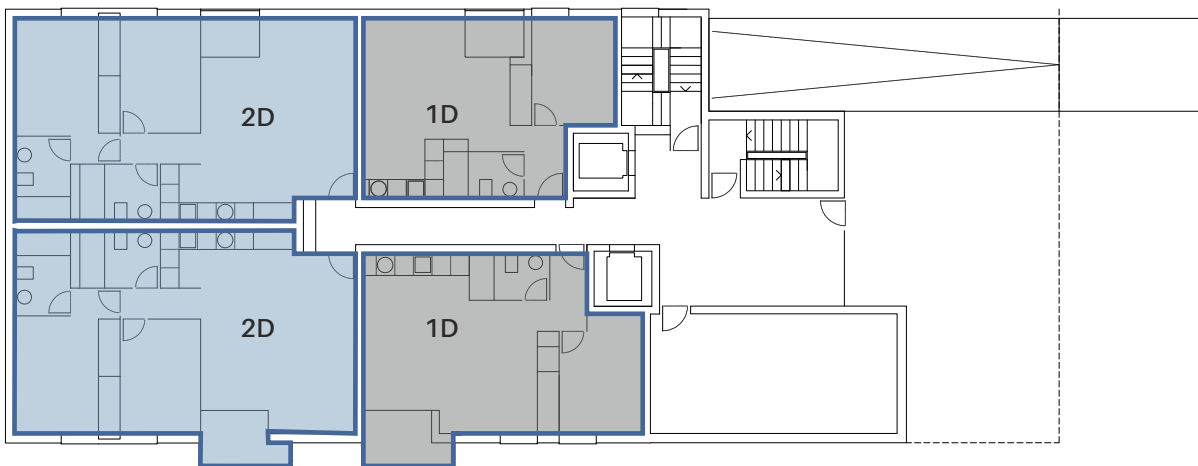
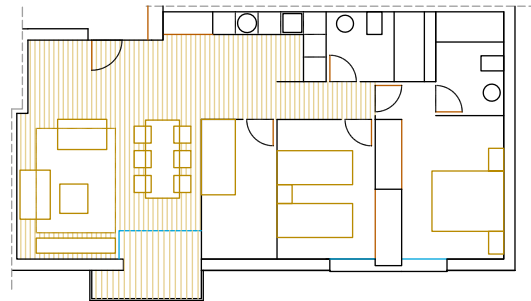
PLANTA BAJA



PLANTA VIVIENDA 2D

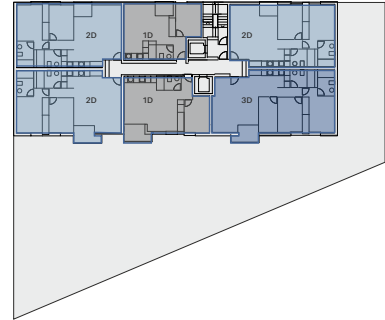


PLANTA VIVIENDA 3D

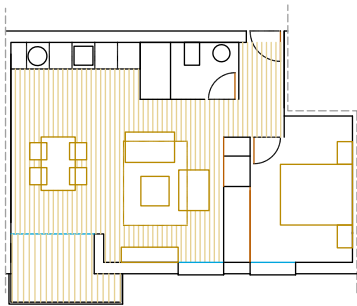




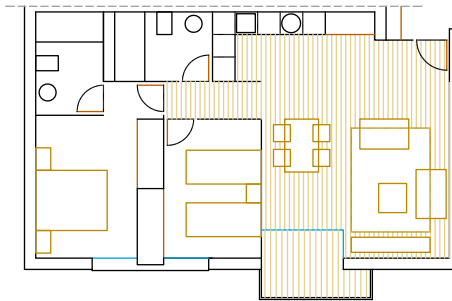
PLANTA TIPO 1° a 5º



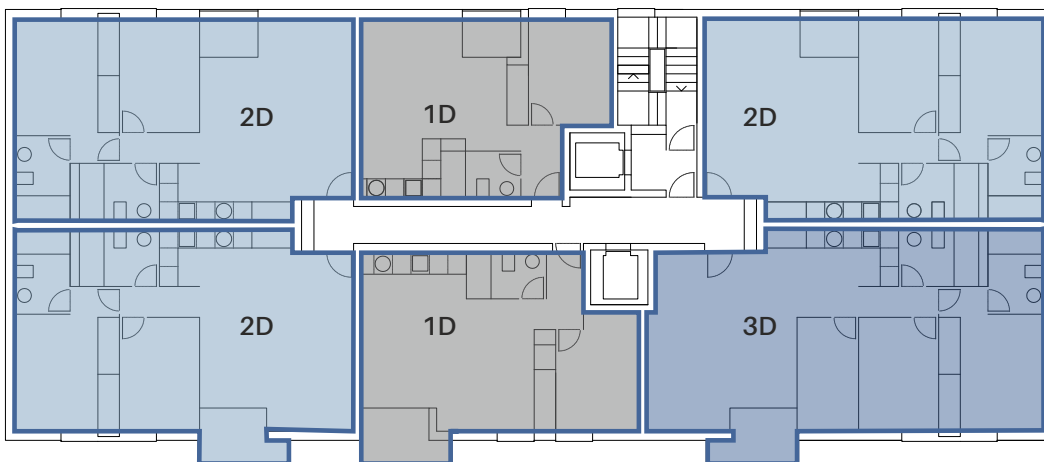
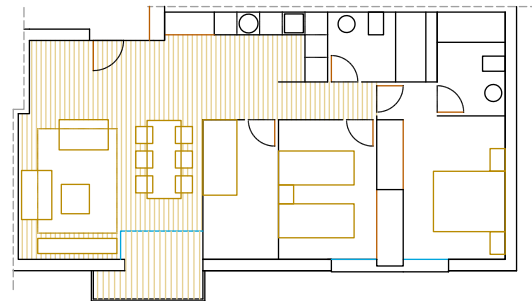
PLANTA VIVIENDA 1D



PLANTA VIVIENDA 2D



PLANTA VIVIENDA 3D





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	
20	29	9		3.605 m ² _u
34%	50%	16%		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	58	1.910 m ² _c
TRASTEROS	20	160 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	8,4	420	546	672	126	40

RENTAS LOCALES COMERCIALES	
	3,50 €/ m ² _u

4 Coste de la promoción

6.794.770 €

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		2.469.500 €
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	740.850 €
	50% con certificaciones de obra	1.234.750 €
	20% con la calificación definitiva	493.900 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	3.397.385 €
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	15,6 %
	75 años	15,6 %
COSTE NO FINANCIADO:	927.885 €	
ACTIVOS PROPIOS:	813.354 €	Recuperados en el año 16



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO							Detallada
Municipio / Parcela	El Campello - Parcela B1 Sector SUP-5						
Precio medio de mercado						€/m ² mes	8,40
S _c Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante						m ² _c	4.727
Relación entre la superficie Construida y Util de viviendas							0,76
Nº de viviendas y superficies útiles							
Viviendas	1dorm	2dorm	3dorm	%	Nº	S _u m ² _u	
1/IPREM <2,5				0%	0	0	
2,5< 1/IPREM <3,5				0%	0	0	
3,5< 1/IPREM <4,5	20	29	9	100%	58	3.605	
S_u Total	20	29	9		58	3.605	
Nº Plazas aparcamiento						58	
Nº Plazas trasteros						20	
Locales comerciales						S _u m ² _u	0
Precio de mercado alquiler local comercial						€/m ² _u	3,50
Costes de promoción							
Presupuesto Ejecución material PEM						m ² _c	€/m ² _c
Plantas viviendas sobre rasante						4.727	720
Locales comerciales						0	360
Sótanos aparcamiento						1.910	375
Presupuesto de contrata PEC	19%	del PEM +	10%	IVA	5.392.674		
Gastos promoción	26%	del PEC					6.794.770
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 €/m ² _u							
Total						2.469.500	
						740.850	
						1.234.750	
						493.900	
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	1/IPREM <2,5			2,5< 1/IPREM <3,5		3,5< 1/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
6.794.770 €	2.469.500 €	3.397.385 €	927.885 €	813.354 €	16	1 dormitorio	225 €/m ² u-mes		1 dormitorio	300 €/m ² u-mes		1 dormitorio	375 €/m ² u-mes
						2 dormitorios	293 €/m ² u-mes		2 dormitorios	390 €/m ² u-mes		2 dormitorios	488 €/m ² u-mes
						3 dormitorios	360 €/m ² u-mes		3 dormitorios	480 €/m ² u-mes		3 dormitorios	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	TOTALES	Anual		Acumulado	Anual	Acumulado		
						Anual	Acumulado						
1						84.935	84.935			740.850		-84.935	-84.935
2			463.942	84.935		548.877	633.812			1.234.750		-548.877	-633.812
3			463.942	84.935	81.490	630.367	1.264.179	450.824	450.824	493.900		-179.543	-813.354
4				284.781	81.897	366.678	1.630.857	453.079	903.903			86.400	-726.954
5				279.785	82.307	362.092	1.992.948	455.344	1.359.247			93.252	-633.702
6		-30,0%		274.788	82.718	357.507	2.350.455	457.621	1.816.867			100.114	-533.588
7		-18,8%		269.792	83.132	352.924	2.703.380	459.909	2.276.776			106.984	-426.604
8		-11,1%		264.796	83.548	348.344	3.051.724	462.208	2.738.984			113.864	-312.739
9		-5,6%		259.800	83.965	343.765	3.395.489	464.519	3.203.504			120.754	-191.985
10		-1,6%		254.804	84.385	339.189	3.734.678	466.842	3.670.346			127.653	-64.333
11		1,5%		249.808	84.807	334.615	4.069.293	469.176	4.139.522			134.561	70.229
12		3,8%		244.812	85.231	330.043	4.399.336	471.522	4.611.044			141.479	211.708
13		5,7%		239.815	85.657	325.473	4.724.809	473.880	5.084.923			148.407	360.115
14		7,1%		234.819	86.086	320.905	5.045.714	476.249	5.561.173			155.344	515.459
15		8,3%		229.823	86.516	316.339	5.362.053	478.630	6.039.803			162.291	677.750
16		9,3%		224.827	86.949	311.776	5.673.829	481.023	6.520.826			169.248	846.998
17		10,1%		219.831	87.383	307.214	5.981.043	483.429	7.004.255			176.214	1.023.212
18		10,7%		214.835	87.820	302.655	6.283.698	485.846	7.490.100			183.191	1.206.403
19		11,3%		209.838	88.259	298.098	6.581.796	488.275	7.978.375			190.177	1.396.580
20		11,7%		204.842	88.701	293.543	6.875.339	490.716	8.469.092			197.173	1.593.753
21		12,5%			89.144	89.144	6.964.483	493.170	8.962.261			404.026	1.997.778
22		13,0%			89.590	89.590	7.054.073	495.636	9.457.897			406.046	2.403.824
23		13,5%			90.038	90.038	7.144.111	498.114	9.956.011			408.076	2.811.900
24		13,8%			90.488	90.488	7.234.599	500.604	10.456.615			410.116	3.222.016
25		14,1%			90.941	90.941	7.325.540	503.107	10.959.723			412.167	3.634.183
26		14,3%			91.395	91.395	7.416.935	505.623	11.465.346			414.228	4.048.411
40		15,5%			98.005	98.005	8.745.507	542.190	18.815.359			444.185	10.069.852
50		15,6%			103.017	103.017	9.752.917	569.918	24.388.623			466.901	14.635.705
60		15,6%			108.285	108.285	10.811.847	599.064	30.246.904			490.778	19.435.057
70		15,6%			113.823	113.823	11.924.930	629.700	36.404.779			515.877	24.479.848
75		15,6%			116.697	116.697	12.502.640	645.601	39.600.821			528.903	27.098.181