

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



Parcela A
Sector L'Alquería
Av. Comunitat d'Andalusia, 1

Sant Joan d'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	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 A. Sector L'Alquería de Sant Joan d'Alacant

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Alicante

MUNICIPIO

Sant Joan d'Alacant

PARCELA

A

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

59 viviendas

Parcela A · Sant Joan d'Alacant · ALICANTE

EMPLAZAMIENTO

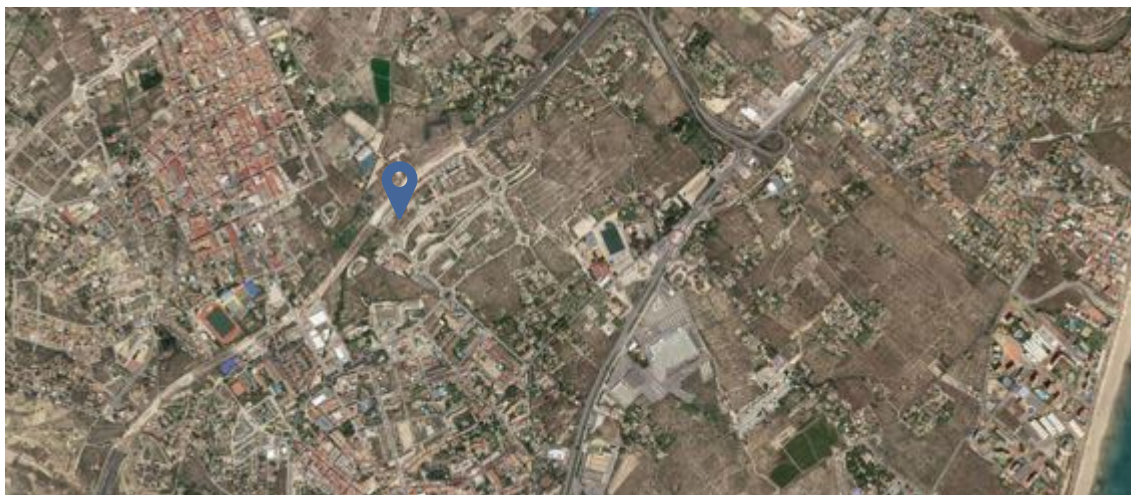


FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN D'ALACANT.



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA DENTRO DEL SECTOR L'ALQUERIA EN SANT JOAN D'ALACANT.



MEMORIA EXPLICATIVA

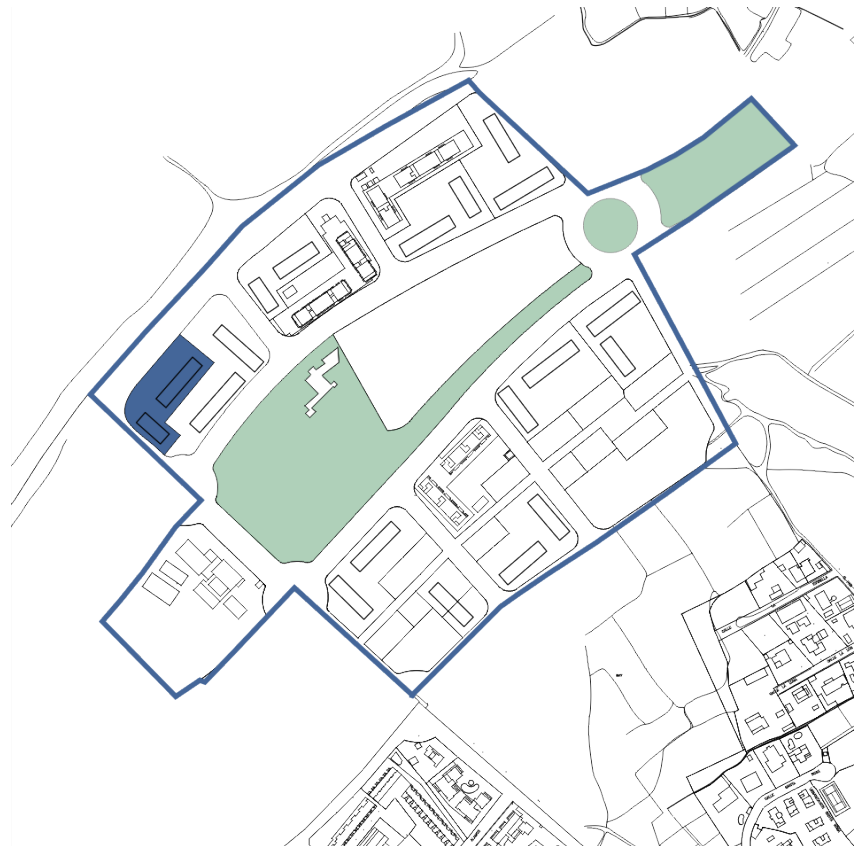
La parcela se ubica en suelo urbano, en el ámbito del sector L'Alqueria, situado en el municipio de Sant Joan d'Alacant, provincia de Alicante, de la Comunitat Valenciana. La solución tipológica utilizada es la de edificación abierta, desarrollada en dos piezas volumétricas diferenciadas, con un total de 6 plantas cada uno de los bloques exentos.

El ámbito en el que se ubica la parcela está totalmente urbanizado, cumpliendo la condición de solar. La solución planteada se ajusta a los condicionantes urbanísticos, atendiendo a las particularidades de orientación de la parcela, resolviendo viviendas de diferentes tipologías.

La parcela A, con una superficie de 3.888,19 m², se ubica en la avenida Comunitat d'Andalusia nº 1, y la solución planteada resuelve un programa de viviendas y locales sin uso en las plantas bajas y diferentes tipos de viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios en las 5 plantas superiores, con un total de 59 viviendas. En el sótano primero se ubican 66 plazas de aparcamiento y 11 locales para trastero.

El entorno de la parcela 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	03119
POBLACIÓN 2021	24.363 hab.
DIRECCIÓN	Av. Comunitat d'Andalusia, 1 Sant Joan d'Alacant. Alicante
SECTOR	L'Alqueria
REFERENCIA CATASTRAL	4147401YH2544N0001GT
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B4 (Alt. ≈ 50 m)

Datos registrales

FINCA	26286
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2681 Libro: 463 Folio: 103
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Alicante 5

Parcela A · Sant Joan d'Alacant · ALICANTE

EL MUNICIPIO

Vulnerabilidad (VEUS)¹

Espacio urbano sensible:	NO
Tipología de vulnerabilidad:	VULNERABILIDAD RESIDUAL
Puntuación total por sección censal:	31,09

Necesidad de vivienda

ANHA: ²	ALTA (2,33 %)
Oferta de vivienda protegida: ³	21
Número de demandantes: ³	291

Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	7,60 €/m ² ·mes
	Renta media comercial:	3,00 €/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	IES Luis García Berlanga (350 m / 4 min)
	2	CEIP Rajoletes (1,5 km / 18 min)
Cultural	3	Torre de Ansaldo. Centro de Interpretación de la Huerta (700 m / 8 min)
	4	Biblioteca Pública Sant Joan d'Alacant (1,2 km / 14 min)
Deportivo	5	Club de pádel El Salt (900 m / 11 min)
	6	Polideportivo de San Juan de Alicante (1,3 km / 15 min)
Sanitario		Centro de Salud Mutxamel (3,1 km / 7 min)
		Hospital Universitario San Juan de Alicante (4,5 km / 10 min)
Comercial	7	Supermercado Aldi (1,1 km / 14 min)
	8	Supermercado Dia (1,3 km / 16 min)
	9	Supermercado Consum (1,3 km / 16 min)
	10	Centro Comercial Carrefour San Juan de Alicante (1,5 km / 17 min)

Comunicaciones:

11 Parada bus línea 23 (1,1 km / 13 min)

Espacios verdes:

12 Parque Sociedad Musical La Paz (230 m / 3 min)





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parcela A. Sector L'Alqueria de Sant Joan d'Alacant

SUELO FINALISTA: (*)	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	3.888,19 m ²
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 5.482,35 m ² Terciario: 388,82 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (*)	Suelo urbano
CALIFICACIÓN: (*)	Edificación abierta (EDA-2)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (*)	Edificación aislada / Bloque exento
USO DOMINANTE:	Residencial múltiple
USO COMPATIBLE:	Terciario (excepto incompatibles) dotacional y aparcamiento.

Planeamiento vigente

- Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Plan General, con aprobación definitiva por parte de la CTU, de fecha 30-09-2013, BOP nº 211-1 de 6-11-2013 y en vigor desde 23-11-2013.

Ordenanzas particulares

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Sobre rasante: (*)	60 %
	Bajo rasante: (*)	100 %
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Residencial:	≤ 1,41 m ² t/m ² s
	Terciario:	≥ 0,1 m ² t/m ² s
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda (mínimo 1/50m ² t excepto EC)	
Parcela mínima:	500 m ²	Nº máximo de viviendas: (*) ---
Fachada mínima:	15 m	Nº máximo de plantas: (*) PB+5
Círculo inscrito mínimo:	20 m	Altura de cornisa (altura máxima): (*) 21,30 m
		Altura máxima PB: 4,50 m
Separación a lindes frontales:	3 m	Viviendas en PB: Sí
Separación al resto de lindes:	5 m	Aprovechamiento bajo cubierta: No
Separación a edificios:	5 m; H/3	Áticos: No
		Retranqueo ático fachada: ---
		Voladizos: ≤ 0,90 m (ancho calle ≥ 9 m)

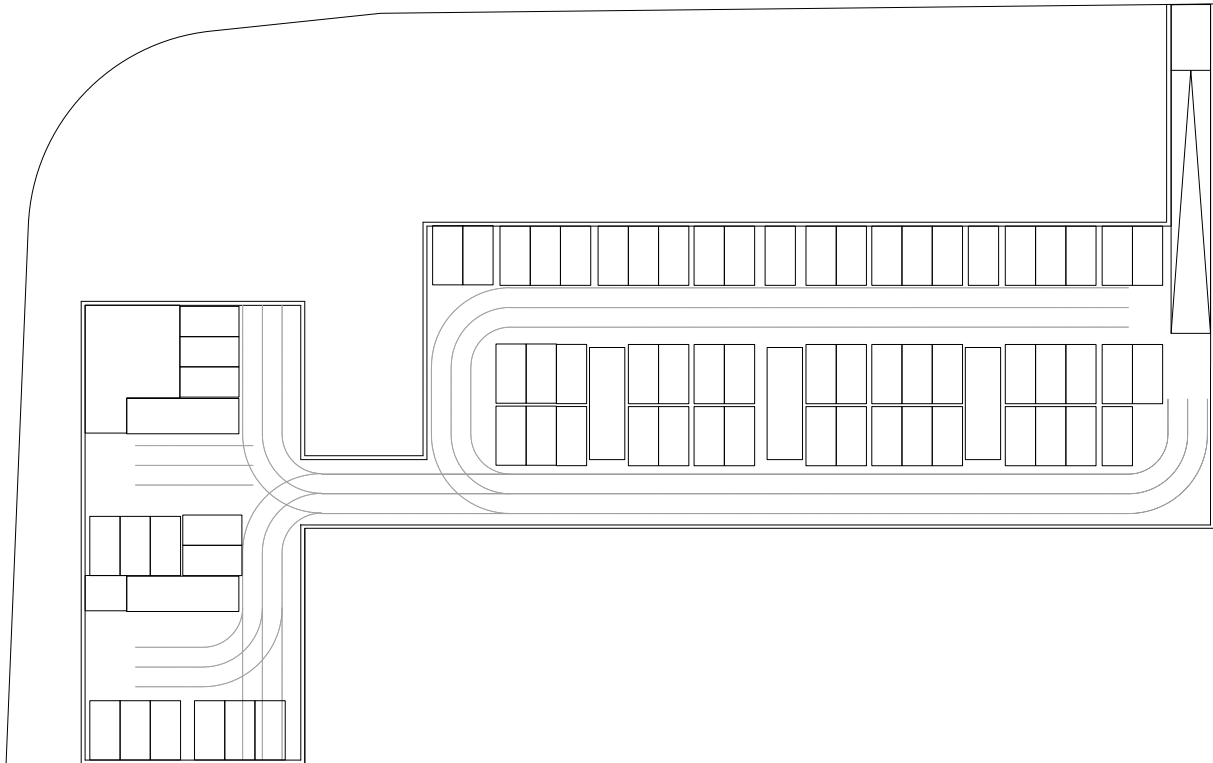
(*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio.



PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

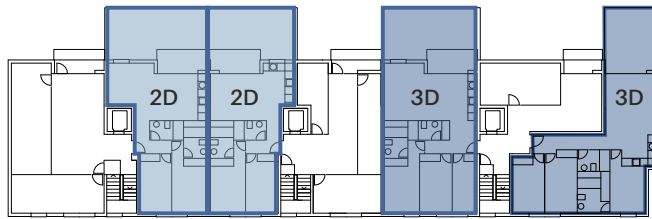
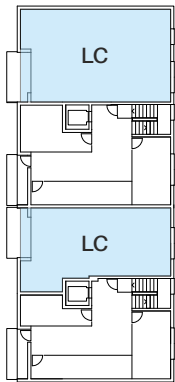
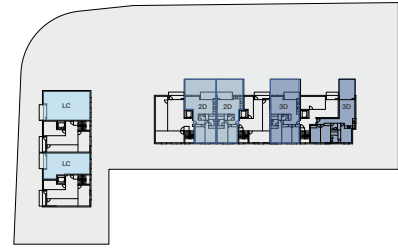
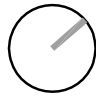
	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m ²)	Nº	Sc (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	1D (50 m ²)	2D (65 m ²)	3D (80 m ²)	Nº	Su (m ²)	Sc (m ²)
Sótano 1	66	1.921	11	227								
Planta baja					350	389		2	2	4	290	610
Planta 1							1	6	4	11	760	974
Planta 2							1	6	4	11	760	974
Planta 3							1	6	4	11	760	974
Planta 4							1	6	4	11	760	974
Planta 5							1	6	4	11	760	974
TOTAL	66	1.921	11	227	350	389	5	32	22	59	4.090	5.480
							8%	54%	38%	100%		

SÓTANO 1



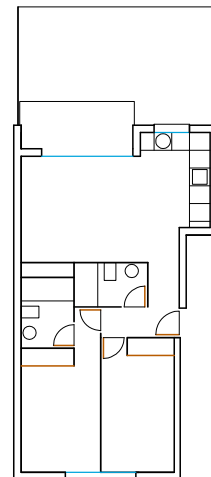
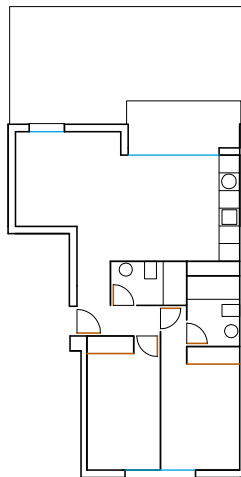


PLANTA BAJA



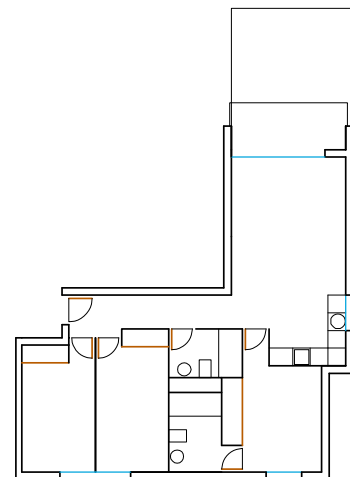
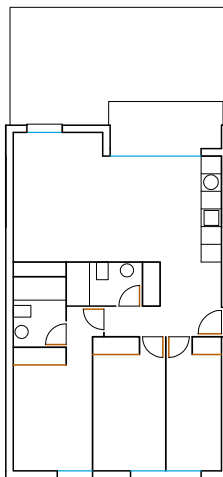
PLANTA VIVIENDA 2D (tipo 1)

PLANTA VIVIENDA 2D (tipo 2)



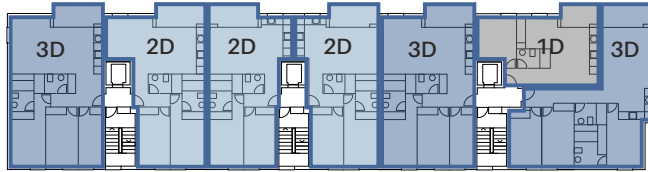
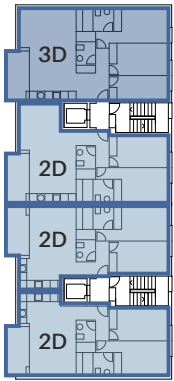
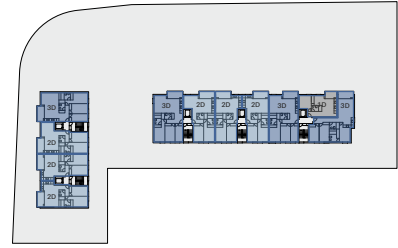
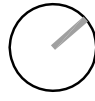
PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 1)

PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 2)

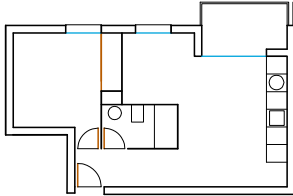




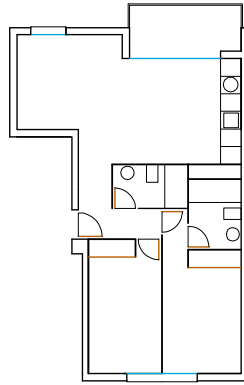
PLANTA TIPO 1° a 5º



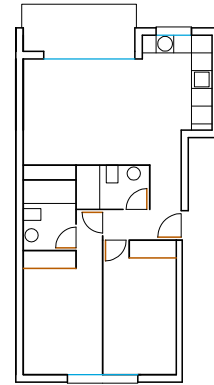
PLANTA VIVIENDA 1D



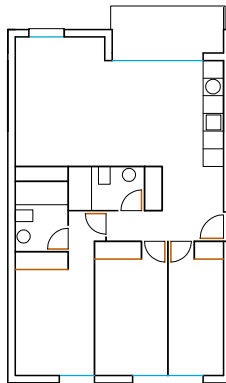
PLANTA VIVIENDA 2D (tipo 1)



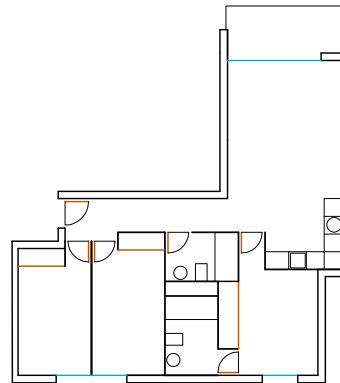
PLANTA VIVIENDA 2D (tipo 2)



PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 1)



PLANTA VIVIENDA 3D (tipo 2)





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	
5	32	22	59	4.090 m ² _u
8%	54%	38%		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	66	1.921 m ² _c
TRASTEROS	11	227 m ² _c
COMERCIAL	2	350 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	7,6	380	494	608	114	36

RENTAS LOCALES COMERCIALES

3,00 €/ m²_u

4 Coste de la promoción

7.926.753 €

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 de las ayudas		2.731.000 €
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	819.300 €
	50% con certificaciones de obra	1.365.500 €
	20% con la calificación definitiva	546.200 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	3.963.376 €
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	13,5 %
	75 años	13,6 %
COSTE NO FINANCIADO:	1.232.376 €	
ACTIVOS PROPIOS:	1.112.614 €	Recuperados en el año 19



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO							Detallada
Municipio / Parcela	Sant Joan - Parcela A Sector Alquería						
Precio medio de mercado						€/m ² u mes	7,60
S _c Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante						m ² c	5.869
Relación entre la superficie Construida y Util de viviendas							0,75
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	0	
3,5< I/IPREM <4,5	5	32	22	100%	59	4.090	
S_u Total	5	32	22		59	4.090	
Nº Plazas aparcamiento							66
Nº Plazas trasteros							11
Locales comerciales						S _u m ² u	350
Precio de mercado alquiler local comercial						€/m ² u	3,00
Costes de promoción							
Presupuesto Ejecución material PEM						m ² c	€/m ² c
Plantas viviendas sobre rasante						5.480	720
Locales comerciales						389	360
Sótanos aparcamiento						1.921	375
Presupuesto de contrata PEC	+	19%	del PEM +	10%	IVA		6.291.074
Gastos promoción	+	26%	del PEC				7.926.753
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 €/m² u							
Total							2.731.000
	30% con la cesión de suelo						819.300
	50% con certificaciones de obra						1.365.500
	20% con la calificación definitiva						546.200
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
7.926.753 €	2.731.000 €	3.963.376 €	1.232.376 €	1.112.614 €	19	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			99.084		99.084			819.300	-99.084	-99.084	
2		616.188	99.084		715.273	814.357		1.365.500	-715.273	-814.357	
3		616.188	99.084	82.895	798.168	1.612.525	499.911	499.911	546.200	-298.257	-1.112.614
4			332.224	83.309	415.534	2.028.058	502.410	1.002.321		86.876	-1.025.738
5			326.396	83.726	410.122	2.438.180	504.922	1.507.243		94.800	-930.937
6	-37,0%		320.567	84.145	404.712	2.842.892	507.447	2.014.689		102.735	-828.202
7	-25,3%		314.739	84.565	399.304	3.242.196	509.984	2.524.673		110.680	-717.523
8	-17,1%		308.910	84.988	393.898	3.636.094	512.534	3.037.207		118.635	-598.887
9	-11,1%		303.082	85.413	388.495	4.024.589	515.097	3.552.304		126.602	-472.285
10	-6,7%		297.253	85.840	383.093	4.407.683	517.672	4.069.976		134.579	-337.707
11	-3,3%		291.425	86.269	377.694	4.785.377	520.260	4.590.236		142.566	-195.141
12	-0,6%		285.596	86.701	372.297	5.157.674	522.862	5.113.098		150.565	-44.576
13	1,4%		279.768	87.134	366.902	5.524.576	525.476	5.638.574		158.574	113.998
14	3,1%		273.939	87.570	361.509	5.886.085	528.103	6.166.677		166.594	280.592
15	4,5%		268.111	88.008	356.119	6.242.204	530.744	6.697.421		174.625	455.218
16	5,6%		262.282	88.448	350.730	6.592.934	533.398	7.230.819		182.668	637.885
17	6,6%		256.454	88.890	345.344	6.938.277	536.065	7.766.884		190.721	828.606
18	7,3%		250.625	89.335	339.960	7.278.237	538.745	8.305.628		198.785	1.027.391
19	8,0%		244.797	89.781	334.578	7.612.815	541.439	8.847.067		206.861	1.234.252
20	8,5%		238.968	90.230	329.198	7.942.014	544.146	9.391.213		214.947	1.449.199
21	9,5%			90.681	90.681	8.032.695	546.867	9.938.080		456.185	1.905.385
22	10,2%			91.135	91.135	8.123.829	549.601	10.487.681		458.466	2.363.851
23	10,7%			91.590	91.590	8.215.420	552.349	11.040.029		460.759	2.824.610
24	11,2%			92.048	92.048	8.307.468	555.111	11.595.140		463.062	3.287.672
25	11,5%			92.509	92.509	8.399.977	557.886	12.153.026		465.378	3.753.050
26	11,8%			92.971	92.971	8.492.948	560.676	12.713.702		467.705	4.220.754
40	13,3%			99.695	99.695	9.844.426	601.224	20.863.990		501.530	11.019.564
50	13,5%			104.793	104.793	10.869.205	631.971	27.044.075		527.178	16.174.870
60	13,5%			110.152	110.152	11.946.393	664.290	33.540.211		554.138	21.593.818
70	13,5%			115.786	115.786	13.078.667	698.262	40.368.560		582.476	27.289.893
75	13,6%			118.709	118.709	13.666.337	715.894	43.912.590		597.185	30.246.253