

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



Parcela F  
Sector L'Alquería  
Av. Comunitat d'Aragó, 5

**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 F. Sector L'Alquería de Sant Joan d'Alacant**

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Alicante

MUNICIPIO

Sant Joan d'Alacant

PARCELA

F

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

68 viviendas

Parcela F · 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

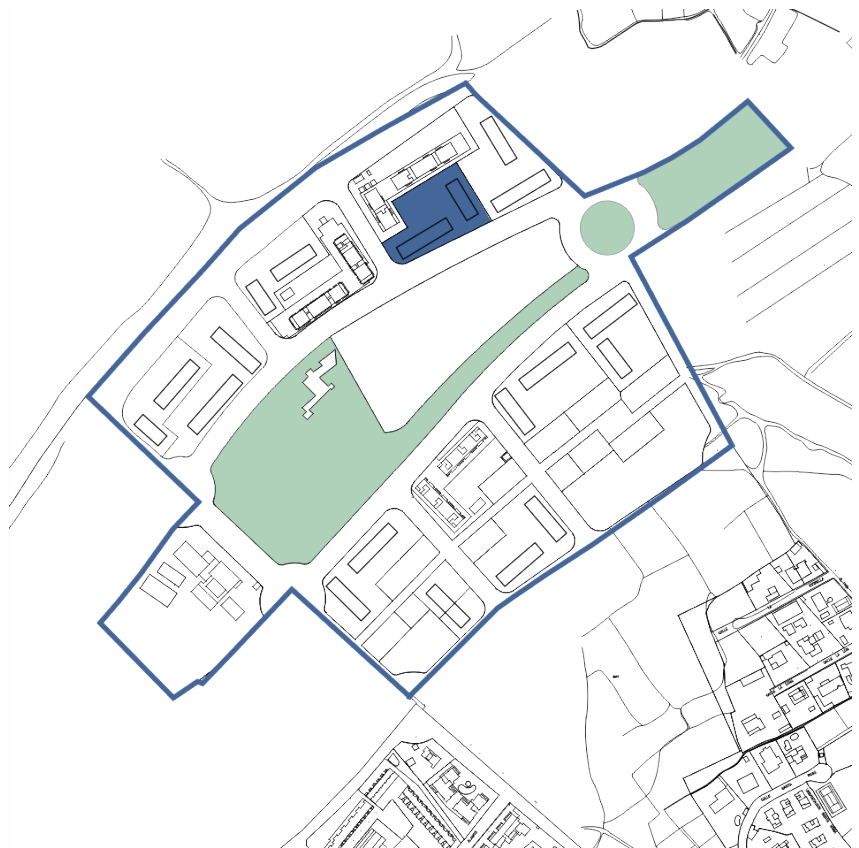
La parcela se ubica en suelo urbano, en el ámbito del sector L'Alqueria, situado en el municipio de Sant Joan d'Alacant, provincia de Alicante, de la Comunitat Valenciana. La solución tipológica utilizada es la de edificación abierta, desarrollada en dos piezas volumétricas diferenciadas, con un total 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 F, con una superficie de 4.663,19 m<sup>2</sup>, se ubica en la Avenida Comunitat d'Aragó nº 5, 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 68 viviendas. En el sótano primero se ubican 71 plazas de aparcamiento y 17 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'Aragó, 5 Sant Joan d'Alacant. Alicante
SECTOR	L'Alqueria
REFERENCIA CATASTRAL	4349903YH2544N0001QT
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B4 (Alt. ≈ 50 m)

## Datos registrales

FINCA	26291
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2681    Libro: 463    Folio: 117
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Alicante 5

Parcela F · Sant Joan d'Alacant · ALICANTE

# EL MUNICIPIO

## Vulnerabilidad (VEUS)<sup>1</sup>

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

## Necesidad de vivienda

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

## Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	7,60 €/m <sup>2</sup> ·mes
	Renta media comercial:	3,00 €/m <sup>2</sup> ·mes

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.



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





## Dotaciones y equipamiento

### Equipamiento básico:

<b>Educativo</b>	1	IES Luis García Berlanga (350 m / 4 min)
	2	CEIP Rajoletes (1,5 km / 18 min)
<b>Cultural</b>	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)
<b>Deportivo</b>	5	Club de pádel El Salt (900 m / 11 min)
	6	Polideportivo de San Juan de Alicante (1,3 km / 15 min)
<b>Sanitario</b>		Centro de Salud Mutxamel (3,1 km / 7 min)
		Hospital Universitario San Juan de Alicante (4,5 km / 10 min)
<b>Comercial</b>	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 F. Sector L'Alqueria de Sant Joan d'Alacant

SUELO FINALISTA: (*)	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	4.663,19 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 6.575,10 m <sup>2</sup> Terciario: 466,32 m <sup>2</sup>
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.

Parcela F · Sant Joan d'Alacant · ALICANTE

## 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 <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Terciario:	≥ 0,1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda (mínimo 1/50m <sup>2</sup> t excepto EC)	
Parcela mínima:	500 m <sup>2</sup>	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)

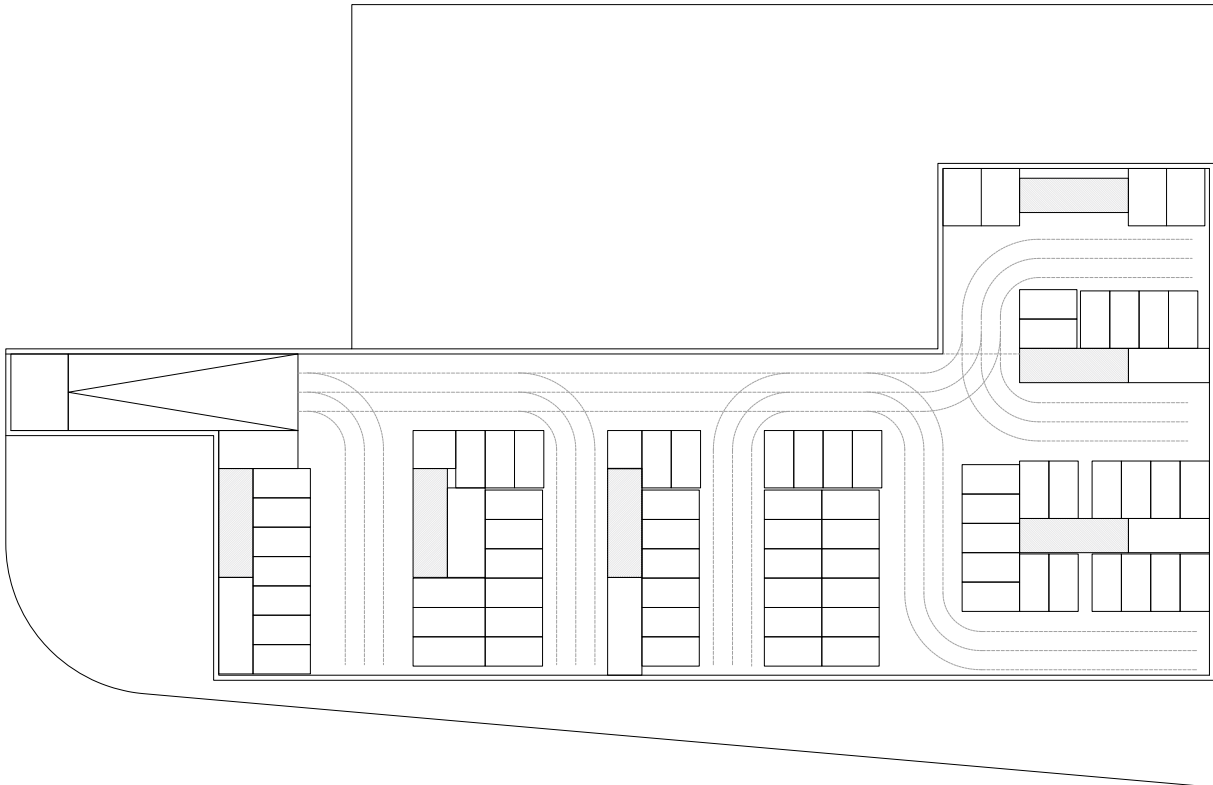
(\*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio.



# PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m <sup>2</sup> )	Nº	Sc (m <sup>2</sup> )	Su (m <sup>2</sup> )	Sc (m <sup>2</sup> )	1D (50 m <sup>2</sup> )	2D (65 m <sup>2</sup> )	3D (80 m <sup>2</sup> )	Nº	Su (m <sup>2</sup> )	Sc (m <sup>2</sup> )
Sótano 1	71	2.464	17	132								
Planta baja					387	430		3		3	195	791
Planta 1							1	8	4	13	890	1.142
Planta 2							1	8	4	13	890	1.142
Planta 3							1	8	4	13	890	1.142
Planta 5							1	8	4	13	890	1.142
Planta 5							1	8	4	13	890	1.142
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>2.464</b>	<b>17</b>	<b>132</b>	<b>387</b>	<b>430</b>	<b>5</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>68</b>	<b>4.645</b>	<b>6.501</b>
							7%	63%	29%	100%		

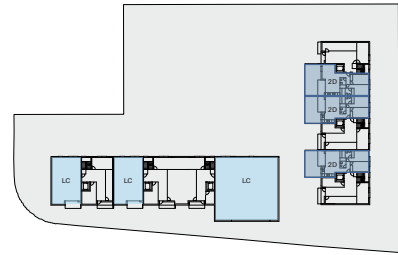
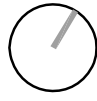
## SÓTANO 1





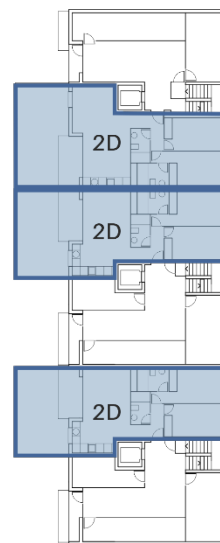
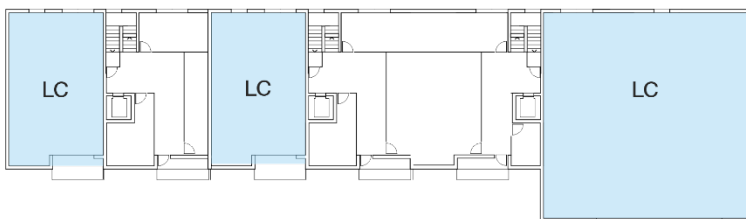
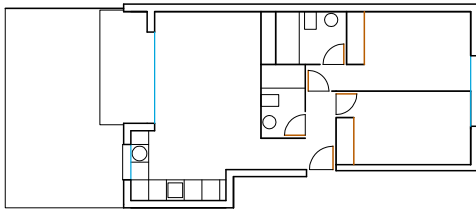


# PLANTA BAJA



Parcela F · Sant Joan d'Alacant · ALICANTE

# PLANTA VIVIENDA 2D

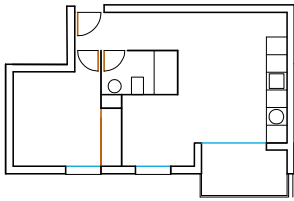




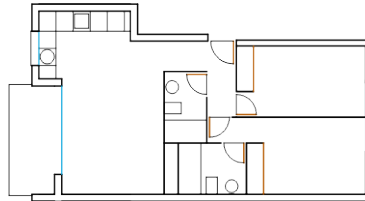
PLANTA TIPO 1º a 5º



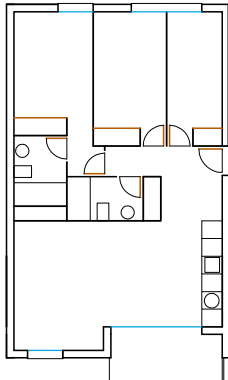
PLANTA VIVIENDA 1D



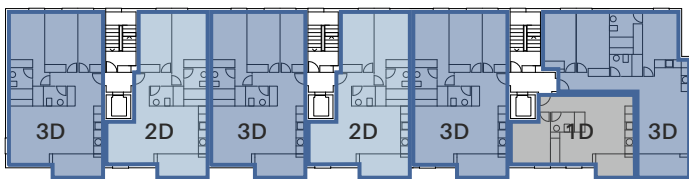
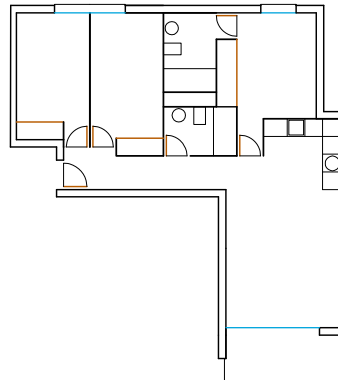
PLANTA VIVIENDA 2D



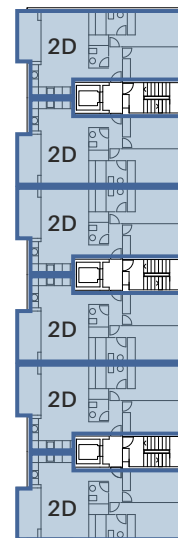
PLANTA VIVIENDA 3D (opción 1)



PLANTA VIVIENDA 3D (opción 2)



TIPO 1D





# ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

## 1 Distribución por tipo de vivienda

Nº VIVIENDAS POR TIPO				SUPERFICIE ÚTIL
1 DORMITORIO < 55 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	2 DORMITORIOS 60 - 65 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	3 DORMITORIOS 75 - 80 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	TOTAL	
5	43	20	68	4.645 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>
7%	63%	29%		

## 2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	71	2.464 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
TRASTEROS	17	132 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
COMERCIAL	3	387 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>

## 3 Rentas máximas protegidas

RENTAS PROTEGIDAS						
MENSUAL €/mes						
RÉGIMEN	€/ m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	VIVIENDAS			APARCAMIENTO	TRASTEROS
		1 dorm. < 55 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	2 dorm. 60 - 65 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	3 dorm. 75 - 80 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	25 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	8 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>
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 €/ m<sup>2</sup><sub>u</sub>

## 4 Coste de la promoción

9.499.407 €

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		<b>3.131.500 €</b>
Ayudas por tipo vivienda	1 dorm. < 55 m <sup>2</sup> u	35.000 €/viv
	2 dorm. entre 60 y 65 m <sup>2</sup> u	45.500 €/viv
	3 dorm. entre 75 y 80 m <sup>2</sup> u	50.000 €/viv
Momento de abono de las ayudas	30% con la cesión de suelo	939.450 €
	50% con certificaciones de obra	1.565.750 €
	20% con la calificación definitiva	626.300 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	<b>4.749.703 €</b>
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
<b>TOTAL: 1.405 €/viv año</b>	

\* 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	<b>11,6 %</b>
	75 años	<b>11,8 %</b>
COSTE NO FINANCIADO:	<b>1.618.203 €</b>	
ACTIVOS PROPIOS:	<b>1.499.500 €</b>	Recuperados en el año 21



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO							Detallada
Municipio / Parcela	Sant Joan - Parcela F Sector Alquilería						
Precio medio de mercado						€/m <sup>2</sup> mes	7,60
S <sub>c</sub> Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante						m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	6.931
Relación entre la superficie Construida y Util de viviendas							0,71
<b>Nº de viviendas y superficies útiles</b>							
<b>Viviendas</b>	1dorm	2dorm	3dorm	%	Nº	S <sub>u</sub> m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	
I/IPREM <2,5				0%	0	0	
2,5< I/IPREM <3,5				0%	0	0	
3,5< I/IPREM <4,5	5	43	20	100%	68	4.645	
<b>S<sub>u</sub> Total</b>	<b>5</b>	<b>43</b>	<b>20</b>		<b>68</b>	<b>4.645</b>	
<b>Nº Plazas aparcamiento</b>							71
<b>Nº Plazas trasteros</b>							17
<b>Locales comerciales</b>							S <sub>u</sub> m <sup>2</sup> <sub>u</sub> 387
Precio de mercado alquiler local comercial							€/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> 3,00
<b>Costes de promoción</b>							
<b>Presupuesto Ejecución material PEM</b>						m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	€/m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
Plantas viviendas sobre rasante						6.501	720
Locales comerciales						430	360
Sótanos aparcamiento						2.464	375
<b>Presupuesto de contrata PEC</b> +	19%	del PEM +	10%	IVA			7.539.212
<b>Gastos promoción</b> +	26%	del PEC					9.499.407
Importe financiado = 50% del coste de construcción							
Tasa interés del préstamo							2,5%
Plazo amortización con carencia de principal de 3 años							20 años
<b>Gastos explotación</b>							
							€/ Viv/año
IBI							475
Gastos de comunidad (20% en rentas)							480
Mantenimiento, 2ª ocupación, reclamaciones							300
Seguro impagos, gestión alquileres							150
<b>Total anual</b>							<b>1.405</b>
Ocupación media anual							95%
<b>Ayudas menor de 50000€/Viv y 700 €/m<sup>2</sup>u</b>							
<b>Total</b>							<b>3.131.500</b>
	30% con la cesión de suelo						939.450
	50% con certificaciones de obra						1.565.750
	20% con la calificación definitiva						626.300
<b>Actualizaciones</b>							
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 <sup>2</sup> u-año	Renta anual	72,00 €/m <sup>2</sup> u-año	Renta anual	90,00 €/m <sup>2</sup> u-año	
9.499.407 €	3.131.500 €	4.749.703 €	1.618.203 €	1.499.500 €	21	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	225 €/m <sup>2</sup> u-mes 293 €/m <sup>2</sup> u-mes 360 €/m <sup>2</sup> u-mes	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	300 €/m <sup>2</sup> u-mes 390 €/m <sup>2</sup> u-mes 480 €/m <sup>2</sup> u-mes	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	375 €/m <sup>2</sup> u-mes 488 €/m <sup>2</sup> u-mes 600 €/m <sup>2</sup> 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			118.743			118.743	118.743			939.450	-118.743	-118.743
2			809.102	118.743		927.844	1.046.587			1.565.750	-927.844	-1.046.587
3			809.102	118.743	95.540	1.023.384	2.069.971	570.471	570.471	626.300	-452.913	-1.499.500
4				398.137	96.018	494.155	2.564.126	573.324	1.143.795		79.169	-1.420.331
5				391.152	96.498	487.650	3.051.776	576.190	1.719.986		88.541	-1.331.790
6				384.167	96.980	481.147	3.532.923	579.071	2.299.057		97.924	-1.233.866
7		-32,3%		377.182	97.465	474.648	4.007.571	581.967	2.881.023		107.319	-1.126.547
8		-23,5%		370.197	97.953	468.150	4.475.720	584.877	3.465.900		116.727	-1.009.820
9		-17,0%		363.213	98.442	461.655	4.937.375	587.801	4.053.701		126.146	-883.674
10		-12,1%		356.228	98.934	455.162	5.392.538	590.740	4.644.441		135.578	-748.097
11		-8,3%		349.243	99.429	448.672	5.841.210	593.694	5.238.134		145.022	-603.075
12		-5,3%		342.258	99.926	442.184	6.283.394	596.662	5.834.796		154.478	-448.598
13		-3,0%		335.273	100.426	435.699	6.719.093	599.645	6.434.442		163.946	-284.651
14		-1,0%		328.288	100.928	429.216	7.148.309	602.644	7.037.085		173.427	-111.224
15		0,6%		321.303	101.433	422.736	7.571.046	605.657	7.642.742		182.921	71.697
16		1,9%		314.319	101.940	416.258	7.987.304	608.685	8.251.427		192.427	264.123
17		3,0%		307.334	102.450	409.783	8.397.087	611.729	8.863.156		201.945	466.068
18		3,9%		300.349	102.962	403.311	8.800.398	614.787	9.477.943		211.476	677.545
19		4,7%		293.364	103.477	396.841	9.197.239	617.861	10.095.804		221.020	898.565
20		5,4%		286.379	103.994	390.373	9.587.612	620.950	10.716.755		230.577	1.129.143
21		6,6%			104.514	390.373	9.977.926	624.055	11.340.810		239.651	1.368.884
22		7,5%			105.037	390.373	10.368.263	627.175	11.967.985		248.725	1.608.609
23		8,1%			105.562	390.373	10.758.825	630.311	12.598.296		257.799	1.848.334
24		8,7%			106.090	390.373	11.149.287	633.463	13.231.759		266.873	2.088.059
25		9,1%			106.620	390.373	11.539.749	636.630	13.868.390		275.947	2.327.784
26		9,5%			107.153	390.373	11.930.211	639.813	14.508.203		285.021	2.567.509
40		11,4%			114.903	390.373	11.780.223	686.085	23.808.880		571.183	12.028.657
50		11,6%			120.779	390.373	12.961.325	721.172	30.861.266		600.393	17.899.941
60		11,7%			126.955	390.373	14.202.828	758.053	38.274.311		631.097	24.071.483
70		11,8%			133.448	390.373	15.507.823	796.820	46.066.461		663.372	30.558.638
75		11,8%			136.818	390.373	16.185.137	816.940	50.110.720		680.123	33.925.583