

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



Parcela G
Sector L'Alquería
Av. Comunitat d'Aragó, 7

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Alicante

MUNICIPIO

Sant Joan d'Alacant

PARCELA

G

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

79 viviendas

EMPLAZAMIENTO

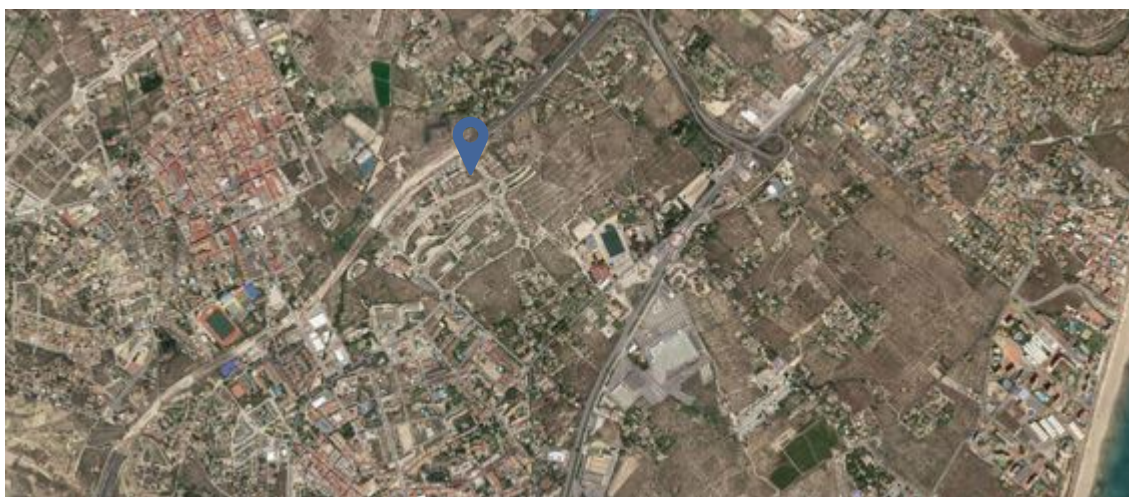


FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN D'ALACANT.



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



MEMORIA EXPLICATIVA

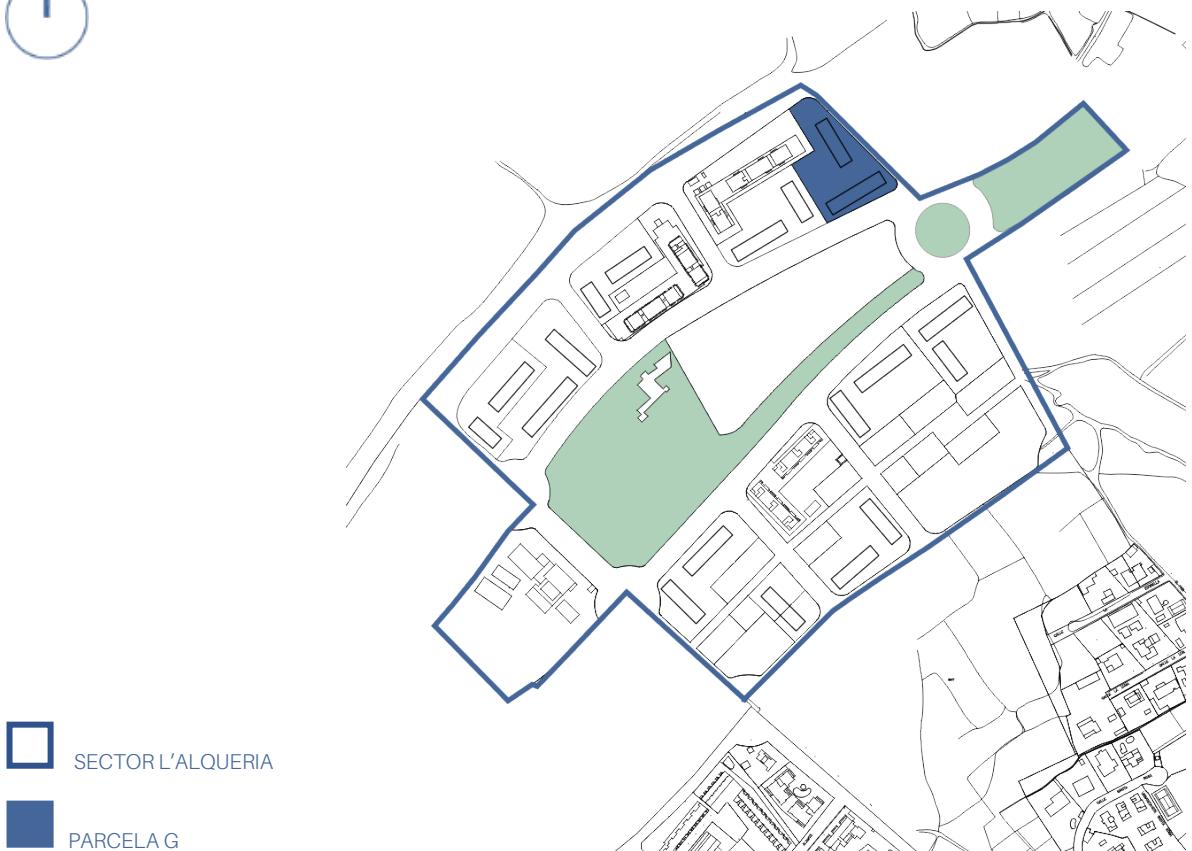
La parcela se ubica en suelo urbano, en el ámbito del sector L'Alqueria, situado en el municipio de Sant Joan d'Alacant, provincia de Alicante, de la Comunitat Valenciana. La solución tipológica utilizada es la de edificación abierta, desarrollada en dos piezas volumétricas diferenciadas, con un total 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 G, con una superficie de 5.494,00 m²., se ubica en la Avenida Comunitat d'Aragó nº 7, 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 79 viviendas. En el sótano primero se ubican 81 plazas de aparcamiento y 7 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, 7 Sant Joan d'Alacant. Alicante
SECTOR	L'Alqueria
REFERENCIA CATASTRAL	4349902YH2544N0001GT
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B4 (Alt. ≈ 50 m)

Datos registrales

FINCA	26292
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2681 Libro: 463 Folio: 119
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Alicante 5

Parcela G · 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 G. Sector L'Alqueria de Sant Joan d'Alacant

SUELO FINALISTA: (*)	SI
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	5.494,00 m ²
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 7.746,54 m ² Terciario: 549,40 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.

Parcela G · 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 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)

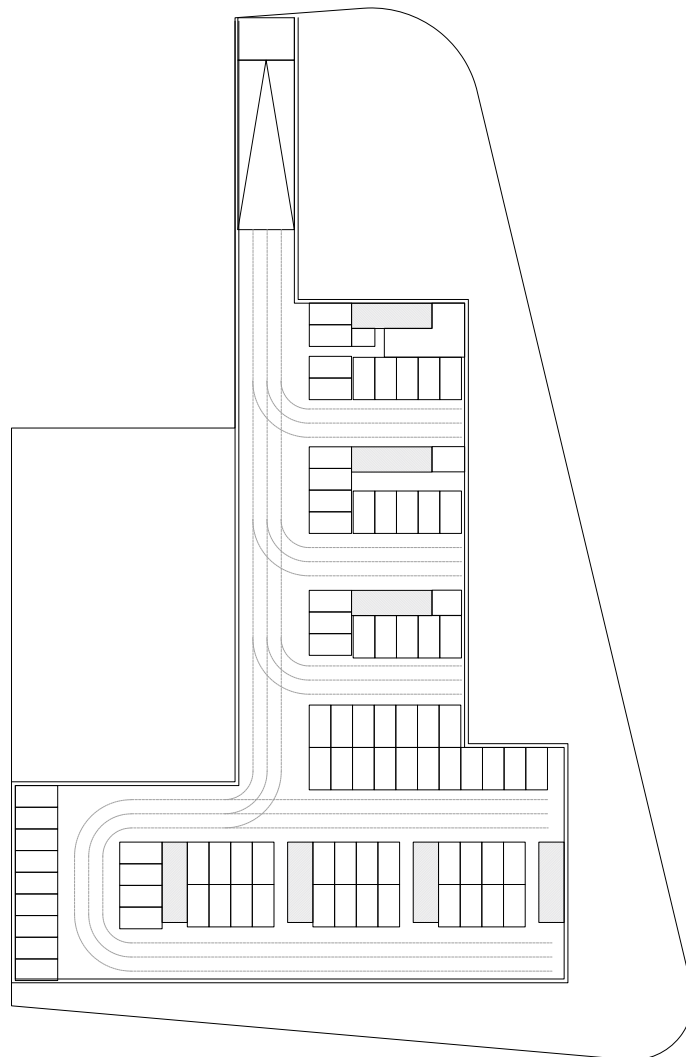
(*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio.



PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

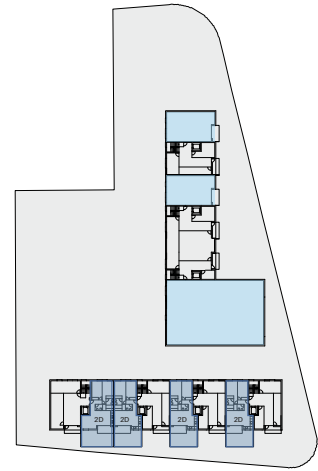
	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m ²)	Nº	Sc (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	1D (50 m ²)	2D (65 m ²)	3D (80 m ²)	Nº	Su (m ²)	Sc (m ²)
Sótano 1	81	2.772	7	58								
Planta baja					495	550		4		4	260	998
Planta 1							1	9	5	15	1.030	1.331
Planta 2							1	9	5	15	1.030	1.331
Planta 3							1	9	5	15	1.030	1.331
Planta 4							1	9	5	15	1.030	1.331
Planta 5							1	9	5	15	1.030	1.331
TOTAL	81	2.772	7	58	495	550	5	49	25	79	5.435	7.653
							6%	62%	32%	100%		

SÓTANO 1

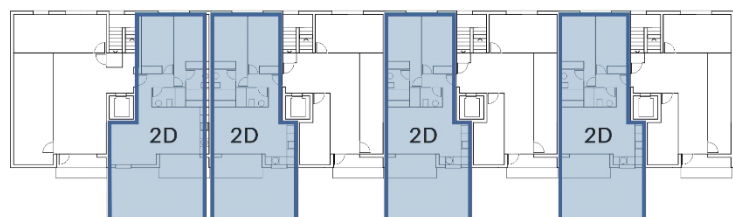
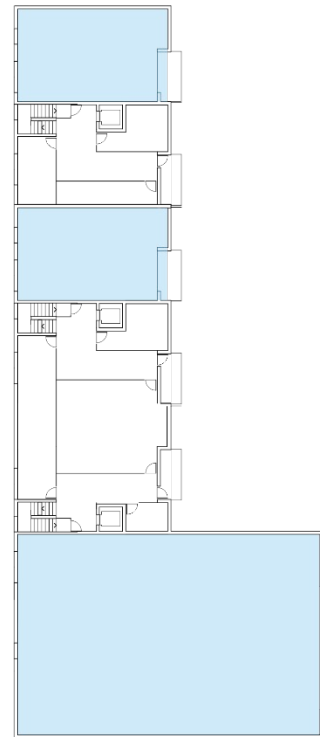
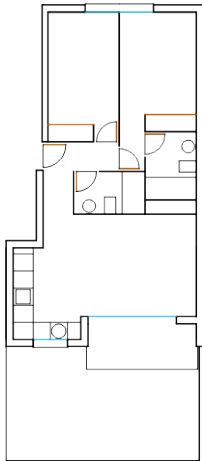




PLANTA BAJA



PLANTA VIVIENDA 2D

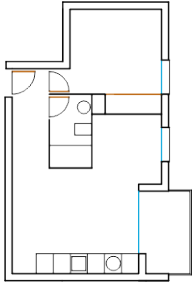




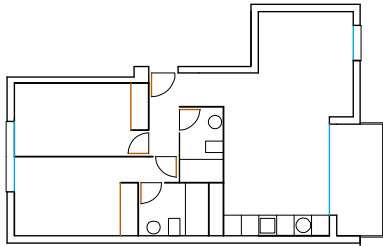
PLANTA TIPO 1° a 5º



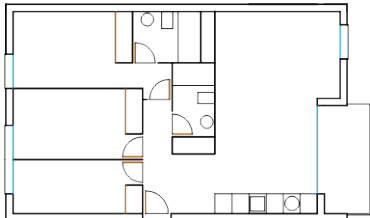
PLANTA VIVIENDA 1D



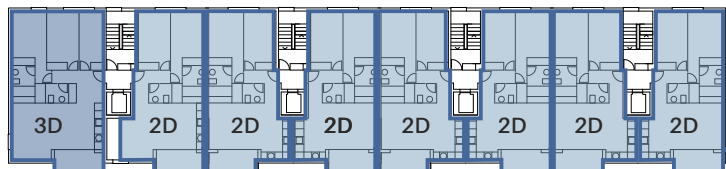
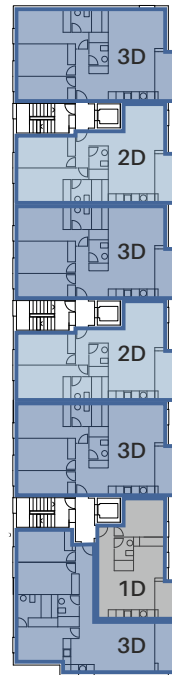
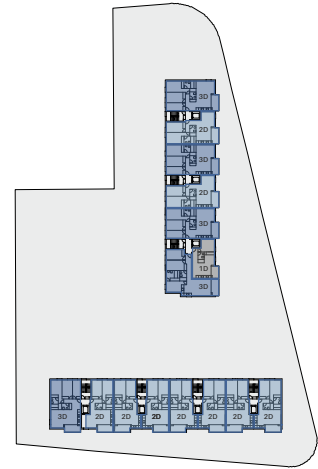
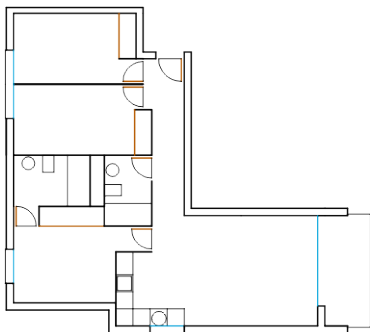
PLANTA VIVIENDA 2D



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	49	25	79	5.435 m ² _u
6%	62%	32%		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	81	2.772 m ² _c
TRASTEROS	7	58 m ² _c
COMERCIAL	3	495 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

11.129.186 €

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		3.654.500 €
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	1.096.350 €
	50% con certificaciones de obra	1.827.250 €
	20% con la calificación definitiva	730.900 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	5.564.593 €
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	11,4 %
	75 años	11,5 %
COSTE NO FINANCIADO:	1.910.093 €	
ACTIVOS PROPIOS:	1.775.775 €	Recuperados en el año 21



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO							Detallada
Municipio / Parcela	Sant Joan - Parcela G Sector Alquería						
Precio medio de mercado						€/m ² u mes	7,60
S _c Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante						m ² c	8.203
Relación entre la superficie Construida y Util de viviendas							0,71
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	49	25	100%	79	5.435	
S_u Total	5	49	25		79	5.435	
Nº Plazas aparcamiento						81	
Nº Plazas trasteros						7	
Locales comerciales						S _u m ² u	495
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						7.653	720
Locales comerciales						550	360
Sótanos aparcamiento						2.772	375
Presupuesto de contrata PEC	19%	del PEM +	10%	IVA			8.832.687
Gastos promoción	26%	del PEC					11.129.186
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							3.654.500
	30% con la cesión de suelo						1.096.350
	50% con certificaciones de obra						1.827.250
	20% con la calificación definitiva						730.900
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	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
11.129.186 €	3.654.500 €	5.564.593 €	1.910.093 €	1.775.775 €	21	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			139.115		139.115			1.096.350	-139.115	-139.115	
2		955.046	139.115		1.094.161			1.827.250	-1.094.161	-1.233.276	
3		955.046	139.115	110.995	1.205.156	2.438.432	662.657	662.657	730.900	-542.499	-1.775.775
4			466.444	111.550	577.994	3.016.426	665.971	1.328.628		87.977	-1.687.798
5			458.261	112.108	570.368	3.586.794	669.301	1.997.929		98.932	-1.588.865
6			450.077	112.668	562.746	4.149.540	672.647	2.670.576		109.902	-1.478.964
7	-33,3%		441.894	113.232	555.126	4.704.666	676.010	3.346.586		120.885	-1.358.079
8	-24,4%		433.711	113.798	547.509	5.252.174	679.390	4.025.977		131.882	-1.226.198
9	-17,9%		425.528	114.367	539.894	5.792.069	682.787	4.708.764		142.893	-1.083.305
10	-12,9%		417.344	114.939	532.283	6.324.352	686.201	5.394.966		153.918	-929.386
11	-9,0%		409.161	115.513	524.675	6.849.026	689.632	6.084.598		164.958	-764.429
12	-6,0%		400.978	116.091	517.069	7.366.095	693.080	6.777.678		176.012	-588.417
13	-3,6%		392.795	116.671	509.466	7.875.561	696.546	7.474.224		187.080	-401.337
14	-1,6%		384.612	117.255	501.866	8.377.427	700.029	8.174.253		198.162	-203.175
15	0,0%		376.428	117.841	494.269	8.871.697	703.529	8.877.782		209.259	6.085
16	1,4%		368.245	118.430	486.675	9.358.372	707.046	9.584.828		220.371	226.456
17	2,5%		360.062	119.022	479.084	9.837.456	710.582	10.295.410		231.497	457.953
18	3,5%		351.879	119.617	471.496	10.308.952	714.135	11.009.544		242.638	700.592
19	4,3%		343.695	120.215	463.911	10.772.863	717.705	11.727.249		253.794	954.386
20	5,0%		335.512	120.817	456.329	11.229.192	721.294	12.448.543		264.965	1.219.351
21	6,2%			121.421	121.421	11.350.613	724.900	13.173.443		603.480	1.822.831
22	7,1%			122.028	122.028	11.472.640	728.525	13.901.968		606.497	2.429.328
23	7,8%			122.638	122.638	11.595.278	732.167	14.634.135		609.529	3.038.857
24	8,4%			123.251	123.251	11.718.529	735.828	15.369.963		612.577	3.651.434
25	8,8%			123.867	123.867	11.842.397	739.507	16.109.471		615.640	4.267.074
26	9,2%			124.487	124.487	11.966.883	743.205	16.852.676		618.718	4.885.792
40	11,2%			133.490	133.490	13.776.490	796.954	27.656.308		663.465	13.879.819
50	11,4%			140.316	140.316	15.148.652	837.711	35.848.334		697.394	20.699.681
60	11,5%			147.492	147.492	16.590.988	880.551	44.459.301		733.059	27.868.313
70	11,5%			155.035	155.035	18.107.084	925.583	53.510.633		770.548	35.403.549
75	11,5%			158.950	158.950	18.893.964	948.955	58.208.430		790.005	39.314.466