

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



Parcela T
Sector L'Alquería
Av. Comunitat Valenciana, 4

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 T. Sector L'Alquería de Sant Joan d'Alacant

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Alicante

MUNICIPIO

Sant Joan d'Alacant

PARCELA

T

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

68 viviendas

Parcela T · Sant Joan d'Alacant · ALICANTE

EMPLAZAMIENTO

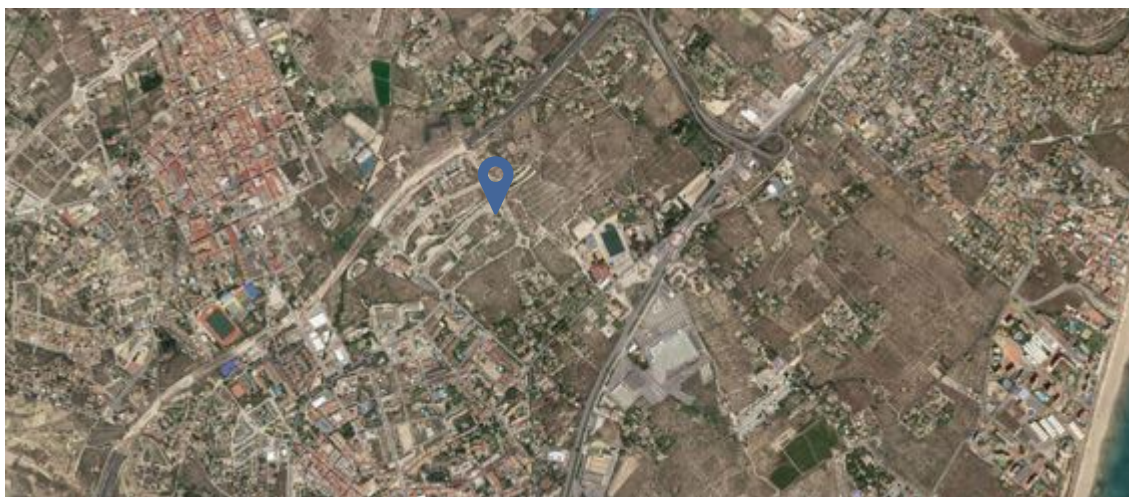


FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN D'ALACANT.



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 T, con una superficie de 4.728,00 m², se ubica en la Avenida Comunitat Valenciana nº 4, 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 68 plazas de aparcamiento y 13 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 Valenciana, 4 Sant Joan d'Alacant. Alicante
SECTOR	L'Alqueria
REFERENCIA CATASTRAL	4447902YH2544N0001BT
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B4 (Alt. ≈ 46 m)

Datos registrales

FINCA	26313
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2681 Libro: 463 Folio: 154
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Alicante 5

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 T. Sector L'Alqueria de Sant Joan d'Alacant

SUELO FINALISTA: (*)	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	4.728,00 m ²
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 6.666,48 m ² Terciario: 472,80 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 T · 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)

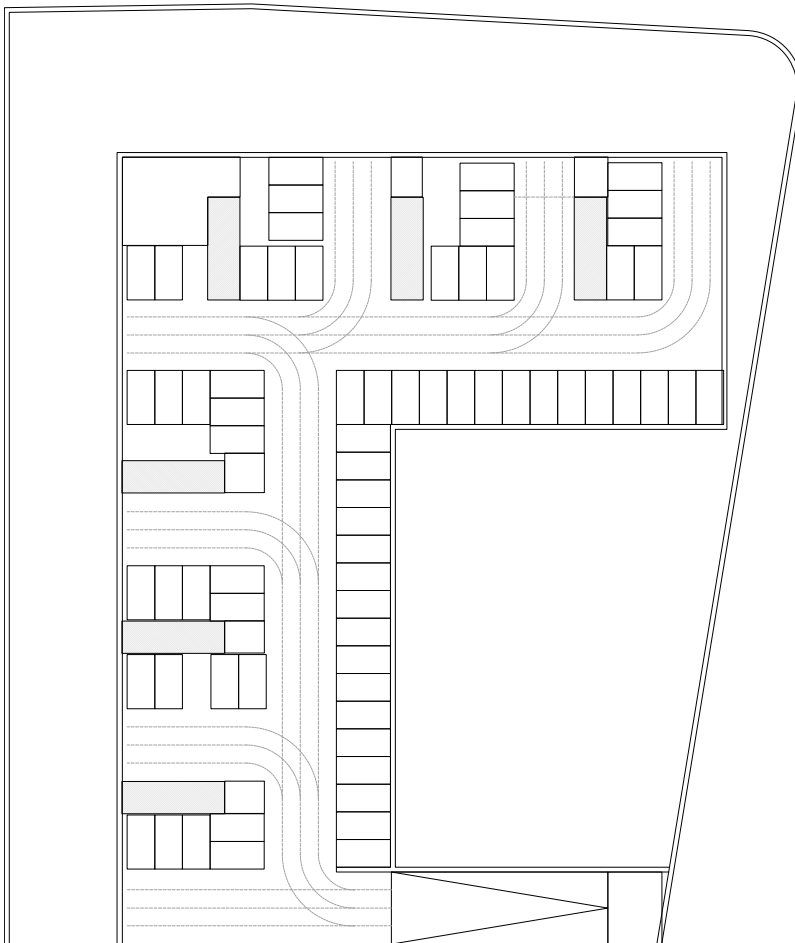
(*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio.



PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

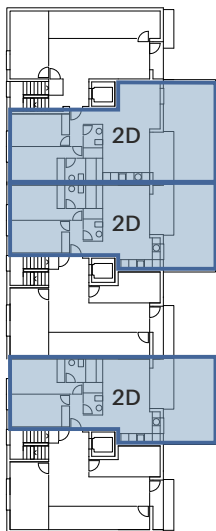
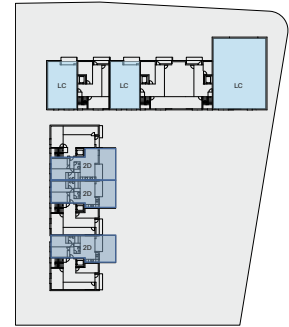
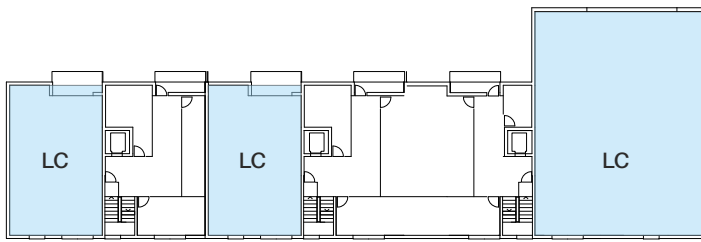
	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m ²)	Nº	Sc (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	1D (50 m ²)	2D (65 m ²)	3D (80 m ²)	Nº	Su (m ²)	Sc (m ²)
Sótano 1	68	2.165	13	107								
Planta baja					404	449		3		3	195	791
Planta 1							1	8	4	13	890	1.142
Planta 2							1	8	4	13	890	1.142
Planta 3							1	8	4	13	890	1.142
Planta 4							1	8	4	13	890	1.142
Planta 5							1	8	4	13	890	1.142
TOTAL	68	2.165	13	107	404	449	5	43	20	68	4.645	6.501
							7%	63%	29%	100%		

SÓTANO 1



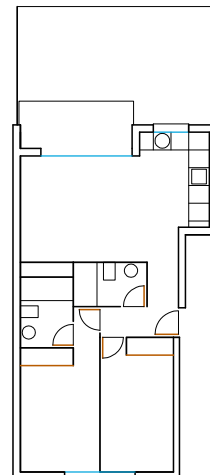
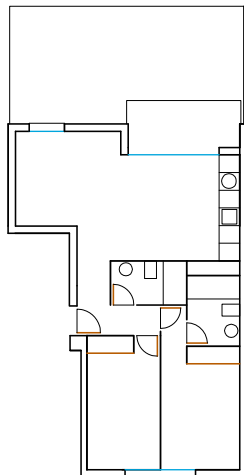


PLANTA BAJA



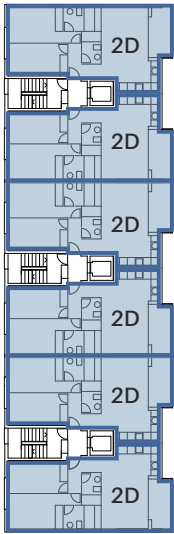
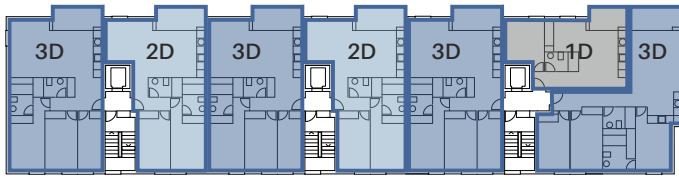
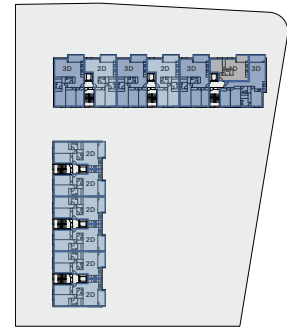
PLANTA VIVIENDA 2D (tipo 1)

PLANTA VIVIENDA 2D (tipo 2)



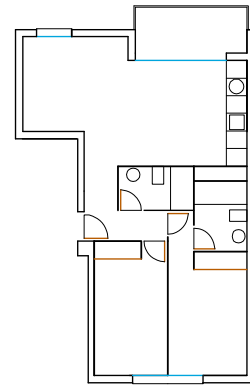
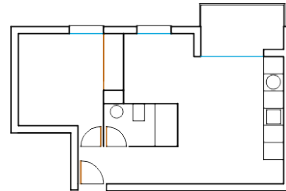


PLANTA TIPO 1° a 5º



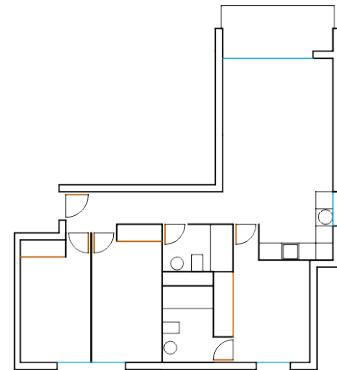
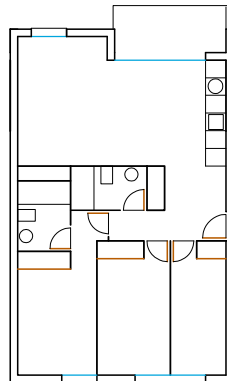
PLANTA VIVIENDA 1D

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	43	20	68	4.645 m ² _u
7%	63%	29%		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	68	2.165 m ² _c
TRASTEROS	13	107 m ² _c
COMERCIAL	3	404 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

9.325.756 €

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		3.131.500 €
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	939.450 €
	50% con certificaciones de obra	1.565.750 €
	20% con la calificación definitiva	626.300 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	4.662.878 €
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	12,2 %
	75 años	12,3 %
COSTE NO FINANCIADO:	1.531.378 €	
ACTIVOS PROPIOS:	1.407.427 €	Recuperados en el año 21



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO							Detallada
Municipio / Parcela	Sant Joan - Parcela T Sector Alquería						
Precio medio de mercado						€/m ² u mes	7,60
S _c Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante						m ² c	6.950
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	43	20	100%	68	4.645	
S_u Total	5	43	20		68	4.645	
Nº Plazas aparcamiento							68
Nº Plazas trasteros							13
Locales comerciales							S _u m ² u
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						6.501	720
Locales comerciales						449	360
Sótanos aparcamiento						2.165	375
Presupuesto de contrata PEC	+	19%	del PEM +	10%	IVA		7.401.394
Gastos promoción	+	26%	del PEC				9.325.756
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							3.131.500
	30% con la cesión de suelo						939.450
	50% con certificaciones de obra						1.565.750
	20% con la calificación definitiva						626.300
Actualizaciones							
Incremento anual de la renta							%
Incremento anual de los gastos							%
							0,5%
							0,5%

DATOS Y VALORES DE CÁLCULO DE LA VIABILIDAD DE LA PROMOCIÓN											
INVERSIÓN-FINACIACIÓN						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
9.325.756 €	3.131.500 €	4.662.878 €	1.531.378 €	1.407.427 €	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			116.572								
2		765.689	116.572		882.261	998.833			939.450	-116.572	-116.572
3		765.689	116.572	95.540	977.801	1.976.634	569.207	569.207	1.565.750	-882.261	-998.833
4			390.859	96.018	486.877	2.463.510	572.053	1.141.259		626.300	-408.594
5			384.002	96.498	480.500	2.944.010	574.913	1.716.172			-1.407.427
6	-42,0%		377.145	96.980	474.125	3.418.135	577.787	2.293.959			-1.124.175
7	-29,9%		370.287	97.465	467.753	3.885.887	580.676	2.874.636			-1.011.252
8	-21,3%		363.430	97.953	461.383	4.347.270	583.580	3.458.216			-889.054
9	-15,0%		356.573	98.442	455.015	4.802.285	586.498	4.044.713			-757.572
10	-10,3%		349.716	98.934	448.650	5.250.936	589.430	4.634.143			-616.792
11	-6,6%		342.859	99.429	442.288	5.693.223	592.377	5.226.521			-466.703
12	-3,8%		336.002	99.926	435.928	6.129.151	595.339	5.821.860			-307.291
13	-1,5%		329.144	100.426	429.570	6.558.721	598.316	6.420.176			-138.546
14	0,4%		322.287	100.928	423.215	6.981.937	601.307	7.021.483			39.546
15	1,9%		315.430	101.433	416.863	7.398.799	604.314	7.625.797			226.998
16	3,1%		308.573	101.940	410.513	7.809.312	607.336	8.233.133			423.821
17	4,2%		301.716	102.450	404.165	8.213.477	610.372	8.843.505			630.028
18	5,1%		294.858	102.962	397.820	8.611.298	613.424	9.456.929			845.631
19	5,8%		288.001	103.477	391.478	9.002.775	616.491	10.073.420			1.070.645
20	6,4%		281.144	103.994	385.138	9.387.914	619.574	10.692.994			1.305.080
21	7,5%			104.514	378.628	9.766.532	622.672	11.315.665			1.539.960
22	8,4%			105.037	373.591	10.140.123	625.785	11.941.450			1.774.920
23	9,0%			105.562	368.554	10.518.685	628.914	12.570.364			2.019.980
24	9,5%			106.090	363.517	10.897.247	632.058	13.202.422			2.270.040
25	9,9%			106.620	358.480	11.275.809	635.219	13.837.641			2.520.100
26	10,3%			107.153	353.443	11.654.371	638.395	14.476.036			2.770.160
40	12,0%			114.903	313.727	13.802.098	684.564	23.756.092			12.175.567
50	12,2%			120.779	307.851	15.519.065	719.573	30.792.841			18.031.215
60	12,3%			126.955	301.975	17.185.032	756.372	38.189.451			24.186.321
70	12,3%			133.448	296.100	18.851.000	795.053	45.964.324			30.656.199
75	12,3%			136.818	291.224	20.516.967	815.129	49.999.617			34.014.178