

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



Calle La Huerta, 9

# San Vicente del Raspeig

## 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	8
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:

## Calle La Huerta, 9. San Vicente del Raspeig

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Alicante

MUNICIPIO

San Vicente del Raspeig / Sant Vicent del Raspeig

PARCELA

215

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

20 viviendas

## EMPLAZAMIENTO



FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG.



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA EN LA CALLE LA HUERTA DE SAN VICENTE DEL RASPEIG.



## MEMORIA EXPLICATIVA

La parcela se encuentra situada en la calle La Huerta, 9 de San Vicente del Raspeig en la provincia de Alicante de la Comunitat Valenciana, y se ubica en suelo urbano consolidado con calificación de edificación abierta.

La solución propuesta se ajusta a los condicionantes urbanísticos de la parcela, así como del entorno en el que se ubica, resolviendo un programa residencial de 19 viviendas repartidas entre las 4 plantas superiores y la planta baja. La dotación de aparcamiento se resuelve en planta sótano. En total, se propone el desarrollo de 16 viviendas de 2 dormitorios, 4 viviendas de 3 dormitorios y 26 plazas de aparcamiento.

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



 CALLE LA HUERTA, 9



# DATOS GENERALES

## Ubicación

CÓDIGO INE MUNICIPIO	03122
POBLACIÓN 2021	58.912 hab.
DIRECCIÓN	Calle La Huerta, 9 San Vicente del Raspeig. Alicante
SECTOR	Polígono 11, parcela 215
REFERENCIA CATASTRAL	6734807YH1563S0000SF
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B4 (Alt. ≈ 112 m)

## Datos registrales

FINCA	53992
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	1ª Tomo: 2344 Libro: 771 Folio: 39
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	San Vicente del Raspeig

Calle La Huerta, 9 · San Vicente del Raspeig · ALICANTE

# EL MUNICIPIO

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

Espacio urbano sensible:	NO
Tipología de vulnerabilidad:	POLIVULNERABILIDAD BAJA
Puntuación total por sección censal:	36,84

## Necesidad de vivienda

ANHA: <sup>2</sup>	ALTA (3,13 %)
Oferta de vivienda protegida: <sup>3</sup>	48
Número de demandantes: <sup>3</sup>	403

## Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	7,60 €/m <sup>2</sup> ,mes
	Renta media comercial:	5,50 €/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 Gaia (650 m / 8 min)
	2	CEIP l'Horta (150 m / 2 min)
	3	Campus Universidad de Alicante (1,7 km / 22 min)
<b>Cultural</b>	4	Biblioteca Pública Municipal San Vicent del Raspeig (650 m / 9 min)
	5	Cine la Esperanza (800 m / 10 min)
<b>Deportivo</b>	6	Polideportivo Municipal San Vicente del Raspeig (650 m / 4 min)
	7	Zona deportiva Universidad de Alicante (1,7 km / 22 min)
		Velódromo San Vicente del Raspeig (2,5 km / 8 min)
<b>Sanitario</b>	8	Centro Salud San Vicente del Raspeig II (1,1 km / 13 min)
	9	Hospital San Vicente del Raspeig (1,1 km / 15 min)
<b>Administrativo</b>	10	Policía local San Vicente del Raspeig (250 m / 3 min)
	11	Ayuntamiento San Vicente del Raspeig (650 m / 8 min)
<b>Comercial</b>	12	Supermercado Mercadona (220 m / 3 min)
	13	Mercado Municipal San Vicente del Raspeig (600 m / 8 min)
	14	Supermercado Consum (650 m / 8 min)

### Comunicaciones:

15 Estación tren San Vicente Centro (1,2 km / 15 min)

### Espacios verdes:

16 Parque lo Torrent (850 m / 10 min)

17 Parque Juan XXIII (800 m / 11 min)

 Parque Adolfo Suárez (1,9 km / 5 min)





# INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## Calle La Huerta, 9 de San Vicente del Raspeig

SUELO FINALISTA: (*)	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	1.424,00 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 1.652,07m <sup>2</sup> Terciario: -- m <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (*)	Suelo urbano
CALIFICACIÓN: (*)	Edificación abierta
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (*)	Bloque exento
USO DOMINANTE:	Residencial
USO COMPATIBLE:	Terciario en planta baja o en edificio exclusivo

### Planeamiento vigente

- Plan General Municipal de Ordenación de San Vicente del Raspeig. 1989
- Modificación del Plan Parcial del sector PAU-1 'La Almazara'

### Ordenanzas particulares

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Sobre rasante: (*)	-- %
	Bajo rasante: (*)	--%
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Residencial:	≤ 1,16 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	Terciario:	--m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda	
Parcela mínima:	600 m <sup>2</sup>	Nº máximo de viviendas: (*) ---
Fachada mínima:	--m	Nº máximo de plantas: (*) PB+4
Círculo inscrito mínimo:	-- m	Altura de cornisa (altura máxima): (*) -- m
		Altura máxima PB: --m
Separación a lindes frontales:	5 m, salvo c.La Huerta	Viviendas en PB: Sí
Separación al resto de lindes:	5 m	Aprovechamiento bajo cubierta: No
Separación a edificios:	--	Áticos: No
		Retranqueo ático fachada: ---
		Voladizos: Art. 96 NN.UU del PGOU

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

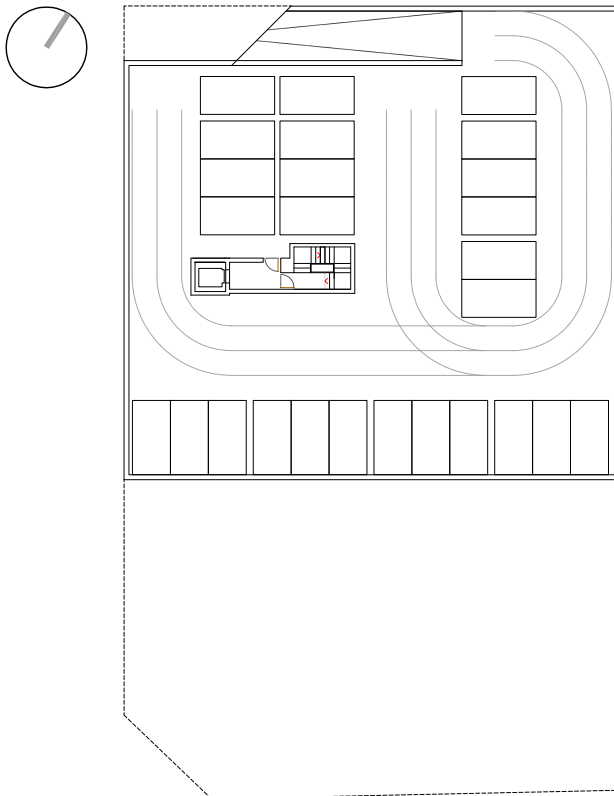


# PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

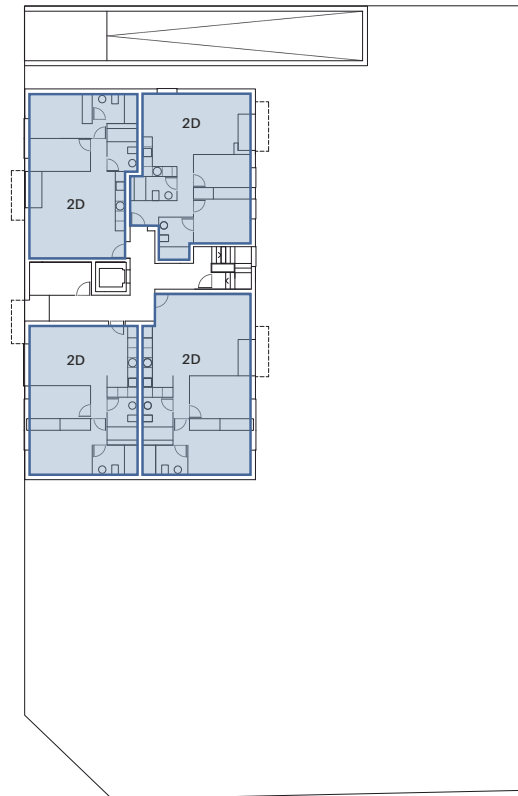
	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m <sup>2</sup> )	Nº	Sc (m <sup>2</sup> )	Su (m <sup>2</sup> )	Sc (m <sup>2</sup> )	1D (45 m <sup>2</sup> )	2D (65 m <sup>2</sup> )	3D (80 m <sup>2</sup> )	Nº	Su (m <sup>2</sup> )	Sc (m <sup>2</sup> )
Sótano 1	26	864										
Planta baja								4		4	260	128
Planta 1								3	1	4	275	515
Planta 2								3	1	4	275	515
Planta 3								3	1	4	275	515
Planta 4								3	1	4	275	515
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>864</b>						<b>16</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>1.360</b>	<b>1.660</b>

0 %    80 %    20 %    100 %

SÓTANO 1



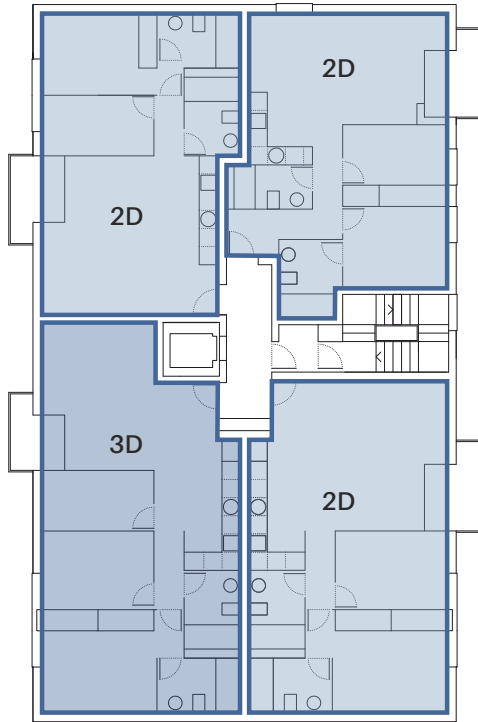
PLANTA BAJA



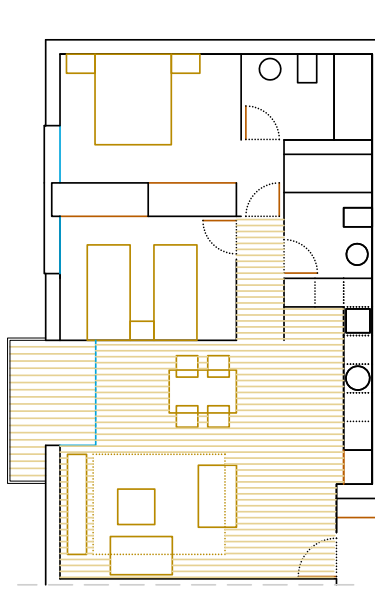




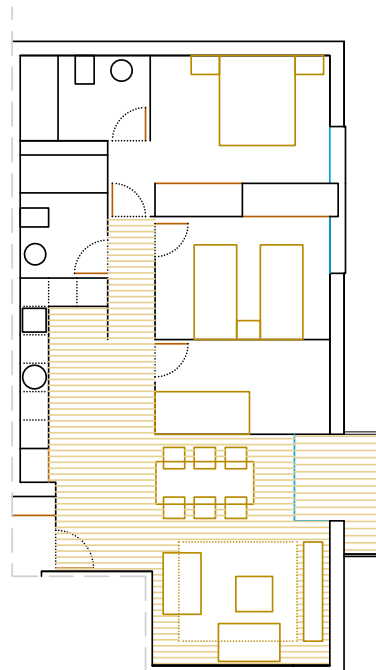
PLANTA TIPO 1 a 4



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 <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	
	16	4	20	1.360 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>
	80%	20%		

## 2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	26	864 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
TRASTEROS		-- m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
COMERCIAL		-- 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

5,5 €/ m<sup>2</sup><sub>u</sub>

## 4 Coste de la promoción

2.505.677 €

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>928.000 €</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	278.400 €
	50% con certificaciones de obra	464.000 €
	20% con la calificación definitiva	185.600 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	<b>1.252.839 €</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>16,3 %</b>
	75 años	<b>16,4 %</b>
COSTE NO FINANCIADO:	<b>324.839 €</b>	
ACTIVOS PROPIOS:	<b>281.716 €</b>	Recuperados en el año 16



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO							Detallada	
Municipio / Parcela	San Vte del Raspeig - c/ La Huerta, 9							
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>	1.660	
Relación entre la superficie Construida y Util de viviendas							0,82	
Nº de viviendas y superficies útiles								
Viviendas	1dorm	2dorm	3dorm	%	Nº	S <sub>u</sub> m <sup>2</sup> <sub>u</sub>		
1/IPREM <2,5				0%	0	0		
2,5< 1/IPREM <3,5				0%	0	0		
3,5< 1/IPREM <4,5		16	4	100%	20	1.360		
<b>S<sub>u</sub> Total</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>4</b>		<b>20</b>	<b>1.360</b>		
Nº Plazas aparcamiento							26	
Nº Plazas trasteros								
Locales comerciales							S <sub>u</sub> m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	
Precio de mercado alquiler local comercial							€/m <sup>2</sup> <sub>u</sub>	
Costes de promoción								
Presupuesto Ejecución material PEM						m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	€/m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	
Plantas viviendas sobre rasante						1.660	720	
Locales comerciales							360	
Sótanos aparcamiento						864	375	
Presupuesto de contrata PEC	19%	del PEM +	10%	IVA			1.988.633	
Gastos promoción	26%	del PEC					2.505.677	
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	
<b>Total anual</b>							<b>1.405</b>	
Ocupación media anual							95%	
Ayudas menor de 50000€/Viv y 700 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub>								
<b>Total</b>							<b>928.000</b>	
						30% con la cesión de suelo	278.400	
						50% con certificaciones de obra	464.000	
						20% con la calificación definitiva	185.600	
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 <sup>2</sup> <sub>u</sub> -año	Renta anual	72,00 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -año	Renta anual	90,00 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -año
2.505.677 €	928.000 €	1.252.839 €	324.839 €	281.716 €	16	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	225 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -mes 293 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -mes 360 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -mes	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	300 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -mes 390 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -mes 480 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -mes	1 dormitorio 2 dormitorios 3 dormitorios	375 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -mes 488 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -mes 600 €/m <sup>2</sup> <sub>u</sub> -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			31.321		31.321	31.321			278.400	-31.321	-31.321
2		162.419	31.321		193.740	225.061			464.000	-193.740	-225.061
3		162.419	31.321	28.100	221.840	446.902	165.186	165.186	185.600	-56.654	-281.716
4			105.017	28.241	133.258	580.159	166.012	331.198		32.754	-248.961
5			103.175	28.382	131.557	711.716	166.842	498.040		35.285	-213.676
6	-27,7%		101.333	28.524	129.856	841.572	167.676	665.716		37.820	-175.856
7	-16,7%		99.490	28.666	128.156	969.729	168.515	834.231		40.358	-135.498
8	-9,2%		97.648	28.810	126.457	1.096.186	169.357	1.003.588		42.900	-92.598
9	-3,9%		95.805	28.954	124.759	1.220.945	170.204	1.173.792		45.445	-47.153
10	0,1%		93.963	29.098	123.061	1.344.006	171.055	1.344.847		47.994	841
11	3,0%		92.120	29.244	121.364	1.465.370	171.910	1.516.757		50.546	51.387
12	5,3%		90.278	29.390	119.668	1.585.039	172.770	1.689.527		53.102	104.488
13	7,0%		88.436	29.537	117.973	1.703.011	173.634	1.863.160		55.661	160.149
14	8,4%		86.593	29.685	116.278	1.819.289	174.502	2.037.662		58.224	218.373
15	9,6%		84.751	29.833	114.584	1.933.873	175.374	2.213.037		60.790	279.163
16	10,5%		82.908	29.982	112.891	2.046.764	176.251	2.389.288		63.360	342.524
17	11,2%		81.066	30.132	111.198	2.157.962	177.132	2.566.420		65.934	408.458
18	11,8%		79.224	30.283	109.507	2.267.469	178.018	2.744.438		68.512	476.969
19	12,3%		77.381	30.434	107.816	2.375.284	178.908	2.923.346		71.093	548.062
20	12,8%		75.539	30.586	106.125	2.481.410	179.803	3.103.149		73.677	621.740
21	13,5%			30.739	30.739	2.512.149	180.702	3.283.851		149.962	771.702
22	14,0%			30.893	30.893	2.543.042	181.605	3.465.456		150.712	922.414
23	14,4%			31.048	31.048	2.574.090	182.513	3.647.969		151.466	1.073.880
24	14,7%			31.203	31.203	2.605.292	183.426	3.831.395		152.223	1.226.103
25	15,0%			31.359	31.359	2.636.651	184.343	4.015.738		152.984	1.379.087
26	15,2%			31.516	31.516	2.668.167	185.265	4.201.003		153.749	1.532.836
40	16,2%			33.795	33.795	3.126.295	198.663	6.894.112		164.868	3.767.817
50	16,3%			35.523	35.523	3.473.678	208.823	8.936.205		173.300	5.462.527
60	16,4%			37.340	37.340	3.838.826	219.502	11.082.730		182.162	7.243.904
70	16,4%			39.249	39.249	4.222.648	230.728	13.339.029		191.478	9.116.381
75	16,4%			40.240	40.240	4.421.858	236.554	14.510.087		196.313	10.088.229