

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



Parcela R-11.1
Sector Santa Anna
Calle Projecte D, 1

Gandia
VALENCIA

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:

Parcela R-11.1. Sector Santa Anna de Gandia

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Valencia

MUNICIPIO

Gandia

PARCELA

R-11.1

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

61 viviendas

Parcela R-11.1 · Gandia · VALENCIA

EMPLAZAMIENTO



FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE GANDIA.



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA DENTRO DEL SECTOR DE SANTA ANNA EN GANDIA.



DATOS GENERALES

Ubicación

CÓDIGO INE MUNICIPIO	46131
POBLACIÓN 2021	75.970 hab.
DIRECCIÓN	Calle Projecte D, 1. 46701 Gandia. Valencia
SECTOR	Santa Anna
REFERENCIA CATASTRAL	3980703YJ4138S0000EK
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B3 (Alt. ≈ 16 m)

Datos registrales

FINCA	92322
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2039 Libro: 1267 Folio: 76
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Gandia 1

Parcela R-11.1 · Gandia · VALENCIA

EL MUNICIPIO

Vulnerabilidad (VEUS)¹

Espacio urbano sensible:	NO
Tipología de vulnerabilidad:	POLIVULNERABILIDAD MEDIA
Puntuación total por sección censal:	42,44

Necesidad de vivienda

ANHA: ²	ALTA (5,52 %)
Oferta de vivienda protegida: ³	37
Número de demandantes: ³	152

Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	5,50 €/m ² ·mes
	Renta media comercial:	-- €/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	Colegio Público Montduver (450 m / 6 min)
	2 Colegio Público Joan Martorell (950 m / 12 min)
	3 Colegio Público Botanic Cavanilles (700 m / 9 min)
Cultural	4 Biblioteca Pública Municipal Santa Anna (350 m / 4 min)
Deportivo 5	Polideportivo de Beniopa (600 m / 8 min)
	6 Piscina municipal de Beniopa (850 m / 10 min)
Sanitario	7 AFA La Safor. Centro de día de Alzheimer (350 m / 4 min)
	8 Centro de Salud de Beniopa (750 m / 9 min)
	9 Centro de Salud Corea Gandia (750 m / 10 min)
Administrativo	10 Unidad de Recaudación Ejecutiva nº 8 de la Seguridad Social (450 m / 6 min)
	11 Policía Local de Gandia (160 m / 2 min)
	12 Centro de Atención e Información de la Seguridad Social nº13 (600 m / 7 min)
	13 Oficina de Empleo de Gandia (450 m / 6 min)
Comercial 14	Supermercado Consum (850 m / 10 min)
	15 Mercadona (900 m / 11 min)
	16 Supermercado Dia (950 m / 11 min)

Comunicaciones:

17 Estación de autobuses (1,1 km / 14 min)

Espacios verdes:

- 18 Parque infantil Gandia (350 m / 4 min)
- 19 Racó de les Forques (600 m / 7 min)
- 20 Mirador de Santa Anna (900 m / 11 min)
- 21 Parc Periurbà (950 m / 12 min)





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parcela R-11.1. Sector Santa Anna de Gandia

SUELO FINALISTA:	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA:	1.459,20 m ²
EDIFICABILIDAD:	5.836,80 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
CALIFICACIÓN:	Residencial
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:	Manzana Cerrada (ENS)
USO DOMINANTE: (Tipología ENS. Art. 58 Plan General)	Residencial múltiple sujeto a algún Régimen de Protección Pública
USO COMPATIBLE: (Tipología ENS. Art.58 Plan General)	Comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, recreativo, aparcamiento, industria reducida

Parcela R-11.1 · Gandia · VALENCIA

Planeamiento vigente

- Plan General de (AD 7/7/1999; DOGV 10/9/1999).
- Plan Especial de Vinculación a Regímenes de Protección Pública (AD 15/1/2007). Corrección de errores (BOP 3/7/2009).
- Plan General de Ordenación Urbana de Gandia (AD 7/7/1999; DOGV 10/9/1999), en especial la Norma 3 de “definiciones”; la Norma 4 de “condiciones de habitabilidad”; la Norma 5 de “condiciones generales de los elementos”; y la Norma 10 de “dotación de aparcamiento”.

Ordenanzas particulares

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Sobre rasante: (*)	100 %
	Bajo rasante: (*)	100 %
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Residencial:	---
	Terciario:	---
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda o cada 100 m ² const. otros usos	
Parcela mínima:	---	Nº máximo de viviendas: (*)
Fachada mínima:	---	Nº máximo de plantas: (*)
Círculo inscrito mínimo:	---	Altura de cornisa (altura máxima): (*)
		Altura máxima PB:
Separación a lindes frontales:	0,00 m	Viviendas en PB:
Separación al resto de lindes:	0,00 m	Aprovechamiento bajo cubierta:
Separación a edificios:	0,00 m	Áticos:
		Retranqueo ático fachada:
		Voladizos:

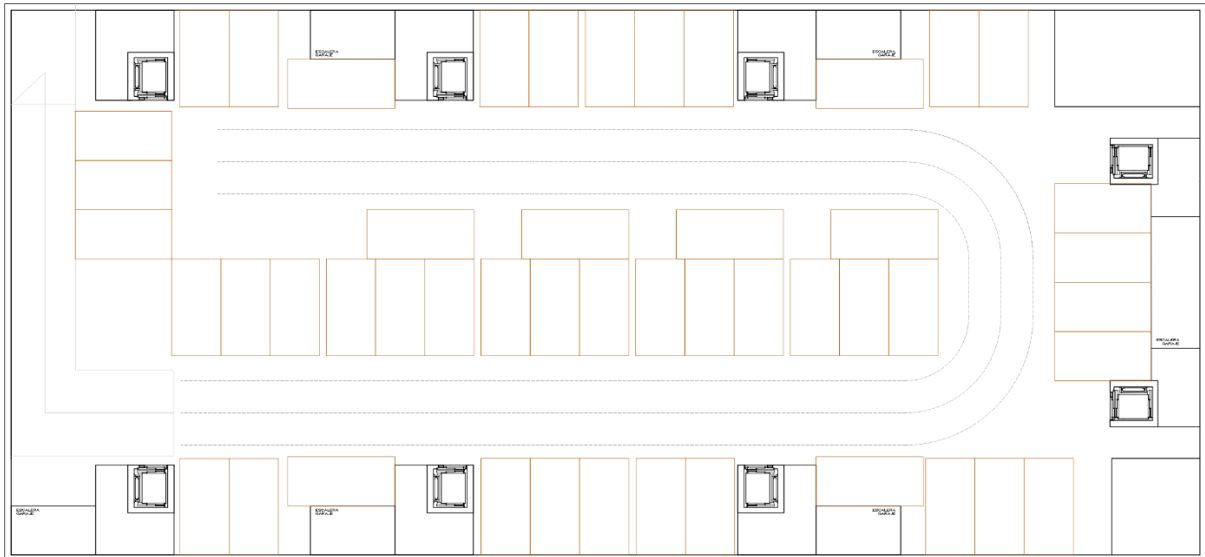
(*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio.



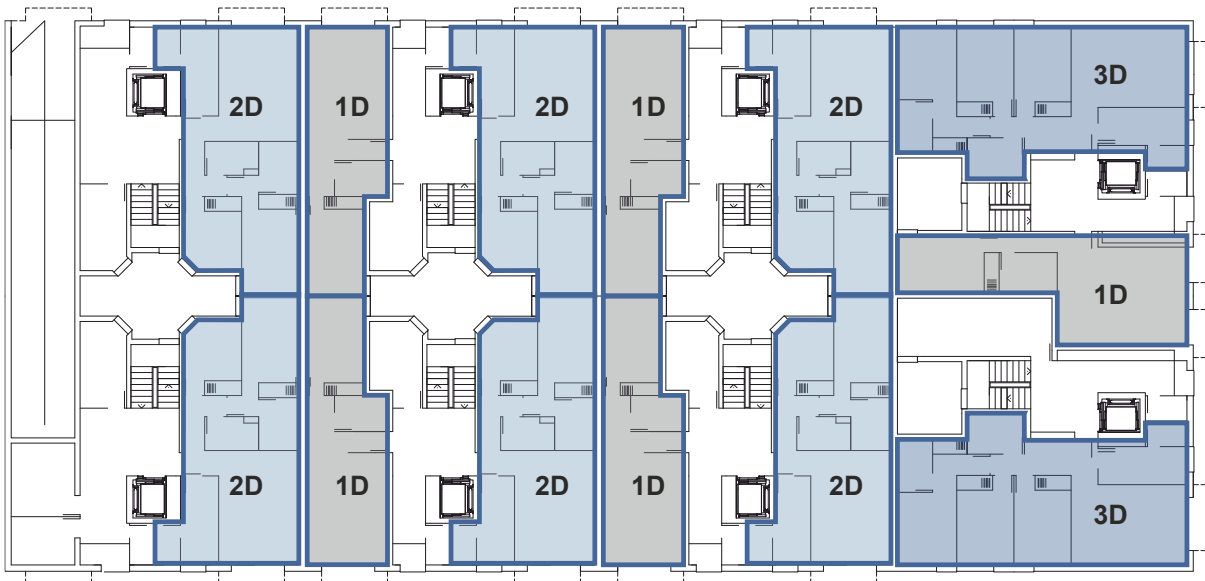
PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

	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	61	1.458	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Planta baja	--	--	--	--	--	--	5	6	2	13	800	1.380
Planta 1	--	--	--	--	--	--	2	12	2	16	1.030	1.380
Planta 2	--	--	--	--	--	--	2	12	2	16	1.030	1.380
Planta 3	--	--	--	--	--	--	2	12	2	16	1.030	1.380
TOTAL	61	1.458	--	--	810	1.458	11	42	8	61	3.920	5.520
							18 %	69 %	13 %	100 %		

SÓTANO 1

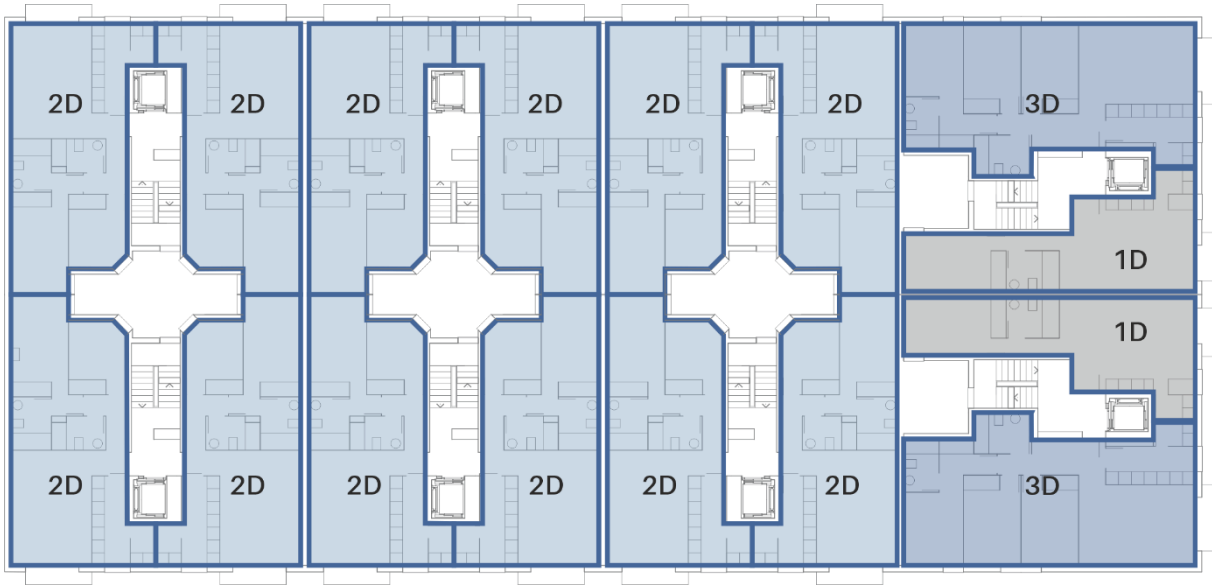


PLANTA BAJA





PLANTA TIPO 1° 2° Y 3°



Parcela R-11.1 · Gandia · VALENCIA

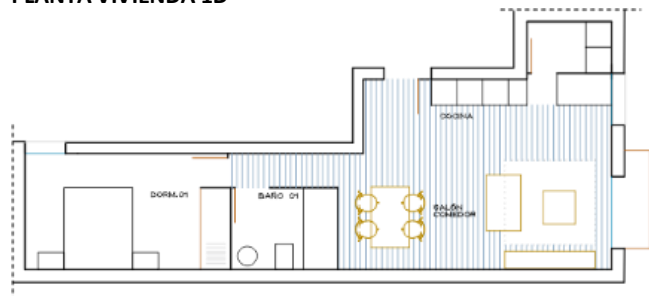
PLANTA VIVIENDA 2D



PLANTA VIVIENDA 3D



PLANTA VIVIENDA 1D





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	
11	42	8	61	3.920 m ² _u
18%	69%	13%		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	61	1.458 m ² _c
TRASTEROS	--	-- m ² _c
COMERCIAL	--	-- m ² _c

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
PRECIO MERCADO	5,5	275	358	440	83	26
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
RENTAS LOCALES COMERCIALES						
-- €/ m ² _u						

4 Coste de la promoción

7.456.914 €

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		2.696.000 €
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	808.800 €
	50% con certificaciones de obra	1.348.000 €
	20% con la calificación definitiva	539.20 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	3.728.457 €
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	7,3 %
	75 años	7,7 %
COSTE NO FINANCIADO:	1.032.457 €	
ACTIVOS PROPIOS:	1.211.450 €	Recuperados en el año 28



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO						Detallada
Municipio / Parcela	Gandia - Parcela R-11.1 - Sector Santa Anna					
Precio medio de mercado	€/m ² mes				5,50	
S _c Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante	m ² _c				5.520	
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
Precio medio de mercado	11	42	8	100%	61	3.920
S_u Total	11	42	8		61	3.920
Nº Plazas aparcamiento					61	
Nº Plazas trasteros					1	
Locales comerciales					S _u m ² _u	
Precio de mercado alquiler local comercial					€/m ² _u	
Costes de promoción						
Presupuesto Ejecución material PEM					m ² _c	€/m ² _c
Plantas viviendas sobre rasante					5.520	720
Locales comerciales						360
Sótanos aparcamiento					1.458	375
Presupuesto de contrata PEC	+	19%	del PEM +	10%	IVA	5.918.185
Gastos promoción	+	26%	del PEC			7.456.914
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 €/m²u						
Total						2.696.000
						30% con la cesión de suelo
						50% con certificaciones de obra
						20% con la calificación definitiva
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
7.456.914 €	2.696.000 €	3.728.457 €	1.032.457 €	1.211.450 €	28	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	TOTALES	Anual		Acumulado	Anual	Acumulado	
1			93.211		93.211	93.211		808.800	-93.211	-93.211	
2		516.228	93.211		609.440	702.651		1.348.000	-609.440	-702.651	
3		516.228	93.211	85.705	695.145	1.397.796	352.640	352.640	-342.505	-1.045.156	
4			312.532	86.134	398.666	1.796.462	354.403	707.042	-44.263	-1.089.420	
5			307.049	86.564	393.614	2.190.076	356.175	1.063.217	-37.439	-1.126.858	
6			301.566	86.997	388.563	2.578.639	357.956	1.421.173	-30.608	-1.157.466	
7			296.083	87.432	383.515	2.962.154	359.745	1.780.918	-23.770	-1.181.236	
8			290.600	87.869	378.469	3.340.624	361.544	2.142.463	-16.925	-1.198.161	
9			285.117	88.309	373.426	3.714.049	363.352	2.505.815	-10.074	-1.208.235	
10			279.634	88.750	368.384	4.082.434	365.169	2.870.983	-3.216	-1.211.450	
11			274.151	89.194	363.345	4.445.779	366.995	3.237.978	3.650	-1.207.801	
12			268.668	89.640	358.308	4.804.087	368.830	3.606.807	10.522	-1.197.279	
13			263.185	90.088	353.273	5.157.360	370.674	3.977.481	17.401	-1.179.879	
14			257.702	90.538	348.241	5.505.601	372.527	4.350.008	24.286	-1.155.592	
15	-21,5%		252.219	90.991	343.210	5.848.811	374.390	4.724.398	31.179	-1.124.413	
16	-17,7%		246.736	91.446	338.182	6.186.993	376.262	5.100.659	38.079	-1.086.334	
17	-14,7%		241.253	91.903	333.156	6.520.149	378.143	5.478.802	44.987	-1.041.347	
18	-12,1%		235.770	92.363	328.133	6.848.282	380.034	5.858.836	51.901	-989.446	
19	-10,0%		230.287	92.825	323.112	7.171.394	381.934	6.240.770	58.822	-930.624	
20	-8,3%		224.804	93.289	318.093	7.489.487	383.843	6.624.613	65.751	-864.873	
21	-3,9%			93.755	93.755	7.583.242	385.763	7.010.376	292.008	-572.866	
22	-1,5%			94.224	94.224	7.677.466	387.691	7.398.067	293.468	-279.398	
23	0,1%			94.695	94.695	7.772.161	389.630	7.787.697	294.935	15.537	
24	1,2%			95.169	95.169	7.867.329	391.578	8.179.275	296.410	311.946	
25	2,2%			95.644	95.644	7.962.974	393.536	8.572.811	297.892	609.838	
26	2,9%			96.123	96.123	8.059.096	395.504	8.968.315	299.381	909.219	
40	6,7%			103.074	103.074	9.456.387	424.107	14.717.573	321.033	5.261.186	
50	7,3%			108.346	108.346	10.515.905	445.796	19.077.039	337.450	8.561.134	
60	7,6%			113.886	113.886	11.629.607	468.594	23.659.449	354.708	12.029.841	
70	7,7%			119.711	119.711	12.800.264	492.558	28.476.203	372.847	15.675.939	
75	7,7%			122.733	122.733	13.407.855	504.996	30.976.182	382.262	17.568.327	