

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



Parcela R-11.4  
Sector Santa Anna  
Calle Montduver, 58

**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-11.4. Sector Santa Anna de Gandia**

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Valencia

MUNICIPIO

Gandia

PARCELA

R-11.4

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

61 viviendas

Parcela R-11.4 · Gandia · VALENCIA

## EMPLAZAMIENTO

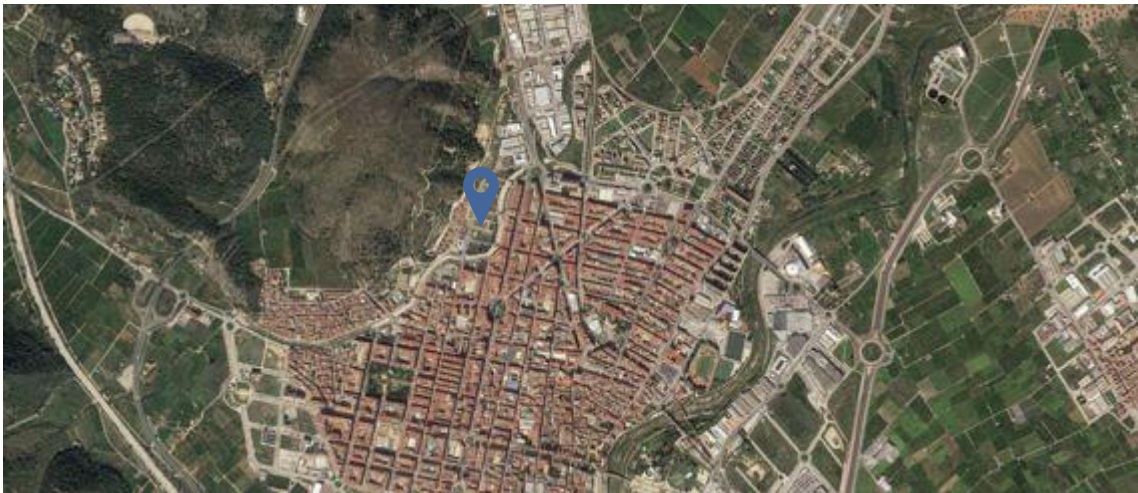


FOTO AÉREA DE LA SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO DE GANDIA.



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



## MEMORIA EXPLICATIVA

La parcela R-11.4 se ubica en Gandía, en el Sector Santa Anna, cuyo desarrollo urbanístico viene definido por el Plan Especial de vinculación a regímenes de protección pública y el Programa de actuación integrada del sector Santa Anna. Dicho ámbito, de reciente creación, forma parte de la recuperación de una parte de la ciudad en la que destaca la creación del parque periurbano de la montaña de Santa Anna.

Se trata de una parcela exenta, delimitada perimetralmente por viales peatonales y un vial rodado -la calle Montduver-, con una superficie de 1.459,20 m<sup>2</sup>. La forma de la parcela es rectangular, de dimensiones 56,12 m x 26,00 m.

La solución planteada es la de manzana residencial cerrada, con viviendas de diferentes tipologías [1D/2D/3D] en las plantas superiores, y accesos y locales de uso comercial en planta baja. Se resuelven las plazas de aparcamiento en planta sótano, al que se accede a través de una rampa desde el nivel de calle.

En el entorno de la parcela se 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	46131
POBLACIÓN 2021	75.970 hab.
DIRECCIÓN	Calle Montduver, 58. 46701 Gandia. Valencia
SECTOR	Santa Anna
REFERENCIA CATASTRAL	3978301YJ4137N0000BH
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B3 (Alt. ≈ 17 m)

### Datos registrales

FINCA	92328
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2039 Libro: 1267 Folio: 82
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Gandia 1

## EL MUNICIPIO

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

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

### Necesidad de vivienda

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

### Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	5,50 €/m <sup>2</sup> ·mes
	Renta media comercial:	-- €/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 1</b>	Colegio Público Montduver (280 m / 4 min)
	2 Colegio Público Joan Martorell (750 m / 10 min)
	3 Colegio Público Botanic Cavanilles (900 m / 11 min)
<b>Cultural</b>	4 Biblioteca Pública Municipal Santa Anna (150 m / 2 min)
<b>Deportivo 5</b>	Polideportivo de Beniopa (450 m / 6 min)
	6 Piscina municipal de Beniopa (700 m / 8 min)
<b>Sanitario</b>	7 AFA La Safor. Centro de día de Alzheimer (170 m / 2 min)
	8 Centro de Salud de Beniopa (550 m / 7 min)
	9 Centro de Salud Corea Gandia (900 m / 11 min)
<b>Administrativo</b>	10 Unidad de Recaudación Ejecutiva nº 8 de la Seguridad Social (280m / 4 min)
	11 Policía Local de Gandia (350 m / 4 min)
	12 Centro de Atención e Información de la Seguridad Social nº13 (400 m / 5 min)
	13 Oficina de Empleo de Gandia (650 m / 8 min)
<b>Comercial 14</b>	Supermercado Consum (700 m / 9 min)
	15 Mercadona (750 m / 10 min)
	16 Supermercado Dia (750 m / 9 min)

### Comunicaciones:

17 Estación de autobuses (950 m / 12 min)

### Espacios verdes:

- 18 Parque infantil Gandia (10 m / 0 min)
- 19 Racó de les Forques (400 m / 5 min)
- 20 Mirador de Santa Anna (750 m / 11 min)
- 21 Parc Periurbà (800 m / 11 min)





# INFORMACIÓN URBANÍSTICA

## Parcela R-11.4. Sector Santa Anna de Gandia

SUELO FINALISTA:	sí
SUPERFICIE DE PARCELA:	1.459,20 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD:	5.836,80 m <sup>2</sup>
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-11.4 · 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 <sup>2</sup> 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.

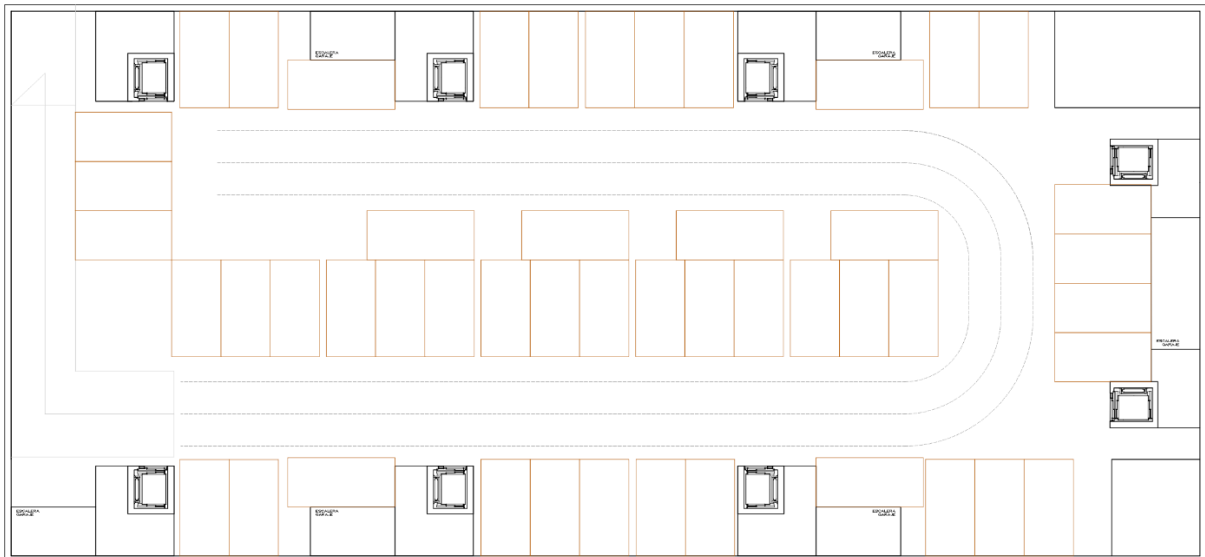




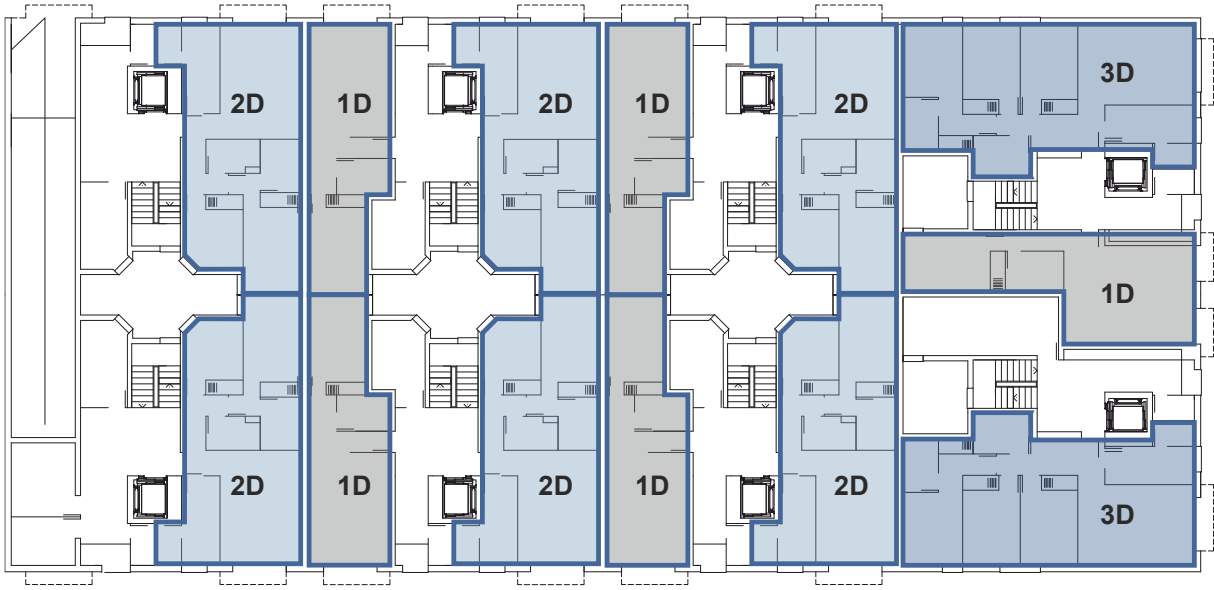
# PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m <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	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
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>	<b>1.458</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>810</b>	<b>1.458</b>	<b>11</b>	<b>42</b>	<b>8</b>	<b>61</b>	<b>3.920</b>	<b>5.520</b>
							18 %	69 %	13 %	100 %		

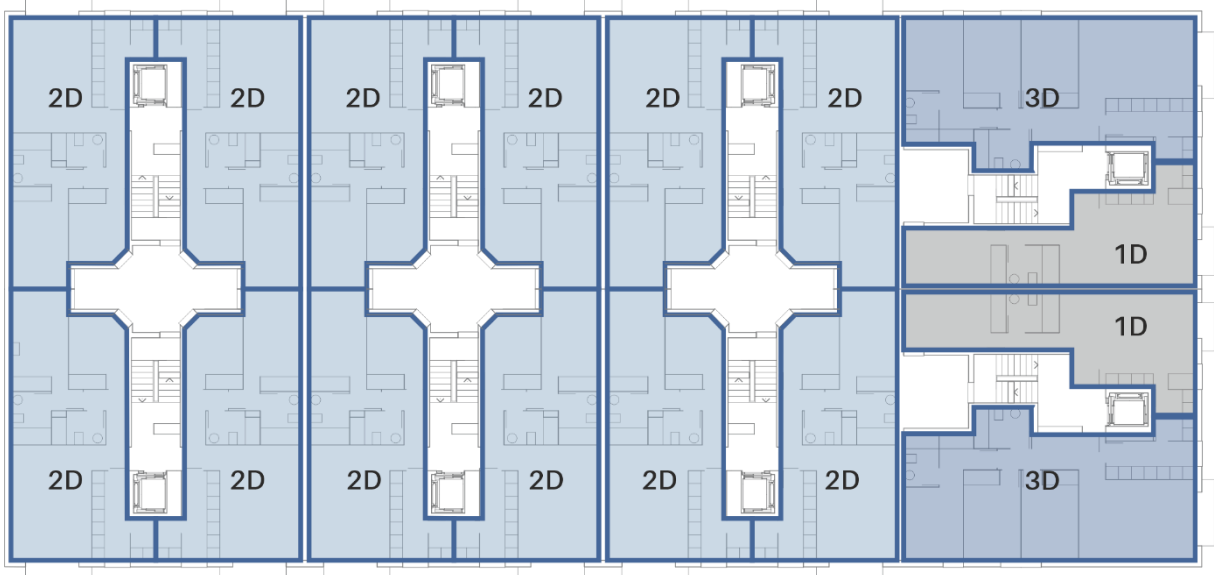
## SÓTANO 1



## PLANTA BAJA



PLANTA TIPO 1º 2º Y 3º



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 <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	
11	42	8	61	3.920 m <sup>2</sup> <sub>u</sub>
18%	69%	13%		

## 2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	61	1.458 m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
TRASTEROS	--	-- m <sup>2</sup> <sub>c</sub>
COMERCIAL	--	-- m <sup>2</sup> <sub>c</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
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 <sup>2</sup> <sub>u</sub>

## 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 de las ayudas		<b>2.696.000 €</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	808.800 €
	50% con certificaciones de obra	1.348.000 €
	20% con la calificación definitiva	539.20 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	<b>3.728.457 €</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:</b>	<b>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

<b>TASA INTERNA DE RETORNO (TIR):</b>	50 años	<b>7,3 %</b>
	75 años	<b>7,7 %</b>
<b>COSTE NO FINANCIADO:</b>	<b>1.032.457 €</b>	
<b>ACTIVOS PROPIOS:</b>	<b>1.214.123 €</b>	Recuperados en el año 28



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO							Detallada
Municipio / Parcela	Gandia - Parcela R-11.4 - Sector Santa Anna						
Precio medio de mercado	€/m <sup>2</sup> mes					5,50	
S <sub>c</sub> Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante	m <sup>2</sup> c					5.520	
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> 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	
<b>S<sub>u</sub> Total</b>	<b>11</b>	<b>42</b>	<b>8</b>		<b>61</b>	<b>3.920</b>	
<b>Nº Plazas aparcamiento</b>						61	
<b>Nº Plazas trasteros</b>							
<b>Locales comerciales</b>						S <sub>u</sub> m <sup>2</sup> u	
Precio de mercado alquiler local comercial						€/m <sup>2</sup> u	
<b>Costes de promoción</b>							
<b>Presupuesto Ejecución material PEM</b>						m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c
Plantas viviendas sobre rasante						5.520	720
Locales comerciales							360
Sótanos aparcamiento						1.458	375
<b>Presupuesto de contrata PEC</b>	19%	del PEM +	10%	IVA	5.918.185		
<b>Gastos promoción</b>	26%	del PEC					7.456.914
<b>Importe financiado = 50% del coste de construcción</b>							
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>						1.405	
Ocupación media anual						95%	
<b>Ayudas menor de 50000€/Viv y 700 €/m<sup>2</sup> u</b>							
<b>Total</b>						2.696.000	
	30% con la cesión de suelo					808.800	
	50% con certificaciones de obra					1.348.000	
	20% con la calificación definitiva					539.200	
<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
7.456.914 €	2.696.000 €	3.728.457 €	1.032.457 €	1.214.123 €	28	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	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	352.311	352.311	-342.834	-1.045.485	
4			312.532	86.134	398.666	1.796.462	354.073	706.384	-44.593	-1.090.078	
5			307.049	86.564	393.614	2.190.076	355.843	1.062.227	-37.770	-1.127.848	
6			301.566	86.997	388.563	2.578.639	357.622	1.419.850	-30.941	-1.158.789	
7			296.083	87.432	383.515	2.962.154	359.411	1.779.260	-24.105	-1.182.894	
8			290.600	87.869	378.469	3.340.624	361.208	2.140.468	-17.262	-1.200.156	
9			285.117	88.309	373.426	3.714.049	363.014	2.503.482	-10.412	-1.210.568	
10			279.634	88.750	368.384	4.082.434	364.829	2.868.310	-3.556	-1.214.123	
11			274.151	89.194	363.345	4.445.779	366.653	3.234.963	3.308	-1.210.816	
12			268.668	89.640	358.308	4.804.087	368.486	3.603.449	10.178	-1.200.638	
13			263.185	90.088	353.273	5.157.360	370.329	3.973.778	17.055	-1.183.582	
14			257.702	90.538	348.241	5.505.601	372.180	4.345.958	23.940	-1.159.642	
15	-21,7%		252.219	90.991	343.210	5.848.811	374.041	4.719.999	30.831	-1.128.812	
16	-17,9%		246.736	91.446	338.182	6.186.993	375.911	5.095.910	37.729	-1.091.083	
17	-14,8%		241.253	91.903	333.156	6.520.149	377.791	5.473.701	44.634	-1.046.448	
18	-12,2%		235.770	92.363	328.133	6.848.282	379.680	5.853.381	51.547	-994.901	
19	-10,1%		230.287	92.825	323.112	7.171.394	381.578	6.234.959	58.467	-936.435	
20	-8,3%		224.804	93.289	318.093	7.489.487	383.486	6.618.445	65.393	-871.041	
21	-3,9%			93.755	93.755	7.583.242	385.404	7.003.849	291.648	-579.393	
22	-1,6%			94.224	94.224	7.677.466	387.331	7.391.179	293.107	-286.286	
23	0,0%			94.695	94.695	7.772.161	389.267	7.780.447	294.572	8.286	
24	1,2%			95.169	95.169	7.867.329	391.214	8.171.660	296.045	304.331	
25	2,1%			95.644	95.644	7.962.974	393.170	8.564.830	297.525	601.856	
26	2,9%			96.123	96.123	8.059.096	395.135	8.959.965	299.013	900.869	
27	3,5%			96.603	96.603	8.155.700	397.111	9.357.076	300.508	1.201.377	
28	4,0%			97.086	97.086	8.252.786	399.097	9.756.173	302.010	1.503.387	
29	4,4%			97.572	97.572	8.350.357	401.092	10.157.265	303.520	1.806.908	
30	4,8%			98.060	98.060	8.448.417	403.098	10.560.363	305.038	2.111.946	
31	5,1%			98.550	98.550	8.546.967	405.113	10.965.476	306.563	2.418.509	
32	5,4%			99.043	99.043	8.646.009	407.139	11.372.615	308.096	2.726.605	
33	5,6%			99.538	99.538	8.745.547	409.174	11.781.789	309.637	3.036.242	
34	5,8%			100.035	100.035	8.845.583	411.220	12.193.009	311.185	3.347.427	
35	6,0%			100.536	100.536	8.946.118	413.276	12.606.286	312.741	3.660.167	
36	6,2%			101.038	101.038	9.047.157	415.343	13.021.628	314.304	3.974.472	
37	6,3%			101.544	101.544	9.148.700	417.419	13.439.048	315.876	4.290.348	
38	6,4%			102.051	102.051	9.250.751	419.507	13.858.554	317.455	4.607.803	
39	6,6%			102.562	102.562	9.353.313	421.604	14.280.158	319.043	4.926.845	
40	6,7%			103.074	103.074	9.456.387	423.712	14.703.870	320.638	5.247.483	
50	7,3%			108.346	108.346	10.515.905	445.381	19.059.278	337.035	8.543.372	
60	7,6%			113.886	113.886	11.629.607	468.158	23.637.421	354.271	12.007.814	
70	7,7%			119.711	119.711	12.800.264	492.099	28.449.691	372.389	15.649.427	
75	7,7%			122.733	122.733	13.407.855	504.525	30.947.342	381.792	17.539.487	