

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



Carrer L'Horta, 4
Ensanche casco

Silla
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:

Carrer L'Horta, 4. Ensanche casco

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Valencia

MUNICIPIO

Silla

PARCELA

Carrer L'Horta, 4

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

41 viviendas

Carrer L'Horta, 4 · Silla · VALENCIA

EMPLAZAMIENTO



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



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA DENTRO DEL ENSANCHE DE SILLA.



MEMORIA EXPLICATIVA

La parcela se ubica entre la Avenida Jaime I y la calle Costera i Horta nº 4 del municipio de Silla, en la provincia de Valencia, de la Comunitat Valenciana, con calificación de suelo urbano y zonificación de Ensanche de casco.

La parcela, con una superficie de 1.200,00m² permite el desarrollo de un programa de 41 viviendas, con diferentes tipologías de 2 y 3 dormitorios, ajustándose a las condiciones urbanísticas de aplicación. Se disponen 44 plazas de aparcamiento en el primer sótano, la planta baja se destina a viviendas y locales comerciales y las tres plantas superiores a viviendas.

La parcela está sujeta al régimen de actuación aislada.

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	46230
POBLACIÓN 2021	19.211 hab.
DIRECCIÓN	Carrer L'Horta, 4 Silla. Valencia
SECTOR	Ensanche casco
REFERENCIA CATASTRAL	2908701YJ2620N0001OP
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B3 (Alt. ≈ 10 m)

Carrer L'Horta, 4 · Silla · VALENCIA

Datos registrales

FINCA	16478
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomo: 2957 Libro: 455 Folio: 14
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Picassent 2

EL MUNICIPIO

Vulnerabilidad (VEUS)¹

Espacio urbano sensible:	NO
Tipología de vulnerabilidad:	POLIVULNERABILIDAD BAJA
Puntuación total por sección censal:	39,42

Necesidad de vivienda

ANHA: ²	ALTA (3,72 %)
Oferta de vivienda protegida: ³	35
Número de demandantes: ³	81

Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Bajo	Renta media vivienda:	6,00 €/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** Escuela Infantil Municipal de Silla (250 m / 3 min)
- 2** Colegio público Verge dels Desamparats (450 m / 5 min)
- 3** Instituto público Manuel Sanchis Guarner (400 m / 5 min)
- Cultural**
- 4** Biblioteca Pública Xelo Carbonell (1000 m / 13 min)
- Deportivo 5** Piscina cubierta Silla (900 m / 11 min)
-  Polideportivo municipal de Silla (650 m / 8 min)
- Sanitario**
-  Centro de Salud Silla (3,1 km / 7 min)
- Administrativo**
- 6** Ayuntamiento de Silla (650m / 8 min)
- 7** Policía Local de Silla (450 m / 6 min)
- Comercial 8** Supermercado Mercadona (270 m / 3 min)
- 9** Supermercado Consum (500 m / 6 min)
- 10** Mercado Municipal de Silla (700 m / 9 min)

Comunicaciones:

- 11** Estación de tren (600 m / 7 min)

Espacios verdes:

- 12** Parque del Molí de Magalló (220 m / 3 min)
- 13** Parque del Rajolar (400 m / 5 min)
- 14** Parque de l'Alteró (750 m / 9 min)





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parcela Carrer L'Horta, 4 de Silla

SUELO FINALISTA: (*)	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	1.200,00 m ²
EDIFICABILIDAD: (*)	4.800,00 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (*)	Suelo urbano
CALIFICACIÓN: (*)	Ensanche de casco [OEST]
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (*)	Bloque patio de manzana
USO DOMINANTE:	Residencial plurifamiliar.
USO COMPATIBLE:	Art. 6.14 PGOU

Carrer L'Horta, 4 · Silla · VALENCIA

Planeamiento vigente

- Plan General de Ordenación Urbana, de 14 de octubre de 1992[homologación global, de 16 de abril de 2003]
- Normas urbanísticas, BOP 9/07/2003
- Modificación puntual nº 12 PGOU. BOP nº 189 de 11/08/2005.

Ordenanzas particulares

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Sobre rasante: (*)	100 %
	Bajo rasante: (*)	100 %
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Residencial:	--
	Terciario:	--
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda (Art. 5.94 PGOU)	
Parcela mínima:	--- Nº máximo de viviendas: (*)	---
Fachada mínima:	--- Nº máximo de plantas: (*)	PB+3
Círculo inscrito mínimo:	--- Altura de cornisa (altura máxima): (*)	13,50 m
	Altura máxima PB:	min. 3,70 m
Separación a lindes frontales:	--- Viviendas en PB:	Sí
Separación al resto de lindes:	--- Aprovechamiento bajo cubierta:	No
Separación a edificios:	--- Áticos:	No
	Retranqueo ático fachada:	---
	Voladizos:	Art. 6.16.8 PGOU

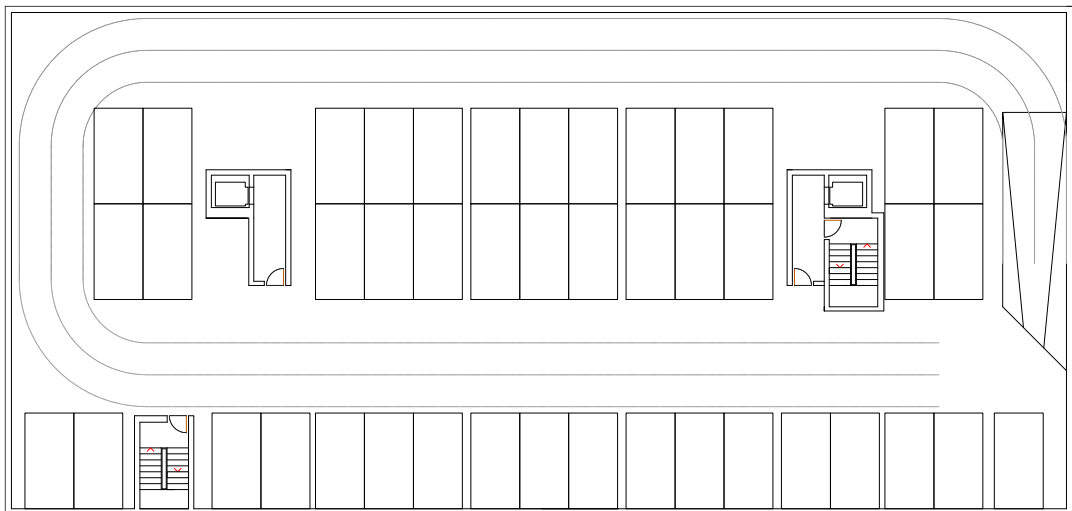
(*) Información estrictamente necesaria para la ficha del Ministerio.



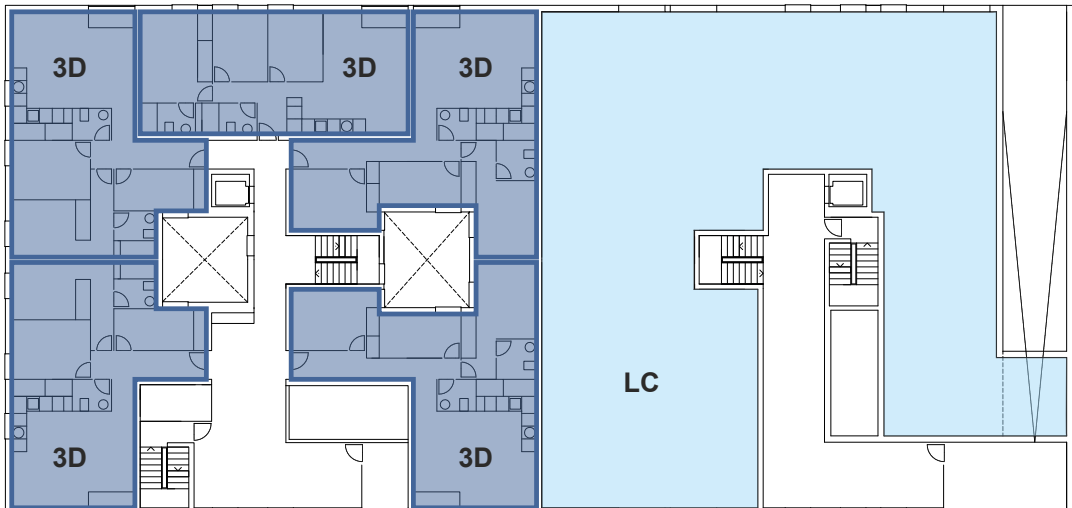
PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

	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	44	1.200										
Planta baja					369	410				5	400	675
Planta 1								2	10	12	930	1.140
Planta 2								2	10	12	930	1.140
Planta 3								2	10	12	930	1.140
TOTAL	44	1.200			369	410	0	6	35	41	3.190	4.095
							0%	15%	85%	100%		

SÓTANO 1

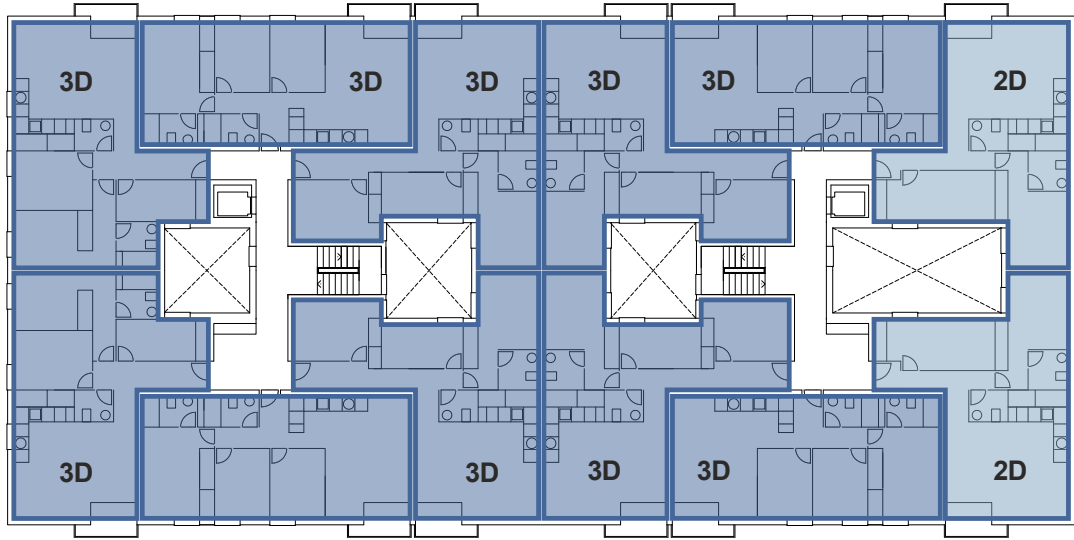


PLANTA BAJA



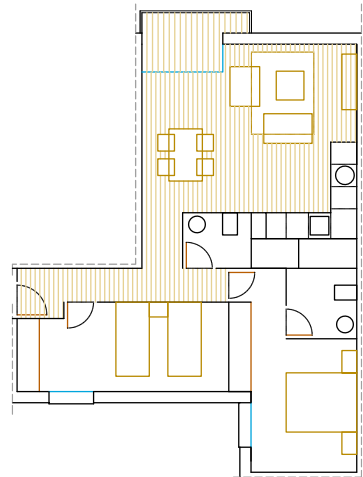


PLANTA TIPO 1º a 3º

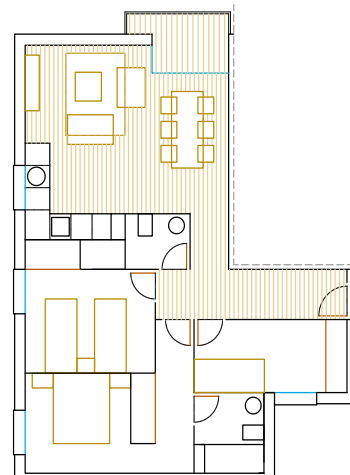


Carrer L'Horta, 4 · Silla · VALENCIA

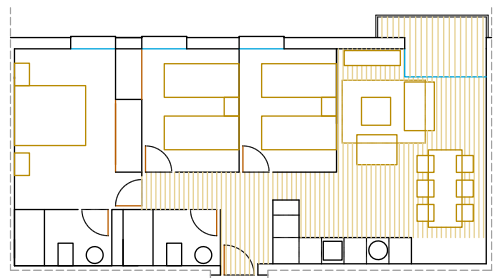
PLANTA VIVIENDA 2D



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	
	6	35	41	3.190 m ² _u
	15%	85%		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	44	1.200 m ² _c
TRASTEROS		-- m ² _c
COMERCIAL	1	369 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
PRECIO MERCADO	6,0	300	390	480	90	29
3,5< I/IPREM <4,5	7,5	375	488	600	113	36

RENTAS LOCALES COMERCIALES

3,00 €/ m²_u

4 Coste de la promoción

5.848.560 €

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		2.023.000 €
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	606.900 €
	50% con certificaciones de obra	1.011.500 €
	20% con la calificación definitiva	404.600 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	2.924.280 €
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	9,5 %
	75 años	9,7 %
COSTE NO FINANCIADO:	901.280 €	
ACTIVOS PROPIOS:	870.120 €	Recuperados en el año 24



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO						Detallada
Municipio / Parcela	Silla - C/ L'Horta, 4					
Precio medio de mercado	€/m ² mes					6,00
S _c Edificabilidad. Superficie construida sobre rasante	m ² c					5.520
Relación entre la superficie Construida y Util de viviendas						0,78
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 Máximo de Mercado		6	35	100%	41	3.190
S_u Total	0	6	35		41	3.190
Nº Plazas aparcamiento						44
Nº Plazas trasteros						
Locales comerciales						S _u m ² u
Precio de mercado alquiler local comercial						€/m ² u
Costes de promoción						3,00
Presupuesto Ejecución material PEM						
						m ² c
Plantas viviendas sobre rasante						€/m ² c
Locales comerciales						4.095
Sótanos aparcamiento						720
Presupuesto de contrata PEC						410
Gastos promoción						1.200
19% del PEM + 10% IVA						375
26% del PEC						4.641.714
Importe financiado = 50% del coste de construcción						5.848.560
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 €/m ² u						
Total						2.023.000
						30% con la cesión de suelo
						606.900
						50% con certificaciones de obra
						1.011.500
						20% con la calificación definitiva
						404.600
Actualizaciones						
Incremento anual de la renta						%
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
5.848.560 €	2.023.000 €	2.924.280 €	901.280 €	870.120 €	24	1 dormitorio	225 €/m ² u-mes	1 dormitorio	300 €/m ² u-mes	1 dormitorio	375 €/m ² u-mes
						2 dormitorios	293 €/m ² u-mes	2 dormitorios	390 €/m ² u-mes	2 dormitorios	488 €/m ² u-mes
						3 dormitorios	360 €/m ² u-mes	3 dormitorios	480 €/m ² u-mes	3 dormitorios	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	TOTALES Acumulado		Anual	Acumulado		
1			73.107		73.107	73.107		606.900	-73.107	-73.107	
2		450.640	73.107		523.747	596.854		1.011.500	-523.747	-596.854	
3		450.640	73.107	57.605	581.352	1.178.206	308.086	308.086	-273.266	-870.120	
4			245.123	57.893	303.016	1.481.222	309.627	617.713	6.610	-863.509	
5			240.823	58.182	299.006	1.780.228	311.175	928.888	12.169	-851.340	
6			236.523	58.473	294.996	2.075.224	312.731	1.241.618	17.735	-833.606	
7			232.222	58.766	290.988	2.366.212	314.294	1.555.913	23.306	-810.299	
8			227.922	59.060	286.981	2.653.193	315.866	1.871.778	28.884	-781.415	
9	-30,5%		223.621	59.355	282.976	2.936.170	317.445	2.189.223	34.469	-746.946	
10	-24,1%		219.321	59.652	278.973	3.215.142	319.032	2.508.256	40.060	-706.887	
11	-19,1%		215.021	59.950	274.971	3.490.113	320.627	2.828.883	45.657	-661.230	
12	-15,0%		210.720	60.250	270.970	3.761.083	322.231	3.151.114	51.261	-609.969	
13	-11,8%		206.420	60.551	266.971	4.028.053	323.842	3.474.956	56.871	-553.098	
14	-9,1%		202.119	60.854	262.973	4.291.026	325.461	3.800.417	62.488	-490.610	
15	-6,9%		197.819	61.158	258.977	4.550.003	327.088	4.127.505	68.111	-422.498	
16	-5,0%		193.519	61.464	254.982	4.804.985	328.724	4.456.229	73.741	-348.757	
17	-3,4%		189.218	61.771	250.989	5.055.975	330.367	4.786.596	79.378	-269.379	
18	-2,1%		184.918	62.080	246.998	5.302.972	332.019	5.118.615	85.022	-184.357	
19	-1,0%		180.617	62.390	243.008	5.545.980	333.679	5.452.294	90.672	-93.685	
20	0,0%		176.317	62.702	239.019	5.784.999	335.348	5.787.642	96.329	2.643	
21	2,0%			63.016	63.016	5.848.015	337.024	6.124.666	274.009	276.652	
22	3,4%			63.331	63.331	5.911.346	338.710	6.463.376	275.379	552.030	
23	4,4%			63.648	63.648	5.974.993	340.403	6.803.779	276.756	828.786	
24	5,2%			63.966	63.966	6.038.959	342.105	7.145.884	278.139	1.106.925	
25	5,8%			64.286	64.286	6.103.244	343.816	7.489.700	279.530	1.386.455	
26	6,4%			64.607	64.607	6.167.851	345.535	7.835.234	280.928	1.667.383	
40	9,1%			69.279	69.279	7.107.014	370.524	12.858.116	301.245	5.751.102	
50	9,5%			72.822	72.822	7.819.149	389.473	16.666.796	316.650	8.847.646	
60	9,6%			76.547	76.547	8.567.703	409.391	20.670.251	332.844	12.102.549	
70	9,7%			80.461	80.461	9.354.538	430.327	24.878.445	349.866	15.523.907	
75	9,7%			82.493	82.493	9.762.919	441.193	27.062.569	358.700	17.299.650	