

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



Parcela R-04
Sector La Torre
Calle PAI La Torre, 4

València
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	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 R-04 Sector La Torre de València

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Valencia

MUNICIPIO

València

PARCELA

R-04

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

96 viviendas

Parcela R-04 · La Torre, València · VALENCIA

EMPLAZAMIENTO



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



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA DENTRO DEL SECTOR LA TORRE EN VALÈNCIA.



MEMORIA EXPLICATIVA

La parcela R-04 se ubica en el sector de suelo urbanizado denominado La Torre, por su proximidad a la antigua pedanía de la provincia de Valencia en la Comunitat Valenciana. La urbanización de este sector destaca por disponer de cantidad de zonas verdes, huertos urbanos, infraestructuras deportivas y espacios culturales y de esparcimiento.

La tipología edificatoria asignada es la de torre exenta para uso residencial, con los condicionantes urbanísticos y geométricos de disposición de la edificación dentro de la parcela, determinados en el Plan Especial La Torre (AD 25/6/2007; BOP 4/8/2007), siendo PB+20 el número máximo de plantas permitido y 96 el número máximo de viviendas.

La parcela R-04, con una superficie de 1.364,00m², permite absorber el programa máximo de 96 viviendas con diferentes tipologías, de 1, 2 y 3 dormitorios. No se contempla el uso residencial en planta baja, liberando la totalidad de estas para su uso como local comercial. Las plazas de aparcamiento se resuelven en dos sótanos.

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



SECTOR LA TORRE



PARCELA R-04



DATOS GENERALES

Ubicación

CÓDIGO INE MUNICIPIO	46250
POBLACIÓN 2021	789.744 hab.
DIRECCIÓN	Calle PAI La Torre, 4 València. Valencia
SECTOR	La Torre
REFERENCIA CATASTRAL	4384602YJ2648C0001EO
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B3 (Alt. ≈ 14 m)

Datos registrales

FINCA	11988
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomos: 2318 Libro: 212 Folio: 51 Sección: 3B
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Valencia 8

Parcela R-04 · La Torre. València · VALENCIA

EL MUNICIPIO

Vulnerabilidad (VEUS)¹

Espacio urbano sensible:	NO
Tipología de vulnerabilidad:	POLIVULNERABILIDAD MEDIA
Puntuación total por sección censal:	43,71

Necesidad de vivienda

ANHA: ²	ALTA (2,67 %)
Oferta de vivienda protegida: ³	1.226
Número de demandantes: ³	1.624

Mercado de alquiler

Nivel de oferta: Medio	Renta media vivienda:	7,20 €/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	Colegio público Padre Manjón (350 m / 4 min)
2	IES Joanot Martorell (1,1 km / 14 min)
3	CIFP Ciudad del aprendiz (1,1 km / 14 min)
4	CEE Profesor Sebastián Burgos (1,1 km / 14 min)
Cultural	5 Biblioteca Pública Municipal Joan Churat i Saurí (230 m / 3 min)
Deportivo 6	Campo de fútbol (500 m / 6 min)
7	Pista de baloncesto (350 m / 5 min)
8	Parque calistenia (100 m / 1 min)
Sanitario	9 Consultorio València – la Torre (150 m / 2 min)
	 Hospital Politécnico y Universitario la Fe (2,7 km / 8 min)
Comercial 10	Supermercado Consum (350 m / 4 min)
11	Supermercados Charter (1,0 km / 12 min)

Comunicaciones:

- 12** Parada bus líneas 9, 27, N6 (1,1 km / 13 min)
- 13** Pasarela vía ciclopeatonal

Espacios verdes:

- 14** Jardines Nevada (250 m / 3 min)
- 15** Parque del Val (400 m / 5 min)
- 16** Huertos urbanos (500 m / 6 min)
- 17** Cauce río Túria (550 m / 7 min)





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parcela R-04. Sector La Torre de València

SUELO FINALISTA: (*) **Sí**

SUPERFICIE DE PARCELA: (*) **1.364,00 m²**
 EDIFICABILIDAD: (*) **Residencial: 9.616 m² Terciario: 484 m²**
 CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (*) **Suelo Urbanizable Programado (SUP)**
 CALIFICACIÓN: (*) **Torres exentas (TOE)**
 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (*) **Edificación aislada / Torre**
 USO DOMINANTE: **Residencial**
 USO COMPATIBLE: **Terciario**

Parcela R-04 · La Torre. València · VALENCIA

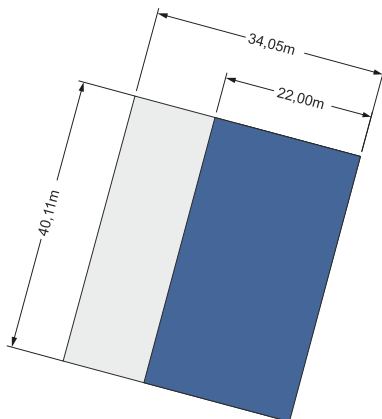
Planeamiento vigente

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
- Plan Especial 'La Torre' de Reserva y Ordenación de Usos para Dotacional Público y vinculación a Vivienda protegida (AD 5/9/2005; BOP 31/10/2005).
- Normas Urbanísticas Complementarias Plan Especial La Torre (AD 25/6/2007; BOP 4/8/2007),
- Corrección errores publicación NNUU (BOP 11/09/2008).

Ordenanzas particulares

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	Sobre rasante: (*)	Máx: 57 % / Min: 31 %
	Bajo rasante: (*)	100 %
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	Residencial:	---
	Terciario:	---
DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS:	1 por vivienda + 1 por cada 10 viviendas y cada 100 m ² de uso terciario	

Posición de la edificación:



Parcela mínima:	1.364,00 m ²
Nº máximo de viviendas: (*)	96
Nº máximo de plantas: (*)	PB+20
Altura de cornisa (altura máxima): (*)	64,00 m
Altura máxima PB:	---
Viviendas en PB:	---
Aprovechamiento bajo cubierta:	---
Áticos:	No
Retranqueo ático fachada:	---
Voladizos:	Sí

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

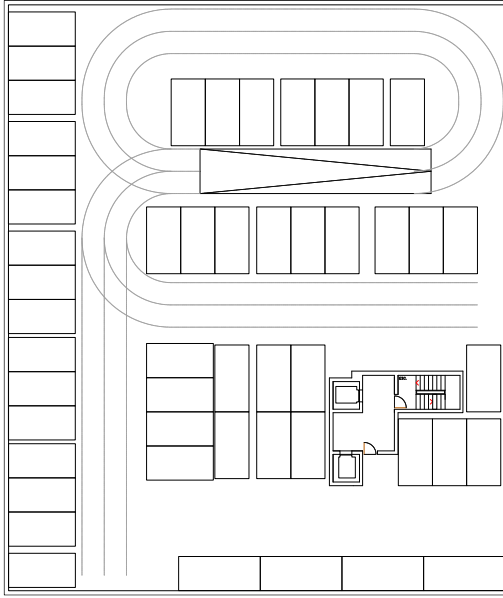


PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

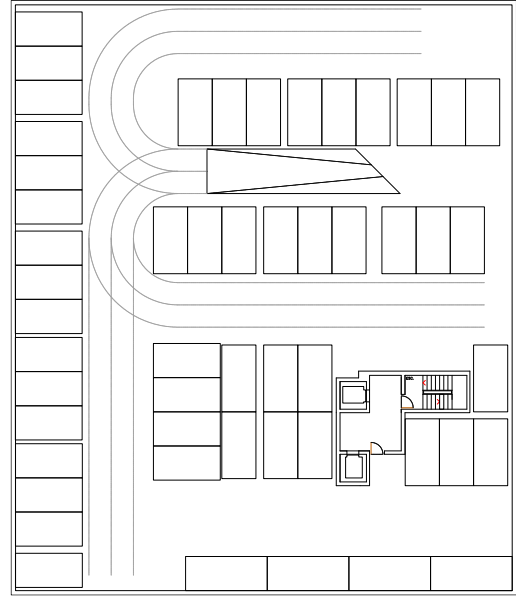
	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m²)	Nº	Sc (m²)	Su (m²)	Sc (m²)	1D (50 m²)	2D (65 m²)	3D (80 m²)	Nº	Su (m²)	Sc (m²)
Sótano 1	96	2.630										
Planta baja					436	484						108
Planta 1							1	2	3	5	355	475
Planta 2							1	2	3	5	355	475
Planta 3							1	2	3	5	355	475
Planta 4							1	2	3	5	355	475
Planta 5							1	2	3	5	355	475
Planta 6							1	2	3	5	355	475
Planta 7							1	2	3	5	355	475
Planta 8							1	2	3	5	355	475
Planta 9							1	2	3	5	355	475
Planta 10							1	2	3	5	355	475
Planta 11							1	2	3	5	355	475
Planta 12							1	2	3	5	355	475
Planta 13							1	2	3	5	355	475
Planta 14							1	2	3	5	355	475
Planta 15							1	2	3	5	355	475
Planta 16							1	2	3	5	355	475
Planta 17							1	2	2	4	275	475
Planta 18							1	2	2	4	275	475
Planta 19							1	2	2	4	275	475
Planta 20							1	2	2	4	275	475
TOTAL	96	2.630			436	484	20	20	56	96	6.780	9.608
							21%	21%	58%	100%		



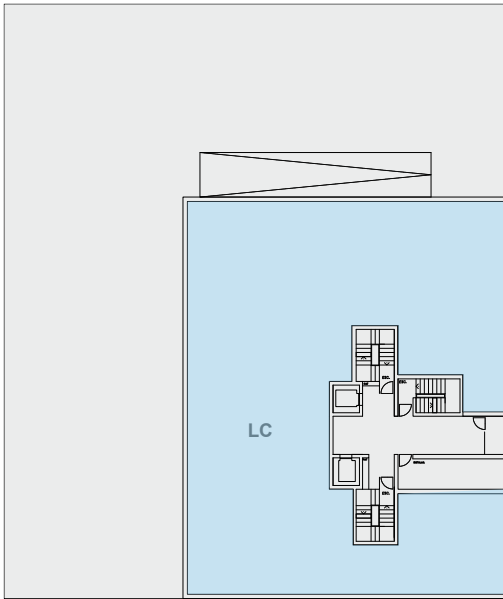
SÓTANO 1



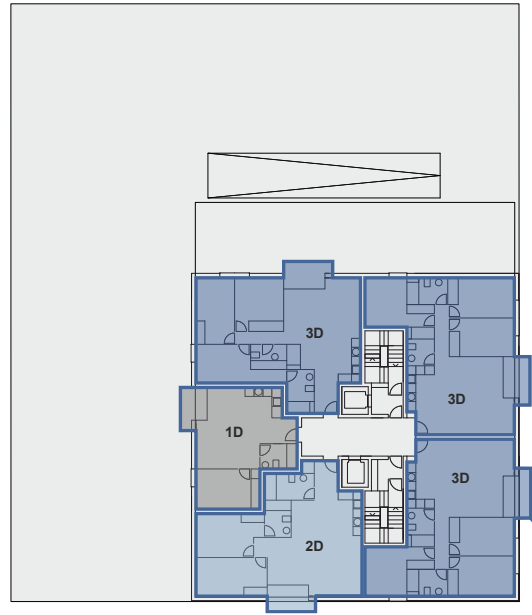
SÓTANO 2



PLANTA BAJA

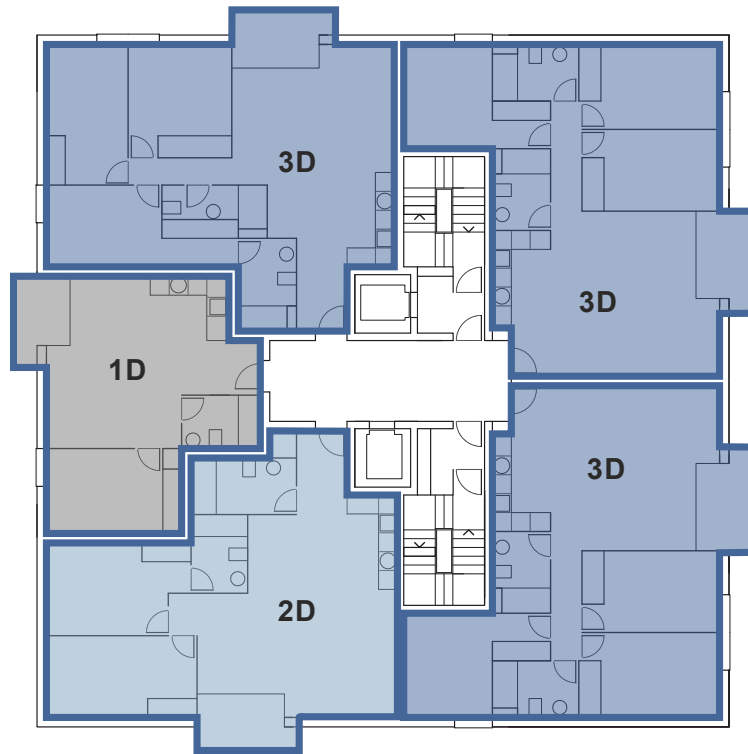


PLANTA TIPO

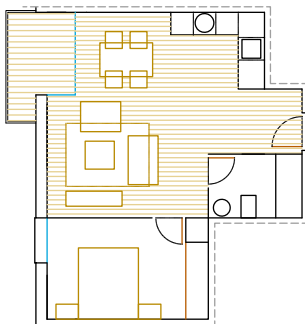




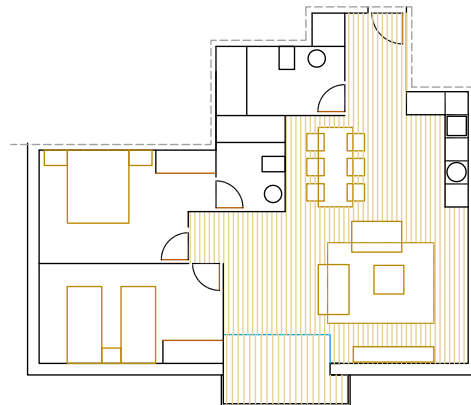
PLANTA TIPO VIVIENDAS



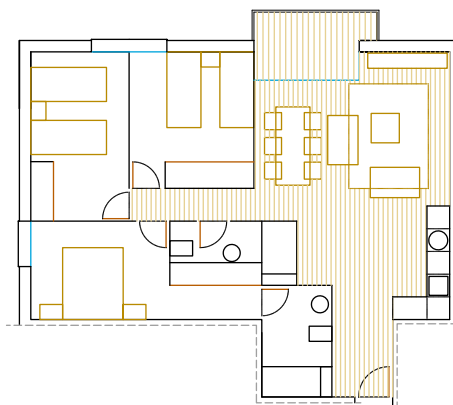
PLANTA VIVIENDA 1D



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	
20	20	56	96	6.780 m ² _u
21%	21%	58%		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	96	2.630 m ² _c
TRASTEROS		-- m ² _c
COMERCIAL	1	436 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	7,2	360	468	576	108	35
3,5< I/IPREM <4,5	7,5	375	488	600	113	36

RENTAS LOCALES COMERCIALES
3,00 €/ m ² _u

4 Coste de la promoción

13.323.781 €

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		4.410.000 €
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	1.323.000 €
	50% con certificaciones de obra	2.205.000 €
	20% con la calificación definitiva	882.000 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	6.661.890 €
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	11,3 %
	75 años	11,4 %
COSTE NO FINANCIADO:	2.251.890 €	
ACTIVOS PROPIOS:	2.100.890 €	Recuperados en el año 22



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO						Detallada
Municipio / Parcela	Valencia - Parcela R-04 Sector La Torre					
Precio medio de mercado	€/m ² mes				7,20	
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	20	20	56	100%	96	6.780
S_u Total	20	20	56		96	6.780
Nº Plazas aparcamiento					96	
Nº Plazas trasteros						
Locales comerciales					S _u m ² u	59
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					9.608	720
Locales comerciales					484	360
Sótanos aparcamiento					2.630	375
Presupuesto de contrata PEC	19%	del PEM +	10%	IVA	10.574.429	
Gastos promoción	26%	del PEC				13.323.781
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					4.410.000	
					30% con la cesión de suelo	
					50% con certificaciones de obra	
					20% con la calificación definitiva	
Actualizaciones						
Incremento anual de la renta					%	
Incremento anual de los gastos					%	

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
13.323.781 €	4.410.000 €	6.661.890 €	2.251.890 €	2.100.237 €	22	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	Anual	Acumulado		Anual	Acumulado		
1			166.547		166.547	166.547		1.323.000	-166.547	-166.547	
2		1.125.945	166.547		1.292.492	1.459.040		2.205.000	-1.292.492	-1.459.040	
3		1.125.945	166.547	134.880	1.427.372	2.886.412	786.175	786.175	-641.197	-2.100.237	
4			558.423	135.554	693.978	3.580.390	790.106	1.576.281	96.128	-2.004.109	
5			548.626	136.232	684.858	4.265.248	794.056	2.370.338	109.198	-1.894.911	
6			538.829	136.913	675.743	4.940.991	798.027	3.168.364	122.284	-1.772.627	
7	-34,4%		529.032	137.598	666.630	5.607.621	802.017	3.970.381	135.387	-1.637.240	
8	-25,4%		519.236	138.286	657.521	6.265.143	806.027	4.776.408	148.506	-1.488.735	
9	-18,7%		509.439	138.977	648.416	6.913.559	810.057	5.586.465	161.641	-1.327.093	
10	-13,7%		499.642	139.672	639.314	7.552.873	814.107	6.400.573	174.793	-1.152.300	
11	-9,7%		489.845	140.371	630.215	8.183.088	818.178	7.218.751	187.962	-964.338	
12	-6,6%		480.048	141.072	621.120	8.804.209	822.269	8.041.019	201.148	-763.189	
13	-4,2%		470.251	141.778	612.029	9.416.237	826.380	8.867.400	214.351	-548.838	
14	-2,1%		460.454	142.487	602.941	10.019.178	830.512	9.697.912	227.571	-321.267	
15	-0,5%		450.657	143.199	593.856	10.613.035	834.665	10.532.576	240.808	-80.458	
16	0,9%		440.860	143.915	584.775	11.197.810	838.838	11.371.414	254.062	173.604	
17	2,1%		431.063	144.635	575.698	11.773.508	843.032	12.214.446	267.334	440.938	
18	3,1%		421.267	145.358	566.624	12.340.133	847.247	13.061.694	280.623	721.561	
19	3,9%		411.470	146.085	557.554	12.897.687	851.484	13.913.177	293.929	1.015.490	
20	4,6%		401.673	146.815	548.488	13.446.175	855.741	14.768.918	307.253	1.322.743	
21	5,9%		147.549	147.549	147.549	13.593.724	860.020	15.628.938	712.471	2.035.214	
22	6,8%		148.287	148.287	148.287	13.742.011	864.320	16.493.258	716.033	2.751.247	
23	7,5%		149.028	149.028	149.028	13.891.039	868.641	17.361.899	719.613	3.470.860	
24	8,1%		149.773	149.773	149.773	14.040.813	872.985	18.234.884	723.211	4.194.071	
25	8,6%		150.522	150.522	150.522	14.191.335	877.349	19.112.233	726.827	4.920.898	
26	9,0%		151.275	151.275	151.275	14.342.610	881.736	19.993.969	730.461	5.651.359	
40	11,0%		162.215	162.215	162.215	16.541.625	945.504	32.811.370	783.289	16.269.745	
50	11,3%		170.511	170.511	170.511	18.209.064	993.858	42.530.368	823.347	24.321.304	
60	11,4%		179.231	179.231	179.231	19.961.775	1.044.684	52.746.396	865.453	32.784.621	
70	11,4%		188.397	188.397	188.397	21.804.120	1.098.109	63.484.873	909.712	41.680.753	
75	11,4%		193.154	193.154	193.154	22.760.329	1.125.838	69.058.327	932.683	46.297.998	