

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



Parcela R-14
Sector La Torre
Calle PAI La Torre, 14

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-14 Sector La Torre de València

COMUNIDAD AUTÓNOMA

Comunitat Valenciana

PROVINCIA

Valencia

MUNICIPIO

València

PARCELA

R-14

Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS

95 viviendas

Parcela R-14 · 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-14 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 95 el número máximo de viviendas.

La parcela R-14, con una superficie de 1.735,57 m², permite absorber el programa máximo de 95 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-14



DATOS GENERALES

Ubicación

CÓDIGO INE MUNICIPIO	46250
POBLACIÓN 2021	789.744 hab.
DIRECCIÓN	Calle PAI La Torre, 14 València. Valencia
SECTOR	La Torre
REFERENCIA CATASTRAL	4080203YJ2648A0001MF
ZONA CLIMÁTICA CTE DB-HE	B3 (Alt. ≈ 14 m)

Datos registrales

FINCA	12000
TITULAR DEL SUELO	Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVha)
INSCRIPCIÓN	Tomos: 2401 Libro: 261 Folio: 125 Sección: 3B
CARGAS	No hay cargas
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Valencia 8

Parcela R-14 · 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 (950 m / 12 min)
- 2** IES Joanot Martorell (1,7 km / 22 min)
- 3** CIFP Ciudad del aprendiz (1,7 km / 22 min)
- 4** CEE Profesor Sebastián Burgos (1,7 km / 22 min)
- Cultural**
- 5** Biblioteca Pública Municipal Joan Churat i Saurí (800 m / 10 min)
- Deportivo 6** Campo de fútbol (800 m / 10 min)
- 7** Pista de baloncesto (950 m / 11 min)
- 8** Parque calistenia (750 m / 9 min)
- Sanitario**
- 9** Consultorio València – la Torre (850 m / 10 min)
-  Hospital Politécnico y Universitario la Fe (4,0 km / 7 min)
- Comercial 10** Supermercado Consum (750 m / 9 min)
- 11** Supermercados Charter (1,7 km / 20 min)

Comunicaciones:

- 12** Parada bus líneas 9, 27, N6 (1,0 km / 12 min)
- 13** Pasarela vía ciclopeatonal (1,2 km / 15 min)

Espacios verdes:

- 14** Jardines Nevada (700 m / 9 min)
- 15** Parque del Val (400 m / 5 min)
- 16** Huertos urbanos (30 m / 1 min)
- 17** Cauce río Túria (1,2 k m / 15 min)





INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Parcela R-14. Sector La Torre de València

SUELO FINALISTA: (*)	Sí
SUPERFICIE DE PARCELA: (*)	1.735,57 m ²
EDIFICABILIDAD: (*)	Residencial: 9.490 m ² Terciario: 610 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: (*)	Suelo Urbanizable Programado (SUP)
CALIFICACIÓN: (*)	Torres exentas (TOE)
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: (*)	Edificación aislada / Torre
USO DOMINANTE:	Residencial
USO COMPATIBLE:	Terciario

Parcela R-14 · La Torre. València · VALENCIA

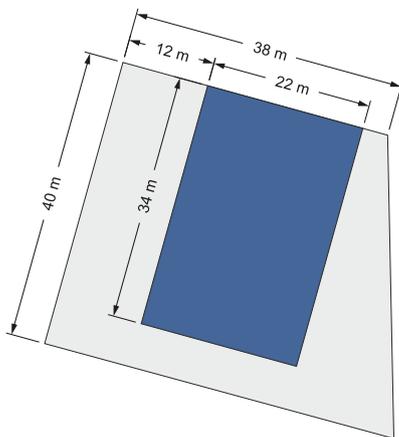
Planeamiento vigente

- 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: (*)	44 %
	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:	La propia
Nº máximo de viviendas: (*)	95
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.

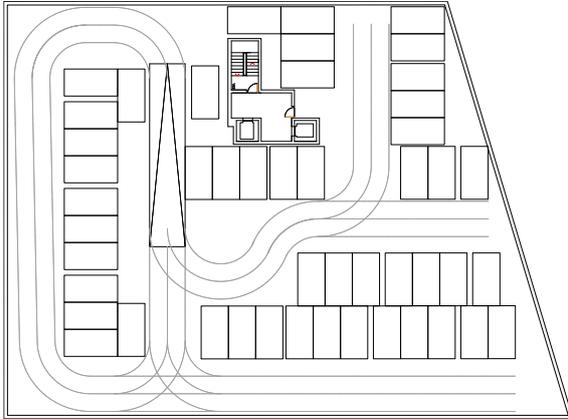


PARÁMETROS DE LA PROMOCIÓN

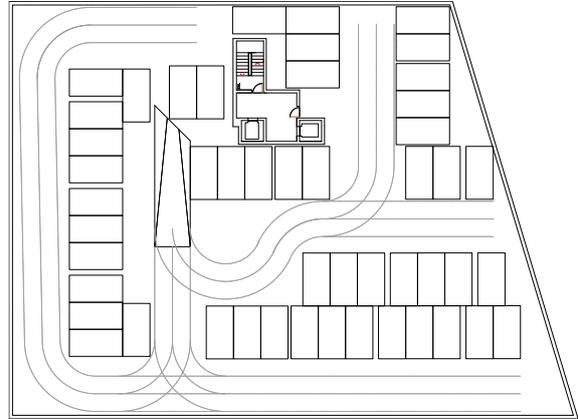
	APARCAMIENTO		TRASTEROS		COMERCIAL		VIVIENDAS					
	Nº	Sc (m ²)	Nº	Sc (m ²)	Su (m ²)	Sc (m ²)	1D (50 m ²)	2D (65 m ²)	3D (80 m ²)	Nº	Su (m ²)	Sc (m ²)
Sótano 1	95	3.032										
Planta baja					549	610						108
Planta 1							1	2	3	5	355	468
Planta 2							1	2	3	5	355	468
Planta 3							1	2	3	5	355	468
Planta 4							1	2	3	5	355	468
Planta 5							1	2	3	5	355	468
Planta 6							1	2	3	5	355	468
Planta 7							1	2	3	5	355	468
Planta 8							1	2	3	5	355	468
Planta 9							1	2	3	5	355	468
Planta 10							1	2	3	5	355	468
Planta 11							1	2	3	5	355	468
Planta 12							1	2	3	5	355	468
Planta 13							1	2	3	5	355	468
Planta 14							1	2	3	5	355	468
Planta 15							1	2	3	5	355	468
Planta 16							1	2	2	4	275	468
Planta 17							1	2	2	4	275	468
Planta 18							1	2	2	4	275	468
Planta 19							1	2	2	4	275	468
Planta 20							1	2	2	4	275	468
TOTAL	95	3.032			549	610	20	20	55	95	6.700	9.468
							21%	21%	58%	100%		



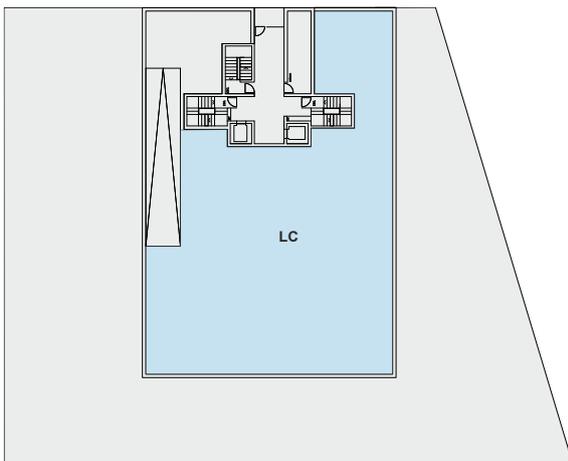
SÓTANO 1



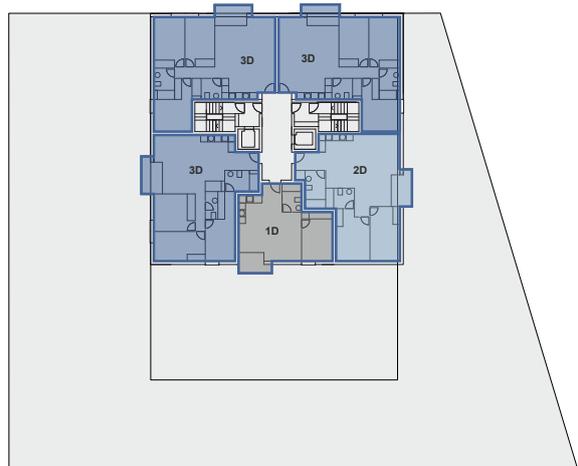
SÓTANO 2



PLANTA BAJA

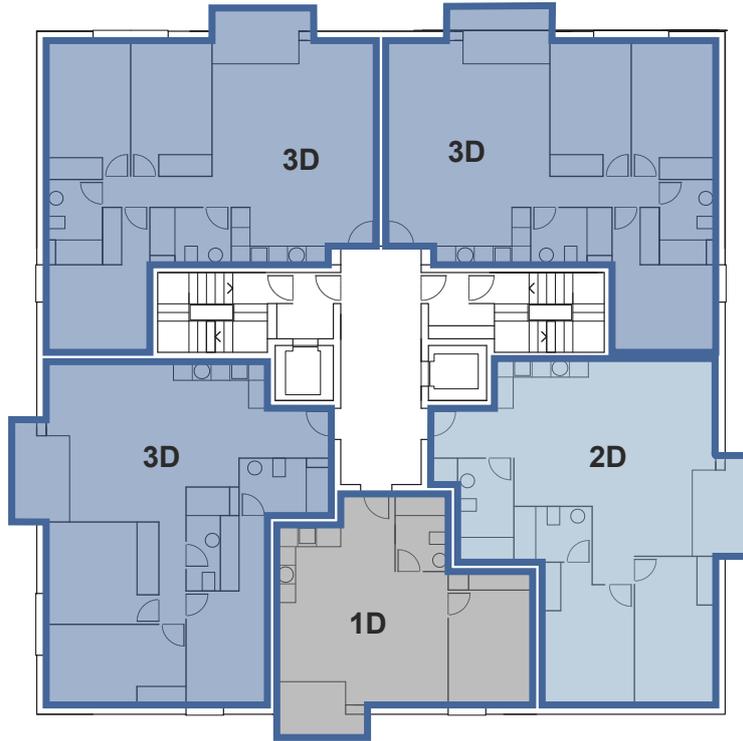


PLANTA TIPO





PLANTA TIPO VIVIENDAS



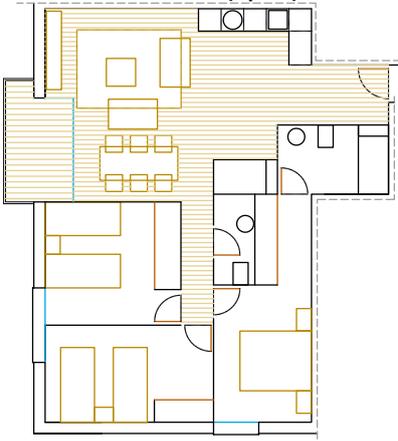
PLANTA VIVIENDA 1D



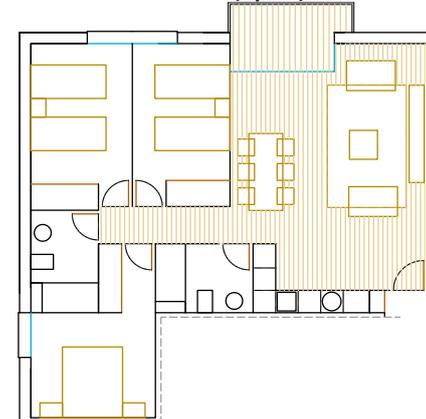
PLANTA VIVIENDA 2D



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	55	95	6.700 m ² _u
21%	21%	58%		

2 Plazas de aparcamiento, trasteros y comerciales

	Nº	SUPERFICIE
APARCAMIENTO	95	3.032 m ² _c
TRASTEROS		-- m ² _c
COMERCIAL	1	549 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 €/ m²_u

4 Coste de la promoción

13.406.165 €

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		4.360.000 €
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	1.308.000 €
	50% con certificaciones de obra	2.180.000 €
	20% con la calificación definitiva	872.000 €
Financiación bancaria:	50 % Coste construcción	6.703.083 €
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	10,7 %
	75 años	10,9 %
COSTE NO FINANCIADO:	2.343.083 €	
ACTIVOS PROPIOS:	2.200.755 €	Recuperados en el año 22



ENTRADA DATOS DE CÁLCULO						Detallada
Municipio / Parcela	Valencia - Parcela R-14 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	55	100%	95	6.700
S_u Total	20	20	55		95	6.700
Nº Plazas aparcamiento					95	
Nº Plazas trasteros						
Locales comerciales					S _u m ² u	549
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					9.468	720
Locales comerciales					484	360
Sótanos aparcamiento					3.032	375
Presupuesto de contrata PEC	+	19%	del PEM +	10%	IVA	10.639.814
Gastos promoción	+	26%	del PEC			13.406.165
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						4.360.000
						30% con la cesión de suelo
						1.308.000
						50% con certificaciones de obra
						2.180.000
						20% con la calificación definitiva
						872.000
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
13.406.165 €	4.360.000 €	6.703.083 €	2.343.083 €	2.200.755 €	22	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	Anual	Acumulado		Anual	Acumulado		
1			167.577		167.577		1.308.000	-167.577	-167.577		
2		1.171.541	167.577	1.339.118	1.506.695		2.180.000	-1.339.118	-1.506.695		
3		1.171.541	167.577	133.475	1.472.593	778.534	872.000	-694.059	-2.200.755		
4			561.876	134.142	696.018	782.427	1.560.961	86.408	-2.114.346		
5			552.019	134.813	686.832	786.339	2.347.300	99.507	-2.014.839		
6			542.161	135.487	677.648	790.271	3.137.571	112.622	-1.902.216		
7			532.304	136.165	668.468	794.222	3.931.793	125.754	-1.776.463		
8	-27,5%		522.446	136.845	659.292	798.193	4.729.986	138.902	-1.637.561		
9	-20,7%		512.589	137.530	650.118	802.184	5.532.170	152.066	-1.485.495		
10	-15,4%		502.731	138.217	640.948	806.195	6.338.365	165.247	-1.320.249		
11	-11,4%		492.874	138.908	631.782	810.226	7.148.591	178.444	-1.141.805		
12	-8,2%		483.016	139.603	622.619	814.277	7.962.868	191.658	-950.147		
13	-5,6%		473.159	140.301	613.460	818.349	8.781.217	204.889	-745.258		
14	-3,5%		463.301	141.002	604.304	822.440	9.603.657	218.137	-527.121		
15	-1,7%		453.444	141.707	595.151	826.552	10.430.210	231.401	-295.720		
16	-0,3%		443.586	142.416	586.002	830.685	11.260.895	244.683	-51.037		
17	1,0%		433.729	143.128	576.857	834.839	12.095.734	257.982	206.945		
18	2,0%		423.871	143.844	567.715	839.013	12.934.746	271.298	478.242		
19	2,9%		414.014	144.563	558.577	843.208	13.777.954	284.631	762.873		
20	3,6%		404.156	145.286	549.442	847.424	14.625.378	297.982	1.060.855		
21	5,0%		146.012	146.012	146.012	851.661	15.477.039	705.649	1.766.504		
22	6,0%		146.742	146.742	146.742	855.919	16.332.959	709.177	2.475.681		
23	6,8%		147.476	147.476	147.476	860.199	17.193.158	712.723	3.188.404		
24	7,4%		148.213	148.213	148.213	864.500	18.057.658	716.287	3.904.691		
25	7,9%		148.954	148.954	148.954	868.822	18.926.480	719.868	4.624.559		
26	8,3%		149.699	149.699	149.699	873.167	19.799.647	723.467	5.348.027		
40	10,4%		160.526	160.526	160.526	936.315	32.492.475	775.789	15.864.745		
50	10,7%		168.735	168.735	168.735	984.198	42.117.013	815.463	23.839.214		
60	10,8%		177.364	177.364	177.364	1.034.530	52.233.750	857.166	32.221.498		
70	10,9%		186.434	186.434	186.434	1.087.436	62.867.860	901.002	41.032.454		
75	10,9%		191.142	191.142	191.142	1.114.895	68.387.145	923.753	45.605.490		