

# Colaboración Público-Privada Vivienda Alquiler

Colliers

**Abril 2023**  
Corporate Finance



Accelerating success.



## Disclaimer

FADECO PROMOTORES, como organización patronal que cuenta con la representatividad acreditada del sector, asume su obligación de trabajar para lograr mejorar la colaboración público privada en materia de vivienda de alquiler mediante el análisis comparativo de los Pliegos de Condiciones de las licitaciones publicadas por distintas administraciones, tanto autonómicas como locales, que permita detectar fortalezas y oportunidades, a fin no sólo de remover los obstáculos que, en la actualidad, dificultan esa colaboración, sino efectuar propuestas que estimulen y faciliten la misma.

Este documento, se realiza como parte del trabajo que FADECO PROMOTORES viene desarrollando en el Grupo de Trabajo “Accesibilidad a la Vivienda”, contando con el apoyo para su elaboración de LAGOON LIVING, gestora inmobiliaria especializada en el desarrollo de activos destinados al alquiler residencial a precios asequibles.

COLLIERS INTERNATIONAL SPAIN, S.L. (en adelante, “Colliers International” o “el Asesor”), pretende colaborar como asesor experto independiente formando parte del equipo multidisciplinar que FADECO PROMOTORES necesita para cumplir su objetivo.

El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y se expone con finalidad meramente informativa, entendiéndose que no será mostrado, leído, revelado, reproducido, copiado, alterado, transformado o distribuido total o parcialmente, salvo autorización expresa por parte de Colliers International.

Colliers International no garantiza ni responde de ninguno de los análisis presentados en este análisis. Las previsiones están sujetas a incertidumbre y variación y, por tanto, no representan los resultados que realmente se pueden lograr. Se deberán llevar a cabo investigaciones y evaluaciones propias y las decisiones se basarán únicamente en criterios propios.

Nada de lo contenido en el documento ha sido comprobado de forma independiente por el Asesor. El Asesor no acepta responsabilidad u obligación alguna en relación con la exactitud o integridad de dicha información, así como tampoco realiza ninguna manifestación ni garantía, expresa o implícita, en relación con la misma.

Los contenidos elaborados por Colliers International están protegidos por derechos de autor, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Conforme a lo establecido en los artículos 17 y siguientes del citado texto legal, se prohíbe a los usuarios la reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, sin la previa autorización por escrito de Colliers International Spain, disponiendo, en exclusiva de los derechos de explotación de dichos contenidos.

# Contenido

- 
- 1 Introducción
  - 2 Planes Vive CAM (I & II)
  - 3 Plan Vive Ayto. de Madrid
  - 4 Plan Vive Com. Valenciana (I & II)
  - 5 Plan Vive Málaga
  - 6 Plan Vive Andalucía
  - 7 Conclusiones
-



01

Introducción

# Introducción

## Quiénes Somos

### Colliers



Colliers es sinónimo de especialización y conocimiento en el sector inmobiliario. Destacamos en el mercado de la Península Ibérica por nuestros servicios especializados de alto componente financiero, y profundo conocimiento en cada sector del Real Estate.

Trabajamos con la proximidad de una firma local y las capacidades de un líder global. Garantizamos cobertura en España y Portugal gracias a nuestra red de oficinas en los principales mercados inmobiliarios y brindamos el mejor servicio internacional integrados en una red con presencia en 65 países.

Nuestros clientes son fondos de inversión nacionales e internacionales, entidades financieras, grandes corporaciones, operadores hoteleros y empresas de promoción y patrimonio inmobiliario que valoran nuestro conocimiento, experiencia, rigor y compromiso.

Los más de 120 profesionales que integran Colliers en la Región Iberia han desarrollado su carrera en el ámbito financiero, técnico y de la consultoría inmobiliaria. Un equipo único en el mercado experto en aportar el máximo valor a cada cliente.

### FADECO Promotores



FADECO Promotores es una asociación empresarial sin ánimo de lucro, con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar que representa a las empresas del sector de la construcción en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Su objetivo es representar y defender los intereses de sus asociados y promover y fomentar el desarrollo de la actividad de la construcción en Andalucía, incluyendo:

- La representación de sus asociados para la defensa de sus intereses ante las administraciones públicas, organismos gubernativos y judiciales y en la negociación colectiva.
- El apoyo, fomento y ejecución de actividades e iniciativas que presenten los asociados que favorezcan los fines generales y objetivos de FADECO Promotores.
- La colaboración con las administraciones públicas y entidades públicas y privadas.

### Lagoon Living



Lagoon Living, es una Gestora de Inversión Inmobiliaria especializada en el desarrollo 360° de activos de calidad destinados al alquiler residencial a precios asequibles, que ofrece un servicio integral, responsabilizándose de la gestión completa: desde la investigación de mercado, búsqueda del suelo, formación de alianzas, colaboración con la administración participando de iniciativas Público-Privadas, diseño del producto, promoción y gestión de explotación.

Entre sus objetivos está participar y favorecer el desarrollo e incremento del parque de viviendas de calidad en alquiler, y con ese objetivo actúan como patrocinador de la mesa de trabajo de "Accesibilidad a la Vivienda", puesta en marcha por Fadeco Promotores, en donde se engloba el presente documento de trabajo



# Introducción

## Alcance del Trabajo

### Alquiler Asequible

Dado el significativo aumento de los precios de los alquileres en el mercado, el **alquiler asequible es un tema de especial relevancia** hoy en día. En la situación actual, las administraciones públicas no disponen de los recursos necesarios para satisfacer la demanda de vivienda asequible existente en la actualidad, haciendo **necesaria la colaboración público-privada**, entre administración y promotor privado.

El interés que las parcelas residenciales de protección suscitaba hace unos años entre los promotores privados se ha visto **frenado por el paulatino incremento de los costes de construcción** y gastos asociados, que ha hecho **descender la rentabilidad de las promociones**. Esto ha hecho necesario la puesta en marcha de otras soluciones para volver a generar interés promotor.

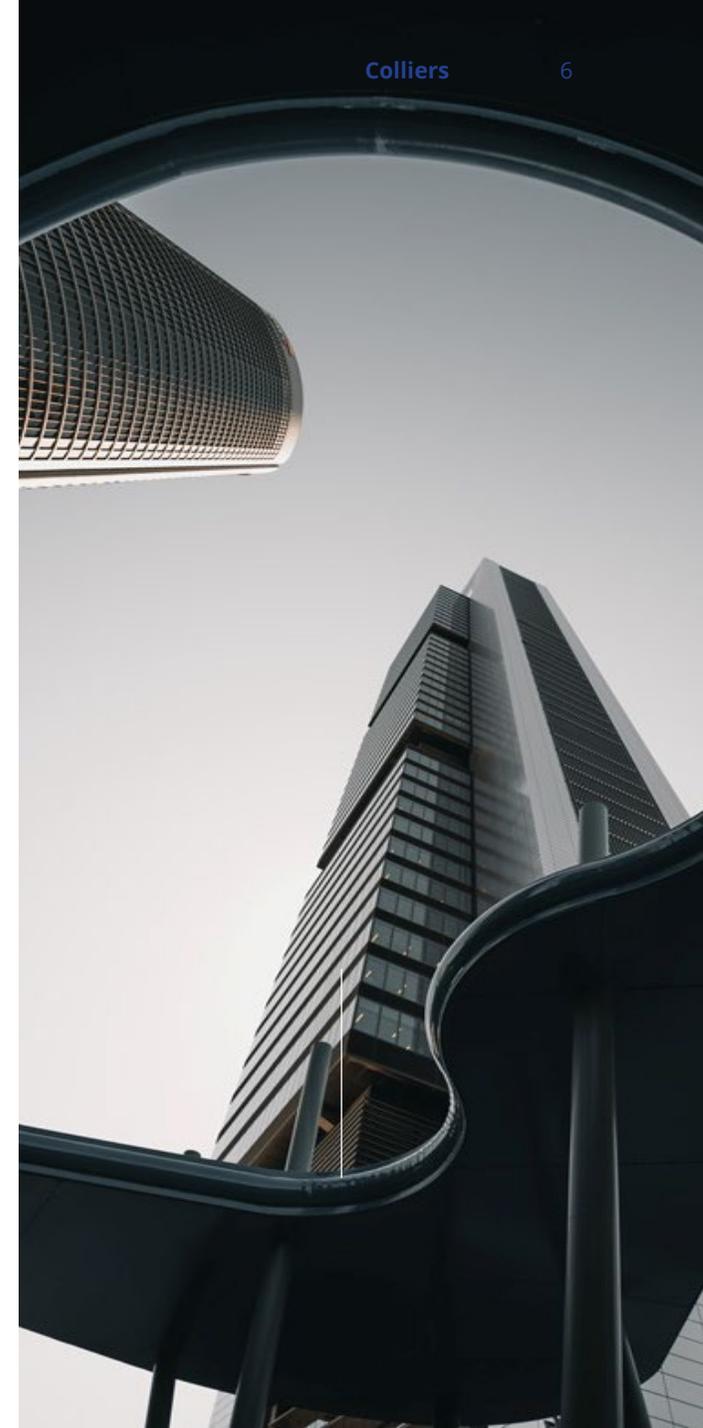
Las diferentes administraciones públicas, a través de distintos planes y mecanismos, tratan de implementar **medidas que incrementen el parque de viviendas en alquiler**, garantizando así alternativas a precios accesibles.

### Estrategias

Entre las diferentes estrategias a seguir, se encuentran los acuerdos de **colaboración público-privada en materia de alquiler**, consistentes en la concesión temporal de parcelas de terreno públicas a empresas privadas encargadas de la construcción y la posterior gestión y explotación de las promociones.

Los promotores encuentran un **riesgo comercial más limitado**, dado que los precios de estas promociones están **significativamente por debajo de mercado**. Además, en ciertas ubicaciones pueden beneficiarse de la **alta demanda de alquiler existente**.

Por otro lado, la **aportación de fondos públicos y ayudas a la promoción** de este tipo de viviendas por parte de las distintas administraciones (p.e. Fondos Next Generation EU), con condiciones asequibles y en un plazo razonable de tiempo, **compensará parte del esfuerzo económico adicional a realizar por parte del promotor** a causa del incremento sobrevenido en los costes de construcción, aumentando la rentabilidad obtenida con el proyecto y por tanto, el interés por parte de estas empresas.



# Introducción

## Propósito del Documento

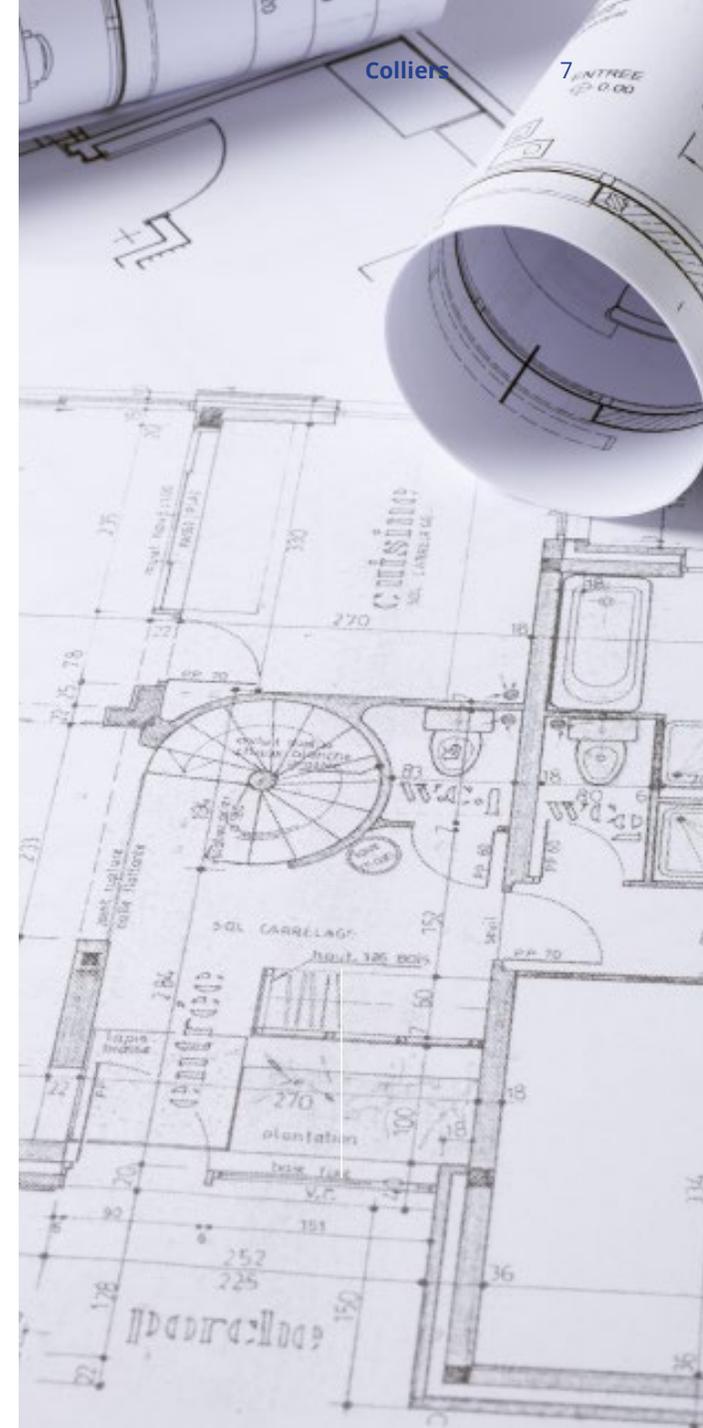
### Propósito del Estudio

El presente documento es un trabajo conjunto realizado por parte de **Colliers, FADECO Promotores y Lagoon Living** que pretende **analizar detalladamente** varios de los distintos **precedentes en los acuerdos de colaboración público-privada en materia de alquiler** llevados a cabo por diferentes administraciones públicas en los últimos tres años para extraer las principales conclusiones con respecto a los resultados obtenidos en cada uno de los casos.

El análisis de los diferentes pliegos, ha permitido **identificar los puntos positivos de cada uno de los casos y los puntos de mejora** en los que enfocarse, para así **garantizar interés** por parte de posibles licitadores y responder a la necesidad de incrementar el parque de viviendas en alquiler asequible.

Asimismo, incluimos nuestras **principales recomendaciones** a considerar, en lo que hemos denominado la **"Aproximación al Pliego Tipo Idóneo"**, mencionando los detalles a los que, a nuestro juicio, debería prestarse especial atención en futuras convocatorias para garantizar suficiente concurrencia.

Consideramos que la **unificación de criterios entre las diferentes administraciones públicas** generará seguridad jurídica y confort a los interesados.



## Introducción

# Estructura del Documento

### Análisis de los Pliegos

En el presente documento, se ha realizado un **análisis descriptivo de siete alternativas de planes de colaboración público-privada en materia de alquiler** licitadas por diferentes administraciones públicas.

**Cinco de ellos**, incluyendo los dos planes licitados por la Comunidad de Madrid, el plan del Ayuntamiento de Madrid y los dos planes de la Comunidad Valenciana **han sido ya adjudicados, por lo que ha podido analizarse la acogida y el interés que han suscitado** las medidas propuestas en cada uno de ellos.

Por otro lado, se han analizado los planes del Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Andalucía, cuyas licitaciones serán adjudicadas próximamente.

### Contenido del Informe.

En todos los casos, se ha estudiado la composición de los lotes del portfolio, ubicando geográficamente las diferentes parcelas que incluyen y analizando los principales parámetros urbanísticos de las mismas, en especial la edificabilidad y el número máximo de unidades que se pueden construir.

Este análisis nos ha permitido, mediante la aplicación de coeficientes de paso, obtener una estimación de la superficie construida real de los proyectos y su equivalente útil, tanto sobre rasante como bajo rasante.

Se han resumido las principales características y exigencias definidas en cada proceso, a niveles, entre otros, administrativo, de definición de producto, los requisitos exigidos a los licitadores y los criterios de selección de ofertas.

El estudio de mercado de cada una de las zonas y su análisis socioeconómico ha permitido entender el nivel de rentas de alquiler y dinamismo de las mismas, así como el porcentaje de reducción en el esfuerzo teórico de los habitantes que conseguiría el alquiler asequible. Asimismo, se ha realizado una estimación de la rentabilidad que obtendría el potencial adjudicatario en cada uno de los casos.

Este análisis permite entender cuáles son los aspectos positivos de cada licitación y los puntos en los que hay recorrido de mejora.





02

## Planes Vive CAM (I & II)

# Planes Vive CAM (I & II)

## Introducción

### Plan VIVE – Principales Características

El Plan VIVE es el modelo promovido por la Comunidad de Madrid para aumentar el parque de vivienda en alquiler asequible en la región. En él, se pone suelo a disposición de los operadores mediante el **sistema de concesión demanial**. Los operadores son los que promueven la construcción de los inmuebles y se encargan posteriormente de su gestión y explotación, **alquilando las unidades por debajo de mercado**, tomando como referencia las rentas máximas estipuladas por la Comunidad.

Estos planes han generado gran interés, puesto que suponen una **oportunidad para introducirse en el segmento Build to Rent de Madrid**, el mercado más activo y dinámico de España, con un **riesgo comercial limitado**, como resultado de la **alta demanda de alquiler existente y del menor esfuerzo económico de los arrendatarios**, tratándose de rentas por debajo de los precios de mercado.

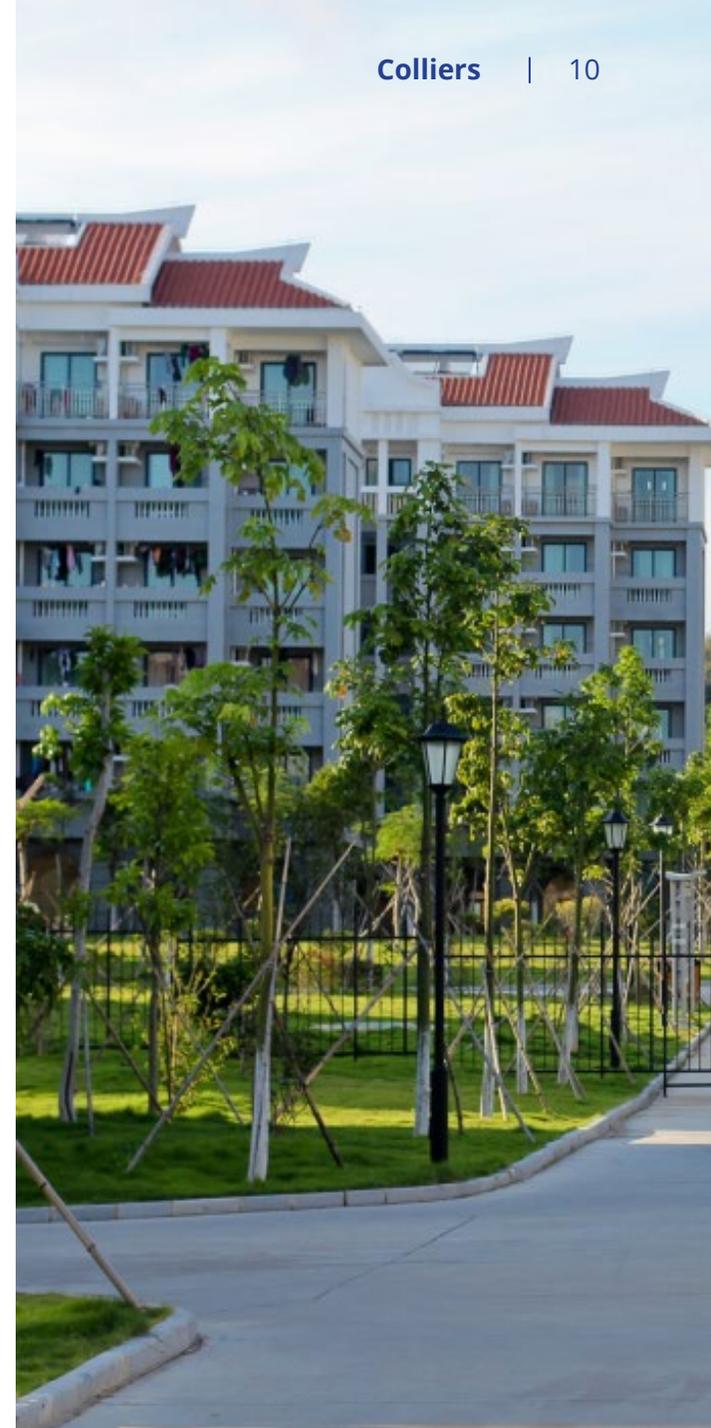
### Fases I y II – Semejanzas y Diferencias

Hasta el momento, la Comunidad de Madrid ha lanzado dos fases del Plan VIVE, en 2021 y 2022, con diferentes condiciones, analizadas posteriormente en profundidad.

La **fase I**, publicada el 19 de enero de 2021, con fecha límite de presentación de ofertas el 13 de abril y adjudicada en septiembre de 2021, comprendía un total de **4 lotes**, con un total de **46 parcelas, 6.646 viviendas y 482.586 m<sup>2</sup> edificables**, distribuidos en **14 municipios** de la Comunidad. Tres de los cuatro lotes, con ubicaciones más cercanas a la capital y con mayor demanda de alquiler, fueron adjudicados.

La **fase II**, publicada el 29 de julio de 2022, con fecha límite de presentación de ofertas el 31 de octubre y adjudicada en enero de 2023, se compone de un **único lote, de 5 parcelas, 1.137 unidades y 82.623 m<sup>2</sup> edificables**, ubicadas en los municipios de Boadilla, Pinto y Colmenar. A excepción de la ubicada en Boadilla, **las parcelas pertenecían al lote 4 de la fase I**. Ha habido un único licitador, Culmia.

Existen ciertas **diferencias entre ambas licitaciones**. En el segundo paquete se **suavizaron ciertas exigencias requeridas** a los licitadores, para así permitir el acceso a un mayor número de potenciales concesionarios. Asimismo, se **aumenta el número de años de duración** de la concesión, para **incrementar el retorno** de la inversión.



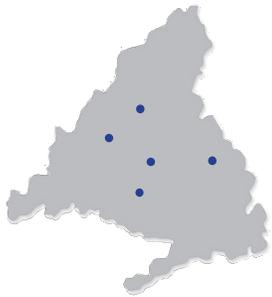
# Planes Vive CAM (I & II)

## Composición de los Portfolios

### Plan VIVE CAM I

#### LOTE 1

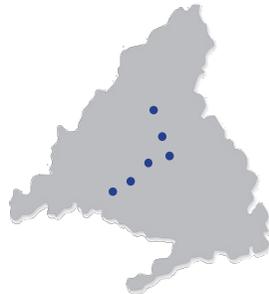
11 parcelas - 1.695 unidades  
123.582 m<sup>2</sup> edificables



- Madrid (I): 420 u.
- Torreledones: 185 u.
- Alc. Henares (I): 156 u.
- Alc. Henares (II): 156 u.
- Alc. Henares (III): 124 u.
- Colmenar Viejo (I): 200 u.
- Colmenar Viejo (II): 82 u.
- Getafe (I): 29 u.
- Getafe (II): 123 u..
- Getafe (III): 93 u.
- Getafe (IV): 127 u.

#### LOTE 2

12 parcelas - 1.801 unidades  
132.697 m<sup>2</sup> edificables



- Madrid (II): 152 u.
- Madrid (III): 156 u.
- S. Seb. los Reyes (I): 80 u.
- Tres Cantos (I): 354 u.
- Torrejón de Ardoz: 130 u.
- Móstoles (I): 116 u.
- Móstoles (II): 134 u.
- Móstoles (III): 131 u.
- Alcorcón (I): 140 u.
- Alcorcón (II): 134 u.
- Alcorcón (III): 134 u.
- Alcorcón (IV): 140 u.

#### LOTE 3

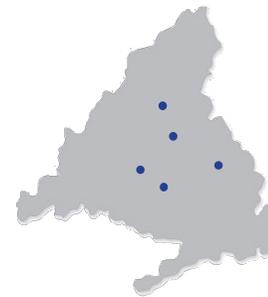
12 parcelas - 1.703 unidades  
125.873 m<sup>2</sup> edificables



- S. Seb. los Reyes (II): 488u
- Tres Cantos (II): 209 u.
- Alcorcón (V): 134 u.
- Alcorcón (VI): 140 u.
- Alc. Henares (IV): 154 u.
- Alc. Henares (V): 146 u.
- Getafe (V): 72 u.
- Getafe (VI): 72 u.
- Getafe (VII): 72 u.
- Getafe (VIII): 72 u.
- Getafe (IX): 72 u.
- Getafe (X): 72 u.

#### LOTE 4

11 parcelas - 1.447 unidades  
100.434 m<sup>2</sup> edificables

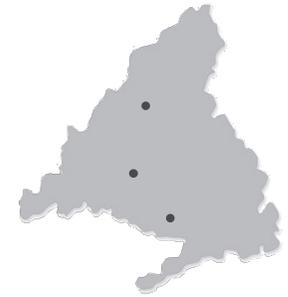


- Navalcarnero (I): 73 u.
- Navalcarnero (II): 166 u.
- Navalcarnero (III): 37 u.
- Navalcarnero (IV): 318 u.
- Navalcarnero (V): 37 u.
- Hum. de Madrid: 50 u.
- Velilla S. Antonio: 153u.
- Pinto: 422 u.
- Colmenar Viejo (III): 67 u.
- Colmenar Viejo (IV): 43 u.
- Colmenar Viejo (V): 81 u.

### Plan VIVE CAM II

#### LOTE 1

5 parcelas - 1.137 unidades  
82.623 m<sup>2</sup> edificables



- Boadilla del Monte: 524 u.
- Pinto: 422 u.
- Colmenar Viejo (III): 67 u.
- Colmenar Viejo (IV): 43 u.
- Colmenar Viejo (V): 81 u.

02.a.

Plan Vive CAM I

# Plan Vive CAM I

## Introducción

*El Plan Vive I fue el primer programa lanzado por la Comunidad de Madrid en el año 2021, consistente en la licitación de cuatro concesiones para el desarrollo y la explotación en alquiler de más de 6.600 Viviendas de Protección Pública durante un periodo de 50 años. Fue publicada el 19 de enero de 2021, con fecha límite de presentación de ofertas el 13 de abril y adjudicada en septiembre de 2021.*

Se trata de un modelo de **concesión demanial**, donde la Comunidad de Madrid cede las parcelas (incluidas dentro de las **redes de servicios dentro de las redes públicas supramunicipales**) por **50 años, no prorrogables**. Este sistema reduce el desembolso de capital por parte del promotor, al no realizarse pago por el suelo. El concesionario recibe ingresos de la explotación de las promociones, abonando únicamente el importe correspondiente a los costes de construcción, pudiendo ceder o hipotecar la concesión en el caso de ser necesario. El objeto de la concesión en este primer paquete englobaba un total de 46 parcelas, en 4 lotes:

- **Lote 1:** 11 parcelas ubicadas en los municipios de Madrid, Torrelodones, Alcalá de Henares, Colmenar Viejo y Getafe.
- **Lote 2:** 12 parcelas ubicadas en los municipios de Madrid, San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Torrejón de Ardoz, Móstoles y Alcorcón.
- **Lote 3:** 12 parcelas ubicadas en los municipios de San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Alcorcón, Alcalá de Henares y Getafe.
- **Lote 4:** 11 parcelas ubicadas en los municipios de Navalcarnero, Humanes de Madrid, Velilla de San Antonio, Pinto y Colmenar Viejo.

Aproximadamente un 30% de las parcelas licitadas eran de tipología VPPL (Vivienda con Protección Pública de precio Limitado), que permiten la repercusión de unas rentas un 25% superiores a las VPPB (Vivienda con Protección Pública de precio Básico). Éstas comprendían el 70% restante del portfolio.

Las condiciones requeridas a los licitadores eran muy exigentes, incluyendo garantías elevadas y rigurosos criterios de solvencia económica y técnica que limitaban el número de potenciales candidatos a empresas del sector de tamaño considerable y con bastantes años de experiencia.

**Tres** de los cuatro **lotes fueron adjudicados** a dos de las principales empresas del sector, Ares y Culmia. **El último lote, con ciertas parcelas situadas en municipios más alejados de la capital y con menos de 30.000 habitantes, quedó desierto.** Culmia ha cedido recientemente su derecho sobre el lote 3 a DWS, la gestora alemana de Deutsche Bank.

Lote	No. Parcelas	Ubicaciones	No. Viviendas	No. Parkings	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Volumen Inversión Estimado (€)
1	11	Madrid, Torrelodones, Alcalá de Henares, Colmenar Viejo, Getafe	1.695	2.074	123.582	199.292.136
2	12	Madrid, San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Torrejón de Ardoz, Móstoles, Alcorcón	1.801	2.732	132.697	224.616.376
3	12	San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Alcorcón, Alcalá de Henares, Getafe	1.703	2.473	125.873	210.604.772
4	11	Navalcarnero, Humanes de Madrid, Velilla de San Antonio, Pinto, Colmenar Viejo	1.447	1.447	100.434	162.331.024
	<b>46</b>		<b>6.646</b>	<b>8.726</b>	<b>482.586</b>	<b>796.844.308</b>

# Plan Vive CAM I

## Principales Características



### ESTRUCTURA DEL PROCESO



**Concesión demanial a 50 años.**



**Periodo recepción de ofertas:** Cuatro meses.



**Canon:** No.



**Requisitos de acceso a inquilinos:** **VPPB:** 5,5 IPREM (46.200€/año). **VPPL:** 7,5 IPREM (63.000€/año).



### PRODUCTO



**Parking:** Obligatorio. Renta repercutible al inquilino.



**Trastero:** Obligatorio. Renta repercutible al inquilino.



**Amenities obligatorias:**

- **Básicas:** Limpieza ZZCC, mantenimiento del edificio, garaje e instalaciones; suministros de energía y agua en ZZCC.
- **Extra (>5.100 m<sup>2</sup> const.):** Básicas + conserjería.
- **Extra (> 6.800 m<sup>2</sup> constr):** Básicas + conserjería + piscina + gimnasio + jardines.



**Equipamiento cocina:** muebles, placa inducción, horno, fregadero y campana extractora.



**Instalación A/C y climatización:** Preinstalación de A/C.



**Mín. 3% viviendas adaptadas.**

# Plan Vive CAM I

## Principales Características



### CONDICIONES ECONOMICAS



**Financiación por parte de la administración:** Posible financiación BEI, ayudas y subvenciones públicas.



**Gastos comunes:** Repercutibles al inquilino.

- **General:** Máx. 15% de renta.
- **Con piscina, zona deportiva y jardín:** Máx 18% de renta.



**IBI y tasas municipales:** Repercutibles al inquilino.



**Suministros y consumos:** Repercutibles al inquilino, sin importe máximo.



**Renta base máxima:** Módulos máximos de alquiler establecidos por la CAM para VPPB y VPPL.



**Actualización renta:** Renta base indexada anualmente a IPC. Contratos indexados anualmente a IPC.



### REQUISITOS A LICITADORES



#### Garantías:

- **Garantía Provisional:** 2M€, independientemente del nº de lotes ofertados.
- **Garantía Final:** 5M€ por cada uno de los lotes adjudicados. Se reduce a la mitad al finalizar la construcción e iniciarse la explotación.



#### Capital social mínimo:

**10% PEM** (Presupuesto de Ejecución Material) de la obra.



#### Solvencia técnica:

- Experiencia promotora **mínimo 500 uds. ejecutadas en los últimos 5 años.**
- Seguros en vigor.



#### Solvencia económica:

- **Ingresos superiores a 50M€** en construcción de viviendas y a **3M€** en explotación de viviendas de alquiler en los 5 últimos ejercicios fiscales.
- **Recursos propios de 20M€.**

# Plan Vive CAM I

## Principales Características



### CRITERIOS DE SELECCIÓN

- Se pueden presentar ofertas por varios lotes pero solo se puede ser adjudicatario de DOS, salvo que en algún otro, ésa sea la única oferta válida.
- En caso de que un licitador presentase la oferta más ventajosa en más de 2 lotes, se le adjudicarán aquellos lotes en que hubiese obtenido una mayor puntuación.



### PLAN DE CAPEX

#### Oferta Técnica: (Máx. 50 puntos - Necesario obtener mín. 20 puntos)

##### Redacción de proyecto: 30 puntos:



- Diseño arquitectónico (9 pts).
- Eficiencia energética (9 pts).
- Durabilidad (5 pts).
- Calidad de construcción (5 pts).
- Instalaciones comunitarias (2 pts).



##### Ejecución de las obras: 10 puntos:

- Plan de Trabajo (5 pts).
- Métodos de construcción y control (5 pts).



##### Fase de Explotación: 10 puntos:

- Plan de explotación (5 pts).
- Programa de mantenimiento (4 pts).
- Gestión de información (1 pto).

#### Oferta Económica: (Máx. 50 puntos)



##### Descuento sobre el alquiler máximo: 25 puntos:

- Se asignarán 25 puntos al Licitador que en cada Lote oferte el mayor descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler.



##### Demostración de disponibilidad de financiación: 25 puntos:

- Se asignarán 25 puntos al Licitador que en cada Lote demuestre disponer a la fecha de presentación de las ofertas de un mayor porcentaje de los fondos requeridos para la financiación de la concesión.
- Se toma el importe conjunto de la financiación, para tener en cuenta únicamente la disponibilidad efectiva de los fondos, sin que se penalice o favorezca diferentes estrategias de estructuración financiera que puedan decidir los licitadores.



#### Obligatorio. Con frecuencias específicas. No repercutible al inquilino.

Inspecciones, comprobaciones y en su caso, sustituciones de estructura, fachadas, divisiones, cubiertas, aislamientos, acabados, saneamiento, fontanería, electricidad, telefonía, TV, ascensores, protección antincendios, gas, instalaciones térmicas, agua caliente sanitaria, paneles solares, ventilaciones y urbanización interior.

# Plan Vive CAM I

## Composición de Portfolio

El portfolio se compone de **cuatro lotes**, con las siguientes parcelas:

Lote 1	No.	Municipio	Barrio	Zona	Tipología	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
	1	Madrid	Valdebebas	A	VPPL	420	546	420	29.402	25.874	32.342
	2	Torrelodones	Area Hom. Sur	B	VPPL	185	205	155	13.823	12.164	15.205
	3	Alcalá de Henares	Espartales Norte	B	VPPB	156	155	155	11.253	9.903	12.378
	4		Espartales Norte	B	VPPB	156	183	156	12.711	11.186	13.982
	5	Colmenar Viejo	Espartales Norte	B	VPPB	124	130	124	8.641	7.604	9.505
	6		PS La Estación	B	VPPB	200	233	200	15.500	13.640	17.050
	7		PS La Estación	B	VPPB	82	125	82	6.214	5.468	6.835
	8	Getafe	Buenavista	B	VPPB	29	31	29	2.017	1.775	2.219
	9		Buenavista	B	VPPB	123	131	123	8.605	7.572	9.466
	10		Buenavista	B	VPPB	93	144	93	6.537	5.753	7.191
11	Buenavista		B	VPPB	127	191	127	8.879	7.814	9.767	
<b>Lote 1</b>						<b>1.695</b>	<b>2.074</b>	<b>1.664</b>	<b>123.582</b>	<b>108.752</b>	<b>135.940</b>

Lote 2	No.	Municipio	Barrio	Zona	Tipología	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
	12	Madrid	Valdebebas	A	VPPL	152	228	152	10.933	9.621	12.026
	13	S. Seb. De los Reyes	Valdebebas	A	VPPL	156	251	151	10.933	9.621	12.026
	14		Fresno Norte	A	VPPL	80	85	78	5.596	4.924	6.156
	15	Tres Cantos	S. Norte AR-1	B	VPPL	354	654	354	25.126	22.111	27.639
	16	Torrejón de Ardoz	Conexión Alcalá	B	VPPB	130	130	130	8.420	7.410	9.262
	17	Móstoles	Móstoles Sur	B	VPPB	116	199	118	8.108	7.135	8.919
	18		Móstoles Sur	B	VPPB	134	216	132	9.410	8.281	10.351
	19		Móstoles Sur	B	VPPB	131	218	135	9.171	8.070	10.088
	20	Alcorcón	Ensanche Sur	B	VPPB	140	210	136	11.500	10.120	12.650
	21		Ensanche Sur	B	VPPB	134	166	134	11.000	9.680	12.100
22	Ensanche Sur		B	VPPB	134	165	134	11.000	9.680	12.100	
23	Ensanche Sur		B	VPPB	140	210	136	11.500	10.120	12.650	
<b>Lote 2</b>						<b>1.801</b>	<b>2.732</b>	<b>1.790</b>	<b>132.697</b>	<b>116.773</b>	<b>145.967</b>

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive CAM I

## Composición de Portfolio

## Lote 3

No.	Municipio	Barrio	Zona	Tipología	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
24	S. Seb. De los Reyes	Los Tempranales	A	VPPL	488	683	488	34.176	30.075	37.594
25	Tres Cantos	Tres Cantos Norte	B	VPPL	209	297	209	14.868	13.084	16.355
26	Alcorcón	Ensanche Sur	B	VPPB	134	201	134	11.000	9.680	12.100
27		Ensanche Sur	B	VPPB	140	210	140	11.500	10.120	12.650
28	Alcalá de Henares	Espartales Norte	B	VPPB	154	222	154	11.109	9.776	12.220
29		Espartales Norte	B	VPPB	146	212	146	10.580	9.310	11.638
30	Getafe	Los Molinos	B	VPPB	72	108	72	5.440	4.787	5.984
31		Los Molinos	B	VPPB	72	108	72	5.440	4.787	5.984
32		Los Molinos	B	VPPB	72	108	72	5.440	4.787	5.984
33		Los Molinos	B	VPPB	72	108	72	5.440	4.787	5.984
34		Los Molinos	B	VPPB	72	108	72	5.440	4.787	5.984
35		Los Molinos	B	VPPB	72	108	72	5.440	4.787	5.984
<b>Lote 3</b>					<b>1.703</b>	<b>2.473</b>	<b>1.703</b>	<b>125.873</b>	<b>110.768</b>	<b>138.460</b>

## Lote 4

No.	Municipio	Barrio	Zona	Tipología	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
36		Sector I-7	B	VPPB	73	73	73	5.168	4.548	5.685
37		Sector I- 10	B	VPPB	166	166	166	11.638	10.241	12.802
38	Navalcarnero	Sector I-7	B	VPPB	37	37	37	2.590	2.279	2.849
39		Sector I-2	B	VPPB	318	318	318	22.294	19.619	24.523
40		Sector I-4	B	VPPB	37	37	37	2.590	2.279	2.849
41	Humanes de Madrid	El Barral	B	VPPB	50	50	50	3.544	3.119	3.898
42	Velilla de S. Antonio	S XXIII	B	VPPB	153	153	153	10.730	9.442	11.803
43	Pinto	La Tenería	B	VPPB	422	422	422	27.540	24.235	30.294
44	Colmenar Viejo	La Maquinilla	B	VPPB	67	67	67	5.611	4.938	6.172
45		Navallar	B	VPPB	43	43	43	3.019	2.657	3.321
46		Adelfillas	B	VPPB	81	81	81	5.710	5.025	6.281
<b>Lote 4</b>					<b>1.447</b>	<b>1.447</b>	<b>1.447</b>	<b>100.434</b>	<b>88.382</b>	<b>110.477</b>

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive CAM I

## Análisis de Mercado

### Renta Máxima Alquiler Protegido Madrid (VPPB & VPPL)

La **renta máxima base** se determina **aplicando al Valor Máximo Legal, el coeficiente máximo de alquiler de 5,5% anual**. El Valor Máximo Legal varía según la zona geográfica en que se encuentra la promoción (A, B, C o D) y la tipología de vivienda (VPPB o VPPL). Cada licitador puede ofertar un **descuento en la renta** propuesta para **cada municipio, proponiendo un coeficiente inferior** en su oferta económica. Este coeficiente puede **variar según el municipio** pero debe ser **igual para todas las parcelas** incluidas en el **mismo municipio**. La renta máxima se calcula de la siguiente forma, según el caso:

- **Vivienda:** Es resultado de multiplicar el precio del módulo por la superficie **útil** de la vivienda.
- **Trastero y primera plaza de garaje vinculada:** 50% del módulo por la superficie **útil**, que no podrá ser superior a 8m<sup>2</sup> y 25m<sup>2</sup> respectivamente.
- **Segunda plaza de garaje vinculada:** 40% del módulo por la superficie **útil**, hasta un máximo de 25m<sup>2</sup>.

#### VPPL (€/m<sup>2</sup>/útil)

	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
<b>Valor Máx. Legal</b>	2.425,60	1.970,80	1.743,40	1.516,00
<b>Vivienda</b>	11,12	9,03	7,99	6,95
<b>Trastero 1er Garaje</b>	5,56	4,52	4,00	3,47
<b>2do Garaje</b>	4,45	3,61	3,20	2,78

#### VPPB (€/m<sup>2</sup>/útil)

	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
<b>Valor Máx. Legal</b>	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
<b>Vivienda</b>	8,89	7,23	6,39	5,56
<b>Trastero 1er Garaje</b>	4,45	3,61	3,20	2,78
<b>2do Garaje</b>	3,56	2,89	2,56	2,22

- En cada lote, el licitador que oferte **mayor descuento** sobre el coeficiente máximo de alquiler, obtendrá **25 puntos más** en el baremo. Los locales comerciales y las plazas de aparcamiento **no vinculadas a las viviendas no están sujetas a limitación en la renta**.
- Tanto las **rentas máximas base** como las **rentas de contrato se actualizarán a IPC anualmente**. En contratos nuevos, se aplicará la renta máxima base actualizada a IPC. Estos importes pueden incrementarse con la repercusión de OpEx: gastos de comunidad (máx. 15-18%), IBI, tasas... No pueden cobrarse importes adicionales por mobiliario o instalaciones existentes.

# Plan Vive CAM I

## Análisis de Mercado

### Alquiler de Vivienda Libre

Se ha realizado un análisis de los precios de alquiler de vivienda libre en los distintos municipios en que se ubican las parcelas del Plan VIVE atendiendo al número de dormitorios. En aquellos casos con variaciones sustanciales entre los barrios que los componen, se ha elaborado un estudio específico de cada una de las zonas.

	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Alcalá de Henares</b>	Espartales Norte	601	51	<b>11,8</b>	824	84	<b>9,9</b>	894	102	<b>8,7</b>	773	79	<b>9,8</b>	82	25	<b>3,3</b>
<b>Alcorcón</b>	Ensanche Sur	728	45	<b>16,1</b>	796	78	<b>10,2</b>	912	101	<b>9,0</b>	812	75	<b>10,9</b>	55	25	<b>2,2</b>
<b>Colmenar Viejo</b>	Adelfillas	793	69	<b>11,5</b>	908	81	<b>11,2</b>	1.039	111	<b>9,4</b>	913	87	<b>10,5</b>	50	25	<b>2,0</b>
	La Maquinilla	699	60	<b>11,7</b>	822	73	<b>11,3</b>	922	91	<b>10,1</b>	814	75	<b>10,9</b>	50	25	<b>2,0</b>
	Navallar	702	69	<b>10,2</b>	753	62	<b>12,1</b>	960	115	<b>8,4</b>	805	82	<b>9,8</b>	50	25	<b>2,0</b>
	PS La Estación	764	69	<b>11,1</b>	738	75	<b>9,9</b>	1.015	108	<b>9,4</b>	839	84	<b>10,0</b>	50	25	<b>2,0</b>
<b>Getafe</b>	Buenavista	702	50	<b>14,0</b>	753	108	<b>7,0</b>	960	108	<b>8,9</b>	805	89	<b>9,1</b>	62	25	<b>2,5</b>
	Los Molinos	714	54	<b>13,3</b>	766	101	<b>7,6</b>	922	101	<b>9,1</b>	800	85	<b>9,4</b>	62	25	<b>2,5</b>
<b>Humanes de Madrid</b>	El Barral	668	63	<b>10,7</b>	752	65	<b>11,6</b>	765	87	<b>8,8</b>	728	72	<b>10,2</b>	70	25	<b>2,8</b>
<b>Madrid</b>	Valdebebas	950	57	<b>16,6</b>	1.185	78	<b>15,1</b>	1.519	104	<b>14,6</b>	1.218	80	<b>15,3</b>	69	25	<b>2,8</b>
<b>Móstoles</b>	Móstoles Sur	684	59	<b>11,7</b>	762	67	<b>11,4</b>	922	107	<b>8,6</b>	789	77	<b>10,2</b>	62	25	<b>2,5</b>
<b>Navalcarnero</b>	Sector I- 10	536	50	<b>10,7</b>	688	62	<b>11,1</b>	770	89	<b>8,7</b>	665	67	<b>9,9</b>	65	25	<b>2,6</b>
	Sector I-2	536	50	<b>10,7</b>	688	62	<b>11,1</b>	770	89	<b>8,7</b>	665	67	<b>9,9</b>	65	25	<b>2,6</b>
	Sector I-4	536	50	<b>10,7</b>	688	62	<b>11,1</b>	770	89	<b>8,7</b>	665	67	<b>9,9</b>	65	25	<b>2,6</b>
	Sector I-7	536	50	<b>10,7</b>	688	62	<b>11,1</b>	770	89	<b>8,7</b>	665	67	<b>9,9</b>	65	25	<b>2,6</b>
<b>Pinto</b>	La Tenería	694	52	<b>13,2</b>	809	85	<b>9,5</b>	792	95	<b>8,3</b>	765	78	<b>9,9</b>	65	25	<b>2,6</b>
<b>S. Seb. De los Reyes</b>	Fresno Norte	842	55	<b>15,3</b>	904	75	<b>12,1</b>	1.269	108	<b>11,7</b>	1.005	79	<b>12,7</b>	65	25	<b>2,6</b>
	Los Tempranales	929	60	<b>15,5</b>	1.118	89	<b>12,6</b>	1.189	94	<b>12,7</b>	1.078	81	<b>13,3</b>	65	25	<b>2,6</b>
<b>Torrejón de Ardoz</b>	Conexión Alcalá	764	63	<b>12,2</b>	835	76	<b>11,0</b>	818	90	<b>9,1</b>	806	76	<b>10,6</b>	52	25	<b>2,1</b>
<b>Torrelorones</b>	Area Hom. Sur	908	62	<b>14,7</b>	1.046	87	<b>12,0</b>	1.256	137	<b>9,2</b>	1.070	95	<b>11,2</b>	65	25	<b>2,6</b>
<b>Tres Cantos</b>	S. Norte AR-1	875	57	<b>15,5</b>	1.012	83	<b>12,1</b>	1.121	100	<b>11,2</b>	1.003	80	<b>12,5</b>	52	25	<b>2,1</b>
	Tres Cantos Norte	875	57	<b>15,5</b>	1.012	83	<b>12,1</b>	1.121	100	<b>11,2</b>	1.003	80	<b>12,5</b>	52	25	<b>2,1</b>
<b>Velilla S. Antonio</b>	S XXIII	690	56	<b>12,3</b>	756	75	<b>10,1</b>	828	100	<b>8,3</b>	758	77	<b>9,9</b>	67	25	<b>2,7</b>
		<b>727</b>	<b>57</b>	<b>12,8</b>	<b>839</b>	<b>77</b>	<b>10,9</b>	<b>970</b>	<b>101</b>	<b>9,6</b>	<b>845</b>	<b>78</b>	<b>10,8</b>	<b>61</b>	<b>25</b>	<b>2,4</b>

Fuente: Idealista.

Los precios de mercado reflejados corresponden al estudio de mercado realizado cuando el plan se encontraba en licitación, puesto que serían los empleados por los potenciales interesados para considerar si el lote cumplía con sus requerimientos. Las superficies reflejadas corresponden al promedio de los anuncios listados de cada una de las tipologías, haciendo referencia a la superficie construida con elementos comunes.

# Plan Vive CAM I

## Análisis de Mercado

### Comparativa Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que las rentas de alquiler protegido son, en promedio, un 34% inferiores a las de mercado libre, lo que permite reducir el esfuerzo teórico de las familias un promedio del 9%. Las diferencias son especialmente significativas (>38%) en los municipios de Alcorcón, Colmenar Viejo y Torrejón de Ardoz.

	Barrio	Alquiler Libre						Alquiler Protegido						Protegido vs. Libre		
		Vivienda		Parking		Total	Vivienda		Parking		Total	Vivienda	Parking	Total		
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	%	%	€
Alcalá de Henares	Espartales Norte	773	79	9,8	82	3,3	855	457	79	5,8	90	3,6	547	-41%	10%	-36%
Alcorcón	Ensanche Sur	812	75	10,9	55	2,2	867	432	75	5,8	90	3,6	522	-47%	64%	-40%
Colmenar Viejo	Adelfillas	913	87	10,5	50	2,0	963	503	87	5,8	90	3,6	593	-45%	81%	-38%
	La Maquinilla	814	75	10,9	50	2,0	864	432	75	5,8	90	3,6	523	-47%	81%	-40%
	Navallar	805	82	9,8	50	2,0	855	474	82	5,8	90	3,6	564	-41%	81%	-34%
	PS La Estación	839	84	10,0	50	2,0	889	485	84	5,8	90	3,6	575	-42%	81%	-35%
Getafe	Buenavista	805	89	9,1	62	2,5	867	512	89	5,8	90	3,6	602	-36%	46%	-31%
	Los Molinos	800	85	9,4	62	2,5	862	493	85	5,8	90	3,6	583	-38%	46%	-32%
Humanes de Madrid	El Barral	728	72	10,2	70	2,8	798	414	72	5,8	90	3,6	504	-43%	29%	-37%
Madrid	Valdebebas	1.218	80	15,3	69	2,8	1.287	710	80	8,9	139	5,6	849	-42%	101%	-34%
Móstoles	Móstoles Sur	789	77	10,2	62	2,5	851	448	77	5,8	90	3,6	538	-43%	46%	-37%
Navalcarnero	Sector I- 10	665	67	9,9	65	2,6	730	387	67	5,8	90	3,6	477	-42%	39%	-35%
	Sector I-2	665	67	9,9	65	2,6	730	387	67	5,8	90	3,6	477	-42%	39%	-35%
	Sector I-4	665	67	9,9	65	2,6	730	387	67	5,8	90	3,6	477	-42%	39%	-35%
	Sector I-7	665	67	9,9	65	2,6	730	387	67	5,8	90	3,6	477	-42%	39%	-35%
Pinto	La Tenería	765	78	9,9	65	2,6	830	448	78	5,8	90	3,6	539	-41%	39%	-35%
S. Seb. De los Reyes	Fresno Norte	1.005	79	12,7	65	2,6	1.070	706	79	8,9	139	5,6	845	-30%	114%	-21%
	Los Tempranales	1.078	81	13,3	65	2,6	1.143	720	81	8,9	139	5,6	859	-33%	114%	-25%
Torrejón de Ardoz	Conexión Alcalá	806	76	10,6	52	2,1	858	440	76	5,8	90	3,6	531	-45%	74%	-38%
Torrelodones	Area Hom. Sur	1.070	95	11,2	65	2,6	1.135	689	95	7,2	113	4,5	802	-36%	74%	-29%
Tres Cantos	S. Norte AR-1	1.003	80	12,5	52	2,1	1.055	578	80	7,2	113	4,5	690	-42%	117%	-35%
	Tres Cantos Norte	1.003	80	12,5	52	2,1	1.055	578	80	7,2	113	4,5	690	-42%	117%	-35%
Velilla S. Antonio	S XXIII	758	77	9,9	67	2,7	825	445	77	5,8	90	3,6	535	-41%	35%	-35%
		<b>845</b>	<b>78</b>	<b>10,8</b>	<b>61</b>	<b>2,4</b>	<b>906</b>	<b>500</b>	<b>78</b>	<b>6,4</b>	<b>100</b>	<b>4,0</b>	<b>600</b>	<b>-41%</b>	<b>63%</b>	<b>-34%</b>

Los datos de superficie (m<sup>2</sup>) y de renta unitaria (€/m<sup>2</sup>) de vivienda hacen referencia a la superficie construida con zonas comunes.

Las rentas de alquiler protegido se determinan en función del régimen de protección otorgado por la Comunidad de Madrid a cada parcela.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive CAM I

## Análisis Socioeconómico

### Esfuerzo Teórico Alquiler Protegido Vs. Libre

El precio medio de alquiler de una vivienda y una plaza de garaje es, en promedio, 306€ (34%) más económico en el caso de alquileres protegidos con respecto a los libres a precio de mercado. Esta reducción en la renta equivale a una reducción del 9% en el esfuerzo económico a realizar por las familias de estas zonas para pagar el alquiler de su vivienda.

	Barrio	Variables Socioeconómicas			Alquiler Libre		Alquiler Protegido		Protegido Vs. Libre
		Población Referencia	Renta Neta Disponible (€)	Renta Neta Mensual (€/mes)	Precio Medio Alquiler (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Precio Medio Alquiler (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Esfuerzo Teórico (bps)
<b>Alcalá de Henares</b>	Espartales Norte	195.982	34.946	2.912	855	29%	547	19%	-1057 bps
<b>Alcorcón</b>	Ensanche Sur	170.817	34.198	2.850	867	30%	522	18%	-1208 bps
<b>Colmenar Viejo</b>	Adelfillas	52.480	43.972	3.664	963	26%	593	16%	-1010 bps
	La Maquinilla	52.480	43.972	3.664	864	24%	523	14%	-933 bps
	Navallar	52.480	43.972	3.664	855	23%	564	15%	-793 bps
	PS La Estación	52.480	43.972	3.664	889	24%	575	16%	-857 bps
<b>Getafe</b>	Buenavista	183.095	34.208	2.851	867	30%	602	21%	-929 bps
	Los Molinos	183.095	34.208	2.851	862	30%	583	20%	-979 bps
<b>Humanes de Madrid</b>	El Barral	19.736	28.908	2.409	798	33%	504	21%	-1220 bps
<b>Madrid</b>	Valdebebas	63.254	47.198	3.933	1.287	33%	849	22%	-1113 bps
<b>Móstoles</b>	Móstoles Sur	209.639	31.590	2.632	851	32%	538	20%	-1189 bps
<b>Navalcarnero</b>	Sector I- 10	30.695	34.410	2.867	730	25%	477	17%	-881 bps
	Sector I-2	30.695	34.410	2.867	730	25%	477	17%	-881 bps
	Sector I-4	30.695	34.410	2.867	730	25%	477	17%	-881 bps
	Sector I-7	30.695	34.410	2.867	730	25%	477	17%	-881 bps
	La Tenería	53.537	35.284	2.940	830	28%	539	18%	-991 bps
<b>S. Seb. De los Reyes</b>	Fresno Norte	90.962	44.837	3.736	1.070	29%	845	23%	-601 bps
	Los Tempranales	90.962	44.837	3.736	1.143	31%	859	23%	-760 bps
<b>Torrejón de Ardoz</b>	Conexión Alcalá	132.771	33.623	2.802	858	31%	531	19%	-1167 bps
<b>Torrelorones</b>	Area Hom. Sur	24.122	73.178	6.098	1.135	19%	802	13%	-546 bps
<b>Tres Cantos</b>	S. Norte AR-1	48.751	58.622	4.885	1.055	22%	690	14%	-746 bps
	Tres Cantos Norte	48.751	58.622	4.885	1.055	22%	690	14%	-746 bps
<b>Velilla S. Antonio</b>	S XXIII	12.543	36.657	3.055	825	27%	535	18%	-949 bps
		<b>80.901</b>	<b>41.063</b>	<b>3.422</b>	<b>906</b>	<b>27%</b>	<b>600</b>	<b>18%</b>	<b>-927 bps</b>

Fuente: INE & AEAT.

Las rentas de alquiler protegido se determinan en función del régimen de protección otorgado por la Comunidad de Madrid a cada parcela.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive CAM I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 1

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Útil			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€
1	Madrid	Valdebebas	32.342	19.740	52.082	25.874	13.650	3.360	11,1	5,6	5,6	3.451.767	910.510	224.125	11,8	4.586.402	4.058.965
2	Torrelodones	Area Hom. Sur	15.205	7.390	22.595	12.164	5.125	1.240	9,0	4,5	4,5	1.318.531	277.760	67.204	9,1	1.663.495	1.472.193
3		Espartales Norte	12.378	5.890	18.268	9.903	3.875	1.240	7,2	3,6	3,6	858.709	168.011	53.763	7,3	1.080.484	956.228
4	Alcalá de Henares	Espartales Norte	13.982	6.738	20.720	11.186	4.575	1.248	7,2	3,6	3,6	969.968	198.361	54.110	7,3	1.222.440	1.081.859
5		Espartales Norte	9.505	4.892	14.397	7.604	3.250	992	7,2	3,6	3,6	659.389	140.912	43.011	7,4	843.312	746.331
6	Colmenar Viejo	PS La Estación	17.050	8.590	25.640	13.640	5.825	1.600	7,2	3,6	3,6	1.182.795	252.558	69.372	7,4	1.504.726	1.331.682
7		PS La Estación	6.835	4.406	11.241	5.468	3.125	656	7,2	3,6	3,6	474.186	135.493	28.443	7,8	638.122	564.738
8		Buenavista	2.219	1.162	3.381	1.775	775	232	7,2	3,6	3,6	153.916	33.602	10.059	7,4	197.577	170.410
9	Getafe	Buenavista	9.466	4.914	14.380	7.572	3.275	984	7,2	3,6	3,6	656.642	141.996	42.664	7,4	841.302	744.552
10		Buenavista	7.191	5.064	12.255	5.753	3.600	744	7,2	3,6	3,6	498.834	156.087	32.258	8,0	687.180	608.154
11		Buenavista	9.767	6.746	16.513	7.814	4.775	1.016	7,2	3,6	3,6	677.551	207.033	44.051	7,9	928.635	821.842
<b>Lote 1</b>			<b>135.940</b>	<b>75.532</b>	<b>211.472</b>	<b>108.752</b>	<b>51.850</b>	<b>13.312</b>	<b>7,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>10.902.290</b>	<b>2.622.322</b>	<b>669.061</b>	<b>8,7</b>	<b>14.193.673</b>	<b>12.556.955</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad			
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC Total	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%
1	Madrid	Valdebebas	809	526	21%	36.554.153	7.676.372	44.230.526	4.423.053	48.653.578	9,4%	8,3%
2	Torrelodones	Area Hom. Sur	809	526	21%	16.191.121	3.400.135	19.591.256	1.959.126	21.550.382	7,7%	6,8%
3		Espartales Norte	809	526	21%	13.114.543	2.754.054	15.868.596	1.586.860	17.455.456	6,2%	5,5%
4	Alcalá de Henares	Espartales Norte	809	526	21%	14.858.369	3.120.257	17.978.626	1.797.863	19.776.489	6,2%	5,5%
5		Espartales Norte	809	526	21%	10.264.621	2.155.570	12.420.192	1.242.019	13.662.211	6,2%	5,5%
6	Colmenar Viejo	PS La Estación	809	526	21%	18.315.028	3.846.156	22.161.184	2.216.118	24.377.303	6,2%	5,5%
7		PS La Estación	809	526	21%	7.848.674	1.648.221	9.496.895	949.690	10.446.585	6,1%	5,4%
8		Buenavista	809	526	21%	2.406.561	505.378	2.911.939	291.194	3.203.132	6,2%	5,3%
9	Getafe	Buenavista	809	526	21%	10.244.148	2.151.271	12.395.419	1.239.542	13.634.961	6,2%	5,5%
10		Buenavista	809	526	21%	8.482.277	1.781.278	10.263.555	1.026.356	11.289.911	6,1%	5,4%
11		Buenavista	809	526	21%	11.451.637	2.404.844	13.856.480	1.385.648	15.242.128	6,1%	5,4%
<b>Lote 1</b>			<b>809</b>	<b>526</b>	<b>21%</b>	<b>149.731.131</b>	<b>31.443.538</b>	<b>181.174.669</b>	<b>18.117.467</b>	<b>199.292.136</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,3%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAM para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive CAM I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 2

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Útil			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€
12	Madrid	Valdebebas	12.026	8.056	20.082	9.621	5.700	1.216	11,1	5,6	5,6	1.283.524	380.213	81.112	12,1	1.744.849	1.544.191
13	Madrid	Valdebebas	12.026	8.738	20.764	9.621	6.275	1.208	11,1	5,6	5,6	1.283.524	418.568	80.578	12,4	1.782.670	1.577.663
14	S. Seb. De los Reyes	Fresno Norte	6.156	3.174	9.330	4.924	2.125	624	11,1	5,6	5,6	656.965	141.746	41.623	11,4	840.334	743.696
15	Tres Cantos	S. Norte AR-1	27.639	22.452	50.091	22.111	16.350	2.832	9,0	4,5	4,5	2.396.687	886.121	153.486	10,4	3.436.294	3.041.120
16	Torrejón de Ardoz	Conexión Alcalá	9.262	4.940	14.202	7.410	3.250	1.040	7,2	3,6	3,6	642.525	140.912	45.092	7,5	828.529	733.248
17		Móstoles Sur	8.919	6.914	15.833	7.135	4.975	944	7,2	3,6	3,6	618.716	215.704	40.930	8,2	875.350	774.685
18	Móstoles	Móstoles Sur	10.351	7.536	17.887	8.281	5.400	1.056	7,2	3,6	3,6	718.071	234.131	45.786	8,0	997.988	883.219
19		Móstoles Sur	10.088	7.620	17.708	8.070	5.450	1.080	7,2	3,6	3,6	699.833	236.299	46.826	8,1	982.958	869.918
20		Ensanche Sur	12.650	7.388	20.038	10.120	5.250	1.088	7,2	3,6	3,6	877.558	227.627	47.173	7,6	1.152.358	1.019.837
21	Alcorcón	Ensanche Sur	12.100	6.052	18.152	9.680	4.150	1.072	7,2	3,6	3,6	839.403	179.934	46.479	7,3	1.065.817	943.248
22		Ensanche Sur	12.100	6.022	18.122	9.680	4.125	1.072	7,2	3,6	3,6	839.403	178.850	46.479	7,3	1.064.733	942.288
23		Ensanche Sur	12.650	7.388	20.038	10.120	5.250	1.088	7,2	3,6	3,6	877.558	227.627	47.173	7,6	1.152.358	1.019.837
<b>Lote 2</b>			<b>145.967</b>	<b>96.280</b>	<b>242.247</b>	<b>116.773</b>	<b>68.300</b>	<b>14.320</b>	<b>8,3</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>11.733.767</b>	<b>3.467.733</b>	<b>722.738</b>	<b>9,0</b>	<b>15.924.237</b>	<b>14.092.950</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad			
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC Total	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%
12	Madrid	Valdebebas	809	526	21%	13.968.977	2.933.485	16.902.462	1.690.246	18.592.708	9,4%	8,3%
13	Madrid	Valdebebas	809	526	21%	14.327.695	3.008.816	17.336.511	1.733.651	19.070.162	9,3%	8,3%
14	S. Seb. De los Reyes	Fresno Norte	809	526	21%	6.650.572	1.396.620	8.047.192	804.719	8.851.911	9,5%	8,4%
15	Tres Cantos	S. Norte AR-1	809	526	21%	34.174.458	7.176.636	41.351.094	4.135.109	45.486.204	7,6%	6,7%
16	Torrejón de Ardoz	Conexión Alcalá	809	526	21%	10.093.152	2.119.562	12.212.713	1.221.271	13.433.985	6,2%	5,5%
17		Móstoles Sur	809	526	21%	10.853.719	2.279.281	13.133.000	1.313.300	14.446.300	6,1%	5,4%
18	Móstoles	Móstoles Sur	809	526	21%	12.339.814	2.591.361	14.931.176	1.493.118	16.424.293	6,1%	5,4%
19		Móstoles Sur	809	526	21%	12.171.258	2.555.964	14.727.222	1.472.722	16.199.945	6,1%	5,4%
20		Ensanche Sur	809	526	21%	14.122.320	2.965.687	17.088.007	1.708.801	18.796.808	6,1%	5,4%
21	Alcorcón	Ensanche Sur	809	526	21%	12.974.551	2.724.656	15.699.207	1.569.921	17.269.127	6,2%	5,5%
22		Ensanche Sur	809	526	21%	12.958.772	2.721.342	15.680.114	1.568.011	17.248.125	6,2%	5,5%
23		Ensanche Sur	809	526	21%	14.122.320	2.965.687	17.088.007	1.708.801	18.796.808	6,1%	5,4%
<b>Lote 2</b>			<b>809</b>	<b>526</b>	<b>21%</b>	<b>168.757.608</b>	<b>35.439.098</b>	<b>204.196.706</b>	<b>20.419.671</b>	<b>224.616.376</b>	<b>7,1%</b>	<b>6,3%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los locales asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAM para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive CAM I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 3

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Útil			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
24	S. Seb. De los Reyes	Los Tempranales	37.594	24.394	61.988	30.075	17.075	3.904	11,1	5,6	5,6	4.012.230	1.138.971	260.412	12,0	5.411.613	4.789.277
25	Tres Cantos	Tres Cantos Nort	16.355	10.582	26.937	13.084	7.425	1.672	9,0	4,5	4,5	1.418.210	402.413	90.617	9,7	1.911.240	1.691.447
26	Alcorcón	Ensanche Sur	12.100	7.102	19.202	9.680	5.025	1.072	7,2	3,6	3,6	839.403	217.872	46.479	7,6	1.103.754	976.823
27		Ensanche Sur	12.650	7.420	20.070	10.120	5.250	1.120	7,2	3,6	3,6	877.558	227.627	48.561	7,6	1.153.746	1.021.065
28	Alcalá de Henares	Espartales Norte	12.220	7.892	20.112	9.776	5.550	1.232	7,2	3,6	3,6	847.721	240.635	53.417	7,8	1.141.772	1.010.468
29		Espartales Norte	11.638	7.528	19.166	9.310	5.300	1.168	7,2	3,6	3,6	807.353	229.795	50.642	7,8	1.087.790	962.694
30		Los Molinos	5.984	3.816	9.800	4.787	2.700	576	7,2	3,6	3,6	415.123	117.066	24.974	7,8	557.163	493.089
31		Los Molinos	5.984	3.816	9.800	4.787	2.700	576	7,2	3,6	3,6	415.123	117.066	24.974	7,8	557.163	493.089
32	Getafe	Los Molinos	5.984	3.816	9.800	4.787	2.700	576	7,2	3,6	3,6	415.123	117.066	24.974	7,8	557.163	493.089
33		Los Molinos	5.984	3.816	9.800	4.787	2.700	576	7,2	3,6	3,6	415.123	117.066	24.974	7,8	557.163	493.089
34		Los Molinos	5.984	3.816	9.800	4.787	2.700	576	7,2	3,6	3,6	415.123	117.066	24.974	7,8	557.163	493.089
35		Los Molinos	5.984	3.816	9.800	4.787	2.700	576	7,2	3,6	3,6	415.123	117.066	24.974	7,8	557.163	493.089
<b>Lote 3</b>			<b>138.460</b>	<b>87.814</b>	<b>226.274</b>	<b>110.768</b>	<b>61.825</b>	<b>13.624</b>	<b>7,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>11.293.212</b>	<b>3.159.706</b>	<b>699.972</b>	<b>8,3</b>	<b>15.152.890</b>	<b>13.410.308</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad			
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC Total	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%
24	S. Seb. De los Reyes	Los Tempranales	809	526	21%	43.251.497	9.082.814	52.334.312	5.233.431	57.567.743	9,4%	8,3%
25	Tres Cantos	Tres Cantos Norte	809	526	21%	18.800.225	3.948.047	22.748.272	2.274.827	25.023.099	7,6%	6,8%
26	Alcorcón	Ensanche Sur	809	526	21%	13.526.830	2.840.634	16.367.464	1.636.746	18.004.211	6,1%	5,4%
27		Ensanche Sur	809	526	21%	14.139.152	2.969.222	17.108.373	1.710.837	18.819.211	6,1%	5,4%
28	Alcalá de Henares	Espartales Norte	809	526	21%	14.039.377	2.948.269	16.987.646	1.698.765	18.686.411	6,1%	5,4%
29		Espartales Norte	809	526	21%	13.377.047	2.809.180	16.186.227	1.618.623	17.804.850	6,1%	5,4%
30		Los Molinos	809	526	21%	6.849.392	1.438.372	8.287.765	828.776	9.116.541	6,1%	5,4%
31		Los Molinos	809	526	21%	6.849.392	1.438.372	8.287.765	828.776	9.116.541	6,1%	5,4%
32	Getafe	Los Molinos	809	526	21%	6.849.392	1.438.372	8.287.765	828.776	9.116.541	6,1%	5,4%
33		Los Molinos	809	526	21%	6.849.392	1.438.372	8.287.765	828.776	9.116.541	6,1%	5,4%
34		Los Molinos	809	526	21%	6.849.392	1.438.372	8.287.765	828.776	9.116.541	6,1%	5,4%
35		Los Molinos	809	526	21%	6.849.392	1.438.372	8.287.765	828.776	9.116.541	6,1%	5,4%
<b>Lote 3</b>			<b>809</b>	<b>526</b>	<b>21%</b>	<b>158.230.482</b>	<b>33.228.401</b>	<b>191.458.884</b>	<b>19.145.888</b>	<b>210.604.772</b>	<b>7,2%</b>	<b>6,4%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los gastos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAM para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive CAM I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 4

# Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Útil			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
		SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€
36	Sector I-7	5.685	2.774	8.459	4.548	1.825	584	7,2	3,6	3,6	394.367	79.128	25.321	7,3	498.815	441.452
37	Sector I- 10	12.802	6.308	19.110	10.241	4.150	1.328	7,2	3,6	3,6	888.089	179.934	57.579	7,3	1.125.601	996.157
38	Navalcarnero	2.849	1.406	4.255	2.279	925	296	7,2	3,6	3,6	197.641	40.106	12.834	7,3	250.581	216.126
39	Sector I-2	24.523	12.084	36.607	19.619	7.950	2.544	7,2	3,6	3,6	1.701.241	344.693	110.302	7,3	2.156.236	1.908.269
40	Sector I-4	2.849	1.406	4.255	2.279	925	296	7,2	3,6	3,6	197.641	40.106	12.834	7,3	250.581	216.126
41	Humanes de Madrid	3.898	1.900	5.798	3.119	1.250	400	7,2	3,6	3,6	270.440	54.197	17.343	7,3	341.980	294.958
42	Velilla de S. Antonio	11.803	5.814	17.617	9.442	3.825	1.224	7,2	3,6	3,6	818.800	165.843	53.070	7,3	1.037.712	918.375
43	Pinto	30.294	16.036	46.330	24.235	10.550	3.376	7,2	3,6	3,6	2.101.560	457.423	146.375	7,4	2.705.358	2.394.242
44	La Maquinilla	6.172	2.546	8.718	4.938	1.675	536	7,2	3,6	3,6	428.172	72.624	23.240	7,1	524.036	463.771
45	Colmenar Viejo	3.321	1.634	4.955	2.657	1.075	344	7,2	3,6	3,6	230.378	46.609	14.915	7,3	291.902	251.766
46	Adelfillas	6.281	3.078	9.359	5.025	2.025	648	7,2	3,6	3,6	435.727	87.799	28.096	7,3	551.621	488.185
<b>Lote 4</b>		<b>110.477</b>	<b>54.986</b>	<b>165.463</b>	<b>88.382</b>	<b>36.175</b>	<b>11.576</b>	<b>7,2</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>7.664.056</b>	<b>1.568.461</b>	<b>501.908</b>	<b>7,3</b>	<b>9.734.425</b>	<b>8.589.427</b>

# Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad			
		PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC Total	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%
36	Sector I-7	866	563	21%	6.483.353	1.361.504	7.844.857	784.486	8.629.343	5,8%	5,1%
37	Sector I- 10	866	563	21%	14.634.495	3.073.244	17.707.739	1.770.774	19.478.513	5,8%	5,1%
38	Navalcarnero	866	563	21%	3.258.084	684.198	3.942.282	394.228	4.336.510	5,8%	5,0%
39	Sector I-2	866	563	21%	28.034.297	5.887.202	33.921.499	3.392.150	37.313.649	5,8%	5,1%
40	Sector I-4	866	563	21%	3.258.084	684.198	3.942.282	394.228	4.336.510	5,8%	5,0%
41	Humanes de Madrid	809	526	21%	4.153.947	872.329	5.026.276	502.628	5.528.904	6,2%	5,3%
42	Velilla de S. Antonio	809	526	21%	12.609.035	2.647.897	15.256.933	1.525.693	16.782.626	6,2%	5,5%
43	Pinto	809	526	21%	32.948.520	6.919.189	39.867.709	3.986.771	43.854.480	6,2%	5,5%
44	La Maquinilla	809	526	21%	6.333.608	1.330.058	7.663.666	766.367	8.430.033	6,2%	5,5%
45	Colmenar Viejo	809	526	21%	3.546.724	744.812	4.291.536	429.154	4.720.689	6,2%	5,3%
46	Adelfillas	809	526	21%	6.701.552	1.407.326	8.108.877	810.888	8.919.765	6,2%	5,5%
<b>Lote 4</b>		<b>835</b>	<b>543</b>	<b>21%</b>	<b>121.961.701</b>	<b>25.611.957</b>	<b>147.573.658</b>	<b>14.757.366</b>	<b>162.331.024</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,3%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAM para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive CAM I

## Principales Conclusiones

### LOCALIZACIÓN

Los lotes **1, 2 y 3** cuentan con parcelas ubicadas en **Madrid y en municipios representativos de su área metropolitana**. Zonas con alta demanda de alquiler y excelentes comunicaciones por carretera.

El **lote 4** cuenta con varias parcelas ubicadas en municipios de menos de 30.000 habitantes y a más de 40 Km de la capital. 100% de parcelas ubicadas en suelo urbano consolidado, sin gestión urbanística ni cargas pendientes.

### VOLUMEN DE INVERSIÓN

Volumen de inversión superior a los **150M€ en todos los lotes**, con un **ticket promedio de 200M€**. Al tratarse de volúmenes de inversión **muy elevados** serían **aptos únicamente** para un **número muy limitado de inversores**. Las condiciones no estipulan el abono de ningún canon para la adjudicación de los lotes por lo que se reduce el desembolso a realizar.

### PRODUCTO

100% de las parcelas de **suelos de redes de servicios dentro de las redes públicas supramunicipales**. No se podría comenzar la explotación del inmueble beneficiándose del IVA reducido del 4% aplicable a las EDAV sino que se le aplicaría el **10% de IVA correspondiente al régimen general**. Precios máximos regulados por la CAM. **Mix** de viviendas **flexible**, según criterio del promotor. Obligación de **incluir anejos y ciertas amenidades y servicios**, pero con posibilidad de **repercutir renta y gastos**, hasta un porcentaje máximo.

### RENTAS

Rentas esperadas en el **entorno de los 8,6 €/m<sup>2</sup>c/mes de media** en el portfolio, incluyendo los importes correspondientes a anejos. Lote 1: **8,7 €/m<sup>2</sup>c/mes**; Lote 2: **9,0 €/m<sup>2</sup>c/mes**; Lote 3: **8,3 €/m<sup>2</sup>c/mes**; Lote 4: **7,3 €/m<sup>2</sup>c/mes**.

Las rentas pueden **incrementarse** mediante la **repercusión de OpEx (máx. 15%-18%)**. Las rentas base máximas y las rentas de contrato se incrementan anualmente a IPC.

### YIELD

En la hipótesis de un 100% de ocupación durante todo el periodo de explotación y considerando las rentas base máximas permitidas en la actualidad, el promedio del portfolio obtiene **una yield bruta sobre coste en el entorno del 6,9%**. Considerando un leakage de un 25%, su **yield neta sobre costes se situaría en el entorno del 6,1%**.

Las rentabilidades ofrecidas por cada uno de los lotes por separado serían las siguientes: Lote 1: 7,1% bruto & 6,3% neto; Lote 2: 7,1% bruto & 6,3% neto Lote 3: 7,2% bruto & 6,4% neto; Lote 4: 6,0% bruto & 5,3% neto.

# Plan Vive CAM I

## Aspectos Positivos y a Mejorar

### Aspectos Positivos

- Portfolio concentrado. La estructura de los lotes permite una **organización y un desarrollo eficiente**.
- Posibilidad de **transmitir e hipotecar** la concesión, con autorización de la CAM.
- 3 lotes se ubican en **localizaciones** con alta demanda de alquiler, todos los servicios y bien comunicadas. 100% Suelo Urbano Consolidado, sin cargas pendientes.
- Puede repercutirse **renta adicional por los anejos** vinculados a las viviendas, según los valores establecidos por la CAM para viviendas VPPB y VPPL.
- Posibilidad de **repercutir los gastos de comunidad**, los **consumos** de ZZCC, **IBI y tasas** municipales al inquilino.
- **Rentas base máximas y contratos indexados anualmente a IPC**.
- Renta promedio de **8,6€/m<sup>2</sup>c/mes**, incrementable con anejos y gastos y **todavía inferior a mercado** de la zona.
- **Inversión superior a 150M€** por lote, con un volumen elevado de viviendas en gestión.

### Aspectos a Mejorar

- **El plazo de la concesión**, 50 años improrrogables, puede no resultar suficiente a ojos del inversor.
- **El lote 4**, con parcelas ubicadas en municipios a más de 40Km de Madrid y de menos de 30.000 habitantes **ha tenido escaso interés**.
- La **obligatoriedad de incluir ciertas amenidades** y características en las viviendas (piscina, gym, jardines...) pueden **incrementar los costes** de construcción y el posterior **mantenimiento**.
- No se permite repercutir costes añadidos en concepto de **mobiliario o instalaciones** adicionales.
- El volumen de inversión es muy elevado, por lo que es **apto sólo para un número muy limitado de inversores**.
- Los **plazos** de la licitación otorgados por la administración son **muy ajustados**.
- La explotación del inmueble **no podría beneficiarse del IVA reducido del 4%** aplicable a las EDAV por tratarse de parcelas de redes de servicios dentro de las redes públicas supramunicipales.

# Plan Vive CAM I

## Resultados

### Adjudicatarios de los Lotes

Presentaron ofertas un total de **dos licitadores**, Dorsono Investments SL y Saturn Holdco SA.

En Septiembre de 2021, la Comunidad de Madrid resolvió la adjudicación de las concesiones a partir de los criterios de valoración y ponderación incluidos en los pliegos, con el siguiente resultado:

- Los **lotes 1 y 2** fueron adjudicados a **Ares**, a través de la sociedad **Dorsono Investments SL**, de la que controla el 90%. El 10% restante está en manos de la constructora San José, que será la encargada de construir las viviendas. Aedas Homes participa en el Project Management de ambos lotes.
- El **lote 3** se adjudicó a **Culmia**, a través de la sociedad **Saturn Holdco SA**. Culmia actuará como promotora de los inmuebles, que ejecutará el grupo Avintia a través de Ávita, su constructora industrializada, con la intención de reducir al máximo posible los plazos de entrega. La gestión posterior de estas viviendas correrá a cargo de grupo Sogeviso.

Recientemente, este lote 3 ha sido transmitido por Culmia a DWS, gestora de fondos de Deutsche Bank por 250M€.

- El **lote 4** quedó **desierto**, no existiendo interesados en realizar licitaciones. Debe tenerse en consideración que este lote incluía varias parcelas ubicadas en municipios situados a más de 40Km de Madrid y con menos de 30.000 habitantes, con menor demanda para este tipo de producto.

#### Lote 1



Constructora  
Proj. Management



#### Lote 2



Constructora  
Proj. Management



#### Lote 3

CULMIA

Constructora  
Proj. Management



#### Lote 4

- El Lote 4 ha quedado **desierto**. Sin Licitaciones

02.b.

Plan Vive CAM II

# Plan Vive CAM II

## Introducción

*El Plan Vive II es el segundo programa lanzado por la Comunidad de Madrid en el año 2022, consistente en la licitación de la concesión para el desarrollo y la explotación en alquiler de un lote único con un total de 1.137 Viviendas de Protección Pública durante un periodo de 65 años. Esta fase fue publicada el 29 de julio de 2022, con fecha límite de presentación de ofertas el 31 de octubre y ha sido recientemente adjudicada el 26 de enero de 2023.*

Este segundo paquete engloba un total de **5 parcelas**, agrupadas en **un único lote** y ubicadas en los municipios de Boadilla del Monte, Pinto y Colmenar Viejo. A diferencia del primer paquete, con una duración de 50 años, el programa emplea el modelo de **concesión demanial a 65 años no prorrogables**.

La **tipología de las viviendas** está equilibrada entre unidades VPPL (Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado) y VPPB (Vivienda con Protección Pública de Precio Básico), con prácticamente la **mitad de las mismas de cada tipo**. Esto permite **incrementar la renta promedio**, puesto que la renta máxima para las unidades VPPL puede ser un 25% superior a las de unidades VPPB.

Cabe destacar que las parcelas ubicadas en Pinto y Colmenar Viejo **ya fueron sacadas a concesión en el primer programa del Plan VIVE, incluidas dentro de su lote 4**. Ese lote no recibió ninguna oferta.

Se han retirado de la propuesta las parcelas ubicadas en Navalcarnero, Humanes de Madrid y Velilla de San Antonio incluyéndose en su lugar una parcela VPPL en el municipio de Boadilla del Monte, muy demandado en la actualidad.

Asimismo, se modificaron ciertas condiciones del proceso, fundamentalmente **extensión en el plazo de la concesión y reducción en las garantías exigidas**, para incrementar el número de potenciales candidatos.

El programa fue **adjudicado** el 26 de enero de 2023 a **Culmia, el único licitador** que se presentó.

Lote	No. Parcelas	Ubicaciones	No. Viviendas	No. Parkings	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Volumen Inversión Estimado (€)
1	5	Boadilla del Monte, Pinto y Colmenar Viejo	1.137	1.421	82.623	134.105.133
	<b>5</b>		<b>1.137</b>	<b>1.421</b>	<b>82.623</b>	<b>134.105.133</b>

# Plan Vive CAM II

## Principales Características



### ESTRUCTURA DEL PROCESO



**Concesión demanial a 65 años.**



**Periodo de recepción de ofertas:** Tres meses.

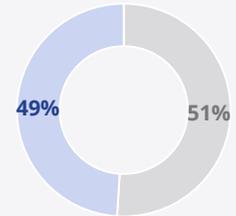


**Canon:** No.



**Requisitos de acceso a inquilinos:** **VPPB:** 5,5 IPREM (46.200€/año). **VPPL:** 7,5 IPREM (63.000€/año).

■ VPPB  
■ VPPL



### PRODUCTO



**Parking:** Obligatorio. Renta repercutible al inquilino.



**Trastero:** Obligatorio. Renta repercutible al inquilino.



**Amenities obligatorias**

- **Básicas:** Limpieza ZZCC, mantenimiento del edificio, garaje e instalaciones; suministros de energía y agua en ZZCC.
- **Extra (>5.000 m<sup>2</sup> const.):** Básicas + piscina + gimnasio + jardines
- **Extra (> 5.100 m<sup>2</sup> constr):** Básicas + piscina + gimnasio + jardines + conserjería



**Equipamiento cocina:** muebles, placa inducción, horno, fregadero y campana extractora



**Instalación A/C y climatización:** Preinstalación de A/C



**Mín. 4% viviendas adaptadas**

# Plan Vive CAM II

## Principales Características



### CONDICIONES ECONÓMICAS



**Financiación por parte de la administración:** Posible financiación BEI, ayudas y subvenciones públicas.



**Gastos comunes:** Repercutibles al inquilino.

- **General:** Máx. 15% de renta.
- **Con piscina, zona deportiva y jardín:** Máx 18% de renta.



**IBI y tasas municipales:** Repercutibles al inquilino.



**Suministros y consumos:** Repercutibles al inquilino. Sin importe máximo.



**Renta base máxima:** Módulos máximos de alquiler establecidos por la CAM para VPPB y VPPL.



**Actualización renta:** Renta base indexada anualmente a IPC. Contratos indexados anualmente a IPC.



### REQUISITOS A LICITADORES



#### Garantías:

- **Garantía Provisional:** 1M€.
- **Garantía Final:** 3,5M€. Se reduce a la mitad al finalizar la construcción e iniciarse la explotación.



#### Capital social mínimo:

**10% PEM** (Presupuesto de Ejecución Material) de la obra.



#### Solvencia técnica:

- Experiencia promotora **mínimo 500 uds. ejecutadas en los últimos 5 años.**
- Seguros en vigor.



#### Solvencia económica:

- **Ingresos superiores a 50M€** en construcción de viviendas y a **3M€** en explotación de viviendas de alquiler en los 5 últimos ejercicios fiscales.
- **Recursos propios de 20M€.**

# Plan Vive CAM II

## Principales Características



### CRITERIOS DE SELECCIÓN

#### Oferta Técnica: (Máx. 50 puntos - Necesario obtener mín. 20 puntos)



##### Redacción de proyecto: 30 puntos:

- Diseño arquitectónico (9 pts).
- Eficiencia energética (9 pts).
- Durabilidad (5 pts).
- Calidad de construcción (5 pts).
- Instalaciones comunitarias (2 pts).



##### Ejecución de las obras: 10 puntos:

- Plan de Trabajo (5 pts).
- Métodos de construcción y control (5 pts).



##### Fase de Explotación: 10 puntos:

- Plan de explotación (5 pts).
- Programa de mantenimiento (4 pts).
- Gestión de información (1pto).

#### Oferta Económica: (Máx. 50 puntos)



##### Descuento sobre el alquiler máximo: 25 puntos:

- Se asignarán 25 puntos al Licitador que en cada Lote oferte el mayor descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler.



##### Demostración de disponibilidad de financiación: 25 puntos:

- Se asignarán 25 puntos al Licitador que en cada Lote demuestre disponer a la fecha de presentación de las ofertas de un mayor porcentaje de los fondos requeridos para la financiación de la concesión.
- Se toma el importe conjunto de la financiación, para tener en cuenta únicamente la disponibilidad efectiva de los fondos, sin que se penalice o favorezca diferentes estrategias de estructuración financiera que puedan decidir los licitadores



### PLAN DE CAPEX



#### Obligatorio. Con frecuencias específicas. No repercutible al inquilino.

Inspecciones, comprobaciones y en su caso, sustituciones de estructura, fachadas, divisiones, cubiertas, aislamientos, acabados, saneamiento, fontanería, electricidad, telefonía, TV, ascensores, protección antincendios, gas, instalaciones térmicas, agua caliente sanitaria, paneles solares, ventilaciones y urbanización interior.

# Plan Vive CAM II

## Composición de Portfolio

Este paquete engloba un total de **5 parcelas**, agrupadas en **un único lote** y ubicadas en los municipios de Boadilla del Monte, Pinto y Colmenar Viejo (3):

Lote 1	No. Municipio	Barrio	Zona	Tipología	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada SR (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada SR (m <sup>2</sup> )
	1	<b>Boadilla del Monte</b>	SUR-11 Valenoso	B	VPPL	524	655	524	40.743	35.854
2	<b>Pinto</b>	Sector 8 La Tenería	B	VPPB	422	528	422	27.540	24.235	30.294
3		Adelfillas	B	VPPB	81	101	81	5.710	5.025	6.281
4	<b>Colmenar Viejo</b>	La Maquinilla	B	VPPB	67	84	67	5.611	4.938	6.172
5		Navallar	B	VPPB	43	54	43	3.019	2.657	3.321
	<b>Lote 1</b>				<b>1.137</b>	<b>1.421</b>	<b>1.137</b>	<b>82.623</b>	<b>72.708</b>	<b>90.885</b>

### Generación de Interés Promotor

Las parcelas ubicadas en Pinto y Colmenar Viejo **ya fueron sacadas a concesión en el primer programa del Plan VIVE, incluidas dentro de su lote 4** y combinadas con otras parcelas en Navalcarnero, Velilla de San Antonio y Humanes de Madrid. Estos municipios están situados a más de 40 km de la capital, cuentan con una población inferior a los 30.000 habitantes y menor demanda de alquiler.

Puesto que un porcentaje importante de la edificabilidad (58,3%) se localizaba en dichos municipios, el lote no recibió ninguna oferta. En este caso, **para incrementar los potenciales retornos y generar mayor interés** se han retirado de la propuesta las parcelas ubicadas en Navalcarnero, Humanes y Velilla de S. Antonio incluyéndose en su lugar una parcela VPPL en el municipio de Boadilla del Monte, que cuenta con gran demanda de alquiler en la actualidad.

# Plan Vive CAM II

## Análisis de Mercado

### Renta Máxima Alquiler Protegido Madrid (VPPB & VPPL)

La **renta máxima base** se determina **aplicando al Valor Máximo Legal, el coeficiente máximo de alquiler de 5,5% anual**. El Valor Máximo Legal varía según la zona geográfica en que se encuentra la promoción (A, B, C o D) y la tipología de vivienda (VPPB o VPPL). Cada licitador puede ofertar un **descuento en la renta** propuesta para **cada municipio, proponiendo un coeficiente inferior** en su oferta económica. Este coeficiente puede **variar según el municipio** pero debe ser **igual para todas las parcelas** incluidas en el **mismo municipio**. La renta máxima se calcula de la siguiente forma, según el caso:

- **Vivienda:** Es resultado de multiplicar el precio del módulo por la superficie **útil** de la vivienda.
- **Trastero y primera plaza de garaje vinculada:** 50% del módulo por la superficie **útil**, que no podrá ser superior a 8m<sup>2</sup> y 25m<sup>2</sup> respectivamente.
- **Segunda plaza de garaje vinculada:** 40% del módulo por la superficie **útil**, hasta un máximo de 25m<sup>2</sup>.

#### VPPL (€/m<sup>2</sup>/útil)

	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
<b>Valor Máx. Legal</b>	2.425,60	1.970,80	1.743,40	1.516,00
<b>Vivienda</b>	11,12	9,03	7,99	6,95
<b>Trastero 1er Garaje</b>	5,56	4,52	4,00	3,47
<b>2do Garaje</b>	4,45	3,61	3,20	2,78

#### VPPB (€/m<sup>2</sup>/útil)

	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
<b>Valor Máx. Legal</b>	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
<b>Vivienda</b>	8,89	7,23	6,39	5,56
<b>Trastero 1er Garaje</b>	4,45	3,61	3,20	2,78
<b>2do Garaje</b>	3,56	2,89	2,56	2,22

- En cada lote, el licitador que oferte **mayor descuento** sobre el coeficiente máximo de alquiler, obtendrá **25 puntos más** en el baremo. Los locales comerciales y las plazas de aparcamiento **no vinculadas a las viviendas no están sujetas a limitación en la renta**.
- Tanto las **rentas máximas base** como las **rentas de contrato se actualizarán a IPC anualmente**. En contratos nuevos, se aplicará la renta máxima base actualizada a IPC. Estos importes pueden incrementarse con la repercusión de OpEx: gastos de comunidad (máx. 15-18%), IBI, tasas... No pueden cobrarse importes adicionales por mobiliario o instalaciones existentes.

# Plan Vive CAM II

## Análisis de Mercado

### Alquiler de Vivienda Libre

Se ha realizado un análisis de los precios de alquiler de vivienda libre en los distintos municipios en que se ubican las parcelas del Plan VIVE atendiendo al número de dormitorios. En aquellos casos con variaciones sustanciales entre los barrios que lo componen, se ha elaborado un estudio específico de cada una de las zonas.

	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Boadilla del Monte	Valenoso	1.101	83	<b>13,2</b>	1.332	110	<b>12,1</b>	1.611	145	<b>11,1</b>	1.348	113	<b>11,9</b>	68	25	<b>2,7</b>
	Adelfillas	793	69	<b>11,5</b>	908	81	<b>11,2</b>	1.039	111	<b>9,4</b>	913	87	<b>10,5</b>	59	25	<b>2,4</b>
Colmenar Viejo	La Maquinilla	699	60	<b>11,7</b>	822	73	<b>11,3</b>	922	91	<b>10,1</b>	814	75	<b>10,9</b>	55	25	<b>2,2</b>
	Navallar	702	69	<b>10,2</b>	753	62	<b>12,1</b>	960	115	<b>8,4</b>	805	82	<b>9,8</b>	55	25	<b>2,2</b>
Pinto	La Tenería	694	52	<b>13,2</b>	809	85	<b>9,5</b>	792	95	<b>8,3</b>	765	78	<b>9,9</b>	55	25	<b>2,2</b>
		<b>798</b>	<b>67</b>	<b>11,9</b>	<b>925</b>	<b>82</b>	<b>11,2</b>	<b>1.065</b>	<b>111</b>	<b>9,6</b>	<b>929</b>	<b>87</b>	<b>10,7</b>	<b>58</b>	<b>25</b>	<b>2,3</b>

### Comparativa Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que en estos municipios, las rentas de alquiler protegido son, en promedio, un 36% inferiores a las de mercado libre, puesto que se trata de zonas donde la oferta es significativamente inferior a la demanda existente, cada vez más creciente.

	Barrio	Alquiler Libre						Alquiler Protegido						Comparativa Protegido Vs. Libre		
		Vivienda		Parking		Total	Vivienda		Parking		Total	Vivienda	Parking	Total		
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	%	%	%	
Boadilla del Monte	Valenoso	1.348	113	<b>11,9</b>	68	<b>2,7</b>	<b>1.416</b>	815	113	<b>7,2</b>	113	<b>4,5</b>	<b>928</b>	-40%	66%	-34%
	Adelfillas	913	87	<b>10,5</b>	59	<b>2,4</b>	<b>972</b>	503	87	<b>5,8</b>	90	<b>3,6</b>	<b>593</b>	-45%	53%	-39%
Colmenar Viejo	La Maquinilla	814	75	<b>10,9</b>	55	<b>2,2</b>	<b>869</b>	432	75	<b>5,8</b>	90	<b>3,6</b>	<b>523</b>	-47%	64%	-40%
	Navallar	805	82	<b>9,8</b>	55	<b>2,2</b>	<b>860</b>	474	82	<b>5,8</b>	90	<b>3,6</b>	<b>564</b>	-41%	64%	-34%
Pinto	La Tenería	765	78	<b>9,9</b>	55	<b>2,2</b>	<b>820</b>	448	78	<b>5,8</b>	90	<b>3,6</b>	<b>539</b>	-41%	64%	-34%
		<b>929</b>	<b>87</b>	<b>10,7</b>	<b>58</b>	<b>2,3</b>	<b>988</b>	<b>535</b>	<b>87</b>	<b>6,2</b>	<b>95</b>	<b>3,8</b>	<b>629</b>	<b>-42%</b>	<b>62%</b>	<b>-36%</b>

Fuente: Idealista. Los precios de mercado reflejados corresponden al estudio de mercado realizado cuando el plan se encontraba en licitación, puesto que serían los empleados por los potenciales interesados para considerar si el lote cumplía con sus requerimientos. Las superficies reflejadas corresponden al promedio de los anuncios listados de cada una de las tipologías, haciendo referencia a la superficie construida con elementos comunes. Las rentas de alquiler protegido se determinan en función del régimen de protección otorgado por la Comunidad de Madrid a cada parcela. Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive CAM II

## Análisis Socioeconómico

### Esfuerzo Teórico Alquiler Protegido Vs. Libre

En los municipios en que se ubican las parcelas del lote, la implantación de las rentas de alquiler protegido permite reducir el esfuerzo teórico un promedio del 9%, ajustándolo a niveles más que razonables para la renta disponible media en dichas localizaciones.

	Barrio	Variables Socioeconómicas			Alquiler Libre		Alquiler Protegido		Protegido Vs. Libre Esfuerzo Teórico (bps)
		Población de Referencia	Renta Neta Disponible (€)	Renta Neta Mensual (€/mes)	Precio Medio Alquiler (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Precio Medio Alquiler (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	
<b>Boadilla del Monte</b>	Valenoso	59.052	80.200	6.683	1.416	21%	928	14%	-730 bps
	Adelfillas	52.480	43.972	3.664	972	27%	593	16%	-1034 bps
<b>Colmenar Viejo</b>	La Maquinilla	52.480	43.972	3.664	869	24%	523	14%	-946 bps
	Navallar	52.480	43.972	3.664	860	23%	564	15%	-806 bps
<b>Pinto</b>	La Tenería	53.537	35.284	2.940	820	28%	539	18%	-957 bps
		<b>54.006</b>	<b>49.480</b>	<b>4.123</b>	<b>988</b>	<b>24%</b>	<b>629</b>	<b>15%</b>	<b>-869 bps</b>

Fuente: INE & AEAT.

Las rentas de alquiler protegido se determinan en función del régimen de protección otorgado por la Comunidad de Madrid a cada parcela.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive CAM II

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 1

# Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
		SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	%	€
1	Boadilla del Monte	44.817	23.842	68.659	35.854	16.375	4.192	9,0	4,5	4,5	3.885.122	888.180	227.374	9,3	5.000.676	4.425.598
2	Pinto	30.294	19.201	49.495	24.235	13.188	3.376	7,2	3,6	3,6	2.102.646	571.283	146.248	7,8	2.820.177	2.495.856
3		6.281	3.686	9.967	5.025	2.531	648	7,2	3,6	3,6	435.952	109.654	28.071	7,6	573.677	507.704
4	Colmenar Viejo	6.172	3.049	9.221	4.938	2.094	536	7,2	3,6	3,6	428.393	90.701	23.220	7,3	542.314	479.948
5		3.321	1.957	5.277	2.657	1.344	344	7,2	3,6	3,6	230.497	58.211	14.902	7,6	303.610	268.695
		<b>90.885</b>	<b>51.734</b>	<b>142.619</b>	<b>72.708</b>	<b>35.531</b>	<b>9.096</b>	<b>7,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>	<b>7.082.610</b>	<b>1.718.029</b>	<b>439.815</b>	<b>8,5</b>	<b>9.240.454</b>	<b>8.177.802</b>

# Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad			
		PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%
1	Boadilla del Monte	809	526	21%	48.806.574	10.249.381	59.055.955	5.905.595	64.961.550	7,7%	6,8%
2	Pinto	809	526	21%	34.613.247	7.268.782	41.882.029	4.188.203	46.070.231	6,1%	5,4%
3		809	526	21%	7.021.084	1.474.428	8.495.512	849.551	9.345.063	6,1%	5,4%
4	Colmenar Viejo	809	526	21%	6.597.913	1.385.562	7.983.475	798.348	8.781.823	6,2%	5,5%
5		809	526	21%	3.716.352	780.434	4.496.786	449.679	4.946.465	6,1%	5,4%
		<b>809</b>	<b>526</b>	<b>21%</b>	<b>100.755.171</b>	<b>21.158.586</b>	<b>121.913.757</b>	<b>12.191.376</b>	<b>134.105.133</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,1%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAM para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive CAM II

## Principales Conclusiones

### LOCALIZACIÓN

Las nuevas ubicaciones incluidas en el lote 4 son zonas con **alta demanda de alquiler y excelentes comunicaciones** por carretera. 100% de parcelas ubicadas en suelo urbano consolidado, sin gestión urbanística ni cargas pendientes.

### VOLUMEN DE INVERSIÓN

Volumen de inversión total superior a **134 millones de euros**. Al tratarse de volúmenes de inversión **muy elevados** serían **aptos únicamente** para un **número muy limitado de inversores**. Las condiciones no estipulan el abono de ningún canon para la adjudicación de los lotes por lo que se reduce el desembolso a realizar.

### PRODUCTO

100% de las parcelas de **suelos de redes de servicios dentro de las redes públicas supramunicipales**. No se puede beneficiar del IVA reducido del 4% aplicable a las EDAV sino que se le aplicaría el **10% de IVA correspondiente al régimen general**. Precios máximos regulados por la CAM. **Mix** de viviendas **flexible**, según criterio del promotor. Obligación de **incluir anejos y ciertas amenidades y servicios**, pero con posibilidad de **repercutir renta y gastos**, hasta un porcentaje máximo.

### RENTAS

Rentas esperadas en el **entorno de los 8,5 €/m<sup>2</sup>c/mes de media** en el portfolio, incluyendo los importes correspondientes a anejos. Las rentas pueden **incrementarse** mediante la **repercusión de OpEx (máx. 15%-18%)**.

Las rentas base máximas y las rentas de contrato se incrementan anualmente a IPC.

### YIELD

En la hipótesis de un 100% de ocupación durante todo el periodo de explotación y considerando las rentas base máximas permitidas en la actualidad, el promedio del portfolio obtiene **una yield bruta sobre coste en el entorno del 6,9%**. Considerando unos gastos no recuperables de un 25%, su **yield neta sobre costes se situaría en el entorno del 6,1%**.

### GESTIÓN

La agrupación de las parcelas y las condiciones del proceso permiten una **gestión eficiente** tanto **durante la promoción** (obtención de licencias, plazos...) como en la posterior **gestión operativa** de los desarrollos. Esta flexibilidad permite **reducir los gastos no recuperables al entorno del 25-30%** en el promedio del portfolio.

# Plan Vive CAM II

## Aspectos Positivos y a Mejorar

### Aspectos Positivos

- Portfolio concentrado. La estructura del lotes permite una **organización y un desarrollo eficiente**.
- Posibilidad de **transmitir e hipotecar la concesión**, previa autorización de la CAM.
- **Ubicaciones** con alta demanda de alquiler, todos los servicios y bien comunicadas. 100% Suelo Urbano Consolidado, sin cargas pendientes.
- Puede repercutirse **renta adicional por los anejos** vinculados a las viviendas, según los valores establecidos por la CAM para viviendas VPPB y VPPL.
- Posibilidad de **repercutir los gastos de comunidad**, los **consumos** de ZZCC, **IBI y tasas** municipales al inquilino.
- **Rentas base máximas y contratos indexados anualmente a IPC**.
- Renta promedio de **8,5€/m<sup>2</sup>c/mes**, incrementable con anejos y gastos y **todavía inferior a mercado** de la zona.
- **Inversión superior a 134M€**, con un volumen elevado de viviendas en gestión.
- Incremento del **plazo de la concesión a 65 años**, con respecto a los 50 años del programa anterior.

### Aspectos a Mejorar

- Se ha reducido la superficie a partir de la cual las amenities (piscina, gym y jardín) son obligatorias, lo que **incrementa los costes** de construcción y el posterior **mantenimiento**.
- La explotación del inmueble **no podría beneficiarse del IVA reducido del 4%** aplicable a las EDAV por tratarse de parcelas de redes de servicios dentro de las redes públicas supramunicipales.
- No se permite repercutir costes añadidos en concepto de **mobiliario o instalaciones** adicionales.
- Volumen de inversión es elevado, por lo que es **apto sólo para un número muy limitado de inversores**.
- Los **plazos** de la licitación otorgados por la administración son **muy ajustados**.

# Plan Vive CAM II

## Resultados

### Adjudicatario del Lote

El concurso se ha adjudicado recientemente, el 26 de enero de 2023. Según los documentos disponibles en la web de la Comunidad de Madrid, se presentó **una única oferta** de licitación, por parte de la sociedad **Saturn Holdco SA**.

Esta sociedad representa al consorcio formado por la promotora Culmia; la constructora Grupo Avintia, que se encargará de la ejecución de las obras y Sogeviso, que se ocupará de la gestión posterior de los desarrollos.

La puntuación obtenida en la **oferta técnica**, a partir de los criterios de valoración y ponderación incluidos en los pliegos, es de **44 puntos sobre 50**, con el siguiente resultado:

- Fase de Redacción del Proyecto: 26/30
- Fase de Ejecución de las Obras: 9/10
- Fase de Explotación: 9/10

En relación a su **propuesta económica**, la licitación incluye un **descuento del 0,1%** sobre el porcentaje máximo, que equivale a un descuento global de 8.048€.

En relación a su estructura de financiación, Saturn Holdco SA afirma disponer del 100% de la financiación necesaria.

### Lote Único

# CULMIA

Constructora

**Avintia**  
Grupo

Proj. Management

sogeviso

A low-angle, upward-looking photograph of several modern apartment buildings. The buildings are light-colored, possibly white or light grey, and feature prominent balconies with glass railings. The sky is a clear, bright blue with a few wispy white clouds. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

03

Plan Vive Ayto. Madrid

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Introducción

El 07 de junio de 2022, el Ayto. de Madrid lanzó un plan consistente en la licitación de 25 parcelas para la construcción y posterior gestión de 1.967 viviendas en alquiler asequible, agrupadas en cinco lotes. En este caso, la licitación, en proceso de adjudicación se articuló mediante la figura de la constitución de derecho de superficie, por un periodo de 45 años. El plazo de presentación de ofertas terminaba el 10 de octubre de 2022, formalizándose la adjudicación el 02 de febrero de 2023.

El modelo elegido es el de **derecho de superficie a 45 años** para la cesión de las rasantes, vuelos y subsuelos para la construcción de viviendas en alquiler con **renta limitada establecida** en el pliego. Para acceder a estos derechos de superficie, es necesario el abono de un **canon inicial**, también establecido para cada lote. Los lotes pueden **transmitirse o hipotecarse** previa autorización del Ayuntamiento de Madrid.

Las parcelas objeto de licitación, todas ellas de uso residencial, se agruparon en un total de cinco lotes, con una edificabilidad cercana a los 30.000m<sup>2</sup> cada uno:

- **Lote 1:** Incluye 3 parcelas ubicadas en los barrios de Valdebebas y San Fermín, con un total de 412 viviendas y una edificabilidad de 30.180 m<sup>2</sup>.
- **Lote 2:** Un total de 6 parcelas en Valdebebas, Comillas, Fuentelarreina, Aluche y Butarque, con un total de 343 unidades y 28.406 m<sup>2</sup> edificables.
- **Lote 3:** Engloba 5 parcelas ubicadas en los barrios de Delicias, Adelfas, Los Ángeles y Orcasitas, con 397 viviendas y una edificabilidad de 30.292 m<sup>2</sup>.
- **Lote 4:** Incluye 6 parcelas situadas en Delicias, Bellas Vistas, Concepción, Opañel y Butarque, que suman 396 unidades y 29.958 m<sup>2</sup> edificables.
- **Lote 5:** Engloba 419 viviendas, con 30.816 m<sup>2</sup> edificables, repartidas en 5 parcelas en los barrios de Delicias, Peñagrande, San Isidro, Rejas y Los Ángeles.

Las parcelas ofertadas están **calificadas como residencial LIBRE**, lo que permite al Ayuntamiento fijar **sus propias rentas máximas y condiciones específicas**, que no dependen de la normativa de la Comunidad de Madrid. La sociedad explotadora puede beneficiarse del **IVA reducido del 4% aplicable a las EDAV**. El Ayuntamiento asume cualquier carga de urbanización pendiente de abonar.

Las condiciones requeridas a los licitadores eran muy exigentes, incluyendo garantías elevadas y rigurosos criterios de solvencia económica y técnica que limitaban el número de potenciales candidatos a empresas del sector de tamaño considerable y con bastantes años de experiencia. El proceso, actualmente en fase de adjudicación, ha generado mucho interés promotor, con hasta cuatro licitadores compitiendo por cada lote.

Lote No.	Parcelas	Ubicaciones	No. Viviendas	No. Parkings	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Precio del Derecho (€)	Volumen Inversión Estimado (€)
1	3	Hortaleza, Usera	412	412	30.180	3.214.472	49.930.863
2	6	Hortaleza, Carabanchel, Fuencarral, Latina y Villaverde	343	343	28.406	5.032.054	47.810.367
3	5	Arganzuela, Retiro, Villaverde y Usera	397	397	30.292	7.501.363	53.950.962
4	6	Arganzuela, Tetuán, Ciudad Lineal, Carabanchel, Villaverde	396	396	29.958	4.663.553	50.691.578
5	5	Arganzuela, Fuencarral, Carabanchel, San Blas, Villaverde	419	419	30.816	6.858.291	54.514.167
<b>25</b>			<b>1.967</b>	<b>1.967</b>	<b>149.652</b>	<b>27.269.733</b>	<b>256.897.937</b>

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Principales Características



### ESTRUCTURA DEL PROCESO



**Derecho de superficie a 45 años prorrogables.** Residencial Libre.



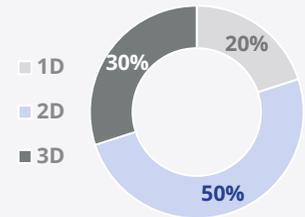
**Periodo recepción de ofertas:** Cuatro meses.



**Canon:** Sí, canon inicial. Precio de 182 €/m<sup>2</sup> edificable en promedio.



**Requisitos de acceso a inquilinos:** **Prime:** 7,35 IPREM (61.740€/año) – **No Prime:** 5,75 IPREM (48.300€/año)



### PRODUCTO



**Parking:** Obligatorio. Renta repercutible al inquilino.



**Trastero:** Obligatorio. Renta NO repercutible al inquilino.



**Amenities obligatorias** Guardabicicletas. No es obligatorio incluir piscina, jardines o gym.



**Equipamiento cocina:** Muebles, placa, horno, lavadora, lavavajillas.



**Instalación AC y climatización:** Obligatorio.



**Establece % mínimo y máximo para cada tipología de vivienda s/dormitorios y superficies mínimas.**

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Principales Características



### CONDICIONES ECONÓMICAS



**Financiación por parte de la administración:** No hay.



**Gastos comunes:** NO repercutibles al inquilino.



**IBI y tasas municipales:** Sólo puede repercutirse al inquilino el IBI.



**Suministros y consumos:** Repercutibles al inquilino. Sin importe máximo.



**Renta base máxima:** Rentas indicadas por el Ayuntamiento de Madrid según ubicación.



**Rentas máximas actualizadas anualmente IPC. Contratos indexados anualmente a IGC, máx. IPC.**



### REQUISITOS A LICITADORES



#### Garantías:

- **Garantía Provisional: 5% del precio de los lotes** a los que se licite.
- **Garantía Final: 5% del precio de adjudicación** del contrato. Devolución hasta el 75% al finalizar las obras y abonar precio de adjudicación



#### Solvencia técnica:

- Experiencia promotora **mínimo 100 uds. ejecutadas en los últimos 5 años.**
- Experiencia **de 2 años en gestión de arrendamiento** de vivienda.
- Seguros en vigor



#### Solvencia económica:

- **Recursos propios del 25% del precio de cada lote al que opte.**

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Principales Características



### CRITERIOS DE SELECCIÓN



#### Propuesta Económica: (Máx. 20 puntos)

Incremento del precio del derecho de superficie, en función de su Valor Actual Neto (VAN)



#### Propuesta Técnica: (Máx. 30 puntos)

- **Soleamiento:** 3 puntos
- **Ventilación cruzada:** 3 puntos
- **Tratamiento de superficie libre de parcela:** 3 puntos
- **Contaminación acústica:** 3 puntos
- **Protección de la envolvente y mejora condiciones ambientales:** 4 puntos
- **Reducción de emisiones de carbono:** 7 puntos
- **Gestión sostenible de la edificación:** 3 puntos
- **Espacios comunes al servicio de residentes (gym, sala común):** 4 puntos



#### Propuesta Social: (Máx. 50 puntos)

Rebaja sobre los precios máximos de la renta de alquiler.

- **Viviendas de 1 dormitorio: 15 puntos**
  - 0 puntos por rebajas inferiores al 2% respecto al precio máximo de alquiler.
  - Hasta 15 puntos por rebajas entre el 2% y el máximo del 20%, en proporción lineal.
- **Viviendas de 2 dormitorios: 20 puntos**
  - 0 puntos por rebajas inferiores al 2% respecto al precio máximo de alquiler.
  - Hasta 20 puntos por rebajas entre el 2% y el máximo del 20%, en proporción lineal.
- **Viviendas de 3 o más dormitorios: 15 puntos**
  - 0 puntos por rebajas inferiores al 2% respecto al precio máximo de alquiler.
  - Hasta 15 puntos por rebajas entre el 2% y el máximo del 20%, en proporción lineal.

- **Se pueden presentar ofertas por varios lotes pero solo se puede ser adjudicatario de DOS, salvo que en algún otro, ésa sea la única oferta válida.**
- En caso de que un licitador presentase la oferta más ventajosa en más de 2 lotes, se le adjudicarán aquellos lotes en que hubiese obtenido una mayor puntuación.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Composición de Portfolio

### LOTE 1

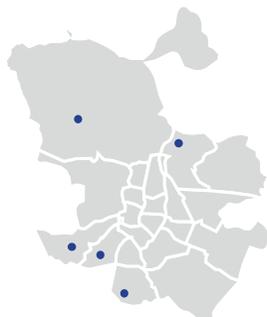
3 parcelas - 412 unidades  
30.180 m<sup>2</sup> edificables



- Valdebebas (I): 104 u.
- Valdebebas (II): 104 u.
- San Fermín: 205 u.

### LOTE 2

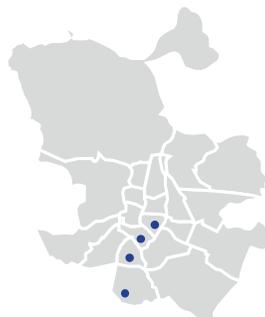
6 parcelas - 343 unidades  
28.406 m<sup>2</sup> edificables



- Valdebebas (III): 104 u.
- Comillas: 51 u.
- Fuentelarreina (I): 35 u.
- Fuentelarreina (II): 31 u.
- Aluche: 42 u.
- Butarque (I): 80 u.

### LOTE 3

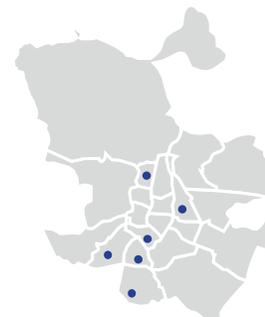
5 parcelas - 397 unidades  
30.292 m<sup>2</sup> edificables



- Delicias (I): 91 u.
- Adelfas (I): 60 u.
- Adelfas (II): 60 u.
- Los Ángeles (I): 113 u.
- Orcasitas: 74 u.

### LOTE 4

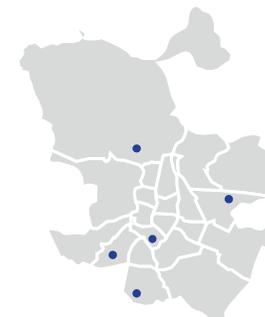
6 parcelas - 396 unidades  
29.958 m<sup>2</sup> edificables



- Delicias (II): 73 u.
- Bellas Vistas: 64 u.
- Concepción (I): 37 u.
- Concepción (II): 58 u.
- Opañel: 43 u.
- Butarque (II): 121 u.

### LOTE 5

5 parcelas - 419 unidades  
30.816 m<sup>2</sup> edificables



- Delicias (III): 187 u.
- Peñagrande: 52 u.
- San Isidro: 75 u.
- Rejas: 57 u.
- Los Ángeles (II): 48 u.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Composición de Portfolio

El portfolio está estructurado en cinco lotes, con edificabilidades en el entorno de los 30.000 m<sup>2</sup> cada uno. La estructura permite una gestión eficiente puesto que cada lote tiene un máximo de seis parcelas y cinco localizaciones diferentes.

### Lote 1

No.	Distrito	Barrio	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
1	Hortaleza	Valdebebas	104	104	104	7.507	6.607	8.258
2		Valdebebas	104	104	104	7.508	6.607	8.259
3	Usera	San Fermín	205	205	205	15.165	13.345	16.682
<b>Lote 1</b>			<b>412</b>	<b>412</b>	<b>412</b>	<b>30.180</b>	<b>26.559</b>	<b>33.198</b>

### Lote 2

No.	Distrito	Barrio	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
4	Hortaleza	Valdebebas	104	104	104	7.507	6.607	8.258
5	Carabanchel	Comillas	51	51	51	3.782	3.328	4.160
6	Fuencarral	Fuentealarreina	35	35	35	2.500	2.200	2.750
7		Fuentealarreina	31	31	31	5.172	4.551	5.689
8	Latina	Aluche	42	42	42	3.445	3.031	3.789
9	Villaverde	Butarque	80	80	80	6.000	5.280	6.600
<b>Lote 2</b>			<b>343</b>	<b>343</b>	<b>343</b>	<b>28.406</b>	<b>24.997</b>	<b>31.246</b>

### Lote 3

No.	Distrito	Barrio	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
10	Arganzuela	Delicias	91	91	91	6.900	6.072	7.590
11	Retiro	Adelfas	60	60	60	2.272	1.999	2.499
12		Adelfas	60	60	60	7.069	6.221	7.776
13	Villaverde	Los Ángeles	113	113	113	8.429	7.417	9.272
14	Usera	Orcasitas	74	74	74	5.622	4.947	6.184
<b>Lote 3</b>			<b>397</b>	<b>397</b>	<b>397</b>	<b>30.292</b>	<b>26.657</b>	<b>33.321</b>

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Composición de Portfolio

El portfolio está estructurado en cinco lotes, con edificabilidades en el entorno de los 30.000 m<sup>2</sup> cada uno. La estructura permite una gestión eficiente puesto que cada lote tiene un máximo de seis parcelas y cinco localizaciones diferentes.

### Lote 4

No. Distrito	Barrio	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
15	Arganzuela	73	73	73	5.558	4.891	6.114
16	Tetuán	64	64	64	5.180	4.558	5.698
17	Ciudad Lineal	37	37	37	2.728	2.400	3.000
18		58	58	58	4.341	3.820	4.775
19	Carabanchel	43	43	43	3.200	2.816	3.520
20	Villaverde	121	121	121	8.952	7.877	9.847
<b>Lote 4</b>		<b>396</b>	<b>396</b>	<b>396</b>	<b>29.958</b>	<b>26.363</b>	<b>32.954</b>

### Lote 5

No. Distrito	Barrio	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
21	Arganzuela	187	187	187	13.684	12.042	15.053
22	Fuencarral	52	52	52	3.831	3.371	4.214
23	Carabanchel	75	75	75	5.674	4.993	6.242
24	San Blas	57	57	57	4.050	3.564	4.455
25	Villaverde	48	48	48	3.577	3.147	3.934
		<b>419</b>	<b>419</b>	<b>419</b>	<b>30.816</b>	<b>27.118</b>	<b>33.898</b>

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Análisis de Mercado

### Renta Máxima Alquiler Protegido

Las parcelas en licitación son de **tipología residencial libre** por lo que no tienen precio máximo fijado por la Comunidad de Madrid.

No obstante, el Ayuntamiento ha fijado unas rentas máximas de alquiler por parcela para las viviendas y las plazas de garaje, según los precios de mercado de cada zona y la renta máxima familiar disponible. Estos precios son superiores a los fijados por la Comunidad y **se calculan sobre m<sup>2</sup> construido**.

Lote 1	No.	Distrito	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
				€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c
	1	Hortaleza	Valdebebas	800	60	13,5	772	79	9,8	1.041	100	10,4	871	80	11,0	55,1	25	2,2
	2		Valdebebas	800	60	13,5	772	79	9,8	1.041	100	10,4	871	80	11,0	55,1	25	2,2
	3	Usera	San Fermín	628	60	10,5	497	81	6,1	651	100	6,5	592	80	7,4	76,4	25	3,1
	<b>Lote 1</b>			<b>743</b>	<b>60</b>	<b>12,4</b>	<b>680</b>	<b>80</b>	<b>8,5</b>	<b>911</b>	<b>100</b>	<b>9,1</b>	<b>778</b>	<b>80</b>	<b>9,8</b>	<b>62</b>	<b>25</b>	<b>2,5</b>

Lote 2	No.	Distrito	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
				€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c
	4	Hortaleza	Valdebebas	800	60	13,5	772	79	9,8	1.041	100	10,4	871	80	11,0	55,1	25	2,2
	5	Carabanchel	Comillas	520	60	8,7	659	85	7,7	776	110	7,1	651	85	7,7	85,1	25	3,4
	6	Fuencarral	Fuentalarreina	620	52	11,9	956	74	13,0	1.018	103	9,9	864	76	11,3	76,9	25	3,1
	7		Fuentalarreina	620	52	11,9	956	74	13,0	1.018	103	9,9	864	76	11,3	76,9	25	3,1
	8	Latina	Aluche	572	63	9,2	652	82	8,0	835	105	8,0	686	83	8,3	64,7	25	2,6
	9	Villaverde	Butarque	516	60	8,6	626	80	7,8	756	104	7,3	633	81	7,8	67,5	25	2,7
	<b>Lote 2</b>			<b>608</b>	<b>58</b>	<b>10,5</b>	<b>770</b>	<b>79</b>	<b>9,8</b>	<b>907</b>	<b>104</b>	<b>8,7</b>	<b>762</b>	<b>80</b>	<b>9,5</b>	<b>71</b>	<b>25</b>	<b>2,8</b>

Las rentas unitarias reflejadas corresponden a los importes máximos fijados por el Ayuntamiento de Madrid para cada una de las parcelas, en función de su ubicación y del número de dormitorios de las unidades. Tanto las superficies reflejadas como las rentas unitarias hacen referencia a la superficie construida con inclusión de elementos comunes.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Análisis de Mercado

### Renta Máxima Alquiler Protegido

#### Lote 3

No.	Distrito	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
			€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c
10	Arganzuela	Delicias	802	60	<b>13,4</b>	786	80	<b>9,8</b>	1.140	110	<b>10,4</b>	909	83	<b>10,9</b>	90,9	25	<b>3,6</b>
11	Retiro	Adelfas	723	57	<b>12,7</b>	902	80	<b>11,3</b>	1.173	104	<b>11,3</b>	933	80	<b>11,6</b>	89,7	25	<b>3,6</b>
12		Adelfas	723	57	<b>12,7</b>	902	80	<b>11,3</b>	1.173	104	<b>11,3</b>	933	80	<b>11,6</b>	89,7	25	<b>3,6</b>
13	Villaverde	Los Ángeles	531	60	<b>8,9</b>	674	84	<b>8,0</b>	783	105	<b>7,5</b>	663	83	<b>8,0</b>	67,5	25	<b>2,7</b>
14	Usera	Orcasitas	636	60	<b>10,6</b>	512	83	<b>6,2</b>	693	105	<b>6,6</b>	614	83	<b>7,4</b>	76,4	25	<b>3,1</b>
<b>Lote 3</b>			<b>683</b>	<b>59</b>	<b>11,6</b>	<b>755</b>	<b>81</b>	<b>9,3</b>	<b>992</b>	<b>106</b>	<b>9,4</b>	<b>810</b>	<b>82</b>	<b>9,9</b>	<b>83</b>	<b>25</b>	<b>3,3</b>

#### Lote 4

No.	Distrito	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
			€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c
15	Arganzuela	Delicias	801	60	<b>13,4</b>	786	80	<b>9,8</b>	1.137	110	<b>10,3</b>	908	83	<b>10,9</b>	90,9	25	<b>3,6</b>
16	Tetuán	Bellas Vistas	749	51	<b>14,7</b>	952	80	<b>11,9</b>	1.124	104	<b>10,8</b>	942	78	<b>12,0</b>	93,3	25	<b>3,7</b>
17	Ciudad Lineal	Concepción	699	60	<b>11,7</b>	776	81	<b>9,6</b>	1.015	106	<b>9,6</b>	830	82	<b>10,1</b>	90,9	25	<b>3,6</b>
18		Concepción	699	60	<b>11,7</b>	776	81	<b>9,6</b>	1.015	106	<b>9,6</b>	830	82	<b>10,1</b>	90,9	25	<b>3,6</b>
19	Carabanchel	Opañel	520	60	<b>8,7</b>	618	80	<b>7,7</b>	746	106	<b>7,0</b>	628	82	<b>7,7</b>	85,1	25	<b>3,4</b>
20	Villaverde	Butarque	516	60	<b>8,6</b>	542	80	<b>6,8</b>	755	104	<b>7,3</b>	604	81	<b>7,4</b>	67,5	25	<b>2,7</b>
<b>Lote 4</b>			<b>664</b>	<b>59</b>	<b>11,4</b>	<b>742</b>	<b>80</b>	<b>9,2</b>	<b>966</b>	<b>106</b>	<b>9,1</b>	<b>790</b>	<b>82</b>	<b>9,7</b>	<b>86</b>	<b>25</b>	<b>3,5</b>

#### Lote 5

No.	Distrito	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
			€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c	€	m <sup>2</sup> c	€/m <sup>2</sup> c
21	Arganzuela	Delicias	782	60	<b>13,0</b>	768	80	<b>9,6</b>	1.111	110	<b>10,1</b>	887	83	<b>10,6</b>	90,9	25	<b>3,6</b>
22	Fuencarral	Peñagrande	596	50	<b>11,9</b>	1.040	80	<b>13,0</b>	1.017	103	<b>9,9</b>	884	78	<b>11,4</b>	76,9	25	<b>3,1</b>
23	Carabanchel	San Isidro	520	60	<b>8,7</b>	666	86	<b>7,7</b>	753	107	<b>7,0</b>	647	84	<b>7,7</b>	85,1	25	<b>3,4</b>
24	San Blas	Rejas	647	60	<b>10,8</b>	718	82	<b>8,8</b>	861	105	<b>8,2</b>	742	82	<b>9,0</b>	76,6	25	<b>3,1</b>
25	Villaverde	Los Ángeles	531	60	<b>8,9</b>	674	84	<b>8,0</b>	783	105	<b>7,5</b>	663	83	<b>8,0</b>	67,5	25	<b>2,7</b>
<b>Lote 5</b>			<b>615</b>	<b>58</b>	<b>10,6</b>	<b>773</b>	<b>82</b>	<b>9,4</b>	<b>905</b>	<b>106</b>	<b>8,5</b>	<b>764</b>	<b>82</b>	<b>9,3</b>	<b>79</b>	<b>25</b>	<b>3,2</b>

Las rentas unitarias reflejadas corresponden a los importes máximos fijados por el Ayuntamiento de Madrid para cada una de las parcelas, en función de su ubicación y del número de dormitorios de las unidades. Tanto las superficies reflejadas como las rentas unitarias hacen referencia a la superficie construida con inclusión de elementos comunes.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Análisis de Mercado

### Alquiler de Vivienda Libre

Se ha realizado un análisis de los precios de alquiler de vivienda libre en los distintos distritos en que se ubican las parcelas del Plan, atendiendo al número de dormitorios. En aquellos casos con variaciones sustanciales entre los barrios que lo componen, se ha elaborado un estudio específico de cada una de las zonas. Asimismo, indicamos la superficie y unitario promedio, que tiene en consideración el número de unidades en oferta de cada tipología.

	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Arganzuela	Delicias	792	60	<b>15,3</b>	1.270	80	<b>11,3</b>	1.520	110	<b>11,9</b>	1.067	83	<b>12,8</b>	110	25	<b>4,4</b>
	Comillas	890	60	<b>13,6</b>	950	85	<b>12,1</b>	1.080	110	<b>11,0</b>	1.050	85	<b>12,3</b>	100	25	<b>4,0</b>
Carabanchel	Opañel	787	60	<b>13,6</b>	918	80	<b>12,1</b>	1.018	106	<b>11,0</b>	1.006	82	<b>12,3</b>	102	25	<b>4,1</b>
	San Isidro	718	60	<b>13,6</b>	860	86	<b>12,1</b>	929	107	<b>11,0</b>	1.033	84	<b>12,2</b>	85	25	<b>3,4</b>
Ciudad Lineal	Concepción	925	60	<b>16,2</b>	1.049	81	<b>13,3</b>	1.174	106	<b>13,3</b>	1.181	82	<b>14,3</b>	102	25	<b>4,1</b>
Fuencarral	Fuente Arreina	859	52	<b>13,2</b>	1.128	74	<b>14,4</b>	1.295	103	<b>11,0</b>	999	76	<b>13,1</b>	82	25	<b>3,3</b>
	Peña Grande	846	50	<b>13,2</b>	1.078	80	<b>14,4</b>	1.269	103	<b>11,0</b>	1.018	78	<b>13,1</b>	83	25	<b>3,3</b>
Hortaleza	Valdebebas	915	60	<b>15,0</b>	1.345	79	<b>10,9</b>	1.574	100	<b>11,6</b>	959	80	<b>12,1</b>	69	25	<b>2,8</b>
Latina	Aluche	800	63	<b>11,6</b>	874	82	<b>10,1</b>	1.001	105	<b>10,1</b>	877	83	<b>10,6</b>	72	25	<b>2,9</b>
Retiro	Adelfas	757	57	<b>14,6</b>	1.172	80	<b>13,0</b>	1.365	104	<b>13,0</b>	1.084	80	<b>13,5</b>	95	25	<b>3,8</b>
San Blas	Rejas	747	60	<b>12,4</b>	1.002	82	<b>10,1</b>	1.144	105	<b>9,4</b>	874	82	<b>10,6</b>	77	25	<b>3,1</b>
Tetuán	Bellas Vistas	802	51	<b>16,3</b>	1.031	80	<b>13,2</b>	1.155	104	<b>12,0</b>	1.086	78	<b>13,9</b>	107	25	<b>4,3</b>
Usera	Orcasitas	640	60	<b>13,8</b>	805	83	<b>8,1</b>	996	105	<b>8,6</b>	807	83	<b>9,8</b>	85	25	<b>3,4</b>
	San Fermín	692	60	<b>13,8</b>	790	81	<b>8,1</b>	998	100	<b>8,6</b>	781	80	<b>9,7</b>	77	25	<b>3,1</b>
Villaverde	Butarque	671	60	<b>11,6</b>	770	80	<b>10,6</b>	912	104	<b>9,8</b>	861	81	<b>10,6</b>	70	25	<b>2,8</b>
	Los Ángeles	680	60	<b>11,6</b>	856	84	<b>10,6</b>	1.003	105	<b>9,8</b>	887	83	<b>10,7</b>	72	25	<b>2,9</b>
		<b>783</b>	<b>58</b>	<b>13,4</b>	<b>994</b>	<b>81</b>	<b>12,3</b>	<b>1.152</b>	<b>105</b>	<b>11,0</b>	<b>973</b>	<b>81</b>	<b>12,0</b>	<b>87</b>	<b>25</b>	<b>3,5</b>

Fuente: Idealista.

Los precios de mercado reflejados corresponden al estudio de mercado realizado cuando el plan se encontraba en licitación, puesto que serían los empleados por los potenciales interesados para considerar si el lote cumplía con sus requerimientos. Las superficies reflejadas corresponden al promedio de los anuncios listados de cada una de las tipologías, haciendo referencia a la superficie construida con elementos comunes.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Análisis de Mercado

### Comparativa Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que las rentas de alquiler protegido son, en promedio, un 21% inferiores a las de mercado libre. Las diferencias son especialmente significativas (>30%) en los barrios de Comillas, Opañel y San Isidro, menos favorecidos económicamente y con un parque de vivienda más antiguo. Por el contrario, las diferencias menos notorias (-10%), se dan en Valdebebas, al tratarse de una zona mejor posicionada y de más reciente desarrollo.

	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios		
		Libre €/m <sup>2</sup>	Protegido €/m <sup>2</sup>	Var. %	Libre €/m <sup>2</sup>	Protegido €/m <sup>2</sup>	Var. %	Libre €/m <sup>2</sup>	Protegido €/m <sup>2</sup>	Var. %
<b>Arganzuela</b>	Delicias	15,3	13,4	-13%	11,3	9,8	-13%	11,9	10,4	-13%
	Comillas	13,6	8,7	-36%	12,1	7,7	-36%	11,0	7,1	-36%
<b>Carabanchel</b>	Opañel	13,6	8,7	-36%	12,1	7,7	-36%	11,0	7,0	-36%
	San Isidro	13,6	8,7	-36%	12,1	7,7	-36%	11,0	7,0	-36%
<b>Ciudad Lineal</b>	Concepción	16,2	11,7	-28%	13,3	9,6	-28%	13,3	9,6	-28%
<b>Fuencarral</b>	Fuente Arreina	13,2	11,9	-10%	14,4	13,0	-10%	11,0	9,9	-10%
	Peña Grande	13,2	11,9	-10%	14,4	13,0	-10%	11,0	9,9	-10%
<b>Hortaleza</b>	Valdebebas	15,0	13,5	-10%	10,9	9,8	-10%	11,6	10,4	-10%
<b>Latina</b>	Aluche	11,6	9,2	-21%	10,1	8,0	-21%	10,1	8,0	-21%
<b>Retiro</b>	Adelfas	14,6	12,7	-13%	13,0	11,3	-13%	13,0	11,3	-13%
<b>San Blas</b>	Rejas	12,4	10,8	-13%	10,1	8,8	-13%	9,4	8,2	-13%
<b>Tetuán</b>	Bellas Vistas	16,3	14,7	-10%	13,2	11,9	-10%	12,0	10,8	-10%
<b>Usera</b>	Orcasitas	13,8	10,6	-23%	8,1	6,2	-23%	8,6	6,6	-23%
	San Fermín	13,8	10,5	-24%	8,1	6,1	-24%	8,6	6,5	-24%
<b>Villaverde</b>	Butarque	11,6	8,6	-26%	10,6	7,8	-26%	9,8	7,3	-26%
	Los Ángeles	11,6	8,9	-24%	10,6	8,0	-24%	9,8	7,5	-24%
		<b>13,7</b>	<b>10,9</b>	<b>-21%</b>	<b>11,5</b>	<b>9,2</b>	<b>-20%</b>	<b>10,8</b>	<b>8,6</b>	<b>-21%</b>

Los datos de superficie (m<sup>2</sup>) y de renta unitaria (€/m<sup>2</sup>) de vivienda hacen referencia a la superficie construida con zonas comunes.

Las rentas de alquiler protegido corresponden a las otorgadas por el Ayuntamiento de Madrid, en función de la ubicación de cada una de las parcelas y del número de dormitorios de las unidades.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Análisis Socioeconómico

### Esfuerzo Teórico Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que el alquiler protegido (vivienda + parking) permite reducir el esfuerzo teórico de las familias un promedio de 850 bps. Esta disminución es mayor en las zonas con menor nivel de ingresos y mayor porcentaje de demanda de alquiler, destacando entre ellas las pertenecientes al distrito de Carabanchel.

		Variables Socioeconómicas				Alquiler Libre		Alquiler Protegido		Protegido Vs. Libre
	Barrio	Población Ref.	Renta Máx. de Acceso (€)	Renta Media	Renta Neta (€/mes)	Renta Promedio (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Renta Promedio (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Esfuerzo Teórico (bps)
<b>Arganzuela</b>	Delicias	28.374	51.070	44.451	2.963	1.177	40%	1.000	34%	-596 bps
	Comillas	22.695	39.952	28.772	1.918	1.150	60%	737	38%	-2154 bps
<b>Carabanchel</b>	Opañel	33.656	39.952	28.772	1.918	1.108	58%	713	37%	-2058 bps
	San Isidro	39.728	39.952	28.772	1.918	1.118	58%	732	38%	-2014 bps
<b>Ciudad Lineal</b>	Concepción	20.727	51.070	40.428	2.695	1.283	48%	921	34%	-1342 bps
<b>Fuencarral</b>	Fuente Arreina	3.356	51.070	62.330	4.155	1.081	26%	941	23%	-335 bps
	Peña Grande	44.383	51.070	62.330	4.155	1.101	27%	961	23%	-338 bps
<b>Hortaleza</b>	Valdebebas	63.254	51.070	58.998	3.933	1.028	26%	926	24%	-258 bps
<b>Latina</b>	Aluche	66.968	39.952	32.797	2.186	949	43%	751	34%	-908 bps
<b>Retiro</b>	Adelfas	18.653	51.070	48.318	3.221	1.179	37%	1.023	32%	-485 bps
<b>San Blas</b>	Rejas	17.098	51.070	40.266	2.684	951	35%	819	30%	-494 bps
<b>Tetuán</b>	Bellas Vistas	29.465	51.070	51.918	3.461	1.193	34%	1.035	30%	-455 bps
<b>Usera</b>	Orcasitas	23.095	39.952	27.561	1.837	892	49%	690	38%	-1097 bps
	San Fermín	23.838	39.952	27.561	1.837	858	47%	668	36%	-1032 bps
<b>Villaverde</b>	Butarque	20.722	39.952	27.058	1.804	931	52%	700	39%	-1282 bps
	Los Ángeles	32.673	39.952	27.058	1.804	959	53%	730	40%	-1266 bps
		<b>30.543</b>	<b>45.511</b>	<b>39.837</b>	<b>2.656</b>	<b>1.060</b>	<b>40%</b>	<b>834</b>	<b>31%</b>	<b>-850 bps</b>

Fuente: INE & AEAT.

Las rentas de alquiler protegido máximas las fija el Ayuntamiento de Madrid en función de la ubicación de la parcela y del número de dormitorios de las viviendas.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 1

# Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> const.)				Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos	
		SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	1D	2D	3D	Pk.	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/mes	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€	
1	Hortaleza	Valdebebas	8.258	3.933	12.191	6.607	2.588	828	13,5	9,8	10,4	55,1	1.060.147	68.434	0	11,4	1.128.581	846.436
2		Valdebebas	8.259	3.933	12.192	6.607	2.588	828	13,5	9,8	10,4	55,1	1.060.194	68.434	0	11,4	1.128.628	846.471
3	Usera	San Fermín	16.682	7.790	24.472	13.345	5.125	1.640	10,5	6,1	6,5	76,4	1.423.269	188.018	0	8,0	1.611.287	1.208.465
<b>Lote 1</b>			<b>33.198</b>	<b>15.656</b>	<b>48.854</b>	<b>26.559</b>	<b>10.300</b>	<b>3.296</b>	<b>12,5</b>	<b>8,6</b>	<b>9,1</b>	<b>62,2</b>	<b>3.543.610</b>	<b>324.886</b>	<b>0</b>	<b>10,3</b>	<b>3.868.496</b>	<b>2.901.372</b>

# Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad					
		PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta	
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%	
1	Hortaleza	Valdebebas	809	526	21%	8.751.166	1.837.745	10.588.911	1.058.891	799.609	12.447.411	9,1%	6,8%
2		Valdebebas	809	526	21%	8.751.460	1.837.807	10.589.267	1.058.927	799.644	12.447.837	9,1%	6,8%
3	Usera	San Fermín	809	526	21%	17.596.090	3.695.179	21.291.268	2.129.127	1.615.219	25.035.615	6,4%	4,8%
<b>Lote 1</b>			<b>809</b>	<b>526</b>	<b>21%</b>	<b>35.098.716</b>	<b>7.370.730</b>	<b>42.469.446</b>	<b>4.246.945</b>	<b>3.214.472</b>	<b>49.930.863</b>	<b>7,7%</b>	<b>5,8%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por el Ayto. para cada parcela y un 100% de ocupación. Se ha considerado una distribución de tipología de 20% de unidades de 1 dormitorio, 50% de 2 dormitorios y 30% de 3 dormitorios. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR. Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 2

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> const.)				Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	1D	2D	3D	Pk.	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/mes	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
4	Hortaleza	Valdebebas	8.258	3.952	12.210	6.607	2.600	832	13,5	9,8	10,4	55,1	1.060.147	68.765	0	11,4	1.128.912	846.684
5	Carabanchel	Comillas	4.160	1.938	6.098	3.328	1.275	408	8,7	7,7	7,1	85,1	385.097	52.093	0	8,8	437.191	327.893
6	Fuencarral	Fuentalarreina	2.750	1.330	4.080	2.200	875	280	11,9	13,0	9,9	76,9	390.984	32.294	0	12,8	423.278	317.458
7		Fuentalarreina	5.689	1.178	6.867	4.551	775	248	11,9	13,0	9,9	76,9	808.790	28.603	0	12,3	837.393	628.044
8	Latina	Aluche	3.789	1.596	5.385	3.031	1.050	336	9,2	8,0	8,0	64,7	372.400	32.594	0	8,9	404.993	303.745
9	Villaverde	Butarque	6.600	3.040	9.640	5.280	2.000	640	8,6	7,8	7,3	67,5	618.631	64.752	0	8,6	683.383	512.537
<b>Lote 2</b>			<b>31.246</b>	<b>13.034</b>	<b>44.280</b>	<b>24.997</b>	<b>8.575</b>	<b>2.744</b>	<b>10,6</b>	<b>9,9</b>	<b>8,7</b>	<b>71,0</b>	<b>3.636.049</b>	<b>279.101</b>	<b>0</b>	<b>10,5</b>	<b>3.915.149</b>	<b>2.936.362</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
4	Hortaleza	Valdebebas	809	526	21%	8.761.160	1.839.844	10.601.003	1.060.100	1.329.938	12.991.042	8,7%	6,5%
5	Carabanchel	Comillas	809	526	21%	4.385.747	921.007	5.306.754	530.675	669.975	6.507.405	6,7%	5,0%
6	Fuencarral	Fuentalarreina	809	526	21%	2.924.853	614.219	3.539.073	353.907	442.876	4.335.856	9,8%	7,3%
7		Fuentalarreina	809	526	21%	5.222.860	1.096.801	6.319.661	631.966	916.133	7.867.759	10,6%	8,0%
8	Latina	Aluche	809	526	21%	3.905.660	820.189	4.725.849	472.585	610.230	5.808.664	7,0%	5,2%
9	Villaverde	Butarque	809	526	21%	6.939.699	1.457.337	8.397.036	839.704	1.062.902	10.299.641	6,6%	5,0%
<b>Lote 2</b>			<b>809</b>	<b>526</b>	<b>21%</b>	<b>32.139.980</b>	<b>6.749.396</b>	<b>38.889.376</b>	<b>3.888.938</b>	<b>5.032.054</b>	<b>47.810.367</b>	<b>8,2%</b>	<b>6,1%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por el Ayto. para cada parcela y un 100% de ocupación. Se ha considerado una distribución de tipología de 20% de unidades de 1 dormitorio, 50% de 2 dormitorios y 30% de 3 dormitorios. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR. Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 3

# Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> const.)				Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos	
		SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	1D	2D	3D	Pk.	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/mes	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€	
10	Arganzuela	Delicias	7.590	3.458	11.048	6.072	2.275	728	13,4	9,8	10,4	90,9	974.101	99.241	0	11,8	1.073.342	805.006
11	Retiro	Adelfas	2.499	2.261	4.760	1.999	1.488	476	12,7	11,3	11,3	89,7	346.689	64.074	0	13,7	410.763	308.073
12		Adelfas	7.776	2.261	10.037	6.221	1.488	476	12,7	11,3	11,3	89,7	1.078.673	64.074	0	12,2	1.142.747	857.060
13	Villaverde	Los Ángeles	9.272	4.294	13.566	7.417	2.825	904	8,9	8,0	7,5	67,5	893.197	91.462	0	8,9	984.659	738.494
14	Usera	Orcasitas	6.184	2.812	8.996	4.947	1.850	592	10,6	6,2	6,6	76,4	534.686	67.870	0	8,1	602.556	451.917
<b>Lote 3</b>			<b>33.321</b>	<b>15.086</b>	<b>48.407</b>	<b>26.657</b>	<b>9.925</b>	<b>3.176</b>	<b>11,6</b>	<b>9,3</b>	<b>9,4</b>	<b>82,8</b>	<b>3.827.345</b>	<b>386.722</b>	<b>0</b>	<b>10,9</b>	<b>4.214.067</b>	<b>3.160.550</b>

# Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad					
		PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon	Total	Yield Bruta	Yield Neta	
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%	
10	Arganzuela	Delicias	809	526	21%	7.960.667	1.671.740	9.632.407	963.241	1.708.694	12.304.341	8,7%	6,5%
11	Retiro	Adelfas	809	526	21%	3.211.593	674.435	3.886.028	388.603	562.631	4.837.262	8,5%	6,4%
12		Adelfas	809	526	21%	7.481.499	1.571.115	9.052.614	905.261	1.750.544	11.708.420	9,8%	7,3%
13	Villaverde	Los Ángeles	809	526	21%	9.761.202	2.049.852	11.811.054	1.181.105	2.087.281	15.079.440	6,5%	4,9%
14	Usera	Orcasitas	809	526	21%	6.483.310	1.361.495	7.844.806	784.481	1.392.214	10.021.500	6,0%	4,5%
<b>Lote 3</b>			<b>809</b>	<b>526</b>	<b>21%</b>	<b>34.898.271</b>	<b>7.328.637</b>	<b>42.226.908</b>	<b>4.222.691</b>	<b>7.501.363</b>	<b>53.950.962</b>	<b>7,8%</b>	<b>5,9%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por el Ayto. para cada parcela y un 100% de ocupación. Se ha considerado una distribución de tipología de 20% de unidades de 1 dormitorio, 50% de 2 dormitorios y 30% de 3 dormitorios. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR. Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 4

# Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> const.)				Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
		SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	1D	2D	3D	Pk.	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/mes	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€
15 Arganzuela	Delicias	6.114	2.774	8.888	4.891	1.825	584	13,4	9,8	10,3	90,9	783.687	79.611	0	11,8	863.298	647.473
16 Tetuán	Bellas Vistas	5.698	2.432	8.130	4.558	1.600	512	14,7	11,9	10,8	93,3	829.469	71.654	0	13,2	901.124	675.843
17 Ciudad Lineal	Concepción	3.000	1.406	4.406	2.400	925	296	11,7	9,6	9,6	90,9	359.827	40.351	0	11,1	400.178	300.133
18 Ciudad Lineal	Concepción	4.775	2.204	6.979	3.820	1.450	464	11,7	9,6	9,6	90,9	572.668	63.252	0	11,1	635.921	476.941
19 Carabanchel	Opañel	3.520	1.634	5.154	2.816	1.075	344	8,7	7,7	7,0	85,1	325.738	43.922	0	8,8	369.660	277.245
20 Villaverde	Butarque	9.847	4.598	14.445	7.877	3.025	968	8,6	6,8	7,3	67,5	860.567	97.937	0	8,1	958.505	718.879
<b>Lote 4</b>		<b>32.954</b>	<b>15.048</b>	<b>48.002</b>	<b>26.363</b>	<b>9.900</b>	<b>3.168</b>	<b>11,4</b>	<b>9,2</b>	<b>9,1</b>	<b>86,4</b>	<b>2.948.270</b>	<b>317.117</b>	<b>0</b>	<b>10,7</b>	<b>4.128.685</b>	<b>3.096.514</b>

# Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
		PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon	Total	Yield Bruta	Yield Neta
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
15 Arganzuela	Delicias	809	526	21%	6.406.329	1.345.329	7.751.658	775.166	865.195	9.392.019	9,2%	6,9%
16 Tetuán	Bellas Vistas	809	526	21%	5.890.005	1.236.901	7.126.906	712.691	806.358	8.645.954	10,4%	7,8%
17 Ciudad Lineal	Concepción	809	526	21%	3.167.419	665.158	3.832.577	383.258	424.599	4.640.434	8,6%	6,5%
18 Ciudad Lineal	Concepción	809	526	21%	5.023.271	1.054.887	6.078.158	607.816	675.753	7.361.726	8,6%	6,5%
19 Carabanchel	Opañel	809	526	21%	3.708.058	778.692	4.486.750	448.675	498.175	5.433.600	6,8%	5,1%
20 Villaverde	Butarque	809	526	21%	10.386.454	2.181.155	12.567.610	1.256.761	1.393.474	15.217.844	6,3%	4,7%
<b>Lote 4</b>		<b>809</b>	<b>526</b>	<b>21%</b>	<b>34.581.536</b>	<b>7.262.123</b>	<b>41.843.658</b>	<b>4.184.366</b>	<b>4.663.553</b>	<b>50.691.578</b>	<b>8,1%</b>	<b>6,1%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por el Ayto. para cada parcela y un 100% de ocupación. Se ha considerado una distribución de tipología de 20% de unidades de 1 dormitorio, 50% de 2 dormitorios y 30% de 3 dormitorios. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR. Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 5

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> const.)				Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	1D	2D	3D	Pk.	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/mes	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
21	Arganzuela	Delicias	15.053	7.106	22.159	12.042	4.675	1.496	13,0	9,6	10,1	90,9	1.885.452	203.935	0	11,6	2.089.386	1.567.040
22	Fuencarral	Peñagrande	4.214	1.976	6.190	3.371	1.300	416	11,9	13,0	9,9	76,9	598.877	47.979	0	12,8	646.856	485.142
23	Carabanchel	San Isidro	6.242	2.850	9.092	4.993	1.875	600	8,7	7,7	7,0	85,1	577.543	76.608	0	8,7	654.151	490.614
24	San Blas	Rejas	4.455	2.166	6.621	3.564	1.425	456	10,8	8,8	8,2	76,6	482.253	52.388	0	10,0	534.641	400.981
25	Villaverde	Los Angeles	3.934	1.824	5.758	3.147	1.200	384	8,9	8,0	7,5	67,5	379.016	38.851	0	8,9	417.867	313.401
<b>Lote 5</b>			<b>33.898</b>	<b>15.922</b>	<b>49.820</b>	<b>27.118</b>	<b>10.475</b>	<b>3.352</b>	<b>10,7</b>	<b>9,4</b>	<b>8,5</b>	<b>79,4</b>	<b>3.923.141</b>	<b>419.761</b>	<b>0</b>	<b>10,4</b>	<b>4.342.902</b>	<b>3.257.177</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon	Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
21	Arganzuela	Delicias	809	526	21%	15.918.328	3.342.849	19.261.176	1.926.118	3.045.540	24.232.833	8,6%	6,5%
22	Fuencarral	Peñagrande	809	526	21%	4.449.306	934.354	5.383.660	538.366	852.594	6.774.620	9,5%	7,2%
23	Carabanchel	San Isidro	809	526	21%	6.549.708	1.375.439	7.925.147	792.515	1.262.816	9.980.478	6,6%	4,9%
24	San Blas	Rejas	809	526	21%	4.744.187	996.279	5.740.467	574.047	901.336	7.215.849	7,4%	5,6%
25	Villaverde	Los Angeles	809	526	21%	4.143.035	870.037	5.013.073	501.307	796.006	6.310.386	6,6%	5,0%
<b>Lote 5</b>			<b>809</b>	<b>526</b>	<b>21%</b>	<b>35.804.565</b>	<b>7.518.959</b>	<b>43.323.523</b>	<b>4.332.352</b>	<b>6.858.291</b>	<b>54.514.167</b>	<b>8,0%</b>	<b>6,0%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por el Ayto. para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de la CAM, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 65% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Principales Conclusiones

### LOCALIZACIÓN

Todas las parcelas se encuentran **ubicadas en Madrid Capital**, en **zonas consolidadas y con excelentes comunicaciones y servicios**. Las ubicaciones están **distribuidas de manera homogénea** entre los lotes, incluyendo todos ellos al menos una ubicación prime. 100% de parcelas ubicadas en suelo urbano. El Ayuntamiento se hace cargo de cualquier posible carga urbanística pendiente.

### VOLUMEN DE INVERSIÓN

Volumen de inversión superior a los **50M€ en todos los lotes**, con un **ticket promedio de 51M€**, incluyendo el canon correspondiente a abonar en contraprestación.

### PRODUCTO

100% de las parcelas de **uso residencial libre**, para construcción **de vivienda plurifamiliar**, permitiendo beneficiarse del IVA reducido del 4% aplicable a las EDAV. Las rentas máximas son fijadas por el Ayuntamiento, considerablemente superiores (aprox. +20%) a los de CAM. **Mix** de viviendas **regulado**. Obligación de **incluir anejos y ciertas amenidades y servicios**, pero sin posibilidad de **repercutir renta y gastos en ningún caso**.

### RENTAS

Rentas esperadas en el **entorno de los 9,9 €/m<sup>2</sup>c/mes de media** en el portfolio. (Lote 1: **9,7 €/m<sup>2</sup>c/mes**; Lote 2: **10,4 €/m<sup>2</sup>c/mes**; Lote 3: **10,5 €/m<sup>2</sup>c/mes**; Lote 4: **8,3 €/m<sup>2</sup>c/mes**; Lote 5: **10,7 €/m<sup>2</sup>c/mes**). En este importe ya se incluye el porcentaje correspondiente a los **parking, a lo que puede sumarse la repercusión del IBI, pero NO de trasteros o gastos comunes**.

**Rentas máximas actualizadas anualmente IPC. Contratos indexados anualmente a IGC**, máx. IPC.

### YIELDS

En la hipótesis de un 100% de ocupación durante todo el periodo de explotación y considerando las rentas base máximas permitidas en la actualidad, el promedio del portfolio obtiene **una yield bruta sobre coste en el entorno del 8,0%**. Considerando un leakage de un 25%, su **yield neta sobre costes se situaría en el entorno del 6,0%**.

Las rentabilidades ofrecidas por cada uno de los lotes por separado serían las siguientes: Lote 1: 7,7% bruto & 5,8% neto; Lote 2: 8,2% bruto & 6,1% neto Lote 3: 7,8% bruto & 5,9% neto; Lote 4: 8,1% bruto & 6,1% neto; Lote 5: 8,0% bruto & 6,0% neto.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Aspectos Positivos y a Mejorar

### Aspectos Positivos

- La ubicación de los lotes permite una **gestión eficiente**.
- Parcelas de residencial libre, que no tienen que regirse por las rentas máximas de alquiler de la CAM.
- La explotación del inmueble **podría beneficiarse del IVA reducido del 4%** aplicable a las EDAV.
- Posibilidad de **transmitir e hipotecar el derecho**, previa autorización del Ayuntamiento.
- **Ubicaciones** con alta demanda de alquiler, todos los servicios y bien comunicadas.
- Requisitos **de solvencia y garantías inferiores** a los indicados por la CAM, lo que **incrementa** el número de posibles **licitadores**.
- Rentas máximas y rentas de contrato **indexadas anualmente**.
- Ciertos **espacios comunes** (gimnasio, piscina...) **no son obligatorios**, sólo se valoran positivamente en el baremo.
- Renta promedio superior a **9,9/m<sup>2</sup>c/mes**, **superior** al máximo permitido por la CAM.
- **Inversión promedio** superior a los **50M€ por lote**, que puede resultar interesante para un importante número de licitadores.
- Condiciones de **acceso** para los inquilinos **menos restrictivas**, aumentando la potencial demanda de este producto.

### Aspectos a Mejorar

- El superficiario ha de desembolsar un **canon inicial por cada uno de los lotes** que se adjudique. No obstante, estos costes son considerablemente inferiores al valor de suelo, pueden abonarse a plazos y permiten obtener rentabilidades aceptables.
- El **plazo de vigencia** del derecho de superficie, **45 años**, puede no resultar suficiente a ojos del inversor, aunque puede ser prorrogable.
- Muchas **características**, como el % de cada tipología, están reguladas, lo que puede **limitar el diseño** del proyecto y su **rentabilidad**.
- La inclusión de **trasteros** es **obligatoria** pero **no se permite repercutir renta** por los mismos lo que **reduce la rentabilidad del proyecto**. Esto se ha compensado con una renta base máxima más elevada, regulada por el Ayto, muy similar a la de la CAM gastos incluidos.
- **No se permite** la repercusión de los **gastos de comunidad**, lo que **reduce la rentabilidad obtenida**. Este hecho se ha compensado con una renta base máxima más elevada, regulada por el Ayto, muy similar a la de la CAM gastos incluidos.
- El **equipamiento mínimo exigido para las cocinas** es muy amplio, lo que supone un incremento de los **costes**.

# Plan Vive Ayto. Madrid

## Resultados

### Adjudicatarios de los Lotes

Se han presentado un total de 14 ofertas de **cinco licitadores diferentes**: **Avintia Desarrollos Inmobiliarios S.L.U. y Pecsá Real Estate S.L.U.**, que concurren en UTE; **Habyco XXI S.A. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (Grupo Urbas)**, también en UTE; **Spaces By Via Agora S.L.U**; **Redes 2 promotora Inversiones 2018 IV S.L.U.** (Culmia), y **TAU Gestión Cooperativas, S.L.**

Las ofertas admitidas según los lotes y el resultado de la adjudicación fue el siguiente:

- El **lote 1** ha recibido ofertas por parte de Avintia - Pecsá; Habyco XXI S.A. - Grupo Urbas y Culmia. **Adjudicado a Culmia.**
- El **lote 2** ha recibido ofertas de Avintia - Pecsá y Culmia. **Adjudicado a Avintia-Pecsá.**
- El **lote 3** ha recibido ofertas por parte de Avintia - Pecsá; Via Agora y Culmia. **Adjudicado a Vía Ágora.**
- El **lote 4** ha recibido ofertas por parte de Avintia - Pecsá; Culmia y TAU Gestión Cooperativas, S.L. **Adjudicado a Avintia-Pecsá.**
- El **lote 5** ha recibido ofertas por parte de de Avintia - Pecsá; Habyco XXI S.A. - Grupo Urbas y Culmia. **Adjudicado a Culmia.**

#### Lote 1 (3 ofertas)

CULMIA

#### Lote 2 (2 ofertas)

Avintia  
Grupo

GRUPO  
PECSA

#### Lote 3 (3 ofertas)

VÍA ÁGORA

#### Lote 4 (3 ofertas)

Avintia  
Grupo

GRUPO  
PECSA

#### Lote 5 (3 ofertas)

CULMIA



04

Plan Com. Valenciana (I & II)

# Planes Vive Com. Valenciana (I & II)

## Introducción

### Fases I y II – Semejanzas y Diferencias

Hasta el momento, la Comunidad Valenciana ha lanzado dos ediciones de su concurso para la cesión de suelo público para la construcción y posterior explotación y gestión de viviendas de alquiler en régimen accesible.

La **primera convocatoria**, publicada en junio de 2021, comprendía un total de **14 lotes**, con un total de **29 parcelas, 1.206 viviendas y 127.352 m<sup>2</sup> edificables**, distribuidos en **7 municipios** de la Comunidad. Esencialmente a consecuencia de sus condiciones económicas y la rentabilidad ofrecida, la convocatoria quedó desierta, no logrando recibir ninguna oferta.

La **segunda convocatoria**, publicada el 30 de noviembre de 2022, con fecha límite de presentación de ofertas el 08 de febrero de 2023 y actualmente en proceso de adjudicación, se compone de **tres lotes, con un total de 17 parcelas, 1.090 unidades y 110.870 m<sup>2</sup> edificables**, ubicadas en los municipios de Alicante, El Campello, Sant Joan, Sant Vicent Raspeig, Gandía, Silla y Valencia. Ha habido un único licitador, Urbania-Visoren, que ha pujado por todos los lotes.

Existen ciertas **diferencias entre ambas licitaciones**. Además de las diferentes ubicaciones y el incremento de la renta promedio, la principal diferencia se encuentra en las ayudas otorgadas a los promotores, que consiguen incrementar la rentabilidad obtenida por los potenciales concesionarios.



04.a.

Plan Com. Valenciana I

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Introducción

La Comunidad Valenciana lanzó en junio de 2021 una licitación de un total de 29 parcelas para la construcción y posterior gestión de 1.206 viviendas unifamiliares y plurifamiliares en alquiler asequible. La licitación se articuló mediante la figura de la constitución de derecho de superficie, pagando un canon anual, por un periodo de 75 años ampliables otros 15 años. El plazo de recepción de ofertas era de tres meses, pero no se recibió ninguna licitación.

El modelo elegido fue el de **derecho de superficie a 75 años** para la cesión de las rasantes, vuelos y subsuelos para la construcción de viviendas para su alquiler por la **renta limitada establecida** en el pliego. Para acceder a estos derechos de superficie, era necesario el abono de un **canon anual**, también establecido para cada lote. Estos derechos de superficie podían cederse e hipotecarse, previa autorización de la CAV.

Las parcelas objeto de licitación se agruparon en un total de **14 lotes**, mayoritariamente con una **única ubicación** por lote. En general, las promociones tienen un número de unidades inferior a 100 uds y una edificabilidad inferior a 10.000m<sup>2</sup>, en ciertos casos incluso inferior a 1.000m<sup>2</sup>. Aunque son mayoritariamente de tipología plurifamiliar, también existen ciertos lotes para edificar producto unifamiliar. Las ubicaciones se localizan mayoritariamente en Alicante y Valencia capital y en municipios de sus áreas metropolitanas, aunque en zonas poco consolidadas.

El proceso generó escaso interés y **no se presentó ninguna licitación** para ninguno de los lotes.

Lote	No. Parcelas	Ubicaciones	Solv. Económica	Tipología	No. Viviendas	No. Parkings	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Volumen Inversión Estimado (€)
1	7	Sector Rabasa (Alicante)	C	Unifamiliar	122	122	14.640	20.735.986
2	1	Ciudad de la Luz (Alicante)	C	Plurifamiliar	54	60	5.390	7.515.943
3	2	L'Alquería (Sant Joan)	C	Plurifamiliar	144	265	14.280	20.198.563
4	2	L'Alquería (Sant Joan)	C	Plurifamiliar	127	200	12.092	17.736.606
5	2	L'Alquería (Sant Joan)	C	Plurifamiliar	137	220	14.217	20.451.738
6	2	L'Alquería (Sant Joan)	C	Plurifamiliar	145	207	15.132	21.234.967
7	1	Pda. Charril (Benaguasil)	B	Unifamiliar	52	52	5.175	6.983.299
8	2	Santa Anna (Gandía)	C	Plurifamiliar	106	106	10.539	13.943.166
9	1	Els Xiperets (Manises)	A	Unifamiliar	6	9	856	1.337.019
10	1	Ensanche Casco (Silla)	B	Plurifamiliar	44	44	4.363	5.798.083
11	1	La Torre (Valencia)	C	Plurifamiliar	96	111	10.100	12.861.826
12	1	La Torre (Valencia)	C	Plurifamiliar	95	111	10.100	12.852.809
13	3	Casco Histórico (Valencia)	A	Plurifamiliar	17	3	1.840	3.383.392
14	3	Nazaret (Valencia)	C	Unifamiliar	61	61	8.629	12.596.067
	<b>29</b>				<b>1.206</b>	<b>1.571</b>	<b>127.352</b>	<b>177.629.465</b>

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Principales Características



### ESTRUCTURA DEL PROCESO



**Derecho de superficies** por plazo de **75 años**, ampliables 15 años más sin coste adicional.



**Periodo recepción de ofertas:** Tres meses.

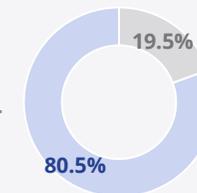


**Canon:** Sí, canon anual por cada lote. Importe actualizado anualmente IGC.



**Requisitos de acceso a inquilinos:** 4,5 IPREM (37.800€/año)

■ Unifamiliar  
■ Plurifamiliar



### PRODUCTO



**Parking:** Obligatorio. Renta repercutible al inquilino.



**Trastero:** No especificado. Renta repercutible al inquilino.



**Amenities obligatorias:** Conserjería, limpieza y mantenimiento de zonas comunes y garaje.



**Equipamiento cocina:** No se especifica equipamiento mínimo.



**Instalación AC y climatización:** No se especifica.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Principales Características



### CONDICIONES ECONÓMICAS



**Financiación por parte de la administración:** Permitido optar a ayudas estatales.



**Gastos comunes:** Repercutibles al inquilino.

- Límite Máx. 20% de renta.



**IBI y tasas municipales:** Repercutibles al inquilino.



**Suministros y consumos:** Repercutibles al inquilino. Sin importe máximo.



**Renta base máxima:** Módulos máximos de alquiler establecidos por la Generalitat Valenciana.



**Actualización renta:** Renta base actualizada por CAV. Contratos indexados anualmente a IGC (máx. IPC).



### REQUISITOS A LICITADORES



#### Garantías:

- **Garantía Provisional:** 10.000€ por cada lote al que se opte.
- **Garantía Final:** Fijada para cada lote. Promedio de 46,5€/m<sup>2</sup> edificable.



#### Solvencia técnica:

- Equipo mínimo: 1 licenciado en económicas, 1 licenciado en derecho, 1 arquitecto.
- Experiencia en alquiler de al menos 1 edificio de viviendas en los últimos 3 años.
- Seguros en vigor.



#### Solvencia económica:

- Volumen de negocio de **2M€** por cada lote tipo A al que opte, **4M€**, por cada lote de tipo B y **10M€** para cada lote de tipo C.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Principales Características



### CRITERIOS DE SELECCIÓN



#### Criterios de evaluación mediante juicio de valor (Máx. 40 puntos).

- **Estudio de viabilidad económica: Máx. 10 puntos.**
  - Se da importancia al % de recursos propios y ajenos, costes de ejecución material, financiación y cálculo de los ingresos por arrendamiento y explotación.
- **Equipo técnico propuesto: Máx. 4 puntos.**
  - Cada profesional que incremente el mínimo da 1 punto extra. Si equipo es paritario, 1 punto extra.
- **Propuesta arquitectónica e integración urbana. Anteproyecto: Máx. 14 puntos.**
  - Proponer viviendas PostCovid, con usos más eficientes de los recursos y más sostenibles.
- **Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble: Máx. 12 puntos.**



#### Criterios de evaluación objetiva (Máx. 60 puntos).

- **Precio del canon Superficial anual: Máx. 10 puntos.**
  - La oferta que ofrezca el mejor precio por el canon, obtendrá la máxima valoración. El resto, proporcional.
- **Precio del alquiler de las viviendas: Máx. 20 puntos.**
  - La oferta con la mayor reducción respecto al precio máximo obtiene máxima valoración. El resto, proporcional.
- **Reducción del plazo máximo de duración del derecho de superficie: Máx. 4 puntos.**
  - La mejor oferta se valorará en 4 puntos. Las demás, de manera proporcional.
- **Reducción de los plazos de ejecución de las obras: Máx. 2 puntos.**
  - La mejor oferta se valorará en 2 puntos. Las demás, de manera proporcional.
- **Plazo de puesta en funcionamiento de viviendas y locales: Máx. 4 puntos.**
  - La oferta que proponga un menor plazo, 4 puntos. Las demás, de manera proporcional.
- **No. Viviendas función social: Máx. 12 puntos.**
  - La oferta que proponga un mayor número de viviendas con requisitos sociales, 12 puntos. Las demás, de manera proporcional.
- **Criterios de eficiencia energética: Máx. 5 puntos.**
  - Ofertas que garanticen certificación Breeam o equivalente, 5 puntos. Si no, se valora con 0 puntos.
- **Prescripciones técnicas de la Guía Verde: Máx. 3 puntos.**

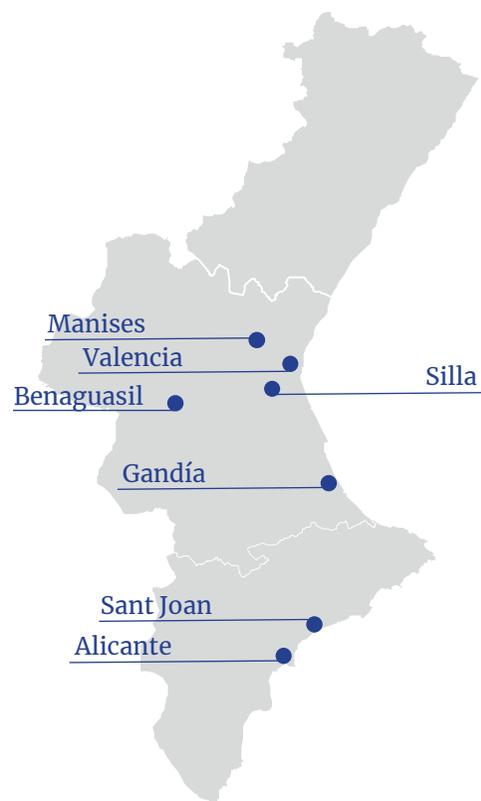


# Plan Vive Com. Valenciana I

## Composición de Portfolio

### Provincia de Alicante

Lote 1	122 Uds.	14.640 m <sup>2</sup> edificables
	16	1.920
	15	1.800
Sector Rabasa (Alicante)	11	1.320
	13	1.560
	21	2.520
	22	2.640
	24	2.880
Lote 2	54 Uds.	5.390 m <sup>2</sup> edificables
C. Luz. Alicante	54	5.390
Lote 3	144 Uds.	14.280 m <sup>2</sup> edificables
Sant Joan	55	5.871
	89	8.409
Lote 4	127 Uds.	12.092 m <sup>2</sup> edificables
Sant Joan	50	4.748
	77	7.344
Lote 5	137 Uds.	14.217 m <sup>2</sup> edificables
Sant Joan	71	7.559
	66	6.658
Lote 6	145 Uds.	15.132m <sup>2</sup> edificables
Sant Joan	78	8.347
	67	6.785



### Provincia de Valencia

Lote 7	52 Uds.	5.175 m <sup>2</sup> edificables
Benaguasil	52	5.175
Lote 8	106 Uds.	10.539 m <sup>2</sup> edificables
Gandía	53	5.269
	53	5.269
Lote 9	6 Uds.	856 m <sup>2</sup> edificables
Manises	6	856
Lote 10	44 Uds.	4.363 m <sup>2</sup> edificables
Silla	44	4.363
Lote 11	96 Uds.	10.100 m <sup>2</sup> edificables
Valencia	96	10.100
Lote 12	95 Uds.	10.100 m <sup>2</sup> edificables
Valencia	95	10.100
Lote 13	17 Uds.	1.840 m <sup>2</sup> edificables
	3	357
Valencia	8	776
	6	707
Lote 14	61 Uds.	8.629 m <sup>2</sup> edificables
	11	1.660
Valencia	25	3.502
	25	3.467

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Composición de Portfolio

	Lote 1										
	No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon Anual (€)	Garantía Def. (€)
	1		A2	16	16	16	1.920	1.690	2.112	1.769	86.940
	2		A2	15	15	15	1.800	1.584	1.980	1.655	81.541
	3		A2	11	11	11	1.320	1.162	1.452	1.173	60.232
	4	Alicante	Sector Rabasa (Unifamiliar)	13	13	13	1.560	1.373	1.716	1.439	70.614
	5		A2	21	21	21	2.520	2.218	2.772	2.330	114.016
	6		A2	22	22	22	2.640	2.323	2.904	2.330	120.631
	7		A2	24	24	24	2.880	2.534	3.168	2.543	131.584
	<b>Lote 1</b>			<b>122</b>	<b>122</b>	<b>122</b>	<b>14.640</b>	<b>12.883</b>	<b>16.104</b>	<b>13.239</b>	<b>665.558</b>
	Lote 2										
	No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.
	8	Alicante	Ciudad de la Luz	54	60	54	5.390	4.743	5.929	4.736	259.977
	<b>Lote 2</b>			<b>54</b>	<b>60</b>	<b>54</b>	<b>5.390</b>	<b>4.743</b>	<b>5.929</b>	<b>4.736</b>	<b>259.977</b>
	Lote 3										
	No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.
	9	Sant Joan	L'Alquería	55	95	55	5.871	5.167	6.458	1.860	271.752
	10		B	89	170	89	8.409	7.400	9.249	3.033	397.627
	<b>Lote 3</b>			<b>144</b>	<b>265</b>	<b>144</b>	<b>14.280</b>	<b>12.566</b>	<b>15.708</b>	<b>4.893</b>	<b>669.379</b>
	Lote 4										
	No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.
	11	Sant Joan	L'Alquería	50	80	50	4.748	4.178	5.223	1.738	247.359
	12		B	77	120	77	7.344	6.462	8.078	2.642	383.088
	<b>Lote 4</b>			<b>127</b>	<b>200</b>	<b>127</b>	<b>12.092</b>	<b>10.641</b>	<b>13.301</b>	<b>4.380</b>	<b>630.447</b>

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Composición de Portfolio

## Lote 5

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.	
13	Sant Joan	L'Alquería	B	71	110	71	7.559	6.652	8.315	2.451	349.305
14			B	66	110	66	6.658	5.859	7.324	2.261	327.730
<b>Lote 5</b>				<b>137</b>	<b>220</b>	<b>137</b>	<b>14.217</b>	<b>12.511</b>	<b>15.639</b>	<b>4.712</b>	<b>677.035</b>

## Lote 6

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon (€)	Garantía Def. (€)	
15	Sant Joan	L'Alquería	B	78	97	78	8.347	7.346	9.182	2.743	395.157
16			B	67	110	67	6.785	5.971	7.464	2.495	329.873
<b>Lote 6</b>				<b>145</b>	<b>207</b>	<b>145</b>	<b>15.132</b>	<b>13.316</b>	<b>16.646</b>	<b>5.238</b>	<b>725.030</b>

## Lote 7

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.	
17	Benaguasil	Pda. Charril (Unifamiliar)	C2	52	52	52	5.175	4.554	5.693	1.000	228.235
<b>Lote 7</b>				<b>52</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>5.175</b>	<b>4.554</b>	<b>5.693</b>	<b>1.000</b>	<b>228.235</b>

## Lote 8

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.	
18	Gandía	Sta. Anna	B	53	53	53	5.269	4.637	5.796	1.115	239.381
19			B	53	53	53	5.269	4.637	5.796	1.115	239.381
<b>Lote 8</b>				<b>106</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>10.539</b>	<b>9.274</b>	<b>11.592</b>	<b>2.230</b>	<b>478.762</b>

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Composición de Portfolio

## Lote 9

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.	
20	Manises	Els Xiprerets (Unifamiliar)	B	6	9	6	856	753	942	1.156	36.664
<b>Lote 9</b>			<b>6</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>856</b>	<b>753</b>	<b>942</b>	<b>1.156</b>	<b>36.664</b>	

## Lote 10

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.	
21	Silla	Ensanche Casco	C1	44	44	44	4.363	3.839	4.799	1.225	198.885
<b>Lote 10</b>			<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>4.363</b>	<b>3.839</b>	<b>4.799</b>	<b>1.225</b>	<b>198.885</b>	

## Lote 11

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.	
22	Valencia	Sector La Torre	A	96	111	96	10.100	8.888	11.110	11.152	423.333
<b>Lote 11</b>			<b>96</b>	<b>111</b>	<b>96</b>	<b>10.100</b>	<b>8.888</b>	<b>11.110</b>	<b>11.152</b>	<b>423.333</b>	

## Lote 12

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.	
23	Valencia	Sector La Torre	A	95	111	95	10.100	8.888	11.110	11.096	420.465
<b>Lote 12</b>			<b>95</b>	<b>111</b>	<b>95</b>	<b>10.100</b>	<b>8.888</b>	<b>11.110</b>	<b>11.096</b>	<b>420.465</b>	

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Composición de Portfolio

### Lote 13

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.
24		A	3	0	3	357	314	393	1.196	15.384
25	Valencia	Casco Histórico	8	0	8	776	683	853	3.162	40.333
26		A	6	3	6	707	622	778	2.520	34.997
<b>Lote 13</b>			<b>17</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>1.840</b>	<b>1.619</b>	<b>2.024</b>	<b>6.878</b>	<b>90.714</b>

### Lote 14

No. Municipio	Barrio	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Def.
27		A	11	11	11	1.660	1.461	1.826	1.670	79.579
28	Valencia	Nazaret (Unifamiliar)	25	25	25	3.502	3.082	3.852	3.609	166.223
29		A	25	25	25	3.467	3.051	3.814	3.513	165.116
<b>Lote 14</b>			<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>8.629</b>	<b>7.594</b>	<b>9.492</b>	<b>8.792</b>	<b>410.918</b>

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Análisis de Mercado

### Renta Máxima Alquiler Protegido

La **renta máxima** se determina **aplicando al Valor Máximo Legal, el coeficiente máximo de alquiler de 3,5% anual**. El Valor Máximo Legal varía según la zona geográfica en que se encuentra la promoción (A, A2, B, C1, C2 o Zona A).

Cada licitador puede ofertar un **descuento en la renta** propuesta para **cada municipio, proponiendo un coeficiente inferior** en su oferta económica. La renta máxima se calcula de la siguiente forma, según el caso:

- **Vivienda:** Es resultado de multiplicar el precio del módulo por la superficie útil de la vivienda.
- **Trastero y primera plaza de garaje vinculada:** 60% del módulo por la superficie útil, que no podrá ser superior a 8m<sup>2</sup> y 25m<sup>2</sup> respectivamente.

VPP (€/m <sup>2</sup> /útil)	A	A2	B	C1	C2	Zona A
<b>Valor Máx. Legal</b>	1.819,20	1.697,92	1.576,64	1.394,72	1.394,72	1.212,80
<b>Vivienda</b>	5,31	4,95	4,60	4,07	4,07	3,54
<b>Trastero Garajes</b>	3,18	2,97	2,76	2,44	2,44	2,12

- En cada lote, el licitador que oferte mayor descuento sobre el coeficiente máximo de alquiler, obtendrá 20 puntos más en el baremo. Los locales comerciales y las plazas de aparcamiento no vinculadas a las viviendas no están sujetas a limitación en la renta.
- Estos importes pueden **incrementarse con la repercusión de OpEx**: gastos de comunidad, IBI, tasas..., hasta un máximo del 20%. También pueden imputarse el importe de los consumos individualizados, sin límite.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Análisis de Mercado

### Alquiler de Vivienda Libre

Se ha realizado un análisis de los precios de alquiler de vivienda libre en las distintas localizaciones en que se ubican las parcelas del Plan, atendiendo al número de dormitorios. En aquellos casos con variaciones sustanciales entre las subzonas que las componen, se ha elaborado un estudio específico de cada una de ellas. Asimismo, indicamos la superficie y unitario promedio, que tiene en consideración el número de unidades en oferta de cada tipología.

En aquellos casos en que en el momento de realización del estudio de mercado no existía oferta disponible en alquiler de determinada tipología, se ha indicado con la nomenclatura n.d.

	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Alicante	Sector Rabasa	535	57	<b>9,5</b>	556	75	<b>7,4</b>	760	109	<b>7,0</b>	617	80	<b>7,7</b>	80	25	<b>3,2</b>
	El Palmeral-Urbanova-Tabarca	598	58	<b>10,3</b>	679	79	<b>8,6</b>	741	105	<b>7,0</b>	673	81	<b>8,3</b>	40	25	<b>1,6</b>
Sant Joan	L'Alquería	531	50	<b>10,6</b>	702	94	<b>7,5</b>	847	102	<b>8,3</b>	693	82	<b>8,5</b>	55	25	<b>2,2</b>
Benaguasil	Pda. Charril	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	574	88	<b>6,6</b>	574	88	<b>6,6</b>	49	25	<b>2,0</b>
Gandía	Sta. Anna	550	60	<b>9,2</b>	620	90	<b>6,9</b>	647	98	<b>6,6</b>	606	83	<b>7,3</b>	60	25	<b>2,4</b>
Manises	Els Xiprerets	490	58	<b>8,4</b>	670	83	<b>8,1</b>	710	68	<b>10,4</b>	623	70	<b>9,0</b>	60	25	<b>2,4</b>
Silla	Ensanche Casco	435	80	<b>5,4</b>	500	90	<b>5,6</b>	575	101	<b>5,7</b>	503	90	<b>5,6</b>	50	25	<b>2,0</b>
Valencia	Sector La Torre	500	43	<b>11,6</b>	589	63	<b>9,3</b>	695	93	<b>7,5</b>	595	66	<b>9,0</b>	67	25	<b>2,7</b>
	Casco Histórico	1.093	73	<b>15,0</b>	1.239	79	<b>15,8</b>	1.525	101	<b>15,1</b>	1.286	84	<b>15,3</b>	105	25	<b>4,2</b>
	Nazaret	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	847	90	<b>9,4</b>	847	90	<b>9,4</b>	70	25	<b>2,8</b>
		<b>591</b>	<b>60</b>	<b>9,9</b>	<b>694</b>	<b>82</b>	<b>8,5</b>	<b>792</b>	<b>95</b>	<b>8,3</b>	<b>702</b>	<b>81</b>	<b>8,6</b>	<b>64</b>	<b>25</b>	<b>2,5</b>

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Análisis de Mercado

### Comparativa Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que las rentas de alquiler protegido son, en promedio, un 50% inferiores a las de mercado libre. Las diferencias son especialmente significativas (>50%) en los municipios de Sant Joan d'Alacant, Manises y Valencia. Sobre todo en este último caso, esta diferencia es cercana al 70%, debido al dinamismo del mercado de alquiler en la mayoría de distritos de la capital.

	Barrio	Alquiler Libre					Alquiler Protegido					Protegido vs. Libre				
		€	Vivienda m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Parking €	€/m <sup>2</sup>	Total €	€	Vivienda m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Parking €	€/m <sup>2</sup>	Total €	Vivienda %	Parking %	Total €
<b>Alicante</b>	Sector Rabasa	617	80	<b>7,7</b>	80	<b>3,2</b>	<b>697</b>	318	80	<b>4,0</b>	74	<b>3,0</b>	<b>392</b>	-48%	-7%	<b>-44%</b>
	Palmeral-Urbanova-Tabarca	673	81	<b>8,3</b>	40	<b>1,6</b>	<b>713</b>	321	81	<b>4,0</b>	74	<b>3,0</b>	<b>395</b>	-52%	86%	<b>-45%</b>
<b>Sant Joan</b>	L'Alquería	693	82	<b>8,5</b>	55	<b>2,2</b>	<b>748</b>	302	82	<b>3,7</b>	69	<b>2,8</b>	<b>371</b>	-57%	25%	<b>-50%</b>
<b>Benaguasil</b>	Pda. Charril	574	88	<b>6,6</b>	49	<b>2,0</b>	<b>623</b>	285	88	<b>3,3</b>	61	<b>2,4</b>	<b>346</b>	-50%	25%	<b>-44%</b>
<b>Gandía</b>	Sta. Anna	606	83	<b>7,3</b>	60	<b>2,4</b>	<b>666</b>	305	83	<b>3,7</b>	69	<b>2,8</b>	<b>374</b>	-50%	15%	<b>-44%</b>
<b>Manises</b>	Els Xiprerets	623	70	<b>9,0</b>	60	<b>2,4</b>	<b>683</b>	256	70	<b>3,7</b>	69	<b>2,8</b>	<b>325</b>	-59%	15%	<b>-52%</b>
<b>Silla</b>	Ensanche Casco	503	90	<b>5,6</b>	50	<b>2,0</b>	<b>553</b>	294	90	<b>3,3</b>	61	<b>2,4</b>	<b>355</b>	-41%	22%	<b>-36%</b>
<b>Valencia</b>	Sector La Torre	595	66	<b>9,0</b>	67	<b>2,7</b>	<b>662</b>	282	66	<b>4,2</b>	80	<b>3,2</b>	<b>361</b>	-53%	19%	<b>-45%</b>
	Casco Histórico	1.286	84	<b>15,3</b>	105	<b>4,2</b>	<b>1.391</b>	358	84	<b>4,2</b>	80	<b>3,2</b>	<b>437</b>	-72%	-24%	<b>-69%</b>
	Nazaret	847	90	<b>9,4</b>	70	<b>2,8</b>	<b>917</b>	382	90	<b>4,2</b>	80	<b>3,2</b>	<b>462</b>	-55%	14%	<b>-50%</b>
		<b>702</b>	<b>81</b>	<b>8,6</b>	<b>64</b>	<b>2,5</b>	<b>765</b>	<b>310</b>	<b>81</b>	<b>3,8</b>	<b>72</b>	<b>2,9</b>	<b>382</b>	<b>-56%</b>	<b>13%</b>	<b>-50%</b>

Los datos de superficie (m<sup>2</sup>) y de renta unitaria (€/m<sup>2</sup>) de vivienda hacen referencia a la superficie construida con zonas comunes.

Las rentas de alquiler protegido se determinan en función de la zona geográfica en la que se ubica cada parcela, según la clasificación otorgada por la Comunidad Valenciana.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Análisis Socioeconómico

### Esfuerzo Teórico Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que el alquiler protegido (vivienda + parking) permite reducir el esfuerzo teórico de las familias un promedio de 1715 bps. Esta disminución es mayor en las zonas con menor nivel de ingresos y mayor porcentaje de demanda de alquiler, destacando entre ellas Manises y el Casco Histórico de la ciudad de Valencia.

Barrio		Variables Socioeconómicas			Alquiler Libre		Alquiler Protegido		Protegido Vs. Libre
		Población Referencia	Renta Media Hogar	Renta Neta (€/mes)	Renta Promedio (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Renta Promedio (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Esfuerzo Teórico (bps)
<b>Alicante</b>	Sector Rabasa	338.577	30.823	2.055	697	33,9%	392	19,1%	-1484 bps
	Palmeral -Urb-Tabarca	338.577	30.823	2.055	713	34,7%	395	19,2%	-1546 bps
<b>Sant Joan</b>	L'Alquería	24.450	37.316	2.488	748	30,1%	371	14,9%	-1519 bps
<b>Benaguasil</b>	Pda. Charril	11.568	27.404	1.827	623	34,1%	346	18,9%	-1514 bps
<b>Gandía</b>	Sta. Anna	75.911	28.251	1.883	666	35,3%	374	19,8%	-1550 bps
<b>Manises</b>	Els Xiprerets	31.287	26.878	1.792	683	38,1%	325	18,1%	-2001 bps
<b>Silla</b>	Ensanche Casco	19.298	29.395	1.960	553	28,2%	355	18,1%	-1009 bps
<b>Valencia</b>	Sector La Torre	792.492	29.563	1.971	662	33,6%	361	18,3%	-1523 bps
	Casco Histórico	792.492	42.242	2.816	1.391	49,4%	437	15,5%	-3385 bps
	Nazaret	792.492	42.242	2.816	917	32,6%	462	16,4%	-1615 bps
		<b>321.714</b>	<b>32.494</b>	<b>2.166</b>	<b>765</b>	<b>35,0%</b>	<b>382</b>	<b>17,9%</b>	<b>-1715 bps</b>

Los datos de superficie (m<sup>2</sup>) y de renta unitaria (€/m<sup>2</sup>) de vivienda hacen referencia a la superficie construida con zonas comunes.

Las rentas de alquiler protegido se determinan en función de la zona geográfica en la que se ubica cada parcela, según la clasificación otorgada por la Comunidad Valenciana.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 1

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
1			2.112	608	2.720	1.690	400	128	4,95	2,97	2,97	100.362	14.256	4.562	4,7	119.180	107.262
2			1.980	570	2.550	1.584	375	120	4,95	2,97	2,97	94.090	13.365	4.277	4,7	111.731	100.558
3			1.452	418	1.870	1.162	275	88	4,95	2,97	2,97	68.999	9.801	3.136	4,7	81.936	73.743
4	Alicante	Sector Rabasa	1.716	494	2.210	1.373	325	104	4,95	2,97	2,97	81.544	11.583	3.707	4,7	96.834	87.150
5			2.772	798	3.570	2.218	525	168	4,95	2,97	2,97	131.725	18.711	5.988	4,7	156.424	140.782
6			2.904	836	3.740	2.323	550	176	4,95	2,97	2,97	137.998	19.602	6.273	4,7	163.873	147.485
7			3.168	912	4.080	2.534	600	192	4,95	2,97	2,97	150.543	21.384	6.843	4,7	178.770	160.893
<b>Lote 1</b>			<b>16.104</b>	<b>4.636</b>	<b>20.740</b>	<b>12.883</b>	<b>3.050</b>	<b>976</b>	<b>4,95</b>	<b>2,97</b>	<b>2,97</b>	<b>765.262</b>	<b>108.702</b>	<b>34.785</b>	<b>4,7</b>	<b>908.749</b>	<b>817.874</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
1			807	565	21%	2.047.568	429.989	2.477.557	247.756	132.675	2.857.987	4,2%	3,8%
2			807	565	21%	1.919.595	403.115	2.322.710	232.271	124.125	2.679.105	4,2%	3,8%
3			807	565	21%	1.407.703	295.618	1.703.320	170.332	87.975	1.961.627	4,2%	3,8%
4	Alicante	Sector Rabasa	807	565	21%	1.663.649	349.366	2.013.015	201.301	107.925	2.322.241	4,2%	3,8%
5			734	513	21%	2.443.128	513.057	2.956.184	295.618	174.750	3.426.553	4,6%	4,1%
6			734	513	21%	2.559.467	537.488	3.096.955	309.696	174.750	3.581.401	4,6%	4,1%
7			734	513	21%	2.792.146	586.351	3.378.497	337.850	190.725	3.907.071	4,6%	4,1%
<b>Lote 1</b>			<b>775</b>	<b>543</b>	<b>21%</b>	<b>14.833.254</b>	<b>3.114.983</b>	<b>17.948.238</b>	<b>1.794.824</b>	<b>992.925</b>	<b>20.735.986</b>	<b>4,4%</b>	<b>3,9%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.  
Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 2

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
8	Alicante	Sector Ciudad de la Luz	5.929	2.232	8.161	4.743	1.500	432	4,95	2,97	2,97	281.746	53.460	15.396	4,9	350.603	315.542
<b>Lote 2</b>			<b>5.929</b>	<b>2.232</b>	<b>8.161</b>	<b>4.743</b>	<b>1.500</b>	<b>432</b>	<b>4,95</b>	<b>2,97</b>	<b>2,97</b>	<b>281.746</b>	<b>53.460</b>	<b>15.396</b>	<b>4,9</b>	<b>350.603</b>	<b>315.542</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
8	Alicante	Sector Ciudad de la Luz	718	503	21%	5.379.972	1.129.794	6.509.766	650.977	355.200	7.515.943	4,7%	4,2%
<b>Lote 2</b>			<b>718</b>	<b>503</b>	<b>21%</b>	<b>5.379.972</b>	<b>1.129.794</b>	<b>6.509.766</b>	<b>650.977</b>	<b>355.200</b>	<b>7.515.943</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,2%</b>

### Rentabilidad Lote 3

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
9	Sant Joan	L'Alqueria	6.458	3.290	9.748	5.167	2.375	440	4,60	2,76	2,76	285.198	78.660	14.573	4,9	378.431	340.588
10			9.249	5.812	15.061	7.400	4.250	712	4,60	2,76	2,76	408.456	140.760	23.581	5,2	572.798	515.518
<b>Lote 3</b>			<b>15.708</b>	<b>9.102</b>	<b>24.810</b>	<b>12.566</b>	<b>6.625</b>	<b>1.152</b>	<b>4,60</b>	<b>2,76</b>	<b>2,76</b>	<b>693.654</b>	<b>219.420</b>	<b>38.154</b>	<b>5,0</b>	<b>951.228</b>	<b>856.106</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
9	Sant Joan	L'Alqueria	718	503	21%	6.291.945	1.321.309	7.613.254	761.325	139.500	8.514.079	4,4%	4,0%
10			646	452	21%	8.607.820	1.807.642	10.415.463	1.041.546	227.475	11.684.484	4,9%	4,4%
<b>Lote 3</b>			<b>682</b>	<b>478</b>	<b>21%</b>	<b>14.899.766</b>	<b>3.128.951</b>	<b>18.028.717</b>	<b>1.802.872</b>	<b>366.975</b>	<b>20.198.563</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,2%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.  
Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 4

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
11	Sant Joan	L'Alquería	5.223	2.800	8.023	4.178	2.000	400	4,60	2,76	2,76	230.640	66.240	13.248	4,9	310.128	279.115
12			8.078	4.216	12.294	6.462	3.000	616	4,60	2,76	2,76	356.721	99.360	20.402	4,9	476.483	428.834
<b>Lote 4</b>			<b>13.301</b>	<b>7.016</b>	<b>20.317</b>	<b>10.641</b>	<b>5.000</b>	<b>1.016</b>	<b>4,60</b>	<b>2,76</b>	<b>2,76</b>	<b>587.361</b>	<b>165.600</b>	<b>33.650</b>	<b>4,9</b>	<b>786.611</b>	<b>707.950</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
11	Sant Joan	L'Alquería	718	503	21%	5.158.374	1.083.258	6.241.632	624.163	130.350	6.996.146	4,4%	4,0%
12			718	503	21%	7.920.594	1.663.325	9.583.919	958.392	198.150	10.740.460	4,4%	4,0%
<b>Lote 4</b>			<b>718</b>	<b>503</b>	<b>21%</b>	<b>13.078.968</b>	<b>2.746.583</b>	<b>15.825.551</b>	<b>1.582.555</b>	<b>328.500</b>	<b>17.736.606</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,0%</b>

### Rentabilidad Lote 5

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
13	Sant Joan	L'Alquería	8.315	3.868	12.183	6.652	2.750	568	4,60	2,76	2,76	367.197	91.080	18.812	4,8	477.089	429.380
14			7.324	3.828	11.152	5.859	2.750	528	4,60	2,76	2,76	323.430	91.080	17.487	4,9	431.998	388.798
<b>Lote 5</b>			<b>15.639</b>	<b>7.696</b>	<b>23.335</b>	<b>12.511</b>	<b>5.500</b>	<b>1.096</b>	<b>4,60</b>	<b>2,76</b>	<b>2,76</b>	<b>690.627</b>	<b>182.160</b>	<b>36.300</b>	<b>4,8</b>	<b>909.087</b>	<b>818.178</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
13	Sant Joan	L'Alquería	718	503	21%	7.916.024	1.662.365	9.578.389	957.839	183.825	10.720.053	4,5%	4,0%
14			718	503	21%	7.184.154	1.508.672	8.692.827	869.283	169.575	9.731.685	4,4%	4,0%
<b>Lote 5</b>			<b>718</b>	<b>503</b>	<b>21%</b>	<b>15.100.179</b>	<b>3.171.038</b>	<b>18.271.216</b>	<b>1.827.122</b>	<b>353.400</b>	<b>20.451.738</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,0%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 6

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
15	Sant Joan	L'Alquería	9.182	3.534	12.716	7.346	2.425	624	4,60	2,76	2,76	405.477	80.316	20.667	4,6	506.460	455.814
16			7.464	3.836	11.300	5.971	2.750	536	4,60	2,76	2,76	329.589	91.080	17.752	4,9	438.421	394.579
<b>Lote 6</b>			<b>16.646</b>	<b>7.370</b>	<b>24.016</b>	<b>13.316</b>	<b>5.175</b>	<b>1.160</b>	<b>4,60</b>	<b>2,76</b>	<b>2,76</b>	<b>735.067</b>	<b>171.396</b>	<b>38.419</b>	<b>4,7</b>	<b>944.882</b>	<b>850.394</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
15	Sant Joan	L'Alquería	718	503	21%	8.370.655	1.757.837	10.128.492	1.012.849	205.725	11.347.066	4,5%	4,0%
16			718	503	21%	7.288.336	1.530.551	8.818.887	881.889	187.125	9.887.900	4,4%	4,0%
<b>Lote 6</b>			<b>718</b>	<b>503</b>	<b>21%</b>	<b>15.658.991</b>	<b>3.288.388</b>	<b>18.947.379</b>	<b>1.894.738</b>	<b>392.850</b>	<b>21.234.967</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,0%</b>

### Rentabilidad Lote 7

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
17	Benaguasil	Pda. Charril	5.693	1.976	7.669	4.554	1.300	416	4,07	2,44	2,44	222.417	38.095	12.190	4,0	272.703	245.433
<b>Lote 7</b>			<b>5.693</b>	<b>1.976</b>	<b>7.669</b>	<b>4.554</b>	<b>1300</b>	<b>416</b>	<b>4,07</b>	<b>2,44</b>	<b>2,44</b>	<b>222.417</b>	<b>38.095</b>	<b>12.190</b>	<b>4,0</b>	<b>272.703</b>	<b>245.433</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
17	Benaguasil	Pda. Charril	734	513	21%	5.190.308	1.089.965	6.280.272	628.027	75.000	6.983.299	3,9%	3,5%
<b>Lote 7</b>			<b>734</b>	<b>513</b>	<b>21%</b>	<b>5.190.308</b>	<b>1.089.965</b>	<b>6.280.272</b>	<b>628.027</b>	<b>75.000</b>	<b>6.983.299</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,5%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 8

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
18	Gandía	Sta. Anna	5.796	2.014	7.810	4.637	1.325	424	4,60	2,76	2,76	255.961	43.884	14.043	4,5	313.888	282.499
19			5.796	2.014	7.810	4.637	1.325	424	4,60	2,76	2,76	255.961	43.884	14.043	4,5	313.888	282.499
<b>Lote 8</b>			<b>11.592</b>	<b>4.028</b>	<b>15.620</b>	<b>9.274</b>	<b>2.650</b>	<b>848</b>	<b>4,60</b>	<b>2,76</b>	<b>2,76</b>	<b>511.922</b>	<b>87.768</b>	<b>28.086</b>	<b>4,5</b>	<b>627.776</b>	<b>564.998</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
18	Gandía	Sta. Anna	718	503	21%	5.175.025	1.086.755	6.261.780	626.178	83.625	6.971.583	4,5%	4,1%
19			718	503	21%	5.175.025	1.086.755	6.261.780	626.178	83.625	6.971.583	4,5%	4,1%
<b>Lote 8</b>			<b>718</b>	<b>503</b>	<b>21%</b>	<b>10.350.050</b>	<b>2.173.510</b>	<b>12.523.560</b>	<b>1.252.356</b>	<b>167.250</b>	<b>13.943.166</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,1%</b>

### Rentabilidad Lote 9

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
20	Manises	Els Xiprerets	942	318	1.260	753	225	48	4,60	2,76	2,76	41.581	7.452	1.590	4,5	50.623	45.561
<b>Lote 9</b>			<b>942</b>	<b>318</b>	<b>1.260</b>	<b>753</b>	<b>225</b>	<b>48</b>	<b>4,60</b>	<b>2,76</b>	<b>2,76</b>	<b>41.581</b>	<b>7.452</b>	<b>1.590</b>	<b>4,5</b>	<b>50.623</b>	<b>45.561</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
20	Manises	Els Xiprerets	807	565	21%	939.383	197.270	1.136.653	113.665	86.700	1.337.019	3,8%	3,4%
<b>Lote 9</b>			<b>807</b>	<b>565</b>	<b>21%</b>	<b>939.383</b>	<b>197.270</b>	<b>1.136.653</b>	<b>113.665</b>	<b>86.700</b>	<b>1.337.019</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,4%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 10

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
21	Silla	Ensanche Casco	4.799	1.672	6.471	3.839	1.100	352	4,07	2,44	2,44	187.518	32.234	10.315	4,0	230.068	207.061
<b>Lote 10</b>			<b>4.799</b>	<b>1.672</b>	<b>6.471</b>	<b>3.839</b>	<b>1.100</b>	<b>352</b>	<b>4,07</b>	<b>2,44</b>	<b>2,44</b>	<b>187.518</b>	<b>32.234</b>	<b>10.315</b>	<b>4,0</b>	<b>230.068</b>	<b>207.061</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
21	Silla	Ensanche Casco	718	503	21%	4.287.159	900.303	5.187.462	518.746	91.875	5.798.083	4,0%	3,6%
<b>Lote 10</b>			<b>718</b>	<b>503</b>	<b>21%</b>	<b>4.287.159</b>	<b>900.303</b>	<b>5.187.462</b>	<b>518.746</b>	<b>91.875</b>	<b>5.798.083</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,6%</b>

### Rentabilidad Lote 11

#	Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
			SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
22	Valencia	Sector La Torre	11.110	4.098	15.208	8.888	2.775	768	5,31	3,19	3,19	566.343	106.094	29.362	5,3	701.799	631.619
<b>Lote 11</b>			<b>11.110</b>	<b>4.098</b>	<b>15.208</b>	<b>8.888</b>	<b>2.775</b>	<b>768</b>	<b>5,31</b>	<b>3,19</b>	<b>3,19</b>	<b>566.343</b>	<b>106.094</b>	<b>29.362</b>	<b>5,3</b>	<b>701.799</b>	<b>631.619</b>

#	Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
			PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
22	Valencia	Sector La Torre	646	452	21%	9.034.881	1.897.325	10.932.206	1.093.221	836.400	12.861.826	5,5%	4,9%
<b>Lote 11</b>			<b>646</b>	<b>452</b>	<b>21%</b>	<b>9.034.881</b>	<b>1.897.325</b>	<b>10.932.206</b>	<b>1.093.221</b>	<b>836.400</b>	<b>12.861.826</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR. Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 12

# Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
		SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
23	Valencia Sector La Torre	11.110	4.090	15.200	8.888	2.775	760	5,31	3,19	3,19	566.343	106.094	29.056	5,3	701.493	631.344
<b>Lote 12</b>		<b>11.110</b>	<b>4.090</b>	<b>15.200</b>	<b>8.888</b>	<b>2.775</b>	<b>760</b>	<b>5,31</b>	<b>3,19</b>	<b>3,19</b>	<b>566.343</b>	<b>106.094</b>	<b>29.056</b>	<b>5,3</b>	<b>701.493</b>	<b>631.344</b>

# Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
		PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
23	Valencia Sector La Torre	646	452	21%	9.031.261	1.896.565	10.927.826	1.092.783	832.200	12.852.809	5,5%	4,9%
<b>Lote 12</b>		<b>646</b>	<b>452</b>	<b>21%</b>	<b>9.031.261</b>	<b>1.896.565</b>	<b>10.927.826</b>	<b>1.092.783</b>	<b>832.200</b>	<b>12.852.809</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>

### Rentabilidad Lote 13

# Municipio	Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
		SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
24		393	24	417	314	0	24	5,31	3,19	3,19	20.028	0	918	4,44	20.946	18.851
25	Valencia Casco Histórico	853	64	917	683	0	64	5,31	3,19	3,19	43.489	0	2.447	4,49	45.936	41.342
26		778	138	916	622	75	48	5,31	3,19	3,19	39.637	2.867	1.835	4,75	44.339	39.905
<b>Lote 13</b>		<b>2.024</b>	<b>226</b>	<b>2.250</b>	<b>1.619</b>	<b>75</b>	<b>136</b>	<b>5,31</b>	<b>3,19</b>	<b>3,19</b>	<b>103.154</b>	<b>2.867</b>	<b>5.200</b>	<b>4,58</b>	<b>111.221</b>	<b>100.099</b>

# Municipio	Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
		PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
24		987	691	21%	404.561	84.958	489.519	48.952	89.700	628.171	3,3%	3,0%
25	Valencia Casco Histórico	987	691	21%	886.669	186.200	1.072.869	107.287	237.150	1.417.306	3,2%	2,9%
26		987	691	21%	863.197	181.271	1.044.468	104.447	189.000	1.337.915	3,3%	3,0%
<b>Lote 13</b>		<b>987</b>	<b>691</b>	<b>21%</b>	<b>2.154.427</b>	<b>452.430</b>	<b>2.606.856</b>	<b>260.686</b>	<b>515.850</b>	<b>3.383.392</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,0%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.  
Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.  
Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 14

# Municipio Ámbito	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
27	1.826	418	2.244	1.461	275	88	5,31	3,19	3,19	93.082	10.514	3.364	4,88	106.960	96.264
28 Valencia Nazaret	3.852	950	4.802	3.082	625	200	5,31	3,19	3,19	196.370	23.895	7.646	4,93	227.911	205.120
29	3.814	950	4.764	3.051	625	200	5,31	3,19	3,19	194.407	23.895	7.646	4,94	225.949	203.354
<b>Lote 14</b>	<b>9.492</b>	<b>2.318</b>	<b>11.810</b>	<b>7.594</b>	<b>1.525</b>	<b>488</b>	<b>5,31</b>	<b>3,19</b>	<b>3,19</b>	<b>483.859</b>	<b>58.304</b>	<b>18.657</b>	<b>4,92</b>	<b>560.820</b>	<b>504.738</b>

# Municipio Ámbito	Costes Construcción			Costes Construcción			Rentabilidad				
	PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	%
27	807	565	21%	1.709.480	358.991	2.068.471	206.847	125.250	2.400.568	4,5%	4,0%
28 Valencia Nazaret	807	565	21%	3.644.890	765.427	4.410.317	441.032	270.675	5.122.023	4,4%	4,0%
29	807	565	21%	3.613.825	758.903	4.372.728	437.273	263.475	5.073.475	4,5%	4,0%
<b>Lote 14</b>	<b>807</b>	<b>565</b>	<b>21%</b>	<b>8.968.194</b>	<b>1.883.321</b>	<b>10.851.515</b>	<b>1.085.152</b>	<b>659.400</b>	<b>12.596.067</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,0%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Principales Conclusiones

### LOCALIZACIÓN

Un porcentaje significativo de lotes se encuentra ubicados en **localizaciones con menos demanda de alquiler tradicional** (Benaguasil, Silla, Gandía...) y lejos de las capitales de provincia. Algunas de las parcelas cuentan con escasa edificabilidad (<1.500m<sup>2</sup>), permitiendo desarrollos con muy pocas unidades y por tanto poco eficientes. Todas las parcelas de un mismo lote se ubican en el mismo distrito o municipio, lo que facilita enormemente la gestión.

### VOLUMEN DE INVERSIÓN

**Ticket promedio de aproximadamente 13M€** de inversión por lote, pero en muchos casos, **por debajo de €5M**. Este volumen **queda muy por debajo de los objetivos de los inversores** en este segmento.

### PRODUCTO

Aproximadamente un **20% de la edificabilidad** del Programa es para la construcción de **vivienda unifamiliar**. La edificabilidad de los lotes (promedio de 9.000m<sup>2</sup>) y el tamaño de las promociones resultantes (86 unidades de media) puede ocasionar que ciertos inversores no muestren interés, puesto que **las promociones de menos de 100 unidades y menos de 6.000m<sup>2</sup> construidos son objetivamente menos eficientes**. Obligación de incluir anejos (garaje) pero flexibilidad en las amenities exigidas.

### RENTAS

Rentas esperadas en el **entorno de los 4,8 €/m<sup>2</sup>c/mes de media** en el portfolio. En este importe ya se incluye el porcentaje correspondiente a los **anejos, a lo que puede sumarse la repercusión OpEx hasta un 20%**.

**Rentas base máximas actualizadas por la Generalitat, no de manera anual. Rentas de contrato actualizables según IGC**, inferior al IPC. **La actualización a partir de índices diferentes, como el IGC, ocasiona pérdidas al promotor en los periodos inflacionistas** que se experimenten durante la explotación, porque sus gastos se incrementan según IPC. El IPC ha superado el 10% en 2022 mientras el valor máximo alcanzado por el IGC ha sido 8,6%.

### YIELDS

En la hipótesis de un 100% de ocupación durante todo el periodo de explotación y considerando las rentas base máximas permitidas en la actualidad, el promedio del portfolio obtiene **una yield bruta sobre coste en el entorno del 4,6%**. Considerando unos gastos no recuperables de un 25%, su **yield neta sobre costes es del entorno del 4,1%**. Estas rentabilidades están **por debajo de los rangos mínimos de los inversores** en la situación actual.

# Plan Vive Com. Valenciana I

## Aspectos Positivos y a Mejorar

### Aspectos Positivos

- Lotes bien estructurados, con **una única localización** por lote.
- El **plazo de vigencia** del derecho de superficie, **75 años**, además **prorrogable 15 años más**.
- Los derechos de superficie **pueden hipotecarse y transmitirse** previa autorización de la Generalitat Valenciana.
- Se puede incrementar el importe de la renta con la **repercusión de los gastos de comunidad, IBI y tasas municipales** (hasta un 20%).
- Los **suministros pueden repercutirse** a los inquilinos, sin límite.
- Las **garantías provisionales** exigidas son **bajas** (10.000€).
- No se definen las **amenities ni equipamientos mínimos**, lo que permite más flexibilidad al promotor.

### Aspectos a Mejorar

- El superficiario ha de desembolsar un **canon anual por cada uno de los lotes** que se adjudique, que no se compensa para lograr unas rentabilidades aceptables.
- La **estructura del portfolio es muy mejorable**. La inversión a realizar por lote es baja, ya que éstos son de **pequeño tamaño** (<6.000m<sup>2</sup> edificables y <100 unidades). Los inversores en este segmento prefieren promociones más grandes, puesto que su gestión es más eficiente.
- La **tipología unifamiliar** en vivienda de protección **es mucho menos rentable para el promotor** puesto que los costes de construcción son superiores a los de tipología plurifamiliar pero los ingresos están igualmente limitados.
- Las **rentas máximas** a repercutir quedan **por debajo del umbral necesario para obtener las rentabilidades objetivo** de la mayoría de inversores de este segmento.
- Las **rentas base máximas no se actualizan** anualmente, sólo cuando así lo estipule la Generalitat. Los **contratos se actualizan según IGC**, no a IPC. El IPC refleja la variación anual más realista experimentada por los precios durante toda la vida de la explotación. **La actualización a partir de índices diferentes, como el IGC, ocasiona pérdidas al promotor en los periodos inflacionistas** que se experimenten durante la explotación. El IPC ha llegado a superar el 10% en 2022 mientras el valor máximo alcanzado por el IGC ha sido 8,6% (Oct. 2022).
- Los criterios de solvencia económica exigidos a los licitadores son bastante restrictivos. No obstante, están asociados a los lotes a los que se opte.

04.b.

Plan Com. Valenciana II

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Introducción

*La segunda convocatoria del Plan Vive de la Comunidad Valenciana, publicada el 30 de noviembre de 2022, con fecha límite de presentación de ofertas el 08 de febrero de 2023 y actualmente en proceso de adjudicación, una licitación de un total de 17 parcelas para la construcción y posterior gestión de 1.090 viviendas unifamiliares y plurifamiliares en alquiler asequible. La licitación se articuló mediante la figura de la constitución de derecho de superficie, pagando un canon anual, por un periodo de 55 años ampliables hasta los 75 años.*

El modelo elegido fue el de **derecho de superficie a 55 años** para la cesión de las rasantes, vuelos y subsuelos para la construcción de viviendas para su alquiler por la **renta limitada establecida** en el pliego, **superior** a la considerada en la normativa de Vivienda de Protección de la Generalitat Valenciana. Para acceder a estos derechos de superficie, es necesario el abono de un **canon anual**, establecido para cada lote. Estos derechos de superficie pueden cederse e hipotecarse, previa autorización de la CAV.

Las parcelas objeto de licitación se agruparon en un total de **3 lotes**, con un máximo de **tres ubicaciones diferentes** por lote. Las promociones tienen un número de unidades **inferior a 100 uds** y una edificabilidad promedio de 6.500m<sup>2</sup>, no existiendo ningún caso en que la edificabilidad sea inferior a 1.000m<sup>2</sup>. Son mayoritariamente de **tipología plurifamiliar**, a excepción de una de las parcelas del lote 1, adecuada para edificar producto unifamiliar.

Al contrario de lo que ocurrió en la primera fase, el proceso ha recibido la licitación de la UTE formada por Urbania, junto con la promotora Visoren, que ha pujado por los tres lotes.

Lote	No. Parcelas	Ubicaciones	Tipología	No. Viviendas	No. Parkings	Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> )	Volumen Inversión Estimado (€)
1	5	Alicante, El Campello, Sant Joan	Plurifamiliar y unifamiliar	315	322	30.704	47.481.028
2	6	Sant Joan, Sant Vicent Raspeig	Plurifamiliar	325	349	34.970	50.155.973
3	6	Gandía, Silla, Valencia	Plurifamiliar	450	453	45.196	62.377.825
	<b>17</b>			<b>1.090</b>	<b>1.124</b>	<b>110.870</b>	<b>160.014.825</b>

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Principales Características



### ESTRUCTURA DEL PROCESO



**Derecho de superficies** por plazo de **55 años**, prorrogables hasta **75 años**.



**Periodo recepción de ofertas:** 70 días naturales.

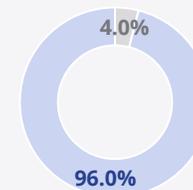


**Canon:** Sí, canon anual por cada lote. Importe incrementado anualmente IGC.



**Requisitos de acceso a inquilinos:** 4,5 IPREM referido a 12 pagas. (32.400€/año)

■ Unifamiliar  
■ Plurifamiliar



### PRODUCTO



**Parking:** Obligatorio. Renta repercutible al inquilino.



**Trastero:** No especificado. Renta repercutible al inquilino.



**Amenities obligatorias:** Conserjería, limpieza y mantenimiento de zonas comunes y garaje.



**Equipamiento cocina:** No se especifica equipamiento mínimo.



**Instalación AC y climatización:** No se especifica.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Principales Características



### CONDICIONES ECONÓMICAS



**Financiación por parte de la administración:** Compromiso de solicitud de ayudas del Programa de Ayuda del RD 853/2021.



**Gastos comunes:** Repercutibles al inquilino.

- Límite Máx. 20% de renta.



**IBI y tasas municipales:** Repercutibles al inquilino.



**Suministros y consumos:** Repercutibles al inquilino, sin limitación.



**Renta base máxima:** S/Acuerdo 4, 20/05/2022. Vivienda: máx. 7,5€/m<sup>2</sup>ú/mes. Anejos: máx. 4,5€/m<sup>2</sup>ú/mes



**Actualización renta:** Renta base incrementada a IGC. Contratos indexados anualmente a IGC.



### REQUISITOS A LICITADORES



#### Garantías:

- **Garantía Provisional:** 15.000€ por cada lote al que se opte.
- **Garantía Final:** Fijada para cada lote. Promedio de 21€/m<sup>2</sup> edificable.



#### Solvencia técnica:

- Experiencia en gestión de alquiler de al menos 50 viviendas y un edificio completo de viviendas en alquiler de al menos 10 viviendas.
- Seguros en vigor.



#### Solvencia económica:

- Cuentas anuales de los tres ejercicios anteriores a la presentación de la oferta.
- Volumen de negocio de **1,5M€** en el ámbito de la explotación de viviendas en régimen de arrendamiento en los tres últimos ejercicios.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Principales Características



### CRITERIOS DE SELECCIÓN



#### Criterios de evaluación mediante juicio de valor (Máx. 60 puntos).

- **Propuesta arquitectónica e integración urbana. Anteproyecto: Máx. 50 puntos.**

- Criterios urbanísticos. Máx. 8 puntos.
- Criterios habitacionales. Máx. 16 puntos.
- Criterios de eficiencia energética y control medioambiental. Máx. 6 puntos.
- Criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento. Máx. 8 puntos.
- Criterios sociales y comunitarios. Máx. 12 puntos.



- **Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble: Máx. 10 puntos.**

- Recursos humanos, técnicos y materiales que se destinan al mantenimiento. Máx. 6 puntos.
- Plan de actuaciones ante incidencias de cumplimiento de contrato y de convivencia. Máx. 2 puntos.
- Sistemas de comunicación con los arrendatarios, difusión y publicidad. Máx. 2 puntos.



#### Criterios cuantificables de forma automática (Máx. 40 puntos).

- **Disponibilidad de financiación: Máx. 5 puntos.**

- La oferta que ofrezca el mayor porcentaje de recursos propios, obtendrá la máxima valoración. El resto, proporcional.



- **Precio del alquiler de las viviendas: Máx. 35 puntos.**

- La oferta con la mayor reducción respecto al precio máximo obtiene máxima valoración. El resto, proporcional.



### PLAN DE CAPEX



#### Normas mínimas de mantenimiento con frecuencias mínimas específicas. No repercutible al inquilino.

Inspecciones, comprobaciones y en su caso, sustituciones de ventanas, barandillas, rejas, persianas, cubiertas, carpintería interior, revestimientos interiores, instalaciones de evacuación, fontanería, electricidad, telecomunicaciones, cimentación y fachadas exteriores.

- Se pueden presentar ofertas por uno, varios o todos los lotes ofertados.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Composición de Portfolio

### LOTE 1

5 parcelas - 315 unidades  
30.704 m<sup>2</sup> edificables



- Alicante: 34 u. - Unif. Adosada.
- El Campello: 58 u. - Plurifamiliar.
- Sant Joan (I): 59 u. - Plurifamiliar.
- Sant Joan (II): 95 u. - Plurifamiliar.
- Sant Joan (III): 69 u. - Plurifamiliar.

### LOTE 2

5 parcelas - 325 unidades  
34.970 m<sup>2</sup> edificables



- Sant Joan (IV): 68 u. - Plurifamiliar.
- Sant Joan (V): 79 u. - Plurifamiliar.
- Sant Joan (VI): 68 u. - Plurifamiliar.
- Sant Joan (VII): 74 u. - Plurifamiliar.
- S. Vic Raspeig (I): 16 u. - Plurifamiliar.
- S. Vic Raspeig (II): 20 u. - Plurifamiliar.

### LOTE 3

6 parcelas - 450 unidades  
45.196 m<sup>2</sup> edificables



- Gandía (I): 61 u. - Plurifamiliar.
- Gandía (II): 61 u. - Plurifamiliar.
- Silla: 41 u. - Plurifamiliar.
- Valencia (I): 96 u. - Plurifamiliar.
- Valencia (II): 96 u. - Plurifamiliar.
- Valencia (III): 95 u. - Plurifamiliar.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Composición de Portfolio

## Lote 1

No. Municipio	Tipología	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada SR (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada BR (m <sup>2</sup> )	Canon Anual (€)	Garantía Def. (€)
1	Alicante Unifamiliar Adosada	34	34	34	4.560	2.720	4.066	2.340	4.502	96.277
2	El Campello Plurifamiliar	58	58	20	4.735	3.605	4.727	2.070	1.000	107.853
3	Plurifamiliar	59	66	11	5.482	4.090	5.480	2.150	1.000	125.821
4	Sant Joan Plurifamiliar	95	95	16	8.868	6.505	8.790	2.925	1.376	198.738
5	Plurifamiliar	69	69	13	7.059	4.890	6.850	2.500	1.082	157.155
<b>Lote 1</b>		<b>315</b>	<b>322</b>	<b>94</b>	<b>30.704</b>	<b>21.810</b>	<b>29.913</b>	<b>11.985</b>	<b>8.960</b>	<b>685.844</b>

## Lote 2

No. Municipio	Tipología	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada SR (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada BR (m <sup>2</sup> )	Canon Anual (€)	Garantía Def. (€)
6	Plurifamiliar	68	71	17	6.575	4.645	6.501	2.596	1.000	150.784
7	Sant Joan Plurifamiliar	79	81	7	7.747	5.435	7.653	2.830	1.189	176.654
8	Plurifamiliar	68	68	13	6.666	4.645	6.501	2.272	1.888	148.028
9	Plurifamiliar	74	79	21	7.794	5.110	7.653	2.778	1.162	174.995
10	San Vicent Plurifamiliar	16	24	0	4.535	1.280	2.186	697	2.238	54.325
11	Raspeig Plurifamiliar	20	26	0	1.652	1.360	1.660	864	2.222	39.773
<b>Lote 2</b>		<b>325</b>	<b>349</b>	<b>58</b>	<b>34.970</b>	<b>22.475</b>	<b>32.154</b>	<b>12.037</b>	<b>9.699</b>	<b>744.559</b>

## Lote 3

No. Municipio	Tipología	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada SR (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada BR (m <sup>2</sup> )	Canon Anual (€)	Garantía Def. (€)
12	Gandía Plurifamiliar	61	61	0	5.837	3.920	5.520	1.458	1.000	106.093
13	Plurifamiliar	61	61	0	5.837	3.920	5.520	1.458	1.000	106.093
14	Silla Plurifamiliar	41	44	0	4.800	3.190	4.095	1.200	1.000	92.834
15	Plurifamiliar	96	96	0	9.616	6.780	9.608	2.630	8.614	211.489
16	Valencia Plurifamiliar	96	96	0	9.616	6.780	9.608	2.630	8.416	211.489
17	Plurifamiliar	95	95	0	9.490	6.700	9.468	3.032	7.613	212.796
<b>Lote 3</b>		<b>450</b>	<b>453</b>	<b>0</b>	<b>45.196</b>	<b>31.290</b>	<b>43.819</b>	<b>12.408</b>	<b>27.643</b>	<b>940.794</b>

Los datos de edificabilidad, número de viviendas, superficie útil estimada y superficie construida estimada de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Análisis de Mercado

### Renta Máxima de Alquiler Protegido

De acuerdo a lo establecido en el artículo 5 del Acuerdo N°4 (Programa 6) de la Comisión Bilateral, celebrada el 20 de mayo de 2022, relativo a la promoción en régimen de cesión de derechos de superficie de 1.090 viviendas en 17 parcelas propiedad de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, el precio de alquiler de las viviendas estará limitado según los siguientes criterios:

- Máximo de **7,5 €/m<sup>2</sup> útil mes de la vivienda**, sujeto a actualización conforme a lo que se establezca por el pliego del concurso.
- Máximo de **4,5 €/m<sup>2</sup> útil mes de plaza de garaje**, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda, sujeto a actualización conforme a lo que se establezca por el pliego del concurso.
- Los garajes y trasteros que tengan la consideración de no vinculados podrán arrendarse en condiciones de mercado.

### Alquiler de Vivienda Libre

Se ha realizado un análisis de los precios de alquiler de vivienda libre en las distintas localizaciones en que se ubican las parcelas del Plan, atendiendo al número de dormitorios. En aquellos casos con variaciones sustanciales entre las subzonas que las componen, se ha elaborado un estudio específico de cada una de ellas. Asimismo, indicamos la superficie y unitario promedio, que tiene en consideración el número de unidades en oferta de cada tipología.

En aquellos casos en que en el momento de realización del estudio de mercado no existía oferta disponible en alquiler de determinada tipología, se ha indicado con la nomenclatura n.d.

	Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Alicante</b>	Sector Rabasa	535	57	<b>9,5</b>	556	75	<b>7,4</b>	760	109	<b>7,0</b>	617	80	<b>7,7</b>	80	25	<b>3,2</b>
<b>El Campello</b>	Campello Pueblo	649	44	<b>14,8</b>	848	83	<b>10,2</b>	922	112	<b>8,2</b>	806	80	<b>10,1</b>	47	25	<b>1,9</b>
<b>Sant Joan</b>	Centro	730	97	<b>7,5</b>	815	99	<b>8,2</b>	1.208	118	<b>10,2</b>	918	105	<b>8,8</b>	55	25	<b>2,2</b>
<b>San Vicent Raspeig</b>	Centro	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	918	101	<b>9,1</b>	931	141	<b>6,6</b>	925	121	<b>7,6</b>	55	25	<b>2,2</b>
<b>Gandía</b>	Plaza Elíptica-R. Argentina	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	650	75	<b>8,7</b>	612	107	<b>5,7</b>	631	91	<b>6,9</b>	57	25	<b>2,3</b>
<b>Silla</b>	Silla	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	650	75	<b>8,7</b>	650	75	<b>8,7</b>	650	75	<b>8,7</b>	50	25	<b>2,0</b>
<b>Valencia</b>	La Torre	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	775	83	<b>9,3</b>	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	775	83	<b>9,3</b>	50	25	<b>2,0</b>
		<b>638</b>	<b>66</b>	<b>9,7</b>	<b>745</b>	<b>84</b>	<b>8,8</b>	<b>847</b>	<b>110</b>	<b>7,7</b>	<b>760</b>	<b>91</b>	<b>8,4</b>	<b>56</b>	<b>25</b>	<b>2,3</b>

Fuente: Idealista.

Los precios de mercado reflejados corresponden al estudio de mercado realizado cuando el plan se encontraba en licitación, puesto que serían los empleados por los potenciales interesados para considerar si el lote cumplía con sus requerimientos. Las superficies reflejadas corresponden al promedio de los anuncios listados de cada una de las tipologías, haciendo referencia a la superficie construida con elementos comunes.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Análisis de Mercado

### Comparativa Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que las rentas de alquiler protegido son, en promedio, un 20% inferiores a las de mercado libre. Las diferencias son especialmente significativas en los municipios de El Campello y Valencia (Sector La Torre).

Barrio	Vivienda	Alquiler Libre						Alquiler Protegido						Protegido vs. Libre		
		Vivienda		Parking		Total	Vivienda		Parking		Total	Vivienda	Parking	Total		
		€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	%	%	€
Alicante	Sector Rabasa	617	80	7,7	80	3,2	697	482	80	6,0	113	4,5	594	-22%	41%	-15%
El Campello	Campello Pueblo	806	80	10,1	47	1,9	853	478	80	6,0	113	4,5	591	-41%	139%	-31%
Sant Joan	L'Alquería	918	105	8,8	55	2,2	973	628	105	6,0	113	4,5	741	-32%	105%	-24%
San Vicent Raspeig	Centro	925	121	7,6	55	2,2	980	726	121	6,0	113	4,5	839	-21%	105%	-14%
Gandía	Plaza Elíptica	631	91	6,9	57	2,3	688	546	91	6,0	113	4,5	659	-13%	97%	-4%
Silla	Silla	650	75	8,7	50	2,0	700	450	75	6,0	113	4,5	563	-31%	125%	-20%
Valencia	La Torre	775	83	9,3	50	2,0	825	498	83	6,0	113	4,5	611	-36%	125%	-26%
		<b>760</b>	<b>91</b>	<b>8,4</b>	<b>56</b>	<b>2,3</b>	<b>817</b>	<b>544</b>	<b>91</b>	<b>6,0</b>	<b>113</b>	<b>4,5</b>	<b>656</b>	<b>-28%</b>	<b>100%</b>	<b>-20%</b>

### Esfuerzo Teórico Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que el alquiler protegido (vivienda + parking) permite reducir el esfuerzo teórico de las familias un promedio de 676 bps. Esta disminución es mayor en las zonas con menor nivel de ingresos y mayor porcentaje de demanda de alquiler.

Barrio	Población Referencia	Variables Socioeconómicas			Alquiler Libre		Alquiler Protegido		Protegido Vs. Libre
		Renta Media Hogar	Renta Neta (€/mes)	Renta Promedio (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Renta Promedio (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Esfuerzo Teórico bps	
Alicante	Sector Rabasa	338.577	30.823	2.055	697	33,9%	594	28,9%	-501 bps
Sant Joan	L'Alquería	24.450	37.316	2.488	973	39,1%	741	29,8%	-933 bps
Gandía	Sta. Anna	75.911	28.251	1.883	688	36,5%	659	35,0%	-157 bps
Silla	Ensanche Casco	19.298	29.395	1.960	700	35,7%	563	28,7%	-702 bps
Valencia	Sector La Torre	792.492	29.563	1.971	825	41,9%	611	31,0%	-1088 bps
		<b>250.146</b>	<b>31.070</b>	<b>2.071</b>	<b>777</b>	<b>37,4%</b>	<b>633</b>	<b>30,7%</b>	<b>-676 bps</b>

Fuente: Idealista, INE & AEAT. Las superficies reflejadas para vivienda libre corresponden al promedio de los anuncios listados de cada una de las tipologías.

Las rentas de alquiler protegido son determinadas por la Comunidad Valenciana, según lo establecido en el Acuerdo de la Comisión Bilateral celebrada el 20 de mayo de 2022.

Los datos de superficie (m<sup>2</sup>) y de renta unitaria (€/m<sup>2</sup>) de vivienda hacen referencia a la superficie construida con zonas comunes.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 1

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m2 c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m2	€
1 Alicante	4.066	2.340	6.406	2.720	850	272	7,50	4,50	4,50	244.800	45.900	14.688	6,3	305.388	274.849
2 El Campello	4.727	2.070	6.797	3.605	1.450	160	7,50	4,50	4,50	324.450	78.300	8.640	7,3	411.390	370.251
3	5.480	2.150	7.630	4.090	1.650	88	7,50	4,50	4,50	368.100	89.100	4.752	7,0	461.952	415.757
4 Sant Joan	8.790	2.925	11.715	6.505	2.375	128	7,50	4,50	4,50	585.450	128.250	6.912	6,8	720.612	648.551
5	6.850	2.500	9.350	4.890	1.725	104	7,50	4,50	4,50	440.100	93.150	5.616	6,6	538.866	484.979
<b>Lote 1</b>	<b>29.913</b>	<b>11.985</b>	<b>41.898</b>	<b>21.810</b>	<b>8.050</b>	<b>752</b>	<b>7,50</b>	<b>4,50</b>	<b>4,50</b>	<b>1.962.900</b>	<b>434.700</b>	<b>40.608</b>	<b>6,8</b>	<b>2.438.208</b>	<b>2.194.387</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
1 Alicante	939	658	21%	5.357.986	1.125.177	6.483.163	648.316	225.100	7.356.580	4,2%	3,7%
2 El Campello	920	644	21%	5.679.647	1.192.726	6.872.373	687.237	50.000	7.609.610	5,4%	4,9%
3	920	644	21%	6.423.630	1.348.962	7.772.592	777.259	50.000	8.599.851	5,4%	4,8%
4 Sant Joan	920	644	21%	9.966.512	2.092.967	12.059.479	1.205.948	68.800	13.334.227	5,4%	4,9%
5	920	644	21%	7.908.835	1.660.855	9.569.691	956.969	54.100	10.580.760	5,1%	4,6%
<b>Lote 1</b>	<b>924</b>	<b>647</b>	<b>21%</b>	<b>35.336.610</b>	<b>7.420.688</b>	<b>42.757.298</b>	<b>4.275.730</b>	<b>448.000</b>	<b>47.481.028</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,6%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 2

#	Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m2 c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
		SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m2	€
6		6.501	2.596	9.097	4.645	1.775	136	7,50	4,50	4,50	418.050	95.850	7.344	6,68	521.244	469.120
7	Sant Joan	7.653	2.830	10.483	5.435	2.025	56	7,50	4,50	4,50	489.150	109.350	3.024	6,55	601.524	541.372
8		6.501	2.272	8.773	4.645	1.700	104	7,50	4,50	4,50	418.050	91.800	5.616	6,61	515.466	463.919
9		7.653	2.778	10.431	5.110	1.975	168	7,50	4,50	4,50	459.900	106.650	9.072	6,27	575.622	518.060
10	San Vicent	2.186	697	2.883	1.280	600	0	7,50	4,50	4,50	115.200	32.400	0	5,63	147.600	132.840
11	Raspeig	1.660	864	2.524	1.360	650	0	7,50	4,50	4,50	122.400	35.100	0	7,91	157.500	141.750
<b>Lote 2</b>		<b>32.154</b>	<b>12.037</b>	<b>44.191</b>	<b>22.475</b>	<b>8.725</b>	<b>464</b>	<b>7,50</b>	<b>4,50</b>	<b>4,50</b>	<b>2.022.750</b>	<b>471.150</b>	<b>25.056</b>	<b>6,53</b>	<b>2.518.956</b>	<b>2.267.060</b>

#	Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
		PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
6		920	644	21%	7.649.683	1.606.433	9.256.116	925.612	50.000	10.231.728	5,1%	4,6%
7	Sant Joan	920	644	21%	8.859.735	1.860.544	10.720.279	1.072.028	59.450	11.851.757	5,1%	4,6%
8		920	644	21%	7.441.110	1.562.633	9.003.744	900.374	94.400	9.998.518	5,2%	4,6%
9		920	644	21%	8.826.260	1.853.515	10.679.775	1.067.977	58.100	11.805.852	4,9%	4,4%
10	San Vicent	920	644	21%	2.459.004	516.391	2.975.395	297.539	111.900	3.384.834	4,4%	3,9%
11	Raspeig	920	644	21%	2.082.783	437.384	2.520.167	252.017	111.100	2.883.284	5,5%	4,9%
<b>Lote 2</b>		<b>920</b>	<b>644</b>	<b>21%</b>	<b>37.318.575</b>	<b>7.836.901</b>	<b>45.155.475</b>	<b>4.515.548</b>	<b>484.950</b>	<b>50.155.973</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,5%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 3

#	Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
		SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
12	Gandía	5.520	1.458	6.978	3.920	1.525	0	7,50	4,50	4,50	352.800	82.350	0	6,57	435.150	391.635
13		5.520	1.458	6.978	3.920	1.525	0	7,50	4,50	4,50	352.800	82.350	0	6,57	435.150	391.635
14	Silla	4.095	1.200	5.295	3.190	1.100	0	7,50	4,50	4,50	287.100	59.400	0	7,05	346.500	311.850
15	Valencia	9.608	2.630	12.238	6.780	2.400	0	7,50	4,50	4,50	610.200	129.600	0	6,42	739.800	665.820
16		9.608	2.630	12.238	6.780	2.400	0	7,50	4,50	4,50	610.200	129.600	0	6,42	739.800	665.820
17		9.468	3.032	12.500	6.700	2.375	0	7,50	4,50	4,50	603.000	128.250	0	6,44	731.250	658.125
<b>Lote 3</b>		<b>43.819</b>	<b>12.408</b>	<b>56.227</b>	<b>31.290</b>	<b>11.325</b>	<b>0</b>	<b>7,50</b>	<b>4,50</b>	<b>4,50</b>	<b>2.816.100</b>	<b>611.550</b>	<b>0</b>	<b>6,52</b>	<b>3.427.650</b>	<b>3.084.885</b>

#	Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
		PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
12	Gandía	920	644	21%	6.014.945	1.263.138	7.278.084	727.808	50.000	8.055.892	5,4%	4,9%
13		920	644	21%	6.014.945	1.263.138	7.278.084	727.808	50.000	8.055.892	5,4%	4,9%
14	Silla	920	644	21%	4.538.384	953.061	5.491.445	549.144	50.000	6.090.589	5,7%	5,1%
15	Valencia	848	594	21%	9.712.907	2.039.710	11.752.617	1.175.262	430.700	13.358.579	5,5%	5,0%
16		848	594	21%	9.712.907	2.039.710	11.752.617	1.175.262	420.800	13.348.679	5,5%	5,0%
17		848	594	21%	9.832.865	2.064.902	11.897.767	1.189.777	380.650	13.468.194	5,4%	4,9%
<b>Lote 3</b>		<b>848</b>	<b>594</b>	<b>21%</b>	<b>45.826.953</b>	<b>9.623.660</b>	<b>55.450.613</b>	<b>5.545.061</b>	<b>1.382.150</b>	<b>62.377.825</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la CAV para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino.

Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenida a partir de los costes de referencia del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, número de viviendas de la promoción, número de plantas de la edificación, superficie útil media de las viviendas, calidades y ubicación en centro histórico. El BR, según criterio de la CAM, se ha estimado en un 70% del SR.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Principales Conclusiones

### LOCALIZACIÓN

Aproximadamente un 36% de la edificabilidad del lote 3 se ubica en **localizaciones con menos demanda de alquiler tradicional** (Silla, Gandía...) y lejos de las capitales de provincia. Ubicaciones en **proceso de consolidación**, algunos suelos todavía no han completado la totalidad de gestiones urbanísticas. Algunas parcelas cuentan con escasa edificabilidad, permitiendo desarrollos con muy pocas unidades y por tanto poco eficientes.

**Diferentes ubicaciones y tipologías de mercado de alquiler dentro de un mismo lote**, lo que limita el número de potenciales interesados en dicho lote.

### VOLUMEN DE INVERSIÓN

**Ticket promedio de aproximadamente 53M€** de inversión por lote.

### PRODUCTO

Aproximadamente un **96% de la edificabilidad** del programa es para la construcción de **vivienda plurifamiliar**. El tamaño de las promociones resultantes (64 unidades de media) puede limitar el interés, puesto que **las promociones de menos de 100 unidades y menos de 6.000m<sup>2</sup> construidos son objetivamente menos eficientes**. Obligación de incluir anejos (garaje) pero flexibilidad en las amenities exigidas.

### RENTAS

Rentas esperadas en el **entorno de los 6,6 €/m<sup>2</sup>c/mes de media** en el portfolio. En este importe ya se incluye el porcentaje correspondiente a los **anejos, a lo que puede sumarse la repercusión OpEx hasta un 20%**.

**Rentas base máximas y rentas de contrato son actualizables anualmente según IGC**, inferior al IPC en contexto inflacionista.

### YIELDS

En la hipótesis de un 100% de ocupación durante todo el periodo de explotación y considerando las rentas base máximas permitidas en la actualidad, el promedio del portfolio obtiene **una yield bruta sobre coste en el entorno del 5,2%**. Considerando unos gastos no recuperables de un 25%, su **yield neta sobre costes es del entorno del 4,7%**. **Los costes no tienen en cuenta el porcentaje correspondiente a ayudas que llegaría a percibirse**.

### RESULTADOS

Debido a la localización específica de las parcelas de los lotes, a la estructura de los mismos y a las rentabilidades que podrían llegar a obtenerse, sólo se ha presentado **una oferta**, por parte de **Urbania/Visoren**.

# Plan Vive Com. Valenciana II

## Aspectos Positivos y a Mejorar

### Aspectos Positivos

- El **plazo de vigencia** del derecho de superficie, **55 años, prorrogable 15 años más.**
- Los derechos de superficie **pueden hipotecarse y transmitirse** previa autorización de la Generalitat Valenciana.
- Se puede incrementar el importe de la renta con la **repercusión de los gastos de comunidad, IBI y tasas municipales** (hasta un 20%).
- Los **suministros pueden repercutirse** a los inquilinos, sin límite.
- Las **garantías provisionales** exigidas son **bajas** (15.000€ por lote).
- No se definen las **amenities ni equipamientos mínimos**, lo que permite más flexibilidad al promotor.
- Ayudas por parte de los fondos **Next Generation**, que permiten reducir los costes de promoción de los inmuebles e **incrementar la rentabilidad de la promoción.**
- **Inversión promedio por lote superior a los 53M€**, adecuada para un importante número de interesados.

### Aspectos a Mejorar

- El superficiario ha de desembolsar un **canon anual por cada uno de los lotes** que se adjudique.
- La **estructura del portfolio es mejorable.** En un mismo lote se agrupan parcelas en municipios con muy diferentes mercados de alquiler (Valencia capital, Gandía, Silla).
- Promociones de **pequeño tamaño** (< 100 unidades), con gestión menos eficiente. Algunas parcelas están destinadas a la construcción de **vivienda unifamiliar.**
- Tanto la renta base máxima como la renta de los contratos se **actualiza mediante el Índice de Garantía de Competitividad** y no mediante el IPC. El IPC refleja la variación anual más realista experimentada por los precios a la que tendrán que hacer frente los promotores durante la vida útil de la explotación. **La actualización a partir de índices diferentes, como el IGC, ocasiona pérdidas al promotor en los periodos inflacionistas** que se experimenten durante la explotación. El IPC ha llegado a superar el 10% en 2022 mientras el valor máximo alcanzado por el IGC ha sido 8,6% (Oct. 2022).



05

Plan Vive Ayto. Málaga

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Introducción

*El Ayto. de Málaga también ha preparado su Plan de Vivienda. La licitación se ha planteado a partir de una subvención de 26M€ concedida a Somuvima (Sociedad Municipal de la Vivienda de Málaga), como parte de la línea 6 del Plan Ecovivienda, el mecanismo ideado por la Junta de Andalucía para la gestión de los fondos europeos Next Generation en materia de vivienda. Consiste en la adjudicación del derecho de superficie de un único lote de 4 parcelas ubicadas en SUPT. 8. Universidad calificadas como residencial protegido. Se estructura mediante el régimen de derecho de superficie, por 75 años.*

**SUPT. 8. Universidad** es un área de suelo urbano consolidado que corresponde con una de las zonas de expansión natural de la ciudad, hacia el oeste, junto a lo que será la futura ampliación de la Universidad de Málaga y los terrenos donde se ubicaría la futura Expo. Engloba un total de 530 unidades plurifamiliares y 53.422m<sup>2</sup> edificables. El volumen de inversión estimado para todo el lote son 78,10M€.

La zona todavía requiere una **inversión significativa a nivel infraestructuras y comunicaciones**, junto a los Asperones, pero dada su cercanía al centro de la ciudad y su situación junto a varios polígonos logísticos, puede haber un gran número de potenciales interesados en los terrenos para desarrollar proyectos Build to Rent.

Desde las consideraciones iniciales, se han **modificado ciertas condiciones** para tratar de hacer más interesante el portfolio a potenciales licitadores. Principalmente, se han retocado las **condiciones de solvencia** exigidas; se ha permitido la posibilidad de **ceder la explotación de la promoción** a terceros, así como **hipotecar el derecho de superficie**, y se ha modificado el **plazo de duración del derecho, de 50 a 75 años**.

El programa se encuentra en fase de licitación, habiendo recibido ofertas por parte de Culmia y de Lagoom Living.

Aunque las premisas reflejadas en los pliegos permiten bastante flexibilidad en relación a los proyectos, se limita considerablemente el umbral máximo de ingresos de las familias que pueden optar a estas viviendas y consecuentemente, la renta máxima a percibir. Este factor puede influir en la decisión de los licitadores al tener relación directa con la rentabilidad que obtendrían.

Lote	No. Parcelas	Ubicaciones	No. Viviendas	No. Parkings	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Volumen Inversión Estimado (€)
1	4	SUP. T.8. Universidad (Málaga)	530	530	53.422	78.102.166
	<b>4</b>		<b>530</b>	<b>530</b>	<b>53.422</b>	<b>78.102.166</b>

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Principales Características



### ESTRUCTURA DEL PROCESO



**Derecho de superficie a 75 años.**



**Periodo recepción de ofertas:** 70 días.



**Canon:** No.



**Requisitos de acceso a inquilinos:** **R3:** 5,5 IPREM (46.200€/año); **Resto Parcelas:** 2,5 IPREM (21.000€/año).



### PRODUCTO



**Parking:** Obligatorio. Renta repercutible al inquilino.



**Trastero:** Opcional. Renta repercutible al inquilino.



**Amenities obligatorias.** Flexibilidad en su instalación, valorable según criterios de adjudicación.



**Equipamiento cocina:** No se especifica.



**Instalación AC y climatización:** No se especifica.



**No se especifica mínimo de viviendas adaptadas**

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Principales Características



### CONDICIONES ECONÓMICAS



**Financiación por parte de la administración:** Posibilidad de recibir ayudas estatales.



**Gastos comunes:** Repercutibles al inquilino.



**IBI y tasas municipales:** Repercutibles al inquilino.



**Suministros y consumos:** Repercutibles al inquilino, sin importe máximo.



**Renta base máxima:** Módulos máximos de alquiler establecidos por la Junta Andalucía, según régimen.



**Actualización renta:** Renta base indexada anualmente a IPC. Contratos indexados anualmente a IGC.



### REQUISITOS A LICITADORES



#### Garantías:

- **Garantía:**
  - **3M€**, hasta obtener calificación definitiva.
  - **500.000€** desde la calificación definitiva hasta fin de derecho.



#### Solvencia técnica:

- Experiencia en **gestión del alquiler** de al menos **50 viviendas** y un **edificio completo** destinado a alquiler de al menos 10 viviendas **en los últimos 3 años**. Seguros en vigor.



#### Solvencia económica:

- **Personas físicas:** acreditación de la capacidad económica necesaria, cumplimiento de los compromisos de reembolso de crédito de los dos últimos ejercicios, capacidad de reembolso de créditos para este contrato.
- **Personas jurídicas:** Cifra de **negocio superior a 1,5M€** en los tres últimos ejercicios en el ámbito de **explotación de viviendas en alquiler**.

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Principales Características



### CRITERIOS DE SELECCIÓN



#### Criterios de adjudicación mediante juicio de valor (Máx. 45 pts – Necesario obtener mín. 15 pts).

- Propuesta de Intervención Social, Comunitaria y Educativa (Máx. 10 puntos).
- Propuesta de Gestión y Mantenimiento del Edificio (Máx. 10 puntos).
- Propuesta Arquitectónica (Máx. 25 puntos).



#### Criterios cuantificables automáticamente: (Máx. 55 puntos).

##### Descuento sobre el alquiler máximo: Máx. 35 puntos:

- Se asignarán 0,50 puntos por cada céntimo de bajada sobre la cuantía máxima. Esta disminución ha de aplicarse a TODAS las parcelas.

##### Locales destinados a planes de intervención social, comunitarios y educativos. Máx. 20 puntos.

- Se asignarán 0,05 puntos por cada metro cuadrado útil de local disponible.



### PLAN DE CAPEX



#### Obligatorio. No repercutible al inquilino.

Inspecciones, comprobaciones y en su caso, sustituciones de estructura, fachadas, divisiones, cubiertas, aislamientos, acabados, saneamiento, fontanería, electricidad, telefonía, TV, ascensores, protección antincendios, gas, instalaciones térmicas, agua caliente sanitaria, paneles solares, ventilaciones y urbanización interior.

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Composición de Portfolio

La licitación engloba un total de cuatro parcelas agrupadas en **un único lote**, con **una edificabilidad total de 53.422 m<sup>2</sup>** y un promedio de 13.356 m<sup>2</sup> edificables por parcela.

El pliego de condiciones de la licitación estipula los siguientes requisitos para las rentas máximas exigidas para acceder a estas viviendas:

- **Parcela R3** del SUPT.8 "Universidad" - Precio Limitado.
- **Parcela R11** del SUPT.8 "Universidad" - a elección del superficiario si bien 54 de las viviendas serán destinadas a familias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,5 IPREM (21.000€/año).
- **Parcela R12** del SUPT.8 "Universidad" - a elección del superficiario con 100% de las viviendas serán destinadas a familias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,5 IPREM (21.000€/año).
- **Parcela R15** del SUPT.8 "Universidad" - a elección del superficiario con 100% de las viviendas serán destinadas a familias con ingresos familiares ponderados que no superen 2,5 IPREM (21.000€/año).

Según lo especificado en el pliego de condiciones de la licitación, la parcela R3 ha de seguir el régimen específico de Precio Limitado. En el resto de parcelas, el régimen será a elección del superficiario, teniendo en consideración que 54 viviendas en el caso de la parcela R-11 y el 100% de las viviendas en el caso de las parcelas R-12 y R-15 habrán de reservarse para familias con una renta inferior a 2,5 IPREM.

Bajo estas condiciones, entendemos que la renta máxima más adecuada en esos casos para mantener un esfuerzo teórico por debajo del 30%, sería equiparable a la máxima estipulada para viviendas de régimen especial.

Lote 1	No. Municipio	Parcela	Zona	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estimada (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estimada (m <sup>2</sup> )
	1	Málaga	R-3	1	62	62	62	6.525	5.742
2	R-11		1	175	175	175	17.552	15.446	19.307
3	R-12		1	202	202	202	20.205	17.780	22.226
4	R-15		1	91	91	91	9.140	8.043	10.054
<b>Lote 1</b>				<b>530</b>	<b>530</b>	<b>530</b>	<b>53.422</b>	<b>47.011</b>	<b>58.764</b>

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Análisis de Mercado

### Renta Máxima Alquiler Protegido

La **renta máxima base** se determina **aplicando al Valor Máximo Legal, el coeficiente máximo de alquiler de 4% anual**. El Valor Máximo Legal varía según la zona geográfica en que se encuentra la promoción (Grupo 1, 2, 3 o 4) y el régimen al que se adscriba (Régimen Especial, Régimen General o Precio Limitado). Además, cada licitador puede ofertar un **descuento en la renta** propuesta para **el lote** en su oferta económica, que debe mantenerse para todas las parcelas del mismo. La renta máxima se calcula de la siguiente forma, según el caso:

**Cálculo del Módulo Ponderado** = 760 (Mód. Básico) x Coeficiente Territorial

**Cálculo del Precio de Referencia** = Mod. Ponderado x Precio Referencia

**Renta de Alquiler** = Máx. 4% sobre Precio Referencia

	Málaga Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
<b>Coef. Territorial</b>	1,45	1,30	1,15	1,07
	<b>Rég. Especial</b>	<b>Rég. General</b>		<b>Pre. Limitado</b>
<b>Precio Ref.</b>	1.653	1.873		2.204
	<b>Rég. Especial</b>	<b>Rég. General</b>		<b>Pre. Limitado</b>
<b>Precio Alquiler</b>	5,5	6,2		7,3

- El precio de referencia debe multiplicarse por la **superficie útil de la vivienda**. Puede incluirse la superficie útil de zonas comunes hasta un máximo del 30% de la superficie privativa y con una **superficie útil total máxima de 90m<sup>2</sup>** por unidad.
- **Trastero y plaza de garaje vinculada: 60% del módulo** por la superficie útil, que no podrá ser superior a 8m<sup>2</sup> y 25m<sup>2</sup> respectivamente.
- El licitador que oferte **mayor descuento** sobre el coeficiente máximo de alquiler, obtendrá **mayor puntuación en el baremo**, a razón de 0,50 puntos por cada céntimo de bajada sobre la cuantía máxima. Los locales comerciales y las plazas de aparcamiento no vinculadas no están sujetas a limitación en la renta.
- Las rentas base máximas y las rentas de contrato se **actualizarán a IPC anualmente**.
- Estos importes pueden incrementarse con la repercusión de OpEx.

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Análisis de Mercado

### Alquiler de Vivienda Libre

La zona en que se ubican las parcelas incluidas en la licitación no cuenta con ninguna promoción en alquiler que permita analizar el comportamiento de los precios. Se ha realizado un análisis de los precios de alquiler de vivienda libre en la zona de Teatinos, que es la más cercana, con promociones de reciente construcción y de características similares a lo que entendemos se buscará que tengan las de Universidad.

Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Málaga	1.041	58	17,9	1.062	102	10,4	1.124	101	11,1	1.076	65	16,5	53	25	2,1
	1.041	58	17,9	1.062	102	10,4	1.124	101	11,1	1.076	65	16,5	53	25	2,1

### Comparativa Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que en estos municipios, las rentas de alquiler protegido son, en promedio, un 62% inferiores a las de mercado libre, puesto que se trata de zonas donde la oferta existente es significativamente inferior a la demanda, cada vez más creciente.

Barrio	Alquiler Libre							Alquiler Protegido					Comparativa Protegido Vs. Libre		
	Vivienda		Parking		Total	Vivienda		Parking		Total	Vivienda	Parking	Total		
	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	%	%	%
Málaga	1.076	65	16,5	53	2,1	1.129	332	65	5,1	96	3,8	428	-69%	80%	-62%
	1.076	65	16,5	53	2,1	1.129	332	65	5,1	96	3,8	428	-69%	80%	-62%

### Esfuerzo Teórico Alquiler Protegido Vs. Libre

Barrio	Variables Socioeconómicas			Alquiler Libre		Alquiler Protegido		Protegido Vs. Libre
	Población de Referencia	Renta Neta Disponible (€)	Renta Neta Mensual (€/mes)	Precio Medio Alquiler (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Precio Medio Alquiler (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Esfuerzo Teórico (bps)
Málaga	579.076	31.193	2.599	1.129	43%	428	16%	-2696 bps
	579.076	31.193	2.599	1.129	43%	428	16%	-2696 bps

Fuente: Idealista, INE & AEAT. Las superficies reflejadas para vivienda libre corresponden al promedio de los anuncios listados de cada una de las tipologías.

Los datos de superficie (m<sup>2</sup>) y de renta unitaria (€/m<sup>2</sup>) de vivienda hacen referencia a la superficie construida con zonas comunes.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote

# Municipio Parcela	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos	
	SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€	
1	R-3	7.178	2.356	9.534	5.742	1.550	496	7,3	4,4	4,4	506.215	81.989	26.236	7,1	614.440	543.779
2	Málaga R-11	19.307	6.650	25.957	15.446	4.375	1.400	5,5	3,3	3,3	1.019.420	173.250	55.440	5,4	1.248.110	1.104.577
3	R-12	22.226	7.676	29.902	17.780	5.050	1.616	5,5	3,3	3,3	1.173.506	199.980	63.994	5,4	1.437.480	1.272.170
4	R-15	10.054	3.458	13.512	8.043	2.275	728	5,5	3,3	3,3	530.851	90.090	28.829	5,4	649.770	575.046
		<b>58.764</b>	<b>20.140</b>	<b>78.904</b>	<b>47.011</b>	<b>13.250</b>	<b>4.240</b>	<b>6,0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3.229.992</b>	<b>545.309</b>	<b>174.499</b>	<b>5,6</b>	<b>3.949.800</b>	<b>3.495.573</b>

# Municipio Parcela	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	%	%	
1	R-3	828	497	21%	7.115.493	1.494.253	8.609.746	860.975	9.470.721	6,5%	5,7%
2	Málaga R-11	828	497	21%	19.295.673	4.052.091	23.347.764	2.334.776	25.682.541	4,9%	4,3%
3	R-12	828	497	21%	22.222.590	4.666.744	26.889.334	2.688.933	29.578.268	4,9%	4,3%
4	R-15	828	497	21%	10.045.557	2.109.567	12.155.124	1.215.512	13.370.637	4,9%	4,3%
		<b>828</b>	<b>497</b>	<b>21%</b>	<b>58.679.313</b>	<b>12.322.656</b>	<b>71.001.969</b>	<b>7.100.197</b>	<b>78.102.166</b>	<b>5,1%</b>	<b>4,5%</b>

Según lo especificado en el pliego de condiciones de la licitación, la parcela R3 ha de seguir el régimen específico de Precio Limitado. En el resto de parcelas, el régimen será a elección del superficiario, teniendo en consideración que 54 viviendas en el caso de la parcela R-11 y el 100% de las viviendas en el caso de las parcelas R-12 y R-15 habrán de reservarse para familias con una renta inferior a 2,5 IPREM. Bajo estas condiciones, entendemos que el régimen más adecuado para mantener un esfuerzo teórico por debajo del 30%, sería el denominado Régimen Especial.

*Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la Junta de Andalucía para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).*

*PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de la Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, incrementados en un 19% de GG y BI. Estos costes tienen en cuenta, entre otros aspectos: tipo de edificación, situación geográfica, nivel de acabados y dificultad en el acceso. El BR, según criterio del COA Málaga, se ha estimado en un 60% del SR.*

*Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos.*

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Principales Conclusiones

### LOCALIZACIÓN

Parcelas ubicadas en la zona **SUPT. 8. Universidad**, una de las zonas de **expansión natural de la ciudad**, ubicada hacia el oeste, junto a lo que será la futura ampliación de la Universidad de Málaga y los terrenos de la futura Expo. Zona que todavía **requiere inversión a nivel infraestructuras** y comunicaciones, junto a los Asperones, pero cercana al centro de la ciudad y junto a varios polígonos logísticos, lo que puede incrementar el **número de potenciales interesados** en los terrenos para desarrollar proyectos Build to Rent.

### VOLUMEN DE INVERSIÓN

El volumen de inversión estimado es de **72,8M€**, que puede cubrir el ticket objetivo de un importante número de potenciales licitadores. Las condiciones no estipulan el abono de ningún canon para la adjudicación de los lotes por lo que se reduce el desembolso a realizar.

### PRODUCTO

Parcelas de **uso residencial protegido**, para construcción de **vivienda plurifamiliar**. Precios máximos regulados por la Junta de Andalucía. **Mix** de viviendas, amenities y servicios **flexibles**, según criterio promotor, con posibilidad de **repercutir renta y gastos**.

### RENTAS

Rentas esperadas en el **entorno de los 5,6 €/m<sup>2</sup>c/mes de media** en el portfolio, incluyendo importes correspondientes a anejos. Éstas pueden **incrementarse** mediante la **repercusión de OpEx**. Las rentas base máximas se incrementan anualmente a IPC pero las rentas de contrato se actualizan según IGC. El IPC refleja la variación anual más realista experimentada por los precios a la que tendrán que hacer frente los promotores durante la vida útil de la explotación (costes construcción, suministros...) **La actualización a partir de índices diferentes, como el IGC, ocasiona pérdidas al promotor en los periodos inflacionistas que se experimenten durante la explotación, porque sus gastos sí se actualizan a IPC**. El IPC ha llegado a superar el 10% en 2022, mientras el valor máximo del IGC ha sido del 8,6%.

### YIELDS

En la hipótesis de un 100% de ocupación durante todo el periodo de explotación y considerando las rentas base máximas permitidas en la actualidad para un esfuerzo teórico inferior al 30%, el promedio del portfolio obtiene **una yield bruta sobre coste en el entorno del 5,1%**. Considerando unos gastos no recuperables de un 25%, su **yield neta sobre costes se situaría en el entorno del 4,5%**.

### RESULTADOS

Dos licitadores. Culmia y Lagoom Living.

# Plan Vive Ayto. Málaga

## Aspectos Positivos y a Mejorar

### Aspectos Positivos

- Lote muy concentrado que permite una **organización y un desarrollo muy eficientes**.
- Duración del **derecho de superficie de 75 años**.
- Posibilidad de **transmitir e hipotecar el derecho**, previa autorización.
- Puede repercutirse **renta adicional por los anejos** vinculados a las viviendas.
- Posibilidad de **repercutir gastos de comunidad**, los **consumos de ZZCC, IBI y tasas** municipales al inquilino.
- **Flexibilidad en las amenities e instalaciones a desarrollar**, permitiendo mayor eficiencia e incrementando la rentabilidad.
- **Renta base máxima indexada a IPC**.
- **Inversión superior a 78M€**.

### Aspectos a Mejorar

- **Ubicación todavía en proceso de consolidación**. No obstante, una de las zonas de expansión natural de Málaga, junto a la futura ampliación de la universidad.
- Renta promedio de **5,6€/m<sup>2</sup>c/mes**, incluyendo importe correspondiente a anejos. Para obtener **rentabilidades dentro de los rangos mínimos** para los inversores en este segmento en la situación actual, **las rentas han de situarse por encima de los 8€/m<sup>2</sup>constr/mes** incluyendo anejos
- El **porcentaje de viviendas reservadas a inquilinos con rentas inferiores a 2,5 veces IPREM** (21.000€/año). **es elevado** y limita la rentabilidad obtenida. El nivel de renta de los **inquilinos debe responder a la oferta a promover**. Para una vivienda de 90m<sup>2</sup>u de superficie media, **el nivel de ingresos mínimo** para sufragar una renta de 9€/m<sup>2</sup>constr/mes y que el esfuerzo teórico de los inquilinos no supere el 30%, **es de 4,5 veces IPREM** (37.800€/año).
- **Las rentas de contrato** han de **actualizarse anualmente según IGC**, inferior a IPC en contexto inflacionista. El IPC refleja la variación anual más realista experimentada por los precios a la que tendrán que hacer frente los promotores durante toda la vida útil de la explotación (costes construcción, suministros...) **La actualización a partir de índices diferentes, como el IGC, ocasiona pérdidas al promotor en los periodos inflacionistas que se experimenten durante la explotación**. El IPC ha llegado a superar el 10% en 2022, mientras el IGC máximo sólo ha alcanzado el 8,6%.



06

# Plan Vive Andalucía

# Plan Vive Andalucía

## Introducción

La Junta de Andalucía ha convocado un procedimiento abierto de adjudicación de varios derechos de superficie sobre bienes inmuebles titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) para la promoción, construcción y gestión de viviendas protegidas en alquiler social. La licitación fue publicada el 20 de abril de 2023, siendo la fecha límite de presentación de ofertas el 16 de junio de 2023.

El procedimiento se estructura mediante la figura del **derecho de superficie**, donde AVRA cede las parcelas de uso residencial por **75 años, no prorrogables**, en los que se incluye el periodo correspondiente a la construcción de los inmuebles. El adjudicatario ha de abonar un canon anual, establecido para cada lote y actualizado anualmente, durante todos los años que dure el derecho.

El derecho puede hipotecarse para costear las obras de construcción del edificio y cederse una vez transcurridos cinco años de explotación. Este paquete engloba un total de 24 parcelas en diferentes ubicaciones, agrupadas en 13 lotes:

Lote	No. Parcelas	Ubicaciones	No. Viviendas	No. Parkings	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Volumen Inversión Estimado (€)
1	4	Jerez de la Frontera	74	74	6.778	11.662.767
2	4	Jerez de la Frontera	72	72	6.578	11.095.808
3	1	Jerez de la Frontera	36	36	3.312	5.439.284
4	1	Jerez de la Frontera	36	36	3.312	5.439.284
5	1	San Roque	43	43	3.980	6.902.571
6	2	San Roque	134	134	13.568	15.277.029
7	1	Granada	89	89	8.363	14.056.305
8	1	Granada	203	203	19.060	31.811.181
9	1	Huelva	29	29	2.720	4.530.313
10	1	Huelva	75	75	7.035	12.069.234
11	1	Huelva	100	100	9.380	15.331.534
12	4	Lepe	100	100	8.888	14.901.520
13	1	Algarrobo	48	48	4.092	6.941.160
	<b>23</b>		<b>1.039</b>	<b>1.039</b>	<b>97.066</b>	<b>155.457.990</b>

# Plan Vive Andalucía

## Principales Características



### ESTRUCTURA DEL PROCESO



**Derecho de superficie a 75 años.**



**Periodo recepción de ofertas:** Dos meses.



**Canon:** Sí. Canon anual establecido para cada uno de los lotes, actualizado anualmente según IGC.



**Requisitos de acceso a inquilinos:** **RE:** 2,5 IPREM (21.000€/año). **RG:** 4 IPREM (33.600€/año).  
**PL:** 5,5 IPREM (46.200€/año).



### PRODUCTO



**Parking:** Obligatorio. Renta repercutible al inquilino.



**Trastero:** Opcional. Renta repercutible al inquilino.



**Amenities obligatorias:** No se especifica.



**Equipamiento cocina:** No se especifica.



**Instalación A/C y climatización:** No se especifica.



**No existe porcentaje mínimo de vivienda adaptada. Puntos adicionales en el baremo.**

# Plan Vive Andalucía

## Principales Características



### CONDICIONES ECONOMICAS



**Financiación por parte de la administración:** Posibilidad de recibir ayudas estatales y autonómicas.



**Gastos comunes:** Repercutibles al inquilino.

- Límite Máx. 20% de renta.



**IBI y tasas municipales:** Repercutibles al inquilino.



**Suministros y consumos:** Repercutibles al inquilino, sin importe máximo.



**Renta base máxima:** Módulos máx. de alquiler de la Junta Andalucía, según régimen y ubicación.



**Actualización renta:** Renta base indexada anualmente a IPC. Contratos indexados anualmente a IGC.



### REQUISITOS A LICITADORES



#### Garantías:

- **Garantía Provisional:** Según lote, con un importe promedio de 70.813€.
- **Garantía Final:** Según lote, con un importe promedio de 497k€. Se reduce al 3% del PEC al obtenerse licencia de 1ª ocupación y calificación definitiva.



#### Solvencia técnica:

- Construcción y gestión de viviendas en alquiler de al menos **dos edificios en los últimos 10 años**, con la construcción ya terminada.
- **Gestión del mismo número de viviendas en alquiler** a las estimadas para los lotes a los que se oferte **en los últimos 10 años**.
- Adscripción de un **equipo de gestión diferente para cada lote adjudicado** con técnicos con las titulaciones académicas correspondientes.



#### Solvencia económica:

- En los últimos tres ejercicios fiscales, haber contado con un **volumen anual de negocio superior a 2 veces** el sumatorio de **valor de tasación** de los bienes correspondientes a los lotes a los que opte.

# Plan Vive Andalucía

## Principales Características



### CRITERIOS DE SELECCIÓN

- Se pueden presentar ofertas por uno, varios o todos los lotes.



### Precio de alquiler de las viviendas: (Máx. 50 puntos)

- Se asignará la máxima valoración (50 puntos) a la oferta que proponga la mayor reducción en la renta a abonar respecto a las rentas máximas establecidas para las viviendas de promoción pública en alquiler.
- El resto de ofertas se valorará proporcionalmente.
- Se valorará con 0 puntos aquellas ofertas que no incluyan reducción en la renta.
- El porcentaje de reducción ofertado ha de ser el mismo para las viviendas como para sus anejos vinculados.



### No. de viviendas destinadas a personas de especial protección (Máx. 30 puntos)

- Se asignará la máxima valoración (30 puntos) a la oferta que realice mayor porcentaje de viviendas destinadas a personas de especial protección.
- El resto de ofertas se valorará proporcionalmente.
- Se valorará con 0 puntos aquellas ofertas que no incluyan reducción en la renta.
- Obtendrá 20 puntos adicionales la oferta que destine el 50% del porcentaje ofrecido a familias numerosas o a personas con necesidad de vivienda adaptada.



### PLAN DE CAPEX



### Obligatorio. No repercutible al inquilino.

- Conforme a lo previsto en el "Manual general para el uso, mantenimiento y conservación de edificios destinados a viviendas" (Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Conserjería de Vivienda y Ordenación del Territorio).
- Debe garantizarse asimismo la accesibilidad, el correcto funcionamiento de las instalaciones y los suministros, la limpieza general de las zonas comunes, el control de plagas y la realización de labores de conservación de las zonas ajardinadas.

# Plan Vive Andalucía

## Composición de Portfolio

### Provincia de Cádiz

Lote	Municipio	No. Viv.	Edificab. (m <sup>2</sup> )
1	Jerez de la Frontera	74	6.778
2	Jerez de la Frontera	72	6.578
3	Jerez de la Frontera	36	3.312
4	Jerez de la Frontera	36	3.312
5	San Roque	43	3.980
		14	1.267
6	San Roque	60	6.150
		60	6.150
<b>Total</b>		<b>395</b>	<b>37.528</b>

### Provincia de Málaga

Lote	Municipio	No. Viv.	Edificab. (m <sup>2</sup> )
13	Algarrobo	48	4.092
<b>Total</b>		<b>48</b>	<b>4.092</b>

### Provincia de Granada

Lote	Municipio	No. Viv.	Edificab. (m <sup>2</sup> )
7	Granada	89	8.363
8	Granada	203	19.060
<b>Total</b>		<b>292</b>	<b>27.423</b>

### Provincia de Huelva

Lote	Municipio	No. Viv.	Edificab. (m <sup>2</sup> )
9	Huelva	29	2.720
10	Huelva	75	7.035
11	Huelva	100	9.380
12	Lepe	100	8.888
<b>Total</b>		<b>304</b>	<b>28.023</b>



# Plan Vive Andalucía

## Composición de Portfolio

El portfolio se compone de **trece lotes**, con las siguientes parcelas:

Lote	No. Parcela	Municipio	Ubicación	Sup. Registral (m <sub>2</sub> )	No. Viv.	No. Parkings	No. Trasteros	Edificab. (m <sup>2</sup> )	Sup. Útil Estim. (m <sup>2</sup> )	Sup. Constr. Estim. (m <sup>2</sup> )	Canon	Garantía Prov.	Garantía Definitiva
1	1	Jerez de la Frontera	Obispo Cirada	420	74	74	74	6,778	5,965	7,456	16,524	61,966	413,105
	2			420									
	3			864									
	4			888									
2	5	Jerez de la Frontera	Obispo Cirada	378	72	72	72	6,578	5,789	7,236	16,020	60,074	400,490
	6			378									
	7			884									
	8			884									
3	9	Jerez de la Frontera	Escritor Ben Jonson	1,440	36	36	36	3,312	2,915	3,643	6,186	23,198	154,654
4	10	Jerez de la Frontera	Escritor Ben Jonson	1,440	36	36	36	3,312	2,915	3,643	6,186	23,198	154,654
5	11	San Roque	SR 12 Avda. Tercer Centenario	1,600	43	43	43	3,980	3,502	4,378	12,411	46,542	310,277
6	12	San Roque	SR 12 Avda. Tercer Centenario	488	14	14	14	1,267	1,115	1,394	36,437	136,638	910,923
	13		SR 13 - Camino Almendral	5,977	60	60	60	6,150	5,412	6,765			
					60	60	60	6,150	5,412	6,765			
7	14	Granada	PP-E2 - La Azulejera	3,152	89	89	89	8,363	7,359	9,199	23,264	87,238	581,589
8	15	Granada	PP-E2 - La Azulejera	6,302	203	203	203	19,060	16,773	20,966	49,964	187,366	1,249,106
9	16	Huelva	PERI-10 San Antonio	1,327	29	29	29	2,720	2,394	2,992	6,614	24,803	165,355
10	17	Huelva	PP Sector 8 Seminario	2,558	75	75	75	7,035	6,191	7,739	21,803	81,761	545,073
11	18	Huelva	PP2 Parque Moret	3,284	100	100	100	9,380	8,254	10,318	18,927	70,976	473,171
12	19	Lepe	Sector Las Carreras	1,232	100	100	100	8,888	7,822	9,777	20,978	78,667	524,447
	20			1,192									
	21			1,192									
	22			1,027									
13	23	Algarrobo	Sector AUL-2 Pantano Oliveros	4,217	48	48	48	4,092	3,601	4,501	10,171	38,141	254,273

Los datos de edificabilidad y número de viviendas de cada parcela han sido obtenidos del pliego de condiciones particulares de la licitación. En el caso de los anejos, se ha buscado el máximo aprovechamiento en la línea que seguiría un promotor. Las superficies útil y construida han sido estimadas mediante ratios estándar del sector según la tipología de la promoción. El coeficiente de paso entre edificabilidad y superficie construida con comunes es 1,1. La relación entre superficie útil y superficie construida con elementos comunes es de 1,25.

# Plan Vive Andalucía

## Análisis de Mercado

### Renta Máxima Alquiler Protegido

La **renta máxima base** se determina **aplicando al Valor Máximo Legal, el coeficiente máximo de alquiler de 4% anual**. El Valor Máximo Legal varía según la zona geográfica en que se encuentra la promoción (Grupo 1, 2, 3 o 4) y el régimen al que se adscriba (Régimen Especial, Régimen General o Precio Limitado). Además, cada licitador puede incluir un **porcentaje de descuento en la renta** en su oferta económica, que debe ser único tanto para las viviendas como para sus anejos vinculados. La renta máxima se calcula de la siguiente forma, según el caso:

	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
<b>Cálculo del Módulo Ponderado</b> = 760 (Mód. Básico) x Coeficiente Territorial	1,45	1,30	1,15	1,07
	Rég. Especial	Rég. General	Pre. Limitado	
<b>Cálculo del Precio de Referencia</b> = Mod. Ponderado x Precio Referencia	1,5	1,7	2	

**Renta de Alquiler** = Máx. 4% sobre Precio Referencia

- El precio de referencia debe multiplicarse por la **superficie útil de la vivienda**. Puede incluirse la superficie útil de zonas comunes hasta un máximo del 30% de la superficie privativa y con una **superficie útil total máxima de 90m<sup>2</sup>** por unidad.
- **Trastero y plaza de garaje vinculada: 60% del módulo** por la superficie útil, que no podrá ser superior a 8m<sup>2</sup> y 25m<sup>2</sup> respectivamente.
- El licitador que oferte **mayor descuento** sobre la renta máxima de alquiler, obtendrá la **máxima valoración en el baremo, 50 puntos**. El resto de las ofertas se valorará proporcionalmente. Los locales comerciales y las plazas de aparcamiento no vinculadas no están sujetas a limitación en la renta.
- Las rentas base máximas y las rentas de contrato se **actualizarán a IPC anualmente**.
- Estos importes pueden incrementarse con la repercusión de OpEx, hasta un máximo de un 20% del precio del alquiler mensual (no aplicable a los suministros ordinarios).

# Plan Vive Andalucía

## Análisis de Mercado

### Alquiler de Vivienda Libre

Se ha realizado un análisis de los precios de alquiler de vivienda libre en los distintos municipios en que se ubican las parcelas del Plan atendiendo al número de dormitorios. En aquellos casos con variaciones sustanciales entre los barrios que los componen, se ha elaborado un estudio específico de cada una de las zonas.

Barrio	1 Dormitorio			2 Dormitorios			3 Dormitorios			Promedio			Parking		
	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Jerez de la Frontera</b> Obispo Cirada / Ben Jonson	637	66	<b>9,7</b>	721	77	<b>9,4</b>	728	96	<b>7,6</b>	695	80	<b>8,7</b>	66	25	<b>2,6</b>
<b>San Roque</b> Sector SR 12 - Sector SR 13	546	55	<b>9,9</b>	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	1.095	116	<b>9,4</b>	821	86	<b>9,6</b>	70	25	<b>2,8</b>
<b>Granada</b> PP-E2 - La Azulejera	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	721	90	<b>8,0</b>	812	110	<b>7,4</b>	767	100	<b>7,7</b>	55	25	<b>2,2</b>
<b>Huelva</b> PERI-10 - PP Sector 8 - PP2	610	66	<b>9,2</b>	730	92	<b>7,9</b>	763	103	<b>7,4</b>	701	87	<b>8,1</b>	62	25	<b>2,5</b>
<b>Lepe</b> Sector Las Carreras	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	544	75	<b>7,3</b>	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	544	75	<b>7,3</b>	48	25	<b>1,9</b>
<b>Algarrobo</b> Sector AUL-2 Pantano Oliveros	564	55	<b>10,3</b>	795	79	<b>10,1</b>	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>	680	67	<b>10,1</b>	62	25	<b>2,5</b>
	<b>589</b>	<b>61</b>	<b>9,7</b>	<b>702</b>	<b>83</b>	<b>8,5</b>	<b>850</b>	<b>106</b>	<b>8,0</b>	<b>701</b>	<b>82</b>	<b>8,5</b>	<b>61</b>	<b>25</b>	<b>2,4</b>

Fuente: Idealista.

Las superficies reflejadas corresponden al promedio de los anuncios listados de cada una de las tipologías, haciendo referencia a la superficie construida con elementos comunes.

# Plan Vive Andalucía

## Análisis de Mercado

### Comparativa Alquiler Protegido Vs. Libre

La comparativa demuestra que las rentas de alquiler protegido son, en promedio, un 46% inferiores a las de mercado libre, lo que permite reducir el esfuerzo teórico de las familias un promedio del 23%.

	Barrio	Régimen	Alquiler Libre						Alquiler Protegido						Protegido vs. Libre		
			Vivienda		Parking		Total	Vivienda		Parking		Total	Vivienda	Parking	Total		
			€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€	%	%	€
Jerez de la Frontera	Obispo Cirada	VP PL	695	80	<b>8,7</b>	66	<b>2,6</b>	<b>761</b>	371	80	<b>4,7</b>	87	<b>3,5</b>	<b>459</b>	-47%	32%	<b>-40%</b>
	Escritor Ben Jonson	VP RE	695	80	<b>8,7</b>	66	<b>2,6</b>	<b>761</b>	279	80	<b>3,5</b>	66	<b>2,6</b>	<b>344</b>	-60%	-1%	<b>-55%</b>
San Roque	Sector SR12	VP PL	821	86	<b>9,6</b>	70	<b>2,8</b>	<b>891</b>	451	86	<b>5,3</b>	99	<b>4,0</b>	<b>549</b>	-45%	41%	<b>-38%</b>
	Sector SR13	VP RG	821	86	<b>9,6</b>	70	<b>2,8</b>	<b>891</b>	383	86	<b>4,5</b>	84	<b>3,4</b>	<b>467</b>	-53%	20%	<b>-48%</b>
		VP RE	821	86	<b>9,6</b>	70	<b>2,8</b>	<b>891</b>	338	86	<b>4,0</b>	74	<b>3,0</b>	<b>412</b>	-59%	6%	<b>-54%</b>
Granada	PP-E2	VP RE	767	100	<b>7,7</b>	55	<b>2,2</b>	<b>822</b>	441	100	<b>4,4</b>	83	<b>3,3</b>	<b>523</b>	-42%	50%	<b>-36%</b>
Huelva	PERI-10 - Sector 8	VP PL	701	87	<b>8,1</b>	62	<b>2,5</b>	<b>763</b>	406	87	<b>4,7</b>	87	<b>3,5</b>	<b>493</b>	-42%	41%	<b>-35%</b>
	PP2 Parque Moret	VP RE	701	87	<b>8,1</b>	62	<b>2,5</b>	<b>763</b>	304	87	<b>3,5</b>	66	<b>2,6</b>	<b>370</b>	-57%	6%	<b>-52%</b>
Lepe	Sector Las Carreras	VP RG	544	75	<b>7,3</b>	48	<b>1,9</b>	<b>592</b>	276	75	<b>3,7</b>	69	<b>2,8</b>	<b>346</b>	-49%	44%	<b>-42%</b>
Algarrobo	Sector AUL-2	VP PL	680	67	<b>10,1</b>	62	<b>2,5</b>	<b>742</b>	291	67	<b>4,3</b>	81	<b>3,3</b>	<b>372</b>	-57%	31%	<b>-50%</b>
			<b>724</b>	<b>83</b>	<b>8,7</b>	<b>63</b>	<b>2,5</b>	<b>788</b>	<b>354</b>	<b>83</b>	<b>4,3</b>	<b>80</b>	<b>3,2</b>	<b>433</b>	<b>-51%</b>	<b>26%</b>	<b>-45%</b>

Los datos de superficie (m<sup>2</sup>) y de renta unitaria (€/m<sup>2</sup>) de vivienda hacen referencia a la superficie construida con zonas comunes.

Las rentas de alquiler protegido se determinan en función del régimen de protección otorgado por la Junta de Andalucía a cada parcela, en función de su ubicación el régimen al que se adscriben.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive Andalucía

## Análisis Socioeconómico

### Esfuerzo Teórico Alquiler Protegido Vs. Libre

El precio medio de alquiler de una vivienda y una plaza de garaje es, en promedio, 354€ (45%) más económico en el caso de alquileres protegidos con respecto a los libres a precio de mercado. Esta reducción en la renta equivale a una reducción de 1.909 bps en el esfuerzo económico a realizar por las familias de estas zonas para pagar el alquiler de su vivienda.

Barrio		Variables Socioeconómicas			Alquiler Libre		Alquiler Protegido		Protegido Vs. Libre
		Población Referencia	Renta Media Hogar	Renta Neta (€/mes)	Renta Promedio (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Renta Promedio (€/mes)	Esfuerzo Teórico (%)	Esfuerzo Teórico bps
Jerez de la Frontera	Obispo Cirada	212.730	27.078	1.805	761	42,2%	459	25,4%	-1676 bps
	Escritor Ben Jonson	212.730	27.078	1.805	761	42,2%	344	19,1%	-2311 bps
San Roque	Sector SR 12	33.018	29.946	1.996	891	44,6%	549	27,5%	-1709 bps
	Sector SR 13	33.018	29.946	1.996	891	44,6%	467	23,4%	-2122 bps
		33.018	29.946	1.996	891	44,6%	412	20,6%	-2397 bps
Granada	PP-E2	228.682	31.402	2.093	822	39,2%	523	25,0%	-1424 bps
Huelva	PERI-10 - Sector 8	141.854	29.158	1.944	763	39,3%	493	25,4%	-1389 bps
	PP2 Parque Moret	141.854	29.158	1.944	763	39,3%	370	19,0%	-2023 bps
Lepe	Sector Las Carreras	28.617	24.976	1.665	592	35,6%	346	20,8%	-1480 bps
Algarrobo	Sector AUL-2	6.625	21.651	1.443	742	51,4%	372	25,8%	-2561 bps
		<b>107.215</b>	<b>28.034</b>	<b>1.869</b>	<b>788</b>	<b>42,3%</b>	<b>433</b>	<b>23,2%</b>	<b>-1909 bps</b>

Fuente: INE & AEAT.

Las rentas de alquiler protegido se determinan en función del régimen de protección otorgado por la Junta de Andalucía a cada parcela, en función del régimen al que se adscriben.

Para realizar una comparativa homogénea entre el alquiler protegido y el mercado libre, el importe total refleja en todos los casos el agregado del precio de alquiler de la vivienda y una plaza de aparcamiento.

# Plan Vive Andalucía

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 1

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
1															
2 Jerez de la 3 Frontera	7,456	2,812	10,268	5,965	1,850	592	5.83	3.50	3.50	417,286	77,656	24,850	5.8	519,792	467,812
4															
<b>Lote 1</b>	<b>7,456</b>	<b>2,812</b>	<b>10,268</b>	<b>5,965</b>	<b>1,850</b>	<b>592</b>	<b>5.83</b>	<b>3.50</b>	<b>3.50</b>	<b>417,286</b>	<b>77,656</b>	<b>24,850</b>	<b>5.8</b>	<b>519,792</b>	<b>467,812</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
1											
2 Jerez de la 3 Frontera	831	582	21%	7,831,293	1,644,572	9,475,865	947,587	1,239,315	11,662,767	4.5%	4.0%
4											
<b>Lote 1</b>	<b>831</b>	<b>582</b>	<b>21%</b>	<b>7,831,293</b>	<b>1,644,572</b>	<b>9,475,865</b>	<b>947,587</b>	<b>1,239,315</b>	<b>11,662,767</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.0%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la Junta de Andalucía para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Cádiz, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla, respectivamente incrementados en un 19% de GG y BI.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos..

# Plan Vive Andalucía

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 2

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR m <sup>2</sup>	BR m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Viv. m <sup>2</sup>	Pk. m <sup>2</sup>	Trt m <sup>2</sup>	Viv. €/m <sup>2</sup>	Pk. €/m <sup>2</sup>	Trt €/m <sup>2</sup>	Viv. €	Pk. €	Trt €	Total €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
5															
6 Jerez de la 7 Frontera 8	7,236	2,736	9,972	5,789	1,800	576	5.83	3.50	3.50	404,973	75,557	24,178	5.8	504,708	454,237
<b>Lote 2</b>	<b>7,236</b>	<b>2,736</b>	<b>9,972</b>	<b>5,789</b>	<b>1,800</b>	<b>576</b>	<b>5.83</b>	<b>3.50</b>	<b>3.50</b>	<b>404,973</b>	<b>75,557</b>	<b>24,178</b>	<b>5.8</b>	<b>504,708</b>	<b>454,237</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR €/m <sup>2</sup>	PEC BR €/m <sup>2</sup>	Otros Gastos %	PEC €	Otros Gastos €	Costes Construcción €	Margen Promotor €	Canon Total €	Inversión Total €	Yield Bruta %	Yield Neta %
5											
6 Jerez de la 7 Frontera 8	831	519	21%	7,433,762	1,561,090	8,994,852	899,485	1,201,471	11,095,808	4.5%	4.1%
<b>Lote 2</b>	<b>831</b>	<b>519</b>	<b>21%</b>	<b>7,433,762</b>	<b>1,561,090</b>	<b>8,994,852</b>	<b>899,485</b>	<b>1,201,471</b>	<b>11,095,808</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.1%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la Junta de Andalucía para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Cádiz, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla, respectivamente incrementados en un 19% de GG y BI. Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos..

# Plan Vive Andalucía

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 3

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR m <sup>2</sup>	BR m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Viv. m <sup>2</sup>	Pk. m <sup>2</sup>	Trt m <sup>2</sup>	Viv. €/m <sup>2</sup>	Pk. €/m <sup>2</sup>	Trt €/m <sup>2</sup>	Viv. €	Pk. €	Trt €	Total €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
9 Jerez de la Frontera	3,643	1,368	5,011	2,915	900	288	4.37	2.62	2.62	152,846	28,318	9,062	4.4	190,225	171,203
<b>Lote 3</b>	<b>3,643</b>	<b>1,368</b>	<b>5,011</b>	<b>2,915</b>	<b>900</b>	<b>288</b>	<b>4.37</b>	<b>2.62</b>	<b>2.62</b>	<b>152,846</b>	<b>28,318</b>	<b>9,062</b>	<b>4.4</b>	<b>190,225</b>	<b>171,203</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR €/m <sup>2</sup>	PEC BR €/m <sup>2</sup>	Otros Gastos %	PEC €	Otros Gastos €	Costes Construcción €	Margen Promotor €	Canon Total €	Inversión Total €	Yield Bruta %	Yield Neta %
9 Jerez de la Frontera	831	519	21%	3,738,033	784,987	4,523,020	452,302	463,962	5,439,284	3.5%	3.1%
<b>Lote 3</b>	<b>831</b>	<b>519</b>	<b>21%</b>	<b>3,738,033</b>	<b>784,987</b>	<b>4,523,020</b>	<b>452,302</b>	<b>463,962</b>	<b>5,439,284</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.1%</b>

### Rentabilidad Lote 4

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR m <sup>2</sup>	BR m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Viv. m <sup>2</sup>	Pk. m <sup>2</sup>	Trt m <sup>2</sup>	Viv. €/m <sup>2</sup>	Pk. €/m <sup>2</sup>	Trt €/m <sup>2</sup>	Viv. €	Pk. €	Trt €	Total €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
10 Jerez de la Frontera	3,643	1,368	5,011	2,915	900	288	4.37	2.62	2.62	152,846	28,318	9,062	4.4	190,225	171,203
<b>Lote 4</b>	<b>3,643</b>	<b>1,368</b>	<b>5,011</b>	<b>2,915</b>	<b>900</b>	<b>288</b>	<b>4.37</b>	<b>2.62</b>	<b>2.62</b>	<b>152,846</b>	<b>28,318</b>	<b>9,062</b>	<b>4.4</b>	<b>190,225</b>	<b>171,203</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR €/m <sup>2</sup>	PEC BR €/m <sup>2</sup>	Otros Gastos %	PEC €	Otros Gastos €	Costes Construcción €	Margen Promotor €	Canon Total €	Inversión Total €	Yield Bruta %	Yield Neta %
10 Jerez de la Frontera	831	519	21%	3,738,033	784,987	4,523,020	452,302	463,962	5,439,284	3.5%	3.1%
<b>Lote 4</b>	<b>831</b>	<b>519</b>	<b>21%</b>	<b>3,738,033</b>	<b>784,987</b>	<b>4,523,020</b>	<b>452,302</b>	<b>463,962</b>	<b>5,439,284</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.1%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la Junta de Andalucía para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Cádiz, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla, respectivamente incrementados en un 19% de GG y BI.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos..

# Plan Vive Andalucía

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 5

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
11 San Roque	4,378	1,634	6,012	3,502	1,075	344	6.59	3.95	3.95	276,970	51,007	16,322	6.6	344,299	309,869
<b>Lote 5</b>	<b>4,378</b>	<b>1,634</b>	<b>6,012</b>	<b>3,502</b>	<b>1,075</b>	<b>344</b>	<b>6.59</b>	<b>3.95</b>	<b>3.95</b>	<b>276,970</b>	<b>51,007</b>	<b>16,322</b>	<b>6.6</b>	<b>344,299</b>	<b>309,869</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
11 San Roque	831	519	21%	4,486,657	942,198	5,428,855	542,886	930,830	6,902,571	5.0%	4.5%
<b>Lote 5</b>	<b>831</b>	<b>519</b>	<b>21%</b>	<b>4,486,657</b>	<b>942,198</b>	<b>5,428,855</b>	<b>542,886</b>	<b>930,830</b>	<b>6,902,571</b>	<b>5.0%</b>	<b>4.5%</b>

### Rentabilidad Lote 6

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
12 San Roque	1,394	532	1,926	1,115	350	112	6.59	3.95	3.95	88,171	16,607	5,314	6.6	110,092	99,083
13 San Roque	3,383	2,280	5,663	2,706	1,500	480	5.60	3.36	3.36	181,856	60,480	19,354	6.4	261,690	235,521
13 Lote 6	3,383	2,280	5,663	2,706	1,500	480	4.94	2.96	2.96	160,423	53,352	17,073	5.7	230,848	207,763
<b>Lote 6</b>	<b>8,159</b>	<b>5,092</b>	<b>13,251</b>	<b>6,527</b>	<b>3,350</b>	<b>1,072</b>	<b>5.50</b>	<b>3.24</b>	<b>3.24</b>	<b>430,450</b>	<b>130,439</b>	<b>41,740</b>	<b>6.2</b>	<b>602,629</b>	<b>542,366</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
12 San Roque	831	519	21%	1,434,434	301,231	1,735,665	173,567	466,794	2,376,026	4.6%	4.2%
13 San Roque	831	519	21%	3,995,128	838,977	4,834,104	483,410	1,132,987	6,450,502	4.1%	3.7%
13 Lote 6	831	519	21%	3,995,128	838,977	4,834,104	483,410	1,132,987	6,450,502	3.6%	3.2%
<b>Lote 6</b>	<b>831</b>	<b>519</b>	<b>21%</b>	<b>9,424,689</b>	<b>1,979,185</b>	<b>11,403,874</b>	<b>1,140,387</b>	<b>2,732,768</b>	<b>15,277,029</b>	<b>3.9%</b>	<b>3.6%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la Junta de Andalucía para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Cádiz, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla, respectivamente incrementados en un 19% de GG y BI.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos..

# Plan Vive Andalucía

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 7

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR m <sup>2</sup>	BR m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Viv. m <sup>2</sup>	Pk. m <sup>2</sup>	Trt m <sup>2</sup>	Viv. €/m <sup>2</sup>	Pk. €/m <sup>2</sup>	Trt €/m <sup>2</sup>	Viv. €	Pk. €	Trt €	Total €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
14 Granada	9,199	3,382	12,581	7,359	2,225	712	5.51	3.31	3.31	486,592	88,270	28,246	5.5	603,108	542,797
<b>Lote 7</b>	<b>9,199</b>	<b>3,382</b>	<b>12,581</b>	<b>7,359</b>	<b>2,225</b>	<b>712</b>	<b>5.51</b>	<b>3.31</b>	<b>3.31</b>	<b>486,592</b>	<b>88,270</b>	<b>28,246</b>	<b>5.5</b>	<b>603,108</b>	<b>542,797</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR €/m <sup>2</sup>	PEC BR €/m <sup>2</sup>	Otros Gastos %	PEC €	Otros Gastos €	Costes Construcción €	Margen Promotor €	Canon Total €	Inversión Total €	Yield Bruta %	Yield Neta %
14 Granada	812	528	21%	9,249,841	1,942,467	11,192,308	1,119,231	1,744,766	14,056,305	4.3%	3.9%
<b>Lote 7</b>	<b>812</b>	<b>528</b>	<b>21%</b>	<b>9,249,841</b>	<b>1,942,467</b>	<b>11,192,308</b>	<b>1,119,231</b>	<b>1,744,766</b>	<b>14,056,305</b>	<b>4.3%</b>	<b>3.9%</b>

### Rentabilidad Lote 8

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR m <sup>2</sup>	BR m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Viv. m <sup>2</sup>	Pk. m <sup>2</sup>	Trt m <sup>2</sup>	Viv. €/m <sup>2</sup>	Pk. €/m <sup>2</sup>	Trt €/m <sup>2</sup>	Viv. €	Pk. €	Trt €	Total €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
15 Granada	20,966	7,714	28,680	16,773	5,075	1,624	5.51	3.31	3.31	1,109,009	201,335	64,427	5.5	1,374,772	1,237,294
<b>Lote 8</b>	<b>20,966</b>	<b>7,714</b>	<b>28,680</b>	<b>16,773</b>	<b>5,075</b>	<b>1,624</b>	<b>5.51</b>	<b>3.31</b>	<b>3.31</b>	<b>1,109,009</b>	<b>201,335</b>	<b>64,427</b>	<b>5.5</b>	<b>1,374,772</b>	<b>1,237,294</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR €/m <sup>2</sup>	PEC BR €/m <sup>2</sup>	Otros Gastos %	PEC €	Otros Gastos €	Costes Construcción €	Margen Promotor €	Canon Total €	Inversión Total €	Yield Bruta %	Yield Neta %
15 Granada	812	528	21%	21,084,796	4,427,807	25,512,603	2,551,260	3,747,318	31,811,181	4.3%	3.9%
<b>Lote 8</b>	<b>812</b>	<b>528</b>	<b>21%</b>	<b>21,084,796</b>	<b>4,427,807</b>	<b>25,512,603</b>	<b>2,551,260</b>	<b>3,747,318</b>	<b>31,811,181</b>	<b>4.3%</b>	<b>3.9%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la Junta de Andalucía para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Cádiz, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla, respectivamente incrementados en un 19% de GG y BI.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos..

# Plan Vive Andalucía

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 9

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR m <sup>2</sup>	BR m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Viv. m <sup>2</sup>	Pk. m <sup>2</sup>	Trt m <sup>2</sup>	Viv. €/m <sup>2</sup>	Pk. €/m <sup>2</sup>	Trt €/m <sup>2</sup>	Viv. €	Pk. €	Trt €	Total €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
16 Huelva	2,992	1,102	4,094	2,394	725	232	5.83	3.50	3.50	167,456	30,433	9,738	5.8	207,627	186,865
<b>Lote 9</b>	<b>2,992</b>	<b>1,102</b>	<b>4,094</b>	<b>2,394</b>	<b>725</b>	<b>232</b>	<b>5.83</b>	<b>3.50</b>	<b>3.50</b>	<b>167,456</b>	<b>30,433</b>	<b>9,738</b>	<b>5.8</b>	<b>207,627</b>	<b>186,865</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR €/m <sup>2</sup>	PEC BR €/m <sup>2</sup>	Otros Gastos %	PEC €	Otros Gastos €	Costes Construcción €	Margen Promotor €	Canon Total €	Inversión Total €	Yield Bruta %	Yield Neta %
16 Huelva	811	549	21%	3,030,991	636,508	3,667,499	366,750	496,064	4,530,313	4.6%	4.1%
<b>Lote 9</b>	<b>811</b>	<b>549</b>	<b>21%</b>	<b>3,030,991</b>	<b>636,508</b>	<b>3,667,499</b>	<b>366,750</b>	<b>496,064</b>	<b>4,530,313</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.1%</b>

### Rentabilidad Lote 10

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR m <sup>2</sup>	BR m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Viv. m <sup>2</sup>	Pk. m <sup>2</sup>	Trt m <sup>2</sup>	Viv. €/m <sup>2</sup>	Pk. €/m <sup>2</sup>	Trt €/m <sup>2</sup>	Viv. €	Pk. €	Trt €	Total €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
17 Huelva	7,739	2,850	10,589	6,191	1,875	600	5.83	3.50	3.50	433,108	78,705	25,186	5.8	536,999	483,299
<b>Lote 10</b>	<b>7,739</b>	<b>2,850</b>	<b>10,589</b>	<b>6,191</b>	<b>1,875</b>	<b>600</b>	<b>5.83</b>	<b>3.50</b>	<b>3.50</b>	<b>433,108</b>	<b>78,705</b>	<b>25,186</b>	<b>5.8</b>	<b>536,999</b>	<b>483,299</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR €/m <sup>2</sup>	PEC BR €/m <sup>2</sup>	Otros Gastos %	PEC €	Otros Gastos €	Costes Construcción €	Margen Promotor €	Canon Total €	Inversión Total €	Yield Bruta %	Yield Neta %
17 Huelva	811	549	21%	7,839,231	1,646,238	9,485,469	948,547	1,635,218	12,069,234	4.4%	4.0%
<b>Lote 10</b>	<b>811</b>	<b>549</b>	<b>21%</b>	<b>7,839,231</b>	<b>1,646,238</b>	<b>9,485,469</b>	<b>948,547</b>	<b>1,635,218</b>	<b>12,069,234</b>	<b>4.4%</b>	<b>4.0%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la Junta de Andalucía para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Cádiz, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla, respectivamente incrementados en un 19% de GG y BI.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos..

# Plan Vive Andalucía

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 11

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR m <sup>2</sup>	BR m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Viv. m <sup>2</sup>	Pk. m <sup>2</sup>	Trt m <sup>2</sup>	Viv. €/m <sup>2</sup>	Pk. €/m <sup>2</sup>	Trt €/m <sup>2</sup>	Viv. €	Pk. €	Trt €	Total €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
18 Huelva	10,318	3,800	14,118	8,254	2,500	800	4.37	2.62	2.62	432,861	78,660	25,171	4.3	536,692	483,023
<b>Lote 11</b>	<b>10,318</b>	<b>3,800</b>	<b>14,118</b>	<b>8,254</b>	<b>2,500</b>	<b>800</b>	<b>4.37</b>	<b>2.62</b>	<b>2.62</b>	<b>432,861</b>	<b>78,660</b>	<b>25,171</b>	<b>4.3</b>	<b>536,692</b>	<b>483,023</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR €/m <sup>2</sup>	PEC BR €/m <sup>2</sup>	Otros Gastos %	PEC €	Otros Gastos €	Costes Construcción €	Margen Promotor €	Canon Total €	Inversión Total €	Yield Bruta %	Yield Neta %
18 Huelva	811	549	21%	10,452,308	2,194,985	12,647,292	1,264,729	1,419,512	15,331,534	3.5%	3.2%
<b>Lote 11</b>	<b>811</b>	<b>549</b>	<b>21%</b>	<b>10,452,308</b>	<b>2,194,985</b>	<b>12,647,292</b>	<b>1,264,729</b>	<b>1,419,512</b>	<b>15,331,534</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.2%</b>

### Rentabilidad Lote 12

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR m <sup>2</sup>	BR m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Viv. m <sup>2</sup>	Pk. m <sup>2</sup>	Trt m <sup>2</sup>	Viv. €/m <sup>2</sup>	Pk. €/m <sup>2</sup>	Trt €/m <sup>2</sup>	Viv. €	Pk. €	Trt €	Total €/m <sup>2</sup>	Total €	Total €
19															
20 Lepe	9,777	3,800	13,577	7,822	2,500	800	4.61	2.77	2.77	432,696	82,980	26,554	4.6	542,229	488,006
21															
22															
<b>Lote 12</b>	<b>9,777</b>	<b>3,800</b>	<b>13,577</b>	<b>7,822</b>	<b>2,500</b>	<b>800</b>	<b>4.61</b>	<b>2.77</b>	<b>2.77</b>	<b>432,696</b>	<b>82,980</b>	<b>26,554</b>	<b>4.6</b>	<b>542,229</b>	<b>488,006</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR €/m <sup>2</sup>	PEC BR €/m <sup>2</sup>	Otros Gastos %	PEC €	Otros Gastos €	Costes Construcción €	Margen Promotor €	Canon Total €	Inversión Total €	Yield Bruta %	Yield Neta %
19											
20 Lepe	811	549	21%	10,013,659	2,102,868	12,116,527	1,211,653	1,573,340	14,901,520	3.6%	3.3%
21											
22											
<b>Lote 12</b>	<b>811</b>	<b>549</b>	<b>21%</b>	<b>10,013,659</b>	<b>2,102,868</b>	<b>12,116,527</b>	<b>1,211,653</b>	<b>1,573,340</b>	<b>14,901,520</b>	<b>3.6%</b>	<b>3.3%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la Junta de Andalucía para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Cádiz, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla, respectivamente incrementados en un 19% de GG y BI.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos..

# Plan Vive Andalucía

## Rentabilidad de la Promoción

### Rentabilidad Lote 13

# Municipio	Sup. construida			Sup. Util			Alquiler (€/m <sup>2</sup> útil)			Alquiler Anual			€/m <sup>2</sup> c. alquiler	Ingresos Brutos	Ingresos Netos
	SR	BR	Total	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Viv.	Pk.	Trt	Total	Total	Total
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	€	€/m <sup>2</sup>	€	€
23 Algarrobo	4,501	1,824	6,325	3,601	1,200	384	5.42	3.25	3.25	234,206	46,829	14,985	5.5	296,020	266,418
<b>Lote 13</b>	<b>4,501</b>	<b>1,824</b>	<b>6,325</b>	<b>3,601</b>	<b>1,200</b>	<b>384</b>	<b>5.42</b>	<b>3.25</b>	<b>3.25</b>	<b>234,206</b>	<b>46,829</b>	<b>14,985</b>	<b>5.5</b>	<b>296,020</b>	<b>266,418</b>

# Municipio	Costes Construcción			Costes Construcción			Cálculo Rentabilidad				
	PEC SR	PEC BR	Otros Gastos	PEC	Otros Gastos	Costes Construcción	Margen Promotor	Canon Total	Inversión Total	Yield Bruta	Yield Neta
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€	€	€	€	€	€	%	%
23 Algarrobo	828	501	21%	4,641,880	974,795	5,616,674	561,667	762,818	6,941,160	4.3%	3.8%
<b>Lote 13</b>	<b>828</b>	<b>501</b>	<b>21%</b>	<b>4,641,880</b>	<b>974,795</b>	<b>5,616,674</b>	<b>561,667</b>	<b>762,818</b>	<b>6,941,160</b>	<b>4.3%</b>	<b>3.8%</b>

Ingresos brutos: ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas y los anejos asociados a éstas considerando la renta base máxima permitida por la Junta de Andalucía para cada parcela y un 100% de ocupación. No se incluyen los gastos repercutibles al inquilino. Ingresos netos: ingresos brutos añadiendo el máximo porcentaje de gastos repercutibles al inquilino y eliminando el porcentaje estimado de leakage (25%).

PEC: Obtenido a partir de los costes de referencia de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Cádiz, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla, respectivamente incrementados en un 19% de GG y BI.

Se ha considerado un margen promotor del 10%, dado el menor riesgo de este tipo de desarrollos..

# Plan Vive Andalucía

## Principales Conclusiones

### LOCALIZACIÓN

A excepción del 12 y 13, los lotes ofertados cuentan con parcelas ubicadas en **capitales de provincia, principales ciudades** o en **municipios representativos de sus áreas metropolitanas**. Se trata de zonas bien comunicadas por carretera, si bien sólo las incluidas dentro de los grupos de localización 1 y 2 en la clasificación proporcionada por la Junta de Andalucía, cuentan con un mercado de alquiler dinámico. Ubicaciones mayoritariamente en **zonas en proceso de consolidación**.

### VOLUMEN DE INVERSIÓN

**Ticket promedio de aproximadamente 10,4M€** de inversión por lote, pero en muchos casos, **por debajo de €6M**.

### PRODUCTO

**Promociones de pequeño tamaño** (<6.000m<sup>2</sup> edificables y <100 unidades), **lo que las hace menos eficientes. Mix** de viviendas **flexible**, según criterio del promotor. Obligación de **incluir anejos y ciertas amenities y servicios**, pero con posibilidad de **repercutir renta y gastos**, hasta un máximo del 20%.

Proceso muy **enfocado en la construcción** de promociones, **dejando de lado la gestión** de las mismas. No existen criterios de baremación que beneficien una correcta gestión de las promociones.

### RENTAS

Rentas esperadas en el **entorno de los 5,4€/m<sup>2</sup>c/mes de media** en el portfolio. En este importe ya se incluye el porcentaje correspondiente a los **anejos, a lo que puede sumarse la repercusión OpEx hasta un 20%**.

La **renta base** máxima puede ser **indexada** anualmente a **IPC**. La **renta de contrato** puede ser **indexada anualmente según IGC**. **La actualización a partir de índices diferentes, como el IGC, ocasiona pérdidas al promotor en los periodos inflacionistas que se experimenten durante la explotación, porque sus gastos sí se actualizan a IPC**. El IPC ha llegado a superar el 10% en 2022, mientras el valor máximo del IGC ha sido del 8,6%.

### YIELD

En la hipótesis de un 100% de ocupación durante todo el periodo de explotación y considerando las rentas base máximas permitidas en la actualidad, el promedio del portfolio obtiene **una yield bruta sobre coste en el entorno del 4,1%**. Considerando unos gastos no recuperables de un 25%, su **yield neta sobre costes es del entorno del 3,7%**. Este retorno puede ser insuficiente a ojos de inversores en este tipo de proyectos y podría aumentarse flexibilizando el tipo de inquilino que puede optar a este tipo de viviendas.

# Plan Vive Andalucía

## Aspectos Positivos y a Mejorar

### Aspectos Positivos

- La **estructura de los lotes**, con una única ubicación en cada uno, permite una **gestión eficiente**.
- Derecho de superficie por **plazo de 75 años**.
- **Posibilidad de hipotecar** el derecho, con autorización de la Junta de Andalucía, para realizar las obras de construcción, no en garantía de otras deudas.
- **Flexibilidad** en el diseño de la promoción y las amenidades a incluir.
- Puede repercutirse **renta adicional por los anejos** vinculados a las viviendas, según los valores establecidos por la Junta de Andalucía, según la calificación de la promoción.
- Posibilidad de **repercutir los gastos de comunidad, IBI y tasas** municipales al inquilino (hasta un 20% de la renta) y los **consumos** de ZZCC, sin límite máximo.
- **Renta base indexada anualmente a IPC**.

### Aspectos a Mejorar

- El superficiario ha de desembolsar un **canon anual por cada uno de los lotes** que se adjudique.
- El derecho **sólo** puede **hipotecarse para** la realización de las obras de **construcción y transmitirse** una vez transcurridos **cinco años** de gestión.
- **Ubicaciones** mayoritariamente **en proceso de consolidación** y en algunos casos en poblaciones con pocos habitantes y alejadas de las capitales.
- Programa con **criterios enfocados** eminentemente **en la construcción de los inmuebles pero no en la gestión de los mismos**. No existen criterios de selección que baremen la capacidad de los licitadores para realizar una correcta gestión de las promociones.
- Promociones de **pequeño tamaño** (<6.000m<sup>2</sup> edificables y < 100 unidades), lo que las hace **menos eficientes**.
- Renta promedio de **5,4€/m<sup>2</sup>c/mes**, incluyendo importe correspondiente a anejos. Para obtener rentabilidades dentro de los rangos mínimos para los inversores en este segmento en la situación actual, las **rentas** han de situarse **por encima de los 8€/m<sup>2</sup>constr/mes** incluyendo anejos.
- **Contratos indexados anualmente a IGC en lugar de IPC**. El IPC refleja la variación anual más realista experimentada por los precios a la que tendrán que hacer frente los promotores durante toda la vida útil de la explotación. **La actualización a partir de índices diferentes, como el IGC, limitado al 2%, ocasiona pérdidas al promotor en los periodos inflacionistas que se experimenten durante la explotación**. El IPC ha llegado a superar el 10% en 2022.

A low-angle photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features white facades and numerous balconies with glass railings. The balconies are staggered, creating a dynamic, geometric pattern. The sky is a clear, vibrant blue with some light, wispy clouds. The overall aesthetic is clean, contemporary, and bright.

07

Conclusiones

# Conclusiones

## Aproximación al Pliego Tipo Idóneo

	C. Madrid I	C. Madrid I	Ayto. Madrid	C. Valenciana I	C. Valenciana II	Ayto. Málaga	J. Andalucía	Idóneo
No. Lotes	4	1	5	14	3	1	14	-
No. Parcelas	46	5	25	29	17	4	24	-
Tipo Suelo	Redes Públicas	Redes Públicas	Res. Libre	<b>Res. Protegido</b>	<b>Res. Protegido</b>	<b>Res. Protegido</b>	<b>Res. Protegido</b>	<b>Residencial</b>
Edificab. Media/Lote	120.650	82.600	29.900	9.000	36.956	53.400	6.682	-
No. Viv. Prom./Lote	1.662	1.695	393	86	363	530	75	<b>&gt;350</b>
Requisitos Inquilinos (X IPREM)	<b>5,5 ó 7,5</b>	<b>5,5 ó 7,5</b>	<b>5,75 ó 7,35</b>	4,5	4,5 (12 pagas)	2,5, 4 ó 5,5	2,5 ó 5,5	<b>&gt;5,5</b>
Renta Media (Viv+Anejos)	<b>8,6</b>	<b>8,5</b>	<b>9,9</b>	4,8	6,6	5,6	5,3	<b>&gt;8,5€/m<sup>2</sup>c/mes</b>
Index. Renta Base	<b>IPC</b>	<b>IPC</b>	<b>IPC</b>	CAV	IGC	<b>IPC</b>	<b>IPC</b>	<b>IPC</b>
Index. Contratos	<b>IPC</b>	<b>IPC</b>	IGC	IGC	IGC	IGC	IGC	<b>IPC</b>
Inversión Promedio (M€)	<b>188,3</b>	<b>127,8</b>	<b>49,7</b>	13,5	<b>53,3</b>	<b>72,8</b>	11,5	<b>&gt;50M€</b>
Yield Bruta Est.	<b>6,9%</b>	<b>6,9%</b>	<b>8,0%</b>	4,6%	5,2%	5,1%	4,1%	<b>&gt;7%</b>
Yield Neta Est.	<b>6,1%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,0%</b>	4,1%	4,7%	4,5%	3,7%	<b>&gt;6%</b>
Estructura Jurídica	Conc. Demanial	Conc. Demanial	<b>Der. Superficie</b>	<b>Der. Superficie</b>	<b>Der. Superficie</b>	<b>Der. Superficie</b>	<b>Der. Superficie</b>	<b>No tan determinantes en la medida en que se consigan las yields objetivo.</b>
Período	50 años	<b>65 años</b>	45 años	<b>75 años</b>	55 años	<b>75 años</b>	<b>75 años</b>	
Prórroga	No	No	Sí	15 años	20 años	No	No	
Canon	<b>No</b>	<b>No</b>	Inicial	Anual	Anual	<b>No</b>	Sí. Anual	
Parking Repercutible	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	
Trastero Repercutible	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	No	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	<b>Sí</b>	
Amenities Obligatorias	Sí	Sí	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	
Equip. Obligatorio	Sí	Sí	Si	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	<b>No</b>	
Gastos Comunidad	Repercutibles (máx. 15-18%)	Repercutibles (máx. 15-18%)	No Repercutibles	Repercutibles (máx. 20%)	Repercutibles (máx. 20%)	Repercutibles. Sin Límite	Repercutibles (máx. 20%)	
IBI y Tasas Municipales	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	Repercutible sólo IBI	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	
Suministros y Consumos	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	<b>Repercutibles</b>	
No. Licitadores	2	1	5	0	1	N/D	N/D	-

# Conclusiones

## Aproximación al Pliego Tipo Idóneo

	C. Madrid I	C. Madrid I	Ayto. Madrid	C. Valenciana I	C. Valenciana II	Ayto. Málaga	J. Andalucía	Idóneo
<b>Solvencia Técnica</b>	- Promoción 500 uds. en últimos 5 años	- Promoción 500 uds. en últimos 5 años	- Promoción 100 uds. en últimos 5 años 2. 2 años en gestión de arrendamientos	- Equipo mín. 3 personas cualificadas - Gestión 1 edificio de viviendas en últimos 3 años	- Gestión 50 viviendas y edificio completo de min. 10 viviendas	- Gestión 50 viviendas y edificio completo de min. 10 viviendas en últimos 3 años	- Construcción y gestión de 2 edificios en últimos 10 años - Gestión del mismo no. viviendas a las que se oferte - Distinto equipo gestor para cada lote	<b>Promoción 500 uds. en últimos 5 años</b> <b>3 años en gestión de arrendamientos</b>
<b>Solvencia Económica</b>	<b>- Ingresos de 50M€ en construcción viviendas</b> - Ingresos de 3M€ en explotación en alquiler - Recursos Propios de 20M€	<b>- Ingresos de 50M€ en construcción viviendas</b> - Ingresos de 3M€ en explotación en alquiler - Recursos Propios de 20M€	<b>- Recursos propios de 25% de cada lote</b>	- Volumen de negocio s/lotes a los que se opte	<b>- Volumen de negocio de 1,5M€ en explotación de viviendas en alquiler</b>	<b>- Volumen de negocio de 1,5M€ en explotación de viviendas en alquiler</b>	- Volumen de negocio de 2 veces sumatorio de valores de tasación de los lotes licitados	<b>Ingresos 50M€ en construcción viviendas</b> <b>Ingresos de 1,5M€ en explotación alquiler</b> <b>Recursos propios s/ cada lote</b>
<b>Oferta Técnica</b>	<b>- Propuesta Arquit.</b> <b>- Ejecución de obras</b> <b>- Mod. Explotación</b>	<b>- Propuesta Arquit.</b> <b>- Ejecución de obras</b> <b>- Mod. Explotación</b>	<b>- Propuesta Arquit.</b>	- Equipo técnico. <b>- Propuesta Arquit.</b> <b>- Mod. Explotación</b>	<b>- Propuesta Arquit.</b> <b>- Mod. Explotación</b>	<b>- Propuesta arquit.</b> <b>- Mod. Explotación</b> - Prop. interv. social.	-	<b>Propuesta arquitect. (Énfasis eficient. energ.)</b> <b>Ejecución de obras</b> <b>Mod. Explotación</b>
<b>Oferta Económica</b>	<b>- Descuento alquiler</b> <b>- Dispon. financiación</b>	<b>- Descuento alquiler</b> <b>- Dispon. financiación</b>	- Precio derecho superficie <b>- Descuento alquiler</b>	- Viab. económica. - Precio del canon. <b>- Descuento alquiler</b> - Reducción plazo derecho superficie. - Reducción plazos ejecución y funcionamiento. - No. Viv. sociales	<b>- Descuento alquiler</b> <b>- Disponibilidad de financiación</b>	<b>- Descuento alquiler</b>	<b>- Descuento alquiler</b> - No. Viv. sociales	<b>Descuento alquiler</b> <b>Disponibilidad de financiación</b>

# Conclusiones

## Aproximación al Pliego Tipo Idóneo

### Características del Pliego Idóneo.

El estudio de los siete pliegos analizados así como de los resultados obtenidos en cada una de las convocatorias, nos permite recopilar las características y condiciones que consideramos debería incluir el pliego tipo idóneo, para captar el interés de los promotores privados y recibir un número razonable de ofertas.

#### ESTRUCTURA

- **Período** – Superior a **60 años** para obtener un retorno aceptable en la inversión. Otra opción sería incluir la **posibilidad de prórroga**.
- **Canon** – Es **determinante únicamente** en función de que se consigan las **rentabilidades objetivo**.
- **Transmisión del derecho** - Posibilidad de **transmitir o hipotecar el derecho de superficie** a sociedades que cumplan los criterios de selección.

#### PRODUCTO

- **Tipología de suelo** – El suelo **residencial** permite beneficiarse del tipo de **IVA reducido del 4% aplicable a las EDAV**, en lugar de aplicar el tipo general del 10%.
- **Promociones de tipología plurifamiliar** – Las parcelas propuestas han de permitir la **construcción de vivienda plurifamiliar**. La tipología unifamiliar es considerablemente menos rentable sus costes de construcción más elevados no se compensan con un aumento proporcional de sus rentas.
- **Tamaño de las promociones** - Las promociones más eficientes económicamente son las que tienen **más de 6.000m<sup>2</sup> edificables y más de 100 unidades**.
- **Flexibilidad** – Se ha de permitir la **flexibilización** en relación al **mix de viviendas y a las zonas comunes y amenities exigidas**, para permitir **reducir los gastos operativos** en aquellos casos en que la renta máxima permitida no alcanza los criterios de rentabilidad mínimos exigidos en la actualidad. Asimismo, esto permitirá la **máxima adaptación a la demanda existente** en cada caso.
- **Ingresos adicionales** - Permitir la **repercusión de parking, trastero, zonas comunes, servicios...** para **garantizar un producto de calidad**. Los **locales comerciales** y las plazas de **parking excedentes** deben poder alquilarse a mercado, **sin limitación a su renta**.
- **Edificabilidad comercial** - Reducción de la **edificabilidad comercial al mínimo** (<15% edificabilidad) puesto que, especialmente en zonas de nuevo desarrollo, las rentas de los locales y su porcentaje de ocupación **no compensan los costes para su construcción**.

# Conclusiones

## Aproximación al Pliego Tipo Idóneo

### Características del Pliego Idóneo.

El estudio de los siete pliegos analizados así como de los resultados obtenidos en cada una de las convocatorias, nos permite recopilar las características y condiciones que consideramos debería incluir el pliego tipo idóneo, para captar el interés de los promotores privados y recibir un número razonable de ofertas.

#### LOCALIZACIÓN

- **Comunicaciones** - Zonas **urbanas y bien comunicadas**, tanto por carretera como por transporte público, para garantizar la demanda de potenciales inquilinos.
- **Población** - Ubicados en localidades dentro de las **áreas metropolitanas** de ciudades de **más de 100.000 habitantes**, donde la demanda de alquiler tradicional es superior.
- **Demanda** - Zonas donde exista **gran demanda de alquiler tradicional**, donde ésta exceda la oferta disponible.
- **Trámites y gestión** - Evitar agrupar varias parcelas de distintos municipios en un mismo lote permite **agilizar los trámites urbanísticos** y de concesión de licencias.
- **Cargas urbanísticas** - La administración competente debe asumir las cargas urbanísticas pendientes que pudieran existir.
- **Tipología de parcela** - Evitar las parcelas **entre medianeras** para **proporcionar más flexibilidad en el diseño** del proyecto.

#### INVERSIÓN

- **Volumen de inversión** - El **volumen mínimo** que podría corresponder con los intereses de los inversores de este segmento en la situación actual se sitúa **en el entorno de los 50M€**. Volúmenes de inversión **muy elevados** serían **aptos únicamente** para un **número muy limitado de inversores**.
- **Rentabilidad** - En las condiciones actuales de mercado, los niveles de **yield sobre costes** que manejan los inversores para este tipo de proyectos en la actualidad se sitúan **por encima del 7%** en el caso de rentabilidades **brutas y de 6%** en el caso de rentabilidades **netas**. Parece complicado que encontrarán atractivas rentabilidades por debajo de estos niveles tan a largo plazo.
- **Financiación y ayudas** - La posibilidad de recibir financiación ajena así como de solicitar ayudas por parte de las administración pública (p.e. los fondos Next Generation), **incrementan la rentabilidad de la operación** y pueden incrementar el número de potenciales interesados.

# Conclusiones

## Aproximación al Pliego Tipo Idóneo

### Características del Pliego Idóneo.

El estudio de los siete pliegos analizados así como de los resultados obtenidos en cada una de las convocatorias, nos permite recopilar las características y condiciones que consideramos debería incluir el pliego tipo idóneo, para captar el interés de los promotores privados y recibir un número razonable de ofertas.

#### REQUISITOS DE ALQUILER

- **Rentas de alquiler** - Para obtener rentabilidades dentro de los rangos mínimos para los inversores en este segmento en la situación actual (costes de construcción, tipos de interés...), las **rentas** han de situarse **por encima de los 8€/m<sup>2</sup>constr/mes** incluyendo anejos, a lo que habría que **añadir el porcentaje correspondiente a gastos repercutibles, situándonos por encima de los 9€/m<sup>2</sup>constr/mes**.
- **Requisitos a inquilinos** - El nivel de renta de los **inquilinos debe responder a la oferta a promover**. Para una vivienda de 90m<sup>2</sup>u de superficie media, **el nivel de ingresos mínimo** para sufragar una renta de 9€/m<sup>2</sup>constr/mes y que el esfuerzo teórico de los inquilinos no supere el 30%, **es de 4,5 veces IPREM** (37.800€/año).
- **Actualización de las rentas** - Las **rentas** de alquiler de contrato deben poder **actualizarse anualmente a IPC**. Los **precios máximos de alquiler deben actualizarse anualmente a IPC**. El IPC refleja la variación anual más realista experimentada por los precios a la que tendrán que hacer frente los promotores durante toda la vida útil de la explotación (costes construcción, suministros...) La actualización a partir de índices diferentes, como el IGC, ocasiona pérdidas al promotor en los periodos inflacionistas que se experimenten durante la explotación, puesto que los gastos suben a IPC. El IPC ha llegado a superar el 10% en 2022 mientras el valor máximo alcanzado por el IGC ha sido 8,6% (Oct. 2022).

#### REQUISITOS DE SOLVENCIA

- **Solvencia técnica** - Los requisitos de **solvencia técnica deben garantizar la profesionalidad y capacidad del licitador** (a nivel promoción y gestión) aun **sin llegar a unas exigencias sólo al alcance de las principales empresas del país**:
  - Experiencia **promotora** de mínimo **100 unidades ejecutadas** en los últimos **5 años**.
  - Experiencia de **2 años en gestión de arrendamiento** de vivienda.
- **Solvencia económica** - Los requisitos de **solvencia económica que se propondrían, serían los siguientes**:
  - Ingresos superiores a **50M€** en construcción de viviendas
  - Ingresos superiores a **1,5M€ en explotación de viviendas de alquiler** en los 5 últimos ejercicios fiscales.
  - **Recursos propios suficientes**, determinados según el lote.

# Conclusiones

## Aproximación al Pliego Tipo Idóneo

### Características del Pliego Idóneo.

El estudio de los siete pliegos analizados así como de los resultados obtenidos en cada una de las convocatorias, nos permite recopilar las características y condiciones que consideramos debería incluir el pliego tipo idóneo, para captar el interés de los promotores privados y recibir un número razonable de ofertas.

#### OFERTAS TÉCNICA Y ECONÓMICA

- La **oferta técnica** debe responder en los niveles de **proyecto y de ejecución de obras**, sin olvidar el **plan de explotación** durante los años que dure la cesión del derecho. Deben ser criterios mayoritariamente objetivos.

#### Redacción de proyecto:

- Diseño arquitectónico, incluyendo el programa funcional de las viviendas, los espacios comunes, la calidad arquitectónica e imagen urbana de los edificios y la calidad de la construcción.
- Eficiencia energética: soluciones técnicas para el ahorro y eficiencia energéticas y el compromiso del certificado energético de los inmuebles.
- Durabilidad: se valorarán las soluciones y acabados con un reducido mantenimiento y alta durabilidad.
- Calidad de construcción: se valorarán la calidad de la construcción y de los materiales incluidos. Coherencia en relación calidad-precio.
- Instalaciones comunitarias: número y tamaño de las instalaciones comunitarias a disposición de los usuarios, y en especial de las zonas recreativas, deportivas y jardines

#### Ejecución de las obras:

- Plan de Trabajo
- Métodos de construcción y control de las obras: métodos de construcción que supongan una mayor seguridad para los empleados, mayor calidad y sostenibilidad, un menor plazo de ejecución y un mayor beneficio para el medio ambiente.

#### Fase de Explotación:

- Plan de explotación. Medidas que garanticen el control de la calidad del servicio.
- Programa de mantenimiento. Conjunto de las especificaciones del Programa de Mantenimiento y Conservación.
- Gestión de información.

- La **oferta económica** debe centrarse en dos aspectos:

- **Descuento sobre el alquiler máximo**

- Demostración de **disponibilidad de mayor porcentaje de los fondos requeridos** para la financiación de la cesión, sin que se penalice o favorezca diferentes estrategias de estructuración financiera que puedan decidir los licitadores.

# Contact



**Mikel Echavarren**

**CEO - Partner**

[mikel.echavarren@colliers.com](mailto:mikel.echavarren@colliers.com)



**Antonio de la Fuente**

**Managing Director**

[antonio.delafuente@colliers.com](mailto:antonio.delafuente@colliers.com)



**Miguel Ángel Chamali**

**Director**

[miguel.chamali@colliers.com](mailto:miguel.chamali@colliers.com)



**Carmen Garvi**

**Senior Analyst**

[m.carmen.garvi@colliers.com](mailto:m.carmen.garvi@colliers.com)



#### MADRID

Pº de la Castellana, 141  
14<sup>th</sup> floor  
28046, Madrid

#### BARCELONA

Avda. Diagonal, 618  
7<sup>th</sup> floor  
08021, Barcelona

#### VALENCIA

Avda. de Aragón, 30  
46021, Valencia

#### MÁLAGA

Pl. de la Solidaridad, 12  
29006, Málaga

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)



The Colliers logo is located in the top right corner of the page. It consists of the word "Colliers" in a white, serif font, centered within a blue rectangular box. Below the text, there are three horizontal stripes in yellow, red, and blue.

# Aproximación a la Optimización de la Rentabilidad del Pliego Tipo

Anexo al Documento

**Abril 2023**  
Corporate Finance



Accelerating success.



## Disclaimer

FADECO PROMOTORES, como organización patronal que cuenta con la representatividad acreditada del sector, asume su obligación de trabajar para lograr mejorar la colaboración público privada en materia de vivienda de alquiler mediante el análisis comparativo de los Pliegos de Condiciones de las licitaciones publicadas por distintas administraciones, tanto autonómicas como locales, que permita detectar fortalezas y oportunidades, a fin no sólo de remover los obstáculos que, en la actualidad, dificultan esa colaboración, sino efectuar propuestas que estimulen y faciliten la misma.

Este documento, se realiza como parte del trabajo que FADECO PROMOTORES viene desarrollando en el Grupo de Trabajo “Accesibilidad a la Vivienda”, contando con el apoyo para su elaboración de LAGOON LIVING, gestora inmobiliaria especializada en el desarrollo de activos destinados al alquiler residencial a precios asequibles.

COLLIERS INTERNATIONAL SPAIN, S.L. (en adelante, “Colliers International” o “el Asesor”), pretende colaborar como asesor experto independiente formando parte del equipo multidisciplinar que FADECO PROMOTORES necesita para cumplir su objetivo.

El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y se expone con finalidad meramente informativa, entendiéndose que no será mostrado, leído, revelado, reproducido, copiado, alterado, transformado o distribuido total o parcialmente.

Colliers International no garantiza ni responde de ninguno de los análisis presentados en este análisis. Las previsiones están sujetas a incertidumbre y variación y, por tanto, no representan los resultados que realmente se pueden lograr. Se deberán llevar a cabo investigaciones y evaluaciones propias y las decisiones se basarán únicamente en criterios propios.

Nada de lo contenido en el documento ha sido comprobado de forma independiente por el Asesor. El Asesor no acepta responsabilidad u obligación alguna en relación con la exactitud o integridad de dicha información, así como tampoco realiza ninguna manifestación ni garantía, expresa o implícita, en relación con la misma.

Los contenidos elaborados por Colliers International están protegidos por derechos de autor, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual, regularizando, aclarando y armonizando las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

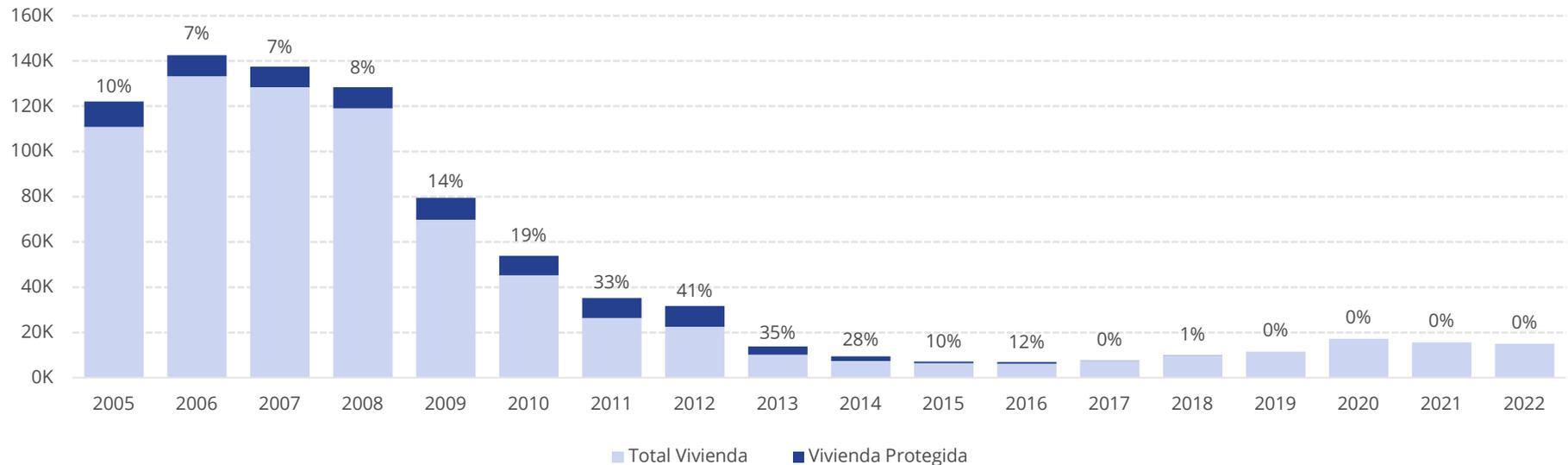
Conforme a lo establecido en los artículos 17 y siguientes del citado texto legal, se prohíbe a los usuarios la reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, sin la previa autorización por escrito de Colliers International Spain, disponiendo, en exclusiva de los derechos de explotación de dichos contenidos.

# Aproximación a la Optimización de la Rentabilidad

## Case Study: Andalucía

### Nuevas Viviendas Libres y Protegidas

- El número de viviendas de obra nueva alcanzó su máximo en Andalucía en 2006, coincidiendo con la época de la burbuja inmobiliaria. Durante los años 2011-2013, el porcentaje de viviendas protegidas respecto del total fue el más elevado, por encima del 25%. Por el contrario, los valores más bajos se registraron en 2016, con un total de 6.216 viviendas terminadas en total. La vivienda protegida, representaba aprox. un 11,7% de este total.
- Tras el fin de la crisis económica anterior, el total de viviendas terminadas anualmente fue incrementándose paulatinamente, hasta alcanzar un máximo de 17.226 unidades en 2020. No obstante, es significativo que **en los últimos 4 años, no se ha construido ninguna vivienda construida protegida**.

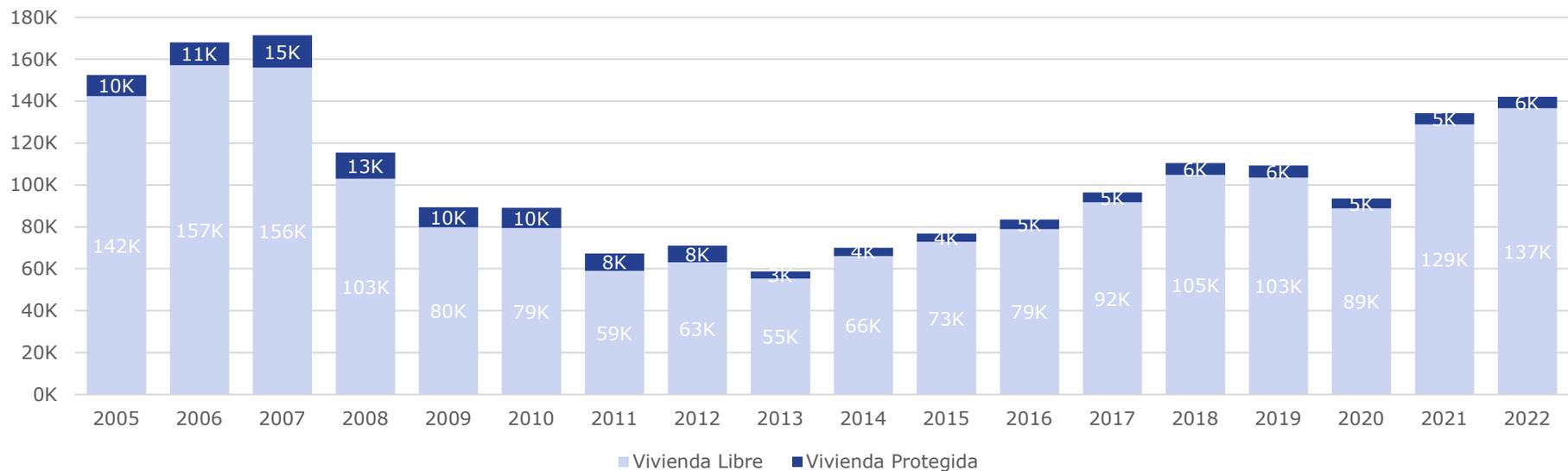


# Aproximación a la Optimización de la Rentabilidad

## Case Study: Andalucía

### No. Transacciones de Viviendas Libres y Protegidas

- El número de transacciones de vivienda (que incluye tanto las relativas a vivienda de obra nueva como de segunda mano) refleja también la gran disparidad existente entre los mercados libre y protegido.
- Aunque en este caso, el porcentaje de transacciones de vivienda protegida ha experimentado menor variación, no llega a alcanzar el 10% en ninguno de los registros analizados, nuevamente muy por debajo del 30% objetivo.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. No. Transacciones inmobiliarias de vivienda libre y vivienda protegida.

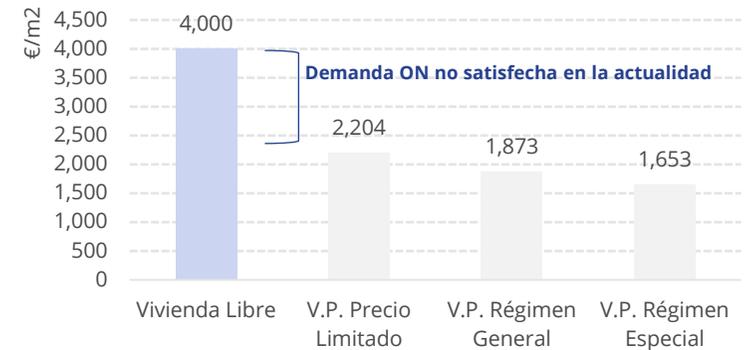
# Aproximación a la Optimización de la Rentabilidad

## Case Study: Andalucía

### Situación Actual Obra Nueva en Andalucía

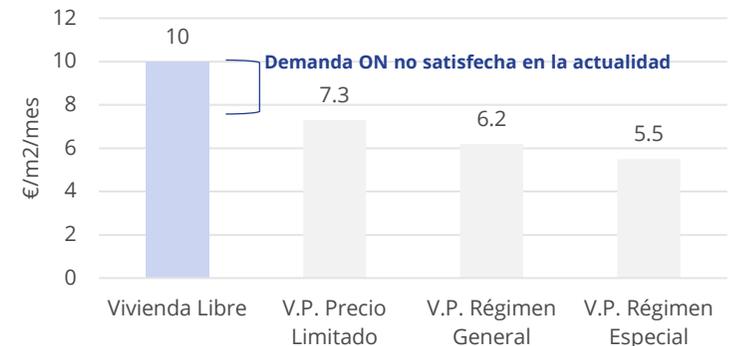
#### Mercado de Venta:

- El análisis de los precios unitarios de venta de vivienda de obra nueva libre y vivienda protegida en Málaga demuestra que existe una **gran discrepancia entre ambos regímenes, de aproximadamente 1.800€/m<sup>2</sup>**
- El salto entre las viviendas de Régimen Especial y Régimen General es de 220€/m<sup>2</sup>, equivalentes a un 12%. Esta diferencia asciende a 331 €/m<sup>2</sup> (un 15%) en el caso de las viviendas de Régimen General y las de Precio Limitado.



#### Mercado de Alquiler:

- Algo similar, aunque algo menos notorio, ocurre en el caso del alquiler, donde se evidencia que **la diferencia entre la vivienda libre y la protegida de precio limitado está en el entorno del 30%**.

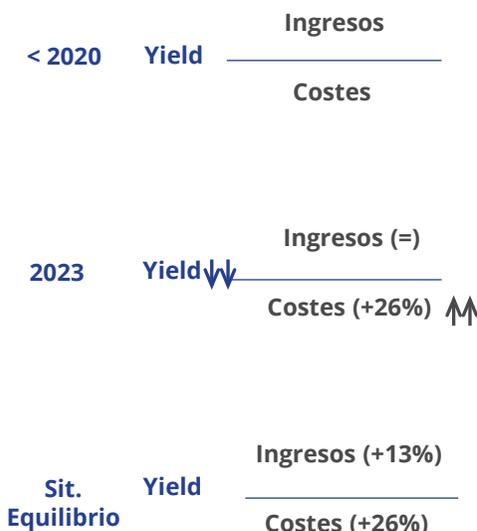
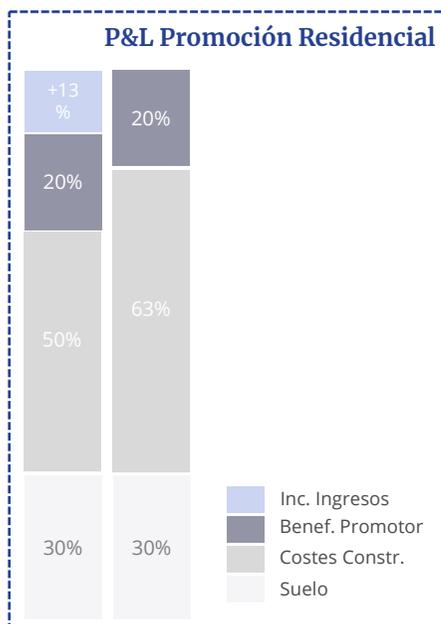


# Aproximación a la Optimización de la Rentabilidad

## Case Study: Andalucía

### Situación Actual Obra Nueva en Andalucía

Trasladado al concepto de yield, con el reciente aumento de los costes de construcción en Andalucía, la rentabilidad de los proyectos se ha reducido muy considerablemente. En el caso de vivienda libre, el promotor puede absorber parcialmente este impacto mediante el incremento de los precios de venta o alquiler, pero este recurso no existe en vivienda protegida, dado que éstos importes se encuentran limitados por la Administración.



#### Yield:

Para que los promotores muestren interés por este tipo de proyectos, su **Yield bruta** sobre costes debe situarse en el **entorno de 7%** y su **Yield neta** sobre costes en el **entorno del 6%**.

#### Ingresos:

Los precios máximos de vivienda protegida y las **rentas máximas** imputables **no se han incrementado desde 2020**, a pesar del incremento de los costes y el contexto inflacionista en que nos encontramos. Para cubrir el incremento de costes, deberían aumentar en, al menos, un 13%.

#### Costes:

Desde la aprobación del decreto 91/2020, tras la pandemia de Covid-19 y en el contexto de la guerra Rusia-Ucrania y el incremento de tipos de interés, **los costes se han incrementado un 26%**, un incremento que impacta directamente en la rentabilidad de la promoción.

Para poder mantener la yield en niveles aceptables, es necesario **equilibrar la ecuación, compensando el aumento significativo de costes** que se ha producido. Esto puede realizarse mediante tres vías: el **incremento de los ingresos**, mediante la actualización de los precios de referencia o del CAP máximo a aplicar; la **reducción de los costes**, asumiendo la Administración parte de ellos o mediante **soluciones híbridas** que contemplen a la vez medidas de ambas vías anteriores.

# Aproximación a la Optimización de la Rentabilidad

## Case Study: Andalucía

### Posibles Medidas a Tener en Consideración

Para volver a situar las rentabilidades en niveles aceptables para los promotores y así conseguir generar interés para el desarrollo de vivienda protegida, se proponen las siguientes medidas, enfocadas en lograr una reducción de los costes y un incremento de los ingresos que equilibren la ecuación:

#### Reducción de los Costes

- La reducción de los costes **parece improbable** en el corto y medio plazo dado los **altos niveles de inflación** existentes en la actualidad y la **incertidumbre en relación a la situación económica** y a la evolución de la guerra.
- La reducción de los costes para el promotor podría conseguirse si la **Administración asumiera parte de dichos costes**:
  - **Asunción de las cargas de urbanización pendientes** en los suelos que no han alcanzado la condición de solar y otras posibles cargas existentes.
  - Concesión de **ayudas y subvenciones**, que permitan mantener las rentabilidades de los proyectos y los márgenes del promotor en niveles aceptables.

#### Incremento de los Ingresos

- El incremento de los ingresos permitiría compensar el aumento sobrevenido en los costes y mantener los niveles de rentabilidad óptimos para los promotores. Este incremento puede conseguirse a partir de medidas como éstas:
  - **Incremento de la renta base máxima** en aquellos **municipios con mercados activos** en que las condiciones lo permitan, de dos maneras diferentes:
    - **Subida de los precios de referencia.**
    - **Incremento del CAP del 4%** para calcular el importe de alquiler máximo.
  - Para que el **esfuerzo** de los inquilinos de estas viviendas se **mantenga en el máximo teórico del 30%**, modificación de las condiciones de acceso mínimas, **elevando el número de veces IPREM permitido como renta familiar máxima**. Las unidades destinadas a **familias con ingresos muy bajos**, requerirían de condiciones especiales, debiendo ser **respaldadas por la Administración Pública**.

#### Soluciones Híbridas

- Además, podrían existir **soluciones híbridas** que contemplen los **puntos anteriores a la vez**. En estos casos, se incrementarían más ligeramente las rentas base y la Administración asumiría un porcentaje de los costes inferior, pero al reducirse tanto el numerador como el denominador, la rentabilidad podría mantener niveles aceptables.

# Aproximación a la Optimización de la Rentabilidad

## Case Study: Andalucía

### Análisis de Sensibilidad según Precios de Referencia

En la siguiente tabla se analiza el impacto económico que supondría el incremento de los precios unitarios de referencia en el perfil socioeconómico de los solicitantes, centrándonos en las rentas que habrían que tener las familias para que su esfuerzo teórico en venta y alquiler no superase el 30%.

#### Análisis en Compra

	Situación Actual				Precio +10%				Precio +15%				Precio +20%			
	Pr. Limitado	90m <sup>2</sup>	Rég. General	90m <sup>2</sup>	Pr. Limitado	90m <sup>2</sup>	Rég. General	90m <sup>2</sup>	Pr. Limitado	90m <sup>2</sup>	Rég. General	90m <sup>2</sup>	Pr. Limitado	90m <sup>2</sup>	Rég. General	90m <sup>2</sup>
Sup. Útil	60m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup>														
Precio Unit. Referencia	2.204		1.873		2.424		2.060		2.535		2.154		2.645		2.248	
Precio Venta	175.879	241.999	149.465	205.655	193.467	266.199	164.412	226.221	202.261	278.299	171.885	236.504	211.055	290.399	179.358	246.786
Hipoteca (1)	10.353	14.245	8.798	12.106	11.389	15.670	9.678	13.317	11.906	16.382	10.118	13.922	12.424	17.094	10.558	14.527
Hipoteca (2)	10.171	13.995	8.644	11.893	11.188	15.394	9.508	13.082	11.697	16.094	9.940	13.677	12.205	16.794	10.372	14.272
Ingr. Máx. Esf. 30% (1)	34.511	47.485	29.328	40.353	37.962	52.233	32.261	44.389	39.687	54.607	33.727	46.406	41.413	56.982	35.193	48.424
Ingr. Máx. Esf. 30% (2)	33.904	46.649	28.812	39.644	37.294	51.314	31.693	43.608	38.989	53.647	33.134	45.590	40.684	55.979	34.574	47.572
X IPREM (1)	4,1	5,7	3,5	4,8	4,5	6,2	3,8	5,3	4,7	6,5	4,0	5,5	4,9	6,8	4,2	5,8
X IPREM (2)	4,0	5,6	3,4	4,7	4,4	6,1	3,8	5,2	4,6	6,4	3,9	5,4	4,8	6,7	4,1	5,7

#### Análisis en Alquiler

	Situación Actual				Precio +10%				Precio +15%				Precio +20%			
	Pr. Limitado	90m <sup>2</sup>	Rég. General	90m <sup>2</sup>	Pr. Limitado	90m <sup>2</sup>	Rég. General	90m <sup>2</sup>	Pr. Limitado	90m <sup>2</sup>	Rég. General	90m <sup>2</sup>	Pr. Limitado	90m <sup>2</sup>	Rég. General	90m <sup>2</sup>
Sup. Útil	60m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup>														
Renta Anual (4%)	7.035	9.680	5.979	8.226	7.739	10.648	6.576	9.049	8.090	11.132	6.875	9.460	8.442	11.616	7.174	9.871
Ingr. Máx. Esf. 30%	23.451	32.267	19.929	27.421	25.796	35.493	21.922	30.163	26.968	37.107	22.918	31.534	28.141	38.720	23.914	32.905
X IPREM	2,8	3,8	2,4	3,3	3,1	4,2	2,6	3,6	3,2	4,4	2,7	3,8	3,4	4,6	2,8	3,9

IPREM en 14 pagas (2023) = 8,400€.

Hipoteca (1): Cálculos para una hipoteca con las siguientes condiciones: 80% financiación, interés 4% anual y plazo 20 años.

Hipoteca (2): Cálculos para una hipoteca con las siguientes condiciones: 100% financiación, interés 4% anual y plazo 30 años

# Aproximación a la Optimización de la Rentabilidad

## Case Study: Andalucía

### Análisis de Sensibilidad según CAP. Alquiler

En la siguiente tabla se analiza el impacto económico que supondría el incremento del CAP del 4% para el cálculo del precio de alquiler en el perfil socioeconómico de los solicitantes, centrándonos en las rentas que habrían de tener las familias para que su esfuerzo teórico en venta y alquiler no superase el 30%.

#### Análisis en Compra

	Situación Actual				Situación Actual				Situación Actual				Situación Actual			
	Pr. Limitado		Rég. General		Pr. Limitado		Rég. General		Pr. Limitado		Rég. General		Pr. Limitado		Rég. General	
Sup. Útil	60m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup>														
Precio Unit. Ref.	2.204		1.873		2.204		1.873		2.204		1.873		2.204		1.873	
Precio Venta	175.879	241.999	149.465	205.655	175.879	241.999	149.465	205.655	175.879	241.999	149.465	205.655	175.879	241.999	149.465	205.655
Hipoteca (1)	10.353	14.245	8.798	12.106	10.353	14.245	8.798	12.106	10.353	14.245	8.798	12.106	10.353	14.245	8.798	12.106
Hipoteca (2)	10.171	13.995	8.644	11.893	10.171	13.995	8.644	11.893	10.171	13.995	8.644	11.893	10.171	13.995	8.644	11.893
Ingr. Máx. Esf. 30% (1)	34.511	47.485	29.328	40.353	34.511	47.485	29.328	40.353	34.511	47.485	29.328	40.353	34.511	47.485	29.328	40.353
Ingr. Máx. Esf. 30% (2)	33.904	46.649	28.812	39.644	33.904	46.649	28.812	39.644	33.904	46.649	28.812	39.644	33.904	46.649	28.812	39.644
X IPREM (1)	4,1	5,7	3,5	4,8	4,1	5,7	3,5	4,8	4,1	5,7	3,5	4,8	4,1	5,7	3,5	4,8
X IPREM (2)	4,0	5,6	3,4	4,7	4,0	5,6	3,4	4,7	4,0	5,6	3,4	4,7	4,0	5,6	3,4	4,7

#### Análisis en Alquiler

	Situación Actual				CAP +0,25%				CAP +0,50%				CAP 1,00%			
	Pr. Limitado		Rég. General		Pr. Limitado		Rég. General		Pr. Limitado		Rég. General		Pr. Limitado		Rég. General	
Sup. Útil	60m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup>														
Renta Anual	7.035	9.680	5.979	8.226	7.475	10.285	6.352	8.740	7.915	10.890	6.726	9.254	8.794	12.100	7.473	10.283
Ingr. Máx. Esf. 30%	23.451	32.267	19.929	27.421	24.916	34.283	21.174	29.135	26.382	36.300	22.420	30.848	29.313	40.333	24.911	34.276
X IPREM	2,8	3,8	2,4	3,3	3,0	4,1	2,5	3,5	3,1	4,3	2,7	3,7	3,5	4,8	3,0	4,1

IPREM en 14 pagas (2023) = 8,400€.

Hipoteca (1): Cálculos para una hipoteca con las siguientes condiciones: 80% financiación, interés 4% anual y plazo 20 años.

Hipoteca (2): Cálculos para una hipoteca con las siguientes condiciones: 100% financiación, interés 4% anual y plazo 30 años

# Contact



**Mikel Echavarren**

**CEO - Partner**

[mikel.echavarren@colliers.com](mailto:mikel.echavarren@colliers.com)



**Antonio de la Fuente**

**Managing Director**

[antonio.delafuente@colliers.com](mailto:antonio.delafuente@colliers.com)



**Miguel Ángel Chamali**

**Director**

[miguel.chamali@colliers.com](mailto:miguel.chamali@colliers.com)



**Carmen Garvi**

**Senior Analyst**

[m.carmen.garvi@colliers.com](mailto:m.carmen.garvi@colliers.com)



#### MADRID

Pº de la Castellana, 141  
14<sup>th</sup> floor  
28046, Madrid

#### BARCELONA

Avda. Diagonal, 618  
7<sup>th</sup> floor  
08021, Barcelona

#### VALENCIA

Avda. de Aragón, 30  
46021, Valencia

#### MÁLAGA

Pl. de la Solidaridad, 12  
29006, Málaga

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

