



Cuaderno de venta: Solares. (Gelves, Sevilla)

(3 parcelas urbanizadas para 404 viviendas)

ansarinmobiliarios

Índice

1.- Objeto.

2.- Análisis del inmueble.

- Plano de situación (Entorno).
- Plano de urbanización (Sector-1).
- Detalle de parcelas (I), (II) y (III).
- Datos técnicos (I), (II) y (III).
- Estudio de mercado.
- DAFO.

3.- Propuesta de producto inmobiliario.

4.- Ansar Inmobiliarios; honorarios.

1. Objeto

“Propuesta de inversión para promoción inmobiliaria”

El presente informe tiene por objeto un exhaustivo análisis del inmueble en cuestión, consistente en un conjunto de **3 parcelas edificables y urbanizadas, para un total de 404 viviendas, sito en el término municipal de Gelves (en primera línea del Aljarafe) en Sevilla**, con el ánimo de servir de ayuda a la toma de decisión para su compra.



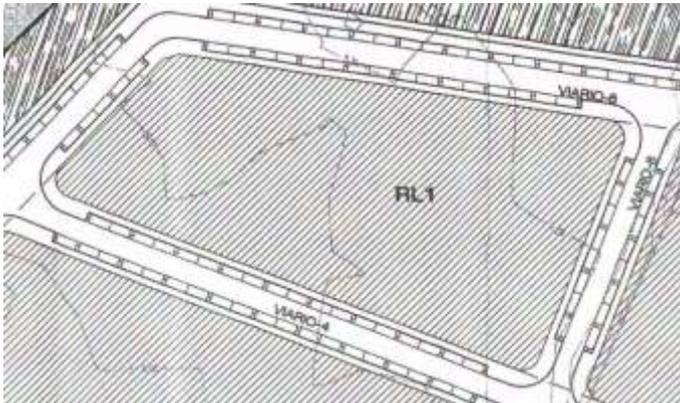
2. Análisis del inmueble. Plano de situación (Entorno).



2. Análisis del inmueble. Plano de urbanización (Sector-1).



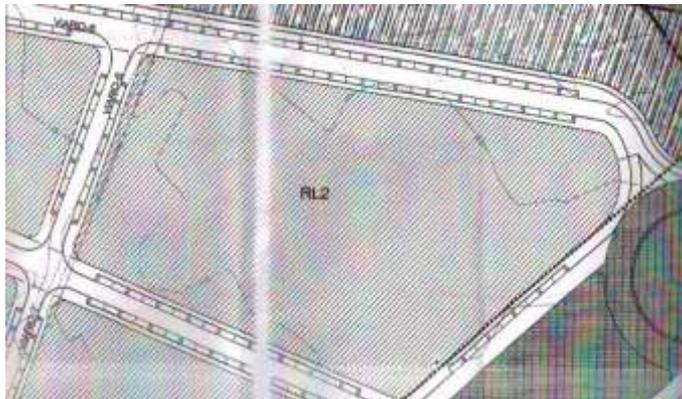
2. Análisis del inmueble. Detalle de parcelas (RL-1).



Datos Técnicos:

Sector:	Sector SU-S1 Gelves
Parcela:	RL-1
Superficie:	8.094,76 m ²
Edificabilidad	9.020 m ² t
Nº Viviendas:	80
Nº Finca Registral:	6.519
Ref. Catastral:	2750201QB6325S0001WR

2. Análisis del inmueble. Detalle de parcelas (RL-2).



Datos Técnicos:

Sector:	Sector SU-S1 Gelves
Parcela:	RL-2
Superficie:	16.799,60 m2
Edificabilidad	20.250 m2t
Nº Viviendas:	180
Nº Finca Registral:	6.520
Ref. Catastral:	2752701QB6325S0001OR

2. Análisis del inmueble. Detalle de parcelas (RL-3).



Datos Técnicos:

Sector:	Sector SU-S1 Gelves
Parcela:	RL-3
Superficie:	12.080 m ²
Edificabilidad	16.209 m ² t
Nº Viviendas:	144
Nº Finca Registral:	6.521
Ref. Catastral:	2849401QB6324S0001SW

2. Análisis del inmueble. Datos técnicos (I).

PARCELAS RESULTANTES

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	N° VIVIENDAS	COEFICIENTE
				EDIFICABILIDAD
RL1	8.094,76	9.020	80	1,11
RL2	16.799,60	20.250	180	1,2
RL3	12.080,70	16.209	144	1,34
TOTAL		45.479 m2	404	

Datos Técnicos:

Clasificación:	Suelo Urbanizable Ordenado
Uso:	Residencial
Tipología:	Plurifamiliar Aislado Extensivo Libre
Altura Permitida:	Planta Baja + 3 Ático (Retranqueado)
Situación Urbanística Actual:	Urbanizado
Tramitación Urb. Pte:	Recepción Definitiva Urbanización
Cargas Pendientes:	P.E.I.

2. Análisis del inmueble. Datos técnicos (II).

Breve análisis de la situación del activo

El Sector SU-S1, junto con el resto de Sectores del P.G.O.U. de Gelves, están constituidos en Entidad Urbanística de Colaboración, teniendo por objeto la financiación y ejecución de los Sistemas Generales comunes a dichos Sectores. A saber:

- a) Sistemas Generales Viarios.
- b) Sistemas Generales Hidráulicos.
- c) Sistemas Generales Eléctricos.

En la actualidad; a) El 100% de los S.G. Hidráulicos ya se encuentran financiados y ejecutados en su totalidad, b) El grueso de los S.G.Viarios también se encuentran finalizados y c) La E.U.C. se encuentra negociando con Endesa, la reactivación de la ejecución de los S.G.E previstos en el P.E.I. (Plan Especial de Infraestructuras), los cuales consisten en una Subestación Eléctrica y el Soterramiento de una línea de A.T.

NOTA: Las parcelas RL-4 y RP del mismo Sector 1, ya financiaron su parte proporcional y pudieron ser ya promovidas.

Así pues, entendemos que **“técnicamente” las parcelas estarían en disposición de ser promovidas.**

2. Análisis del inmueble. Datos técnicos (III).

TRAMITACIONES URBANÍSTICAS MÁS RELEVANTES LLEVADAS A CABO

OBJETO	CONCEPTO	FECHA
P.G.O.U.	Normas Subsidiarias; Aprobación Inicial	29/11/2002
	P.G.O.U. Aprobación Provisional	30/10/2003
	P.G.O.U. Aprobación Definitiva	18/03/2005
	P.G.O.U. Aprobación Definitiva Texto Refundido	05/01/2006
1 Cuatrienio	Anticipación del desarrollo del Sector 1 del 2º al 1º Cuatrienio	14/07/2005
PLAN PARCIAL	P. P.; Aprobación Inicial	05/12/2005
	P. P.; Aprobación Provisional	13/06/2006
	P. P.; Aprobación Definitiva	18/07/2006
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	P. R.; Aprobación Inicial	03/08/2006
	P. R.; Aprobación Definitiva	31/10/2006
	P. R.; Inscripción	12/03/2007
P.URBANIZACIÓN	P. U.; Aprobación.	07/11/2006
E.U.C. P.G.O.U.	E.U.COLABORADORA DEL P.G.O.U.; Constitución	29/01/2007
	E.U.COLABORADORA DEL P.G.O.U.; Inscripción Registro	12/02/2008
E.U.C. SU-S1	E.U.C DEL SU-S1; Aprobación BB y EE	05/10/2010
	E.U.C. del SU-S1; Constitución	24/05/2012

2. Análisis del inmueble. Estudio de mercado.

ESTUDIO MERCADO: PROMOCIÓN NUEVA (ALJARAFE)												
Nº	PROMOCIÓN	PROMOTOR	SITUACIÓN	Nº VIV	% VTAS	TIPOLOGÍA	EQUIVALENCIA	Nº D	Nº B	SUP.	PRECIO	P. HOMO
1	J. Valparaíso	Vital	S. Juan B.	118	90,00%	Plurifamiliar	Si					
								3	2	106	149.000	1.292
								3	2	169	168.500	926
2	Valparaíso "Hills"	Inorsa	S. Juan A.	112	50,00%	Plurifamiliar	Si					
								3	2	124	177.000	1.331
								3	2	105	188.500	1.681
3	Faro Montelar	Vive S.I.	S. Juan A.	9	50,00%	Unifamiliar	No					
								2	2	160	205.500	1.209
								3	2	160	212.000	1.250
4	Resd. Europa	Básico Home	S. Juan A.			Plurifamiliar	Si					
								4	2	160	212.000	1.250
								2	2	105	144.000	1.257
5	Pórtico S. Verde	Metrovacesa	S. Juan A.	78		Plurifamiliar	Si					
								3	2	110	146.000	1.218
								4	2	115	157.500	1.265
6	Tovar	Aedas Homes	Mairena Alj.	28	85,00%	Plurifamiliar	Si					
								3	2	114	185.070	1.518
								4	2	135	216.505	1.515
7	Área Mairena	Área Homes	Mairena Alj.	48	80,00%	Unifamiliar	No					
								4	2	242	252.000	992
								4	2	246	306.000	1.195
8	Urban Mairena	Galvin	Mairena Alj.	56	95,00%	Plurifamiliar	Si					
								2	2	106	163.000	1.425
								3	2	136	202.300	1.399
9	Cèlere Mairena	Vía Cèlere	Mairena Alj.	164	95,00%	Plurifamiliar	Si					
								2	2	86	157.100	1.687
								3	2	115	168.930	1.365
10	Área Bulevar	Área Homes	Mairena Alj.	40	90,00%	Plurifamiliar	Si					
								4	2	134	286.900	2.051
								2	2	97	168.500	1.613
								3	2	99	175.500	1.652
								4	2	137	267.500	1.865

2. Análisis del inmueble. Estudio de mercado.

Nº	PROMOCIÓN	PROMOTOR	SITUACIÓN	Nº VIV	% VTAS	TIPOLOGÍA	EQUIVALENCIA	Nº D	Nº B	SUP.	PRECIO	P. HOMO
11	Mairena Homes	Neinor Homes	Mairena Alj.	144	60,00%	Plurifamiliar	Si					
								2	2	101	174.000	1.723
								3	2	111	258.000	2.324
								4	2	120	350.000	2.917
12	Hábitat Bulevar	Hábitat Inmob.	Mairena Alj.			Plurifamiliar	Si					
								3	2	108	212.625	1.830
								2	2	107	384.000	3.449
13	Silva	Aedas Homes	Bormujos	41	90,00%	Plurifamiliar	Si					
								2	2	97	167.000	1.598
								3	2	120	185.000	1.442
								4	2	147	225.000	1.449
14	Acosta	Aedas Homes	Bormujos	24	95,00%	Unifamiliar	No					
								4	2	154	237.000	1.461
15	Lux de Bormujos	Getsa	Bormujos	72	90,00%	Plurifamiliar	Si					
								2	2	73	120.000	1.644
								3	2	99	133.400	1.347
								4	2	128	200.800	1.569
16	Zaudiun	Ezeda Inmob.	Tomares	20	0,00%	Plurifamiliar	Si					
								2	2	90	147.000	1.467
								3	2	116	183.500	1.453
								4	2	142	231.000	1.521
17	N. Plaza Tomares	Grupo Pomar	Tomares			Plurifamiliar	Si					
								2	2	103	157.000	1.524
								3	2	128	195.000	1.523
								4	2	140	238.000	1.700
18	Terrazas de Camas	G. Inm. Ferroc.	Camas	50	82,00%	Plurifamiliar	Si					
								2	2	102	195.000	1.794
								3	2	125	215.000	1.624
19	Antonio Mairena	Insur	Castilleja C.	32	95,00%	Plurifamiliar	Si					
								3	2	106	156.100	1.473
PRINCIPALES CONCLUSIONES:							PRECIO MEDIO TOTAL:					1.535
										Sup. Media (m2):		
								PRECIO MEDIO	2D	100,85	178.444	1.650
								PRECIO MEDIO	3D	118,58	182.249	1.436
								PRECIO MEDIO	4D	151,00	239.686	1.508

2. Análisis del inmueble. DAFO.

DEBILIDADES

- a) Pendiente de garantizar el suministro eléctrico.
- b) Precio no de ganga aunque sí de mercado.

AMENAZAS

- a) Situación económica. Persiste la sensación de crisis.
- b) Inestabilidad política.

FORTALEZAS

- a) Ubicación excelente.
- b) En la 1ª línea del Aljarafe, junto a Sevilla.
- c) Acceso a través de la SE-30 y Autovía Sevilla-Gelves-Coria.
- d) Futuro (en ejecución) trazado de la SE-40 a pie de parcela.
- e) Metro: Proximidad a la parada de metro de San Juan (bajo).
- f) Todo tipo de dotaciones al alcance.
- g) Desarrollos comerciales al alcance.
- h) Posibilidad de llevar a cabo un proyecto inmobiliario de alta calidad:
 - 1.- Con una edificabilidad media por vivienda (112,5 m²/Viv) muy atractiva y de real demanda del mercado.
 - 2.- Parcelas que permiten importantes zonas comunes dotadas de jardines, piscinas y pistas deportivas.
 - 3.- Alturas de planta baja más 3 más ático.
 - 4.- Con importantes jardines privados en las plantas bajas, amplias terrazas vivideras en las plantas intermedias y extraordinarios áticos.
 - 5.- Económicas plantas de sótano.
- i) Mercado dinámico con buenos ritmos de venta y atractivos precios en alza.
- j) Mercado de primera línea del Aljarafe que absorbe históricamente gran cantidad de demanda de primera vivienda de Sevilla.

OPORTUNIDADES

- a) Mejor momento de compra que de venta.
- b) Expectativa de subida de precios.
- c) Contar con los servicios de ansarinmobiliarios.

3. Propuesta producto inmobiliario.

PARCELA RL-4 / 90 VIVIENDAS (Ya promovida en el mismo sector):

Aprovechamos para significar que entendemos que el **producto inmobiliario planteado en el Plan Parcial** y que puede comprobarse con la promoción ya terminada de la parcela RL4, fue, es y será un **acuerdo comercial**, altamente valorado por el mercado, considerando que tiene atractivos urbanísticos, arquitectónicos, tipológicos distribuciones, jardines privativos, terrazas, áticos, zonas comunes de jardines, piscinas adultos e infantiles, pista pádel y zonas recreo infantil, etc..) y de calidades, que si cabe, están actualmente aún más vigentes que en su origen. Hacemos esta observación dentro del capítulo de posibles planteamientos, para reconsiderar que en cuanto al producto inmobiliario a desarrollar, la mejor opción será mantener la prevista.



4. Ansar Inmobiliarios; honorarios.

Honorarios de ansarinmobiliarios

Los honorarios profesionales propuestos por ansarinmobiliarios son:

Fase 0: Valoración inmueble y plan de comercialización = SIN COSTE.

Fase 1: Comercialización = **SIN COSTE.**

Información adicional

Este documento tiene un valor exclusivamente informativo. La presente información es confidencial. Su contenido no reviste carácter contractual y puede estar sujeta a variación. Y no se podrá distribuir, ni reproducir, ni copiar total o parcialmente sin el consentimiento expreso de Ansar Inmobiliarios.

El acceso, consulta y/o análisis de este documento por parte de cualquier intermediario del mercado inmobiliario no crea ninguna obligación a Ansar Inmobiliarios a favor de aquellos, incluso si en el caso de formalización de una operación en relación a estos activos, dichos intermediarios hubieran participado o intervenido de cualquier modo. Ansar Inmobiliarios o la propiedad no abonarán cantidad alguna como comisión o por cualquier otro concepto a dichos intermediarios como consecuencia de su participación.

ansarinmobiliarios

Antonio Sánchez-Ramade

c/ Pedro Pérez Fernández 14 _ 4ª
41011 Sevilla

669 88 98 18

antonio@ansarinmobiliarios.es

ansarinmobiliarios.es

Sevilla, Mayo 2019