

VIABILIDAD Y GESTIÓN ECONÓMICA DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA

A.III.2-5. ESTUDIO DE CASOS. ESTUDIOS DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE PROYECTOS URBANOS CON RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS I CONVENIOS URBANÍSTICOS

Mayo 2011

Sara Mur Estada / Joaquim Clusa
Economistas
www.murclusa.com



UN EJERCICIO SENCILLO PARA ENTENDER LOS PRECIOS Y EL MERCADO

UNA VIVIENDA DE 100 M2 CONSTRUIDOS (APROX. 80 M2 ÚTILES)

PRECIO DE ADQUISICIÓN: 270.000 € (45 MPTA)

¿QUE ESTAMOS PAGANDO CON ESTE PRECIO?

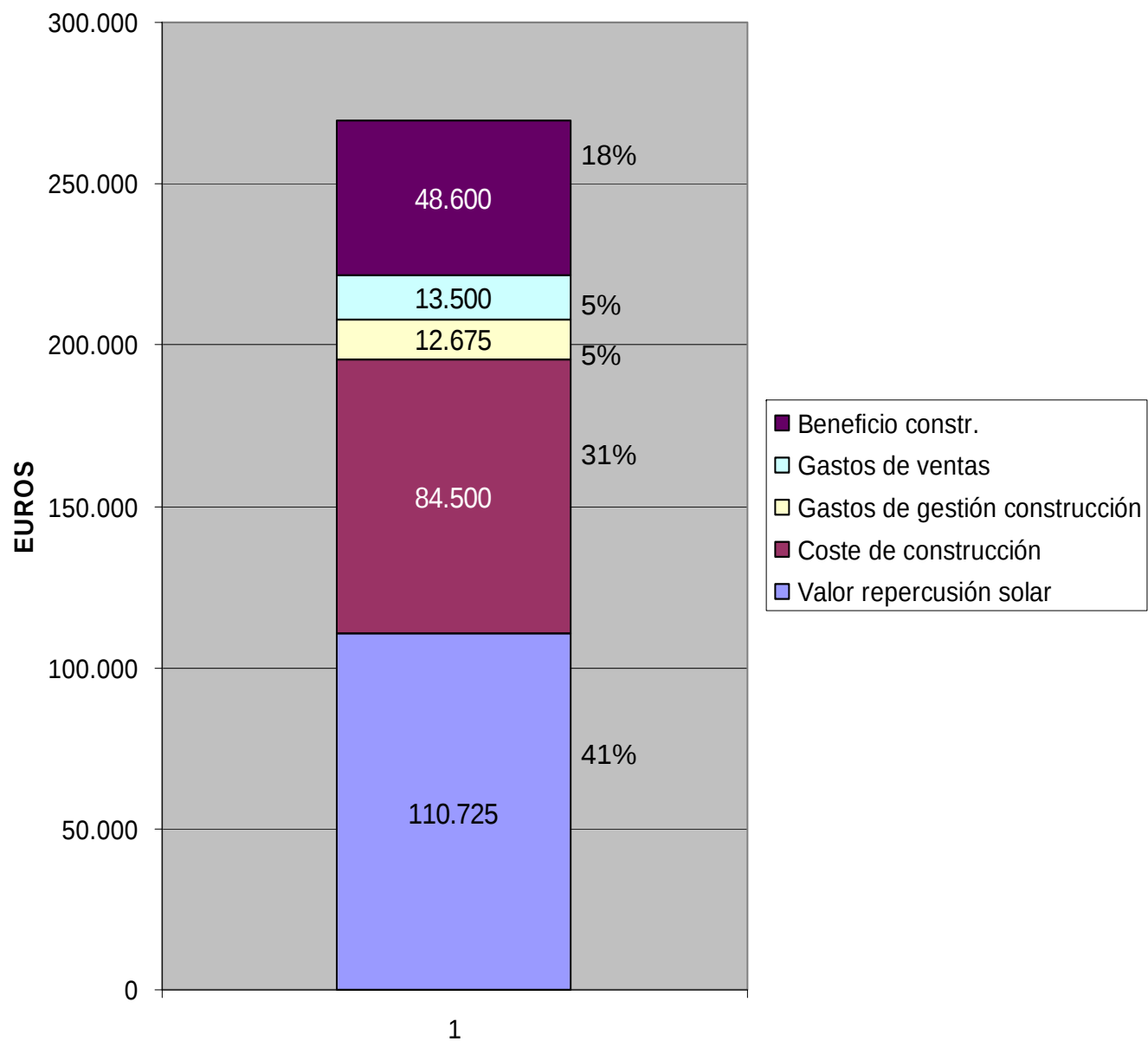
¿A QUIÉN ?...PROMOTOR...PROPIETARIO DEL SUELO...

...¿Y EL AYUNTAMIENTO?...

**COMPONENTES DEL PRECIO DE VENTA DE UNA
VIVIENDA DE 100M2 CONSTRUIDOS QUE SE COMPRA
POR 270.000 € (45 MPTA)**

CONCEPTOS	IMPORTE		IMPORTE	IMPORTE	COMPONENTES
	€/M2T	PTA/M2T	€	MPTA	PRECIO
Precio de venta	2.700	449.242	270.000	45	100%
Coste de construcción	-845	-140.596	-84.500	-14	31%
Gastos de gestión construcción 15%	-127	-21.089	-12.675	-2	5%
Gastos de ventas 5%	-135	-22.462	-13.500	-2	5%
Beneficio 18%	-486	-80.864	-48.600	-8	18%
(21,9% s/todos los costes)					
Valor de repercusión de solar (Ingresos- costes-gtos.-beneficio)	1.107	184.231	110.725	18	41%

COMPONENTES DEL PRECIO DE VENTA DE UNA VIVIENDA



COMPONENTES DEL PRECIO DE REPERCUSIÓN DEL SOLAR

CONCEPTOS	IMPORTE		IMPORTE	IMPORTE	COMPONENTES
	€/M2T	PTA/M2T	€	MPTA	PRECIO
Precio de venta del solar	1.107	184.231	110.725	18,4	100%
Coste de urbanización + indemn.+ gots.gestión	-150	-24.958	-15.000	-2,5	14%
Beneficio	-199	-33.162	-19.931	-3,3	18%
(21,9% s/total costes)					
Valor del suelo antes de urbanizar (Ingresos- costes-gtos.-beneficio)	758	126.111	75.795	12,6	68%

166,386

¿QUÉ HA OBTENIDO EL AYUNTAMIENTO?...10% APROVECHAMIENTO

El propietario ha tenido que ceder un 10% de su aprovechamiento antes de ser titular del solar : por cada 100 m2t de vivienda el aprovechamiento total del solar era de : $100 / 0,9 = 111,1$ m2t

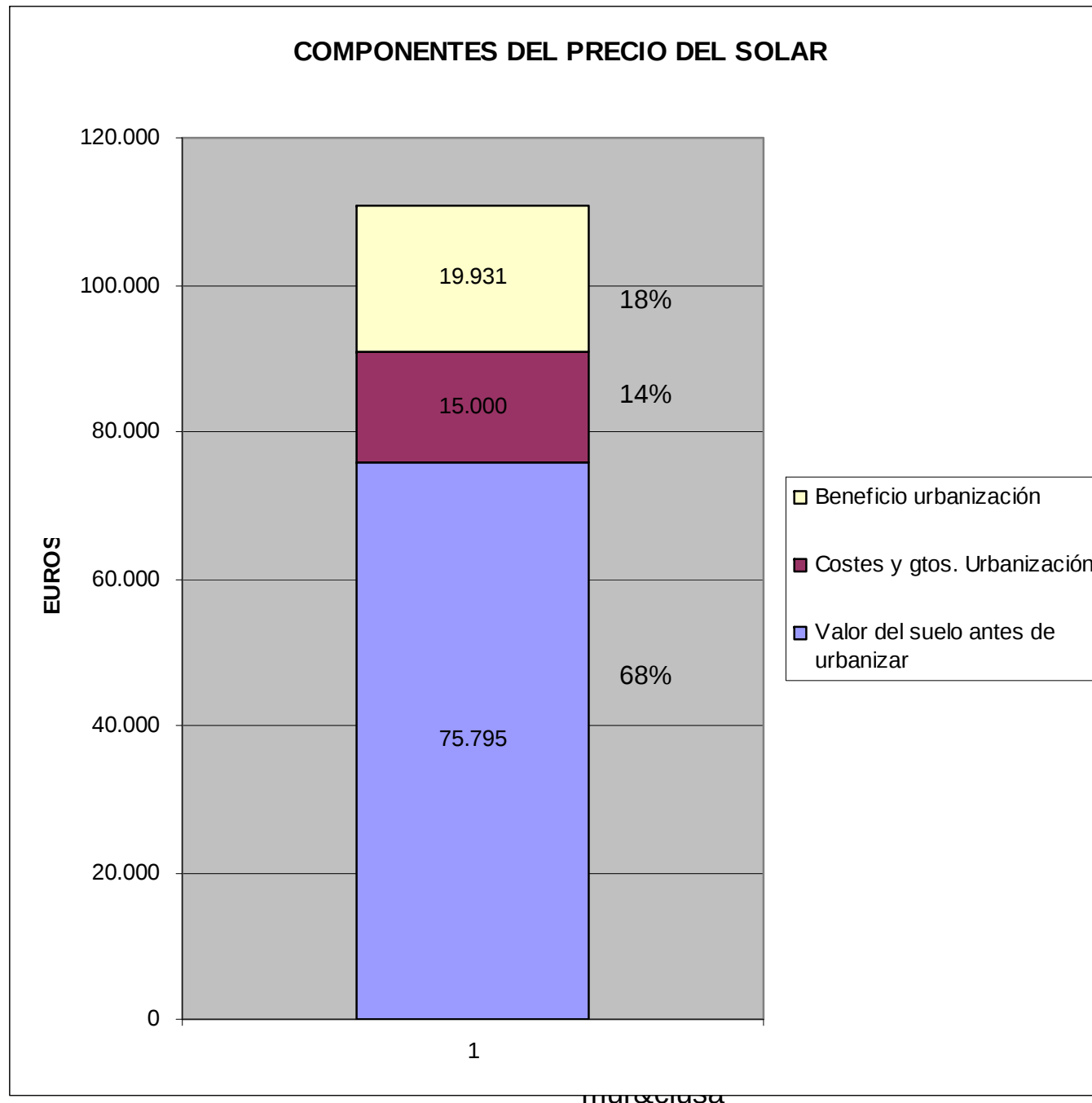
Valor del aprovechamiento total correspondiente:

$$110.725 / 0,90 = 123.028 \text{ €}$$

Valor del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento:

$$123.028 * 10\% = 12.303 \text{ €}$$

mur&clusa



ESTUDIO DE CASOS CONCELLO DE A GUARDA



**INFORME SOBRE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS
DE LA PROPUESTA DE CONVENIO DE LA “FINCA JESUITAS”**

ÍNDICE

- 1.- Objeto del Informe (pág. 3)
- 2.- Fundamentos teóricos. Principios generales que inspiran el análisis de Mur&Clusa (pág. 6)
- 3.- El Proyecto de Jesuitas. Situación, Objetivos y características principales (pág. 9)
- 4.- Mercado Inmobiliario de A Guarda. Testigos de la oferta actual (pág. 22)
- 5.- Documento Plan Xeral en trámite. Dimensiones y cargas previstas (pág. 31)
- 6.- Contenido económico de la Propuesta de Convenio presentada (pág. 33)
- 7.- Estudio de viabilidad (pág. 39)
 - Metodología
 - Variables e hipótesis básicas
 - Estudio Parcela A
 - Estudio APR-34
- 8.- Análisis de sensibilidad (pág. 71)
 - Parcela A
 - Área de reparto APR-34
- 9.- Conclusiones y recomendaciones (pág.74-78)

1. OBJETO DEL INFORME

El Ayuntamiento de A Guarda ha encargado a Mur&Clusa Associtas S.L., informe relativo al contenido económico de la *“Propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento relativo a la ordenación de la “Finca Jesuitas”, sita en La Guardia, suscrito entre el Concello de La Guardia y la mercantil Valery Karpin,S.L.”*

El informe tiene por objeto valorar la oferta en términos de viabilidad económica y aconsejar al Ayuntamiento sobre la opción económica más ventajosa para los intereses públicos municipales.

La documentación facilitada para la emisión del dictamen es la siguiente:

- Escrito del Grupo Municipal Socialista, con entrada en el Ayuntamiento el pasado 14 de diciembre, en el que solicitan informe sobre diversos aspectos de la propuesta de Convenio, entre los que se especifica el *“Estudio sobre se o valor ofertado (1.652.700 €) responde ós beneficios urbanísticos que se derivan tanto do cambio de uso como do incremento de edificabilidade, de ser posible, referenciada no punto anterior,e ademais tendo en conta que o APR34, ten a maior edificabilidade de todas las contempladas no documento provisional do Plan Xeral, e mesmo a mayor que a lei contempla”*
- Propuesta de Convenio presentado conjuntamente por la Compañía de Jesús Provincia de Castilla y la mercantil Valery Karpin S.L., con los siguientes anexos:
 - o Memoria Técnica y Económica para Rehabilitación del Colegio de los Jesuitas en Camposancos
 - o Memoria histórica Colegio Apóstol Santiago en Camposantos-La Guardia
 - o Plano de ámbito de desarrollo y ficha de características
 - o Ficha económica de desarrollo

- El documento de “Estratexia de Actuación y Estudio Económico” y ficha de planeamiento correspondiente al ámbito de suelo urbano no consolidado APR34, del Plan Xeral de A Guarda, actualmente en trámite en el Ayuntamiento.
- Informe Técnico Municipal sobre “Valor de mercado do chan en A Guarda”, suscrito por el Arquitecto Técnico Municipal en octubre de 2006.
- Carta de pago de la finca de referencia catastral 2477001NG1327N0004AL, en la que figuran los datos catastrales de la misma.

El informe económico no se pronuncia sobre los aspectos no económicos de la propuesta, que son objeto de otros informes profesionales.

SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Se pide al Ayuntamiento:

- Cambio de uso en parcela A
- Incremento de edificabilidad en parcela A (+3.000 m2t)
- Integración de dos parcelas B y C en una sola área de reparto en el PG en redacción que permita el desarrollo inmediato

Se ofrece:

- Asumir la rehabilitación del Colegio (edificio emblemático) que tiene un presupuesto de 11,5 M€
- Financiación de un complejo multiusos para el municipio por valor de 1,7 M€ como mínimo.
- Cesión adelantada al Ayuntamiento de 14.000 m2 de suelo de cesión (como mantiene el aprovechamiento no aporta valor económico y es consecuencia del planeamiento del planeamiento)

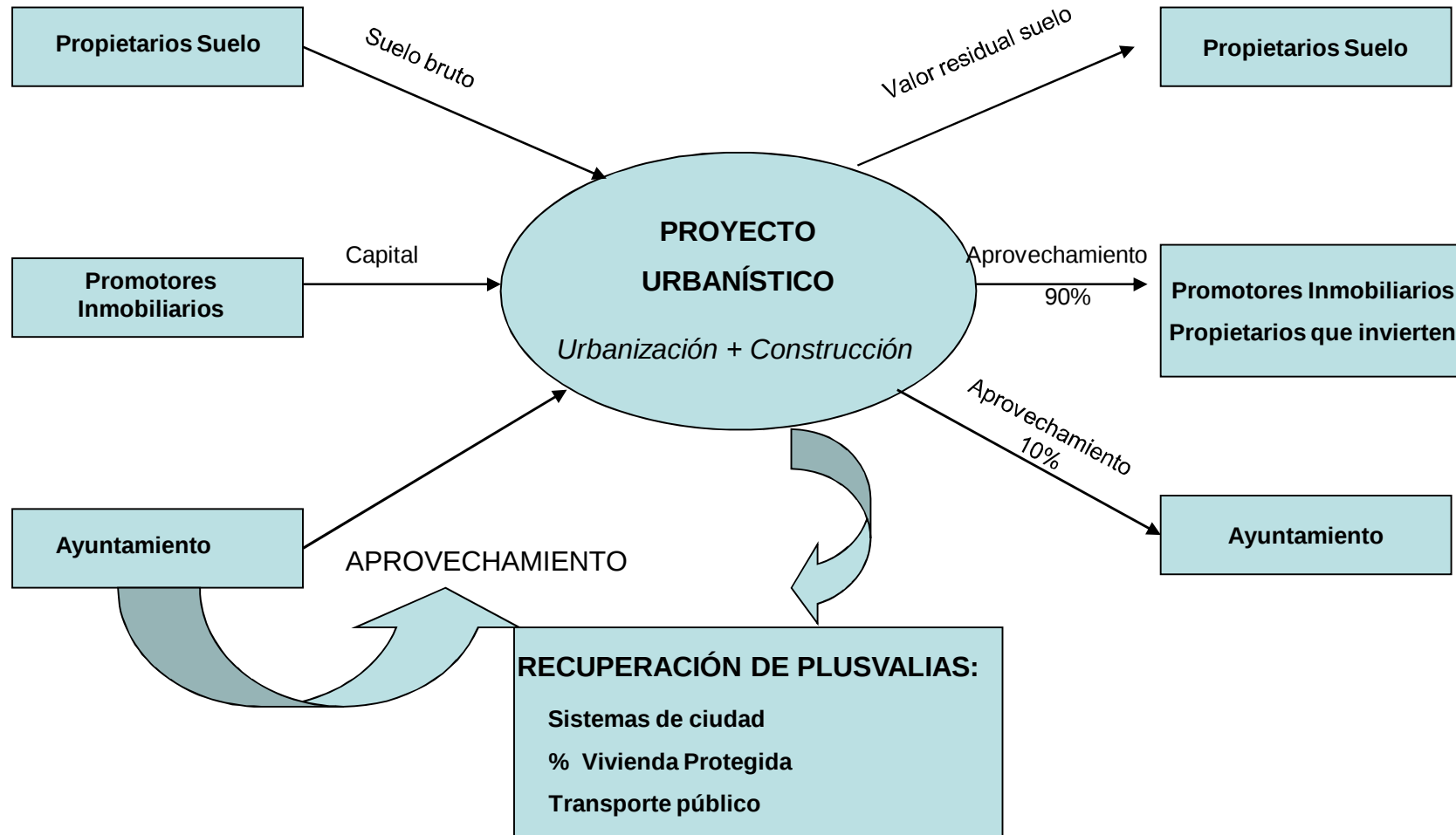
2. FUNDAMENTOS TEÓRICOS. PRINCIPIOS GENERALES INSPIRADORES DEL ANÁLISIS DE M&C

PRINCIPIOS GENERALES M&C

- Los nuevos desarrollos urbanísticos han de ser capaces de internalizar todos los costes que la nueva ciudad requiere en forma de infraestructuras (incluidas las de movilidad) y dotaciones, así como en proporción suficiente de vivienda protegida.
- Los tres “socios” financieros del proceso productivo de construcción de ciudad (propietarios, promotor y Ayuntamiento) han de participar en el “producto” en función de “lo que aportan” al mismo (suelo bruto, inversión y edificabilidad, respectivamente).
- Ninguna plusvalía justifica un mal proyecto, pero tener un buen proyecto no ha de ser “a cualquier precio” para la ciudad.

SOCIOS FINANCIEROS

ADJUDICACIÓN DEL PRODUCTO



3. EL PROYECTO DE JESUITAS. SITUACIÓN, OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

EL PROYECTO URBANÍSTICO DE XESUITAS

-Principal objetivo municipal:

Recuperar unos edificios de interés arquitectónico y un recinto de interés natural que pertenece a la memoria colectiva de A Guardia.

- Es una apuesta de futuro con riesgo, tanto por parte del Ayuntamiento como del Promotor

Esto debe reflejarse en la rentabilidad económica reconocida al promotor y en la garantía para el Ayuntamiento del cumplimiento en plazos de los compromisos que se acuerden

- Toda la actuación está situada en la mejor ubicación del Concello de A Guardia (vistas singulares a desembocadura, puerto deportivo, embarcadero...) y, por tanto, con las mejores expectativas de precios futuros.

“COLEGIO DE LOS XESUITAS”

LOCALIZACIÓN SINGULAR Y ENTORNO

MEMORIA HISTÓRICA DEL COLEGIO APÓSTOL SANTIAGO EN CAMPOSANCOS (A GUARDA)

(De la solicitud presentada por Valery Karpin S.L.- 22 de
Mayo de 2006)

- “Camposancos constituía una parroquia del Ayuntamiento de La Guardia, recostada plácidsamente en la ladera meridional del monte Santa Tecla, que era un hito emblemático de Galicia y el relicario más precioso de su cultura castrexa
- El Miño llegaba pleno y cansado después de haber caminado, Galicia, adelante, más de 300 Km desde que nacioera en Irimia. Camposancos será su definitivo reposo en el Océano, sólo a unos cientos de metros del Pasaje.
- Del lado de allá, Carmiña y los otros pueblos menudos y románticos de Portugal, inundados al atardecer por una fantástica luminosidad
- Pérez Galdós que visitó por entonces esta comarca, reconocía que era la frontera más bella y me´lancólica que se puede imaginar.
- **Y en realidad no resultaría fácil encontrar en Galicia un enclave tan armónico, bello y genuino. Símbolos tan representativos como el Tecla y el Miño arraigaban al Colegio visceralmente desde el punto de vista físico.....”.**

A GUARDA:
LOCALIZACIÓN PRIVILEGIADA EN LA COSTA GALLEGA



mur&ciusa

REHABILITACIÓN DEL “COLEGIO DE LOS XESUITAS”
PRODUCTO INMOBILIARIO SINGULAR
DIFERENTE DE LA OFERTA ACTUAL EN A GUARDA
VIVIENDA DE STANDING MEDIO-ALTO



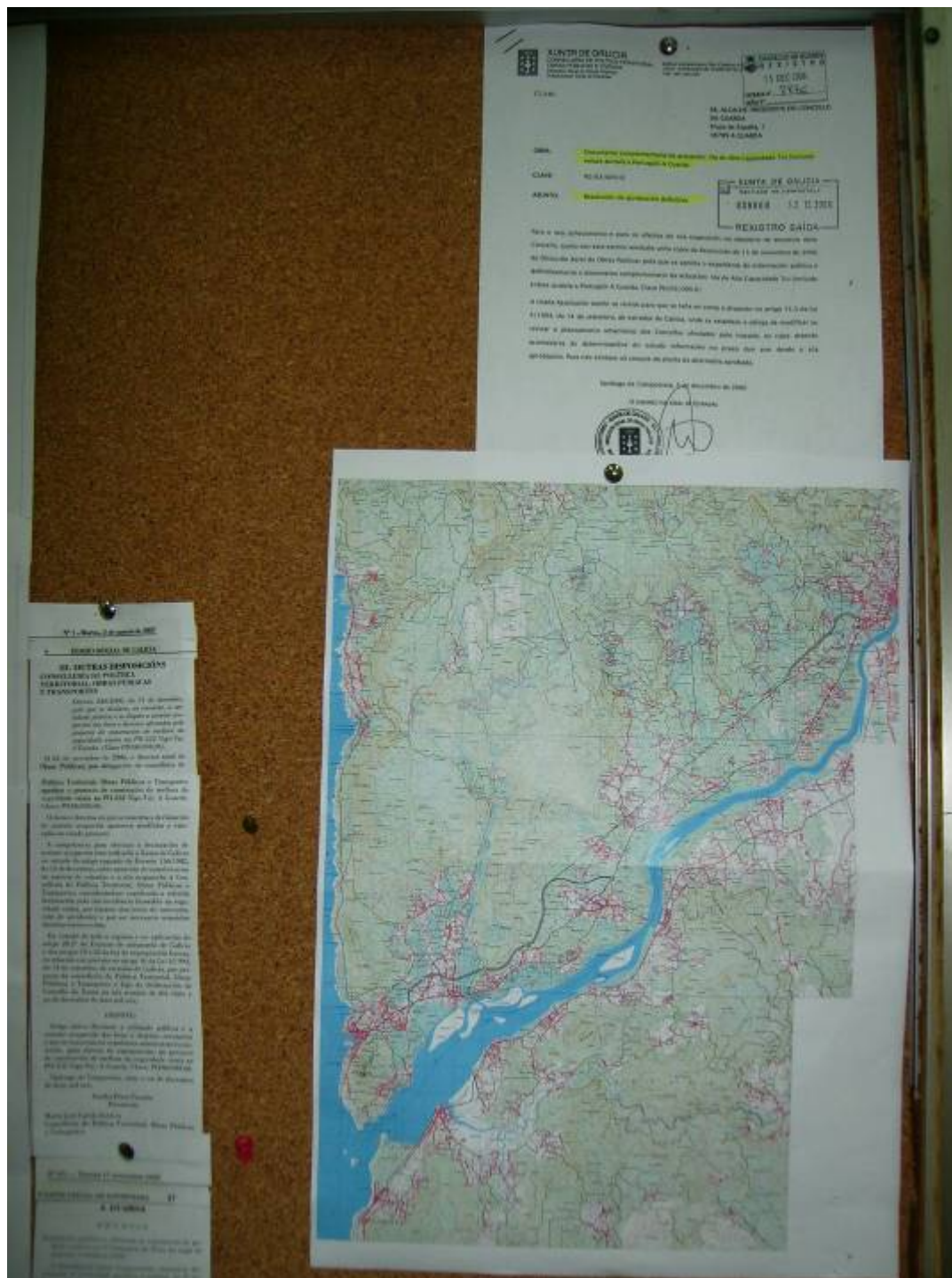
LOCALIZACIÓN EXCEPCIONAL DEL “COLEGIO XESUITAS”:

- PUERTO DEPORTIVO DE CONSTRUCCIÓN INMEDIATA**
- PASEO MARÍTIMO A MEJORAR**
- ESTACIÓN DEL TRANSBORDADOR Y CONEXIÓN CON PORTUGAL**
- VISTAS AL MIÑO Y PORTUGAL**



**LOCALIZACIÓN EXCEPCIONAL DEL “COLEGIO XESUITAS”:
EN “ENTORNO URBANO” DE CALIDAD**





VIA DE ALTA CAPACIDADE TUI - A GUARDA

(INCLUIDO ENLACE AUTOVÍA A PORTUGAL)

RESOLUCIÓN DE
15 DE NOVIEMBRE DE 2006
DA D.X. DE OBRAS PÚBLICAS
POLO QUE SE APROBA O EXPEDIENTE
DE INFORMACIÓN PÚBLICA

ONDE SE ESTABLECE A OBRIGA
DE MODIFICAR OU REVISAR
O PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DOS CONCELLOS AFECTADOS
POLO TRAZADO...
NO PRAZO DE UN ANO

¿2-4 AÑOS?

HA CREADO YA
EXPECTATIVAS
EN EL MERCADO
INMOBILIARIO

4. MERCADO INMOBILIARIO DE A GUARDA

**“TESTIGOS” DE LA OFERTA ACTUAL
EN € Y PTAS. POR M2 CONSTRUIDO**

PRECIOS INMOBILIARIOS DEL EEF APROBACIÓN INICIAL PLAN XERAL A GUARDIA

PRECIOS 65 TESTIGOS (€/m2c):

	Máximo	Mínimo	Medio
A GUARDIA	1.654	1.119	1.355
	(275.200 PTA/m2c)	(186.200 PTA/m2c)	(225.450 PTA/m2c)
O ROSAL	1.709	1.091	1.347
TOMIÑO	1.742	1.222	1.368

**EL PRODUCTO QUE SE OFERTARÁ EN XESUITAS SERÁ MÁS CARO POR
SITUACIÓN, SERVICIOS ADICIONALES Y EDIFICACIÓN SINGULAR**

PROMOCIÓN “URBIS” EN EL CASCO URBANO:

1.800- 1.950 €/m² c.

Los Castaños
RESIDENCIAL

PISOS DE 1, 2 Y 3 DORMITORIOS, DUPLEX CON PARCELA PRIVADA
En pleno centro de La Guardia, con vistas al Río Miño

AVALAMOS TODOS SUS PAGOS
www.promocionesurbis.com
VISITE NUESTRA OFICINA DE VENTAS
Calle Baiona Nº 9, La Guardia.

Información y Ventas
986 61 12 98

URBIS
Grupo Banesto

COMPETENCIA INMOBILIARIA EN A GUARDA

OFERTA AMPLIA PARA 2ª RESIDENCIA

- 328 viviendas aprobadas por nuevas licencias en 2006
- Reunión con Inmobiliarias en el Concello (A Guarda, 23-1-2006)
- Promociones en marcha de hasta 48 y 60 viviendas cada una
- Una promoción de 360 viviendas en marcha
- Demanda de los actuales residentes de A Guarda (10.200 habitantes empadronados en 2006)= 5-6 viviendas por 1.000 habitantes y año = 50-60 viviendas nuevas /año
- Nuevas licencias en 2006= 17% para demandantes de A Guarda (55 viviendas) y 83% para 2ª residencia (+- 270 viviendas)

COMPETENCIA DE PORTUGAL (I)- CAMINHA

Viviendas adosadas= 185.000 €

Unifamiliar con vistas al río Minho (300.000 € con 1.000 m² de terreno)

Terreno de 500 m² por 50.000 € (1.000 €/m² de parcela)

Precios inferiores a los de A Guarda en un 15-20%

Demanda de españoles: 15-20% de las ventas



APARTAMENTOS

“COLEGIO DE LOS JESUITAS” DE A GUARDA

- **PUNTOS DÉBILES (“POCOS”)**

- Accesibilidad actual desde Baiona y Tui deficiente
- Competencia con Portugal: precios más bajos en un 15-20% y parcelas más grandes de las viviendas unifamiliares
- Oferta amplia actual en A Guarda (328 viviendas aprobadas en 2006- frente a un demanda “local” de +- 50-60 viviendas -5-6 viviendas por 1000 habitantes y año)
- Materiales de calidad media...
-

- **PUNTOS FUERTES (“MUCHOS”)**

- Valor histórico
- Valor de “Logo comercial”
- Via de alta capacidad Tui-A Guarda en pocos años, que ya está “internalizado” en el mercado inmobiliario de Baiona-A Guarda
- Precios posibles mucho más baratos que Praia Patos o Praia América de Baiona (Ofertas de 3.900 € por m construido- 360.000 € por apartamento de 10-12 años)...
- Competirá bien con...“Proximidad” a los precios actuales muy altos de Baiona: 4.200 y 4.800 €/ m2
- Posibilidad de ofrecer “servicios comunes” en las instalaciones a conservar del “Colegio” (galería central, “teatrillo”—salón social...)
- Posibilidad de poner en el mercado un “producto inmobiliario” nuevo en A Guarda (“apartamentos” con servicios comunes, con vistas al río y Portugal en una localización singular)
-

URBANIZACIÓN BAIXO MINHO (> 5años)
OFERTAS DE 180.000 € / +-80 m2 c. / 2.250 €/m2 c.



Mur & Clusa As.

REYCO INMOBILIARIA

240.000 € - 130 M2+TERRAZAS

+ - 1.800 €/m2 c.



PROMOCIÓN CASTILLO DE SANTA CRUZ (I): EDIFICIO CON VISTAS

**Áticos a 240.000 – 250.000 € / +-135 m2 c.
1.800 – 1900 €/m2c**



Mur & Clusa As.

PROMOCIÓN CASTILLO DE SANTA CRUZ (II)

REFERENCIA DE URBANIZACIÓN DE CALIDAD

(+- 600.000 €/Ha sector)



OTRAS OFERTAS EN A GUARDA (REUNIÓN PROMOTORES):

1.680 – 1950 €/m²c

OFERTA AMPLIA- CALIDAD MEDIA



PRECIOS SUELO

(Información Complementaria):

“Rústicos a 12.000 PTA/m² bruto

Con PERI de 0,43 m²c/m²s



Mur & Clusa As.

CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE A GUARDA

- **La oferta de vivienda rehabilita en el Colegio de los Xesuitas será un producto “nuevo” y de mejor calidad**
- **La oferta en las parcelas B y C será de una calidad semejante a la actual que se oferta en A Guarda (1.800 -1.950 €/m²c.)**
- **El precio inmobiliario actual de la oferta del “Colegio de los Xesuitas” rehabilitado sería como máximo de 2.400 €/m² c. (+-60% de los precios en las playas de Baiona y Nigran)**
- **Con la vía de alta capacidad construida, el precio podría alcanzar los 2.700 €/m² c.**
- **El uso de hotel de 4-5 estrellas en el Colegio se situaría como máximo en los del mejor uso residencial**

**5. DOCUMENTO PLAN
XERAL EN TRÁMITE.
DIMENSIONES Y CARGAS
PREVISTAS**

DETERMINACIONES PLAN XERAL

(DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL)

	Dimensión m2	Edific. m2/m2	Edificabilidad m2	Coste €/m2	Inversión M€ MPTA	
Sistemas públicos existentes	3.501					
Suelo privado actual	57.509	0,688	39.573			
Total suelo APR34	61.010	0,649	39.573			
Sistema Local Com., y Transp.	7.661			120	0,92	153
Espacios Libres y Zonas Verdes	7.500			25	0,19	31
Equipamientos	5.000			14	0,07	12
Reservas Sistemas Generales	318					
Total Sistemas (reservas mínimas)	20.479			57	1,18	196
Total Zonas	40.531	0,976	39.573			

200 Plazas de aparcamientos

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD

METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS

El método seguido es el de analizar la viabilidad económica de cada uno de los ámbitos de suelo a desarrollar, por una parte el área de rehabilitación y, por otra, el área de reparto en que incluyen las parcelas B y C.

El análisis de viabilidad consiste básicamente en el cálculo del valor residual del suelo bruto antes de urbanizar a partir de los precios previsibles de venta del producto final, de los distintos costes de urbanización y construcción, así como e los gastos asociados a ambos y fijando una rentabilidad objetivo que depende del riesgo de la operación.

Se ha utilizado el método dinámico a partir de los flujos de caja anuales, teniendo en cuenta los periodos necesarios para llevar a cabo cada una de las fases que componen la realización del proyecto, desde la adquisición del suelo hasta la completa venta del producto final.

Las variables más importantes son:

- precio de venta del producto inmobiliario, a partir del estudio de mercado
- cargas de urbanización: coste de la urbanización y gastos de gestión asociados
- costes de construcción y gastos de gestión asociados, incluido gasto de ventas
- tasa de rentabilidad objetivo, en función del riesgo de cada proyecto
- calendario
- precio de referencia del suelo bruto, de acuerdo con los valores de referencia municipales

VALOR DEL SUELO DE REFERENCIA

90,3 €/m²s

AYUNTAMIENTO DE A GUARDA. INFORME TÉCNICO “A LOS EFECTOS DE ESTABLECER AS ORDENANZAS FISCAIS” (27 Octubre 2006)

ASUNTO: VALOR DE MERCADO DO CHAN EN A GUARDA

.....

“A la vista de lo exposto, e tendo en conta que o Valor da darreira Ponencia e do Catastro realizado por o Centro de Xerencia Catastral para A Guarda do ano 1997 con efectos no ano 1989 é de 24,04 €, e que I.P.C. Acumulado dende setembro do ano 1989, ata setembro de este ano e de 87,8% segundo datos do INE

E en aplicación do exposto nos puntos anteriores, temos que o valor do chan e de:

$$24,04\text{€} \times 2 = 48,08\text{€} \quad + \quad 87,8\% \text{ IPC acumulado} = 90,29 \text{ €}$$

O valor medio actual de mercado no concello de A Guarda e de noventa euros con vinte nove céntimos, o que traslado a esta alcaldía os efectos oportunos.”

La referencia para el valor medio del suelo bruto antes de urbanizar es, por tanto, de 90,29 €/m²s

VALOR DEL SUELO DE REFERENCIA

Datos catastrales Colegio de Jesuitas. Oficina virtual del Catastro

Referencia catastral: 2477001NG1327N0004AL

Clase: Urbano

Superficie construida: 3.990 m²

Superficie suelo: 15.053 m²

Uso: Cultural

Valoración Catastral: 363.965,21€

Última Revisión Catastral: 1990

Teniendo en cuenta que el valor catastral es el 0,5 del de mercado y que el incremento de precios de la vivienda en España en los últimos 15 años ha sido aproximadamente de un 8% anual acumulativo, el valor actualizado de mercado que se deduce de los datos catastrales es el siguiente:

VC Suelo+constr. €	Vmercado €	Vmercado MPTA	Vmercado Actualizado al 8% anual MPTA
363.965	727.930	121	384
Valor de la construcción actual (40.000 PTA/m ² c)			160
Valor del suelo			225

Valor del suelo : 89,68 €/m²s

(similar al que figura en el informe técnico municipal)

MODELO DINÁMICO DE VIABILIDAD

(Parcela A)

ÍNDICE

- 1.- Inputs - outputs
- 2.- Cargas de Urbanización
3. Calendarios
- 4.- Tasas de referencia
- 5.- Valor de Repercusión de Solar
- 6.- Valor residual del Suelo antes de urbanizar
- 7.- Resumen
- 8.- Gráficos

INPUTS

DATOS GENERALES					
USOS GENERALES					
Residencial	100%	Vivienda Libre	100%		
Terciario Hotelero	0%	Vivienda Protegida	0%	Protección General	100%
	100%				
Techo total (sin aparcamientos bajo rasante)		13.000	m2 construido	Edificabilidad parcela	0,8988
Suelo total		1,45			
Suelo parcelas	1,4	Ha		0,8988	Bruta

Aparcamientos bajo rasante	-	25	m2/apac.	0,627
----------------------------	---	----	----------	-------

Cesión aprov.	0%	techo
Urbaniz. Ayunt.		0%

GASTOS DE GESTIÓN (%)	
Gestión de suelo	6,0%
Gestión de la Urbanización	12,9%
Gestión de la Construcción	15,0%
Gastos de Ventas prod. Final	5,0%
Gastos de ventas solares	0%

Inflación	3,0%	anual
-----------	------	-------

Margen de Beneficio	21,8%
---------------------	-------

CALENDARIO:	8 años		
Suelo:		Urbanización:	2º y 3er año
1er año			Construcción:
			2º y 3er año
			Venta:
			hasta el 8º año

USOS	PV €/m2techo	PV Pta/m2techo	CC €/m2t	CC PTA/m2t
Vivienda Libre	2.404	400.000	883	146.976

COSTES URBANIZACIÓN		
URBANIZACIÓN ORDINARIA	(incluida en rehat MPTA/Ha	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	347,99	Mpta
INDEMNIZACIONES	-	Mpta/M2

OUTPUTS

PRECIO MEDIO DE VENTA	400.000	PTA/m2 c	2.404,05 €/m2 c
COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN	146.976	PTA/m2 c	883,35 €/m2 c
VALOR DE REPERCUSIÓN / MODELO DINÁMIC	87.000	PTA/m2 c	522,88 €/m2 c
VALOR RESID. SUELO Y EDIFICACIÓN ACT.	40.200	PTA/m2 s	241,61 €/m2 s
VALOR EDIFICACIÓN EXISTENTE	40.000	PTA/m2 c.act.	240,40 €/m2 c.act.
VALOR RESIDUAL SUELO	15.131	PTA/m2 s	90,94 €/m2 s
RENTABILIDAD	15,7%		

CARGAS DE URBANIZACIÓN

CONCEPTOS	IMPORTE		VALOR MEDIO	
	MPTA.	M€	PTA/m2 techo	€/m2 techo
URBANIZACIÓN ORDINARIA		-	-	-
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	348	2,1	26.768	160,9
INDEMNIZACIONES	-	-	-	-
TOTAL URBANITZACIÓN	348	2,1	26.768	160,9
GASTOS DE GESTIÓN	89	0,5	6.819	41,0
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN (sin beneficio)	437	2,6	33.587	201,9

EL PROYECTO DE REHABILITACIÓN CONTEMPLA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR NECESARIAS Y LAS REGOGE TAMBIÉN EN SU PRESUPUESTO

SÓLO SE HAN CONTEMPLADO COMO COSTES DE SISTEMAS GENERALES LA OFERTA DE CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO HASTA EL MÁXIMO QUE ADMITE LA OPERACIÓN

CALENDARIO

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Ingresos Ventas Producto Final	-	-	-	20%	20%	20%	20%	20%	100%
Adquisición suelo	100%		-	-	-	-	-	-	100%
Indemnizaciones	100%		-	-	-	-	-	-	100%
Urbanización		50%	50%						100%
Venta parcelas urbanizadas		50%	50%			-	-	-	100%
Construcción		50%	50%						100%

TASAS DE RENTABILIDAD DE REFERENCIA

	Tipo sin Riesgo	Prima de riesgo	Rent. Nominal	Rent. Real
1ª Residencia	3,7%	8%	11,7%	8,45%
2ª Residencia	3,7%	12%	15,7%	12,33%
Oficinas	3,7%	10%	13,7%	10,39%
Comercial	3,7%	12%	15,7%	12,33%
Industrial	3,7%	14%	17,7%	14,27%
Aparcamientos	3,7%	9%	12,7%	9,42%
Hoteles	3,7%	11%	14,7%	11,36%
Res. Estudiantes y 3ª Edad	3,7%	12%	15,7%	12,33%
Otros	3,7%	12%	15,7%	12,33%
MEDIA PONDERADA			15,7%	12,33%

(*) El tipo sin riesgo se estima al tipo de interés de los Bonos y Obligaciones del Estado a 5 años
 Datos septiembre 2006 Banco de España

El deficio rehabilitado se considera que es para segunda residencia

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SOLAR

Valor de repercusión del solar urbanizado: 522,8 €/m2 c / 87.000 PTA/m2c

	TOTAL	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ingresos Ventas	5.200	-	-	-	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040
Coste de Construcción	1.911	-	955	955	-	-	-	-	-
Gestión de la Construcción	287	-	143	143	-	-	-	-	-
Gastos de ventas	260	-	-	-	52	52	52	52	52
Valor de Repercusión de Solar	1.131	-	566	566	-	-	-	-	-
		Valor de Repercusión 87.000 Ptas/m2 techo 523 €/m2 t							
Flujo de Caja de la Construcción (valores 2007)	1.612	-	-1.664	-1.664	988	988	988	988	988
		TIR Construcción (real)			12,32%				
Flujo de Caja de la Construcción (valores corrientes)	2.252	-	-	1.714,07	-1.765	1.080	1.112	1.145	1.180
		TIR Construcción (monetaria)			15,69%				

VALOR RESIDUAL SUELO ANTES DE URBANIZAR

Valor residual del suelo + edificación existente = 241,6 €/m²s

Valor construcciones actuales: 240,4 €/m²c (240 €/m²c)/ 2,18 M€

Valor Residual del Suelo antes de urbanizar: 90,9 €/m²s

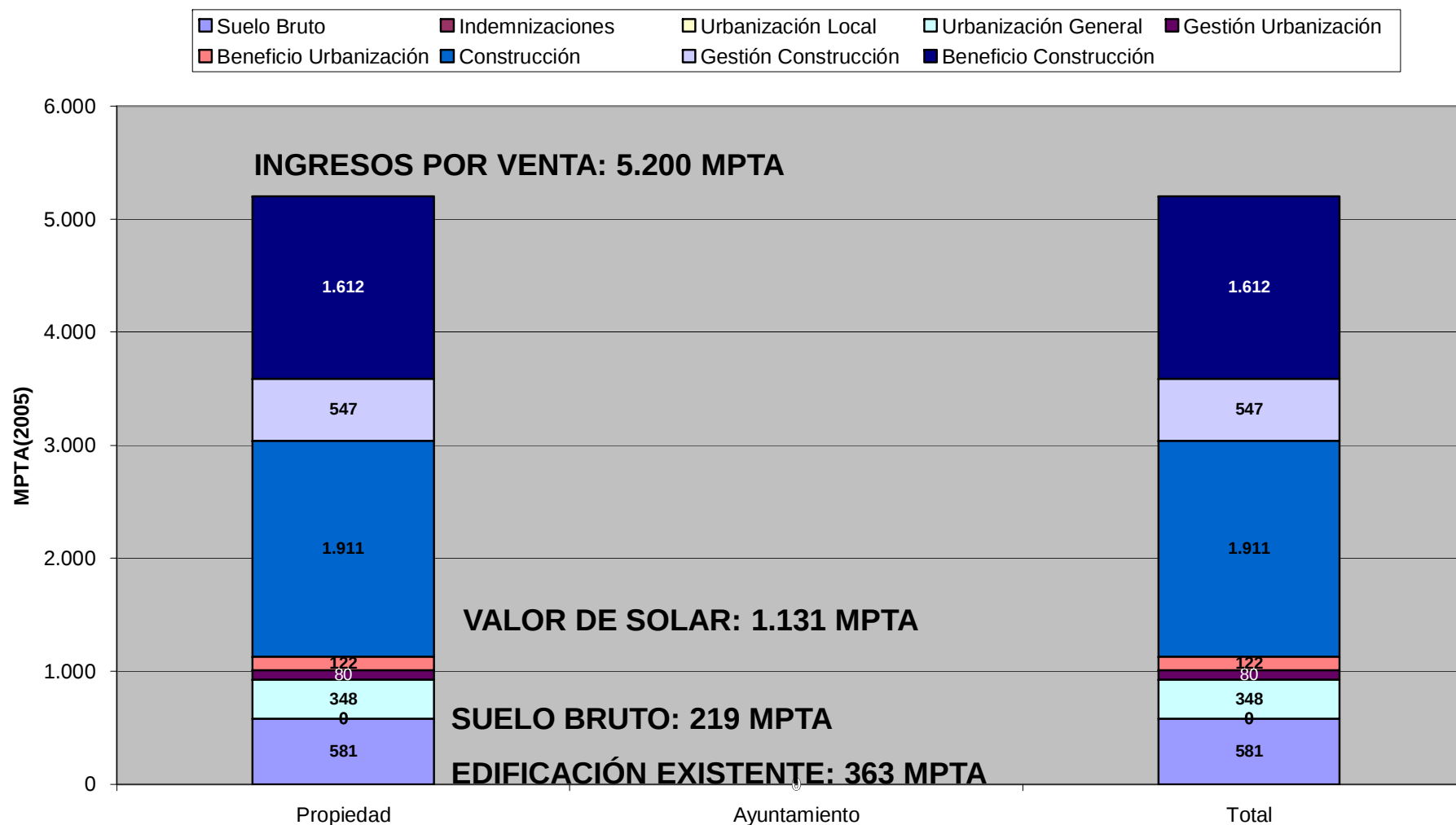
Rentabilidad del 15,7% anual

	TOTAL	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ingresos Ventas	5.200	0	0	0	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040
Coste de Construcción	1.911	0	955	955	0	0	0	0	0
Gestión construcción	287	0	143	143	0	0	0	0	0
Gastos ventas	260	0	0	0	52	52	52	52	52
Coste Urbanización	348	-	174	174	-	-	-	-	-
Indemnizaciones		-	-	-	-	-	-	-	-
Gestión de suelo	35	35	-	-	-	-	-	-	-
Gestión urbanización	45	-	22	22	-	-	-	-	-
Total gastos de gestión	80	35	22	22	-	-	-	-	-
Coste adquisición Suelo + edificación existente	581	581	-	-	-	-	-	-	-
Suelo bruto 40.200 Ptas/m² s 241,6 €/m² s									
TOTAL GASTOS	3.467	616	1.295	1.295	52	52	52	52	52
TOTAL INGRESOS	5.200	0	0	0	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040
FLUJO DE CAJA (Operación completa) (valores 2007)	1.733	-616	-1.295	-1.295	988	988	988	988	988
TIR Operación completa(real)				12,4%					
FLUJO DE CAJA (Operación completa) (valores corrientes)		-616	-1.334	-1.374	1.080	1.112,00	1.145,36	1.179,72	1.215,12
TIR (monetaria)				15,75%					

COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL

	Propiedad MPTA	Total M€	Propiedad PTA/m2t	Total €/m2t
Suelo Bruto	581	3,49	44.727	268,82
Indemnizaciones	-	-	-	-
Urbanización Local	-	-	-	-
Urbanización General	348	2,09	26.768	160,88
Gestión Urbanización	80	0,48	6.137	36,88
Beneficio Urbanización	122	0,73	9.368	56,30
Valor Repercusión Solar	1.131	6,80	87.000	522,88
Construcción	1.911	11,48	146.976	883,35
Gestión Construcción	547	3,29	42.046	252,70
Beneficio Construcción	1.612	9,69	123.977	745,12
Ingresos por Ventas	5.200	31,25	400.000	2.404,05

COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL (MPTA 2007)



Coeficientes equivalentes del modelo estático: 1,2 en la fase de Urbanización

1,7 en la fase de construcción

**MODELO DINÁMICO DE
VIABILIDAD**
(ÁREA DE REPARTO APR-34)

ÍNDICE

- 1.- Inputs - outputs
- 2.- Detalle por usos
- 2.- Cargas de Urbanización
- 3. Calendarios
- 4.- Tasas de referencia
- 5.- Valor de Repercusión de Solar
- 6.- Valor residual del Suelo antes de urbanizar
- 7.- Resumen. Escandallo propiedad y ayuntamiento
- 8.- Gráficos

INPUTS

DATOS GENERALES HIPÓTESIS FICHA URBANÍSTICA																								
USOS GENERALES																								
Residencial	95%		Vivienda Libre	80%																				
Terciario Hotelero	5%		Vivienda Protegida	20%		Protección General	100%																	
100%																								
Techo total (sin aparcamientos bajo rasante)		39.573		m2 construido		Edificabilidad parcela		0,6881																
Suelo total	6,10																							
Suelo parcelas	5,8	Ha				0,6486	Bruta																	
100,0%		100%																						
Aparcamientos bajo rasante			-		m2/apac.																			
25																								
Cesión aprov. 10% techo																								
Urbaniz. Ayunt. 0%																								
Inflación 2,5% anual																								
Margen de Beneficio 21,8%																								
GASTOS DE GESTIÓN (%)																								
Gestión de suelo		6,0%																						
Gestión de la Urbanización		12,9%																						
Gestión de la Construcción		15,0%																						
Gastos de Ventas prod. Final		5,0%																						
Gastos de ventas solares		0%																						
CALENDARIO: 9 años																								
Suelo:		Urbanización:		2º y 3er año		Construcción:		3º y 4º año																
1er año						Venta:		hasta el 9º año																
USOS					PV					PV					CC					CC				
					€/m2techo					Pta/m2techo					€/m2t					PTA/m2t				
Vivienda Libre					1.953					325.000					691					115.000				
Vivienda Protegida RG					864					143.729					511					85.000				
Terciario Hotelero					1.953					325.000					691					115.000				
COSTES URBANIZACIÓN																								
URBANIZACIÓN ORDINARIA					100					MPTA/Ha														
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS					475					Mpta														
INDEMNIZACIONES										Mpta/M2														

OUTPUTS

PRECIO MEDIO DE VENTA	290.559	PTA/m2 c	1.746,29 €/m2 c
COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN	109.300	PTA/m2 c	656,91 €/m2 c
VALOR DE REPERCUSIÓN / MOD. DINÁMICO	72.300	PTA/m2 c	434,53 €/m2 c
VALOR RESIDUAL SUELO / MOD. DINÁMICO	15.100	PTA/m2 s	90,75 €/m2 s
RENTABILIDAD	14,4%		

CARGAS DE URBANIZACIÓN APR-34

CONCEPTOS	IMPORTE		VALOR MEDIO	
	MPTA.	M€	PTA/m2 techo	€/m2 techo
URBANIZACIÓN ORDINARIA	610	3,7	15.417	92,7
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	475	2,9	12.003	72,1
INDEMNIZACIONES	-	-	-	-
TOTAL URBANITZACIÓN	1.085	6,5	27.420	164,8
GASTOS DE GESTIÓN	213	1,3	5.393	32,4
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN (sin beneficio)	1.299	7,8	32.813	197,2

CALENDARIO

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ingresos Ventas Producto Final	-	-	-		30%	20%	20%	20%	10%
Adquisición suelo	100%		-	-	-	-	-	-	
Indemnizaciones	100%		-	-	-	-	-	-	
Urbanización		50%	50%						
Venta parcelas urbanizadas			50%	50%		-	-	-	
Construcción			50%	50%					

Hasta el primer año de construido, vendida la VPO más 20% de vivienda libre y el hotel, equivalente en total al 30% de los ingresos esperados

TASAS DE RENTABILIDAD DE REFERENCIA

Orden ECO/805/2003, 27 marzo

	Tipo sin Riesgo	Prima de riesgo	Rent. Nominal	Rent. Real
1ª Residència	3,7%	8%	12%	8,98%
2ª Residència	3,7%	12%	16%	12,88%
Oficines	3,7%	10%	14%	10,93%
Comercial	3,7%	12%	16%	12,88%
Industrial	3,7%	14%	18%	14,83%
Aparcament	3,7%	9%	13%	9,95%
Hotels	3,7%	11%	15%	11,90%
Res. Estudiants y 3ª Edad	3,7%	12%	16%	12,88%
Altres	3,7%	12%	16%	12,88%
MITJA PONDERADA			14,43%	11,64%

(*) El tipo sin riesgo se estima al tipo de interés de los Bonos y Obligaciones del Estado a 5 años
 Datos septiembre 2006 Banco de España

Estimación: Viv. P.A. primera residencia

15% Vivienda libre primera residencia

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SOLAR

435 €/ m2c

	TOTAL	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ingresos Ventas	11.498	-	-	-	-	3.449	2.300	2.300	2.300	1.150
Coste de Construcción	4.325	-	-	2.163	2.163	-	-	-	-	-
Gestión de la Construcción	649	-	-	324	324	-	-	-	-	-
Gastos de ventas	575	-	-	-	-	172	115	115	115	57
Valor de Repercusión de Solar	2.861	-	-	1.431	1.431	-	-	-	-	-
		Valor de Repercusión 72.300 Ptas/m2 techo 435 €/m2 t								
Flujo de Caja de la Construcción (valores 2007)	3.088	-	-	-3.918	-3.918	3.277	2.185	2.185	2.185	1.092
		TIR Construcción (real) 11,66%								
Flujo de Caja de la Construcción (valores corrientes)	4.215	-	-	-4.116	-4.219	3.617	2.472	2.534	2.597	1.331
		TIR Construcción (monetaria) 14,45%								

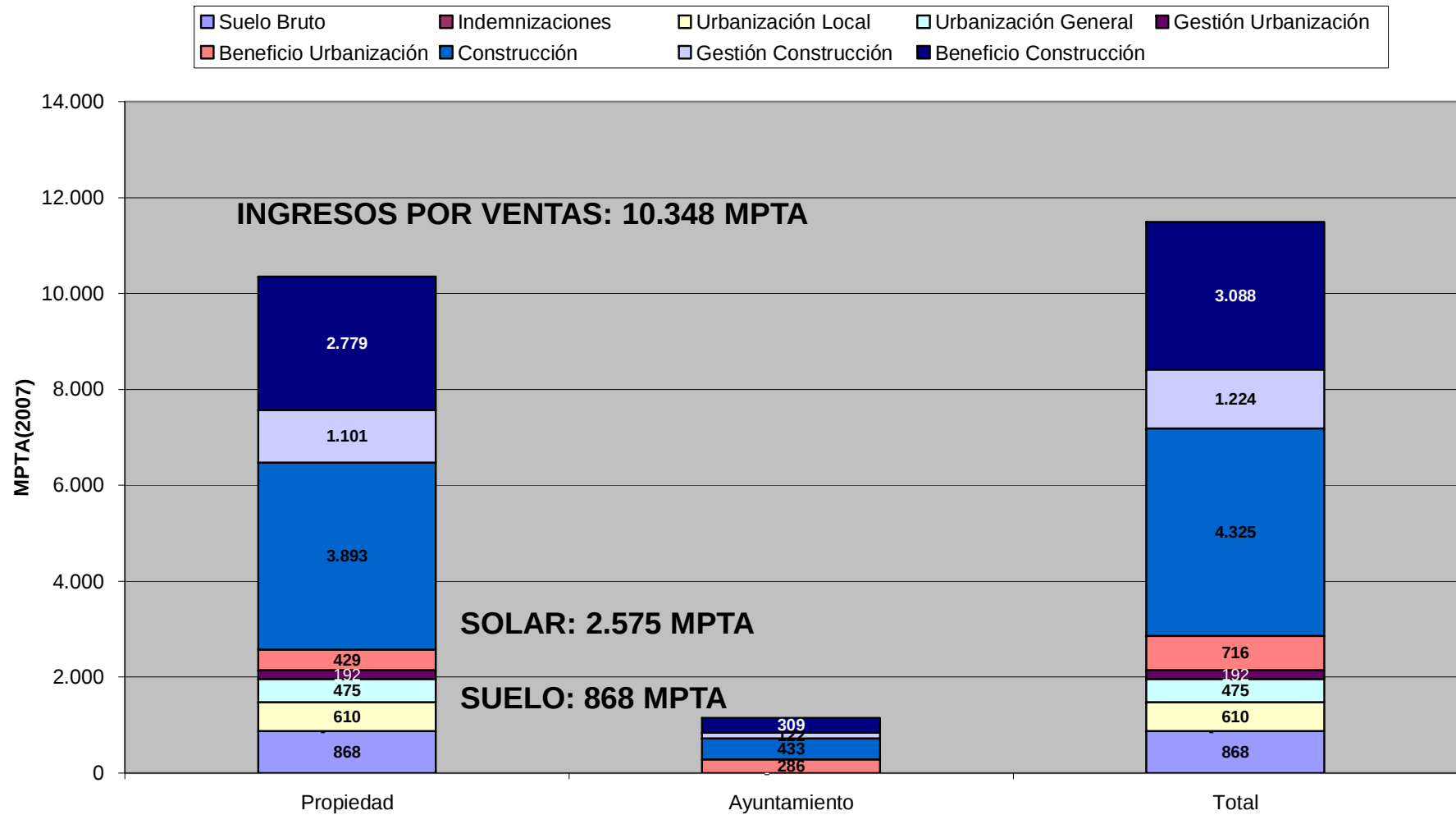
VALOR RESIDUAL DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR

90,8 €/m2s

14,4 % rentabilidad anual

	TOTAL	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ingresos Ventas	10.348	-	-	-	-	3.105	2.070	2.070	2.070	1.035
Coste de Construcción	3.893	-	-	1.946	1.946	-	-	-	-	-
Gestión construcción	584	-	-	292	292	-	-	-	-	-
Gastos ventas	517	-	-	-	-	155	103	103	103	52
Coste Urbanización	1.085	-	543	543	-	-	-	-	-	-
Indemnizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestión de suelo	52	52	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestión urbanización	140	-	70	70	-	-	-	-	-	-
Total gastos de gestión	192	52	70	70	-	-	-	-	-	-
Coste adquisición Suelo	868	868	-	-	-	-	-	-	-	-
Suelo bruto 15.100 Ptas/m2 s 90,8 €/m2 s										
TOTAL GASTOS	7.140	920	613	2.851	2.238	155	103	103	103	52
TOTAL INGRESOS	10.348	-	-	-	-	3.105	2.070	2.070	2.070	1.035
FLUJO DE CAJA (Operación completa) (valores 2007)	3.209	-920	-613	-2.851	-2.238	2.949	1.966	1.966	1.966	983
TIR Operación completa(real)				11,6%						
FLUJO DE CAJA (Operación completa) (valores corrientes)		-920	-628	-2.995	-2.410	3.255	2.225	2.280	2.337	1.198
TIR (monetaria)				14,43%						

COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL (MPTA 2007)



**Coeficientes equivalentes del modelo estático: 1,3 en la fase de Urbanización
1,6 en la fase de construcción**

ESCAMDALLOS PROPIEDAD Y CONCELLO

	Propiedad MPTA	Ayuntamiento MPTA	Total MPTA	Total M€	Propiedad PTA/m2t	Ayuntamiento PTA/m2t	Total PTA/m2t	Total €/m2t
Suelo Bruto	868		868	5,22	24.382		21.944	131,89
Indemnizaciones								
Urbanización Local	610		610	3,67	15.417		15.417	92,66
Urbanización General	475		475	2,85	12.003		12.003	72,14
Gestión Urbanización	192		192	1,15	4.854		4.854	29,17
Beneficio Urbanización	429	286	716	4,30	15.644	72.300	18.082	108,68
Valor Repercusión Solar	2.575	286	2.861	17,20	72.300	72.300	72.300	434,53
Construcción	3.893	433	4.325	26,00	109.300	109.300	109.300	656,91
Gestión Construcción	1.101	122	1.224	7,35	30.923	30.923	30.923	185,85
Beneficio Construcción	2.779	309	3.088	18,56	78.036	78.036	78.036	469,00
Ingresos por Ventas	10.348	1.150	11.498	69,11	290.559	290.559	290.559	1.746,29

El valor de los solares que corresponden al Concello por la cesión del 10% de aprovechamiento es de 1,72 M€ (286 MPTA)

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES (2)

- La operación de rehabilitación (Parcela A) es viable para unos precios de mercado de un producto inmobiliario singular, de 2.400 €/m2 construido (50-60% de los precios que se pagan hoy en Praia Patos-Nigran y otras promociones recientes de Baiona), absorbibles en 5 años de acuerdo con las previsiones de demanda en un mercado nacional, con una rentabilidad anual del 15,7%. **Y permite incrementar las cargas de construcción de un equipamiento polideportivo y lúdico en un 26% sobre el mínimo que figura en la propuesta (1,6 M€).**
- Si el proyecto de rehabilitación no incrementa la edificabilidad sino que mantiene la actual, no se pueden asumir las cargas de construcción del complejo lúdico deportivo que figura en la cláusula séptima de la propuesta de Convenio. **La edificabilidad mínima para asumir dicha carga se estima en 12.000 m2c.**
- **La importancia de la actuación para el municipio aconseja incluir en el Convenio algunas compensaciones no directamente monetarias** (pero que pueden ser valoradas) como la disponibilidad de uso para el Ayuntamiento, en periodos establecidos, de algunas de las dependencias rehabilitadas (Teatrillo, capilla...)
- El desarrollo urbanístico del Área de Reparto APR-34, de acuerdo con las especificaciones que figuran en la documentación del Plan Xeral en trámite, resulta viable con unos precios de venta de la vivienda libre de 2.100 €/m2c, similares a los actuales de las promociones mejor situadas y de calidad en A Guarda y con una proporción de vivienda protegida del 20% del techo residencial. Permite una urbanización de calidad que, según nuestra información sería similar a la promoción “Castillo Residencial” de 600.000 €/Ha y **presenta un margen para cargas adicionales de sistemas generales en torno a los 2,85 M€**, con una rentabilidad de la promoción del 14,4% anual y un valor del suelo antes de urbanizar de 90,8 €/m2s.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES (4)

- El desarrollo del área de suelo urbano no consolidado debería asumir, en todo o en parte, la remodelación de la urbanización de la zona de estación del transbordador hasta el puerto deportivo (nuevo paseo marítimo) hasta un máximo de 2,85 M€, de los cuales a las parcelas B y C les correspondería aproximadamente el 50%.

POR TODO LO ANTERIOR, DESDE LA ECONOMÍA ENTENDEMOS QUE:

La rehabilitación del Colegio de Jesuitas, con 13.000 m2 construidos, admite unos costes adicionales en la construcción del equipamiento propuesto hasta los 2 M€. Este incremento de costes es equivalente a la alternativa de reducir en aproximadamente 1.000 m2c la edificabilidad propuesta.

El Concello debería poder disponer, en periodos determinados, del uso de algunas dependencias como el “Teatrillo” para actos de interés público.

El desarrollo urbanístico del APR-34 debe asumir una urbanización de la calidad indicada y financiar, hasta los 2,85 M€, la urbanización de tipo “paseo marítimo” en la zona del transbordador hasta el nuevo puerto deportivo.

Dictamen que gustosamente sometemos a otro criterio mejor fundado

A Guarda 30 de enero de 2007



Sara Mur Estada, economista
Joaquim Clusa Oriach, economista