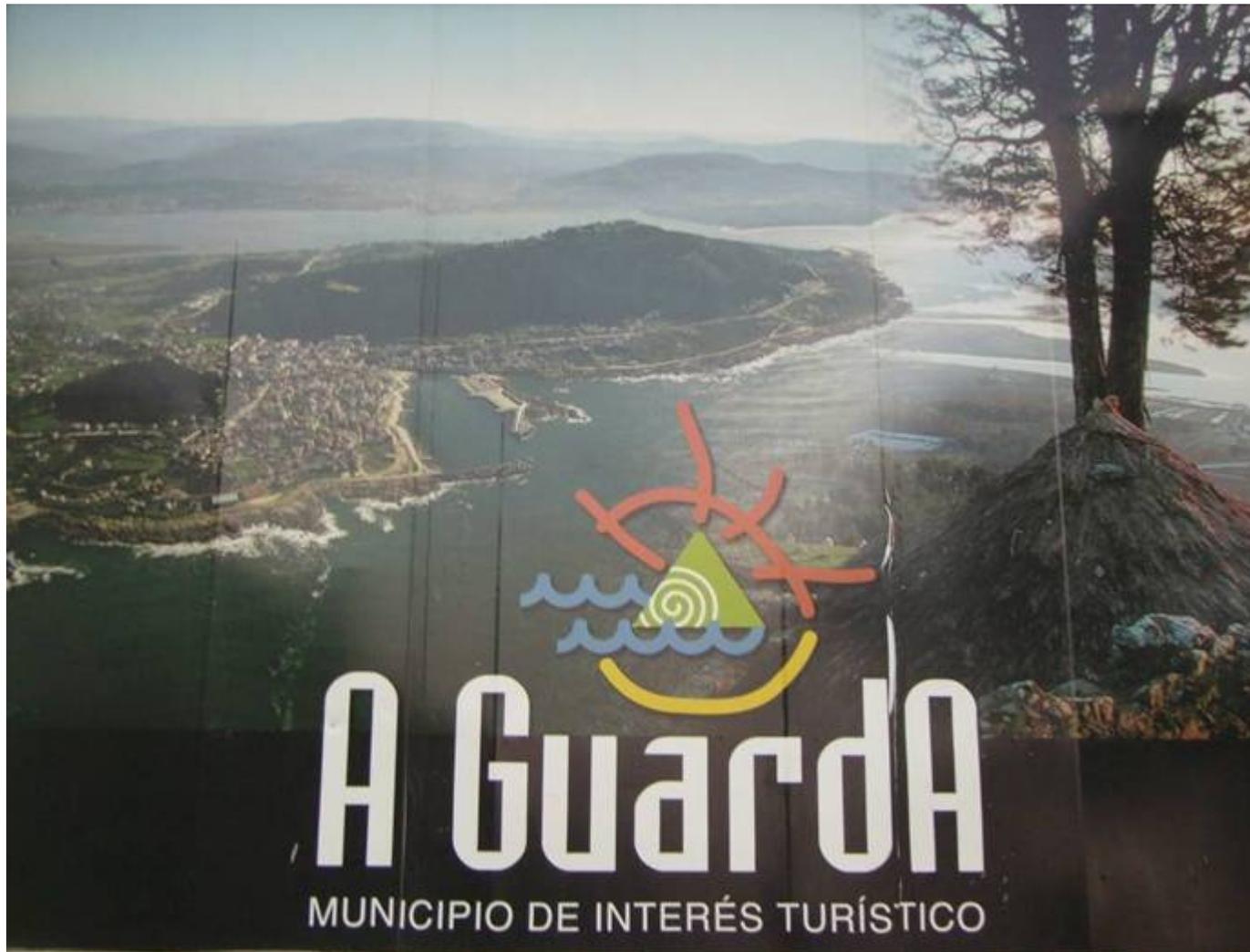


CONCELLO DE A GUARDA



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.

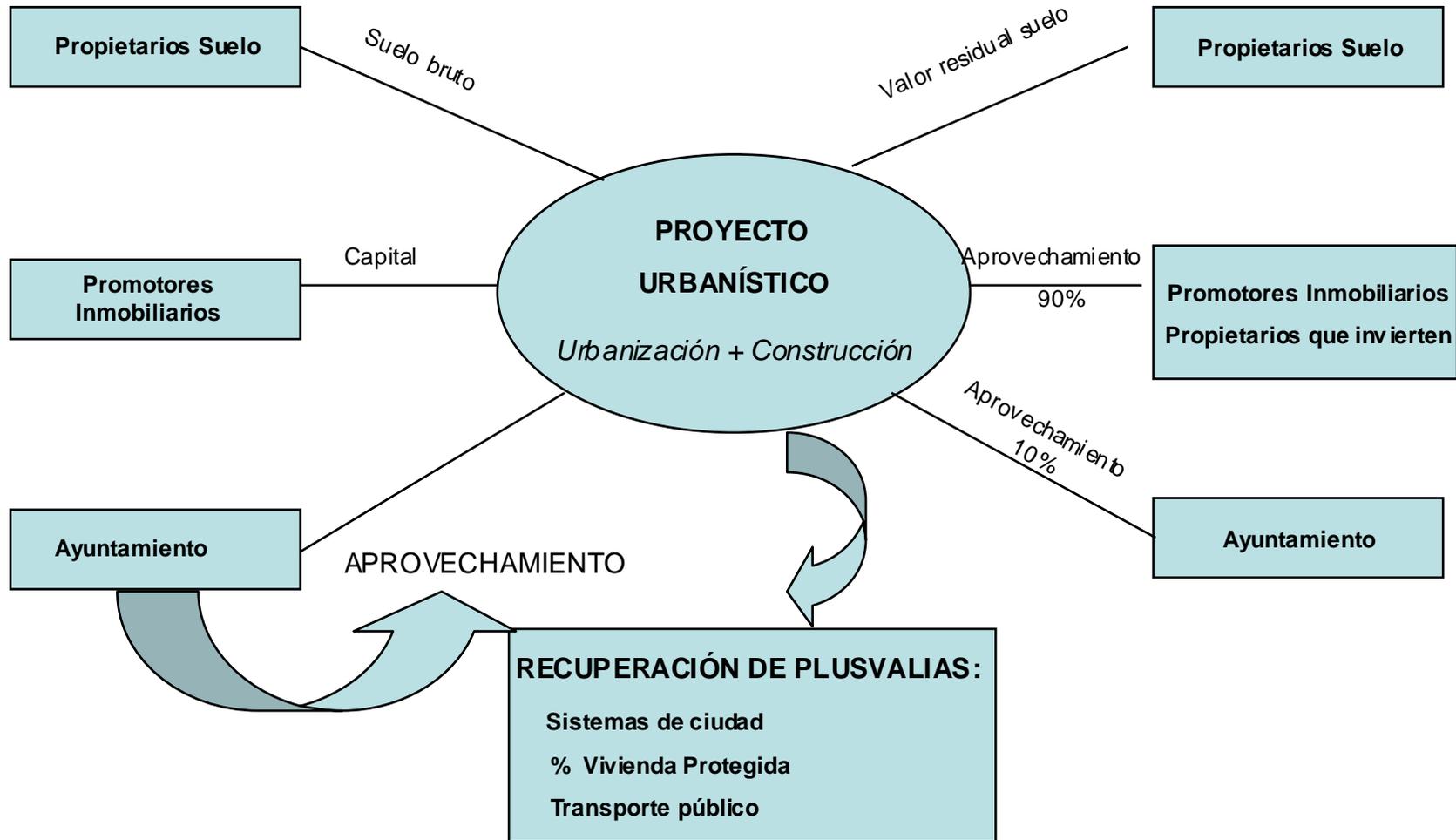
2. FUNDAMENTOS TEÓRICOS. PRINCIPIOS GENERALES INSPIRADORES DEL ANÁLISIS DE M&C

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 naciera 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 melancólica 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



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



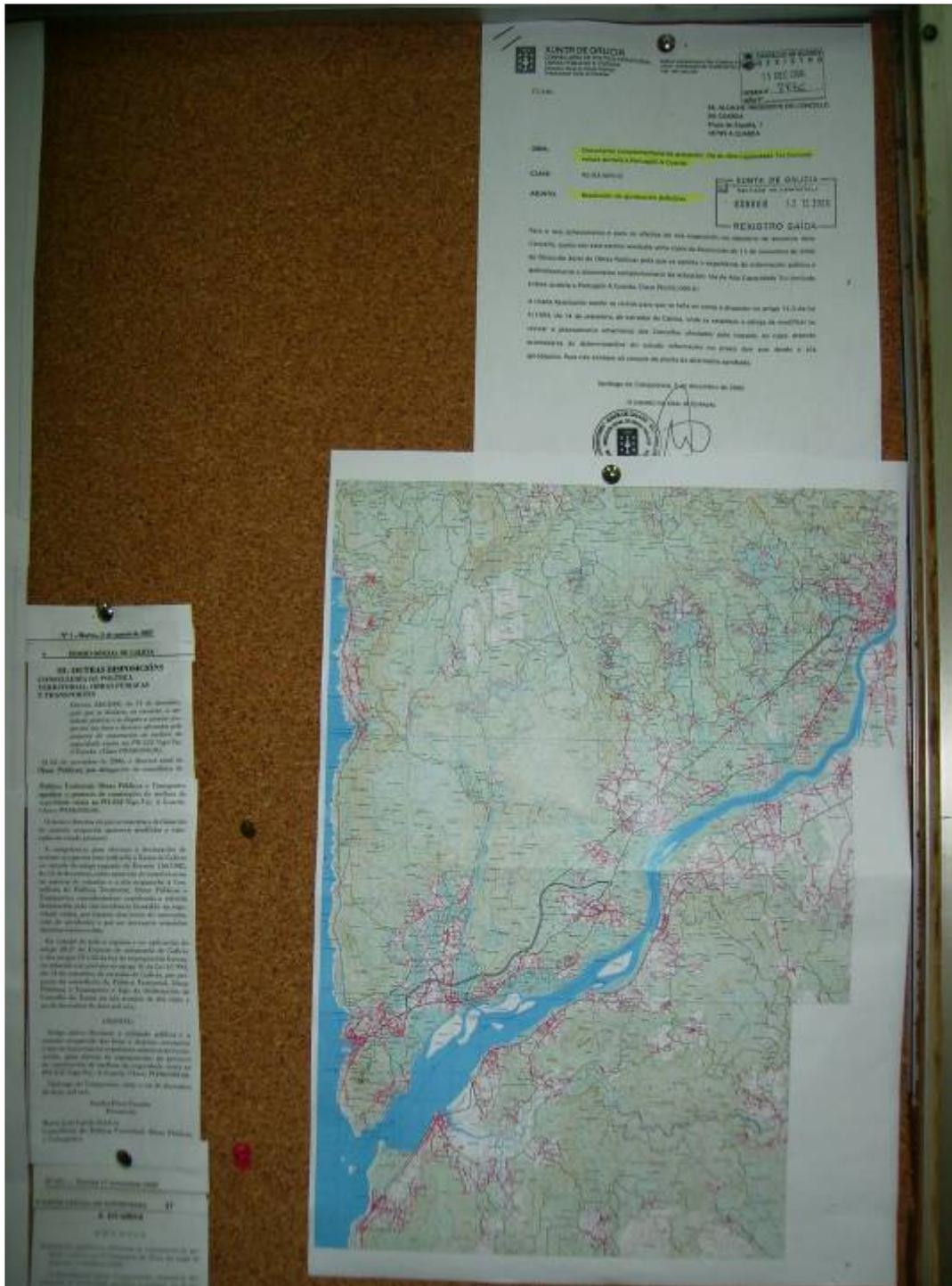
LOCALIZACIÓN EXCEPCIONAL DEL "COLEGIO XESUITAS":

- 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

**Referente máximos de precios:
Precios posibles mucho más baratos que Praia Patos o Praia América
en Panxón –Nigran y Baiona
(Ofertas de 650.000 PTA por m2 construido-
58- 60- 70 MPTA por apartamento de 10-12 años)...**



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 € (31 MPTA- 240-250.000 PTAS/m² c.)
Unifamiliar con vistas al río Minho (50 MPTA con 1.000 m² de terreno)
Terreno de 500 m² por 50.000 € (17.000 PTA/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 650.000 PTA por m construido- 60 MPTA por apartamento de 10-12 años)...**
- **Competirá bien con...“Proximidad” a los precios actuales muy altos de Baiona: 700.000 y 800.000 PTAS/ 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)**
-

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/m ² c)	(186.200 PTA/m ² c)	(225.450 PTA/m ² c)
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. (300- 325.000 PTAS/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

www.promocionesurbis.com
VISITE NUESTRA OFICINA DE VENTAS
Calle Balona Nº 9, La Guardia.

Información y Ventas
986 61 12 98

URBIS
Grupo Banesto

URBANIZACIÓN BAIXO MINHO (> 5 años)
OFERTAS DE 30 MPTA. / +-80 m2 c. / 315.000 PTAS/m2 c.



REYCO INMOBILIARIA

40 MPTA- 130 M2+TERRAZAS

+ - 300.000 PTA/m2 c.



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

Áticos a 38-40 MPTA / +-135 m² c. / 300-315.000

PTAS/m² c.



PROMOCIÓN CASTILLO DE SANTA CRUZ (II)

REFERENCIA DE URBANIZACIÓN DE CALIDAD (+/- 100 MPTA/Ha sector)



OTRAS OFERTAS EN A GUARDA (REUNIÓN PROMOTORES):

280- 325.000 PTA/M2 C.
OFERTA AMPLIA- CALIDAD MEDIA



PRECIOS SUELO
(Información Complementaria):
“Rústicos a 12.000 PTA/m2 bruto
Con PERI de 0,43 m2c/m2s



CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO DE A GUARDA

- **La oferta de vivienda rehabilitada 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 (300-325.000 PTA/m²c.)**
- **El precio inmobiliario actual de la oferta del “Colegio de los Xesuitas” rehabilitado sería como máximo de 400.000 PTA/m² c. (+-60% de los precios en las playas de Baiona y Nigran)**
- **Con la vía de alta capacidad construida, el precio podría alcanzar las 450.000 PTA/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
GENERAL 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. CONTENIDO ECONÓMICO DE LA PROPUESTA DE CONVENIO PRESENTADA

CLÁUSULAS DEL CONVENIO CON CONTENIDO ECONÓMICO

Primera: El Excmo. Concello de La Guardia clasificará los terrenos que conforman la Parcela A...como suelo urbano consolidado, configurando dicha parcela un “área de rehabilitación”, todo ello con arreglo a los siguientes parámetros básicos:

1. La edificación existente será rehabilitada conforme a la Memoria técnica y económica...que se adjunta, que a su vez formará parte de la ficha también adjunta. Igual obligación asume la propiedad respecto a las ruinas existentes y el muro perimetral de fábrica, así como para las especies arbóreas de gran porte existentes, que por considerar como integrantes del patrimonio cultural del Concello de La Guardia, habrán de conservarse.
2. Los usos que se admitirán en esta área de rehabilitación serán los residenciales, terciarios hoteleros, comerciales, y oficinas, así como cualquiera de los dotacionales
3. La edificabilidad total para esta área de rehabilitación será de 13.000 m² construidos. El incremento de edificabilidad que ello supone en relación a la existente en el momento actual está destinado a compensar la carga que la propiedad acepta expresamente mediante la firma del presente Convenio, consistente en ejecutar materialmente las dotaciones públicas cuya ubicación está prevista en la parcela B, así como la compensación por los gastos de rehabilitación antedichos y recogidos en la Memoria técnica y económica que acompaña al presente Convenio.

.....

SEGUNDA El Excmo. Concello de La Guardia delimitará en el futuro PXOM un ámbito de suelo urbano no consolidado –que constituirá un única Area de Reparto- de cómo mínimo 60.000 m² donde quedarán incluidas la parcelas By C antes descritas. El PXOM incluirá también la ordenación detallada de dicho ámbito, siempre que Valery Karpin SL que elaborará y costeará dicha ordenación detallada la deposite en el Concello con anterioridad a la aprobación inicial del PXOM. La ordenación del ámbito se ajustará a los siguientes parámetros básicos....edificabilidad máxima...0,65 m²/m²...cesiones de superficie mínima de 14.000 m² de suelo...que incluirá una dotación de plazas de aparcamiento de 130 unidades...usos característico residencial, colectiva o unifamiliar de carácter libre o no, con usos complementarios terciarios y dotacionales....

....las superficies destinadas a cesiones de suelo para dotaciones deberá coger un complejo lúdico deportivo que será costeado por Valery Karpin SA con cargo al incremento de edificabilidad de la parcela A, con valor mínimo de 1.652.700€, según el programa de funcionamiento y proyecto aprobados por el Concello.

PROPUESTA DE CONVENIO (1)

DIMENSIONES PROPIEDAD Y PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	Superficie (m2)	Actual	Plan Xeral
Parcela A	14.464	Urbano	Urb. Consolidado
Parcela B	18.599	No urban.	Urb. No Consolidado
Parcela C	11.623	No urban.	Urb. No Consolidado
Total	44.686		

La propuesta de Convenio contempla la gestión urbanística separada de la parcela A y la integración de las B y C en un área de reparto de unos 60.000 m2 que se recoge en el Plan Xeral.

PROPUESTA DE CONVENIO (2)

PARCELA A – ÁREA DE REHABILITACIÓN COLEGIO DE XESUITAS

- Dimensión total: 14.464 m²

- Edificabilidad: 13.000 m² (3.935 m² adicionales a los actuales)

-Cargas:

Coste de rehabilitación: 11,5 M€

Financiación complejo lúdico deportivo ubicado en parcela B: 1,7 M€ (mínimo)

Actualmente existen edificaciones cuyo valor residual hay que determinar

PROPUESTA DE CONVENIO (4)

DIMENSIONES ÁREA DE REPARTO

	Dimensión m2	Edific. m2/m2	Edificabilidad m2
Sistemas públicos existentes	3.610		
Suelo privado actual	57.272	0,691	39.573
Total suelo APR34	60.882	0,650	39.573
Uso Residencial (95%)			37.595
Uso Terciario Hotelero (5%)			1.979

Parcela B + Parcela C =	53%	Suelo privado
	20.883	m2 techo
	18.794	m2 techo privatizable

PROPUESTA DE CONVENIO (5)

CARGAS CALCULADAS UNIDAD DE REPARTO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Importe				Observaciones
	M€	MPTA	PTA/m2s	PTA/m2t	
Gastos Gestión (PERI +Proy.+ Lic.)	6,21	1.033	18.034	29.000	Muy elevado. Seguramente incluye gtos. De la parc. A
Costes Urbaniz. Ord.	3,66	609	10.630	17.094	100 MPTA/Ha
Total	9,87	1.642	28.665	46.094	

130 Plazas de aparcamiento

Cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento, que se materializará en la parcela B

Cesión al Ayuntamiento de un mínimo de 14.000 m² para dotaciones públicas, que se localizarán en la parcela B

7. 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

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA GALICIA

Coeficientes y Precios

PRECIO BÁSICO NACIONAL: 728 €/m² útiles

1,222 = m² c/m² útil

Coeficiente	Precio €/m ² útil	Precio €/m ² c	Precio PTA/m ² c
-------------	---------------------------------	------------------------------	--------------------------------

RÉGIMEN ESPECIAL

Zona 1	1,4	1.019,20	834,04	138.773
Zona 2	1,3	946,40	774,47	128.861

RÉGIMEN AUTONÓMICO

Zona 1	1,6	1.164,80	953,19	158.598
Zona 2	1,45	1.055,60	863,83	143.729

PRECIO CONCERTADO

Zona 1	1,75	1.274,00	1.042,55	173.466
Zona 2	1,65	1.201,20	982,98	163.554

Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 18/2006, 26 enero 2006 y web Consellería de Vivenda e Solo

VALOR DEL SUELO DE REFERENCIA

15.000 PTA/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:

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

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 (15.023 PTA/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 / 14.921 PTA/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
	100,0%				100%

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	Construcción:	2º y 3er año
1er 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 MPT A/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 URBANIZACIÓN	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

RENTABILIDAD

Orden ECO/805/2003, 27 marzo

	Tipo sin Riesgo	Prima de riesgo	Rent. Nominal	Rent. Real
1ª Residència	3,7%	8%	12%	8,45%
2ª Residència	3,7%	12%	16%	12,33%
Oficines	3,7%	10%	14%	10,39%
Comercial	3,7%	12%	16%	12,33%
Industrial	3,7%	14%	18%	14,27%
Aparcament	3,7%	9%	13%	9,42%
Hotels	3,7%	11%	15%	11,36%
Res. Estudiants y 3ª Edad	3,7%	12%	16%	12,33%
Altres	3,7%	12%	16%	12,33%
MITJA PONDERADA			15,70%	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	1.215
		TIR Construcción (monetaria)		15,69%						

VALOR RESIDUAL SUELO ANTES DE URBANIZAR

Valor residual del suelo + edificación existente = 241,6 €/m²s (40.200 PTA/m²s)

Valor construcciones actuales: 240,4 €/m²c (40.000 PTA/m²c)/ 2,18 M€ (363 MPTA)

Valor Residual del Suelo antes de urbanizar: 90,9 €/m²s (15.130 PTA/m²s)

	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/m ² s				
					241,6 €/m ² 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

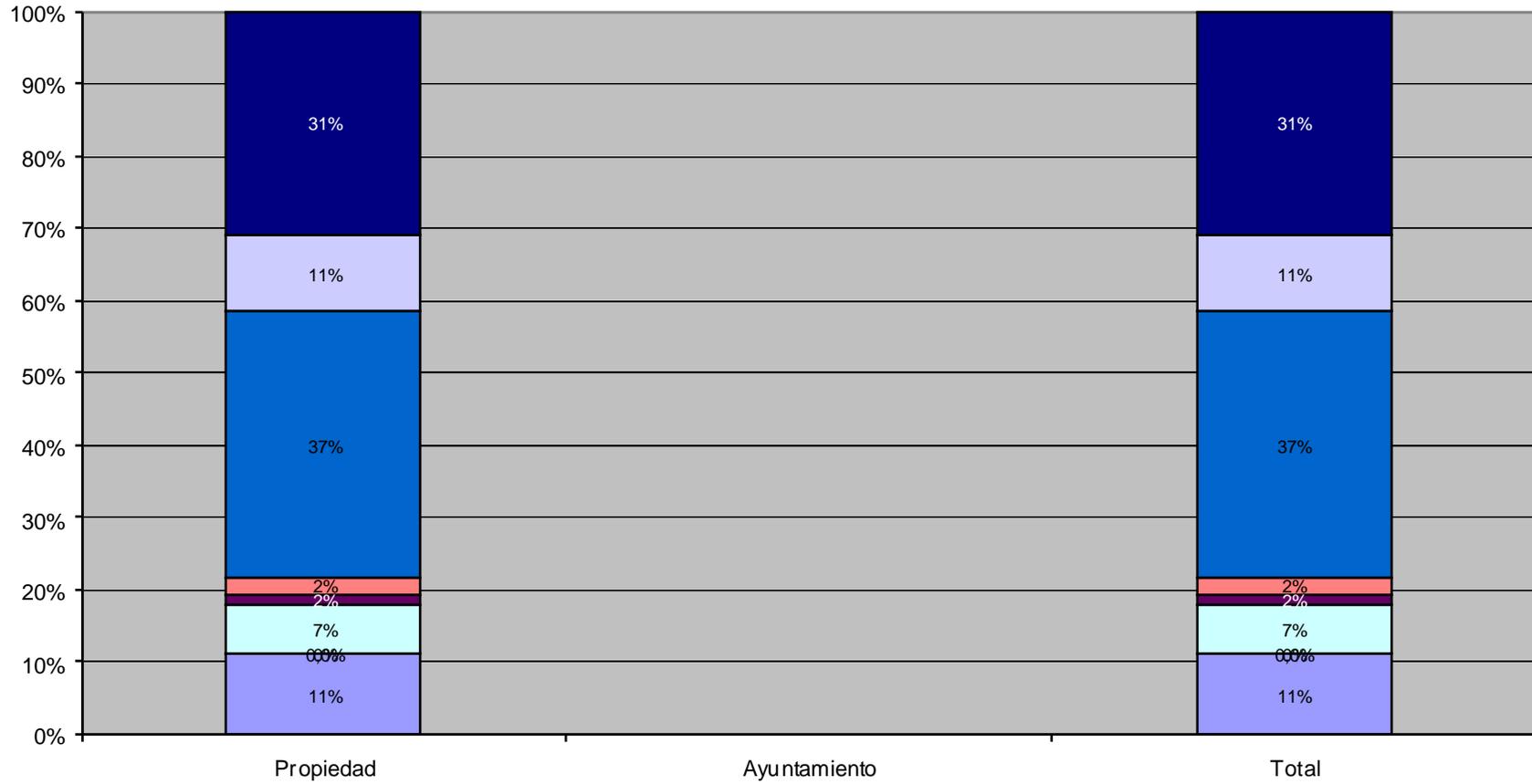
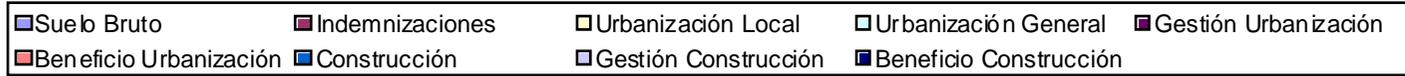
COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL (MPTA 2007)



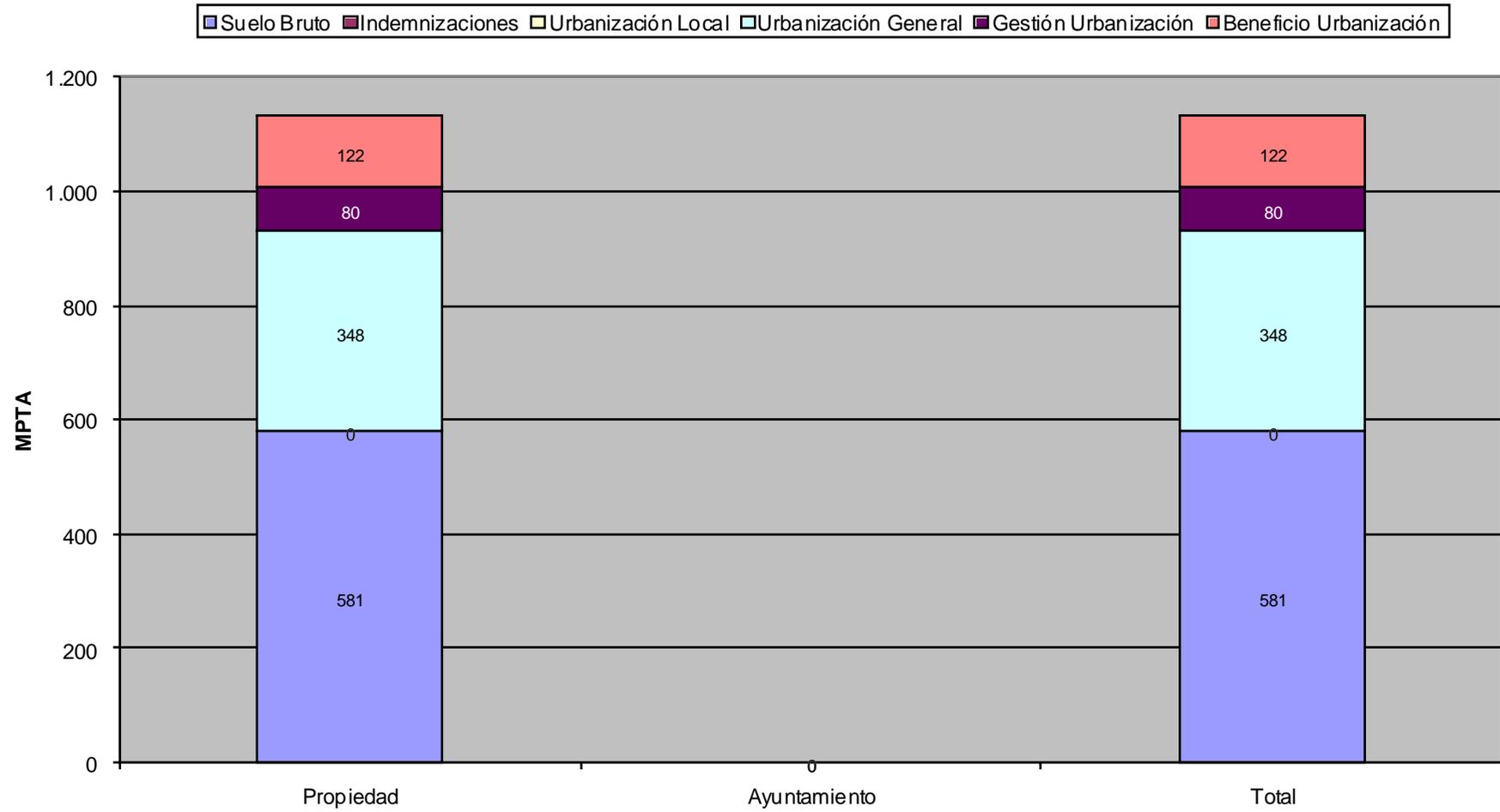
Coeficientes equivalentes del modelo estático: 1,2 en la fase de Urbanización

1,7 en la fase de construcción

COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL (%)



COMPONENTES DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SOLAR



**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%	Protección General	100%
Terciario Hotelero	5%	Vivienda Protegida	20%		
	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	-	
	25	m2/apac.

Cesión aprov. Urbaniz. Ayunt.	10%	techo	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	2,5%	anual
------------------	------	-------

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

CALENDARIO:	9 años	Urbanización:	2º y 3er año	Construcción:	3º y 4º año
Suelo:				Venta:	hasta el 9º año
1er 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%		

DETALLE POR USOS Y VALORES MEDIOS

USOS	%	m2t	PV Pta/m2 techo	CC Pta/m2 techo
Vivienda Libre	76%	30.075	325.000	115.000
Vivienda Protegida RG	19%	7.519	143.729	85.000
Terciario Hotelero	5%	1.979	325.000	115.000
TOTAL	100%	39.573		

PRECIO MEDIO DE VENTA	290.559	Pta/m2 techo
COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN	109.300	Pta/m2 techo
REPERCUSIÓN MEDIA	98.138	Pta/m2 techo

USOS	%	m2t	PV Euros/m2techo	CC Euros/m2techo
Vivienda Libre	76%	30.075	1.953	691
Vivienda Protegida RG	19%	7.519	864	511
Terciario Hotelero	5%	1.979	1.953	691
TOTAL	100%	39.573		

166,386

PRECIO MEDIO DE VENTA	1.746	Euros/m2 techo
COSTE MEDIO DE CONSTRUCCIÓN	657	Euros/m2 techo
REPERCUSIÓN MEDIA	590	Euros/m2 techo

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

437,5 € m2c / 72.800 PTA/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	-	-	-	-	-					
				<table border="1"> <tr> <td>Valor de Repercusión</td> <td>72.300</td> <td>Ptas/m2 techo</td> </tr> <tr> <td></td> <td>435</td> <td>€/m2 t</td> </tr> </table>		Valor de Repercusión	72.300	Ptas/m2 techo		435	€/m2 t				
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					
				<table border="1"> <tr> <td>TIR Construcción (real)</td> <td>11,66%</td> </tr> </table>		TIR Construcción (real)	11,66%								
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					
				<table border="1"> <tr> <td>TIR Construcción (monetaria)</td> <td>14,45%</td> </tr> </table>		TIR Construcción (monetaria)	14,45%								
TIR Construcción (monetaria)	14,45%														

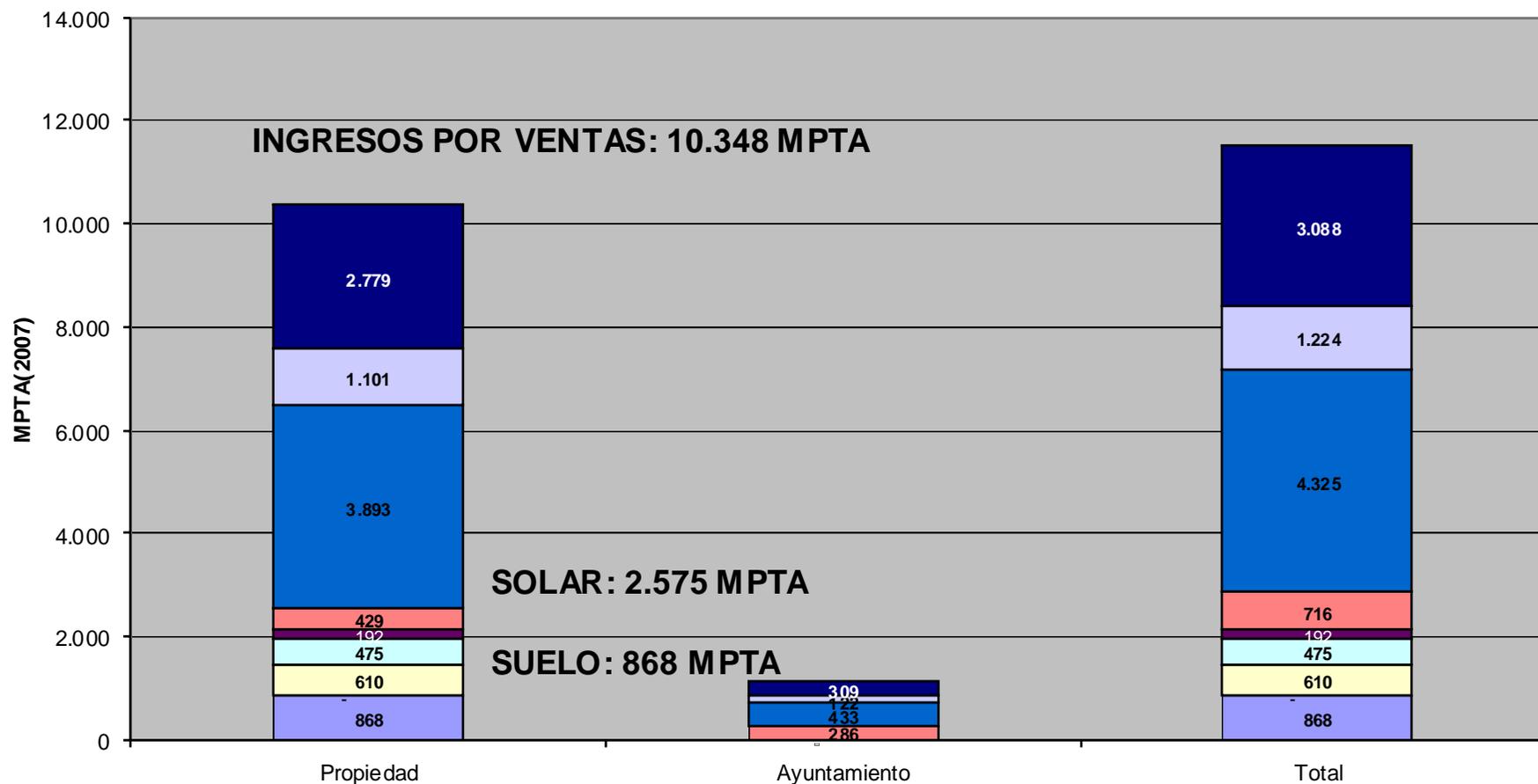
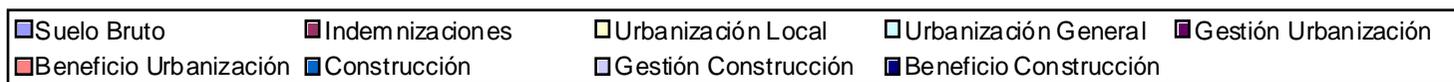
VALOR RESIDUAL DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR

90,8 €/m2s / 15.100 PTA/m2s

14,4 % rentabilidad anual

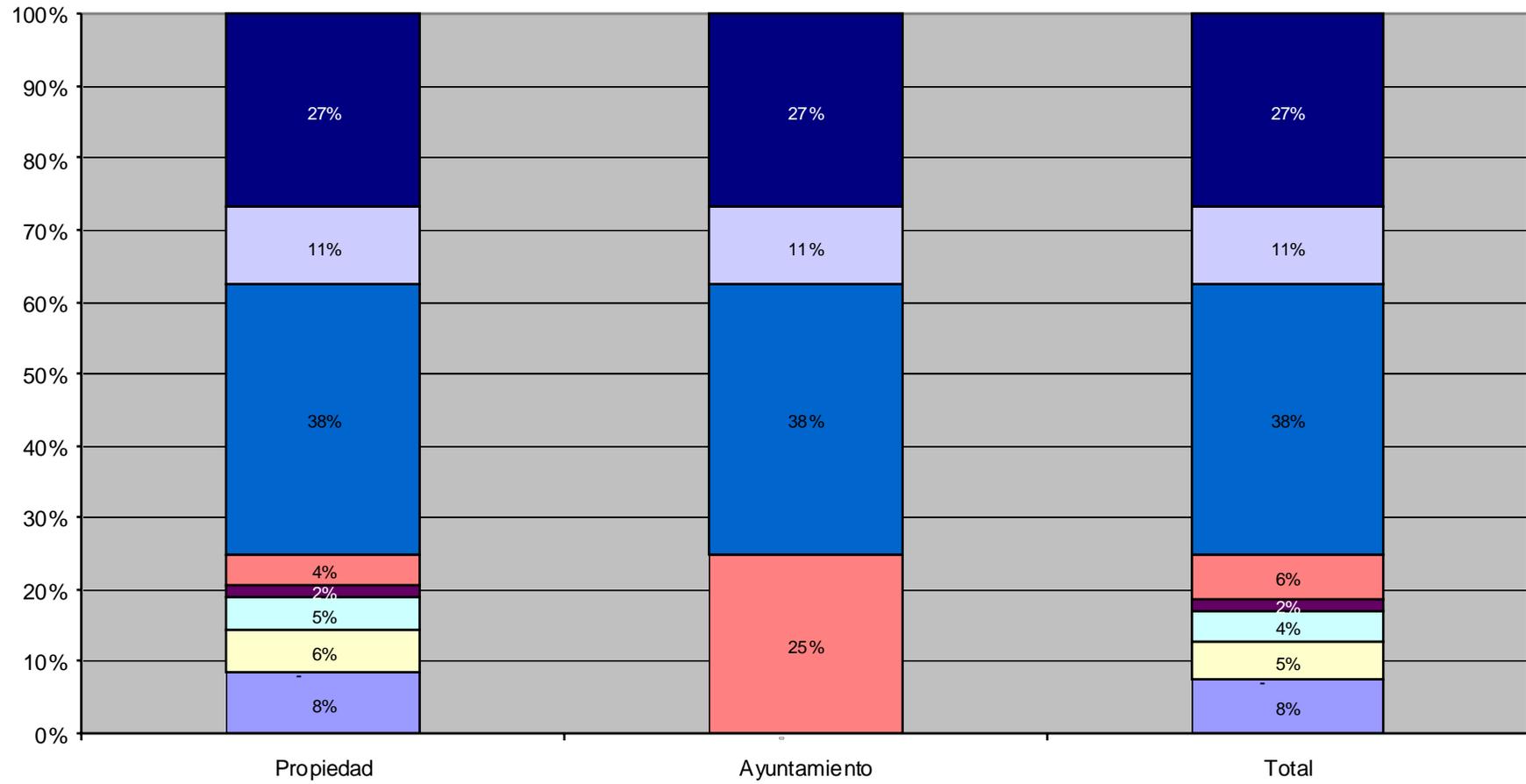
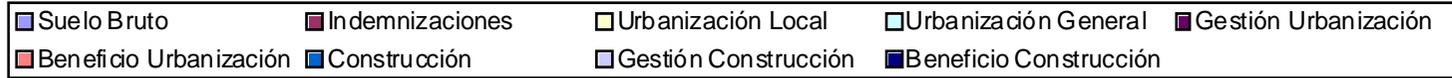
	TOTAL	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Ingresos Ventas	10.348	-	-	-	-	3.105	2.070	2.070	2.070	1.035	
Coste de Construcción	3.893	-	-	1.946	1.946	-	-	-	-	-	
Gestión construcción	584	-	-	292	292	-	-	-	-	-	
Gastos ventas	517	-	-	-	-	155	103	103	103	52	
Coste Urbanización	1.085	-	543	543	-	-	-	-	-	-	
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)

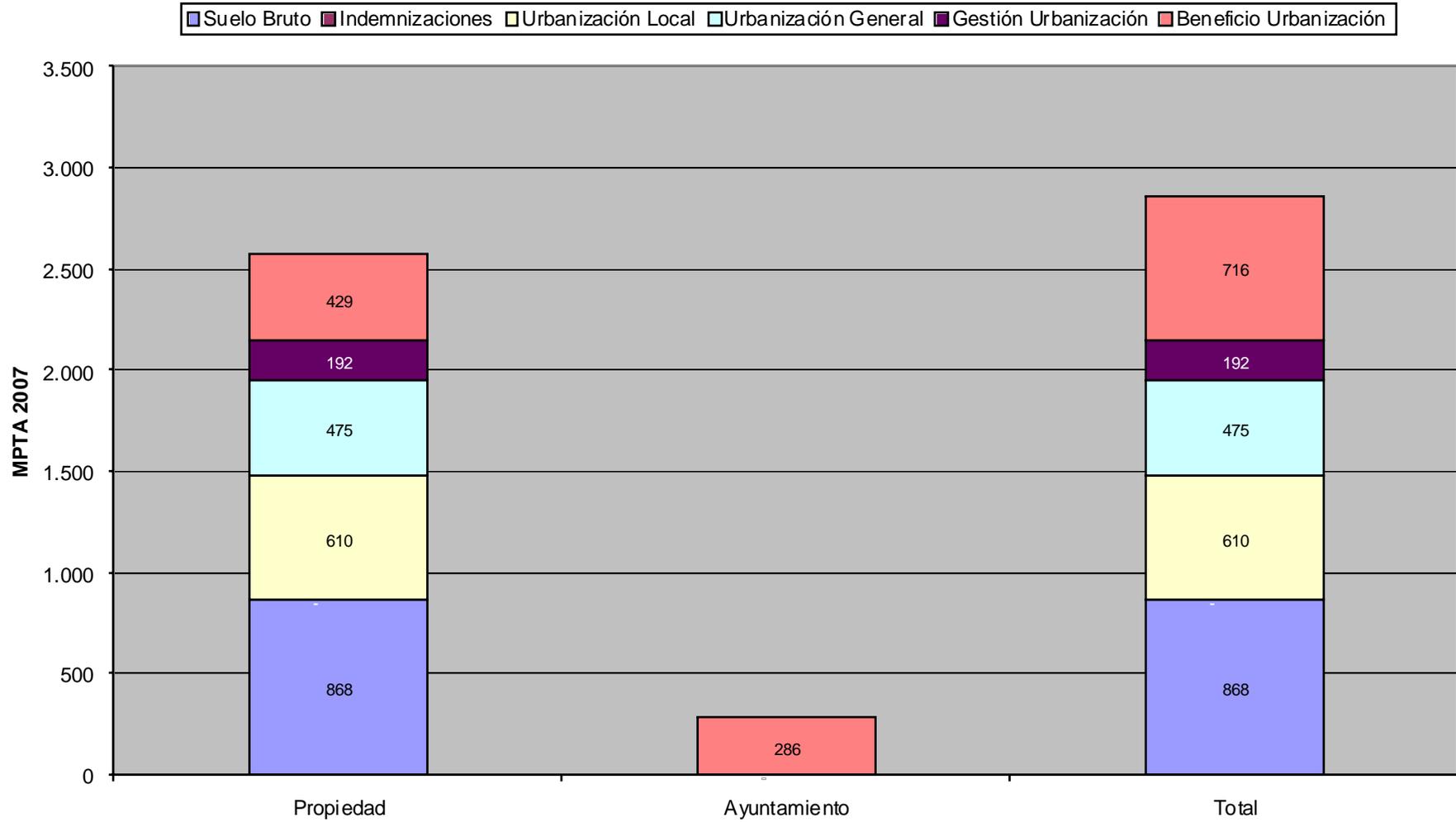


**Coefficientes equivalentes del modelo estático: 1,3 en la fase de Urbanización
1,6 en la fase de construcción**

COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL (%)



COMPONENTES DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SOLAR



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)

8. ANÁLISI DE SENSIBILIDAD

PARCELA A - ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

2 ESCENARIOS PRECIO MEDIO : 400.000 PTA/m2c ; 425.000 PTA/m2c

3 ESCENARIOS EDIFICABILIDAD BRUTA: 13.000 m2 (Convenio) ; 9.065 m2 c (Actual) ; 12.000 m2 c
(mínima para poder asumir la construcción del equipamiento)

CALENDARIO TOTAL, INCLUIDA VENTA: 8 años

TASA RENTABILIDAD ANUAL: 15,7%

VALOR REFERENCIA SUELO BRUTO: 15.100 PTA/m2s

ESCENARIO	Edificab. m2c/m2s	Precio de Venta medio €/m2 c	PTA/m2 c	Valor Repercusión Solar €/m2 c	PTA/m2 c	Sist. Grles. MPTA	Valor Suelo antes Urbaniz. €/m2 s	PTA/m2 s	TIR %	Beneficio % s/total costes
1.a.- Propuesta Convenio	0,899	2.404,0	400.000	522,9	87.000	275	119,79	19.931	15,7%	50%
1.b.- Prop. Conv.+ incr.25% S.G.	0,899 13.000 m2c	2.404,0	400.000	522,9	87.000	348 73 MPTA más	90,75	15.131	15,7%	50%
2.a.- Edific. Mínima para Prop. Conv.	0,830 12.000 m2c	2.404,0	400.000	522,9	87.000	275	90,75	15.131	15,7%	50%
2.b.- Edif. Actual	0,627 9.065 m2c	2.404,0	400.000	522,9	87.000	49 226 MPTA menos	90,75	15.131	15,7%	52%
3.a.- Precio (+6%);edif.Conv. + máx.SG	0,899 13.000 m2c	2.554,3	425.000	618,4	102.900	535 260 MPTA más	90,75	15.131	15,7%	50%
3.b.- Precio (+6%); edif.actual + máx.SG	0,627 9.065 m2c	2.554,3	425.000	618,4	102.900	175 100 MPTA menos	90,75	15.131	15,7%	52%

La reducción del calendario de ventas en un año permitiría incrementar el precio a pagar por el suelo bruto y la actual construcción en un 25% (o sólo del suelo bruto en un 67%).

Alternativamente, permitiría asumir 165 MPTA adicionales en sistemas generales, con la misma rentabilidad (TIR) para el promotor

APR 34 - ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

2 ESCENARIOS PRECIO VIVIENDA LIBRE: 325.000 PTA/m²c ; 350.000 PTA/m²c

2 ESCENARIOS EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,649 m² c/m² s (Convenio) ; mínima

SISTEMAS GENERALES : SIN O MÁXIMO

COSTE URBANIZACIÓN: 100 MPTA/Ha **URBANIZACIÓN DE CALIDAD**

CALENDARIO TOTAL, INCLUIDA VENTA: 9 años

TASA RENTABILIDAD ANUAL: 14,4% **VALOR REFERENCIA SUELO BRUTO:15.100 PTA/m²s**

ESCENARIO	Edificab. m ² c/m ² s	Precio de Venta medio		Valor Repercusión Solar		Costes Urb. MPTA/Ha	Sist. Gries. MPTA	Valor Suelo antes Urbaniz.		TIR %	Beneficio % s/total costes
		€/m ² c	PTA/m ² c	€/m ² c	PTA/m ² c			€/m ² s	PTA/m ² s		
1.a.- Edif. PX; no SG;	0,649	1.746,29	290.559	434,53	72.300	100	-	135,23	22.500	14,5%	47%
1.b.- Edif. PX + SG	0,649	1.746,29	290.559	434,53	72.300	100	475	90,75	15.100	14,4%	45%
1.c.- Edif. 0,45; no SG	0,498	1.746,29	290.559	434,53	72.300	100	-	90,75	15.100	14,4%	46%
2.a.- Edif. PX; no SG;	0,649	1.868,00	310.809	516,87	86.000	100	-	172,49	28.700	14,4%	48%
2.b.- Edif. PX + SG	0,649	1.868,00	310.809	516,87	86.000	100	860	90,75	15.100	14,5%	45%
2.c.- Edif. 0,45; no SG	0,419	1.868,00	310.809	516,87	86.000	100	-	90,75	15.100	14,5%	47%

La reducción del calendario de ventas en un año permitiría incrementar el precio del suelo bruto en un 10% o, alternativamente, asumir 100 MPTA adicionales en sistemas generales, con la misma rentabilidad (TIR) para el promotor

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES (1)

- La propuesta de Convenio presentado al Concello de A Guarda por la mercantil Valery Karpin S.L. es una clara apuesta, con riesgo, por la recuperación de una pieza arquitectónica que tiene gran importancia en la memoria colectiva del Municipio e incluye la recuperación y conservación de una masa arbórea de interés natural. El proyecto de rehabilitación presentado es realmente sólido y muestra una gran sensibilidad por la conservación del patrimonio histórico
- Si bien la propuesta de Convenio es conjunta para las tres parcelas que componen la propiedad, la diferente clasificación urbanística que les otorga el Plan Xeral actualmente en trámite (suelo urbano consolidado, la parcela A y urbano no consolidado las B y C) requieren también un análisis económico diferenciado.
- En ambos casos, el análisis económico parte del estudio inmobiliario que nos permite argumentar los precios de venta de los inmuebles construidos (2.404 €/m²c / 400.000 PTA/m²c, en la operación de rehabilitación y 1.953 €/m²c / 325.000 PTA/m²c, de vivienda libre en el área de reaprto APR-34) y del valor del suelo bruto antes de urbanizar que, según informe técnico municipal, es como media de 90,29 €/m²s (15.053 PTA/m²s). Con estos valores se asume el incremento de valor por la modificación de uso y de clasificación “regalados” por el planeamiento, tanto en el cambio de educativo a residencial (que estima en un 50% del valor del suelo, es decir 45,1 €/m²s / 7.500 PTA/m²s) como en la nueva clasificación (aproximadamente el 75% del valor del suelo, es decir, 67,7 €/m²s / 11.267 PTA/m²s). Sin embargo, el presente informe no se pronuncia sobre estas plusvalías que tradicionalmente vienen siendo apropiadas por la propiedad del suelo y que referidas a las parcelas incluidas en la propuesta se estima en 0,6 M€ (108 MPTA) en la parcela A y 2 M€ (340 MPTA) en las B más C. Todo ello con independencia de los precios que ya hayan pagado las empresas promotoras.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES (2)

- La operación de rehabilitación (Parcela A) es viable para unos precios de mercado de un producto inmobiliario singular, de 400.000 PTA/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 325.000 PTA/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 100 MPTA/Ha y presenta un margen para cargas adicionales de sistemas generales en torno a los 475 MPTA, con una rentabilidad de la promoción del 14,4% anual y un valor del suelo antes de urbanizar de 15.100 PTA/m²s.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES (3)

- Con los precios y costes de urbanización indicados, si no se incluyen sistemas generales, la edificabilidad mínima necesaria es de 0,498 m²c/m²s, siempre con valores del suelo antes de urbanizar de 15.100 Pta/m² y rentabilidad del 14,4% anual.

-Dado que la propiedad de las parcelas B y C supone aproximadamente el 53% (ajustable en función de las mediciones de comprobación correspondientes) del total del ámbito del APR-34, de las cargas adicionales calculadas para sistemas generales les correspondería asumir esa misma proporción.

- La cesión de al menos 14.000 m²s para dotaciones públicas, que figura en el punto 2 de la cláusula segunda de la propuesta de Convenio, corresponde al conjunto del APR-34 independientemente de que se localice en la parcela B y deberá contemplarse en las condiciones de ordenación del dicho ámbito. No supone carga adicional porque la edificabilidad de la propiedad se materializará en el resto de las parcelas resultantes en la reparcelación.

-Aunque la propuesta de Convenio no lo especifica, parece desprenderse del texto la oferta de una cesión anticipada del uso de la parcela B al Concello, con reserva de propiedad para materializar su edificabilidad en la reparcelación. De ser así, eso supone una ventaja importante para el municipio que, una vez aprobado el instrumento de planeamiento correspondiente, podría construir el equipamiento previsto a cargo de la rehabilitación del Colegio.

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 2,9 M€ (475 MPTA), 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€(348 MPTA). 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€(475 MPTA), 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