

RESUMEN DEL PROYECTO

EL PROYECTO SE PUEDE DESARROLLAR CON 2 OPCIONES:

OPCIÓN 1 : El Inversor/Promotor COMPRA el terreno con la calificación urbanística actual y procede a su transformación a Suelo Urbano y lo vende.

OPCIÓN 2 : El Inversor/Promotor NO COMPRA el terreno pero Financia el Plan Parcial, Urbanización, Parcelación, etc. para transformarlo en Suelo Urbano y recibe a cambio Suelo Urbano en Permuta o Cobro dinerario a su elección.

A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN LAS 2 OPCIONES PARA EL INVERSOR/PROMOTOR:

OPCIÓN 1 :

1.- Adquirir el suelo urbanizable con su clasificación actual: Suelo Urbanizable Sectorizado, Código: SUS-8 Sector Huerto del Escribano – PGOU Mojácar publicado en BOJA número 143, 27 de julio de 2023.

2.- Realizar su transformación en SUELO URBANO mediante la realización del Plan Parcial, Plan de Urbanización y Plan de Parcelación , así como cumplir las demás condiciones que se indican en la Ficha Urbanística, que son de carácter administrativo. La Ficha Urbanística aparece en la página 12599/465 del BOJA nº 143 y en el archivo pdf incorporado en esta web.

Todos estos Planes y actuaciones administrativas son efectuadas por Arquitectos y equipos Técnicos, con un tiempo estimado de alrededor de 1 año o 1 ½, para su realización.

3.- Una vez obtenida la Clasificación de Suelo Urbano por parte del Ayuntamiento el terreno estará listo para ser vendido con todas las parcelas individuales conectadas a la red de alcantarillado, y a los suministros de electricidad, agua, etc.

En este punto, el promotor puede vender las parcelas individuales (máximo permitido 121) o, según demanda, construir una casa y venderla junto con el terreno (opciones normales del mercado).

2.- DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN DETALLADOS : (coeficiente de edificación, tipología del edificio, altura máxima permitida):

Superficie total de las parcelas en venta: 70.735,66 m²

Área del Sector terreno Urbanizable: 60.577.62 “

Uso global permitido: **residencial**

Edificabilidad total: 0,455 m² de techo/ m² de suelo
Superficie máxima edificable 27.545,04 m² .

Superficie edificable **para uso residencial** : 26.545,04 "
" " **para uso terciario (comercial)** : 1.000,-- " (mínimo)
ALTURA TERCIARIA: PB + 1 (PB = Planta Baja)

Tipología del edificio:

RESIDENCIAL: Vivienda libre: unifamiliar aislada, **máximo 18.269,69 m²** .
Protegido: Ados & Plurifamiliar, **mínimo 8.275,35 "**

Cómputo de viviendas (nueva construcción):

Libre: 121 (Máximo m² : 18.269,69 : 121 = 150,989 = 150,-- m² /unidad
Protegido: 79 (M² mínimo : 8.275,35: 79 = 104,751 = 104,-- "
Altura máxima permitida: Libre y Protegida, ambas: **PB + 1**

3.- CESIONES SEGÚN EL ART. 17 DE LA LEY DE URBANISMO DE ANDALUCÍA

Zonas verdes 10% sobre 60.577,62 m² = 6.058,-- m²
Viales, aprox. 20% sobre 60.577,62 m² = 11.192,86 "
Equipamientos ,servicios públicos & comun. = 2.400,-- "

TOTAL SUPERFICIE CESIONES 19.650,86 m²
=====

ÁREA TOTAL DEL SECTOR: **60.577,62 m² .**

Deduciendo:

Transferencias al Ayuntamiento: 19.650,86
Parcela para construir viviendas protegidas 8.265,47
Terciario: edificabilidad 2 plantas: 700,---
Total a deducir: 28.616,33 m² .

NETO DE PARCELAS PARA VIVIENDA LIBRE 31.961,29 m² .

31.961,29 : 121 = 264,14 m² promedio por parcela

4.- IMPORTANTE: La superficie mínima de la parcela no está definida. El promotor tiene total flexibilidad para distribuir la superficie según sus necesidades, siempre que no supere los máximos establecidos en el Plan de Ordenación Urbanística (121 viviendas y 18.269,68 m² de vivienda libre).

El Estudio Preliminar de Ordenación Urbana realizado por el arquitecto Alonso-Candau propone un total de 104 viviendas unifamiliares aisladas por hasta el máximo de 18.269,69 m² de construcción permitido por el PGOU, lo que supone una media de 175,-- m² por vivienda y 307,-- m² de superficie por parcela individual.

5.- FORMA DE PAGO:

1.- 70,-- % del importe de la compra del terreno: A la firma de la Escritura

2.- 30,-- % restante: Al obtener la calificación de SUELO URBANO o a los 3 años de la firma de la Escritura. Este pago podrá ser efectuado con entrega de las parcelas para Vivienda protegida, uso Terciario y zona rústica no urbanizable a los vendedores, quedando todas las parcelas para Vivienda libre para el Comprador, opción que constará en la Escritura de compra.

Los porcentajes de pago pueden variar en función del Precio final de la compraventa.

Información necesaria para realizar un Estudio preliminar del Plan Parcial

Condiciones que deben cumplir las parcelas libres de vivienda:

M2 . Parcela mínima: no existe

Ocupación del suelo: será definida por el Promotor en el Plan Parcial

Distancia a los linderos: “

Longitud de la fachada: “

Altura máxima del edificio: PB + 1

Ancho de viales: según Normativa Urbanística

OPCIÓN 2 :

Se acordará entre la Propiedad de los terrenos y el Inversor/Promotor la forma de colaboración para la transformación de Terreno Urbanizable a Suelo Urbano así como la forma en que el Inversor/Promotor le interese percibir la devolución de la inversión y los Beneficios a obtener:

a) Con suelo Urbano: Como simple permuta recibiendo los m2. de suelo urbano que se establezcan en los acuerdos previos.

b) Con pago dinerario: Recibiendo el importe invertido más los beneficios acordados y teniendo prioridad en el cobro de las ventas de suelo hasta completar el total a percibir.

c) Cualquier otra forma que se acuerde entre las partes.

EJEMPLO DE RENDIMIENTO COBRANDO EL INVERSOR/PROMOTOR CON PAGO DINERARIO

1.- Se toma como referencia para el cálculo valor parcelas, los precios que se publicitan para la zona de los Altos del Albardinar en Mojácar, año 2.025. Parcela media de 300 m2 a 180.000,-- euros.

2.- Supuesto total a invertir para realizar el Plan Parcial, Urbanización, etc. para transformar terreno a Suelo Urbano : 2.400.000,-- euros. Este importe procede en 1.800.000,-- euros de la Estimación oficial de costes de desarrollo publicada en la

documentación del P.G.O.U. más 600.000,-- euros añadidos como cojín de garantía por posibles aumentos en los costes.

3.- Total Ingresos a percibir por el Inversor/Promotor: se aplica un Coeficiente de 2,7 sobre el total invertido. En este ejemplo: $2.400.000 \times 2,7 = 6.480.000,--$ euros
Esto daría un Beneficio Bruto total para el Inversor/Promotor de 4.080.000,-- euros con un Rendimiento total del 170 % sobre la Inversión.

4.- Para cubrir los pagos al Inversor/Promotor se necesitaría vender 36 parcelas a 180.000,-- euros (todo son valores medios a título de ejemplo), siendo el precio en el momento cero del cálculo y que se mantiene sin revalorizar para los siguientes años. La recuperación total del capital invertido se daría con la venta de 13,3 parcelas ($2.400.000,-- : 180.000,-- = 13,3$).

5.- Se muestra a continuación un ejemplo del cálculo de la TIR del Proyecto, con un supuesto, a propósito pesimista, de que se vendan las 36 parcelas en un período de 6 años, con el siguiente escalado:

Parcelas Vendidas	Año desde origen	Valor Flujos en euros
0	0	- 2.400.000,--
0	1	0
4	2	720.000,--
8	3	1.440.000,--
8	4	1.440.000,--
8	5	1.440.000,--
8	6	1.440.000,--
RESULTANDO UNA TIR DEL 28,13 % ANUAL		
CON DIFERENTES ESCENARIOS TEMPORALES, LA TIR SE OBTENDRÍA COMO SIGUE:		
A 3 años : 50 % anual		
A 4 " : 41,07 % "		
A 5 " : 34,93 % "		
NOTA: Hay que tener en cuenta que el desembolso en el momento 0 que en esta hipótesis se aplica a dicho momento en su totalidad, no sería así en la realidad ya que se haría el desembolso conforme se efectuaran las Certificaciones de Obra, todo lo cual redunda en una mejora de la Rentabilidad.		

GARANTÍAS ADICIONALES PARA EL INVERSOR:
--

1.- El capital invertido quedará garantizado, a petición del Inversor, mediante Aval en Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad de Mojácar. Con este Aval quedará garantizado para el Inversor que el terreno no podrá ser vendido a un tercero.

2.- Este Aval se cancelará en el momento en que se tenga que inscribir la Escritura de Segregación del terreno en parcelas urbanas en cuyo momento se constituirá, si lo desea el Inversor, un nuevo Aval sobre un total de 4.800,-- m² de suelo, o parcelas equivalentes, que serán seleccionadas por las partes, a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad , y cuyo valor en Venta garantice la devolución del capital invertido. Una vez devuelto el capital invertido, se cancelará este Aval en el Registro de la Propiedad.

3.- Una vez inscrita la Escritura de Segregación del terreno en parcelas , el Inversor tendrá la Opción de comprar un máximo de 3.000,-- m² de Suelo Urbano al 50 % del precio de mercado en aquel momento, ó , como máximo, al precio de 300,-- euros/m².