



Urbanizar en la incertidumbre

Agente Urbanizador “pacto privado”



Pello Goikoetxea

Dinamizar la transformación de suelo

- La sociedad necesita un flujo de producción de viviendas de manera estable en el tiempo, en volumen ajustado a las necesidades reales y a precios asumibles.
 - La vivienda es el resultado de una cadena de producción en la que diversos agentes precisan de largos años para realizar tareas en cadena (Legislación, Planeamiento, Financiación, Urbanización, Promoción)
 - La parálisis de una sola de estas fases impide la estabilidad del flujo de producción.
- En esta presentación se incide en la necesidad de dinamizar la transformación de suelo en solar.
 - La Urbanización genera valor, económico y social

Presentación ACSI: servicios de gestión

2.1. GESTIÓN SUELO Y PROMOCIONES :

GESTIÓN

- Gestión Suelo y promo
- Gestión Patrimonio
- Project Monitoring


PROCESO DE TRANSFORMACIÓN DE SUELO / GESTIÓN URBANÍSTICA

Fases		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		Plan General Clasificación	Iniciativa	Plan Parcial	Equidistribución	Proyecto de urbanización	Urbanización	Licencia	Edificación	Comercialización	
Contenido fases		Redacción / Revisión del Plan General	Acuerdos o decisiones mínimos para iniciativas de transformación	Tramitación Plan Parcial	Tramitación del Proyecto de Compensación / Reparcelación	Tramitación del Proyecto de Urbanización	Ejecución de las obras de Urbanización	Tramitación del Proyecto y Licencia de Edificación	Ejecución de las Obras de Edificación	Estrategia de marketing	
Hitos de la gestión urbanística		Aprobación Plan General		Aprobación Plan Parcial		Aprobación del Proyecto de Compensación / Reparcelación	Aprobación del Proyecto de Urbanización	Concesión Licencia de Edificación	Concesión Licencia Primera Ocupación		
Plazo	máximo	52 meses	36 meses	24 meses	16 meses	8 meses	32 meses	9 meses	24 meses		
	medio	36 meses	18 meses	12 meses	8 meses	4 meses	16 meses	6 meses	20 meses		
	mínimo	18 meses	6 meses	6 meses	4 meses	2 meses	8 meses	3 meses	18 meses		
Estadios de suelo / gradiente de precios		Suelo Rústico y Suelo Bruto Urbanizable Sectorizado	Suelo con iniciativa	Suelo ordenado	Suelo reparcelado	Suelo listo para Urbanizar	Suelo Urbanizado	Suelo con Licencia	Suelo Edificado		
Agrupación fases transformación		Gestión de Suelo					Urbanización	Licencia	Edificación		
Horquilla Plazos		18 - 84 meses (2,5 - 7 años)					8 - 32 meses	3 - 9 meses	18 - 24 meses	3-24 meses	
Subprocesos Principales		Producción de Suelo Urbanizado (suelo finalista)						Promoción Inmobiliaria			

AHORRO CORPORACION SOLUCIONES INMOBILIARIAS




Pérdida de confianza

- Estalló la burbuja inmobiliaria
 - El Sistema Financiero entra en crisis
 - ¿Estallará la burbuja del crédito?
 - ¿Se iniciará la recuperación económica?
 - ¿Se estabilizarán los precios inmobiliarios?
 - ¿Cuándo se activará la demanda inmobiliaria?
 - ¿Podrá crecer la economía mientras reintegra la deuda acumulada?
 - Se ha generado una situación de INCERTIDUMBRE
- 



Roubini augura:

- "Las crisis son animales de costumbres. Se parecen a los huracanes: actúan de manera relativamente previsible, pero pueden cambiar de dirección, amainar e incluso resurgir sin avisar. Esta fue primero una crisis financiera muy modesta, después mutó en crisis económica, más tarde fue crisis fiscal y ahora es crisis de divisas. Y esto no ha terminado: estamos justo antes de la siguiente etapa, **ahora viene cuando en muchos de los países más castigados la deuda privada se convierte en deuda pública y resurgen los problemas fiscales**"
 - ¿Se podrá reconducir la burbuja del crédito?
- 

La Formación de Valor se interrumpe

- **Vivienda terminada**
 - Se vende por goteo y con precios a la baja. No se visualiza la recuperación de la demanda.
 - Surge el fenómeno de la dación como pago de hipoteca
 - Finaliza la construcción de viviendas iniciadas antes de la crisis
- **Solar**
 - No hay mercado, no se producen transacciones, el precio cae a plomo
 - La pre-comercialización positiva es requisito para solicitar financiación
 - El flujo de financiación barato y abundante desaparece
 - Se reduce el inicio de nuevas construcciones
- **Suelo calificado**
 - No hay mercado, no se producen transacciones, el precio cae a plomo
 - La financiación vence y, ante la parálisis del ámbito, se impone la dación o ejecución hipotecaria
 - No se inician obras de urbanización

Los propietarios de suelo quedan atrapados

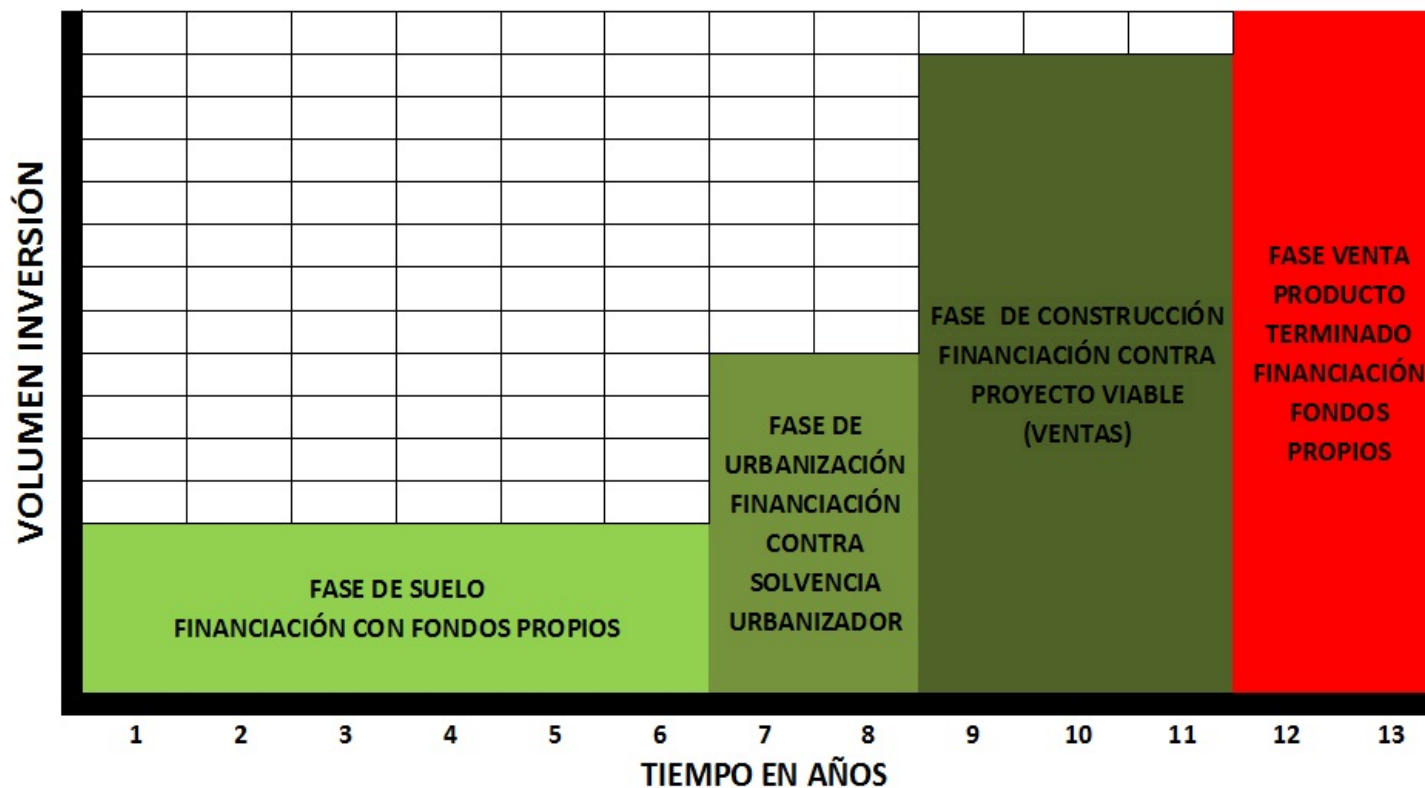
Agente Urbanizador “Privado”

- Herramienta para movilizar:
 - Suelos reparcelados pendientes de urbanizar
 - Sistema de actuación privado
 - Con Urbanización bloqueada
 - Con suficiente VPP en relación a las cargas de urbanización
 - Con suficiente demanda para la vivienda libre resultante
- Consenso de todos los actores de ámbito:
 - Propietarios mayoritarios de suelo
 - Entidades financieras
 - Ayuntamientos
 - Agente Urbanizador “privado”
- Objetivo : Viabilizar el ámbito

AGURPrivado: Papel de cada actor

- Agente Urbanizador Privado
 - Liderar la gestión del ámbito
 - Proyectar la viabilidad del ámbito
 - Gestionar la urbanización
 - Financiar las obras de urbanización
 - Adquirir parcelas resultantes VPP
 - Generar la confianza de las partes implicadas
- Propietarios de Suelo
 - Aceptar la propuesta del AGURPrivado
 - Encargar la urbanización
 - Pagar en parcelas resultantes (o en metálico)

ORTODOXIA EN LA FINANCIACIÓN



AGURPrivado: Papel de cada actor

- Entidades Financieras
 - Financiar la urbanización al AGURPrivado
 - Colaborar en la generación de valor
 - Mejorar la posición de la financiación previa
- Ayuntamientos
 - Viabilizar la producción de viviendas
 - Movilizar ámbitos paralizados
- Experto independiente
 - Garantizar la seguridad jurídica fijando condiciones “de mercado”

AGURPrivado: Conclusiones

- Herramienta para movilizar determinados ámbitos cuya urbanización se encuentra paralizada
- Permite generar la confianza necesaria para impulsar la inversión con un proyecto viable
- Precisa el consenso y la colaboración de todos los actores del ámbito: propietarios, financiadores, ayuntamiento y agente urbanizador privado.