



FINCA "LA RAPIERI." ANTIGUA AZUCARERA DE CORTES



VISTA GENERAL FÁBRICA DE AZUCAR

INTRODUCCIÓN

La derogación de la Ley Osma permitió la instalación en 1917 de dos fabricas azucareras en el pueblo de Cortes, la una dependiente de la Sociedad Azucarera del Ebro en el casco urbano, desafortunadamente derribada recientemente, y la otra de la Sociedad General Azucarera de España en la finca La Rapieri.

La Azucarera de Cortes es muestra del desarrollo agroindustrial que vivió el Valle Medio del Ebro en las primeras décadas del siglo XX y que tuvo en el cultivo de la remolacha azucarera uno de sus ejemplos más paradigmáticos.

Los edificios industriales de principio de siglo son capaces de hablar por sí solos de una época concreta en la que desempeñaron papeles protagonistas. Mantener esta arquitectura en nuestro entorno parte de reconocer qué elementos son los emisores y qué mensaje transmiten, es decir, no hay otro camino que identificar sus valores y proteger y potenciar la materia arquitectónica que los soporta, volviéndoles a dotar de utilidad para la sociedad.

En nuestro caso, tenemos que la estructura abierta y bien articulada del conjunto fabril, la arquitectura que presenta, la convivencia de tipologías distintas, sus grandes espacios de planta libre y sus sistemas de comunicación, sumado a la petición social de conservarlos por los valores que poseen, hacen que ofrezca innumerables oportunidades para su re-uso.

En este sentido, estamos ante una gran oportunidad con la salida al mercado de la finca La Rapieri, ya que ofrece una serie de valores a nivel formal como estratégico para la implantación de una nueva actividad económica.

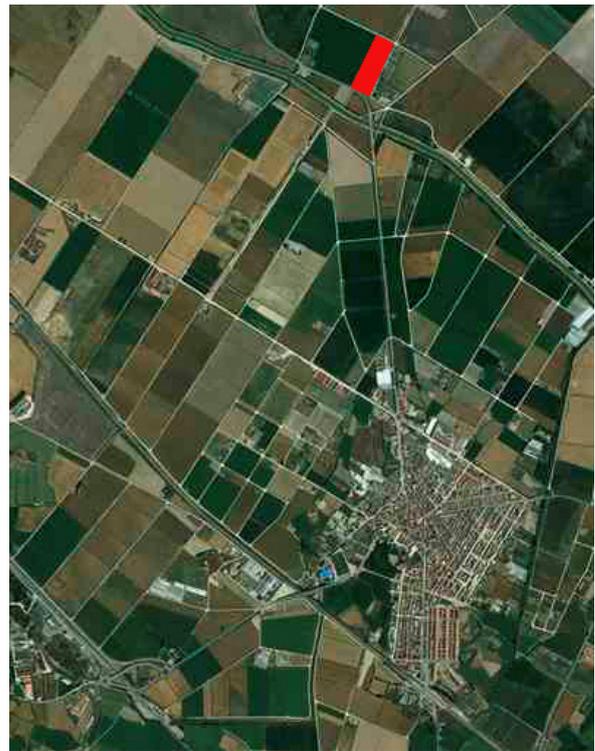
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La finca tras la Concentración Parcelaria realizada en Navarra en base a la LEY FORAL 18/1994, corresponde con la referencia catastral parcela nº 1023, polígono 7 sita en el paraje El Lombo.

La superficie de la parcela alcanza un total de 28.587,93 m², se sitúa al norte de la población de Cortes de Navarra a escasos 100m. del Canal Imperial y junto a la carretera NA-5200.

Se trata de una parcela rectangular de dimensiones aproximadas de 280m de largo x 100 metros de ancho, con acceso rodado por dos de sus lindes y una morfología totalmente plana sin desniveles en toda su extensión.

Las edificaciones existentes se sitúan en la parcela de forma ordenada, ocupando una superficie total en planta de 2.426,7 m².



1. Comunicaciones:



Cortes se sitúa en el corredor del río Ebro, principal eje de comunicación entre el norte de la península y el este de la misma. Uniendo el mar Cantábrico y el Mediterráneo.

La distancia desde las instalaciones a la población de Cortes es de 1.5 Km. aproximadamente sobre la carretera que une dicha población con la de Buñuel.

Los enlaces por carretera desde la población de Cortes con otros puntos son:

Ciudad	Vial	km.
Tudela	A-68, N-232	26
Castejon	A-68, N-232	40
Zaragoza	AP-68	58
Logroño	AP-68	120
Pamplona	AP-15	159
Foronda	AP-68	210
Irun	A-68, AP-15, A-15	214
Bilbao	AP-68, A-1	288
Madrid	A-2	314
Barcelona	AP-2	392

El aeropuerto más cercano es el de Zaragoza. (año 2016, 110.564 toneladas de carga)

A su vez la población de Cortes dispone de Estación de ferrocarril junto al núcleo urbano, en la vía férrea principal Castejón-Zaragoza.



VISTA ESTACION DE FERROCARRIL DE CORTES

2. Edificaciones existentes

Pese a su desmejorado estado actual, el conjunto edificado permanece unitario, armónico y perfectamente localizable en el paisaje en el que se inserta.

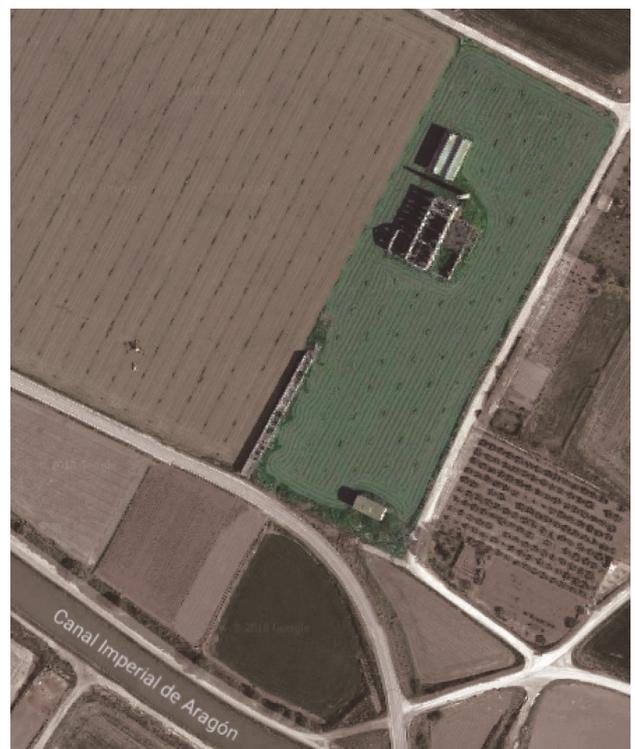
Las edificaciones existentes en la parcela, como hemos comentado se sitúan de manera ordenada en el interior de la finca, de acuerdo al uso inicial para el cual se diseñaron.

El conjunto edificado está compuesto por cuatro volúmenes:

Al inicio de la finca junto al vial de acceso nos encontramos una edificación de planta baja más una, destinada inicialmente a la vivienda del Director.

En la mitad superior norte de la parcela se sitúa la "Fábrica de azúcar" y junto a ella un poco escorados al noreste, los "Secaderos de pulpa".

Completa el conjunto edificado una construcción longitudinal en planta baja sita en el borde sur-este de la parcela destinada a los barracones para los operarios y diversos Almacenes, hoy en día en muy mal estado.



La "Fábrica de azúcar"



La máxima expresión del conjunto fabril recae en la composición volumétrica de los diferentes espacios que lo componen, creando un edificio compacto diseñado en su totalidad desde el primer momento.

Como material de fachada, se utiliza la fábrica de ladrillo vista, que junto a los elementos decorativos como las molduras que utilizan estas construcciones dan lugar a una estética propiamente industrial. Al interior, el ladrillo estructural se encala y pinta.

Prueba de la excelente calidad de ejecución que se realizó en la construcción de los inmuebles, es la ausencia de patologías en los muros portantes y la ausencia de desconches y fisuraciones en el acabado interior después de décadas a la intemperie.

Compositivamente hablando, se trata de una edificación compuesta por un volumen principal, con sendos volúmenes adosados en su eje longitudinal.

El volumen central es ocupado por una gran nave principal de gran altura con cubierta inicial a doble vertiente mediante una estructura de madera sustentada por cerchas metálicas. Hacia el exterior se abren vanos en arco de medio punto y rebajados en planta elevada, para iluminar el interior del volumen y dar acceso a los laterales y anexos.



VISTA FACHADAS NORTEY ESTE DEL VOLÚMEN CENTRAL

Adosados a su eje longitudinal se componen otros volúmenes de diferente superficie, uno más pequeño dispuesto de forma perpendicular al eje principal y otro mayor dispuesto en paralelo al mismo, casi de la misma longitud que el volumen principal. A este volumen se le anexa otro formado por una estructura de arcos rebajados, como espacio de entrada y acogida al conjunto fabril.

Todo el conjunto, se ejecuta con los mismos parámetros constructivos y formales,

En las fachadas, los vanos en arco de medio punto adquieren protagonismo multiplicándose regularmente con el fin de dar acceso a los espacios interiores y obtener la iluminación necesaria en el interior, tanto en la nave principal como en los anexos.

Entre la "fábrica" y los almacenes, se halla la chimenea, realizada en ladrillo, de planta circular y decorada mediante anillos metálicos en toda su longitud a intervalos de 1,6 m aproximadamente.

Superficies y volúmenes edificados

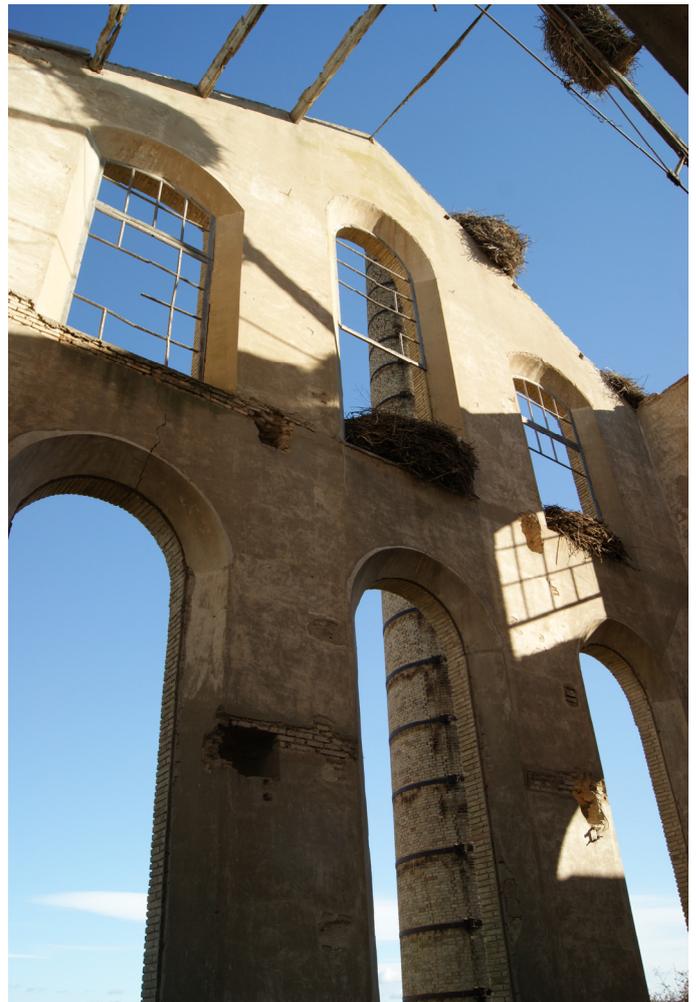
La nave principal ocupa una superficie de 534 m². Sus muros perimetrales, tienen una altura interior aproximada de 14m llegando en la cumbre a los 20m de altura, lo que nos proporciona un volumen interior superior a los 9.000 m³.

En su lateral este, formando fachada conjunta por el sur con el volumen principal, se encuentra situado un volumen con hastial perpendicular al de la nave central que ocupa una superficie en planta de 163 m² y que configura un volumen de 1.300 m³ aproximadamente.

Por el oeste y alineado a su fachada sur se desarrolla otro volumen, en este caso paralelo al principal, cubierto a dos aguas con una superficie en planta de 543 m² y un volumen interior de aproximadamente 4.300m³. Este volumen consta con otro que continúa la pendiente del faldón hacia el linde formando un espacio porticado de 70,5 m² y un volumen de 400 m³.

La superficie de ocupación del conjunto es de 1.310,50 m² y el volumen consolidado total de todos sus espacios aproximadamente de 15.000m³.

En la actualidad, toda la edificación ha perdido las cubiertas iniciales. Sin embargo el estado actual de los muros portantes perimetrales e interiores se encuentra en perfectas condiciones no apreciándose ningún tipo de patología y por lo tanto en perfecto estado para cumplir con el uso para el que fueron construidos.



VISTA INTERIOR VOLÚMEN CENTRAL

Los "Secaderos de pulpa"

En realidad es un único volumen, con una cubierta doble a dos aguas que le confiere una imagen de dos volúmenes iguales pareados.

Posee una única altura y se concibe como un espacio diáfano con una hilera de pilastras interiores, que consigue la flexibilidad funcional exigida.



VISTA GENERAL "SECADEROS DE PULPA"

La tipología constructiva es muy similar a la de la "fábrica", excepto en el número, tamaño y disposición de los huecos, que en este caso se corresponden al uso de almacén.

Esta carencia de huecos en la fachada, se compensa enmarcando los paños de fachada entre pilastras exteriores correspondientes a las crujías interiores y con elementos ornamentales constructivos como cornisas y zócalos de ladrillo.

Superficies y volúmenes edificados.

La superficie en planta que ocupa asciende a 343,19 m² con una altura de sus muros laterales de 10m. aproximadamente lo que genera un volumen interior algo inferior a 3.800 m³.

Su estado hoy en día sigue siendo correcto, habiéndose utilizado hasta hace poco tiempo como almacén agrícola.

Los barracones

Se trata de un volumen longitudinal en el linde sur- este de la parcela formado por muros perimetrales en adobe cubiertos a un agua. La edificación no ostenta la calidad del conjunto por lo que el paso del tiempo ha hecho mella en él siendo su estado actual de ruina.

Ocupa una superficie en planta de 523,62 m², con un volumen aproximado de 2.000 m³ y su valor se reduce al concepto de volumen consolidado que aporta al conjunto edificado.



La vivienda

Inicialmente fue construida para dar servicio de vivienda al director de la planta. Su localización alejada del complejo fabril y lo más cercana al vial de acceso dota a la edificación de cierta independencia respecto al conjunto, aunque su sistema constructivo similar al de la "fábrica" en lo que a materiales y elementos ornamentales de sus fachadas la incluyen en el mismo.

Configurada la edificación en planta baja más una planta, cubierta a dos aguas, con fachadas en ladrillo cara vista y con huecos ordenados en todas sus fachadas de acuerdo a un eje vertical, su diseño no desmerece en absoluto de una edificación actual. Es más, se puede decir que su composición formal, supera ampliamente la media de una edificación similar de hoy en día.

La distribución de los usos es simple, situándose los espacios de la vivienda en planta primera y locales y espacios diversos en planta baja.

Su estado interior es de abandono, aunque mantiene intactos los elementos constructivos principales mientras que su estado exterior es muy bueno, no apreciándose ningún tipo de patología.

La superficie por planta es de 62m² aproximadamente con una superficie construida total según catastro de 124,58 m².



VISTA FACHADAS SUR Y OESTE VIVIENDA

3. Posibilidades de ampliación de las superficies construidas existentes

Cuando la actividad productiva que acoge un edificio industrial ha quedado obsoleta, y se trata de aprovechar la arquitectura que la acogía para implantar en ella un uso radicalmente diferente, resulta indispensable comprender e interpretar de inicio aquellas condiciones precisas que han aportado el sentido constructivo y espacial a esta clase de construcciones, ya que en la medida en que la intervención rehabilitadora atienda a acompasar las necesidades del nuevo uso con las reglas que dieron forma a la arquitectura que se ocupa, no sólo se conseguirá dotar de un renovado sentido al edificio, sino que se habrá puesto la base para mantener un adecuado respeto hacia su arquitectura original.

La azucarera ofrece muchas opciones para su re-uso. Además, al situarse los volúmenes construidos unos junto a otros generan recorridos con un especial interés en su articulación, añadiendo que la chimenea la hace convertirse en un punto de referencia con gran impacto visual.

Es innegable que la cantidad de metros cúbicos consolidados en el conjunto edificado, que superan los 17.000 m³, generados por una superficie en planta de 2.301,89 m², son suficientes para la implantación de múltiples actividades comerciales o industriales.

Sin embargo, tenemos que tener en cuenta que dado el volumen interior de los espacios, la superficie de uso que se puede generar sin aumento de volumen como corresponde a la normativa vigente, es fácilmente ampliable en dos o tres múltiplos, siempre teniendo en cuenta lo expresado anteriormente.

4. Servicios existentes

Actualmente la parcela carece de servicios básicos de abastecimiento, saneamiento o electricidad, ya que fueron desmantelados una vez finalizada la actividad original. No obstante, dotar de nuevo al complejo de dichos servicios no entraña mayor dificultad que su tendido de acuerdo a las diferentes normativas correspondientes a cada servicio.

Tenemos que hacer una mención especial al derecho que ostenta la propiedad, de aprovechamiento de aguas del Canal Imperial que discurre a escasos cien metros, y que está recogido notarialmente en el contrato de compra- venta original de la finca a la Sociedad General Azucarera de España.



VISTA GENERAL FINCA LA RAPIERI DESDE LA CARRETERA A BUÑUEL

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA FINCA.

Normativa aplicable vigente.

Planeamiento existente: Plan Municipal 7 abril de 1999.
Normativa Vigente: Ley Foral 35/2002.

Clasificación del suelo y de las instalaciones existentes

El Plan Municipal contempla la parcela como suelo No Urbanizable de Alta Producción Agrícola. El suelo, (la parcela en su totalidad) se define según la L.F. 35/2002 Art.94, como Suelo No Urbanizable de Preservación.

Las edificaciones existentes en la parcela NO se encuentran catalogadas.

Las edificaciones existentes en la parcela están legalizadas y recogidas como tales en Catastro.

Los usos actuales de las edificaciones existentes son:

Edificación "Fábrica de azúcar"	Uso industrial.
Edificación " Secaderos de pulpa"	Uso almacén agrícola
Edificación "La vivienda"	Uso vivienda
Edificación "Los barracones"	Uso almacén agrícola

Exigencias de tramitación para los diferentes usos posibles

Atendiendo al Artículo 109 de la L.F. 35/2002. Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable

2. Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

b) Solicitar autorización para realizar los usos y actividades previstos en esta Ley Foral, sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial aplicable.

Usos permitidos y tolerados

Según el Art. 111 de la L.F. 35/2002, son actividades permitidas aquellas intervenciones en edificaciones existentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen y no requieran nueva demanda de servicios.

A su vez, tendrán la consideración de actuaciones autorizables, los cambios de uso o actividad en edificaciones preexistentes.

Para determinar el cambio de uso referenciado en el artículo precedente, se debe cumplir lo expuesto en el Artículo 114 de la L.F. 35/2002, donde se determinan las actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de preservación, que es el definido para la parcela en cuestión.

Sus primeros apartados exponen:

1. En el suelo no urbanizable de preservación serán autorizables las actuaciones vinculadas a actividades de carácter agrícola, forestal o ganadero, deportivas, de turismo activo o de ocio, incluyéndose la horticultura de ocio, infraestructuras, servicios, equipamientos y dotaciones que deban desarrollarse en suelo no urbanizable, que sean conformes con lo establecido en el Plan de Ordenación Territorial de su ámbito territorial y estén expresamente previstas por el planeamiento urbanístico municipal.
2. Asimismo, serán autorizables las actividades industriales o terciarias que deban emplazarse o desarrollarse en suelo no urbanizable. Estas autorizaciones estarán sujetas al deber de adjudicación al ayuntamiento del aprovechamiento correspondiente al 10 por 100 del incremento de valor de los terrenos afectados, una vez concedida la autorización y previo al inicio de cualquier actuación. Con carácter previo o simultáneo a la edificación, los promotores deberán garantizar la urbanización completa y adecuada de los terrenos afectados así como su mantenimiento.

POSIBILIDADES DE RE-USO

La valoración del Patrimonio Industrial en nuestra sociedad es necesaria e ineludible.

El objetivo se centra en las estrategias e instrumentos de los agentes públicos y privados para sustituir el antiguo uso de fábrica de azúcar por otros relacionados con la nueva economía y competitividad urbana.

De este modo, se respeta el legado de la industrialización histórica adaptado a la creciente sensibilidad social hacia el patrimonio industrial y los paisajes urbanos heredados.

Debemos entender la salida al mercado de la finca La Rapieri como un recurso para crear nuevos espacios de centralidad y desarrollar o potenciar funciones económicas alternativas, en particular las relacionadas con el turismo y la cultura.

Los nuevos usos dados a las instalaciones industriales en azucareras son variados, aunque pueden ser clasificados en varios tipos:

1º. Rehabilitación de las instalaciones para Museos del azúcar y del alcohol. Este nuevo uso es el más frecuente en España y en el extranjero. Sería el intento de perpetuar y conservar el legado material e inmaterial de este tipo de industrias.

2º. Rehabilitación de las instalaciones para usos expositivos y/o lúdicos. La rehabilitación en este caso es también respetuosa con el legado histórico, pero se ejecutan adecuaciones interiores más comprometidas con las formas y los materiales de la arquitectura contemporánea, que cohabitan con las antiguas.

Dentro de este espacio cabría incluir las actuaciones para adaptarse a usos como Palacio de Congresos y Exposiciones, Recinto Ferial, Auditorio, Salas de Conferencias, Reuniones, Exposiciones, Aulas, etcétera. El caso más destacado sería el Edificio Azucarera Vitoria-Gasteiz inaugurado en 1999.



3º. Rehabilitación de las azucareras como Centros Educativos o/y de Emprendimiento y Creación de Empresas en torno a las industrias culturales y creativas, lo que se denomina Viveros de Ideas o Viveros Culturales.

Ejemplo de lo anterior sería La antigua Azucarera del Rabal rehabilitada para convertirse en una fábrica de ideas, en un centro de producción de proyectos empresariales y de fomento de la creatividad y el conocimiento. Un foco de atracción social, económico y cultural, que acoge en la capital aragonesa un insólito ecosistema de 'millennials' y entidades sociales en el que cientos de autónomos y emprendedores se forman y se trazan un porvenir.



Dentro de este capítulo, se pueden integrar actividades de servicios educativos como las Escuelas Taller y Casa de Oficio, que además de generar empleo en el presente y en el futuro suponen una vinculación empresarial directa entre el sector privado y las administraciones correspondientes que facilita las características orgánicas y de financiación de los proyectos.

4º. Intervenciones para rehabilitar las instalaciones industriales como centros dotacionales y turísticos; es decir, la conversión de los edificios industriales en Centro Comercial, Dotacionales relacionados con la Salud, balnearios y similares, con el Deporte, centro equino, Instalaciones hoteleras, de Ocio como discotecas, Dotacionales religiosas, etc.

5º. Conversión de las antiguas azucareras en otro tipo de industrias alternativas, como Vivero de plantas y semillas, Fabricación de cerveza, etc. En estos casos, la conservación de los restos fabriles dependerá de la sensibilidad de los propietarios y de las necesidades reales de la nueva producción.



JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA

A la hora de analizar este apartado, tomaremos como base de cálculo el valor catastral de la Finca LA Rapiéri, que de acuerdo a lo establecido en Resolución 5/2012 del Servicio de Riqueza Territorial de la Hacienda Tributaria de Navarra asciende a **344.614,82 €**, distribuidos según tabla adjunta.

Almacén Agrícola 1	Sup.	523,80 m2	V. Catastral	15.284,66 €
Almacén Agrícola 2	Sup.	343,20 m2	V. Catastral	12.034,46 €
Vivienda	Sup.	249,20 m2	V. Catastral	93.560,66 €
Locales Industriales	Sup.	1.310,50 m2	V. Catastral	215.267,74 €
T. Labor Regadío	Sup.	26.286,74 m2	V. Catastral	8.467,30 €

Total Valor Catastral 344.614,82 €

Si analizamos la repercusión por m2 y por m3 de las diferentes construcciones tenemos:

Almacén Agrícola 1	V. Catastral/ m2	29,18 €/m2	V. Catastral/ m3	7,64 €/m3
Almacén Agrícola 2	V. Catastral/ m2	35,06 €/m2	V. Catastral/ m3	3,16 €/m3
Vivienda	V. Catastral/ m2	375,44 €/m2		
Locales Industriales	V. Catastral/ m2	164,26 €/m2	V. Catastral/ m3	14,35 €/m3
T. Labor Regadío	V. Catastral/ m2	0,32 €/m2		

Antes de realizar una comparativa con los precios de mercado para las diferentes tipologías que encontramos en las edificaciones existentes, se debe contemplar el coste aproximado que resultaría de las actuaciones de rehabilitación necesarias para poder equiparar mismos usos en espacios equivalentes.



SIMULACIÓN DE EDIFICACIÓN REHABILITADA

Almacén agrícola 1

Su estado de ruina, obliga a su demolición completa por lo que el valor catastral se reduce al valor del suelo.

La inversión necesaria para la renovación completa de inmueble contempla las actuaciones de derribo, nueva edificación y dotación de servicios que se presupuestan para un uso de almacén agrícola en 225 €/m² que sumado a su valor catastral supone un valor referencial de 254,18 €/m².

Almacén agrícola 2

El buen estado de la edificación, reduce la inversión necesaria para su correcto uso como almacén a la sustitución del material de cubierta y carpinterías, labores de limpieza, acabados superficiales y adecuación normativa de instalaciones lo que presupone un coste de actuación de 175 €/m² que añadido al valor catastral significa un valor referencial total de 210,06 €/m².

Vivienda

Para restituir el uso de vivienda de acuerdo a la normativa de habitabilidad vigente y al CTE será necesario realizar una inversión de 270 €/m², por lo que el valor de referencia ascenderá a 645,44 €/m².

Locales industriales

Esta tipología es la más compleja a la hora de determinar su coste de rehabilitación dadas las numerosas variantes existentes en el mercado. Calculamos el coste de inversión para adecuar unos espacios industriales diáfanos a una altura, excepto en un 25% de su superficie donde se recuperarán parte de la superficie en planta primera.

Las actuaciones previstas contemplan la creación de una nueva cubierta metálica sobre estructura portante en madera laminada, restitución de las carpinterías de madera, recuperación de forjados en planta primera (25% de la sup.), dotación de servicios según normativas vigentes y acabados. La cantidad designada a tales fines se establece en 250 €/m² m² que añadido al valor catastral significa un valor referencial total de 414,26 €/m².

A estas inversiones individualizadas por edificación existente, se deben sumar los gastos necesarios para ejecutar una urbanización mínima que garantice el correcto funcionamiento al que son destinadas. Se aplica en consecuencia un incremento del 5% al valor de referencia.

Por consiguiente la tabla de los Valores de Referencia es la siguiente:

Almacén Agrícola 1	V. Referencia/ m ²	266,70 €/m ²
Almacén Agrícola 2	V. Referencia / m ²	220,55 €/m ²
Vivienda	V. Referencia / m ²	658,81 €/m ²
Locales Industriales	V. Referencia / m ²	434,96 €/m ²
T. Labor Regadío	V. Referencia / m ²	0,37 €/m ²

Es indudable que una vez ejecutadas las actuaciones de rehabilitación o renovación de los inmuebles, estos obtendrán unas características formales y un valor añadido no comparable con edificaciones destinadas a usos semejantes.

No obstante, y dado que generalmente a nivel empresarial, para usos industriales de producción prima la funcionalidad sobre los aspectos estéticos, compararemos los resultados obtenidos con los valores de mercado que supondría establecer en un solar análogo unas instalaciones como las derivadas tras la actuación descrita, semejantes al volumen edificado pero sin el incremento estético que las instalaciones de la Rapieri aportan..

Ateniéndonos a los posibles futuros usos del complejo, determinaremos valores medios tanto de adquisición de suelo como los de construcción en diferentes tipologías y calidades, a los que añadiremos los gastos necesarios derivados de una hipotética promoción como licencias, proyectos, puesta en obra, etc.

Valores de mercado en la zona de la ribera del Ebro

Valor de suelo industrial en Cortes (valor proporcionado por Nasuvinsa) 57,95 €/m² que incluimos en el coste de edificación.

Coste de edificación de almacén agrícola. Cierres de bloque, altura ≤ 6m. 282,95 €/m²

Coste de edificación de naves industriales para almacén.
Tipología estándar, estructura metálica, cierres de chapa, altura ≥ 10m. 485,00 €/m²

Coste de edificación de nave industrial para producción y/o actividad uso público.
Tipología representativa, entreplantas para oficinas, cierres de calidad media, Carpinterías exteriores, etc. altura ≤ 15m. 680,00 €/m²

Coste de edificación vivienda unifamiliar planta baja + 1 1.090,00 €/m²

Valor del suelo agrícola de regadío 3,50 €/m²

Por consiguiente obtenemos la tabla de valores de mercado:

Almacén Agrícola 1	V. Edificación/ m ²	282,95 €/m ²
Almacén Agrícola 2	V. Edificación/ m ²	485,00 €/m ²
Vivienda	V. Edificación/ m ²	1.090,00 €/m ²
Locales Industriales	V. Edificación/ m ²	680,00 €/m ²
T. Labor Regadío	V. Edificación/ m ²	3,50 €/m ²

Análisis de Rentabilidad

Al ser la rentabilidad de una inversión un indicador que mide la relación que existe entre la ganancia de una inversión y el costo de ésta, es imperativo para su correcto cálculo, una serie de factores como financiación, espacio de tiempo en finalizar la operación, gastos de propaganda, comisiones de venta etc, que no son competencia de este trabajo abordarlos.

Lo que si podemos avanzar es una comparativa entre los valores de referencia y los valores de mercado obtenidos, que nos indican una rentabilidad bruta si suponemos que el valor de referencia es el gasto de compra y el valor de mercado el correspondiente al de venta.

De este modo cumplimentamos una tabla de Rentabilidad Bruta:

Bien	Compra	Venta	%Rentabilidad
Almacén Agrícola 1	266,70 €/m2	282,95 €/m2	6 %
Almacén Agrícola 2	220,55 €/m2	485,00 €/m2	120 %
Vivienda	677,70 €/m2	1.090,00 €/m2	65 %
Locales Industriales	434,96 €/m2	680,00 €/m2	53 %
T. Labor Regadío	0,37 €/m2	3,5 €/m2	826%

Estos índices de Rentabilidad Bruta, se corrigen para un periodo de dos años, teniendo en cuenta un supuesto proceso de adquisición, reforma y posterior venta, dándonos:

Rentabilidad Bruta en el periodo de 2 años:

Almacén Agrícola 1	Rentabilidad Bruta	3 % año
Almacén Agrícola 2	Rentabilidad Bruta	60 % año
Vivienda	Rentabilidad Bruta	32,5 % año
Locales Industriales	Rentabilidad Bruta	26,5 % año
T. Labor Regadío	Rentabilidad Bruta	413% año

Y para finalizar calculamos el índice medio de Rentabilidad Bruta al año para el periodo de 2 años de acuerdo a la fórmula:

Periodo de 2 años

$$\text{Rentabilidad Bruta Media} = \sum (100 \times \text{RBE}_e \%) \times (\text{Sup. E}_e \div \text{Sup. T}) \% = \mathbf{27,70\% \text{ año}}$$

Siendo:

- RBE_e La rentabilidad bruta de cada Edificación
- Sup.E_e La superficie construida de cada edificación.
- Sup.T La superficie construida total.

Notas:

El cálculo realizado tiene como base el valor catastral actual de las edificaciones, Si este valor es modificado, la rentabilidad bruta obviamente sufre modificación, por lo que se aportan los índices de rentabilidad bruta para el tramo entre el valor catastral actual y un incremento del 50%.

De esta manera conocemos que para un incremento del:

- 25% en el valor catastral, la Rentabilidad Bruta para un período de 2 años es de 21,89%
- 50% en el valor catastral, la Rentabilidad Bruta para un período de 2 años es de 17,01%

Se ha dejado fuera del cálculo de rentabilidad media el valor de los 26.286,74 m2 del terreno, que sirve para compensar los gastos ocasionados por el proceso de enajenación, acercando el índice de rentabilidad bruta al de rentabilidad neta.

CONCLUSIÓN

Toda construcción es un documento.

Así, la arquitectura industrial nos aporta información de las circunstancias que se han dado para que esta arquitectura exista así y no de otra manera.

En los últimos años, el resto de las fábricas azucareras de nuestra comunidad han sido derribadas siendo destruidos a su vez:

Los valores documentales e históricos como materialización de un momento de cambio.

Los valores arquitectónicos, espaciales y constructivos como nueva tipología arquitectónica desarrollada con sistemas constructivos propios.

Los valores simbólicos y sociales como expresión del progreso y de la evolución social.

El nuevo concepto de introducción de la tecnología en la producción frente a la artesanía que le precedía.

Los materiales utilizados y las expresiones ornamentales, que refuerzan esa idea de progreso y de puesta en valor del trabajo.

El hito, como elementos que surgen en el paisaje, como las chimeneas, y que les convierten en parte de él, generando un punto de referencia identificable en el tiempo y en el espacio.

Con la salida al mercado de la finca "La Rapieri", todavía existe la oportunidad de marcar un antes y un después en el re-uso de la arquitectura industrial de nuestra Comunidad que hasta ahora no ha dado con la metodología que sea capaz de conservarla, ponerla en valor e integrarla a su vez con la sociedad actual.

Teniendo en cuenta las características formales, urbanísticas y económicas señaladas a lo largo de este documento, podemos asegurar que la finca "La Rapieri" ofrece una posibilidad **única** en el mercado para su re-uso, que sin duda será valorada tanto por los sectores económicos privados como por los entes públicos.

