

Informe económico y social de Campus QUALIA Sitges



1. INTRODUCCIÓN	5
2. SITGES, CONTEXTO Y VISIÓN DE FUTURO	5
ECOSISTEMAS DE INNOVACIÓN EN EL MUNDO	5
LA DIAGONAL EUROPEA	6
MEDITERRÁNEO TEC	6
EL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA COMO ECOSISTEMA DE INNOVACIÓN	6
SITGES, TURISMO Y ECONOMÍA CREATIVA	7
3. QUALIA SITGES	8
QUALIA SITGES. EL CAU FERRAT Y L'ESPÀI DE LA MEDITERRÀNIA	8
LICEO DE SITGES. ESPACIO DE ARTES ESCÈNICAS Y VISUALES. SITGES VILA DE FESTIVALS	8
BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS	9
EL CENTRO DE DISEÑO	9
CENTRO DE ESTUDIOS E INNOVACIÓN PARA EL OCIO Y TURISMO CREATIVO	10
CAMPUS QUALIA	10
REDES DE ARTE, TECNOLOGÍA Y CREATIVIDAD.	11
4. CAMPUS QUALIA SITGES	11
EN EL CORAZÓN DE LA CIUDAD	11
TOPOGRAFÍAS INTELIGENTES	11
CAU FERRATS DEL SIGLO XXI. CUBOS DE INNOVACIÓN.	12
EDIFICIOS ZERO. INCUBACIÓN Y ACCELERACIÓN DE PROYECTOS.	12
MAT BUILDINGS. EL DISTRITO DEL DISEÑO.	13
ESPACIO DE ARTES ESCÈNICAS Y VISUALES	13
LA PLAZA DEL DEPORTE	13
EL SALÓN MEDITERRÁNEO	14

ECOTECNOLOGÍA	14
<u>5. SECTORES ECONÓMICOS ESTRATÉGICOS A LOS QUE SE DIRIGE EL CAMPUS QUALIA SITGES</u>	14
<u>6. OBJETIVOS DEL INFORME DE ANÁLISIS ECONÓMICO- FINANCIERO DE CAMPUS QUALIA SITGES .</u>	15
<u>7. PROGRAMA DE CAMPUS QUALIA SITGES</u>	16
<u>8. PLANNIG DEL CAMPUS QUALIA SITGES.....</u>	17
<u>9. EXPLICACIÓN DEL MODELO DE NEGOCIO DE CAMPUS QUALIA SITGES.....</u>	18
MODELO DE NEGOCIO INTEGRAL	18
DESARROLLO DEL PROYECTO Y VENTA DEL USO DEL SUELO A LOS INVERSORES (ETAPA DESARROLLO).....	19
INVERSORES: EJECUCIÓN DEL PROYECTO (ETAPA INVERSIÓN)	20
FORMULAS JURÍDICAS DE DESARROLLO DEL PROYECTO.....	20
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA Y REVERSIÓN DEL PROYECTO AL AJUNTAMENT DE SITGES	20
VALOR DE LA CONCESIÓN EN EL MOMENTO DE LA REVERSIÓN AL AJUNTAMENT DE SITGES.....	21
<u>10. MODELO DE NEGOCIO DE LA ETAPA DE DESARROLLO DE CAMPUS QUALIA SITGES</u>	22
MODELO DE LA SOCIEDAD MIXTA DE COLABORACIÓN PUBLICO PRIVADA (PPP)	24
SISTEMAS DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS PÚBLICO PRIVADOS (PPP)	27
PROYECTOS EJECUTADOS MEDIANTE SISTEMAS MIXTOS PÚBLICO PRIVADOS (PPP)	28
LÍNEAS DE FINANCIACIÓN PÚBLICA PARA PROYECTOS DE ESTAS CARACTERÍSTICAS	31
ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ETAPA DE DESARROLLO DEL PROYECTO CAMPUS QUALIA SITGES	34
EDIFICABILIDADES PREVISTAS EN EL PROYECTO	35
INVERSIONES PREVISTAS EN EL PROYECTO EN LA ETAPA DE DESARROLLO	36
URBANIZACIÓN Y AUDITORIO	37
CANON CONCESIÓN ADMINISTRATIVA	38
INGRESOS DEL PROYECTO EN LA ETAPA DE DESARROLLO	39
INGRESOS DE LA SOCIEDAD MIXTA EN LA ETAPA DE FUNCIONAMIENTO DEL CAMPUS QUALIA SITGES.....	42

GASTOS DEL PROYECTO EN LA ETAPA DE DESARROLLO	43
PREVISIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PROYECTO EN LA ETAPA DE DESARROLLO	43
ESTRUCTURA DE CAPITAL PROPIO (FF PP) Y FINANCIACIÓN EN LA ETAPA DE DESARROLLO	44
ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO - TIR Y VAN DE LA ETAPA DE DESARROLLO.....	46
EVOLUCIÓN DEL CASH FLOW DEL PROYECTO EN LA ETAPA DE DESARROLLO	47
<u>11. MODELO DE NEGOCIO DE LOS INVERSORES EN CAMPUS QUALIA SITGES.....</u>	48
ACTUACIONES PREVISTAS EN LA ETAPA DE INVERSIÓN DEL PROYECTO CAMPUS QUALIA SITGES	48
ESQUEMA DE DESARROLLO DEL PROYECTO EN LA ETAPA DE INVERSIÓN	48
EDIFICABILIDADES PREVISTAS EN EL PROYECTO	50
INVERSIONES PREVISTAS EN EL PROYECTO EN LA ETAPA DE INVERSIÓN	51
INGRESOS DEL PROYECTO EN LA ETAPA DE INVERSIÓN	54
GASTOS DEL PROYECTO EN LA ETAPA DE INVERSIÓN	57
PREVISIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PROYECTO EN LA ETAPA DE INVERSIÓN	58
ESTRUCTURA DE CAPITAL PROPIO (FFPP) Y FINANCIACIÓN EN LA ETAPA DE INVERSIÓN	58
ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DEL PROYECTO - TIR Y VAN EN LA ETAPA DE INVERSIÓN	60
EVOLUCIÓN DEL CASH FLOW DEL PROYECTO EN LA ETAPA DE INVERSIÓN	61
RENTABILIDAD DE LOS INVERSORES ESPECIALIZADOS EN NEGOCIO PATRIMONIAL	62
<u>12. IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL PROYECTO: CONTEXTO</u>	62
CONTEXTO TERRITORIAL	62
CONTEXTO DEMOGRÁFICO	62
CONTEXTO ECONÓMICO	65
IMPACTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS	66
<u>13. PRINCIPALES IMPACTOS ECONÓMICOS Y SOCIALES DE CAMPUS QUALIA SITGES.....</u>	68
IMPACTO DEL CAMPUS QUALIA A LO LARGO DE SU FASE DE CONSTRUCCIÓN.....	69
CÁLCULO DEL IMPACTO DIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN.....	69

CÁLCULO DEL IMPACTO INDIRECTO DE LA CONSTRUCCIÓN	70
CÁLCULO DEL IMPACTO INDUCIDO DE LA CONSTRUCCIÓN	72
IMPACTO DEL CAMPUS QUALIA A LO LARGO DE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO DE LAS EMPRESAS	73
GENERACIÓN DE OCUPACIÓN	73
ACTIVIDAD ECONÓMICA E IMPACTO DE LOS PUESTOS DE TRABAJO CREADOS EN LA ECONOMÍA LOCAL.....	74
IMPACTO ECONÓMICO SOBRE LA ACTIVIDAD COMERCIAL DE SITGES	76
IMPACTO SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA	78
IMPACTO SOBRE EL SECTOR DEL OCIO Y EL TURISMO	79
CÁLCULO DEL IMPACTO ECONÓMICO PROVOCADO POR EL GASTO REALIZADO POR LOS EMPLEADOS DE CAMPUS QUALIA EN LOS SECTORES DEL OCIO Y LA RESTAURACIÓN DE SITGES.	80
CÁLCULO DEL IMPACTO ECONÓMICO PROVOCADO POR EL GASTO DE LOS ESTUDIANTES DE LA THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS EN LOS SECTORES DEL OCIO Y EL TURISMO DE SITGES.....	81
CÁLCULO DEL IMPACTO ECONÓMICO PROVOCADO POR LA VISITA DE FAMILIARES Y AMIGOS DE LOS ESTUDIANTES DE LA THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS EN EL SECTOR TURÍSTICO DE SITGES.	86
<u>14. PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL</u>	<u>89</u>
<u>15. EQUIPO REDACTOR Y DISCLAIMER</u>	<u>91</u>
<u>16. FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA DE REFERENCIA DEL ESTUDIO</u>	<u>92</u>

1. Introducció

Impulsado por el Ajuntament de Sitges, con la colaboración del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya, este proyecto innovador busca dinamizar y desestacionalizar la economía de Sitges, potenciar la formación, la investigación y la cultura, y convertir la ciudad en un referente internacional en la



Economía de la Creatividad. Es un elemento clave en la nueva estrategia de desarrollo económico de la ciudad con una clara vocación internacional, que pretende diversificar la economía utilizando la creatividad y el arte como elementos transformadores del territorio para estimular la captación de talento y su educación, y la generación de puestos de trabajo en las próximas décadas.

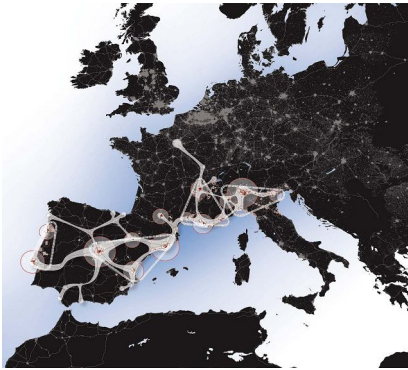
Campus Qualia es un lugar que ha sido concebido para ayudar a Sitges a transformarse en un referente en Cataluña y en Europa en el desarrollo de la economía creativa. Es un espacio de integración entre el mundo del arte y la tecnología y la formación universitaria. Un lugar para la innovación y la creatividad. Es un espacio de intersección entre el mundo físico y el mundo virtual, entre las actividades locales y las redes internacionales. Es un gran equipamiento para ayudar al desarrollo de las actividades económicas del futuro. Es un lugar para transformar ideas en compañías. Es un espacio de incubación y aceleración de proyectos artísticos, culturales y empresariales. Un equipamiento y para la formación, retención y atracción de talento que permitirá a Sitges avanzar en el desarrollo de la economía creativa.

2. Sitges, contexto y visión de futuro

Ecosistemas de Innovación en el Mundo

En las últimas décadas se ha puesto de manifiesto el valor estratégico de la innovación para el avance de la economía en un mundo global. A nivel planetario se observa la emergencia de ciertos ecosistemas de innovación que son un importante motor del desarrollo económico. El denominado índice del *Silicon Valley*, que es un indicador que relaciona el empleo en sectores de tecnologías de la información, el número de patentes generadas y la disponibilidad de capital semilla, a nivel internacional nos hacen pensar en el salto que el sur de Europa debe dar todavía para alcanzar niveles importantes en materia de innovación.

La Diagonal Europea



La Diagonal Europea es una visión creada por la Fundación Metrópoli sobre las oportunidades de cooperación entre las ciudades de este eje europeo emergente. Lisboa, Madrid, Barcelona, Marsella y Milán configuran un espacio con acceso inmediato a 135 millones de personas. En una isócrona de 4 horas en Alta Velocidad ferroviaria desde las ciudades de referencia de la Diagonal está uno de los espacios económicos más importantes, y sobre todo, con más potencial de transformación de Europa. Dentro de la Diagonal hay espacios de especial intensidad urbana que llamamos los "Diamantes". El más importante es el Diamante Mediterráneo liderado por las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia. Son ciudades que tienen importantes interacciones funcionales y un potencial extraordinario de cooperación y complementariedad para la creación de ecosistemas de innovación que puedan ser relevantes desde una perspectiva internacional.

Mediterráneo TEC

Mediterráneo TEC hace referencia a los territorios que eran tradicionalmente turísticos y que tienen la oportunidad de transformarse en territorios de la economía creativa. Durante muchos años se ha hablado de que el Mediterráneo podría transformarse en la California de Europa, un lugar que utilice los activos de clima, cultura, infraestructuras y calidad de vida para la atracción de iniciativas, inversiones y talento para el desarrollo de actividades innovadoras de alto valor añadido. En el contexto de la investigación sobre la Diagonal Europea a la que hemos hecho referencia, la Fundación Metrópoli ha identificado una serie de núcleos en el mediterráneo europeo que tienen gran potencial para hacer realidad esta transformación económica. Son nodos que tienen una cierta masa crítica desde el punto de vista demográfico y económico, tienen buena conectividad internacional a través de aeropuertos, y en algunos casos, alta velocidad ferroviaria. Son nodos que disponen de universidades, y de parques tecnológicos. Finalmente, son zonas que gozan de una importante infraestructura turística de campos de golf, marinas, playas, hoteles, restaurantes, segunda residencia, paisajes, núcleos tradicionales, etc. Desde nuestro punto de vista, en el ámbito mediterráneo de la Península Ibérica, los nodos mejor preparados y con mayor potencial para propiciar este salto cualitativo de nuestra economía son Barcelona-Sitges, Valencia, Alicante-Elche, Territorio M@C entre Murcia y Cartagena, Málaga-Marbella y Sevilla. Hemos llamado a estos nodos "Mediterráneo TEC". Barcelona-Sitges tiene vocación y potencial para liderar Mediterráneo TEC.

El Área Metropolitana de Barcelona como Ecosistema de Innovación

Barcelona ha experimentado un proceso de transformación urbana espectacular asociado a la organización de importantes eventos internacionales. Primero las Olimpiadas de 1992 y posteriormente el Fórum Universal de las Culturas del 2004 han sido hitos relevantes que supusieron una aceleración en

el proceso de reflexión, de inversión y de transformación de la ciudad. Además de la mejora de las infraestructuras y de la movilidad se han experimentado importantes procesos de renovación urbana y la apertura de la ciudad al mar. En la última década Barcelona ha dado un salto importante en el impulso a los procesos de innovación y una de las iniciativas más destacadas en este sentido es el 22 @. Junto a este proyecto de impulso al desarrollo de actividades innovadoras han ido surgiendo otros proyectos ambiciosos en universidades y parques de innovación de diferente carácter. El Área Metropolitana de Barcelona se está configurando como un ecosistema de innovación. En este contexto las diferentes comarcas del Área Metropolitana de Barcelona encuentran oportunidades de contribuir a esta nueva realidad. El Garraf presenta singularidades relevantes y Sitges puede jugar su papel dando el salto de ser un municipio turístico a ser un municipio en el que además se de un impulso decisivo al desarrollo de la economía creativa.

Sitges, Turismo y Economía Creativa

Liderando el turismo de calidad en Cataluña. Durante muchos años, Sitges ha sido un referente en materia turística no tanto por la cantidad de la oferta como por su calidad. Su ubicación, paisaje y condiciones climáticas fueron un aliciente de partida. La tolerancia, la capacidad de atracción de artistas e intelectuales y la apuesta por el turismo cultural han hecho de Sitges un referente internacional. De cara al futuro Sitges aspira a completar su perfil turístico singular con iniciativas y proyectos que le permitan desarrollar un papel relevante en la nueva economía creativa tanto en Cataluña como en el resto del mundo. QUALIA Sitges es la gran apuesta de futuro en esta dirección.

Estructura Urbana y Paisajes. Las imágenes adjuntas expresan la estructura urbana de Sitges, el centro histórico, los sucesivos desarrollos, la línea de costa, el ferrocarril y las geometrías de los diferentes trazados. Destaca la riqueza de los paisajes mediterráneos del entorno de la ciudad. El paisaje urbano y paisaje rural son elementos de identidad y activos esenciales no solo para el turismo sino también para el desarrollo de la economía de la creatividad.

Visiones del Foro Ciudad. El Foro Ciudad está constituido por un grupo amplio de personas que representan las diversas sensibilidades en la vida de Sitges y que forma el Consell de la Vila. En el proceso de participación se expresó el nivel de excelencia percibido actualmente en los diferentes



componentes urbanos, y también, el nivel de prioridad de cara al futuro. Destaca el interés del Foro por el impulso a la educación y al desarrollo de actividades económicas innovadoras. Destaca también la propuesta de impulso al arte y a la tecnología para diversificar la economía y crear actividades de alto valor añadido. La propuesta de QUALIA Sitges sintoniza con la visión del Foro de la Vila de Sitges y con la evolución de

una economía basada en el turismo a una economía más diversificada basada en la creatividad.

3. QUALIA Sitges

QUALIA es un conjunto de cualidades y propiedades intangibles, capaces de crear sensaciones y experiencias únicas para cada individuo. Los filósofos a menudo utilizan el término "qualia" para referirse a los aspectos fenoménicos / cualitativos de nuestra mente, "el dibujo mental". Cuando te emocionas observando un espectáculo, disfrutando de un concierto, de un cuadro o de un paisaje, los qualia son lo que te hace sentir, lo que hace que la obra de arte te toque. QUALIA Sitges es un espacio que nace para albergar y generar qualia y donde los qualia aportarán valor añadido a la economía para convertirla en Economía de la Creatividad, una economía que genere innovación y cultura y que convierta Sitges en un polo de atracción de artistas y los sectores educativo y empresarial del entorno del arte y las nuevas tecnologías.

QUALIA Sitges. El Cau Ferrat y L'Espai de la Mediterrània

QUALIA Sitges, es en realidad un auténtico proyecto de **municipio** inspirado en la tradición y en la cultura local que abre un importante horizonte de futuro. Originariamente, Sitges era un pequeño pueblo de pescadores **y lleno de viñedos** en una localización privilegiada del Mediterráneo. La creación del Cau Ferrat por Santiago Rusiñol fué un hito importante que permitió poco a poco a Sitges estar en el mapa internacional y convertirse en un espacio de creatividad y de innovación. Muchos de los artistas e intelectuales de la época se reunieron en Sitges para experimentar, para debatir y para crear. Sitges ha sido siempre una sociedad tolerante y abierta y ello ha definido en gran medida su perfil actual.

El proyecto QUALIA Sitges es la continuación en el siglo XXI de la tradición creativa, artística y cultural de Sitges. Este proyecto tiene su origen en el Cau Ferrat, situado en el Centro Histórico, en el lugar originario del nacimiento de Sitges. Esta parte de la ciudad es lo que hemos denominado "**Espai de la Mediterrània**".

El proyecto QUALIA Sitges integra este nodo originario y también el ámbito de los festivales de cine, la Escuela de Música y Danza, la futura Universidad de las Artes Escénicas, el Centro de Diseño y el área denominada "**Campus QUALIA**". Son todos ellos nodos que van a activar la transformación de Sitges hacia la nueva economía creativa. Son nodos de actividad creativa que dialogan y se interrelacionan con los diferentes barrios y lugares de la villa.



Liceo de Sitges. Espacio de Artes Escénicas y visuales. Sitges Vila de Festivals

La tradición artística de Sitges ha tenido su reflejo en la "Escuela de Música" de Sitges. De cara al futuro se va a fortalecer esta línea educativa añadiendo las disciplinas de Danza y Teatro a través de la construcción de un nuevo edificio como sede definitiva de la Escuela. El edificio acogerá espacios para danza clásica y danza contemporánea así como la Biblioteca.

Está previsto que en las inmediaciones de la Escuela se instale un "Espacio de Artes Escénicas y Visuales" de carácter provisional, para desarrollar el programa "Sitges, Vila de Festivals", utilizando la última tecnología en instalaciones móviles que va a permitir activar desde un primer momento la apuesta de Sitges por las artes escénicas, la cultura y la creatividad. Equipamiento que con sede definitiva en el Campus QUALIA.

Este conjunto se insertan en el área de equipamientos públicos de Can Robert en la Plana Est, que será un nuevo espacio cívico para la relación social y la diversidad; un lugar para la convivencia, la integración y el disfrute colectivo dotado de edificios públicos y espacios abiertos. Se trata de establecer un modelo de sostenibilidad, y no solo en cuanto al sistema de generación y gestión de la energía, las aguas y los residuos, sino también en cuanto a los materiales y el diseño de los espacios tanto exteriores como interiores, y sobre todo a la eficiencia y la adecuación de los usos a lo largo de los horarios, los ciclos y las estaciones, que tendrán el necesario grado de indeterminación y especificidad. El urbanismo sostenible es la expresión de la ciudad pensada para los ciudadanos, tanto en el presente como en el futuro.

BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS

Se trata de una iniciativa importante para Sitges. La vida de la universidad desbordará el propio edificio y se extenderá por el conjunto del proyecto del QUALIA Sitges y por el conjunto del municipio, la comarca del Garraf y Cataluña. El edificio diseñado por la oficina de Carlos Ferrater ocupa una manzana completa junto al Salón Mediterráneo. El Barcelona Institute of Performing Arts prevé unos 2000 alumnos de muy diversos países y un número importante de profesores. Es una universidad que integra arte, tecnología y creatividad, y que será muy importante para la innovación y el desarrollo de la economía creativa en Sitges.



El Centro de Diseño

El Centro de Diseño es un edificio que en su día fue construido para investigar sobre temas de diseño de automóviles por la empresa AUDI. El Ajuntament de Sitges pudo adquirir este edificio, renovarlo y adaptarlo para impulsar los procesos de innovación en el municipio. Ha funcionado como laboratorio de ciudades en colaboración con la Asociación Internacional de Urbanistas. Se trata de un equipamiento

para la innovación que permite incubar compañías e iniciativas diversas, permite organizar exposiciones y encuentros culturales, artísticos y empresariales. Además, acogerá el “Centro de empresas creativas” que pondrá a disposición de la clase creativa los elementos necesarios para convertir sus ideas y proyectos en realidades empresariales. El Centro de Diseño y la Universidad de las Artes Escénicas son muy importantes para el desarrollo del conjunto de QUALIA como espacio creativo del mediterráneo y como nodo de intersección entre el Arte, la Tecnología y la Ciudad.

Centro de Estudios e Innovación para el Ocio y Turismo Creativo

El primer Pachá del mundo nació en Sitges. La marca Pachá se ha desarrollado y difundido por todo el mundo y ha generado una auténtica revolución en temas de ocio nocturno. En el contexto de la filosofía del proyecto QUALIA Sitges de conectar el pasado con el futuro aparece esta iniciativa de transformar el primer Pachá del mundo en un Centro de Innovación para el Ocio **y el turismo creativo**. En las sociedades avanzadas, el ocio adquiere un protagonismo muy relevante y es una actividad que genera mucho empleo y que es objeto de reinención permanente. Sitges está en una posición de privilegio para liderar los procesos de innovación en materia de ocio. El ocio es además un sector sinérgico con el mundo del arte y la tecnología. Esta iniciativa puede ser un factor decisivo en el éxito futuro de Sitges en la atracción de talento y en el desarrollo de una economía creativa sólida inspirada en las tradiciones y en las singularidades de la ciudad.

Campus QUALIA

Tal y como se describe con detalle en la siguiente de este libro, el Campus QUALIA es un lugar que ha sido concebido para ayudar a Sitges a transformarse en un referente en Cataluña y en Europa en el



desarrollo de la economía creativa. Es un espacio de integración entre el mundo del arte, la tecnología **y la formación universitaria**. Un lugar para la innovación y la creatividad. Es un espacio de intersección entre el mundo físico y el mundo virtual, entre las actividades locales y las redes internacionales. Es un gran equipamiento para ayudar al desarrollo de las actividades económicas del futuro. Es un lugar para transformar ideas en compañías. Es un espacio de incubación y aceleración de proyectos **artísticos, culturales y empresariales**. Un equipamiento y para la formación, retención y atracción de talento que permitirá a Sitges avanzar en el desarrollo de la economía creativa. El Campus QUALIA se organiza en torno a un gran Salón Mediterráneo en el que se integran tres tipos de edificios: los Cubos de Innovación “**Caus Ferrats del siglo XXI**”, los Edificios Zero y los Mat Buildings. Como complemento de estas piezas esenciales para la innovación, **y relacionado con las Universidades y el Centro de Diseño**, se ha previsto

un Auditorio y una plaza del deporte. El conjunto está delimitado por una topografía inteligente y se prevén aparcamientos subterráneos al servicio de los usos planteados en el Campus QUALIA.

Redes de Arte, Tecnología y Creatividad.

Los haces y flujos representados en las imágenes relacionan los diferentes activos de innovación actuales y futuros. Conectan actividades del mundo del cine, la moda, la música, la gastronomía, la creación multimedia, el diseño, el arte, etc. El proyecto que hemos denominado el "QUALIA Sitges", es decir, el espacio de las Artes y las Tecnologías será un nodo de dinamización y activación de elementos



de excelencia que ya existen en el municipio, y también de cara al futuro, será un elemento de impulso al surgimiento de iniciativas nuevas en otros lugares de Sitges, del Garraf y del Área Metropolitana de Barcelona. La "Barcelona Institute of Performing Arts" prevé acoger en pleno funcionamiento a unos 3000 alumnos y va a ser un motor de la atracción de jóvenes y de talento de Cataluña y del mundo.

Además será un centro de referencia para conectar Sitges con otros lugares y para impulsar la economía creativa. La UOC, "Universidad Oberta de Cataluña" es una de las Universidades más prestigiosas del mundo en internet. Sus 40.000 estudiantes en todo el mundo, su equipo de profesores y su experiencia en educación, investigación e innovación constituyen una garantía para el impulso de estos espacios y la incubación de empresas en QUALIA Sitges.

4. Campus QUALIA Sitges

En el corazón de la ciudad

El lugar seleccionado para el desarrollo del Campus QUALIA se integra en un gran eje verde paralelo al mar y al ferrocarril que acoge diversos parques, equipamientos educativos y centros de innovación. El diseño urbano y de paisaje intenta dialogar con esta configuración lineal, y al mismo tiempo, dar respuesta a la barrera del ferrocarril organizando conexiones visuales y físicas de enlace del proyecto con el conjunto de la trama urbana de Sitges. Las redes virtuales de conexión con los nodos de excelencia temáticos en Sitges y con las redes internacionales fortalecen las relaciones del proyecto con la ciudad y con el entorno exterior.

Topografías Inteligentes

El proyecto tiene un fuerte componente de paisaje. Se crean unas topografías artificiales que configuran el espacio urbano central como Salón Mediterráneo, como lugar de interacción al aire libre y espacio de intercambio de ideas y experiencias de las personas que trabajan, viven y visitan el Campus QUALIA de Sitges. El clima mediterráneo de Sitges facilita el protagonismo de estos espacios exteriores de

interrelación. Las excavaciones necesarias para la organización del sistema subterráneo de parking y de infraestructuras aportan las tierras que sirven para crear una barrera topográfica que protege del ferrocarril. Las topografías inteligentes acogen además los edificios denominados “Mat Buildings” en los que se ubican diversas actividades del mundo del diseño. Son edificios de fuerte componente horizontal, carácter bioclimático en integrados totalmente en la nueva topografía.

Cau Ferrats del siglo XXI. Cubos de Innovación.

Son pequeñas arquitecturas que se disponen en lugares seleccionados del Salón Mediterráneo para lograr una secuencia espacial y unos ritmos específicos de relación con los espacios urbanos colindantes. Su misión principal es servir de centros de incubación de ideas y proyectos **artísticos, culturales** y empresariales. Se sugiere que algunos de los Cubos estén gestionados por la UOC, la Universidad Oberta de Cataluña.



Estos pequeños equipamientos permiten apoyar las fases muy iniciales de arranque de una empresa o proyecto empresarial. Son edificios que gozan de una tecnología sofisticada de conexión digital con la red de estudiantes y profesores de la UOC, y al mismo tiempo, con los centros internacionales de incubación asociados. Son el lugar crítico de intersección entre el mundo físico de QUALIA Sitges y el mundo virtual de conexiones digitales internacionales. Algunos de los edificios pueden servir para la gestión integral del proyecto o de impulso al “Design Distric” o a algunas otras actividades de innovación que resulten de interés estratégico para el conjunto. Son edificios con fuerte componente escultórica y diseño ecotecnológico. Algunas de las fachadas son multimedia y permiten transmitir al exterior mensajes y conceptos útiles para la finalidad del proyecto. Sirven también como soporte de arte electrónico, o soporte de actuaciones artísticas en el espacio público que espontáneamente puedan desarrollar profesores y alumnos de la Universidad de las Artes Escénicas. Los cubos de Innovación que proponemos en Sitges son una interpretación del concepto de Cau Ferrat en el contexto globalizado y abierto del siglo XXI.

Edificios Zero. Incubación y aceleración de proyectos.

Los Edificios Zero tienen carácter de arquitectura experimental y están diseñados con el objetivo de cero consumo de energía, cero consumo de agua y cero generación de residuos. Aspiran a ser edificios de cero emisiones de CO2. Se trata de investigar y aplicar los sistemas más avanzados de bioclimatismo. El conjunto de los edificios constituyen un laboratorio de experimentación de arquitecturas ecotecnológicas. Los edificios están concebidos con sistemas modulares de construcción para optimizar los residuos y los objetivos de reciclaje. La disposición relativa de los diferentes edificios Zero permiten

muy diversas combinaciones de asociación mediante atrios o pasarelas de conexión que facilitan la máxima interrelación entre las diferentes actividades y personas que trabajan y viven en ellos.

Adicionalmente estos edificios pretenden apoyar el desarrollo de la denominada Fase Zero de desarrollo de proyectos empresariales. Son de hecho incubadoras y aceleradoras de empresas dentro de un ecosistema de innovación especial en la intersección entre arte, tecnología y diseño. Son lugares para trabajar, vivir, divertirse y aprender. Son equipamientos para la atracción de talento y de empresas de alto componente innovador. Se gestionan en régimen de alquiler de manera que solo se podrán utilizar estos espacios en la medida de que su uso vaya asociado al desarrollo de un proyecto o empresa dentro del ecosistema de innovación al que aspira el conjunto del proyecto del QUALIA Sitges.

Mat Buildings. El Distrito del Diseño.

Son edificios muy planos, de componente horizontal que están perfectamente integrados dentro de las denominadas topografías inteligentes que delimitan el Salón Mediterráneo. Estos edificios están dispuestos físicamente con el objetivo de acompañar la secuencia de espacios urbanos que configuran el proyecto del QUALIA Sitges. Estos edificios acogen diversas actividades relacionadas con el mundo del diseño de vanguardia tales como moda, galerías de arte, objetos del hogar, gastronomía, música, arquitectura, paisaje, etc. El diseño está en la intersección entre el Arte y la Tecnología. El conjunto de los edificios que hemos denominado Mat Buildings constituyen el denominado Distrito del Diseño de Sitges en sintonía con el conjunto de componentes del QUALIA Sitges.

Espacio de Artes Escénicas y Visuales

Sitges ha consolidado durante muchos años una tradición con el Festival de Cine de Sitges **y, más recientemente, con el programa "Sitges, Vila de Festivals"**. Este Espacio de Artes Escénicas y Visuales pretende consolidar las infraestructuras del municipio para ser un referente internacional en el mundo del cine, y en el futuro también, en las Artes Escénicas. El espacio se integra paisajísticamente en el Salón Mediterráneo y está



organizado de manera que puede acoger hasta 800 personas pero también tiene la flexibilidad de poder operar simultáneamente con grupos más pequeños de espectadores.

La Plaza del Deporte

Es un lugar concebido principalmente para el deporte urbano. Está integrado en las denominadas topografías inteligentes y constituye una continuación de la secuencia de espacios urbanos del Salón Mediterráneo. Este componente de QUALIA Sitges utiliza los desniveles topográficos del entorno para

organizar espacios de observación a modo de graderíos. Se ha previsto una superficie horizontal plana de 40 metros de longitud y 20 metros de ancho que permite la práctica de muy diversos deportes como baloncesto, balonmano, fútbol sala, tenis, etc. La Plaza del Deporte enlaza con unos circuitos para caminar y correr que discurren por la totalidad del proyecto, siendo al mismo tiempo oportunidades de disfrute paisajístico del entorno. La Plaza del Deporte se encuentra en las inmediaciones del Auditorio y puede servir esporádicamente como espacio para eventos al aire libre.

El Salón Mediterráneo

La innovación se produce en la intersección entre diferentes disciplinas, en el intercambio de ideas entre personas con diferente formación, cultura y mentalidad. En el mundo mediterráneo, la calle y la plaza han sido tradicionalmente lugares de encuentro e interacción social. El Salón Mediterráneo es un espacio público concebido para propiciar el contacto entre personas y actividades. Es un espacio urbano de fusión que conecta los Cubos de Innovación, los Edificios Zero y los Mat Buildings. Es un lugar para el encuentro informal y el intercambio de ideas. Este espacio tiene posibilidades para el desarrollo de muy diversas funciones tales como parque, terrazas y lugares de ocio, *Desing District*, galería de esculturas al aire libre, espacio para experimentación de arte multimedia, actuaciones de los alumnos de la Universidad de Artes Escénicas con el apoyo multimedia de los cubos, performances y mercados espontáneos de arte, etc.

Ecotecnología

El conjunto del proyecto QUALIA Sitges se concibe como un laboratorio de experimentación de soluciones ecotecnológicas. Los edificios incorporan diversas soluciones bioclimáticas. Los Cubos están concebidos con fachadas inteligentes, los Edificios Zero son modulares e integran sistemas completos denominados cero energías, cero aguas y cero residuos. Los Mat Building están enterrados en sintonía con la forma de las topografías inteligentes con poco consumo de energía en invierno y en verano. Los espacios interiores son totalmente peatonales. Sistemas de captación energética solar y fotovoltaica. Sistemas de iluminación eficiente. Gestión integrada de la energía para el conjunto del proyecto, etc.

5. Sectores económicos estratégicos a los que se dirige el Campus QUALIA Sitges

El Campus QUALIA Sitges está diseñado como una pieza clave del proyecto estratégico de impulso de futuro para Sitges que se gestiona desde el Ayuntamiento, con la colaboración del sector privado,



dentro del proyecto de transformación de la actividad económica de la población, que actualmente se fundamenta en el turismo.

Este proyecto de ciudad consiste en la puesta en marcha de un conjunto de acciones que impulsen

actividades económicas que complementen y refuercen la actividad económica turística, relacionadas principalmente con el mundo del arte, la industria cultural¹, la educación y la innovación en los ámbitos del diseño, las tecnologías innovadoras y la gestión de las ciudades.

El análisis económico que se realiza a continuación se refiere únicamente al proyecto que se desarrolla en el **Máster Plan del Campus QUALIA Sitges**.

En la siguiente tabla se presenta un resumen que enumera los principales sectores económicos estratégicos a los que se dirige el proyecto Campus QUALIA Sitges, así como un cierto detalle de las actividades económicas que se podrían desarrollar en el ámbito del proyecto por parte de los operadores.

Sector Económico	Actividades Principales
Educación	Formación superior THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS , campus de universidades nacionales e internacionales (UOC), actividades docente de todo tipo, cursos de verano, cursos para empresas, otros
Arte e Industria cultural	Actividad artistas, ensayos grandes compañías musicales, teatrales, de baile u otros géneros, actividades de empresas de la industria cultural (grabación musical, innovación en nuevos materiales o tecnologías para el mundo del arte y el espectáculo ,otros) Actividades relacionadas con el mundo del cine, la publicidad y las artes escénicas
Diseño	Actividad económica para el impulso de diseño en los campos de la moda, la comunicación empresarial , el <i>retail</i> , otros
Tecnologías Innovadoras	Actividad vinculada al desarrollo de las nuevas tecnologías en el ámbito de Internet, la comunicación sin cables, los videojuegos, el ocio y el entretenimiento.
Laboratorio de Ciudades	Actividades relacionadas con la gestión de las ciudades en temas de planificación urbanística, construcción sostenible, gestión de la energía e innovación en la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente

Fuente: Elaboración propia

6. Objetivos del informe de análisis económico- financiero de Campus QUALIA Sitges

Los objetivos del presente informe son:

- Explicar los modelos de negocio desarrollados y el rol de las organizaciones implicadas en el proyecto:
 - Modelo de negocio de la **empresa** privada o mixta (público-privada), titular de la concesión administrativa por 50 años, adjudicada por el Ajuntament de Sitges y que se encarga del desarrollo del proyecto y posteriormente vende el uso del suelo a los Inversores.

¹ Informe de la Industria Cultural en España 2008, Ministerio de Cultura

- **Inversores** que compran el uso del suelo y construyen los edificios para su posterior venta a terceros.
 - **Operadores o inversores especializados en negocios de patrimonio** que compran el uso de los edificios, construidos por los inversores, para su uso por el plazo de la concesión.
- Explicar el concepto económico del proyecto e identificar las magnitudes de base, según el estudio previo realizado, imprescindible para el análisis financiero del mismo.
 - Analizar el desarrollo y viabilidad económica de las inversiones necesarias para poner en valor el proyecto.
 - Desarrollar la cuenta de pérdidas y ganancias prevista del negocio inmobiliario
 - Desarrollar los flujos de capital según la previsión de Cash – Flow
 - Analizar y planificar la estructura financiera de la inversión y las necesidades de capital propio y de financiación para desarrollar el proyecto según el modelo diseñado.
 - Analizar la inversión total en base a criterios de rentabilidad financiera: TIR y VAN.
 - Impacto económico y social del proyecto en el municipio de Sitges.
 - Recoger las principales conclusiones del informe de impacto económico – social

7. Programa de Campus QUALIA Sitges

El Campus QUALIA Sitges consta de las siguientes edificaciones diferenciadas según su actividad y/o uso previsto²:

Tipología edificio	m ² edificables	Uso
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	6.066 m ²	Actividad Económica
Edificios MAT	5.517 m ²	Actividad Económica y Artística
Edificios Zero	27.200 m ²	Actividad Económica, Artística y Terciario R
Auditorio	2.068 m ²	Actividad Artística y económica
Aparcamientos	25.000 m ²	Aparcamientos

Fuente: Máster Plan Campus Qualia Sitges

En total está prevista la construcción de 40.851 m² de techo edificable, una reducción del 20% sobre los 50.000 m² de edificabilidad previstos en el planeamiento urbanístico actual del ámbito de actuación.

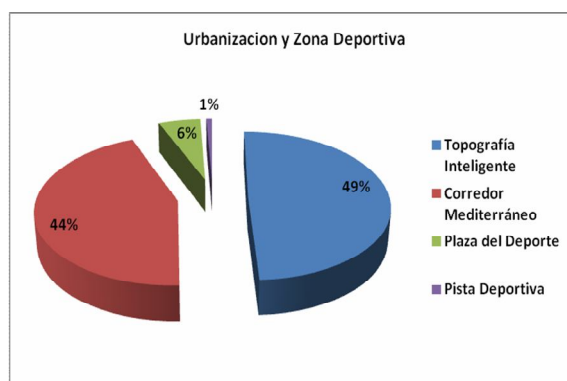
² De acuerdo a la información recogida en el documento de *Máster Plan de Campus QUALIS Sitges*.

Así mismo, como se puede apreciar en el cuadro anterior, se prevé la construcción de 1.000 plazas de aparcamiento, unos 25.000 m² de superficie total, destinadas a los edificios del Campus QUALIA Sitges, los aparcamientos del Auditorio y las viviendas de zonas próximas con el objetivo de dar servicio a la población de Sitges.

También se ha proyectado, como se ha explicado en la parte inicial de este Máster Plan, la construcción de dos tipologías de urbanización diferenciadas según las características previstas por el equipo arquitectónico y una gran zona al deporte formada por una gran plaza dedicada a la celebración de eventos deportivos y una pista multiusos.

Urbanización y zona del deporte del Campus QUALIA Sitges

Tipología Urbanización y Zonas Deportivas	m ² Superficie
Topografía Inteligente	26.610 m ²
Corredor Mediterráneo	23.885 m ²
Plaza del Deporte	3.000 m ²
Pista Deportiva	400 m ²
Total	53.895 m²



Fuente: Elaboración Propia y Máster Plan Campus QUALIA Sitges

8. Plannig del Campus QUALIA Sitges

El Campus QUALIA Sitges tiene un ciclo de vida propio. Se trata de que como proceso de creación de un campus destinado a las empresas y a los profesionales del mundo del arte, la educación, la innovación y la cultura pueda transformar sus actividades en un impulso de la economía de la población, englobado todo ello en una estrategia general de diseño de un modelo económico complementario y de valor añadido al del turismo, motor económico de Sitges.

Se prevé que sea un proceso de promoción por fases que genere las condiciones para que los inversores y los operadores (artistas, innovadores y empresas de los sectores identificados como estratégicos) se vayan implantando y conseguir así los resultados previstos en el presente Máster Plan.

Etapas del Ciclo de vida del Campus QUALIA Sitges

Etapa /Responsable	Objetivos	Acciones	Duración
Ejecución del Máster Plan <i>Sociedad Mixta³</i>	Conceptualización del proyecto Concreción del programa del proyecto. Planificación de las etapas del proyecto	Concreción del proyecto Plan Financiero Plan Urbanístico del Campus QUALIA Sitges Proyecto Ejecutivo Campus QUALIA Sitges	12 meses
Modelo de Negocio y Estructura Jurídica <i>Sociedad Mixta</i>	Sociedad Gestora del Proyecto Captación de Inversores Captación de Recursos Financieros complementarios	Concreción del modelo de Negocio Road Shows para la presentación del proyecto y captación de inversores Acuerdos de <i>Project Finance</i> con entidades financieras, nacionales e internacionales especializadas Presentación a instituciones estatales y comunitarias para la captación de apoyos y subvenciones	12 meses
Actividad del Campus QUALIA Sitges <i>Inversores y Operadores</i>	Inicio de las fases de construcción Inicio de las actividades en los Cubos de Empresas, Zero y MAT Inicio de las actividades empresarias y artísticas	Construcción del complejo por fases y de la urbanización Implantación de artistas, innovadores, empresas y lanzamiento de los programas educativos y culturales	10 Años⁴

Fuente: Elaboración Propia

9. Explicación del modelo de negocio de Campus QUALIA Sitges

Modelo de negocio integral

En Campus QUALIA Sitges coexisten dos modelos de negocio diferenciados en dos etapas:

- Etapa 1:** Un primer modelo de negocio es el que realiza la empresa mixta, adjudicataria de la concesión administrativa de uso del suelo. Esta concesión se prevé que se realice por un plazo mínimo de 50 años, y la sociedad mixta venderá a inversores el uso del suelo y se responsabilizará de que se realice el proyecto previsto y del mantenimiento de las zonas y equipamientos públicos.

³ Ver Modelo de Negocio Integral

⁴ Dependiendo de la evolución de comercialización de las fases del proyecto a los inversores

- Etapa 2:** El modelo de negocio de los inversores consiste en que ejecutarán la promoción inmobiliaria y la posterior venta del uso de las edificaciones a los operadores o inversores especializados en alquiler.

Ambos modelos de negocio, en el marco de desarrollo del proyecto, configuran un proceso en dos etapas consecutivas que permite que una vez que el Ajuntament de Sitges haya realizado la concesión del suelo a la sociedad gestora y esta haya finalizado la gestión urbanística del proyecto venda el uso del suelo a uno o varios inversores para que estos desarrollen la promoción inmobiliaria para posteriormente vender los edificios construidos.

ETAPA 1	ETAPA 2	
Sociedad Mixta (PPP): titular de la concesión administrativa y venta del uso del suelo.	Inversores: adquieren el uso del suelo y promoción de los edificios.	Inversores Especializados en renta: compran el uso de los edificios para alquilarlos. Operadores que compran el uso de los edificios.
ETAPA DESARROLLO	ETAPA INVERSIÓN	

Fuente: Elaboración Propia

El presente informe contempla el análisis económico – financiero de los dos modelos, con el objetivo de medir el impacto del proyecto en toda la cadena de valor y sus posibilidades reales de alcanzar los objetivos, fijados por el Ajuntament de Sitges, de convertir esta ámbito en un verdadero polo de atracción de talento, desarrollo de la económica creativa y de transformación social del municipio.

A continuación se presenta una explicación de cada uno de los modelos.

Desarrollo del proyecto y venta del uso del suelo a los inversores (ETAPA DESARROLLO)

Esta parte del modelo de negocio consiste en que una sociedad privada o mixta (de propiedad pública⁵ y privada) actúe como impulsor o *Developer* del proyecto, mediante la gestión y la puesta en valor del suelo, y la búsqueda y captación activa de inversores y operadores que se instalen en los edificios que han construido los inversores, replicando, a una escala mayor, el proceso que se ha seguido para la instalación de THE UNIVERSITY OF PERFORMIG ARTS. Una vez desarrollado el proyecto esta sociedad venderá el uso del suelo a los inversores para que estos construyan los edificios previstos en el Máster Plan de Campus QUALIA Sitges.

⁵ En este caso, entendemos que sería posible la participación del Ayuntamiento de Sitges, de la Generalitat de Catalunya, de la Diputación de Barcelona y de otras instituciones públicas locales.

Inversores: ejecución del proyecto (ETAPA INVERSIÓN)

El modelo de negocio de los inversores es el modelo “clásico” de promoción inmobiliaria, de uno o varios edificios ya que se prevé un desarrollo gradual de las edificaciones en función de la ocupación de los mismos, y la posterior venta del uso de los edificios construidos a los operadores finales o a inversores especializados en negocio patrimonial (Fondos de Inversión, Fondos de Pensiones o *Family Office*). En ambas situaciones, que comprenden los inversores especializados o los operadores, el inversor venderá el uso del edificio construido durante el plazo de la concesión que resta. Estos inversores especializados en patrimonio (en adelante inversores especializados) o los operadores que hayan comprado el uso de los edificios serán los encargados del mantenimiento de los edificios.

Formulas Jurídicas de desarrollo del proyecto

A continuación resumen del negocio que realiza cada participante en el proyecto Campus QUALIA Sitges y la posible fórmula jurídica⁶ a la que se acogerán.

Entidad Participante	Modelo de Negocio	Valor	Fórmula Jurídica ⁷
Ajuntament de Sitges	Concesión Administrativa	Canon concesión por 50 años	Propiedad del suelo Adjudicación concesión administrativa
Sociedad privada o mixta (Developer)	Desarrollo proyecto	Pago canon concesión Venta uso del suelo durante el plazo de la concesión	Adjudicatario Concesión Administrativa
Inversores	Construcción edificios	Compra del uso del suelo a la Sociedad Mixta por 50 años Venta del uso de los edificios construidos por un plazo máximo de 50 años	Cesión de uso
Operadores e Inversores Especializados	Actividad económica	Compra del uso de los edificios a los inversores	Cesión de uso

Fuente: Elaboración propia

Concesión Administrativa y reversión del proyecto al Ajuntament de Sitges

La concesión administrativa será el contrato a celebrar entre el Ajuntament de Sitges y un particular (sociedad mixta) mediante el cual se le reconoce el derecho a ejercitar, a su riesgo y ventura, una actividad de servicio público reservada a la Administración bajo la supervisión de la Administración titular de la actividad, por un plazo determinado y a cambio de una contraprestación económica específica.

El régimen jurídico de la concesión se contiene principalmente en la LCAP, si bien resultan igualmente de aplicación ciertos preceptos del Reglamento de la Ley de Contratos aprobado por Real Decreto

⁶ Las formulas jurídicas propuestas son indicativas y estará en función del marco legislativo de la formula de concesión escogida y del pliego de condiciones de la misma.

⁷ Las formulas jurídicas son informativas u orientativas ya que no se ha efectuado análisis jurídico del proyecto.

1098/2001, de 12 de octubre, sin olvidar que la Ley 48/1998, de 30 de diciembre, establece además reglas específicas en los procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y en las telecomunicaciones.

Cuando la concesión finaliza por expiración del plazo convenido, opera el instituto de la "**reversión**", en virtud del cual el concesionario tiene la obligación de entregar a la Administración las obras e instalaciones a que esté obligado con arreglo al contrato y en estado de conservación y funcionamiento "adecuado".

Por tanto, al fin de la concesión, el particular concesionario se considera que queda "*decaído de sus bienes*" que pasan al poder de la Administración, sin derecho a indemnización.

Una vez finalizado el plazo de la concesión administrativa el proyecto pasara a integrarse en el patrimonio del Ajuntament de Sitges.

Existen dos modalidades de reversión, la que prevé únicamente la reversión del solar, sin construcciones y la que prevé la reversión con las edificaciones construidas en el solar de propiedad pública. En el pliego de condiciones se deberá establecer qué tipo de reversión se prevé aplicar. En principio, el modelo que se contempla en este documento es el segundo.

Valor de la concesión en el momento de la reversión al Ajuntament de Sitges

En el año que finalice la concesión y se produzca la reversión de Campus QUALIA Sitges su valor supondrá un incremento patrimonial relevante para el municipio de Sitges.

Se prevé que en el año 50 de la concesión los inmuebles construidos estarán ocupados por empresas e instituciones que habrán adquirido a los inversores el derecho de uso de los edificios, que en ese mismo año finalizará y por tanto los contratos de uso o arrendamiento deberán ser renovados por el Ajuntament de Sitges.

Para valorar la concesión administrativa sobre un determinado terreno se aplica el método residual por el procedimiento dinámico previsto en el **Artículo 36** (procedimiento de cálculo dinámico) de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

Artículo 36. *Procedimiento de cálculo dinámico.*

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

- a. Se estimarán los flujos de caja.
- b. Se elegirá el tipo de actualización.
- c. Se aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberán justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

A efectos de calcular el valor de la concesión en el momento de la reversión, según lo dispuesto en el citado artículo 36, se ha calculado:

- El nivel de ocupación de los edificios, que se fija en el 90%.
- Los ingresos derivados de las rentas de arrendamiento anuales. calculadas mediante el sistema de actualización de las rentas de alquiler del año 2010 aplicando un IPC del 3% anual.
- Los gastos propios de los actividad de gestión patrimonial de edificios de oficinas

En base al procedimiento de cálculo dinámico el **valor de la concesión de Campus QUALIA Sitges en el momento de la reversión**, en el año 50, incluyendo el solar, los edificios y el negocio de arrendamiento es **de 138 Millones de euros**.

Cálculo del valor de la reversión incluyendo los edificios

Parámetros	Valores
Cash Flow año 50	6.714.772 €
% Crecimiento perpetuo	3,0%
% Tasa de descuento	8,0%
Valor Residual Concesión año 50	138.324.294 €

Fuente: Elaboración propia

10. Modelo de Negocio de la Etapa de Desarrollo de Campus QUALIA Sitges

En la Etapa de Desarrollo se identifican los siguientes participantes en el proyecto y las acciones que realizan cada uno de ellos son:

1. Sociedad privada o mixta publico privada (PPP) que desarrolla el proyecto y vende el uso del suelo a los inversores (**ETAPA DE DESARROLLO**)
2. Inversores que adquieren el uso del suelo y construyen los edificios (**ETAPA DE INVERSIÓN**)

A continuación se explica el modelo de negocio de la **ETAPA DE DESARROLLO**

En el siguiente cuadro se describe el rol de cada uno de los participantes en la etapa de desarrollo y las acciones que realizarán.

Entidad Participante	Modelo de Negocio	Actividades
Sociedad privada o mixta (<i>Developer</i>)	Desarrollo del suelo	Titular concesión administrativa 50 Años Búsqueda y captación subvenciones Puesta en valor del suelo y urbanización Búsqueda y captación de inversores Búsqueda, selección y captación de operadores Venta del techo edificable a los inversores Gestión del proyecto a lo largo de la vida útil del proyecto
Inversores	Construcción de las edificaciones Venta de las edificaciones	Venta del uso de las edificaciones a los inversores especializados u operadores

Fuente: Elaboración propia

La sociedad que desarrollará el proyecto podría ser privada al 100% o, como se proponía en el punto anterior, se podría constituir una sociedad mixta público privada (PPP), fórmula que parece que sería la más idónea, con el objetivo de que las administraciones públicas controlasen de forma directa el proyecto, dado el volumen tan importante de recursos públicos que son necesarios para desarrollar el Campus QUALIA Sitges y la importancia del proyecto para el municipio de Sitges, además de la oportunidad de unir esfuerzos de los sectores públicos y privados en un proyecto destinado a la mejora de la educación, la potenciación de la innovación, el desarrollo de modelos económicos alternativos, en definitiva, un salto delante de la economía del municipio y una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos de Sitges y de las poblaciones vecinas de la Comarca del Garraf.

También la presencia de las administraciones públicas, en colaboración con el sector privado, dará fuerza y credibilidad al proyecto en el momento de incorporar a los inversores especializados o a los operadores para que implanten sus negocios en Campus QUALIA Sitges. Este binomio transmitirá la confianza necesaria para que el proyecto se transforme en una realidad a medio-largo plazo.

La ventaja competitiva de esta fórmula reside en que la sociedad mixta pueda ejecutar el proyecto con un volumen de recursos limitado⁸ ya que la inversión en las edificaciones las realizarían los inversores.

Es necesario destacar que el punto clave de esta estrategia de negocio es la captación de inversores y operadores ya que los primeros, sin la presencia de los segundos, es poco probable que se instalen en el Campus QUALIA Sitges.

La captación de operadores e inversores se realizará en paralelo con una estrategia comercial de venta del techo terciario fundamentada en que la propia evolución en la ocupación del proyecto marcará el valor del mismo y, por tanto, si se logra en los primeros años un porcentaje importante de operadores e

⁸ Ver Fondos Propios de la sociedad desarrolladora en el apartado Estructura de Capital (FFPP) y Financiación.

inversores la rentabilidad económica que podría obtener la sociedad mixta por la venta del uso de los m² de techo se irá incrementando con el paso del tiempo.

Este desarrollo busca primar a los primeros inversores y operadores, como la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS o la UOC y otros similares, que actuarían como **locomotora** del proyecto y que se produzca un efecto llamada en operadores similares que poco a poco irán consolidando el Campus QUALIA Sitges.

Una vez se hayan implantado estos **operadores locomotora** la sociedad mixta podrá aumentar el precio de venta del uso de los m² de techo previstos en el proyecto, de esta forma la rentabilidad para la sociedad aumentara de forma progresiva hasta alcanzar el máximo nivel con la comercialización de las últimas unidades disponibles.

El desarrollo del proyecto se ha planificado, inicialmente, **en varias fases⁹ con un plazo máximo de 10 años**, una vez se hayan cumplido los plazos previstos en el planning para el desarrollo de las actividades previas de planificación urbanística y de concreción de los aspectos referentes al modelo de negocio y las acciones jurídicas necesarias para el inicio de las operaciones de la sociedad mixta.

Esta ejecución por fases se estima en base a una previsión de ocupación de los diversos edificios que, a medida que se capten operadores e inversores, se irán construyendo y entregando a los usuarios finales.

Se ha previsto una desocupación estructural del 10% dada la rotación de los operadores y la propia dinámica del parque. Los plazos estimados son los habituales en este tipo de desarrollo de negocio. En función de la opción finalmente escogida para el desarrollo del proyecto y si se debe realizar algún tipo de procedimiento urbanístico que deba validar los parámetros que se han tomado como base en el presente informe, en relación con los m² construidos y a los usos previstos, se pueden producir variaciones en los análisis efectuados y en las rentabilidades económicas resultantes.

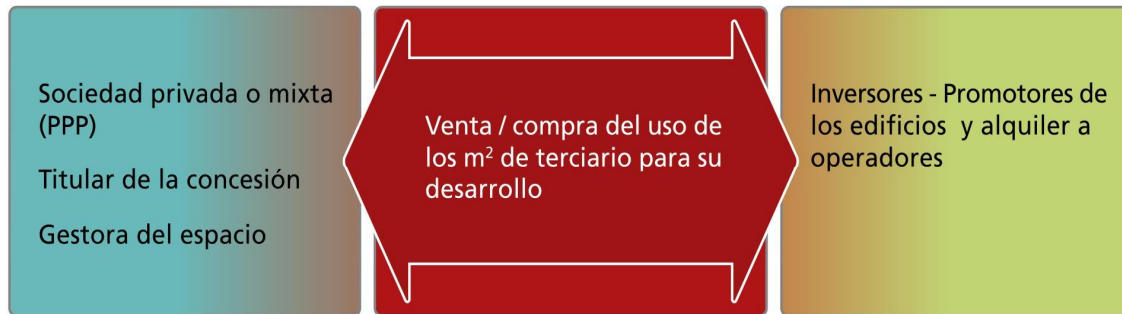
Modelo de la Sociedad Mixta de colaboración público privada (PPP)

El objetivo principal es que esta sociedad de colaboración público privada (PPP), en adelante sociedad mixta, ponga en valor el suelo de la concesión y consiga que en el plazo máximo de 10 años se haya desarrollado el 100% de las edificaciones previstas del Campus QUALIA Sitges, cumpliendo así el reto de transformar esta zona en un verdadero nodo de impulso económico del municipio y de la comarca.

El objetivo económico de la sociedad es vender a los inversores el uso de los m² terciarios que se ha adjudicado mediante la concesión para que estos desarrollen la promoción inmobiliaria y gestionar el Campus QUALIA de forma integral a lo largo del periodo de vida de la concesión.

⁹ Las fases pueden variar en función del desarrollo del proyecto y del número de inversores y operadores que se implanten en el Campus.

Esquema de negocio sociedad privada o mixta/ inversores:



Fuente: Elaboración propia

La sociedad mixta también será la responsable de conseguir las subvenciones de entidades públicas estatales y comunitarias que permitan la construcción de la urbanización, el Auditorio y las zonas deportivas, y así facilitar el desarrollo del proyecto y por tanto la implantación de inversores especializados y operadores. Esta sociedad como titular de la concesión será la que pague el canon de la misma al Ajuntament de Sitges.

El suelo se adjudicaría a esta sociedad mixta mediante una concesión administrativa de 50 años, permitiendo que posteriormente se pueda ceder el uso del suelo, durante el mismo periodo, a un/os tercero/s inversor/es.

El esquema general propuesto sería el siguiente:



Fuente: Elaboración propia

Desde el punto de vista de ciclo de negocio, éste sería el siguiente:



Fuente: Elaboración propia

Es importante destacar que si se optase por el desarrollo del proyecto Campus QUALIA Sitges mediante este sistema de sociedad mixta (PPP) se podría utilizar diferentes alternativas:

- **BOT (Build – Operate – Transfer)**
- **LDO (LDO: Lease - Develop – Operate)**
- **BOO (Build-Own-Operate)**

Previo a la explicación de cada una de estas formulas de PPP destacamos las ventajas de aplicar este sistema para el desarrollo de proyectos de interés social, tanto para la administración pública como para la empresa privada y para los ciudadanos.

Ventajas del sistema de colaboración PPP

Ventajas fiscales	Ventajas económicas	Ventajas tecnológicas	Ventajas Sociales	Ventajas políticas
Mejora de la deuda publica	Rigidez en los plazos de entrega	Transferencia de tecnología	Servicio publico	Nuevo papel de las administraciones, "in vigilando"
Mejor relación en la entrega de valor por dinero	Modernización	Formación	Aumento de la calidad de vida de los ciudadanos mediante el desarrollo de los proyectos	Conservar la responsabilidad pública para la prestación de servicios
Asignación optima de riesgo	Fiabilidad	Innovación	Mejora del medio ambiente	Control de los elementos de distorsión y retraso de los proyectos
Control presupuestario	Eficacia		Equilibrio objetivos públicos y privados	Estabilidad de los proyectos a largo plazo
	Acceso a capital internacional		Asignación más eficaz de recursos	
	Aumento de la capacidad inversora de la administración		Mayor prestación de servicios en situación de déficit de recursos	

Fuente: Adaptada de: BOT Expert Group, " Public-Private Partnerships: A New Concept for Infrastructure Development", Economic Commission for Europe, Publicación de las Naciones Unidas, 1998.

Sistemas de ejecución de Proyectos Público Privados (PPP)

La fórmula PPP (Proyectos Publico Privados) es una de las opciones que han utilizado los gobiernos en la provisión de servicios públicos. Otras fórmulas incluyen los concursos públicos, la subcontratación y la privatización. Las diferencias entre estas fórmulas estriban en quién tiene la propiedad de los activos y quién mantiene la responsabilidad final sobre el nivel de servicio. Las diferencias entre PPP y privatización se resumen a continuación.

Construir-Operar-Transferir (BOT: Build – Operate – Transfer)

Con un contrato BOT, el sector privado construye, financia y opera el activo, y después de un período de tiempo prefijado (típicamente entre 25 y 50 años), transfiere la propiedad a la administración. Esta fórmula se ha utilizado con más frecuencia para carreteras y autovías, puentes, sistemas de agua y alcantarillado, edificios públicos y aeropuertos. El contrato normalmente involucra a cinco grupos claves de participantes: el principal, que es el gobierno, el concesionario, los inversores, los contratistas y los operadores. El retorno a la inversión para los que financian el proyecto se calcula en base a los ingresos generados durante la fase de operación del proyecto.

Alquilar-Desarrollar-Operar (LDO: Lease - Develop – Operate)

En un contrato del tipo LDO, el gobierno es el propietario de terrenos o instalaciones que se alquilan al sector privado. Las dos partes firman un contrato a largo plazo para desarrollar y ampliar estas instalaciones. Los ingresos que resultan normalmente se dividen entre los sectores público y privado. Este tipo de contrato se suele utilizar en aquellos casos en que unas instalaciones públicas necesitan renovarse, y existe la posibilidad de ceder derechos comerciales al socio privado dentro de las instalaciones.

Construir-Operar en Propiedad (Build-Own-Operate; BOO)

Con un contrato BOO, el sector privado obtiene el derecho a desarrollar, financiar, construir y operar un servicio o proyecto. El sector privado asume todo el riesgo asociado a los ingresos, y retiene cualquier excedente de ingreso que resulta de las operaciones. A menudo, el sector público se compromete bajo contrato a comprar los servicios que provee el sector privado, a un precio acordado y durante un período determinado de tiempo. Esta fórmula se utiliza más a menudo en los sectores de telecomunicaciones y energía.

Esquema de distribución del riesgo según el modelo de PPP



Fuente: Estudio "La tercera vía: en la frontera entre público y privado", Año 2006. Centro PwC & ie del Sector Público.

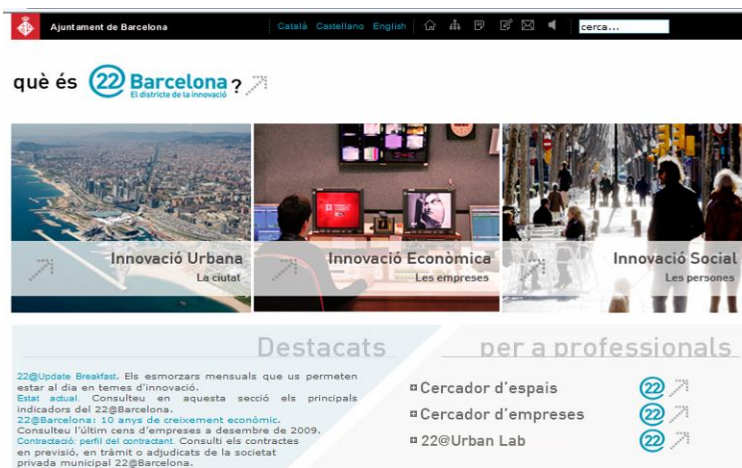
Tradicionalmente los proyectos de colaboración público privado (PPP) se han desarrollado en el ámbito de las infraestructuras, como carreteras y hospitales, pero también existen iniciativas en campos de actuación similares al Campus QUALIA Sitges, proyectos que han contado con el impulso conjunto de la administración pública y la empresa privada en nuestro país en los últimos años.

A continuación algunos ejemplos de proyectos similares a Campus QUALIA Sitges.

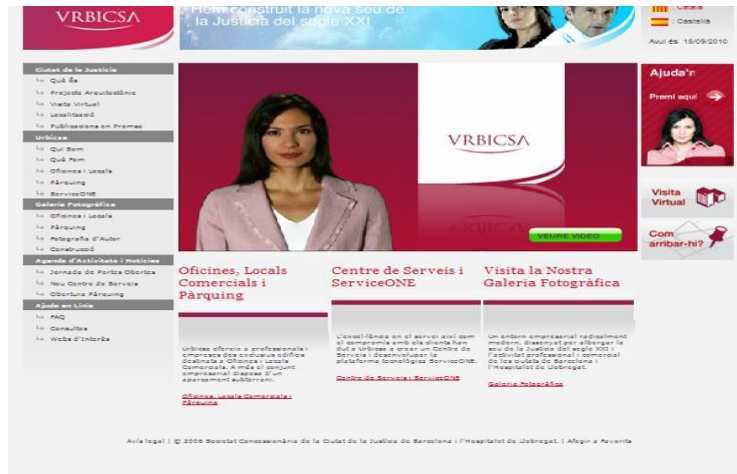
Proyectos ejecutados mediante sistemas mixtos público privados (PPP)

Algunos de los proyectos más emblemáticos de los últimos años donde se ha dado el binomio administración pública y empresa privada, en ámbitos similares a los de Campus QUALIA Sitges.

- Desarrollo del **Distrito 22@ en Barcelona**, donde el ayuntamiento asumió el coste de desarrollo de la zona con una inversión de más 180 millones de euros, conjuntamente con los propietarios privados de los solares, para la creación de una zona de desarrollo empresarial de alto valor añadido y atracción de talento y creatividad. (www.22barcelona.com)



- Construcción de la **Ciudad de la Justicia**, inversión de 260 millones de euros, donde los inversores privados asumieron la construcción y gestión del equipamiento y la administración les abona una cuota anual. Es un complejo de edificios donde están ubicados los juzgados de Barcelona y L'Hospitalet de Llobregat, oficinas, locales comerciales, y sedes de organismos públicos diversos todos ellos relacionados con el mundo de la justicia. (www.ciutatdelajusticia.com)



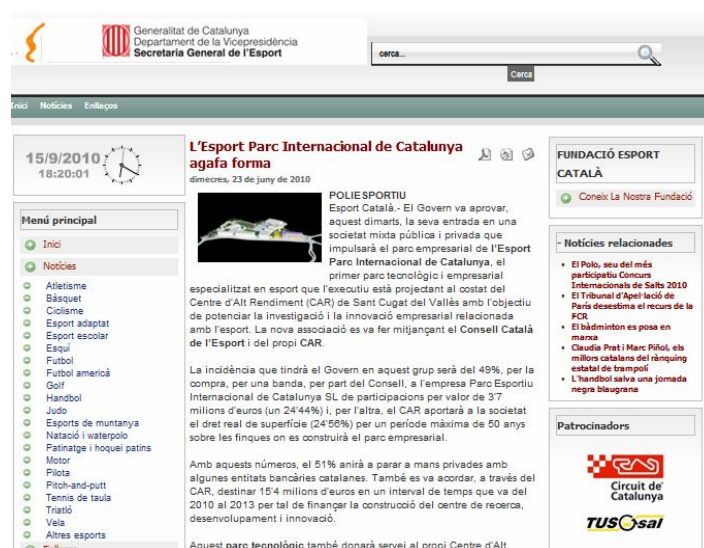
- El **CNIC**, dirigido por Valentí Fuster, que hasta el año 2012 contará con una dotación de 166 millones de euros procedentes de fondos públicos y otros 100 millones adicionales que aportarán trece de las principales empresas españolas, a través de la **Fundación ProCNIC**. Una base de financiación pública suplementado con financiación privada que ha permitido atraer a investigadores de primer nivel mundial. (www.cnic.es) y (www.fundacionprocnic.es)



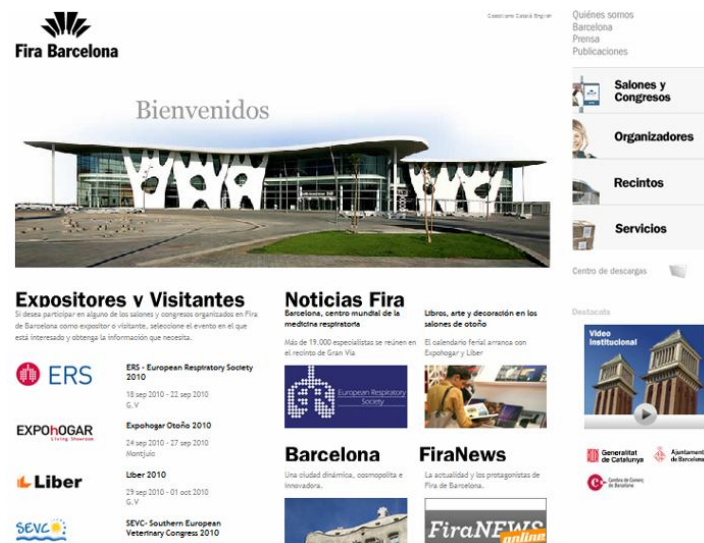
- El proyecto **Esade Creapolis** con una inversión superior a los 70 Millones de euros, donde participan instituciones privadas como la propia ESADE, junto con cuatro cajas de ahorro y el Ayuntamiento de Sant Cugat del Valles (www.esadecreapolis.com).



- **Esport Parc Internacional Catalunya**, primer parque tecnológico y empresarial especializado en deporte que se inaugurara en Catalunya, gracias a la suma de esfuerzos entre el sector público y el privado, en total se ha presupuestado una inversión de 52 millones de euros. La sociedad mixta estará integrada, en un 49 %, por entes públicos., como el Consell Català de l'Esport, Ayuntamiento de Sant Cugat y CAR de Sant Cugat. El 51 % restante lo componen entidades privadas, mayoritariamente financieras: Caixa Laietana, Caixa Terrassa, Caixa Sabadell, Banco Sabadell, La Caixa, Caixa Catalunya, Caixa Penedés y la UFEC, que aporta un 10%. (www20.gencat.cat/docs/sge/Home/Actualitat/Documents/Nota_ParcTecnol.pdf).



- Fira de Barcelona**, una de los ejemplos más importantes de proyecto mixto publico privado en nuestro país, en los últimos años se han invertido más de 330 millones de euros para potenciar sus instalaciones y mejorar su competitividad. (www.firabcn.es)



- Las Fundaciones artísticas Miró, Tàpies, Godia o Vila Casas que cuentan con financiación pública y privada.

Líneas de financiación pública para proyectos de estas características

Conjuntamente con la colaboración pública – privada (PPP) otra opción, complementaria, existente para la financiación de proyectos de las características de Campus QUALIA Sitges son las líneas de crédito de instituciones financieras públicas como el Institut Català de Finances (ICF) o el Instituto de Crédito Oficial (ICO) que trabajan para facilitar la financiación de proyectos medioambientales, sociales y del ámbito de la innovación y de la economía del conocimiento.

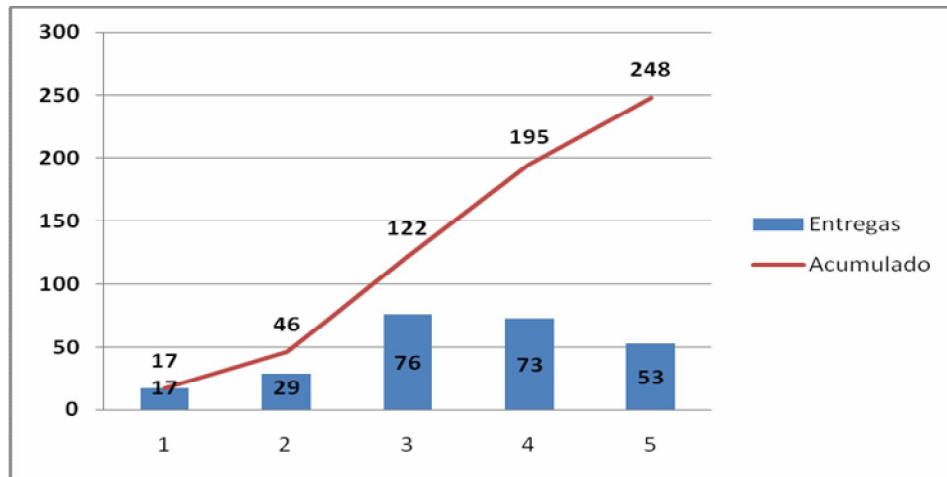
El ICF¹⁰ y el ICO tienen firmado un convenio de colaboración para poner en marcha una línea de préstamos que permita la financiación de proyectos sociales, de investigación y relacionados con la economía del conocimiento. Los principales destinatarios de esta línea, que cuenta con una dotación de hasta 200 millones de euros, son instituciones públicas o entidades sin ánimo de lucro con sede en Cataluña que hagan inversiones dentro y fuera de la geografía catalana.

También el ICF tiene una línea de financiación especializada en la oferta del servicio de promoción, construcción y mantenimiento de equipamientos, denominada *ICF Equipaments*¹¹ que facilita la

¹⁰ www.icf.cat

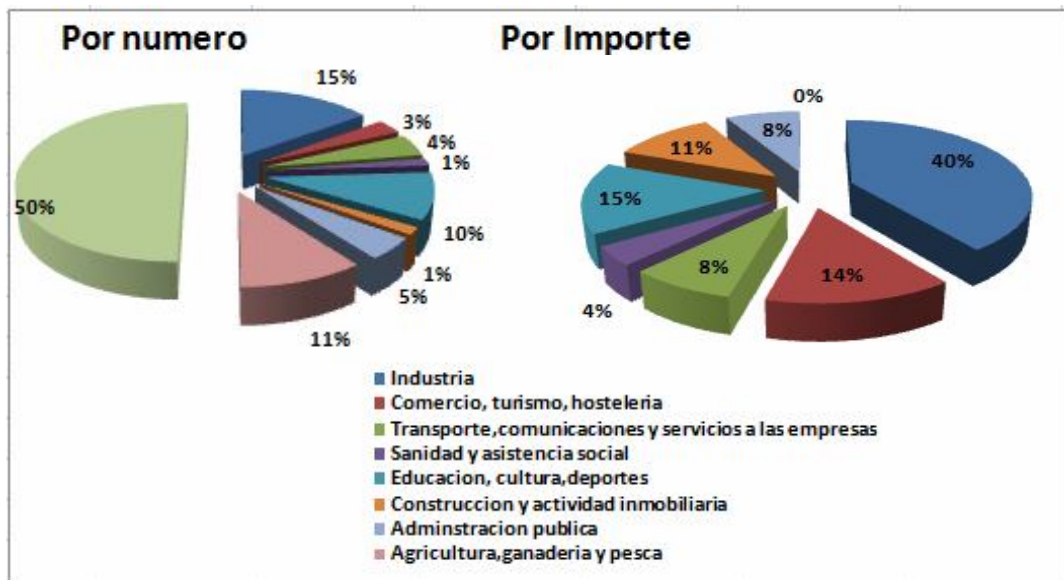
¹¹ <http://www.icf.cat/ca/equipaments>

intermediación entre el sector público y el privado, al prestar un servicio a la Administración, que es la usuaria de los equipamientos, y al contratar en el mercado privado los mejores proveedores de servicios. *El ICF Equipaments* aporta proximidad, control y eficiencia en la gestión, ya que garantiza niveles máximos de disponibilidad y mantenimiento del equipamiento, con una inversión en los últimos años de más de 900 millones de euros. A continuación grafica que muestra la inversión del ICF en equipamientos públicos desde el año 2006.



Fuente: ICF

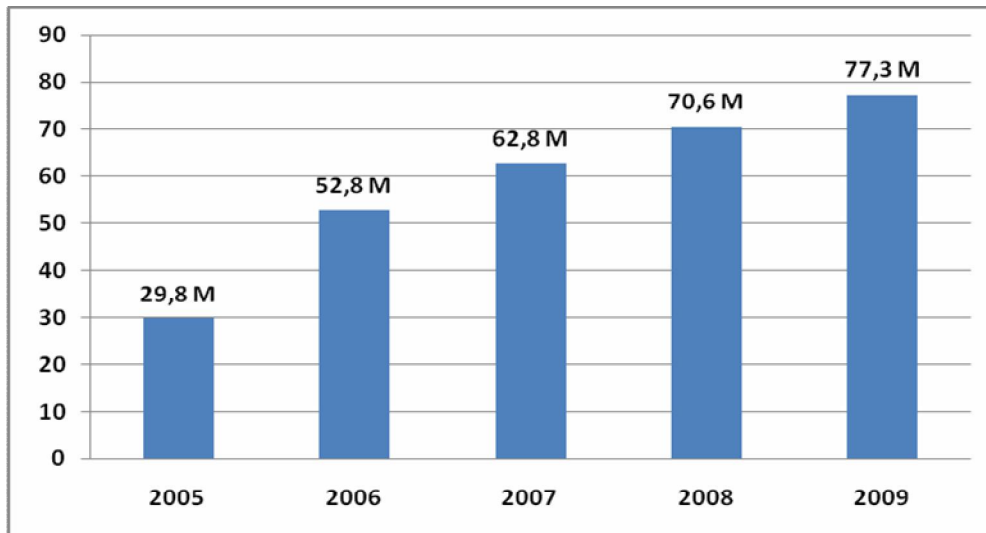
A continuación gráfico que muestra la financiación del ICF por sectores; los sectores de la innovación y la educación suponen el 15 % y el de la construcción inmobiliaria el 14% de la inversión realizada en el año 2009.



Fuente: ICF

El siguiente gráfico muestra la actividad de ICF Holding en el año 2009, fecha en la que se han establecido dos nuevos compromisos de inversión: en la sociedad *Nauta Tech Invest III*, **especializada en proyectos tecnológicos**, y en *Catalana d'Iniciatives*, de carácter multisectorial.

Con todo, a 31 de diciembre de 2009, los compromisos de ICFH para inversiones en instrumentos de capital riesgo sumaban 77,3 millones de euros.



Fuente: ICF

También es importante destacar el apoyo del **BEI** (Banco Europeo de Inversiones) a iniciativas en el ámbito de la educación, la cultura o la innovación que han permitido a diferentes administraciones públicas y entidades privadas lograr apoyo financiero, algunas ya aprobadas y otras en curso, para sus proyectos en los años 2009 y 2010, algunos ejemplos¹²:

- **ICF Equipamientos III**, promovido por la Generalitat de Catalunya, proyecto de 284 Millones de euros y financiación del BEI de 100 millones de euros, en los ámbitos de la educación y los equipamientos públicos.
- **Investigación Sant Pau**, promovido por la Fundació Hospital de Santa Creu i Sant Pau, un proyecto con un presupuesto de 80 Millones de euros y financiación del BEI de 40 millones de euros, en el ámbito de la investigación.
- **Metro de Granada PPP**, proyecto mixto de colaboración pública (Junta de Andalucía) y de varias empresas privadas de infraestructuras para el desarrollo del metro en Granada, financiación solicitada al BEI de 250 millones de euros y una inversión prevista de 550 millones de euros.

¹² BEI - www.eib.org

- **Parc Científic de Barcelona**, promovido por la Fundacio Parc Científic, para la ampliación de las instalaciones de investigación del centro, una inversión de 65 millones de euros y una financiación solicitada al BEI de 35 millones de euros.
- **Cepsa**, construcción y mejora de infraestructuras energéticas en Andalucía, inversión prevista de 315 Millones de euros y financiación del BEI de 150 millones de euros.
- **Human Capital de Castilla la Mancha**, promovido por Gicaman, sociedad pública del gobierno de Castilla la Mancha, que ha solicitado al BEI 100 Millones de euros para el desarrollo de proyectos de investigación, educación y medioambiente.
- **Human Capital de Murcia**, promovido por el gobierno de Murcia, que ha solicitado al BEI 100 Millones de euros para la construcción de equipamientos culturales y educativos.
- **Universidad de Castilla la Mancha**, ampliación de las instalaciones de la universidad para la mejora de la docencia, promovida por la propia universidad, una inversión de 150 millones de euros y financiación del BEI de 75 millones de euros.

Actuaciones previstas en la Etapa de Desarrollo del proyecto Campus QUALIA Sitges

Las acciones que ejecutará la sociedad mixta (*Developer*), en la etapa de desarrollo del proyecto, una vez adjudicada la concesión del suelo por parte del Ajuntament de Sitges, tienen como objetivo alcanzar los siguientes hitos:

1. Desarrollo urbanístico del Suelo y Ejecución del Máster Plan.
2. Captación de Subvenciones públicas para la ejecución de las obras de urbanización y, eventualmente, los equipamientos públicos (Auditorio y zona deportiva).
3. Ejecución de las obras de urbanización
4. Captación de Inversores
5. Búsqueda de operadores
6. Supervisión de las obras de construcción que realizarán los inversores en el Campus QUALIA Sitges.
7. En el largo plazo, gestión del proyecto en su conjunto y preservación de los valores y parámetros de desarrollo del mismo

Las actuaciones que impulsara esta sociedad son:

Objetivos	Actuaciones
Desarrollo del Suelo y Ejecución del Máster Plan	Gestión Urbanística Desarrollo del Máster Plan Tramitación administrativa
Captación de subvenciones Publicas	Presentación del proyecto a las administraciones públicas españolas y comunitarias así como entidades financieras públicas o semipúblicas de los citados ámbitos. Tramitación de las subvenciones necesarias para el desarrollo de la urbanización
Ejecución de las obras de urbanización	Licitación y adjudicación de la obra de urbanización y supervisión de su construcción
Capitación de Inversores	Gestión de la captación de inversores, presentación del dossier de inversores y cierre de acuerdos.
Búsqueda de operadores	Gestión de la captación de operadores que se quisiesen implantar en el Campus, en los edificios construidos por los inversores
Supervisión de las obras de los inversores (ECOP)	Supervisión de las obras de los inversores, aprobación de proyectos y "certificado final de proyecto"
Gestión del Campus QUALIA Sitges	Pago del canon de la concesión administrativa Gestión de los servicios comunes Preservación de los objetivos del proyecto Gestión de la imagen y del valor del proyecto Prestación de servicios a las empresas e instituciones que se instalen en Campus QUALIA Sitges

Fuente: Elaboración propia

Edificabilidades previstas en el proyecto

Realizada una primera aproximación al modelo de negocio y definido el sistema de desarrollo de esta etapa podemos realizar el análisis de los elementos económico - financieros que tiene como misión aportar, desde la perspectiva económica, información que permita determinar la viabilidad financiera de la misma.

El proyecto tiene el siguiente programa de m² construidos¹³ de techo, según el Máster Plan.

Superficie Total Construida	m ² construidos
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	6.066
MAT	5.517
Zero Terciario	16..320
Zero Terciario R	10.880
Auditorio	2.068
Aparcamientos	25.000
Total	65.851

Fuente: Máster Plan Campus QUALIA Sitges

Un aspecto relevante en el programa edificatorio del proyecto se refiere a la distribución de las 1.000 plazas de aparcamiento según las tipologías existentes y su destino público o privado. Al no disponer a fecha de hoy de un programa urbanístico que establezca los parámetros normativos en relación con este

¹³ Superficie establecidas según datos del proyecto de la Fundación Metròpoli

aspecto, se ha realizado una distribución aproximada de las plazas según diversos criterios que se detallan a continuación.

Los aparcamientos de uso privado, como resultado de la asignación realizada, suman 640 plazas, por lo que restan 360 que, como se verá más adelante, serán de uso público y que se adjudican al uso público general, y al Auditorio para dar servicio a sus usuarios cuando sea necesario y que, por lo tanto, se clasifican como públicas.

Aparcamiento	Trabajadores Residentes	Terciario	Terciario R	Otros - terciario	Total
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	477	57		57	114
MAT	348	42		42	84
Zero Terciario	1.133	136		136	272
Zero Terciario R	3.100		121		121
Aparcamientos reservado (movilidad reducida)				49	49
Total	5.101	235	121	285	640

Fuente: Elaboración Propia

El criterio de asignación ha sido de 1 plaza de aparcamiento por cada 11 m² de superficie terciaria¹⁴. En relación con el Zero Terciario R se ha aplicado el criterio que establece la Generalitat de Catalunya en referencia a la promoción de HPO de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Como decíamos al Auditorio se le asignan las 360 plazas restantes en calidad de aparcamiento público. En relación con este aparcamiento público se podría estudiar la aplicación de un sistema mixto de gestión o una concesión que permitiese que mientras no se utilice el equipamiento se le diese un uso de aparcamiento de rotación con el objetivo de conseguir unos ingresos adicionales.

Inversiones previstas en el proyecto en la Etapa de Desarrollo

El proyecto prevé que la inversión a realizar por parte de la sociedad mixta en la etapa de desarrollo sean la urbanización y la construcción del Auditorio. Para poder ejecutar esta inversión la sociedad deberá conseguir subvenciones públicas por el importe total de las obras previstas al tratarse de equipamientos de carácter público y del esfuerzo necesario para poner en valor el suelo, de cara a poder desarrollar el proyecto en parámetros aceptables por parte del mercado.

También deberá hacer frente la sociedad mixta al canon de la concesión que deberá abonar al Ajuntament de Sitges.

¹⁴ Según la asignación que aconseja **Ecourbans**, organización destinada a impulsar la movilidad y aparcamiento sostenible.

Urbanización y Auditorio

En relación con el Auditorio, se debería estudiar la alternativa de establecer un acuerdo con alguna empresa especializada en este tipo de equipamientos y acordar un desarrollo conjunto, o exclusivo, por parte de esta empresa del mismo. En base a lo anterior el responsable de ejecutar cada una de las inversiones del Campus QUALIA Sitges sería:

Inversión	Responsable
Topografía Inteligente	Sociedad Mixta
Corredor Mediterráneo	Sociedad Mixta
Plaza Deporte	Sociedad Mixta
Multiuso Deportivo	Sociedad Mixta
Auditorio + Aparcamiento Publico	Sociedad Mixta
Edificaciones (Zero, Cubos, MAT, Aparcamientos)	Inversores

La inversión en la construcción de las diferentes tipologías de urbanización y el Auditorio son, por m²:

Costes de urbanización

Coste de Construcción	€/m ² /construido
Auditorio	2.000€/m ²
Topografía Inteligente	250 €/m ²
Corredor Mediterráneo	120 €/m ²
Plaza Deporte	150 €/m ²
Multiuso Deportivo	400 €/m ²

Fuente: Costes medios construcción en proyectos similares

En base a los valores de construcción por m² de urbanización y del Auditorio las inversiones que debe acometer la sociedad privada o mixta ascienden a los siguientes importes:

Coste de Construcción	Inversión Estimada
Auditorio ¹⁵	5,4 Millones €
Topografía Inteligente Corredor Mediterráneo Plaza Deporte Multiuso Deportivo	12,3 Millones €
Total	17,7 Millones €

Esta inversión de 17,7 millones incluye los costes de construcción, licencias y gastos generales.

En los últimos años se han realizado, en el municipio de Sitges, las siguientes inversiones con financiación pública en proyectos similares a Campus QUALIA Sitges:

Proyecto ¹⁶	Ámbito	Inversión €	Año
Reforma Museos de Sitges	Cultura	10 Millones €	2010

¹⁵ Inversión calculada sin el aparcamiento público dado que se tratara de un aparcamiento público en concesión.

¹⁶ Proyectos e Importes pendientes de validar por el Ajuntament de Sitges

Escuela de Música y Danza	Cultura	2 Millones €	2009
Centro de empresas de la economía creativa	Innovación y conocimiento	1,6 Millones €	2010
Centro de Diseño	Innovación y conocimiento	12 Millones €	2008
Total		25,6 Millones €	

Canon Concesión Administrativa

Otra de las inversiones significativa que ha de asumir la sociedad mixta que desarrolla el proyecto es el pago del canon al Ajuntament de Sitges por la concesión administrativa de uso del suelo por el plazo de 50 años. Se ha determinado el valor de la concesión a través del precio del suelo de equipamientos, mediante el sistema de cálculo del valor residual estático.¹⁷

Para realizar este cálculo se han tomado como valores de cálculo:

- Coste de construcción medio del Incasol para sus actuaciones en vivienda protegida realizadas por el Incasol en el año 2007.
- Precio del m² útil de HPO de régimen general como valor de venta de viviendas de propiedad pública.

Datos de las actuaciones en vivienda protegida de alquiler en el año 2008 por parte del Incasol.

Viviendas HPO 2007 Finalizadas	Valor Inversión medio €/ m ²
996	1.055

Fuente: Memoria actividades Incasol 2008

Con los datos de construcción y venta efectuamos el cálculo del Valor Residual estático del suelo de equipamientos.

Cálculo Valor Residual de Equipamientos para cálculo concesión			
Cálculo Valor Residual	Comercial	Comercial	%
€/m ² venta	HPO Régimen General	1.940 €	
€/m ² construcción y urbanización	Incasol 2007	1.050 €	54%
€/m ² Gasto Generales y otros		274 €	14%
Margen Promotor	25%	485 €	25%
Valor Residual Suelo m ² s		126 €	6%

Establecido el valor residual de suelo (VRS) procedemos, en base a lo dispuesto en el artículo 2 d) del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que desarrolla el Real Decreto 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, que establece que el valor máximo del suelo no puede superior al 15% del valor de venta por m² útil de vivienda protegida, a fijar el valor residual definitivo del suelo de equipamientos de Campus QUALIA Sitges.

¹⁷ Según lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles.

El Valor Residual de Suelo que resulta del cálculo anterior es de de 126 €/m² /suelo, un 6% inferior al 15% que establece la normativa vigente como precio máximo de suelo.

De la misma forma que en el cálculo de valor de venta del uso del techo terciario¹⁸ hemos asimilado el valor residual del suelo al valor de uso, para calcular el valor del canon de la concesión aplicamos el mismo criterio y nos da como resultado:

$$\text{Canon Concesión} = m^2 \text{ techo terciario} \times \text{VRS } (\text{€} / m^2)$$

En base a la formula anterior el precio final de la concesión será el siguiente

Tipología	m ² techo previsto	VRS €/m ²	Valor concesión
Cubos	6.066	126 €	635.902 €
MAT	5.517	126 €	578.350 €
Zero Terciario	27.200	126 €	2.479.471 €
Total			3.693.723 €

Fuente: Elaboración propia

El precio de la concesión se abonará en el tercer año de la concesión, una vez se hayan formalizado las primeras ventas y se haya finalizado la mayor parte de la urbanización de Campus QUALIA Sitges.

Ingresos del proyecto en la Etapa de Desarrollo

Los ingresos de la sociedad mixta se generan mediante la venta del uso de los m² de techo edificable a los inversores, que como decíamos anteriormente, serán los encargados de construir las edificaciones previstas en el Campus QUALIA Sitges y la posterior venta del uso a los operadores o inversores especializados (*fórmula de cesión de uso.*)

Para estimar los ingresos por venta del uso del techo, terciario, terciario R y aparcamientos, se ha realizado un estudio de mercado de precios de venta de la zona del Garraf de las tipologías terciarias, en Julio del 2010. En el proceso de ejecución del estudio se han tomado muestras de los precios de venta de espacios y/o oficinas en el área de influencia, así como de formatos y superficies medias.

El citado estudio de mercado nos ha permitido realizar un análisis detallado de los precios y establecer el marco más efectivo. Para el presente análisis, no obstante, existen una serie de condicionantes que los podrían modificar como el hecho de que no existe en la zona, ni está previsto desarrollar a corto o medio plazo, ningún parque de similares características al propuesto en Campus QUALIA Sitges, el que se trata de un proyecto que tiene planificado un desarrollo por fases que lógicamente podrá afectar al precio de venta según la dinámica que tome el mercado inmobiliario nacional y local, y la posible

¹⁸ Ver ingresos del proyecto en la Etapa de Desarrollo

consolidación de otros equipamientos cercanos que están en fase de planificación en Sitges, como THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS o el Centro de Empresas innovadoras.

También es importante destacar que el propio desarrollo del Campus QUALIA Sitges es un factor que puede afectar a los precios de venta, dado que la rápida consolidación del mismo permitiría un incremento gradual de los precios de venta y por tanto de la rentabilidad económica del proyecto o, a la inversa, la dificultad en su implantación podría empujar los precios a la baja y afectar a la rentabilidad económica del conjunto.

En el desarrollo del estudio de mercado se han analizado los precios de venta de **183 testigos** en las poblaciones más importantes del área del Garraf, situadas en un radio de 20 Km desde la ubicación del Campus QUALIA Sitges.

Los datos recogidos muestran los siguientes valores

Área- Población	PVP - €/m ² construido	Oferta Agosto 2010 (número de testigos)
Vilanova i la Geltrú	1.741 €	118
Les Roquetes	1.685 €	7
Sant Pere de Ribes	1.635 €	20
Sitges	3.543 €	38
Total		183

Fuente: Elaboración propia, Estudio de Mercado de de oficinas y locales comerciales del Garraf, Julio 2010

Una vez finalizado el estudio de mercado de precios terciarios se ha calculado el **Valor Residual del Suelo (VRS)** incluido en cada m² de techo terciario y esto ha dado como resultado el valor total de uso del proyecto.

Este **VRS**, dado que se trata de una concesión y que no es posible la venta del suelo, ya que la sociedad mixta es titular de la posesión y no de la propiedad del mismo, se ha asimilado a un valor de uso por el mismo plazo de concesión, **Valor Residual del Uso (VRU)**.

El valor de uso por m² es el valor que utilizará la sociedad mixta como valor de referencia en la venta de los m² de techo terciario a los inversores.

Tomando como base una media ponderada de los precios de venta de m² de techo terciario construido del estudio se ha calculado el Valor Residual del Uso (VRU), que hemos asimilado al Valor Residual de Suelo (VRS), por cada m².

A continuación se detalla el cálculo del valor residual del uso:

Terciario		€/m ² venta	
Promedio Estudio de Mercado	m²st	2.844,77 €	
Cálculo Valor Residual		Terciario	%
€/m ² venta		2.845 €	
€/m ² construcción y urbanización		1.200 €	42,2%
€/m ² Gasto Generales y otros		600 €	21,1%

Margen Promotor	25%	711 €	25,0%
Valor Residual m² uso (VRU)		334 €	11,7%

Este valor residual es únicamente del terciario, y no incluye aparcamientos

Una vez realizado el estudio de mercado y establecido un valor residual de uso (VRU) de 334 €/m², éste será el precio de partida y se incrementará anualmente a medida que se desarrolle el Campus QUALIA Sitges y se produzca un previsible incremento de valor.

Para determinar este incremento del precio se ha configurado un escenario en el que sobre el precio inicial de uso de 334 €/m² terciario se aplica un incremento porcentual anual en función del grado de desarrollo del proyecto y la progresiva presencia de operadores e inversores.

En resumen, a medida que el proyecto se consolida y toma forma el precio de venta del uso del m² va aumentando anualmente.

Porcentaje aplicado de incremento de los precios.

Previsión de Incremento de precios de venta de m ² Campus QUALIA Sitges		
Año	PVP €/m ² terciario	% Incremento
Año 1	334 €	5%
Año 2	350 €	5%
Año 3	368 €	10%
Año 4	405 €	15%
Año 5	465 €	15%
Año 6	535 €	15%
Año 7	615 €	20%
Año 8	738 €	20%
Año 9	886 €	20%

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que al tratarse de una concesión administrativa el valor de uso va disminuyendo a medida que transcurren los años de concesión y, por tanto, es importante que el desarrollo del proyecto, si se quiere mantener el precio óptimo, se finalice en los primeros diez-quince años del proyecto, de esta forma los inversores dispondrán de entre 35 y 40 años para rentabilizar las inversiones realizadas

En base el valor de venta del uso de cada m² de techo terciario, que hemos calculado mediante el sistema del valor residual del uso y el incremento aplicado en función de valor progresivo del Campus QUALIA Sitges, se realiza una previsión de los ingresos que tendrá la sociedad mixta (*Developer*) por venta a los inversores del uso del suelo para que estos desarrollen sus proyectos:

Cálculo de ingresos por venta del uso

Previsión de Incremento de precios de venta de m ² Campus QUALIA Sitges			
Año	Previsión venta m ² terciario	PVP €/m ² terciario	Ingreso previsto €
Año 1	4.309 m2	334 €	1.437.469 €
Año 2	4.309 m2	350 €	1.509.342 €
Año 3	4.309 m2	368 €	1.584.809 €
Año 4	4.309 m2	405 €	1.743.290 €
Año 5	4.309 m2	465 €	2.004.783 €
Año 6	4.309 m2	535 €	2.305.501 €
Año 7	4.309 m2	615 €	2.651.326 €
Año 8	4.309 m2	738 €	3.181.591 €
Año 9	4.309 m2	886 €	3.817.910 €
	Total		20.236.021 €

En resumen, el ingreso que obtendrá la sociedad mixta público privada a través del desarrollo del proyecto mediante la venta del uso de los m² terciarios previstos será de **20,2 Millones de €**.

Ingresos de la sociedad mixta en la etapa de funcionamiento del Campus QUALIA Sitges

Una vez ejecutada la inversión y construidos los edificios por parte de los inversores, lo que se denomina etapa de funcionamiento u operaciones, la sociedad mixta será la responsable de gestionar el mantenimiento de la zonas públicas y de las zonas deportivas públicas, así como de velar por que la estrategia definida en el presente Máster Plan se mantenga y se cumplan los objetivos marcados.

En relación con el Auditorio el mantenimiento del mismo será responsabilidad del operador privado que lo explote mediante la concesión administrativa o cesión de uso correspondiente.

Como contraprestación por esta gestión recibirá de los operadores o inversores especializados un canon anual en concepto de pago de gastos comunitarios que se fijara inicialmente en el momento que se formalicen las cesiones de uso con cada uno de ellos.

El importe de los gastos comunitarios se distribuirá proporcionalmente entre los operadores, en función de los m² de techo terciario de los cuales tengan adjudicado su uso, en base a un coeficiente.

Los gastos comunitarios se presupuestarán anualmente por parte de la Sociedad Mixta y se comunicarán a los operadores con el objetivo de que estos conozcan las actuaciones que se van a realizar en el Campus QUALIA Sitges y el importe que les corresponderá abonar en cada ejercicio.

Gastos del Proyecto en la Etapa de Desarrollo

Los gastos del proyecto que deba asumir la sociedad mixta en la etapa de desarrollo son los necesarios para la captación de los inversores y de los operadores. En base a estos objetivos hemos estimado el siguiente presupuesto de operaciones ordinarias (no inversiones) de la sociedad para los 10 años de actividad que se prevén sean:

Presupuesto Operaciones Sociedad Mixta		
	€	%
Canon Concesión Administrativa	3.699.693 €	36%
Honorarios Servicios Profesionales	2.407.415 €	24%
Otros Gastos	1.490.304 €	15%
Gastos Estructura y Seguros	2.292.776 €	23%
Gastos Financieros	286.597 €	3%
Total	10.176.785 €	100%

Con el presupuesto anterior está previsto que la sociedad desarrolle las acciones comerciales necesarias para la captación de inversores y operadores que transformen el proyecto en una realidad en el plazo máximo de 10 años.

Si el plazo temporal estimado aumentase sería necesario incrementar el presupuesto calculado. Las inversiones en mobiliario y otros activos fijos son testimoniales y se han considerado incluidos en el presupuesto de funcionamiento ordinario.

Por otra parte, se prevé que la sociedad, además de la puesta en valor del suelo, permanezca en el tiempo para la gestión del proyecto y de los espacios comunes y servicios en su conjunto. Esta gestión generará unos ingresos adicionales, que en estos momentos son difíciles de estimar, pero que bastarán para poder mantener un equipo que dé servicio y gestione el Campus QUALIA Sitges con un criterio unificado.

La cuenta de P&G que se muestra a continuación se refiere únicamente a las operaciones de la sociedad mixta y no incluye las inversiones en urbanización y Auditorio ya que al tratarse de equipamientos públicos en el valor de inversión de los mismos se han agregado los costes de gestión y estructura necesarios para su desarrollo.

Previsión de Pérdidas y Ganancias Proyecto en la Etapa de Desarrollo

Para determinar la rentabilidad del negocio, una vez identificadas las fuentes de ingresos y gastos, se ha calculado una cuenta de Pérdidas y Ganancias provisional de la sociedad mixta. El beneficio antes de impuestos (BAI) del proyecto de promoción es de 9,4 Millones de € y el BDI es de 7 Millones.

Tabla con el P&G provisional anualizada del proyecto:

P&G Sociedad Mixta											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Campus QUALIA Sitges											
Ingresos	1.437.469	1.509.342	1.584.809	1.743.290	2.004.783	2.305.501	2.651.326	3.181.591	3.817.910	0	20.236.021
Compras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Margen Bruto	1.437.469	1.509.342	1.584.809	1.743.290	2.004.783	2.305.501	2.651.326	3.181.591	3.817.910	0	20.236.021
% MB/V	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%
Gastos Generales	540.000	556.200	4.272.579	590.073	607.775	626.008	644.788	664.132	684.056	704.578	9.890.188
EBITDA	897.469	953.142	-2.687.770	1.153.217	1.397.009	1.679.493	2.006.538	2.517.459	3.133.854	-704.578	10.345.833
EBITDA	897.469	953.142	-2.687.770	1.153.217	1.397.009	1.679.493	2.006.538	2.517.459	3.133.854	-704.580	10.345.833
EBITDA pro-forma	0	0	-2.687.770	1.153.217	1.397.009	1.679.493	2.006.538	2.517.459	3.133.854	-704.579	10.345.833
Amortizaciones	30.000	34.500	39.675	45.626	52.470	60.341	69.392	79.801	91.771	105.536	609.112
EBIT	867.469	918.642	-2.727.445	1.107.591	1.344.539	1.619.152	1.937.146	2.437.659	3.042.083	-810.116	9.736.720
Gasto Financiero	25.000	25.750	26.523	27.318	28.138	28.982	29.851	30.747	31.669	32.619	286.597
Extraordinarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BAI	842.469	892.892	-2.753.968	1.080.273	1.316.401	1.590.170	1.907.295	2.406.912	3.010.414	-842.735	9.450.123
Impuestos	210.617	223.223	-688.492	270.068	329.100	397.543	476.824	601.728	752.603	-210.684	2.362.531
Tasa Fiscal	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
B° Neto	631.851	669.669	-2.065.476	810.205	987.301	1.192.628	1.430.471	1.805.184	2.257.810	-632.051	7.087.592

Estructura de capital propio (FF PP) y financiación en la Etapa de Desarrollo

En la etapa de desarrollo se propone una estructura de capital para la sociedad mixta formada por un capital propio aportado por los socios para cubrir el presupuesto ordinario de la sociedad.

Es indispensable para acometer las inversiones en urbanización y Auditorio conseguir las subvenciones públicas por la totalidad de los importes previstos dada la ajustada rentabilidad de la sociedad y la imposibilidad de trasladar a los inversores, que construirán los edificios, los costes de urbanización y de construcción de los equipamientos públicos previstos.

En referencia al canon de la concesión está previsto que se liquide por parte de la sociedad o con los ingresos de las ventas de los derechos de suelo a los inversores o mediante la aportación de capital si llegado el momento de afrontar la obligación de pago no existiesen operaciones de venta formalizadas.

Hemos estimado, a efectos del presente análisis, que para liquidar el canon de la concesión en el tercer año de la fase de desarrollo se deberá realizar una aportación de capital por parte de los socios, siguiendo el mismo principio de prudencia expresado anteriormente.

En la siguiente tabla se detallan las necesidades de subvenciones para la construcción del Auditorio y urbanización.

Tipología	Origen	Inversión
Urbanización	Subvención	12,3 Millones €
Auditorio	Subvención	5,4 Millones €
Total		17,7 Millones €

Es obvio que una de las principales dificultades que indica el presente análisis de rentabilidad del proyecto es el importe tan significativo de subvenciones públicas que se deben conseguir para la ejecución del Auditorio y la urbanización, que tiene un destino público y por tanto no son susceptibles de generar rentabilidad para los inversores.

Estas subvenciones, y esto es otra dificultad añadida, se deberán gestionar en función del calendario de ejecución de las obras, vinculada a la construcción de los edificios por parte de los inversores y del propio funcionamiento del Campus, esto quiere decir que esta gestión anual de logro de subvenciones se podrá ver afectada por los cambios en los criterios de concesión de las subvenciones, la finalización de determinados programas o cualquiera de los elementos que van parejos a la gestión de subvenciones públicas.

Por tanto para conseguir los más de 17,7 Millones de euros la participación de las administraciones públicas es imprescindible ya que no se trata únicamente de conseguir fondos para la construcción del Auditorio sino también para la ejecución de la urbanización, una infraestructura imprescindible para que los inversores construyan sus edificaciones y se despliegue así la actividad económica prevista.

La ejecución por etapas, en el plazo máximo de 10 Años, establecerá el marco temporal que tendrá la empresa mixta para conseguir las subvenciones públicas, tanto de organismos públicos de Catalunya, de España o de la Unión Europea.

Dado que en función del calendario definitivo de estas subvenciones se construirá el Auditorio sería interesante que este equipamiento se construyese durante la fase inicial del proyecto al ser un elemento icónico del proyecto y así servir como factor de atracción a empresas que utilizan este tipo de equipamientos.

En base a las necesidades de capital propio (FFPP) que requiere la sociedad mixta para poder acometer el proyecto se ha calculado un calendario de aportación de capital a la sociedad por parte de los socios mediante ampliaciones de capital, préstamos participativos o instrumentos de similar naturaleza.

El calendario de aportaciones también contempla los importes presupuestados en las fases de ejecución del Máster Plan y proceso de Captación de Inversores para el proyecto:

Fase	Aportación Socios €
Desarrollo Máster Plan, proyecto ejecutivo, gestión 2011-2013	1,5 Millones €
Fase 2013-2015 (Pago concesión)	5,2 Millones €
Fase 2016-2018	1,8 Millones €
Fase 2019-2021	1,9 Millones €
Total	10,4 Millones €

Fuente: Elaboración propia

Análisis de rentabilidad del proyecto - TIR y VAN de la Etapa de Desarrollo

El objetivo del análisis de rentabilidad es poder contar con información acerca de cuál es el retorno de la inversión en base al capital neto invertido por los accionistas del proyecto en esta etapa de desarrollo.

Este rendimiento de los accionistas de la sociedad mixta se expresa a través de la Tasa Interna de Retorno (TIR). Para ello se ha calculado el Flujo de Fondos derivados de la explotación (Cash Flow para el cálculo de la TIR) de cada una de las actividades previstas. En este proyecto se prevé una inversión total de 10,4 Millones de €, sobre este importe se ha calculado la Tasa Interna de Retorno y el Valor Actual Neto.

El cálculo de la Tasa Interno de Retorno (TIR) se basa en calcular la tasa de descuento a la que el valor presente neto de todos los flujos de caja a lo largo de la vida del proyecto es igual a cero. Igualmente se ha realizado un cálculo del Valor Neto Actualizado (VAN) con un WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)¹⁹ del 8%, que da como resultado un valor actual neto de Millones de 5,3 Millones €.

La TIR prevista de la totalidad de la inversión del proyecto a 10 años es:

Escenario	TIR Proyecto
Campus QUALIA Sitges	12,6%

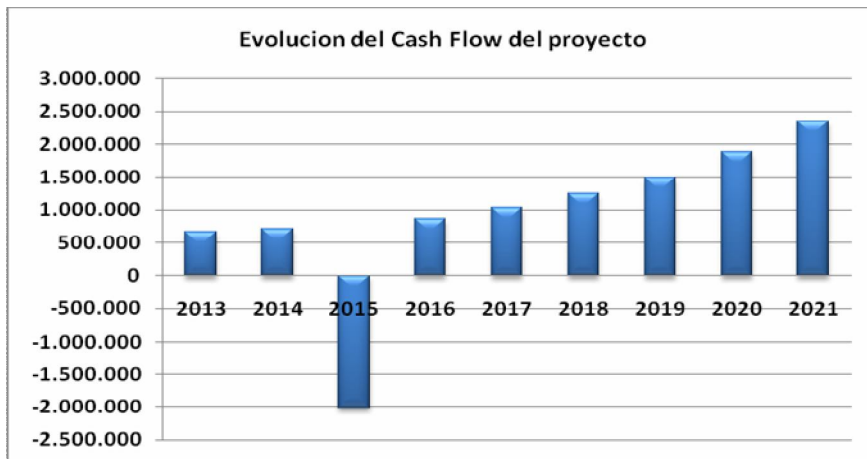
El VAN resultante del proyecto a 10 años es:

Escenario	Inversión prevista	VAN - 10 Años
Campus QUALIA Sitges	10,4 Millones €	5,3 Millones €

¹⁹ El WACC (Weighted Average Cost of Capital), denominado en ocasiones en español Promedio Ponderado del Costo de Capital o Coste Medio Ponderado de Capital (CMPC), aunque el uso más extendido es con las siglas originales en inglés WACC. Se trata de la tasa de descuento que debe utilizarse para descontar los flujos de fondos operativos para valorar una empresa, utilizando el descuento de flujos de fondos, en el *enterprise approach*. El "CPPC" muestra el valor que crean las corporaciones para los accionistas (rentabilidad del capital invertido). Este valor o rentabilidad está por encima del costo de ese capital y sirve para agregar valor cuando se emprenden ciertas inversiones, estrategias, etc.

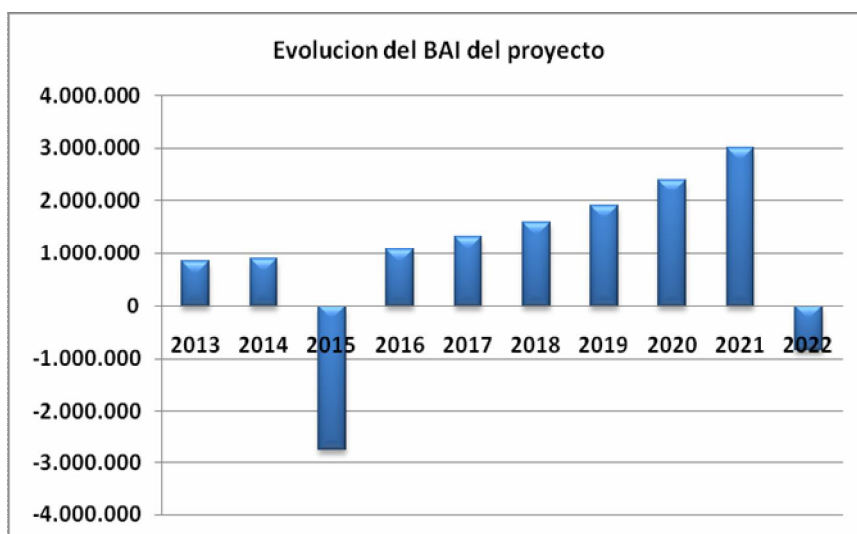
Evolución del Cash Flow del proyecto en la Etapa de Desarrollo

La evolución del proyecto y el cash flow en la etapa de desarrollo viene marcada por la formalización de las ventas a los inversores, que se prevé que se vayan produciendo en función de que se finalicen y entreguen los inmuebles. El cash flow tiene un comportamiento diferente en cada fase de ejecución y por tanto la previsión de recuperación activa del capital invertido se producirá en el momento en el que se genera suficiente caja para atender los retornos a los inversores del proyecto. A continuación se detalla la evolución del cash flow acumulado del proyecto desde el año 2013 hasta el año 2021, fecha en la que finaliza la Fase 3.



Fuente: Elaboración propia

Como se puede apreciar en la grafica anterior, en el año 2015 se produce una situación de tensión de tesorería de la sociedad dado que se prevé abonar en ese año el canon de la concesión y la diferencia entre la formalización de las ventas previstas y los costes de construcción está muy ajustada dado que la mayoría del BAI se prevé alcanzar en el último periodo de operaciones, como se aprecia en la tabla siguiente.



Fuente: Elaboración propia

11. Modelo de negocio de los Inversores en Campus QUALIA Sitges

En el modelo de negocio de la etapa de inversión se identifican los siguientes participantes:

1. Inversores que construyen los edificios y han adquirido a la sociedad mixta el uso del suelo durante el plazo que resta de la concesión administrativa **(ETAPA DE INVERSIÓN)**
2. Operadores o inversores especializados en el negocio de patrimonio que adquieren el uso de los edificios construidos a los inversores **(ETAPA DE INVERSIÓN)**

Actuaciones previstas en la Etapa de Inversión del proyecto Campus QUALIA Sitges

Las acciones que ejecutarán los inversores, en esta etapa de inversión del proyecto, una vez adquirido el uso del suelo a la sociedad mixta encargada de desarrollar el proyecto, tienen como objetivo alcanzar los siguientes hitos:

1. Gestión de Proyectos y Licencias
2. Construcción de los edificios
3. Venta del uso del suelo a los operadores o inversores especializados en patrimonio.

Las actuaciones que realizarán los inversores:

Objetivos	Actuaciones
Gestión de Proyectos y licencias	Tramitación de licencias
Ejecución de las obras de construcción de los edificios	Presupuestos de Ejecución de obras Plannig de ejecución Protocolos de Seguridad y Salud Gestión de la postventa
Ventas del uso del suelo a los operadores e inversores especializados	Búsqueda de inversores y operadores – Acción comercial Formalización de contratos Entrega de los edificios

Fuente: Elaboración propia

Esquema de desarrollo del proyecto en la Etapa de Inversión

En esta etapa de inversión la sociedad mixta ha vendido a uno o varios inversores el uso del suelo por un periodo máximo de 50 años para que estos construyan los edificios y los vendan, ya edificados, a inversores especializados en operar este tipo de inmuebles, como son los Fondos de Inversión, los Fondos de Pensiones y *Family Office*.

En esta etapa de inversión se ha analizado la viabilidad económica de la promoción inmobiliaria que realizan los inversores.

También se han calculado las rentabilidades de los operadores o inversores especializados finales con el objetivo de comprobar que el modelo de negocio propuesto es válido, según las hipótesis que se han

desarrollado y que podrían variar en función de la evolución de la economía nacional e internacional y de la rentabilidad media que busquen este tipo de empresas. En relación con este análisis únicamente se ha calculado la rentabilidad media y se ha comprado con la rentabilidad que pide el mercado.

La ejecución de la promoción inmobiliaria, por parte de los inversores, de Campus QUALIA Sitges se ha planificado en **TRES FASES**, una vez se hayan cumplido los plazos previstos en el planning para el desarrollo de las actividades previas de concreción de los aspectos referentes al desarrollo urbanístico y el plan de usos.

La previsión de los inversores es realizar en cada una de las fases de la promoción inmobiliaria de Campus QUALIA Sitges de un número igual de m² de techo y de edificaciones así como la parte correspondiente a los aparcamientos, con una previsión de que en el plazo máximo de **10 AÑOS** se hayan puesto en el mercado los 41.000 m² de techo edificable y los 16.000 m² destinados a aparcamientos privados.

Esta ejecución de la promoción por fases se estima en base a una previsión de ventas de los diversos edificios que los inversores irán construyendo en función de la demanda de las empresas que quieran adquirir edificios, locales o aparcamiento en el Campus QUALIA Sitges.

A continuación, en base a un estudio de parques de similares características y de estudios publicados por empresas especializadas²⁰ en la gestión y promoción de edificaciones terciarias se estima una evolución de la venta de cada una de las fases.

Evolución de la ocupación de los edificios prevista



Fuente: Elaboración propia

²⁰ Análisis de nivel de ocupación de oficinas en Barcelona y área de Influencia 2008 - CW

En base a lo anterior se ha estimado en el análisis un 10% de m² de las edificaciones que no se venderán en este plazo de 10 Años dada la propia arquitectura de los edificios, la oferta, la rotación de los operadores y la propia dinámica económica de las empresas del Campus.

Fases y programa edificatorio de cada una de las Fases previstas

Tipología de Edificaciones	m ² Techo Edificable			
Fases	2.022	2.022	2.022	6.066
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	1.839	1.839	1.839	5.517
MAT	5.440	5.440	5.440	16.320
Zero Terciario	3.627	3.627	3.627	10.880
Zero Terciario R	5.333	5.333	5.333	16.000
Total	18.261	18.261	18.261	54.783

Los plazos estimados son los habituales en este tipo de desarrollo de negocio.

Edificabilidades previstas en el proyecto

Realizada una primera aproximación al modelo de esta etapa de inversión y definidas las tres fases de ejecución de la promoción podemos realizar el análisis de los elementos económico - financieros que tiene como misión aportar, desde la perspectiva económica, información que permita determinar la viabilidad financiera del proyecto inmobiliario.

El proyecto tiene el siguiente programa de m² construidos²¹ de techo para cada una de las tipologías de edificaciones previstas en el Máster Plan.

Superficie Total Construida	m ² ct
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	6.066
MAT	5.517
Zero Terciario	16.320
Zero Terciario R	10.880
Auditorio	2.068
Aparcamientos	25.000
Total	65.851

Para el desarrollo del presente análisis de viabilidad económica se ha establecido una distribución provisional de superficie en los edificios *Zero* ya que se ha previsto destinar una parte de la superficie a actividades terciarias y la restante a vivienda-terciaria²² (Terciario R) vinculada a las oficinas del parque, el objetivo es que los trabajadores de las empresas puedan residir en los mismos edificios donde tienen sus oficinas.

Asignación de usos según el porcentaje establecido para cada tipología

²¹ Superficie establecidas según datos del Máster Plan De Campus QUALIA Sitges realizado por la Fundación Metròpoli

²² Según el criterio establecido por la entidad promotora del proyecto y en aplicación de los usos previsto en el planeamiento urbanístico.

Edificios Zero		
Zero Terciario	60%	16.320 m ²
Zero Terciario R	40%	10.880 m ²
Total	100%	27.200 m²

Otro aspecto relevante en el programa edificatorio del proyecto se refiere a la distribución de las 1.000 plazas de aparcamiento para cada una de las tipologías, al no disponer a fecha de hoy del programa urbanístico que establezca los parámetros normativos se ha realizado según criterios aplicados habitualmente en estudios de estas características. Estos criterios de asignación han sido de 1 plaza de aparcamiento por cada 11 m² de superficie terciaria²³ y en relación con el Zero Terciario R se ha aplicado el criterio que establece la Generalitat de Catalunya en referencia a la promoción de VPO de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Asignación de plazas de aparcamiento

Aparcamiento	Trabajadores Residentes	Terciario	Terciario R	Otros - terciario	Total
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	477	57		57	114
MAT	348	42		42	84
Zero Terciario	1.133	136		136	272
Zero Terciario R	3.100		121		121
Aparcamientos reservados (movilidad reducida)				49	49
Total	5.101	235	121	285	640

Fuente: Elaboración propia

En referencia a los aparcamientos y como resultado de la asignación se aplican 640 plazas a usos privados, y por tanto ser susceptibles de ser vendidos a las empresas de Campus y 360 plazas, como decíamos anteriormente, tendrán el uso de aparcamientos públicos.

Estas 360 plazas de aparcamiento se le asignan al Auditorio y se han contemplado en el programa de inversión del mismo.

A efectos del presente estudio de viabilidad económica de la etapa de inversión se ha trabajado sobre los 16.000 m² de aparcamiento de uso privado, vinculado a las edificaciones, en total unas 640 plazas.

Inversiones previstas en el proyecto en la Etapa de Inversión

En la etapa de inversión, con la ejecución de la promoción inmobiliaria se calcula una inversión total de 82,9 Millones de € para la construcción de los edificios y aparcamientos privados que forman el Campus QUALIA Sitges.

²³ Según la asignación que aconseja *Ecourbans*, organización dedicada a impulsar la movilidad y aparcamiento sostenible.

La inversión de 82,9 Millones de € tiene la siguiente distribución según sea la tipología de edificación:

Inversiones según tipología	m ² ct	Inversión Total	%
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	6.066	9.187.911 €	11%
MAT	5.517	8.356.365 €	10%
Zero Terciario	16.320	24.719.208 €	30%
Zero Terciario R	10.880	16.479.472 €	20%
Aparcamiento	16.000	24.234.517 €	29%
Total	54.783	82.977.473 €	100%

Fuente: Elaboración propia

En la inversión presupuestada de 82,9 Millones de euros se incluyen los 20,2 Millones de euros que han liquidado los inversores, a la sociedad mixta, como pago de los derechos de uso del suelo, urbanizado, durante el plazo que resta de la concesión.

Importe del derecho de uso abonado a la sociedad mixta

Pago derecho uso del suelo 50 Años	
Valor derecho del suelo abonada sociedad mixta	20.236.021 €

Los costes de construcción de las diversas tipologías edificatorias por cada m² construido son:

Edificaciones²⁴

Coste de Construcción	€/m ² /construido
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	1.250,00 €/m ²
MAT	600,00 €/m ²
Zero Terciario	800,00 €/m ²
Zero Terciario R	800,00 €/m ²
Aparcamientos	400,00 €/m ²

Fuente: Elaboración propia

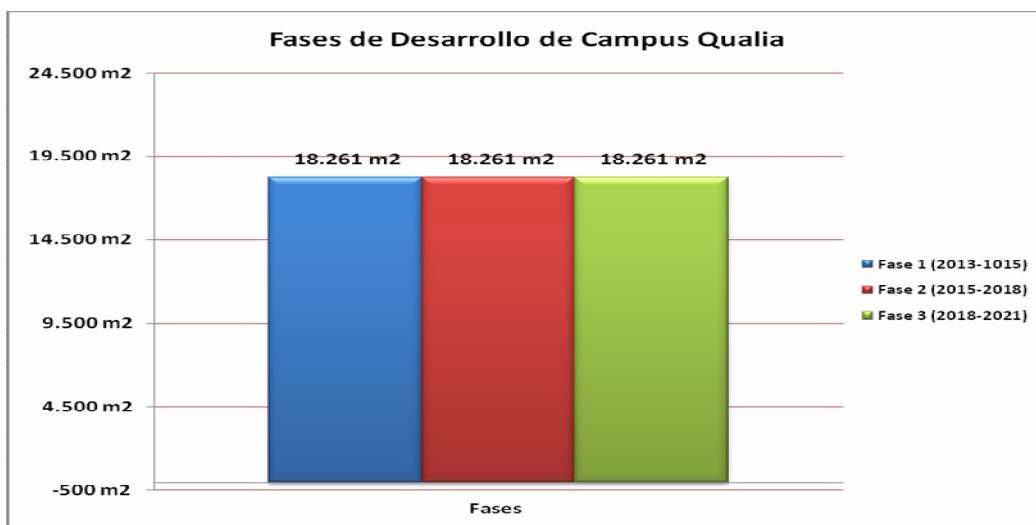
Es necesario señalar que el análisis de inversión por tipología se ha estimado en base a un precio medio de promoción que incluye además del coste de construcción por cada m² todos los costes restantes, esta es una fórmula que se utiliza de forma habitual en este tipo de análisis con el fin de que una vez calculado el total de la inversión poder distribuirla posteriormente en base a los m² construidos de cada una de las tipologías de edificios prevista al no disponer, a fecha de hoy de un proyecto individual de cada tipología. Este valor se denomina **“Precio medio de Promoción” (PMP)**

²⁴ Los costes de construcción se han calculado estimando que las edificaciones se dejarán en bruto para que los operadores puedan finalizarlas según sus propias necesidades.

Este **PMP** incluye es **de 1.514,16 €/m² construido** e incluye las siguientes partidas de la promoción inmobiliaria:

1. Construcción Edificaciones
2. Licencias y Tasas
3. Honorarios y servicios profesionales
4. Otros gastos
5. Gastos Generales y Seguros
6. Gastos Financieros

Planificación de los m² de cada una de las Fases



Fuente: Elaboración propia

Como se citaba anteriormente se prevé que esta inversión de 82,9 Millones de € se ejecute por FASES (3) y por tanto se ha planificado un proceso de inversión gradual según el grado de ocupación del complejo y las demandas de los potenciales operadores e inversores especializados.

No obstante lo anterior hemos establecido un periodo de desarrollo del 100% del proyecto en 10 años, 3 años por fase.

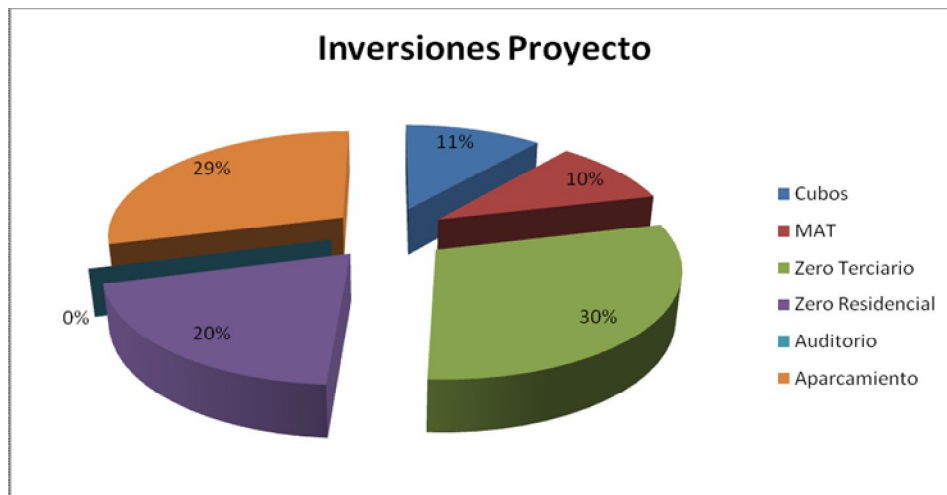
En cada una de las fases se prevé la siguiente inversión:

Inversión por Fase					
Tipología	m ² ct	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	6.066	3.062.637 €	3.062.637 €	3.062.637 €	9.187.911 €
MAT	5.517	2.785.455 €	2.785.455 €	2.785.455 €	8.356.365 €
Zero Terciario	16.320	8.239.736 €	8.239.736 €	8.239.736 €	24.719.208 €
Zero Terciario R	10.880	5.493.157 €	5.493.157 €	5.493.157 €	16.479.472 €
Aparcamiento	16.000	8.078.172 €	8.078.172 €	8.078.172 €	24.234.517 €
Total	54.783	27.659.158 €	27.659.158 €	27.659.158 €	82.977.473 €

Fuente: Elaboración propia

En términos de plannig del proyecto el desembolso de la inversión será necesario realizarlo durante el proceso de construcción de las edificaciones y antes de la explotación del mismo por parte de los inversores especializados u operadores. Desde el punto de vista del análisis del negocio, las inversiones serán consideradas como una inversión que no generara amortizaciones contables.

Inversiones en Campus QUALIA según la tipología de edificación.



Fuente: Elaboración propia

Ingresos del proyecto en la Etapa de Inversión

Los ingresos previstos por la venta del uso de los inmuebles construidos en Campus QUALIA Sitges ascienden a 92,3 Millones de €, aproximadamente unos 30,5 Millones de € por cada una de las 3 fases previstas.

Los ingresos se han estimado según el estudio de mercado de precios de venta de tipologías terciarias de la zona del Garraf realizado en Julio del 2010, en el proceso de realización del estudio se ha tomado muestras de los precios de venta de espacios y/o oficinas en el área de influencia, así como de formatos y superficies medias.

El estudio de mercado nos ha permitido realizar un profundo análisis de los precios y establecer su marco óptimo más efectivo para el presente análisis no obstante existen una serie de condicionantes que los podrían modificar como que no existe, ni está previsto desarrollar a corto o medio plazo, en la zona ningún parque de similares características, que se trata de un proyecto que tiene planificado un desarrollo por fases que lógicamente podrá afectar al precio de venta según la dinámica que tome el mercado inmobiliario nacional y local, la consolidación de otros equipamientos cercanos que están en fase de planificación en Sitges como la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS o el Centro de Empresas innovadoras.

También es importante desatacar que el propio desarrollo del Campus QUALIA Sitges es un factor que puede afectar a los precios de venta dado que una rápida consolidación del mismo permitiría un incremento gradual de los precios de venta y por tanto de la rentabilidad del proyecto o la inversa la dificultad en su implantación podría empujar los precios a la baja y afectar a la rentabilidad.

Para realizar el citado estudio de mercado se han analizado los precios de venta de **183 testigos** en las poblaciones más importantes del área de influencia, en un radio de 20 Km desde la ubicación del Campus QUALIA Sitges, que muestran el siguiente comportamiento:

Área- Población	PVP - €/m ² construido	Oferta Agosto 2010 (número de testigos)
Vilanova i la Geltrú	1.741 €	118
Les Roquetes	1.685 €	7
Sant Pere de Ribes	1.635 €	20
Sitges	3.543 €	38
Total		183

Fuente: Elaboración propia

Dado que el objetivo es establecer a fecha de hoy un análisis de rentabilidad económica lo más realista posible hemos asumido los precios de venta actuales de tipología terciaria y les hemos aplicado un gradual incremento, superior al IPC, para obtener un precio medio de venta inicial que da como resultado un ingreso superior a corto plazo pero que converge con el de mercado a medio –largo plazo.

No obstante es importante señalar que este precio medio es muy similar al que muestra el estudio de mercado de Sitges, población que tiene el precio de venta de superficie terciaria – comercial más elevado de la comarca del Garraf.

También hay que tener en consideración que al tratarse de una concesión administrativa el valor del proyecto va disminuyendo a medida que transcurren los años de concesión y por tanto hay que tener en consideración que el precio optimo será el que se de a partir del año 6º o 7º del proyecto donde ya se prevé que exista un conjunto de edificaciones y operadores que den valor al mismo.

Análisis de sensibilidad de los precios y cálculo de precio medio de venta

Previsión de Incremento de precios de venta de m ² terciario		
Año	PVP €/m ² terciario	% Incremento
Año 1	2.151 €	5%
Año 2	2.258 €	5%
Año 3	2.371 €	5%
Año 4	2.727 €	15%
Año 5	3.136 €	15%
Año 6	3.607 €	15%
Año 7	4.328 €	20%
Año 8	5.193 €	20%
Año 9	6.232 €	20%
Media precio 9 Años	3.556 €	

Fuente: Elaboración propia

En base a la información anterior se establece que los precios de venta del terciario son los que se detallan en el siguiente cuadro:

Tipología	Precio venta €/m ² útil
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	3.556.-€
MAT	2.845.-€
Zero Terciario	2.845.-€

Fuente: Elaboración propia

El precio de los Cubos de Innovación Cau Ferrats del siglo XXI es el precio máximo de mercado dada su singularidad y los precios de venta de los edificios MAT y Zero Terciario son el 80% de ese valor máximo que está en línea con los precios de mercado actuales de la zona.

Respecto al precio de las viviendas previstas en los edificios Zero Terciario R el precio de venta del uso aplicado es el de la vivienda de protección oficial (VPO) que establece la Generalitat de Catalunya en el régimen general.

El objetivo en referencia a esta tipología es desarrollar una vivienda similar a la de HPO pero de alta tecnología y con todos los medios para que residan los empresarios y artistas del Campus y que ofrezca a los inversores, que la incorporarán al mercado de alquiler dado que se trata de edificabilidad destinada a equipamientos y no puede ser vendida como techo residencial, lograr una rentabilidad optima al estar el precio de compra del uso por debajo del precio de venta del mercado libre y por tanto la rentabilidad del alquiler será superior a la media. El precio actual de VPO régimen general es de 1.940,48 €/ m² útil de vivienda.²⁵

Otra partida de ingresos significativa es la de las plazas de aparcamiento privadas, están previstas un total de 640 plazas que, como hemos mencionado anteriormente, se han asignado a los usos terciarios. Tras realizar el estudio de mercado de los aparcamientos de la zona se ha establecido un precio medio de venta del uso de 18.000.-€ /unidad.

En base a los precios de referencia mencionados la previsión de ingresos por la venta de las edificaciones del Campus QUALIA Sitges es la siguiente:

Previsión de Ingresos por ventas	Unidades (estimación)	€ Ingreso
Cubos de Innovación. Cau Ferrats del siglo XXI.	7 uts.	17.975.407,98 €
MAT	50 uts.	13.078.842,84 €
Zero Terciario	109 uts.	33.547.961,44 €
Zero Terciario R	121 uts.	16.240.324,92 €
Aparcamiento	640 uts.	11.520.000,00 €

²⁵ Departament de Medi Ambient i Habitatge- Generalitat de Catalunya – Precios HPO 2010

Gastos | | | | |----------------|--|-----------------| | Total Ingresos | | 92.362.537,19 € | |----------------|--|-----------------| del proyecto en la Etapa de Inversión

Los gastos de explotación de la promoción de los edificios se dividen en las siguientes partidas:

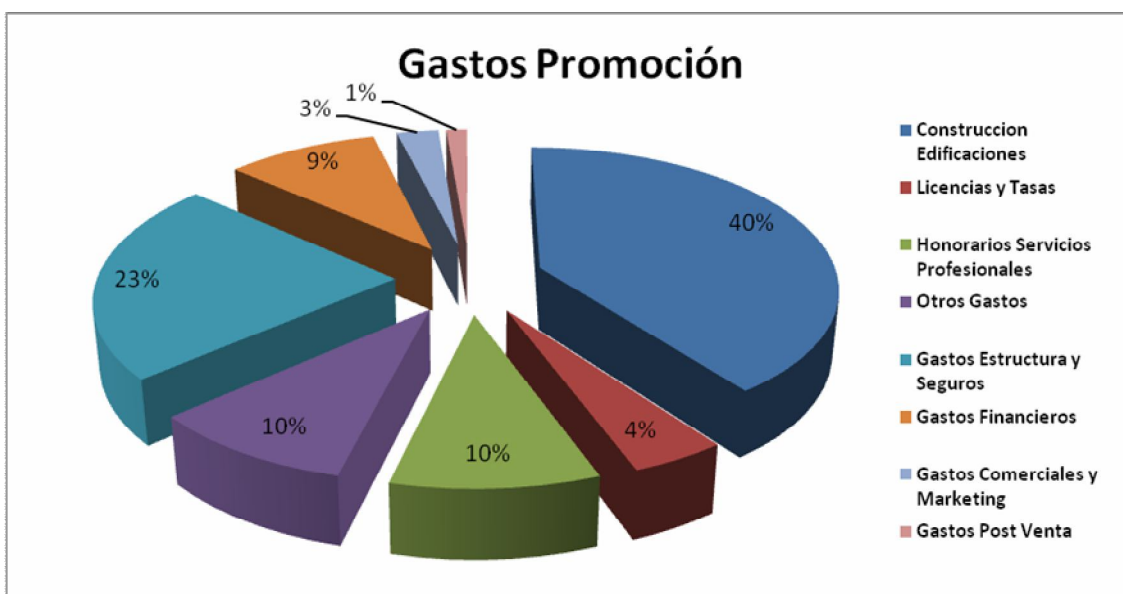
1. Licencias y Tasas
2. Honorarios y servicios profesionales
3. Otros gastos
4. Gastos Generales y Seguros
5. Gastos Financieros

De la inversión total de 82,9 Millones los gastos del proyecto, aquellos que no pertenecen a las partidas de construcción de edificaciones, suman 21,1 Millones de €, a continuación desglose de los importes.

Gastos de promoción	€	%
Licencias y Tasas	1.562.108 €	7%
Honorarios Servicios Profesionales	3.381.964 €	16%
Otros Gastos	3.408.258 €	16%
Gastos Estructura y Seguros	8.078.054 €	38%
Gastos Financieros	3.372.930 €	16%
Gastos Comerciales y Marketing	923.625 €	4%
Gastos Post Venta	461.813 €	2%
Total gastos	21.188.751 €	100%

Fuente: Elaboración propia

Gastos de la promoción, distribución por porcentajes.



Fuente: Elaboración propia

Previsión de Pérdidas y Ganancias Proyecto en la Etapa de Inversión

Para determinar la rentabilidad de la promoción inmobiliaria realizada por los inversores, y una vez identificadas las fuentes de Ingresos y Gastos, se ha calculado una cuenta de Pérdidas y Ganancias provisional del proyecto, global y por cada una de las fases. El Beneficio Antes de Impuestos (BAI) del proyecto de promoción es de 9,3 Millones de € y el BDI es de 7 Millones.

Tabla con el cuenta de P&G anualizada del proyecto:

Campus QUALIA Sitges										
Sitges	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Ingresos	9.236.254	15.393.756	6.157.502	12.315.005	12.315.005	6.157.502	15.393.756	12.315.005	3.078.751	92.362.537
Compras	5.531.832	8.297.747	13.829.579	5.531.832	8.297.747	13.829.579	5.531.832	8.297.747	13.829.579	82.977.473
Margen Bruto	3.704.422	7.096.009	-7.672.076	6.783.173	4.017.258	-7.672.076	9.861.925	4.017.258	10.750.828	9.385.064
% MB/V	0%	0%	0%	55%	33%	-125%	64%	33%	-349%	10%
Gastos Generales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	3.704.422	7.096.009	-7.672.076	6.783.173	4.017.258	-7.672.076	9.861.925	4.017.258	10.750.828	9.385.064
EBITDA	3.704.422	7.096.009	-7.672.076	6.783.173	4.017.258	-7.672.076	9.861.925	4.017.258	10.750.828	9.385.064
EBITDA pro-forma	0	0	-7.672.076	6.783.173	4.017.258	-7.672.076	9.861.925	4.017.258	10.750.828	9.385.064
Amortizaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	3.704.422	7.096.009	-7.672.076	6.783.173	4.017.258	-7.672.076	9.861.925	4.017.258	10.750.828	9.385.064
Gasto Financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Extraordinarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BAI	3.704.422	7.096.009	-7.672.076	6.783.173	4.017.258	-7.672.076	9.861.925	4.017.258	10.750.828	9.385.064
Impuestos	926.106	1.774.002	-1.918.019	1.695.793	1.004.314	-1.918.019	2.465.481	1.004.314	-2.687.707	2.346.266
Tasa Fiscal	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Bº Neto	2.778.317	5.322.007	-5.754.057	5.087.380	3.012.943	-5.754.057	7.396.444	3.012.943	-8.063.121	7.038.798

Fuente: Elaboración propia

Estructura de capital propio (FFPP) y financiación en la Etapa de Inversión

En la etapa de inversión y para el desarrollo de la promoción se propone una estructura financiera que estaría formada por una parte de un capital propio, aportado por los inversores/ promotores y otra parte de financiación bancaria, mediante un préstamo promotor con un plazo de amortización vinculado al plazo de ejecución de cada una de las fases.

La estructura de capital propio y de financiación es la habitual para proyectos de estas características; un 30% de fondos propios y un 70% de financiación, porcentaje que puede variar según el número de

inversores que se incorporen al proyecto o según las condiciones de financiación que propongan las entidades bancarias.

La financiación hipotecaria necesaria para poder realizar el desarrollo del todo el proyecto asciende a 58 Millones de €, financiación que se va formalizando individualmente en cada una de las fases, el préstamo hipotecario medio por fase es de 19 Millones de €.

Estructura de FF PP y de financiación por fase, sin tener en consideración el IVA de la promoción.

FF PP y Financiación		Fase 1	Fase 2	Fase 3	Total
Inversión	Estructura FF PP + Financiación	27.659.158 €	27.659.158 €	27.659.158 €	82.977.473 €
FF PP	30%	8.297.747 €	8.297.747 €	8.297.747 €	24.893.242 €
Financiación	70%	19.361.410 €	19.361.410 €	19.361.410 €	58.084.231 €

Fuente: Elaboración propia

En base a las necesidades de capital propio (FFPP), calculadas en el análisis previo, que requiere la empresa promotora para poder acometer el proyecto se ha calculado un calendario de aportación de capital a la sociedad mediante ampliaciones de capital, préstamos participativos o instrumentos de similar naturaleza.

El calendario de aportaciones también contempla los importes presupuestados en las fases de desarrollo del Máster Plan y proceso de Captación de Inversores para el proyecto:

Planning aportación fondos sociedad promotora		
Fase	Calendario	€
Fase 1 Desarrollo	Año 2013	8.297.747 €
Fase 2 Desarrollo	Año 2017	8.297.747 €
Fase 3 Desarrollo	Año 2020	8.297.747 €
Total		24.893.242 €

Fuente: Elaboración propia.

La financiación prevista mediante préstamo hipotecario promotor tendrá un coste financiero, a un tipo del 6%, de 3,3 Millones de € en total, que desglosada por cada una de las fases, resultan los importes que se detallan a continuación:

Fase	Coste Financiero por Fase
Fase 1	1.229.446 €
Fase 2	1.028.872 €
Fase 3	1.114.611 €
Total	3.372.930 €

Fuente: Elaboración propia

Si agregamos el IVA de la promoción el resumen de origen y aplicación de fondos varía respecto a las necesidades de capital estimadas previamente y resulta que las necesidades de FF PP aumentan hasta los 31,9 Millones de euros.

No se ha tenido en consideración el impacto del IVA de las ventas al no tener la certeza de que se produzcan en los plazos previstos en el análisis así como del impacto que pueden tener otros aspectos fiscales que harán variar estos importes, finalmente ante esta incertidumbre se ha optado por el principio de prudencia y se ha estimado el escenario más gravoso para el inversor.

Por lo que en el momento que se produzcan estas ventas se producirá un ajuste del IVA final que debe liquidar la sociedad y se modificarán el importe de FF PP necesarios.

Origen Recursos		
		Fuentes de financiación
Préstamo Hipotecario	70%	58.084.231 €
Aplicación Recursos		
Promoción+ Urbanización		82.977.473 €
IVA Promoción + Urbanización		6.638.198 €
TOTAL Promoción con IVA		89.615.671 €
Saldo	-	31.531.440 €
FF PP		
FF PP Necesarios	-	31.531.440 €

En conclusión según los datos del cuadro anterior los Fondo Propios (FFPP) que han de aportar los accionistas para el desarrollo del **Campus QUALIA Sitges** ascienden a 31,5 M € que se deben desembolsar durante el periodo de promoción de cada una de las tres fases.

Análisis de rentabilidad del proyecto - TIR y VAN en la Etapa de Inversión

El objetivo del análisis de rentabilidad es poder contar con información acerca de cuál es el retorno de la inversión en base al capital neto invertido por los inversores de la promoción. Este rendimiento de los accionistas de la sociedad promotora se expresa a través de la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Para ello se ha calculado el Flujo de Fondos derivados de la explotación (EBITDA) de cada una de las actividades previstos.

En este proyecto se prevé una inversión total de 82,9 Millones de euros, sobre esta inversión, como indicábamos, se ha calculado la Tasa Interna de Retorno y el Valor Actual Neto. El cálculo de la Tasa Interna de Retorno (TIR) se basa en calcular la tasa de descuento a la que el valor presente neto de todos los flujos de caja a lo largo de la vida del proyecto es igual a cero.

Igualmente se ha realizado un cálculo del Valor Neto Actualizado (VAN) con un WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)²⁶ del 8%, que da como resultado un valor actual neto de 4,9 Millones de €.

²⁶ El WACC (Weighted Average Cost of Capital) se denomina en ocasiones en español Promedio Ponderado del Costo de Capital o Coste Medio Ponderado de Capital (CMPC), aunque el uso más extendido es con las siglas originales en inglés WACC. Se trata de la tasa de descuento que debe utilizarse para descontar los flujos de fondos operativos para valorar una empresa utilizando el descuento de flujos de fondos, en el *enterprise approach*. El "CPPC" muestra el valor que crean las corporaciones para los accionistas (rentabilidad del capital invertido). Este valor o rentabilidad está por encima del costo de ese capital y sirve para agregar valor cuando se emprenden ciertas inversiones, estrategias, etc.

Para el cálculo de la TIR ello se ha ajustado la P&G y se ha preparado un análisis de la evolución del Cash Flow.

La TIR prevista de la totalidad de la inversión del proyecto a 20 años es:

Escenario	TIR
Campus QUALIA Sitges	11,7%

El VAN resultante del proyecto a 20 años es:

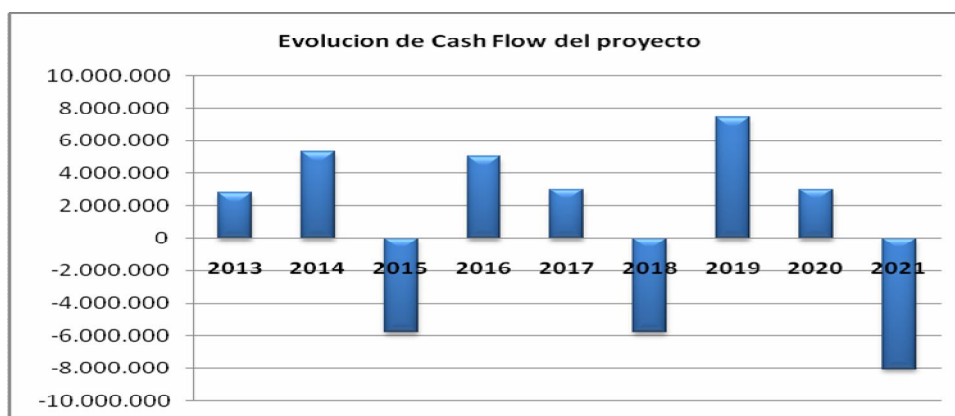
Escenario	Inversión prevista	VAN - 20 Años
Campus QUALIA Sitges	82,9 Millones €	4,9 Millones €

Evolución del Cash Flow del proyecto en la Etapa de Inversión

A continuación se detalla la evolución del cash flow acumulado del proyecto desde el año 2013 hasta el año 2021, como se podrá apreciar en el análisis adjunto no se produce ningún tipo de tensión de tesorería dado que la diferencia entre la formalización de las ventas previstas y los costes de construcción está muy ajustada..

La evolución del proyecto y el cash flow viene establecida por la formalización de las ventas a los inversores que se irán produciendo en función de que se finalicen y entreguen los inmuebles que posteriormente arrendarán a los operadores. El cash flow en cada tiene un comportamiento diferente en cada fase de ejecución y por tanto la previsión de recuperación activa del capital invertido se producirá en el momento que se genera suficiente caja para atender los retornos a los inversores del proyecto.

En la siguiente grafica se muestra la evolución del cash flow anual.



Fuente: Elaboración propia

Rentabilidad de los inversores especializados en negocio patrimonial

Con el objetivo de conocer si el modelo de negocio de los inversores es viable hemos analizado la rentabilidad que conseguiría un inversor especializado en patrimonio, que ha adquirido las edificaciones construidas por los inversores para arrendar el uso de las mismas a operadores diversos.

Se ha establecido para el análisis un plazo de 20 años de explotación, para de esta forma calcular si la rentabilidad final se encuentra dentro de los parámetros de mercado, *yields*, que actualmente están buscando inversores de estas características.

Rentabilidad Campus QUALIA Sitges	
TIR Año 20	6,2%
TIR Media /Mercado alquiler ²⁷	5,3%
Diferencia	+16,6%

La rentabilidad media que conseguiría un inversor con el arrendamiento del uso de los edificios de Campus QUALIA Sitges sería un 16% superior a la media del mercado, en función de los valores del 2009.

12. Impacto Económico y Social del proyecto: contexto

Contexto territorial

El municipio de Sitges está situado en la comarca del Garraf, dentro de la provincia de Barcelona con una población ligeramente superior a los 27.000 habitantes.²⁸

Sobre una superficie de 184 kilómetros cuadrados de toda la comarca del Garraf, Sitges ocupa una extensión de 43,7 kilómetros cuadrados. De los 26 kilómetros de costa de la comarca, la gran mayoría, 17, corresponden a Sitges.

Las comunicaciones desde Sitges son rápidas por autopista con Barcelona y Tarragona, con acceso a la C-32 a 3 km y con la AP-7 a 14 km, a través de Vilafranca del Penedés. La comarcal C-31, que une por carretera convencional Barcelona y Tarragona, se encuentra junto a la salida de la población. Los transportes públicos conectan con todas las poblaciones de los alrededores, ya sea en autobús o ferrocarril en algún caso, con paradas dentro de la población y con destinos a Barcelona, el Aeropuerto del Prat, Vilanova y la Geltrú, el Hospital de Sant Camil, y a Sant Pere de Ribes.

Contexto demográfico

El gran crecimiento demográfico de Sitges se ha dado a partir de los años 50 y 60 a causa del crecimiento de la industria turística y el posicionamiento de la población como uno de los destinos

²⁷ Idealista.com, año 2009.

²⁸ Censo Población de Sitges 2009

turísticos de referencia del Mediterráneo. En el año 1992, con la apertura de la autopista Pau Casals, se facilitó la conexión directa con la ciudad de Barcelona y el aeropuerto, hecho que provocó un incremento significativo de la población residente.

Desde entonces, el ritmo de crecimiento de Sitges se ha mantenido gracias a otros factores, como el crecimiento del sector de la construcción, las segundas residencias y estar en el área de Influencia de la ciudad de Barcelona. En el año 1996 el municipio contaba con 16.801 habitantes, que se convirtieron en 26.225 en el año 2008 hasta llegar, a principios del 2009, a la cifra de 27.000 habitantes, un incremento de más del 60% en únicamente 18 años.

Evolución de la población de Sitges desde el año 1.981.

	1981	1986	1991	1996	2001	2005	2008	Dif. 81-08
Canyelles	565	597	730	1.291	2.158	3.127	3.783	569,6%
Cubelles	2.214	2.458	3.149	4.175	7.326	10.617	12.773	476,9%
Olivella	111	200	401	954	1.453	2.179	2.842	2.460,4%
Sant Pere de Ribes	10.517	11.695	13.662	18.695	23.134	26.108	27.509	161,6%
Sitges	11.844	11.889	13.109	16.801	19.893	24.470	26.225	121,4%
Vilanova i la Geltrú	43.833	44.977	45.864	47.979	54.230	61.427	63.196	44,2%
Garraf	69.084	71.816	76.915	89.895	108.194	127.928	136.328	97,3%

Fuente: Idescat

Población de las ciudades, con mayor número de habitantes, próximas a Sitges (año 2009).

Municipio	Total
Sitges	27.070
Sant Pere de Ribes	28.066
Vilanova y la Geltrú	64.905

Fuente: Elaboración Propia

A continuación se presenta una caracterización de los parámetros demográficos de Sitges, donde podemos apreciar un importante porcentaje de personas que están en el entorno de los 25 - 49 años, lo que nos muestra una población relativamente joven y en una dinámica de creación de nuevos hogares a medio y largo plazo, especialmente aquellos que están entre 25 y 39 años, que son, tanto en hombre como mujeres, los más numerosos.

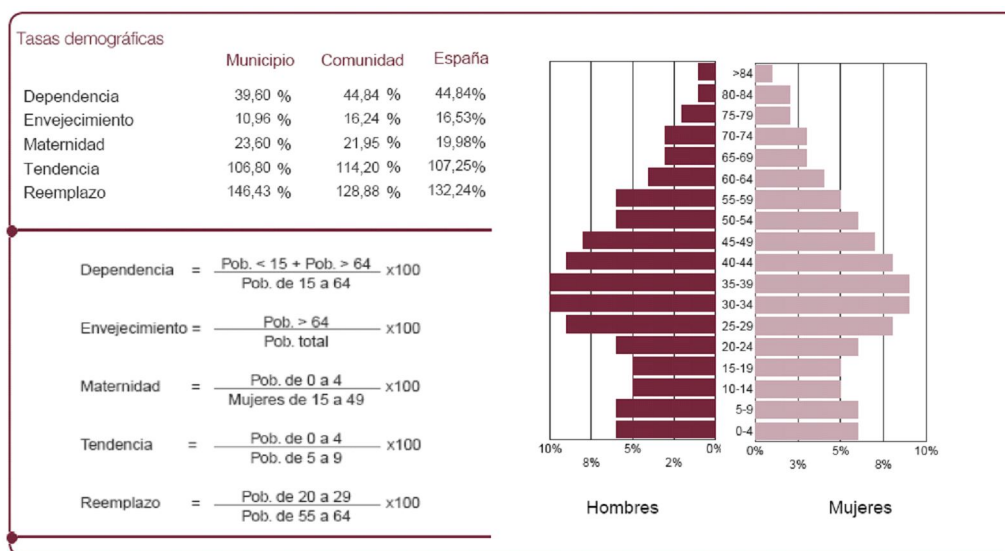
Porcentaje de población entre 25 y 39 años en los municipios del Garraf

Población Censo 2009			
Municipio	Total	25-39 Años	%
Sitges	27.070	6.945	25,66%
Sant Pere de Ribes	28.066	7.913	28,19%
Vilafranca del Penedés	37.364	10.523	28,16%
Vilanova y la Geltrú	64.905	16.420	25,30%
Total potencial	157.405		26,56%

Fuente: Elaboración Propia

Tanto Sitges como las poblaciones vecinas de Sant Pere de Ribes y Vilanova i la Geltrú son áreas con población más joven que la media de Cataluña y España, con tasa de maternidad superior y tasa de envejecimiento inferior a las de su entorno.

Pirámide de población de la comarca del Garraf



Fuente: CECA

Contexto Económico

El municipio se caracteriza por una actividad relevante, casi preponderante, del sector servicios que significa más del 75%²⁹ de la población activa; esto es debido al hecho de ser una de las ciudades turísticas más importantes de Catalunya y con una posición de referencia entre la oferta del Mediterráneo y también debido a la proximidad de Barcelona,, que se encuentra a menos de 40 Km por autopista. El resto de la población activa se dedica a la industria y a la construcción con un 14,1% y un 10,7% respectivamente, siendo prácticamente marginal la población dedicada a la agricultura.

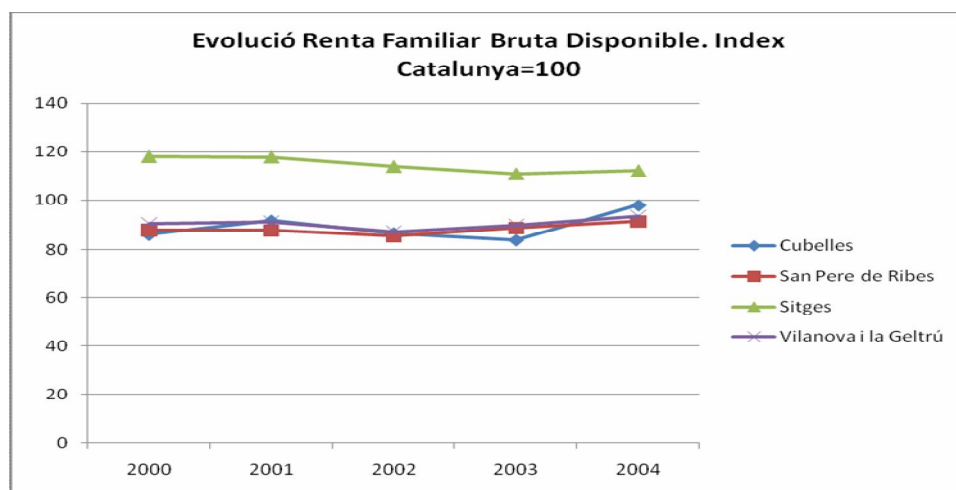
En la última década el municipio ha experimentado un fuerte crecimiento del mercado inmobiliario, en paralelo al experimentado en el global del país, con elevados índices de construcción de vivienda, especialmente para primera pero también para segunda residencia.

No existe en la zona actividad industrial de gran formato reseñable y el turismo concentra el mayor número de empresas y trabajadores del sector servicios, aproximadamente el 95%.³⁰

²⁹ Datos de % de sectores económicos - Idescat 2006

³⁰ Datos Promoción Económica Ajuntament de Sitges

Evolución de la RFBD i RFBD de Sitges



Fuente: Idescat

La actual tasa de paro de Sitges es del 8,5%³¹, la más reducida de la comarca del Garraf y muy alejada de la media de Catalunya (17,7% en Julio del 2.010).

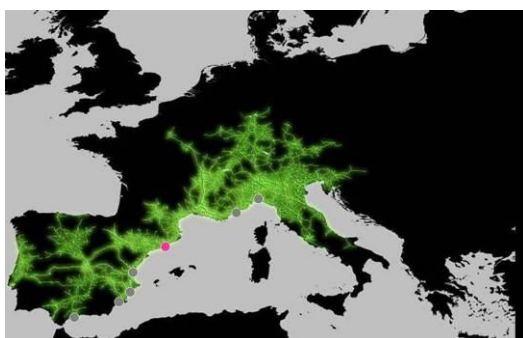
Tasas de paro en la comarca del Garraf (julio 2010)

Municipio	Desocupados	%
Canyelles	383	17,09
Cubelles	1.121	14,87
Olivella	257	13,49
Sant Pere de Ribes	2.515	16,02
Sitges	1.290	8,56
Vilanova i La Geltrú	5.698	16,39
Total Comarca	11.264	14,59

Fuente: Mancomunitat Penedes - Garraf

Impacto de las infraestructuras

Otro dato destacable en el análisis de impacto económico es el desarrollo de nuevas infraestructuras

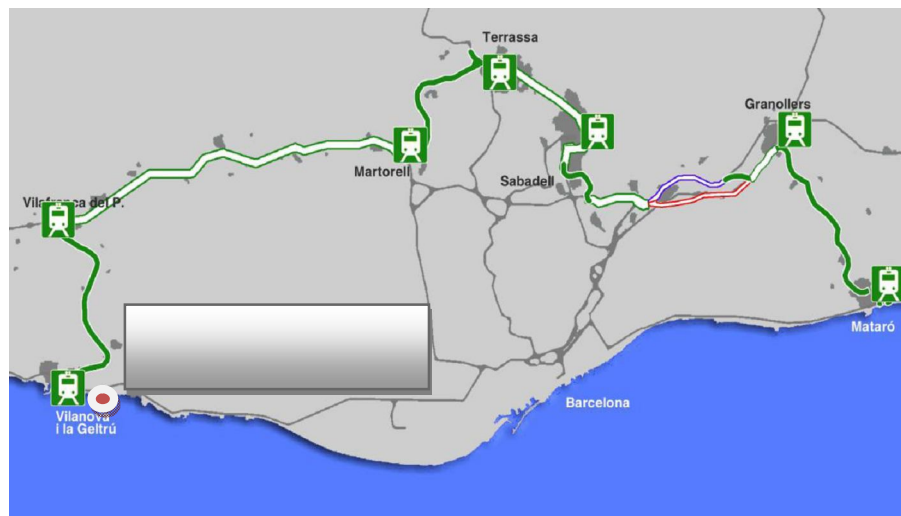


previstas, que incrementarán de forma importante el ya alto grado de movilidad comarcal y provincial, con conexiones al aeropuerto de Barcelona, el Puerto de Barcelona o el AVE en la misma ciudad o en el Camp de Tarragona y con importantes vías rápidas que conectan la comarca con el centro de Catalunya a través de la C-15, que está finalizando su conexión directa con Vilanova i la Geltrú o con Tarragona a través de la AP-7 o con la capital mediante la C-16.

³¹ Fuente: Mancomunitat Penedés-Garraf, Julio 2010

Pero si existe una infraestructura prevista que destaca y que puede tener un impacto significativo en la población de Sitges en particular y la comarca del Garraf en general es la construcción de la Línea Orbital Ferroviaria (LFO), que dispondrá de varias paradas en la comarca (Vilanova, Sant Pere de Ribes) y que permitirá que el ámbito de influencia se extienda más allá de la propia zona de actuación natural del proyecto y que se conecte con zonas de Catalunya que a fecha de hoy muestran un importante actividad económica como el Maresme, el Valles Occidental y Oriental o la misma Vilafranca del Penedés.

El siguiente mapa muestra los municipios y poblaciones a las que dará servicio la Línea Orbital Ferroviaria y que permitirá establecer una conexión rápida con todos ellos, mas de 1,5 millones de habitantes, facilitando la movilidad de las personas y la generación de actividad económica.



Fuente:

Generalitat de Catalunya, Departament Política Territorial i Obres Públiques

La siguiente tabla muestra las características principales de la LFO.

Términos municipales	Mataró, Argentona, la Roca del Vallès, Granollers, Montmeló, Parets del Vallès, Mollet del Vallès, Santa Perpètua de Mogoda, Barberà del Vallès, Sabadell, Terrassa, Martorell, Vilafranca del Penedès, la Granada, Subirats, Sant Sadurn d'A-noia, Gelida, Canyelles, Sant Pere de Ribes y Vilanova y la Geltrú
Comarcas conectadas	El Maresme, el Vallès Oriental, el Vallès Occidental, el Baix Llobregat, l'Alt Penedès y el Garraf
Estaciones de pasajeros	31
Nuevas estaciones de pasajeros	18
Intercambiadores (con RENFE y FGC)	11
Longitud	119 km
Nueva vía	68 km
Velocidad comercial	60 km/h
Tiempo de recorrido	115 min
Demanda primer año	8 millones de pasajeros
Demanda anual consolidada	16 millones de pasajeros
Situación del proyecto	En redacción el Plan director urbanístico
Inversión	1.227 MEUR

Fuente: Elaboración propia y Generalitat de Catalunya, Departament Política Territorial i Obres Públiques

La ventaja más efectiva de la futura línea Orbital Ferroviaria para Sitges viene dada por la ruptura de la radialidad o centralidad de la red ferroviaria actual ya que la nueva línea va a conectar otros municipios de la comarca del Alt Penedès, a destacar especialmente su capital, Vilafranca del Penedès, pero también Sant Sadurní d'Anoia y Gelida, situados entre la capital y Martorell, en una horquilla de unos 15 a 30 minutos, que a su vez ya están conectados actualmente por la red de cercanías de **RENFE** con Martorell, que es un polo de centralidad demográfica y económica junto con algunos de sus municipios vecinos como Sant Andreu de la Barca y Castellbisbal, estos van a quedar a una distancia en tiempo respecto a Sitges de unos 40-45 minutos. A su vez, la nueva línea va a conectar esta área con Terrassa y Sabadell en menos de 20 minutos.

13. Principales impactos económicos y sociales de Campus QUALIA Sitges

La generación de valor y riqueza económica asociada al Campus QUALIA Sitges es de gran alcance, y está relacionada, sobre todo, con la creación de nuevas actividades que no existen en la actualidad en el



territorio, en términos de atracción de talento artístico, creación de conocimiento, investigación y desarrollo (THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS , Campus QUALIA, Vivero de Empresas, creación de actividades económicas avanzadas, etc.), y con los efectos directos, indirectos e

inducidos por las inversiones, la creación de empleo y la generación de gasto y desarrollo de la actividad económica en el entorno local.

El Campus QUALIA Sitges surge como oportunidad de transformación económica territorial, con el objetivo de reforzar la economía local, actualmente basada casi exclusivamente en el turismo, con una elevada estacionalidad. Un proyecto que responde a una voluntad de posicionarse como una de las poblaciones de mayor solidez económica y social del arco mediterráneo, combinando una exitosa industria turística con el despliegue de un nuevo tejido empresarial fundamentado en el arte, la educación, la creatividad, la innovación y las nuevas tecnología mediante el desarrollo de un conjunto de equipamientos e instalaciones que permitan a las personas y empresas de estos sectores empresariales desplegar su talento y generar crecimiento económico.

Su localización es idónea por el hecho de ostentar una posición estratégica en la comarca, por su cercanía a la ciudad de Barcelona con una red de conexiones por carretera y tren con todo el país y una posición de privilegio respecto al aeropuerto y el puerto de Barcelona.

En relación con el proyecto QUALIA, será necesario estimar el impacto del mismo en el municipio a lo largo de su construcción, y también a lo largo de su fase de operación.

Impacto del Campus QUALIA a lo largo de su fase de construcción

Como se refleja en el Estudio de Viabilidad del Proyecto QUALIA, la inversión prevista en el Campus QUALIA es de 82 millones de euros. Esta inversión implica todo el esfuerzo necesario para que los edificios, instalaciones e infraestructuras se desarrollen, a lo largo de los próximos 10 años, para poner el proyecto a velocidad de crucero.

Según ratios comunes del sector, el 75% de esta cantidad será empleada directamente en la construcción y desarrollo de las infraestructuras y equipamientos del proyecto.

Y, de cara a la estimación del impacto directo e indirecto de la construcción, en función de ratios históricos del sector, se estima que un 55,4% de la cantidad resultante se puede estimar como relacionada con el impacto directo, pues tiene que ver con actividades relacionadas directamente con la actividad necesaria para construir, y un 46,6% se ha de relacionar con el impacto indirecto, pues está destinada a la compra de materiales, servicios, etc., con la finalidad de poder llevar a cabo las tareas necesarias³².

Estimación de los importes de impacto directo e indirecto generados por la construcción

	Porcentaje	Importe
Inversión		82.000.000
Construcción sobre total inversión	75,0%	61.500.000
Actividad directa construcción	55,4%	34.071.000
Actividad indirecta construcción	44,6%	27.429.000

Fuente: elaboración propia a partir de ratios del sector y la matriz Input-Output Catalunya 2005

Cálculo del impacto directo de la construcción

Sobre los ingresos directos, los gastos de personal se estiman en el 31%³³

Sobre el importe de gastos de personal, en media los sueldos brutos se estiman en un 73%, y las cotizaciones sociales, en un 27%.

Los sueldos brutos generan unos impuestos relacionados con el IRPF del 8,2% del importe bruto, y una Seguridad Social a cargo del trabajador, del 6,4%.

Fiscalidad de los ingresos directos de la fase de construcción

Ingresos Directos		
Directo		34.071.000
Gastos personal	31,0%	10.562.010
Sueldos brutos	73,0%	7.710.267

³² De acuerdo a la matriz input-Output de Catalunya, actualización 2005

³³ Ratio para proyectos de similares características y volumen de inversión

Cotizaciones sociales	27,0%	2.851.743
IRPF	8,2%	632.242
Seguridad Social Trabajador	6,4%	493.457

Fuente: elaboración propia a partir de ratios del sector

De esta forma, se puede afirmar que la construcción del Campus QUALIA generará de forma directa unos salarios brutos de 7,7 millones de euros, 3,3 millones de euros de cotizaciones a la Seguridad Social y 0,6 millones de euros de IRPF.

Por otra parte, en términos de empleo, y sobre la base del salario medio del sector de la construcción en Catalunya, el número de puestos de trabajo directos de la construcción del Campus QUALIA se estima **en 369**.

Número de puestos de trabajo directos generados por Campus QUALIA en la fase de construcción

	Empleo	
Puestos de trabajo		
Salario medio construcción Catalunya	28.617	369

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

Cálculo del impacto indirecto de la construcción

Para el cálculo del impacto indirecto de la construcción, es necesario, por una parte, tener en cuenta los impactos indirectos (compra materiales, proveedores, etc.) mencionados en la fase anterior, más el 25% restante de la inversión directa, que no se ha tenido en cuenta antes.

Por lo tanto, de forma indirecta se habla de unos ingresos de 47,9 millones de euros, que serán los que generen el impacto indirecto.

Estimación de la base de cálculo para el impacto indirecto

Impacto Indirecto		
Construcción	27.429.000	
Equipamientos y otros	20.500.000	
Total		47.929.000

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de inversión en el proyecto

Sobre este importe, es necesario estimar qué porcentaje se corresponde con los gastos de personal. Los sectores de construcción y de equipamientos y otros tienen diferentes ratios. En total, se estiman unos salarios para el impacto indirecto de 13,8 millones de euros.

Estimación de los gastos de personal para el impacto indirecto

Gastos personal			
Construcción	31,0%	8.502.990	
Equipamientos y otros	26,0%	5.330.000	
Total			13.832.990

Fuente: elaboración propia a partir de ratios del sector

A partir de los salarios totales, es necesario estimar qué porcentaje son salarios brutos. Se ha seleccionado el mismo ratio para los dos subsectores de actividad, lo que proporciona una cifra de 10,1 millones de euros de salarios brutos.

Estimación de los sueldos brutos para el impacto indirecto

Sueldos brutos			
Construcción	73,0%	6.207.183	
Equipamientos y otros	73,0%	3.890.900	
Total			10.098.083

Fuente: elaboración propia

En términos de cotizaciones a la Seguridad Social y a IRPF, se utilizan los mismos ratios que en el cálculo de los impactos directos. De esta forma, las cotizaciones a la Seguridad Social sumarán 4,4 millones de euros, y el IRPF, 0,8 millones de euros.

Estimación del impacto indirecto de las cotizaciones y el IRPF

Cotizaciones sociales			
Construcción	27,0%	2.295.807	
Equipamientos y otros	27,0%	1.439.100	
Total			3.734.907
IRPF			
Construcción	8,2%	508.989	
Equipamientos y otros	8,2%	319.054	
Total			828.043
Seguridad Social Trabajador			
Construcción	6,4%	397.260	
Equipamientos y otros	6,4%	249.018	
Total			646.277

Fuente: elaboración propia

Por último, en términos de empleo, y estimando un salario medio de 24.000 euros para las actividades de equipamientos y otros, se estima que el número de empleos indirectos creados por la actividad de construcción será **de 459**.

Número de puestos de trabajo indirectos

Empleo			
	Salario medio	Puestos de trabajo	Total
Salario medio construcción Catalunya	28.617	297	
Salario medio equipamientos y otros	24.000	162	
Total			459

Fuente: elaboración propia

Cálculo del impacto inducido de la construcción

Para el cálculo del impacto inducido es necesario estimar los salarios disponibles, tanto de la fase directa como indirecta, y analizar las pautas de gasto de los mismos, teniendo en cuenta la tasa de ahorro.

Sobre un total de 17,8 millones de sueldos brutos quedarían 15,2 millones de salarios disponibles, que descontando una tasa de ahorro del 17,5% en el año 2010³⁴, quedan disponibles para gastar 12,5 millones de euros.

Estimación de la renta disponible para el cálculo del impacto inducido

Ingresos inducidos		
Sueldos brutos		
Directos		7.710.267
Indirectos		10.098.083
Total		17.808.350
Cargas e impuestos		
SS Trabajador	6,4%	1.139.734
IRPF	8,2%	1.460.285
Total		2.600.019
Sueldos disponibles		15.208.331
Tasa ahorro	17,5%	2.661.458
Total dinero disponible para gastar	82,5%	12.546.873

Fuente: elaboración propia

En función de la distribución del gasto contemplada en la Encuesta de Presupuestos Familiares para Catalunya, la distribución de dicho gasto sería:

Distribución de los ingresos familiares disponibles por categoría de gasto

Distribución de los presupuestos familiares		
	Por.	Euros
Alimentos y bebidas no alcohólicas	14,16%	1.776.637
Bebidas alcohólicas, tabaco y narcóticos	1,62%	203.259
Artículos de vestir y calzado	5,97%	749.048
Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	30,23%	3.792.920

³⁴ FUNCAS, julio 2010

Mobiliario, equipamiento del hogar y gastos corrientes de conservación de la vivienda	4,59%	575.901
Salud	2,99%	375.152
Transportes	12,44%	1.560.831
Comunicaciones	2,89%	362.605
Ocio, espectáculos y cultura	7,23%	907.139
Enseñanza	1,26%	158.091
Hoteles, cafés y restaurantes	8,99%	1.127.964
Otros bienes y servicios	7,63%	957.326
Total	100,00%	12.546.873

Fuente: elaboración propia a partir de datos de la Encuesta de Presupuestos Familiares

Destacan, sobre todo, 3,8 millones de gasto en vivienda, agua, electricidad y otros, 1,8 millones de gasto en alimentos y bebidas, 1,6 millones en transporte, y 1,1 en hoteles, cafés y restaurantes.

Impacto del Campus QUALIA a lo largo de la fase de funcionamiento de las empresas

Generación de ocupación

La propia naturaleza del proyecto determina que éste capte recursos de las economías local, territorial y regional, aunque su ámbito físico se reduzca al entorno local. La influencia del Campus QUALIA Sitges se extiende a Barcelona, al Eje Barcelona – Tarragona y al conjunto de Catalunya.

El número de personas que estarán trabajando o residiendo, aunque sea de forma temporal, en la fase de funcionamiento, y también de aquellas que acudirán en calidad de turistas pero estarán vinculadas a los alumnos THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS o familiares y/o amigos de los trabajadores de las empresas presentes en el Campus QUALIA Sitges, provocarán un fuerte incremento de la población activa y de la actividad de los principales sectores económicos de Sitges.

Se estima que, a lo largo de la vida del Campus QUALIA se generará una población flotante anual de unas 5.300 personas, cuando el proyecto haya alcanzado su máximo desarrollo. Una parte importante de dicha población flotante provendrá de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS, y otra parte, de las personas y puestos de trabajo que se creen en el Campus QUALIA. En la tabla siguiente se muestran las estimaciones de estas magnitudes.

Estimación de la población flotante en el Campus QUALIA

Centro	Trabajadores	Alumnos
THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS	218	3.092
Campus QUALIA	2.002	-
Total	2.220	3.092

Fuente: elaboración propia y datos THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS

Por ello, se puede afirmar que el objetivo principal del proyecto es conseguir implantar un nodo de actividad innovadora y educativa en Sitges y generar suficiente masa crítica para crear más de **2.220**

puestos de trabajos directos entre la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS ³⁵ (218 en el año 2018 cuando alcanza su máxima ocupación) y unos 2.002 trabajadores³⁶ en el Campus QUALIA, relacionados con la implantación de organismos y empresas innovadoras en el momento en el que se hayan construido todos los edificios y estén totalmente ocupados, aproximadamente en el año 2.021.

Actividad económica e impacto de los puestos de trabajo creados en la economía local

Además de la generación de empleo se ha estimado el importe del gasto de las compras y bienes de servicios dentro de la economía local.

El gasto generado por los usuarios de las diferentes actividades empresariales presentes en el Campus QUALIA Sitges (residentes, turistas, trabajadores, empresas, etc.) supondrá un aumento en los ingresos en la economía de la zona, que irán a parar a las economías domésticas locales en forma de salarios.

Desde la perspectiva territorial, el mayor impacto del Campus QUALIA se generará sobre la economía comarcal y municipal, en comparación con la autonómica. Dentro de la comarca del Garraf las zonas que recibirán un mayor impacto serán la ciudad de Sitges y las poblaciones cercanas como Sant Pere de Ribes o Vilanova i la Geltrú, que disponen de polígonos industriales de reciente construcción que permitirán que las empresas auxiliares también se puedan instalar en la zona.

Es necesario apuntar que se realizarán importantes ahorros e ingresos fiscales para la ciudad de Sitges, entre los que hay que tener en cuenta los siguientes:

- Una parte de los trabajadores procederán del desempleo subsidiado, lo que se traducirá en un descenso del gasto en políticas de desempleo que realiza actualmente el Ajuntament de Sitges.
- El sector público incrementará, asimismo, sus ingresos por tasas e impuestos municipales.
- También se producirán ingresos procedentes del IVA y del Impuesto de Sociedades de las empresas presentes en el Campus QUALIA, así como un incremento de la recaudación del IVA vía consumo (por el gasto producido por los trabajadores y residentes) que beneficia indirectamente al municipio.

Teniendo en cuenta las hipótesis que se han utilizado para el cálculo de potencial de generación de empleo, y de acuerdo a los salarios medios estimados, los salarios podrían suponer, globalmente, una cifra cercana a los 50 millones de euros anuales en el horizonte de 10 años (2020), cuando el proyecto Campus QUALIA Sitges haya alcanzado su desarrollo pleno.

³⁵ Los datos referentes a la BIPA están extraídos de la presentación corporativa realizada por la propia institución y el Grupo Montcau al Ayuntamiento de Sitges.

³⁶ El dato se calcula en base a estudios de la empresa *Ecourbans* que asigna por trabajador una superficie de 11m² para espacios terciarios y/o oficinas.

Detalle de los salarios medio de Catalunya. 2006

	€	€	€
	Hombres	Mujeres	Ambos
De 16 a 19 años	10.451,48	7.563,86	9.092,36
De 20 a 29 años	17.254,64	14.667,50	16.035,14
De 30 a 39 años	23.170,53	18.500,73	21.056,08
De 40 a 49 años	27.892,99	18.595,13	24.023,56
De 50 a 59 años	30.363,76	17.794,60	25.564,45
60 +	27.670,85	15.025,84	23.598,02
Total	24.287,00	17.177,60	21.210,04

Fuente: Idescat

En base al salario medio de Catalunya y el salario medio de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS , podemos establecer el volumen de salarios anuales que generara el proyecto cuando esté en total operación. La cifra resultante se acerca a los 50 millones de euros anuales.

Estimación de salarios anuales generados por la actividad del Campus QUALIA y la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS

Centro	Trabajadores	Salario Medio €	Total Salarios €
THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS	218	33.384 €	7.277.712 €
Campus QUALIA	2.002	21.210 €	42.462.420 €
Total	2.220		49.740.132 €

Fuente: Elaboración propia

Es importante destacar que es probable que el salario medio de los trabajadores del Campus QUALIA sea superior a la media de Catalunya y que se aproximen más a los de la THE UNIVERSITY OF PERFORMING ARTS, por lo que el volumen de salarios podría crecer un 57% respecto a los 50 Millones que da como resultado la estimación efectuada.

Sobre la base de los parámetros utilizados en el análisis del impacto inducido en la fase de construcción, se puede estimar que estos salarios brutos generarán.

Estimación fiscalidad y salarios disponibles de los trabajadores en el Campus QUALIA y THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS

Distribución gasto familiar disponible		
Sueldos brutos		49.740.132
Cargas e impuestos		
SS Trabajador	6,4%	3.183.368
IRPF	8,2%	4.078.691
Total		7.262.059
Sueldos disponibles		42.478.073
Tasa ahorro	17,5%	7.433.663
Total dinero disponible para gastar	82,5%	35.044.410

Fuente: elaboración propia

Por lo tanto, habría unos salarios de 35 millones de euros disponibles anualmente para el gasto, cuya distribución sería la siguiente:

Distribución del gasto disponible sobre los salarios de los trabajadores en el Campus QUALIA y la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS

Distribución de los presupuestos familiares		
	Por.	Euros
Alimentos y bebidas no alcohólicas	14,16%	4.962.288
Bebidas alcohólicas, tabaco y narcóticos	1,62%	567.719
Artículos de vestir y calzado	5,97%	2.092.151
Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	30,23%	10.593.925
Mobiliario, equipamiento del hogar y gastos corrientes de conservación de la vivienda	4,59%	1.608.538
Salud	2,99%	1.047.828
Transportes	12,44%	4.359.525
Comunicaciones	2,89%	1.012.783
Ocio, espectáculos y cultura	7,23%	2.533.711
Enseñanza	1,26%	441.560
Hoteles, cafés y restaurantes	8,99%	3.150.492
Otros bienes y servicios	7,63%	2.673.888
Total	100,00%	35.044.410

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

Impacto económico sobre la actividad comercial de Sitges

Con el objetivo de analizar el impacto que supondrá el Campus QUALIA sobre la actividad comercial de la población de Sitges se ha realizado un estudio de gravitación comercial en función de la ubicación del proyecto, para complementar el análisis efectuado en el apartado anterior.

El estudio de gravitación comercial según la metodología utilizada por el equipo redactor del informe establece que el área objeto de estudio, municipio de Sitges, se encuentra dentro de la subárea de gravitación comercial de Vilanova y la Geltrú, junto con los siguientes municipios más importantes, Sant Pere de Ribes, Canyelles, Castellet y la Gornal, Cubelles y Cunit; la población total residente en la subárea de gravitación comercial es de 151.200 personas.³⁷

³⁷ Anuario de La Caixa 2009

Según el anuario de La Caixa del año 2009, utilizado como fuente para la realización del estudio de gravitación comercial, podemos establecer que el consumo en alimentación y no alimentación de la zona de influencia es el siguiente:

Población	Habitantes	Gasto medio anual	Total	%
Vilanova i la Geltrú	64.905	4.281,00 €	277.858.305 €	43%
Canyelles	4.005	4.281,00 €	17.145.405 €	3%
Castellet i la Gornal	2.181	4.281,00 €	9.336.861 €	1%
Cubelles	13.243	4.281,00 €	56.693.283 €	9%
Cunit	11.730	4.281,00 €	50.216.130 €	8%
Sant Pere de Ribes	28.066	4.281,00 €	120.150.546 €	19%
Sitges	27.070	4.281,00 €	115.886.670 €	18%
Total	151.200		647.287.200 €	100%

Fuente: Elaboración Propia

Como muestra el cuadro anterior el consumo anual en alimentación y no alimentación en la población de Sitges ha sido de casi 116 Millones de € en total, una media de 4.281.-€ por habitante.

De acuerdo a la estimación de gasto por persona y año que realiza el *Anuario Económico de La Caixa* del año 2009, en el área de influencia de Sitges el gasto se distribuye en 2.310 € en alimentación y 1.971 € en no alimentación por persona y año. El gasto de la zona comercial de Sitges representa el 18% del total de gasto de la subzona.

Por tanto si la población flotante estimada en el Campus QUALIA es de 5.312, personas procederemos a multiplicar esta cifra por el gasto medio anual de la población, 4.281.-€, con un factor corrector del 25%, dado que la totalidad del consumo es posible que no se realice en la misma población de Sitges. De esta forma se obtendrá una estimación del incremento de consumo que se dará, en términos anuales, cuando el proyecto esté plenamente operativo.

Estimación incremento de consumo anual provocado por el Campus QUALIA

Incremento Población flotante	Gasto €/habitante (75% del total)	Total Consumo Población Flotante/año	Consumo Total Sitges 2009	Incremento previsto
5.312	3.211 €	17.055.504 €	115.886.670 €	14,7%

Fuente: Elaboración propia

Por tanto el impacto económico de QUALIA Sitges sobre el comercio de alimentación y no alimentación de la población es superior a los 17 Millones de € anuales, un incremento respecto al consumo del año 2009 de un 14,7%.

En el apartado de estimación de impacto económico de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en Campus QUALIA, respecto a los sectores económicos del ocio y el turismo, muestra que de este consumo de 17 Millones anuales un 62%, más de 7.9 Millones de €, corresponderá a los 3.092 universitarios que estudiarán en el centro en el año 2021.

Los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS representarán el 58% de la población flotante y su gasto medio anual en los sectores del comercio alimentación y no alimentación (en un periodo de siete meses) es de 2.585 €/año, será un 19% menor que la media de consumo de Catalunya tomada como valor de referencia en el análisis, 3.211 €/año.

Impacto sobre el mercado de la vivienda

Lógicamente este incremento de habitantes que trabajarán y estudiarán en Sitges tendrá su incidencia sobre el mercado de la vivienda, tanto de alquiler como de compra.

Está prevista la construcción de una residencia de estudiantes de 400 plazas en el proyecto de la THE UNIVERSITY OF PERFORMING ARTS, y en el Campus QUALIA está previsto generar alojamiento para unas 400 personas, de las 5.300 estimadas de población flotante. Es evidente que este número no es suficiente para cubrir la totalidad de la demanda y por tanto es posible que estos residentes temporales busquen alojamiento, de corto, medio y largo plazo, en la propia población y en viviendas que actualmente están desocupadas o de nueva construcción.

Según la Generalitat de Catalunya la media de habitantes por vivienda es de 2,75 en el año 2010, como se puede apreciar en el cuadro siguiente, con la previsión que disminuya hasta los 2,66 habitantes por vivienda en el año 2015.

Dimensión media por hogar para el total de Catalunya

Año	Número de hogares	Dimensión media por hogar
2015	1.971.813	2,66
2014	1.946.316	2,68
2013	1.920.735	2,7
2012	1.895.070	2,71
2011	1.869.321	2,73
2010	1.843.487	2,75
2009	1.817.570	2,76
2008	1.791.568	2,78
2007	1.765.483	2,78
2006	1.739.313	2,79
2005	1.713.059	2,79
2004	1.686.722	2,78
2003	1.660.300	2,77
2002	1.633.794	2,76

Fuente: Idescat

Teniendo en cuenta que haya alojamiento para unas 800 personas, y dado que una parte importante de dicha población será de estudiantes, se puede estimar una ocupación media por vivienda de 4 personas.

En función del porcentaje de esa población que resida efectivamente en Sitges, las necesidades de vivienda se sitúan entre las 450 a las 1.100, tal como se observa en la hoja siguiente.

Cuadro necesidad vivienda según % de población flotante residente potencial.

% de Población Flotante Residente	Necesidad de vivienda (unidades)
40%	451
50%	564
60%	677
70%	790
80%	902
90%	1015
100%	1128

Fuente: elaboración propia

Impacto sobre el sector del ocio y el turismo

Otro objetivo importante del presente *Estudio de Impacto Económico* es la cuantificación del impacto económico directo que se generara en los sectores del ocio, la restauración y el turismo como consecuencia de la presencia de los trabajadores del Campus QUALIA y los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en Sitges.

Hemos centrado el análisis en el impacto de los trabajadores de Campus QUALIA y de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en el sector económico del ocio y la restauración y el impacto en el sector turístico derivado de las visitas de los amigos y familiares de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS .

Es evidente, también que la presencia de más de 2.200 trabajadores y decenas de empresas generara un impacto significativo en la industria turística de Sitges por la generación de viajes de negocio, que a fecha de hoy tienen un impacto menor en el turismo, y el impacto de las visitas de los familiares de los trabajadores foráneos, pero que a fecha de hoy nos es posible cuantificar.

Este estudio de impacto económico del turismo se lleva a cabo para determinar los efectos de la actividad turística, en los ingresos, en el bienestar y en el empleo de los residentes en la zona geográfica del municipio de Sitges. El análisis tiene que distinguir entre tres tipos de efectos económicos: **impactos directos, indirectos e inducidos** (Stynes, 1997).

Por lo que respecta al estudio relacionado con el impacto de Campus QUALIA en el sector del turismo y el ocio nos hemos centrado en los **impactos directos**, es decir, los que ocurren como una consecuencia directa de la actividad en el área de estudio.

Dentro de los gastos no se han considerado el importe de las matriculas de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS sino únicamente el gasto relacionado con los servicios y bienes consumidos por los trabajadores y estudiantes en los sectores del ocio, la restauración y el turismo del propio municipio de Sitges.

Para poder establecer los impactos económicos directos en estos sectores estratégicos de la economía local hemos realizado los siguientes análisis:

1. **Cálculo del impacto económico provocado por el gasto realizado por los empleados de Campus QUALIA en los sectores del ocio y la restauración de Sitges.**
2. **Cálculo del impacto económico provocado por el gasto anual de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en los sectores del ocio y el turismo de Sitges.**
3. **Cálculo del Impacto económico provocado por la visita de familiares y amigos de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en el sector turístico de Sitges.**

Cálculo del impacto económico provocado por el gasto realizado por los empleados de Campus QUALIA en los sectores del ocio y la restauración de Sitges.

Como hemos establecido en el apartado de análisis del impacto económico de los puestos de trabajo generados por las empresas ubicadas en Campus QUALIA el total de salarios brutos que dispondrán los trabajadores para gastar en el municipio de Sitges ascienden a 49 Millones de €

Estimación de salarios anuales generados por la actividad del Campus QUALIA y la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS.

Centro	Trabajadores	Salario Medio €	Total Salarios €
THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS	218	33.384 €	7.277.712 €
Campus QUALIA	2.002	21.210 €	42.462.420 €
Total	2.220		49.740.132 €

Fuente: Elaboración propia

De la misma manera sobre la base de los parámetros utilizados en el análisis del impacto inducido en la fase de construcción, se puede estimar que estos salarios brutos generarán.

Estimación fiscalidad y salarios disponibles de los trabajadores en el Campus QUALIA y THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS

Distribución gasto familiar disponible		
Sueldos brutos		49.740.132
Cargas e impuestos		
SS Trabajador	6,4%	3.183.368
IRPF	8,2%	4.078.691
Total		7.262.059
Sueldos disponibles		42.478.073

Tasa ahorro	17,5%	7.433.663
Total dinero disponible para gastar	82,5%	35.044.410

Fuente: elaboración propia

Por lo tanto, habría unos salarios de 35 millones de euros disponibles anualmente para el gasto, cuya distribución sería la siguiente:

Distribución del gasto disponible sobre los salarios de los trabajadores en el Campus QUALIA y la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS

Distribución de los presupuestos familiares		
	Por.	Euros
Alimentos y bebidas no alcohólicas	14,16%	4.962.288
Bebidas alcohólicas, tabaco y narcóticos	1,62%	567.719
Artículos de vestir y calzado	5,97%	2.092.151
Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	30,23%	10.593.925
Mobiliario, equipamiento del hogar y gastos corrientes de conservación de la vivienda	4,59%	1.608.538
Salud	2,99%	1.047.828
Transportes	12,44%	4.359.525
Comunicaciones	2,89%	1.012.783
Ocio, espectáculos y cultura	7,23%	2.533.711
Enseñanza	1,26%	441.560
Hoteles, cafés y restaurantes	8,99%	3.150.492
Otros bienes y servicios	7,63%	2.673.888
Total	100,00%	35.044.410

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE

En base a la distribución de los salarios netos de los trabajadores de QUALIA Sitges realizada en el cuadro anterior establecemos que de este salario neto anual **más de un 16%** se destinaría a las partidas de **ocio, espectáculo, cultura, hoteles, cafés y restaurantes**.

Este 16% de los salarios netos supone un importe de 5,6 Millones de euros y si a este importe le aplicamos el factor corrector del 25% que resta el gasto que se realiza fuera del municipio, nos daría como resultado que los trabajadores de QUALIA Sitges tendrían un impacto económico en los sectores del ocio y la restauración de Sitges superior a los **4,2 Millones de euros anuales**, en el momento que el Campus QUALIA estuviese a pleno rendimiento.

Cálculo del impacto económico provocado por el gasto de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en los sectores del ocio y el turismo de Sitges.

En este apartado del cálculo de impacto económico evaluamos el gasto realizado por parte de los estudiantes de la universidad de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en los sectores de la restauración y el ocio del municipio.

Para calcular el gasto realizado por los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en los sectores de la restauración y el ocio de Sitges hemos utilizado la metodología aplicada en los estudios realizados en Universidad de Santiago de Compostela (Estudio USC) para evaluar el impacto de los estudiantes Erasmus³⁸ en la economía local, del año 2009, y el estudio de Barcelona realizado por parte del *Observatori Universitari de Barcelona*³⁹ en relación con la presencia de estudiantes de fuera de Barcelona en las universidades de la capital en el año 2007 y su impacto en la economía local, específicamente en los sectores del ocio y el turismo.

En ambos estudios se realizaron encuestas a estudiantes foráneos durante varios períodos de los cursos académicos 2007,2008 y 2009 para poder recoger información tanto a estudiantes del primero como del segundo cuatrimestre, así como a los que realizaban un intercambio durante el curso académico entero.

El estudio realizado por el *Observatori Universitari de Barcelona*⁴⁰, que tenía como objetivo conocer aspectos de la vida estudiantil de los universitarios foráneos en las universidades catalanas y, en consecuencia, poder evaluar el impacto de su presencia en la economía, especialmente en los ámbitos de la cultura y el ocio.

En relación con Barcelona, estudio de mayor interés para el presente análisis dada su cercanía a la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS, se demuestra que los estudiantes extranjeros pasaban una media de **siete meses** en la ciudad y representaron un impacto económico, en el año 2007, de **84 Millones de €** en la economía de la ciudad de Barcelona.

Durante este plazo de **siete meses**, este colectivo se gasta más de **16 millones de euros en el sector del ocio y más de 8 millones en productos turísticos**. En total, el impacto económico de los universitarios foráneos en la ciudad es de **24 millones y medio €** en ambos sectores.

³⁸ Pawlowska, E.; Martínez, F. 2009 .Impacto en el turismo de los estudiantes extranjeros de la Universidad de Santiago de Compostela.

³⁹ Estudio Observatori Universitat de Barcelona – Año 2007 – Generalitat de Catalunya.

⁴⁰ Albert Montull, 2005.

Es importante destacar, antes de realizar el cálculo de impacto económico, los datos que muestran las diferencias entre la estructura del presupuesto de los estudiantes universitarios respecto a la estructura de los presupuestos familiares de un ciudadano de Catalunya, según datos del INE.

Comparativa distribución de los presupuestos familiares y universitarios			
	Presupuesto Familiar Catalunya Idescat 2009	Presupuesto Estudiante Universitario	Diferencia
Alimentos y bebidas no alcohólicas	14,16%	24,10%	8,32%
Bebidas alcohólicas, tabaco y narcóticos	1,62%		
Artículos de vestir y calzado	5,97%	7,00%	1,03%
Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	30,23%	35,00%	4,77%
Mobiliario, equipamiento del hogar y gastos corrientes de conservación de la vivienda	4,59%	10,90%	6,31%
Salud	2,99%	0,00%	-2,99%
Transportes	12,44%	1,50%	-10,94%
Comunicaciones	2,89%	5,50%	2,61%
Ocio, espectáculos y cultura	7,23%	6,00%	-1,23%
Enseñanza	1,26%	0,00%	-1,26%
Hoteles, cafés y restaurantes	8,99%	2,80%	-6,19%
Otros bienes y servicios	7,63%	7,20%	-0,43%
Total	100,00%	100,00%	0,00%

Fuente: Elaboración propia a partir datos INE y USC.

Como se puede apreciar en los datos del cuadro anterior los estudiantes universitarios tienen asignado en su presupuesto anual un porcentaje inferior a la media en las partidas de ocio y restauración, un 7,4% de diferencia respecto al presupuesto de los trabajadores de Campus QUALIA destinado a los mismos conceptos.

Una vez identificada los datos de referencia aplicados y en base a los datos del *Observatori Universitari de Barcelona*⁴¹ estimamos el gasto medio realizado por el estudiante foráneo en Barcelona en las partidas de ocio y turismo y establecernos una equivalencia en función de los datos de estudiantes anuales previstos en la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS .

Estimación del impacto de los estudiantes en los sectores del ocio y turismo en Barcelona

Estudiantes Barcelona 2007	€ Impacto Económico ocio	Meses estancia/media	Gasto €/mes	Gasto total estudiante/ estancia ocio
23.351	16.345.700 €	7	100	700 €
Estudiantes Barcelona 2007	€ Impacto Económico turismo	Meses estancia/media	Gasto €/mes	Gasto total estudiante/ estancia turismo
23.351	8.172.850 €	7	50	350 €

Fuente: Elaboración propia a partir datos OUB y USC.

⁴¹ Informe 2n Observatori Universitat de Barcelona – Ajuntament de Barcelona 2007

Según los datos previos la media de gasto mensual de los estudiantes foráneos en Barcelona es de:

€/mes/estudiante en sector ocio	€/mes/estudiante en sector turismo
100 €/ mes	50 € mes

Fuente: Elaboración propia a partir datos OUB y USC.

Este gasto equivale de media a 150 euros mensuales por estudiante, un 20% del presupuesto mensual, y la parte más significativa se corresponde con el gato en ocio, un 66% del total.

En base a este gasto en ocio y turismo de 150 €/mes por estudiante realizamos una aproximación al gasto anual total, en estos dos sectores, que realizarán los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS. Hemos aplicado un incremento del 3% sobre el gasto medio, hasta el año 2021.

Por tanto según la previsión de estudiantes del estudio de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS ⁴² establecemos que el gasto que realizarían los estudiantes universitarios en el periodo 2012 – 2022, en los sectores del ocio y el turismo, **será de 33 Millones de €.**

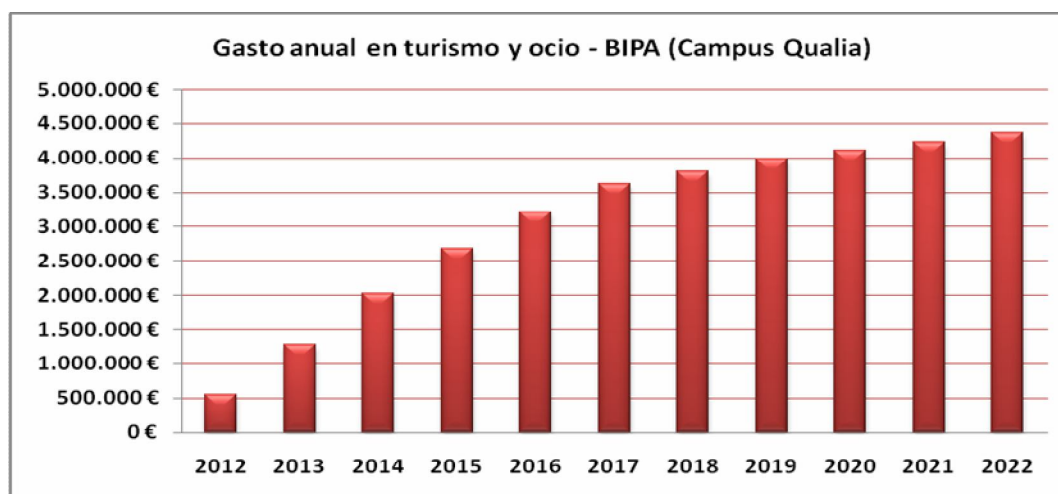
Año	Estudiantes Previstos THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS	Gasto € medio/mes Ocio y turismo	Gasto Total Año ⁴³ €
2012	525	150 €	551.250 €
2013	1185	155 €	1.281.578 €
2014	1819	159 €	2.026.266 €
2015	2338	164 €	2.682.536 €
2016	2719	169 €	3.213.271 €
2017	2973	174 €	3.618.848 €
2018	3033	179 €	3.802.639 €
2019	3092	184 €	3.992.908 €
2020	3092	190 €	4.112.696 €
2021	3092	196 €	4.236.077 €
2022	3092	202 €	4.363.159 €
Total			33.881.227 €

Fuente: Elaboración propia a partir datos OUB y USC.

⁴² Presentación corporativa BIPA- Septiembre 2009

⁴³ El plazo de permanencia de los estudiantes es de 7 meses.

El impacto económico que se generaría, en ambos sectores, en el año 2019 es de **4,3 Millones de €/año**, fecha en la que se han ocupado la totalidad de las plazas ofertadas por la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS.



El estudio del *Observatori Universitari de Barcelona* establece que los 23.000 estudiantes que estudiaban en Barcelona en el año 2007 realizaban una aportación directa económica anual de la ciudad estimada en unos 84 millones de euros, con una **estancia media de siete meses** y un gasto **mensual medio de 750 euros**.

Por tanto si la media de gasto es de **750 €/mensuales** y establecida la estructura de presupuesto de los estudiantes foráneos, según la información extraída de los estudios anteriormente citados, podemos estimar que el presupuesto anual bruto que los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS gastarían en Sitges sería de **21 Millones de € /anuales**.

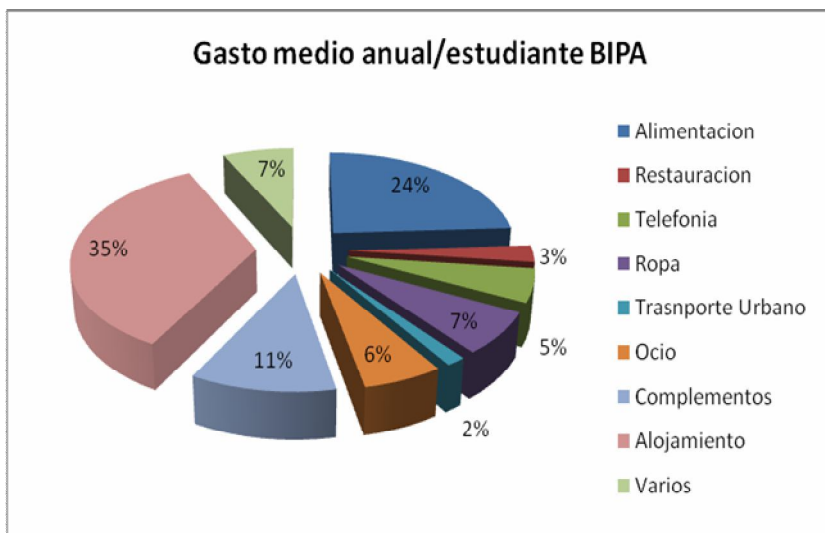
Distribución del gasto anual de los estudiantes por partidas presupuestarias

Presupuesto por tipología de gasto	(Estudio USC)	Estudiantes THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS (2021) 3.092	
	%	€/tipología gasto	Gasto anual €
Alimentación	24,1%	181 €	6.706.548 €
Restauración	2,8%	21 €	779.184 €
Telefonía	5,5%	41 €	1.530.540 €
Ropa	7,0%	53 €	1.947.960 €
Transporte Urbano	1,5%	11 €	417.420 €
Ocio	6,0%	45 €	1.669.680 €
Complementos	10,9%	82 €	3.033.252 €
Alojamiento	35,0%	263 €	9.739.800 €
Varios	7,2%	54 €	2.003.616 €
Total gasto anual	100,0%	750 €	21.121.452 €

Fuente: Elaboración propia a partir datos OUB, USC e INE.

De este gasto generado de 21 Millones de € , siguiendo el criterio del estudio de impacto económico del Campus QUALIA que hemos utilizado en el presente estudio, estimamos que el 75% se realizará en el propio municipio y **por tanto resultaría un impacto económico directo de 15,6 Millones de €.**

Es importante destacar que en Barcelona en relación con el alojamiento de los estudiantes foráneos el sistema predominante es el piso compartido con otros estudiantes (69,7% del total), seguido por el apartamento alquilado por su cuenta (17%). Las residencias universitarias (4,2%) y los hoteles y hostales (1,5%) estos últimos son tipologías de alojamiento utilizadas en menor medida por los estudiantes foráneos⁴⁴,



principalmente en los primeros días de llegada a la ciudad antes de

ubicarse en el alojamiento definitivo.

Un porcentaje muy pequeño de los estudiantes elige otras modalidades de alojamiento, como los colegios mayores privados, y algunos cambian de alojamiento durante su estancia. En este último caso, la opción más frecuente es el cambio desde una residencia universitaria a un piso compartido, debido al precio inferior de los pisos compartidos.

El dato del alojamiento también tiene incidencia sobre el turismo por la presencia de los estudiantes foráneos en los hostales y hoteles (1,5%) en las etapas iniciales de alojamiento de los estudiantes en la universidad.

Cálculo del impacto económico provocado por la visita de familiares y amigos de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en el sector turístico de Sitges.

Otro elemento importante del análisis de impacto económico de Campus QUALIA es el generado por las visitas realizadas por parte de familiares y amigos durante el periodo de estancia de los estudiantes en la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS . Para calcular el impacto que tendrá la THE

⁴⁴ Estudio USC – Año 2009

BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en el turismo de Sitges hemos tomado como referencia los valores que se muestran en los estudios de referencia arriba mencionados.

En los citados estudios se especifica que el 75,8% de los estudiantes afirma haber recibido visitas de familiares y amigos durante su estancia en una universidad española. **La media resultante es de 2,9 visitas por estudiante y la visita media es de 4,3 días por visita.** ⁴⁵ En el estudio de Barcelona se indica que el 95,8% de los estudiantes foráneos de Barcelona realizan visitas turísticas a otras localidades de Catalunya durante su estancia y el 78,4% viaja a otras localidades de España. El gasto por estudiante correspondiente a estas visitas equivale a 90 euros en el caso de las visitas dentro de Catalunya y a 259 euros en el caso de los viajes a otras localidades de España.

Por otra parte según los datos facilitados por Turismo de Sitges⁴⁶ **el gasto medio de un turista que se aloje en un establecimiento hotelero de Sitges se sitúa en una franja entre 85 €- 95 € / día.**

En base a los datos anteriores estimamos el número de visitas anuales que recibirán los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS y su impacto en la economía turística local, complementario al gasto generado por los propios estudiantes establecidos en el punto anterior, previamente detallamos en el cuadro siguiente los datos de base.

Datos visitas de familiares y amigos estudiantes THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS	
Ratio visita / estudiante	2,9
% Estudiantes que reciben visitas	76%
Pernoctaciones medias días/ visita	4,3
Gasto €/día/ turista (visita)	85 €-95€/día

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, tomando como referencia los datos de base previos, estimamos el número de pernoctaciones que se producirían como consecuencia de la visita de familiares y amigos de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS.

Año	Estudiantes con visita	Media Visitas /estudiante	Días Visita familiares - amigos	Total Pernoctaciones
2012	398	2,9	4,3	4.962
2013	898	2,9	4,3	11.201
2014	1.379	2,9	4,3	17.194
2015	1.772	2,9	4,3	22.099
2016	2.061	2,9	4,3	25.701
2017	2.254	2,9	4,3	28.102
2018	2.299	2,9	4,3	28.669
2019	2.344	2,9	4,3	29.226

⁴⁵ Estudio USC- Año 2009.

⁴⁶ Información Patronat de Turisme de Sitges – Julio 2010.

2020	2.344	2,9	4,3	29.226
2021	2.344	2,9	4,3	29.226
2022	2.344	2,9	4,3	29.226
Total				254.833

Fuente: Elaboración propia

Una vez hemos establecido el número de pernoctaciones calculamos el gasto total en turismo que se podría generar por los familiares y amigos de los estudiantes de la THE UNIVERSITY OF PERFORMING ARTS.

Año	Pernoctaciones Año	Gasto medio/turista/día ⁴⁷	€ Gasto total/ visitas THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS /año
2012	4.962	90	446.619 €
2013	11.201	93	1.038.326 €
2014	17.194	95	1.641.668 €
2015	22.099	98	2.173.373 €
2016	25.701	101	2.603.372 €
2017	28.102	104	2.931.968 €
2018	28.669	107	3.080.874 €
2019	29.226	111	3.235.029 €
2020	29.226	114	3.332.080 €
2021	29.226	117	3.432.043 €
2022	29.226	121	3.535.004 €
Total	254.833		27.450.356 €

Este impacto económico como resultado de las visitas ascendería a un importe acumulado **de 27,4 Millones de € en el periodo 2012 – 2021** y se producirían más de 254.000 pernoctaciones de familiares o amigos de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en el mismo periodo.



⁴⁷ El gasto/día de turista se han actualizado con un IPC del 3% anual.

Fuente: Elaboración propia

14. Principales Conclusiones del análisis de impacto económico y social

En función del análisis efectuado, es posible llegar a una serie de conclusiones, algunas de carácter cuantitativo, y otras de carácter cualitativo, que se relacionan a continuación.

Desde el punto de vista **cuantitativo**:

- Generación potencial de más de 2.200 puestos de trabajo directos en el ámbito del Campus QUALIA.
- Potencial para la generación de más de 3.000 plazas de alumnos en la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS con el impacto que esto supone sobre la actividad económica del municipio.
- Generación de más de 50 Millones de € de salarios brutos de las empresas que se instalen en QUALIA.
- Previsión de incrementar en 17 Millones de € la actividades comerciales alimentarias y no alimentarias de Sitges.
- Incremento del consumo en un 14,7% en las actividades comerciales alimentarias y no alimentarias en Sitges por el impacto del Campus QUALIA.
- Demanda de un número de viviendas que puede oscilar entre las 450 y las 1.100 en función del porcentaje de población flotante que finalmente resida en Sitges, por parte de los trabajadores de las empresas, personal docente y estudiantes del Campus QUALIA, para poder desarrollar su actividad profesional y formativa en el municipio.
- Los trabajadores de y estudiantes de Campus QUALIA generarán en el año 2022 un impacto económico superior a los 8,5 Millones de euros en los sectores del ocio y la restauración de Sitges.
- Este importe de 8,5 Millones supone que los trabajadores de Campus QUALIA destinarán el 16,2% de su presupuesto familiar al gasto en los sectores de restauración y ocio y los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS el 20% de su presupuesto.

- El gasto acumulado que realizarán los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS en los sectores del ocio y el turismo de Sitges desde el año 2012 hasta el año 2022 superara los 33 Millones de €.
- Los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS generarán un impacto económico directo de 15,6 Millones de € anuales de gasto en Sitges, principalmente en los sectores del comercio (alimentario y no alimentario), el ocio, el turismo y el alojamiento.
- El gasto de los estudiantes de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS se estima en una media de 750 € al mes de los que 150 €, un 20%, se destinarán a las partidas de ocio y turismo.
- Campus QUALIA generara, en el periodo 2012 -2022, más de 254.000 pernoctaciones de familiares y amigos de los estudiantes de la THE UNIVERSITY OF PERFORMIG ARTS.
- El impacto económico total de estas 254.000 pernoctaciones sobre el sector del turismo, para el periodo 2012 - 2022, será de 27,4 Millones de €.
- En el año 2019 el impacto económico de Campus QUALIA generado por las pernoctaciones de amigos y familiares será de 3,3 Millones de € /año.

Desde el punto de vista **cuantitativo**:

- Creación de puestos de trabajo de alto valor añadido y con capacidad de consumo elevada.
- Incremento de la captación de trabajadores de otros países que se trasladen a desarrollar su actividad profesional al Campus QUALIA.
- Impacto sobre las finanzas municipales por el cobro de tasas, licencias, IBI, y otros impuestos indirectos.
- Impacto sobre el municipio en relación con los servicios colectivos: agua, sanidad, electricidad, recogida de basura y otros.
- Impacto sobre el sector de la restauración y el ocio debido a la presencia de más de 5.300 personas de población flotante en la ciudad, con un mix de perfiles muy diferenciado que permitirá una diversificación de la oferta (estudiantes, trabajadores de medio y alto nivel, personal docente, trabajadores indirectos, visitantes empresas y/o universidades, estudiantes cursos de verano, otros).
- Impacto sobre el sector turístico con un incremento de las pernoctaciones de los familiares de los trabajadores, estudiantes de cursos de empresas o de verano y de todo aquel que debido a la existencia del Campus QUALIA deba acudir a Sitges.

- Desarrollo de una visión común a largo plazo de la ciudad sostenible que se fundamente en factores sociales, económicos y urbanísticos.
- Aumento de la participación y de la capacidad de desarrollo sostenible del municipio y del resto de poblaciones próximas mediante el desarrollo de un ámbito de crecimiento económico que permita la creación de empresas y por tanto la generación de ocupación y de crecimiento económico.
- Impulso a la gestión en red de los activos del municipio y los de las empresas para generar actividad económica que aumente la riqueza del municipio, evitando así el traslado de actividad económica a otros municipios.
- Fomento de un crecimiento comercial medurado y planificado, logrando densidades urbanas apropiadas y priorizando el desarrollo en zonas con otros usos con el objetivo de crear tramas urbanísticas compactas que generen ciudad.
- Desarrollo de un urbanismo de usos del suelo mixto, con un balance equilibrado entre la actividad laboral, residencial y de servicios, dando prioridad a la cercanía del uso residencial en la zona a equipamientos comerciales y terciarios que faciliten la movilidad y permitan la creación de comercio urbano de proximidad.
- Aplicación de criterios para un diseño y construcción sostenibles y estímulo de una arquitectura de alta calidad que favorezca las nuevas tecnologías de construcción.
- Impacto sobre el sector de la construcción en la fase de ejecución de las obras de la THE BARCELONA INSTITUTE OF PERFORMING ARTS y del Campus QUALIA y generación de más de 369 puestos de trabajos directos y 459 indirectos en este sector.

En un marco más general, sería importante tener en cuenta también otros impactos de tipo cualitativo, como pueden ser la mejora general de la calidad de vida de la zona, la mejora social, la diversificación de la actividad productiva, el impacto global para la marca de Sitges, los intangibles de estar en una zona innovadora y atractora de proyectos singulares, de proyección mundial, la capacidad de generar redes y alianzas, etc.

15. Equipo redactor y disclaimer

El presente documento ha sido realizado por el equipo de análisis de **Advanced Leisure Services (ALS)**⁴⁸, por encargo de **la Fundación Metròpoli**, como parte del trabajo de elaboración del Máster Plan del Campus QUALIA Sitges. Su objetivo es presentar al Ajuntament de Sitges un análisis de la rentabilidad económica estimada de dicho máster plan.

⁴⁸ www.adleisure.com

Para la elaboración del presente documento se ha trabajado con la información facilitada por el citado Ajuntament de Sitges, en relación con las superficies edificables, tipologías, usos y normativa urbanística, por lo que cualquier variación de las mismas supondrá una modificación de los análisis e hipótesis aquí contempladas.

Es necesario destacar que si se produjesen modificaciones en las informaciones que han servido de base para el desarrollo del presente documento que alterasen los flujos de caja libre proyectados, los resultados del análisis presentado podrían ser distintos a los obtenidos inicialmente.

Igualmente también hay que mencionar que no han sido objeto de este estudio todos aquéllos aspectos de carácter jurídico y fiscal que también podrían, una vez analizados, alterar los resultados obtenidos en el presente análisis.

Este informe no tiene como objetivo recomendar ningún tipo de inversión ni transacción sino la determinación de la rentabilidad económica probable en función de los parámetros iniciales propuestos.

La **Fundación Metròpoli**, **ALS** y los empleados de ambas empresas están exentos de cualquier responsabilidad sobre la modificación posterior de las informaciones utilizadas como fuentes del presente estudio o de las consecuencias derivadas del uso del mismo ante cualquier empresa o institución.

16. Fuentes y bibliografía de referencia del estudio

Fuentes de información utilizadas:

- Ajuntament de Sitges, año 2010.
- Generalitat de Catalunya, año 2010.
- Diputacio de Barcelona, año 2010.
- Generalitat de Catalunya, Departament de Medi Ambient i Habitatge, año 2010.
- Generalitat de Catalunya, Departament Política Territorial i Obres Públiques
- Generalitat de Catalunya, Incasol, año 2010.
- Mancomunitat Penedés – Garraf, año 2010.
- Agencia de Turismo de Sitges, año 2010.
- Ajuntament de Barcelona, año 2010.
- Organización de las Naciones Unidas, año 2010.
- Centro PwC & Ie del Sector Público, año 2010.
- Distrito 22@, año 2010.

- Ciudad de la Justicia de Barcelona, año 2010.
- CNIC y Fundación ProCNIC, año 2010.
- Esade Creapolis, año 2010.
- Esport Parc Internacional Catalunya, año 2010.
- Fira de Barcelona, año 2010.
- Idescat, año 2010.
- INE, año 2010.
- Confederación Española de las Cajas de Ahorro (CECA), año 2010.
- Fundación de las Cajas de Ahorro (FUNCAS), año 2010.
- Institut Català de Finances (ICF), año 2010.
- Instituto de Crédito Oficial (ICO), año 2010.
- Banco Europeo de Inversiones (EIB), año 2010.

Bibliografía utilizada:

- Proyecto QUALIA Sitges, año 2010, Ajuntament de Sitges.
- Máster Plan Campus QUALIA Sitges, año 2010. Fundacion Metròpoli
- Informe Industria Cultural en España, año 2008. Ministerio de Cultura del Gobierno de España.
- *Ecourbans*, informe "Diseño de proyectos de oficinas singulares", año 2009.
- Presentación Corporativa Barcelona International of Performing Arts, año 2009.
- Anuario de la Caixa, año 2009.
- Impacto en el turismo de los estudiantes extranjeros de la Universidad de Santiago de Compostela, año 2009, E.Pawlowska y F.Martinez.
- Impacto de los estudiantes foráneos en la economía de la ciudad de Barcelona, estudio del Observatori Universitat de Barcelona, año 2007.
- Informe de Rentabilidades para Inversores en oficinas, locales comerciales y viviendas. Idealista.com, año 2009.