

## INFORME ECONÓMICO E DE DESENVOLVEMENTO DA PARCELA E ANTIGO HOSPITAL DE GALERAS

Recollemos neste informe, de forma resumida, **o proceso de desenvolvemento da parcela e antigo Hospital de Galeras**, ante as solicitudes de información ao respecto, así como para que a Comunidade Universitaria e a sociedade teñan coñecemento do mesmo, en especial no que se refire aos aspectos económicos.

**Con anterioridade a xuño do 2002, producíranse os seguintes feitos relevantes:**

*16 de xullo de 1999, Aprobación polo Pleno do Concello de Santiago da modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Urbana na zona de Galeras-Entrerriós.*

*28 de decembro de 1999: PROTOCOLO ENTRE A CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS E VIVENDA, O CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA E A UNIVERSIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA para o desenvolvemento das bases do plano estratéxico da USC en materia urbanística e de construción do novo campus de ciencias da saúde en Santiago de Compostela.*

*18 de decembro de 2000: Acordo do Consello da Xunta de Galicia de desafectación para uso sanitario do Hospital Xeral de Galicia.*

*20 de xullo de 2000, PROTOCOLO entre o Ministerio de Traballo e Asuntos Sociais, a Xunta de Galicia e a Universidade de Santiago para a cooperación no desenvolvemento da operación urbanística de Galeras por medio dun acordo patrimonial e un reinvestimento na zona por parte da Tesourería Xeral da Seguridade Social dos recursos derivados da mesma.*

*6 de setembro de 2001, convenio de colaboración entre a Universidade de Santiago e o Instituto Galego de Vivenda e Solo para a xestión e promoción urbanística das parcelas de Galeras e Xoán XXIII.*

*31 de decembro de 2001, na liquidación do exercicio 2001 inclúense como ingresos 6 millóns de euros correspondentes á Operación Galeras.*

Polos acordos e actuacións anteriores a USC recibía en propiedade parte dos terreos ocupados polo antigo Hospital Xeral, para a súa posta en valor, estando obrigada a: asumir o derrubo de parte do antigo Hospital; asumir o custo de urbanización de toda a parcela; entregar á Tesourería da Seguridade Social unha parcela libre de cargas de derrubo e urbanización de 3.000 m<sup>2</sup> edificables; e pagar á Tesourería da Seguridade Social a cantidade de 4.507.590,77 euros antes do 13 de xullo do 2004.

As anteriores obrigas e dereitos complementábanse respecto do Concello de Santiago co acordo de transferirle o terreo e o Edificio da Escola de Estomatoloxía a cambio duns terreos na zona da Choupana, que se destinarían aos edificios do Campus de Ciencias da Saúde. Estes terreos, cunha superficie de 8.095 m<sup>2</sup>, correspóndense coa metade da parcela na que se construíu o CIMUS. Adicionalmente, o Concello quedaríase cunha parcela no solar do antigo Hospital libre de cargas de derrubo e urbanización.

En resumo, os anteriores acordos permitíanlle á USC quedarse en propiedade con parte dos terreos do antigo Hospital, así como coa parte do Hospital que se mantén en pé, pero asumindo a obriga de desenvolver a operación urbanística, correndo con todos os gastos de derrubo e urbanización, así como pagarlle á Tesourería da Seguridade Social a cantidade de 4.507.590,77 euros, e entregar á Tesourería e ao Concello parte dos terreos resultantes libres de calquera gasto.

Para o desenvolvemento da anterior operación e facer fronte ás obrigas que se asumían, **a USC contaría coa colaboración e asesoramento técnico do Instituto Galego da Vivenda e o Solo (IGVS).**

Na segunda metade do ano 2002 empézase a traballar na análise de como se podería viabilizar o desenvolvemento antes descrito, obrigados polos compromisos adquiridos e polo feito de que na liquidación do exercicio 2001 recoñecéranse como dereitos –gastado, polo tanto- a cantidade de 6.000.000 euros en relación con esta operación, aínda que a dita cantidade non se ingresara, pois a operación de posta en valor económico do antigo hospital e a súa parcela aínda non se puxera en marcha. Estes recursos foron utilizados para pechar en equilibrio o exercicio 2001 polo equipo de goberno de entón.

Na análise da operación que se realizou en colaboración co IGVS, **chegáronse a concretar dúas alternativas diferentes** para o seu desenvolvemento:

- **Licitar en poxa pública** a parte da parcela que se destinaría á construción de vivendas, transferindo á empresa adxudicataria as obrigas de derrubo e urbanización.
- **Desenvolver parcialmente as obrigas de derrubo e urbanización** para que, conxuntamente coas xestións pendentes respecto do planeamento urbanístico, se incrementase o valor das parcelas ao avanzar na súa preparación de cara á fase de poder construír nelas.

Na medida en que **as estimacións que os técnicos facían do resultado dunha poxa pública supuñan unha merma significativa nas previsións de ingresos, optouse pola segunda opción** como fórmula que permitiría acadar un maior valor polos terreos.

As recomendacións dos técnicos suxerían avanzar o máis posible na preparación das parcelas para a súa venda, dado que, ademais de estar pendente o derrubo e urbanización, **non se tiña aprobada aínda a modificación urbanística do PXOU da zona de Galeras**, que daría cobertura a toda a operación, existindo indefinicións e trámites pendentes ao respecto. Así mesmo, **nese intre tíñanse presentado diferentes reclamacións por parte dos propietarios orixinais solicitando a reversión dos terreos**, o que introducía máis dúbidas no desenvolvemento da operación o cal, obviamente, se reflectiría no prezo. Lembremos tamén que nunha poxa pública existe a obriga, no caso de que a primeira poxa quede deserta, de facer unha segunda licitación e adxudicala sempre que as ofertas superen ou igualen o prezo de saída menos o 15%.

Descartada a opción da poxa, como a USC non tiña capacidade financeira para asumir o custo do derrubo e urbanización, así como para facer fronte aos pagos á Tesourería da Seguridade Social, **buscouse un axente externo con coñecemento na materia e capacidade financeira, chegando**

**a un acordo coa Corporación Financeira de Caixa Galicia para desenvolver conxuntamente a operación.**

**En paralelo continuouse coa modificación urbanística, destacando como feitos importantes os seguintes:**

**12 de maio de 2003, aprobación da reparcelación da zona de Galeras.**

**22 de setembro de 2003, aprobación definitiva da modificación urbanística do PXOU da zona de Galeras.**

**Á súa vez, unha vez decidida a operación e aprobada polo Consello de Goberno e o Consello Social, procedeuse:**

**Novembro de 2003, constitución da Sociedade Galeras-Entreríos participada ao 50% pola USC e a Corporación Financeira de Caixa Galicia.**

**Decembro de 2003, venda pola USC á Sociedade Galeras-Entreríos das parcelas 1 e 2.2 da zona de Galeras por un importe de 22.330.000 euros.**

**O obxectivo da colaboración coa Corporación Financeira de Caixa Galicia era poder obter un prezo adecuado polos terreos, non tendo interese a USC en entrar en actividades de promoción, salvo como medio para garantir un maior valor dos terreos. A necesidade de colaboración coas Administracións para poder viabilizar urbanisticamente as parcelas, suxería que a participación da USC facilitaríaa mesma. Galeras entra dentro do Casco Histórico da cidade e todas as actuacións teñen que ser validadas tanto polo Concello como por Patrimonio da Xunta de Galicia.**

O prezo que finalmente obtivo a USC polo solo **representou un valor de repercusión do entorno do 55% sobre as novas construcións** o que dá unha idea de como, dende o punto de vista económico, esta era a mellor opción para USC, para obter o maior valor posible polos terreos.

**As estimacións técnicas dunha poxa diminuían o prezo a obter nuns 7-9 millóns de euros, polas indefinicións que naquel momento tiña o proxecto dende o punto de vista urbanístico e as demandas presentadas polos propietarios orixinais, prezo ao que habería que restarlle ademais os gastos de derrubo e urbanización.**

Unha vez vendida a parcela á Sociedade Galeras-Entreríos comeza o desenvolvemento da operación, derrubando parte do antigo Hospital e urbanizando a zona para cumprir as obrigas coa Tesourería da Seguridade Social.

**Neste momento téñense cumprido todas as obrigas coa Tesourería da Seguridade Social, posto xa a disposición do Concello unha primeira parcela e desenvolto a primeira fase de construción.**

**RESUMO ECONÓMICO:**

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| - Ingresos venda terreos:        | + 22.330.000,00        |
| - Pago TSS:                      | - 4.507.590,77         |
| - Pago xuros TSS:                | - 46.866,59            |
| - Gastos Derrubo e Urbanización: | - 1.980.096,97         |
| <b>RESULTADO PARA A USC</b>      | <b>15.795.445,67 €</b> |

En relación coa cantidade anterior **debe terse en conta que 6.000.000 euros xa foran recoñecidos e gastados pola USC no exercicio 2001.**

A súa vez, deberá terse en conta, para valorar o conxunto da operación dende un punto de vista económico, os posibles resultados do desenvolvemento da promoción que se leva a través da sociedade Galeras-Entreríos S.L. na que a USC participa no 50% do seu capital social.

**Así mesmo, a USC segue a manter a propiedade plena da parte que continua en pé do Antigo Hospital, polo que poderá contar co seu valor no caso de que se proceda a súa venda.**

A operación de Galeras foi explicada e xustificada no momento da súa configuración por parte da USC e as Administracións que nela participaron, como unha operación que permitiría achegar á USC os recursos para desenvolver os edificios do novo Campus de Ciencias da Saúde. **Realmente os recursos que dela se obterán, a pesar de ter optado polo procedemento que máis valorizou os terreos, distan moito de cubrir as necesidades previstas neste ámbito.**

**Sirva como referencia ao respecto a seguinte información:**

A USC ten xa construídos e equipados dous edificios de Campus Vida vinculados directamente co ámbito de Ciencias da Saúde: o Edificio Docente Roberto Nóvoa Santos e o CIMUS –este último xa en fase de equipamento pero completamente financiado-, co seguinte custo:

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| - Edificio docente: | 6.982.400,73 €         |
| - CIMUS:            | 12.323.016,12 €        |
| <b>TOTAL:</b>       | <b>19.305.416,89 €</b> |

**Se deste informe se derivase algunha dúbida, non deixen de consultala no enderezo de correo electrónico que aparece nesta páxina.**

**[Prema aquí](#) se quere acceder a máis información sobre a situación económica da USC.**