



# REVAB

Reuse and Valorisation of Agricultural Building  
through training based on real experiences

## MÓDULO 2

Planificar un proyecto para la reutilización y la valorización de edificios:  
Principios básicos y enfoque a seguir



Apoyado por el  
programa Erasmus+  
de la Unión Europea

El presente proyecto ha sido financiado con el apoyo de la Comisión Europea. Esta publicación es responsabilidad exclusiva de su autor. La Comisión no es responsable del uso que pueda hacerse de la información aquí difundida.  
Proyecto nº 2015-1-BE01-KA202-013183

# OBJETIVOS

Estudiando el Módulo 2, el estudiante puede adquirir conocimientos concretos sobre los elementos principales a tener en cuenta para un enfoque realista de un proyecto de reutilización. El módulo representa una pauta básica para poner en marcha un buen proyecto y evitar el riesgo de fracaso.

El módulo aborda las necesidades del estudiante en diversas situaciones, en lo referente a estrategias, análisis económico y marketing y gestión, a fin de:

- Estimular un enfoque emprendedor en cuanto al uso de edificios abandonados en zonas rurales;
- Facilitar el acceso a nuevas oportunidades para la actividad social y económica en áreas rurales;
- Educar a los jóvenes agricultores/granjeros acerca del fomento de la historia local y de cómo generar ingresos usando los edificios antiguos.



# ÍNDICE

## 1. Por qué la reutilización de los edificios es la mejor elección

- Motivos económicos, sociales y culturales para dar prioridad a la reutilización;
- Un modo de evitar la reducción de superficie agrícola;
- Una manera de salvaguardar y valorizar el patrimonio inmobiliario;
- Se ahorra dinero y se generan ingresos adicionales.

## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

- Tú, tu familia y la explotación;
- La idea y el negocio ya existente;
- El conjunto de edificios disponibles y el proyecto de reutilización;
- Calcular y conseguir la financiación para el proyecto;
- Autorización legal y administrativa.



# 1. Por qué la reutilización de los edificios es la mejor opción

A lo largo de los últimos 100 años, la agricultura y la ganadería han sido transformadas por procesos de globalización y de consolidación de la posesión de tierras;

Muchas pequeñas y medianas explotaciones perdieron su viabilidad económica y sus dueños dejaron de usar los edificios agrícolas;

Los agricultores y ganaderos más mayores no disponen de los recursos necesarios para mantener los edificios o para seguir desarrollando las actividades agropecuarias;

Restaurar viejos edificios es más respetuoso y está más en consonancia con el paisaje rural que construir otros nuevos;

La reutilización de antiguos edificios contribuye a la conservación de las zonas rurales, las tradiciones locales, la cultura y la identidad de los pueblos.



# 1. Por qué la reutilización de los edificios es la mejor opción

## RAZONES PARA ELEGIR LA REUTILIZACIÓN

### RAZONES ECONÓMICAS

- Desde un punto de vista puramente económico, estos edificios son un recurso;
- Han sido construidos en suelo rústico. Usando los antiguos edificios, reducimos el excesivo uso de tierras agrícolas para la construcción y contribuimos al desarrollo sostenible de la economía en las zonas rurales.

### ASPECTOS SOCIALES

- Los antiguos edificios pueden ofrecer nuevas oportunidades para las actividades sociales y económicas;
- La reutilización de edificios antiguos ayuda a la creación de empleo local;
- Algunos inmuebles pueden usarse como centros para actividades sociales, por ejemplo residencias de ancianos, clubes para jubilados u otros grupos sociales, centros para visitantes, etc



# 1. Por qué la reutilización de los edificios es la mejor opción

## RAZONES PARA ELEGIR LA REUTILIZACIÓN

### RAZONES CULTURALES E HISTÓRICAS

- Cada uno de estos edificios conserva las características de su época y refleja las tradiciones, la cultura, el folklore y la arquitectura y decoración típicas de diferentes períodos;
- Estos edificios pueden desempeñar funciones educativas y culturales; Cuando son conservados y renovados, sirven de puente entre generaciones.





# 1. Por qué la reutilización de los edificios es la mejor opción

## UN MODO DE EVITAR LA REDUCCIÓN DE SUPERFICIE AGRÍCOLA

- Reutilizar edificios existentes en zonas agrícolas implica que, por una parte, se conserva el patrimonio histórico y cultural del medio rural, y por otra parte, ello evita el uso de excesivo de tierra agrícola para nueva construcción;
- Con la reutilización de viejos edificios, reducimos el derroche y el abuso o mal uso de la tierra en áreas rurales;
- Estos inmuebles fueron en su día contruidos sobre fértiles tierras de labranza para que sus dueños se beneficiasen del desarrollo agrícola;
- Hoy en día, debido a los procesos de urbanización, hay menos tierra fértil disponible;
- La reutilización de estos edificios tiene el efecto de conservar las zonas agrícolas para su principal propósito: ¡la agricultura y la ganadería!



# 1. Por qué la reutilización de los edificios es la mejor opción

## UNA MANERA DE SALVAGUARDAR Y VALORIZAR EL PATRIMONIO INMOBILIARIO

- Un inmueble lleva con él el espíritu y la cultura de su época y de las generaciones que antaño vivieron en estas tierras;
- Una propiedad en ruinas en una zona rural puede ofrecer información acerca de las vidas de nuestros ancestros. Es como un libro escrito por un autor anónimo en el que se halla la historia del territorio en cuestión;





# 1. Por qué la reutilización de los edificios es la mejor opción

## UNA MANERA DE SALVAGUARDAR Y VALORIZAR EL PATRIMONIO INMOBILIARIO

- La historia de estos edificios es una historia de la sociedad, y su futuro es la responsabilidad de la generación actual, de modo que se asegure su continuidad de un modo sostenible;
- Restaurar un edificio antiguo significa salvar la historia, la cultura y la memoria de la gente que lo construyó;
- Se trata de preservar de dos modos:
  1. Evitando que desaparezca la Historia;
  2. Evitando que la tierra agrícola se convierta en “carne de nueva construcción”.



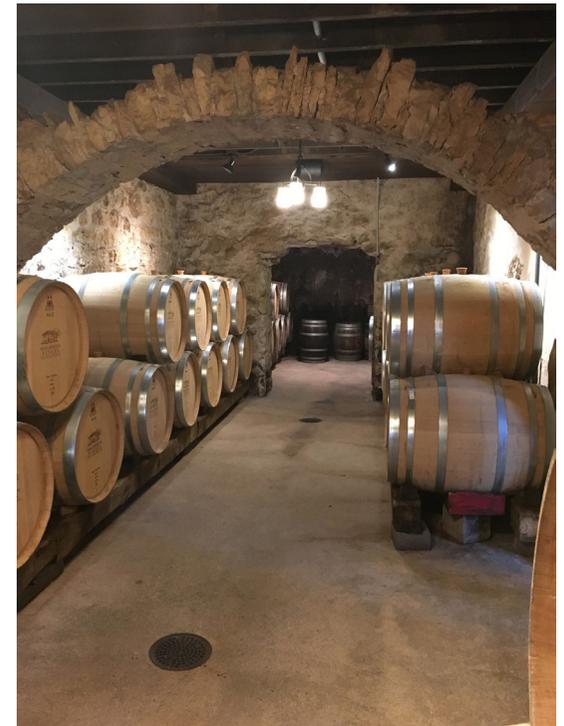
# 1. Por qué la reutilización de los edificios es la mejor opción

## UNA MANERA DE SALVAGUARDAR Y VALORIZAR EL PATRIMONIO INMOBILIARIO

### UNA FORMA DE AHORRAR

Dándole una nueva vida a un viejo edificio, estamos salvando parte del patrimonio histórico del campo, conservando la tierra para futuras generaciones y desarrollando el potencial para nuevas actividades económicas;

Los antiguos edificios de la explotación agrícola pueden ser usados para los mismos fines, pero con estructuras reforzadas y fachadas renovadas, o bien pueden usarse para fines muy distintos: una bodega, un centro de visitantes, un museo, un local comercial o una atracción turística.





## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### LA IDEA

Puesto que estás leyendo este módulo formativo, ya diste el paso más importante y empezaste a pensar acerca de la reutilización y la valorización.

Quizás ya tengas una idea aún sin pulir de lo que planeas hacer.

Da un pasito atrás y anota lo que se te viene a la mente en los siguientes campos.

Puedes usar esto como una base para los pasos que vendrán después:

PIENSA EN...	
Tu idea de reutilización	Tí mismo
<ul style="list-style-type: none"><li>● Objetivos, adónde quieres llegar con el proyecto;</li><li>● Núcleo del negocio;</li><li>● Uso posterior de la explotación y/o la actividad agropecuaria;</li><li>● Recursos existentes y recursos que se necesitan;</li><li>● Efecto sobre ti mismo y sobre tu entorno;</li><li>● Correlación con la situación actual en la explotación.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Sentimientos, esperanzas, dudas, aspiraciones;</li><li>● Destrezas y conocimientos;</li><li>● Planes;</li><li>● Habilidades, red de trabajo, capacidades.</li></ul>



## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### REÚNE TODA LA INFORMACIÓN NECESARIA

- Usa todos los recursos disponibles para reunir información relevante: internet, revistas profesionales, opinión de las personas de tu entorno o de tus compañeros de profesión, o empresas que puedan darte asesoramiento profesional.
- Puede ser muy útil visitar otros proyectos, aprender de sus experiencias y obtener nuevas ideas para tu propio proyecto.
- Una vez que haya anotado tus reflexiones acerca de tu idea de reutilización, ya tienes algo en lo que apoyarte, algo que desarrollar y actualizar.
- En las siguientes diapositivas, analizamos diferentes ámbitos que acompañan a un proyecto de reutilización y ahondaremos en las ideas que acabamos de anotar:

Para tener una impresión de los proyectos de reutilización de toda Europa recomendamos echar un vistazo a los **casos de estudio** que hay en la página web de REVAB.

¡Numerosos proyectos de diferentes países muestran qué se puede hacer y cómo puede hacerse!



## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### TÚ, TU FAMILIA Y LA EXPLOTACIÓN

**A.** Como emprendedor, a menudo tienes que vivir y trabajar con el proyecto de reutilización durante un tiempo bastante prolongado. Es muy importante que encaje bien contigo, con tu situación y con tu familia ya que puede que tengas que pasar por momentos de grandes escollos donde tienes que estar realmente convencido del proyecto.

Llevar a cabo un proyecto de reutilización puede resultar todo un desafío. Las ideas necesitan encajar con tus habilidades.

Es importante:

- Tener experiencia o al menos conocer a gente con experiencia en el campo de la reutilización;
- Poseer conocimientos o formación en el campo respectivo o, de lo contrario, saber cómo y dónde puedes adquirir ese conocimiento;
- Disponer de recursos disponibles (dinero, tiempo, etc.) o tener planes factibles sobre cómo crear esos recursos y dónde o cómo obtener dinero;
- Saber afrontar diferentes relaciones interpersonales con autoridades, arquitectos, bancos, etc.;
- Ser perseverante, resistente e incansable y aprender a afrontar el estrés.



## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### TÚ, TU FAMILIA Y LA EXPLOTACIÓN

#### B. Tu familia:

Un aspecto muy importante en el que pensar es tu familia. Los miembros de la familia pueden implicarse de distintas maneras y ayudarte (o desempeñar funciones esenciales) en la implementación y el mantenimiento del proyecto. Piensa en cómo podrían implicarse los miembros de tu familia en el proyecto y apoyar todo el proyecto de reutilización en su conjunto.

También ten en cuenta las condiciones de vida.

Necesitas suficiente espacio privado y acuerdos claros para evitar conflictos y asegurar suficiente privacidad. ¿Hay suficiente espacio para retirarse a descansar durante y después del proyecto de reutilización?



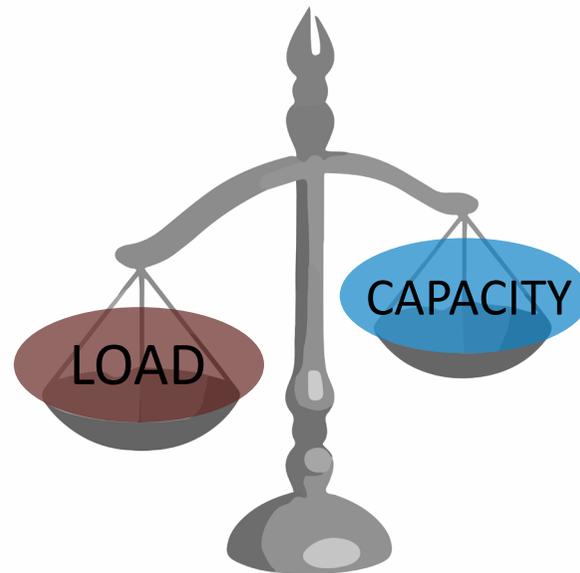


## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### LA IDEA Y EL NEGOCIO YA EXISTENTE

**A.** Establecer y mantener un proyecto de reutilización entraña muchos recursos que, o bien tienes liberar tú mismo de tu actividad diaria, o bien los puedes obtener incrementando la mano de obra (trabajadores externos, amigos, otros ayudantes).

Tener suficientes recursos disponibles (tiempo, dinero, personal...) es uno de los puntos más importantes en los que pensar antes de comenzar un proyecto de reutilización.





## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### LA IDEA Y EL NEGOCIO YA EXISTENTE

**B.** Casi tan importante como el tener recursos disponibles es la idea subyacente que influencia esencialmente el éxito del proceso de reutilización. Se deben mencionar los siguientes puntos básicos:

- Sostenibilidad de la idea;
- ¿Encaja bien la idea con la región? (turismo, popularidad de productos regionales, etc.);
- Análisis de mercado como base para tu idea;
- Capacidad de expansión de la idea si tus hijos quisieran unirse al negocio;
- Capacidad del proyecto para ser modificado tras varios años a fin de darle aplicaciones distintas (p.ej. apartamentos para vacaciones en la granja podrían convertirse en espacio para la vivienda).





## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### LA IDEA Y EL NEGOCIO YA EXISTENTE

C. La idea para el proyecto de reutilización debe incluir asimismo el objetivo que deseas lograr.

Los objetivos pueden ser como los siguientes:

- Conservar un edificio antiguo;
- Obtener tantos ingresos como necesites para cubrir los costes;
- Generar ingresos;
- Diversificar tu negocio con el proyecto de reutilización.





## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### LA IDEA Y EL NEGOCIO YA EXISTENTE

**D.** Incluye la explotación y sus propiedades tal y como están actualmente en tu planteamiento:

- Ubicación de la granja y accesibilidad ya sea en coche, transporte público, etc.;
- Proximidad a lugares de interés turístico general o cualquier tipo de atracción turística;
- ¿Existe algún tipo de competencia? ¿Cómo puedes definir y comunicar la ventaja que supone tu idea?;
- Meteorología y paisaje adecuado para tu idea.





## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### LA IDEA Y EL NEGOCIO YA EXISTENTE

**E.** Reutilizar un edificio puede también entrañar cambiar el modo de funcionar de tu explotación. Por ejemplo, si esta ha venido funcionando a tiempo parcial, con el proyecto de reutilización puede que tenga que ampliarse y empezar a operar como un negocio a tiempo completo con diferente orientación.

El tipo de reutilización que estés planeando también influirá en este aspecto. Por ejemplo, dependerá de si el proyecto de reutilización viene a completar y complementar tu negocio actual o si pretendes implementar una nueva rama o incluso una rama contraria a tu orientación actual.

En cualquier caso, el proyecto de reutilización debería servir de apoyo a tu negocio y no debería hacerse “por diversión” o incluso en discrepancia con tus demás planes de vida y de trabajo.



## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### LA IDEA Y EL NEGOCIO YA EXISTENTE

**F.** Existen muchas maneras distintas de reutilizar y valorizar edificios, especialmente en el contexto agrícola. Aquí te presentamos algunos fines de reutilización:

Oficinas  
Estancias en la granja  
Viviendas adicionales  
Catering  
Restauración  
Lugar de celebración eventos  
Venta directa al consumidor  
Taller

Lugar de almacenamiento  
Guardería  
Consulta médica  
Gimnasio  
Uso educativo  
Alojamiento para animales  
Residencia de ancianos  
Taller de artista...





## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### EL CONJUNTO DE EDIFICIOS DISPONIBLES Y EL PROYECTO DE REUTILIZACIÓN

Como base esencial para un proyecto de reutilización, obviamente necesitarás un edificio que haya dejado de estar en uso o que pretendamos convertir. Partiendo desde este punto, la complejidad y el esfuerzo requerido pueden diferir muchísimo.

Para ser capaz de planificar correctamente el proyecto de reutilización y prever la cantidad de trabajo y de mano de obra necesarias, es importante analizar detalladamente el conjunto de edificios del que disponemos.

- Estado de los edificios;
- Alcance de los cambios y esfuerzo asociado a la realización de estos;
- Instalaciones adicionales para el edificio que deban ser tenidas en cuenta al planificar el proyecto, tales como un jardín, un estanque, una zona de aparcamiento, etc.;
- Acceso para máquinas y camiones;
- Aislamiento del edificio;
- Tipo de construcción y su utilidad para tu propósito de reutilización;
- Suministro de agua y electricidad y sanitarios;
- Conexión a internet.



## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### CALCULAR Y CONSEGUIR LA FINANCIACIÓN PARA EL PROYECTO

Si ya tienes una clara perspectiva de lo que será tu proyecto de reutilización, entonces puedes empezar a calcular los gastos y el monto de dinero que necesitarás aproximadamente.

Dependiendo de la situación de cada país en cuanto al tema de las subvenciones, podrías conseguir algún “dinero público”, pero siempre recuerda: una inversión debería ser rentable incluso sin recibir ayudas financieras. Deberías comprobar meticulosamente si el esfuerzo de rellenar y entregar una solicitud de subvención merece la pena según las ventajas y desventajas con las que cuentas (p.ej. normativas)

¡Financiar implica negociar! El banco que usas habitualmente no es necesariamente la posibilidad más económica. Merece la pena presentar peticiones a varias opciones o entidades y comprobar las condiciones de cada una. Si tienes varias ofertas, estarás en mejor posición para negociar las condiciones.

Al fin y al cabo, depende de tus expectativas para el proyecto y de qué pretendes lograr (tal y como se menciona en el apartado 2c).

Observa la siguiente diapositiva donde verás un cálculo básico que puedes utilizar para tus proyectos de reutilización.



## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### CALCULAR Y CONSEGUIR LA FINANCIACIÓN PARA EL PROYECTO

#### Ejemplo de cálculo

	cálculo del rendimiento mínimo para cubrir gastos		cálculo de un rendimiento rentable
Superficie de rendimiento en m2	600	Superficie de rendimiento en m2	600
Valor de la tierra	100.000 €	Valor de la tierra	100.000 €
Valor del edificio existente	100.000 €	Valor del edificio existente	100.000 €
Financiación mediante participación de capital (o aporte de fondos propios)	20.000 €	Financiación mediante participación de capital (o aporte de fondos propios)	20.000 €
Financiación mediante deuda (préstamos)	70.000 €	Financiación mediante deuda (préstamos)	70.000 €
Fondos	10.000 €	Fondos	10.000 €
<b>MONTO TOTAL INVERTIDO</b>	<b>300.000 €</b>	<b>MONTO TOTAL INVERTIDO</b>	<b>300.000 €</b>
Pagos anuales de cuotas e intereses (suposición: distribución del pago en forma de anualidades; interés del 3%/a; duración de 10 años)	8.111 €	Depreciación calculada (suposición: duración de uso 20 años, 5%/anual)	10.000 €
Cuantía no asignada para el mantenimiento del edificio (suposición del 2% del monto total)	6.000 €	Tipo de interés calculado para el capital invertido en el proceso (suposición: 3%)	9.000 €
<b>Gastos anuales</b>	<b>14.111 €</b>	Cuantía no asignada para el mantenimiento del edificio (suposición del 2% del monto total invertido)	6.000 €
		<b>Gastos anuales</b>	<b>25.000 €</b>
		Expectativas de beneficios del empresario	rellenar
<b>Rendimiento mínimo para cubrir gastos/a</b>	<b>1,96 €</b>	<b>Rendimiento mensual rentable/m2</b>	<b>4,17 €</b>
	<b>resultado económico</b>		<b>resultado económico</b>
<b>Beneficios anuales en rendimientos</b>	<b>14.111,10 €</b>	<b>Beneficios anuales en rendimientos</b>	<b>30.000,00 €</b>
Pagos anuales de cuotas e intereses (suposición: distribución del pago en forma de anualidades; interés del 3%/a; duración de 10 años)	8.111 €	Pagos anuales de cuotas e intereses (suposición: distribución del pago en forma de anualidades; interés del 3%/a; duración de 10 años)	8.111 €
Cuantía no asignada para el mantenimiento del edificio (suposición del 2% del monto total invertido)	6.000 €	Cuantía no asignada para el mantenimiento del edificio (suposición del 2% del monto total invertido)	6.000 €
<b>Liquidez antes de impuestos</b>	<b>0,00 €</b>	<b>Liquidez antes de impuestos</b>	<b>15.888,90 €</b>



## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### AUTORIZACIÓN LEGAL/ADMINISTRATIVA

En este apartado te daremos algunas recomendaciones básicas en cuanto a cómo tratar con las autoridades. A nivel local, regional, e incluso más notablemente a nivel nacional y europeo, existen diferencias en los sistemas fiscales, legislativos, en las normativas y en la financiación pública con relación al tema de la reutilización.

A pesar de que no existan recomendaciones claras para ti, este apartado es muy importante. Cuanto más comercial vaya a ser tu proyecto (almacenar un poco de madera en tu granero para uso privado no es comercial), tanto más importante será que evites correr riesgos no calculados desde el punto de vista de la aprobación y la licencia de funcionamiento.

En cualquier caso, te recomendamos que cuentes con un abogado y/o asesor fiscal.





## 2. Cómo poner en marcha tu proyecto de reutilización

### AUTORIZACIÓN LEGAL/ADMINISTRATIVA

Desde el momento en que tengas una idea clara sobre el proyecto de reutilización y tus primeros planes concretos, contacta con las autoridades competentes para consultarles si tu idea puede implementarse o si necesitas adaptarla a la normativa legal. Si das este paso al mismísimo inicio del proceso, más tarde puedes evitar costosos cambios.

- Pon al corriente a la autoridad competente en edificación desde el comienzo del proceso;
- Pide consejo y orientación a arquitectos u oficinas de planificación;
- Infórmate, usando tu red de contactos, de si existe algún programa de financiación o subvención que pueda ayudarte;
- Planifica una financiación sostenible con la ayuda de consultorías experimentadas o un banco;
- Si dispones de un edificio antiguo, considera asimismo contactar con la Oficina de Antigüedades o Monumentos que exista en tu país;
- Piensa en la legislación nacional en materia de prevención de incendios;
- Piensa en qué tipo de seguros necesitas, tanto en la fase de construcción como en la fase operativa.

**¡TE DESEAMOS MUCHO ÉXITO EN TU PROYECTO DE REUTILIZACIÓN!**

