

II SEMINARIO INTERNACIONAL
“INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO
LOCAL EN CIUDADES INTERMEDIAS”
CORRIENTES Y RESISTENCIA
13-16 mayo 2008



EL FINANCIAMIENTO DE LA CIUDAD PÚBLICA
LAS EXPERIENCIAS RECIENTES DE BARCELONA

Sara Mur y Joaquim Clusa
Economistas



www.murclusa.cat

TESIS BÁSICAS QUE DEFENDIMOS

- El crecimiento del PIB per cápita es el principal factor para el desarrollo a todos los niveles, también de la ciudad: **Argentina ha crecido al 6,5% en 2008**
- La inversión pública es un factor fundamental para el desarrollo: **hay que aproximarse a un 5-6% del PIB**
- Las infraestructuras y equipamientos “sistemas urbanos o ciudad pública” son el almacén de la ciudad. Su cantidad y calidad “favorece” el desarrollo y su déficit lo “frena”.
- A medio y largo plazo la protección del medio ambiente urbano es un “activo importante” que da valor a la ciudad
- La ciudad ha de captar plusvalías urbanísticas de los procesos rentables en forma de infraestructuras de ciudad y de vivienda protegida

TESIS ADICIONALES QUE DEFENDEMOS

- El gobierno de la ciudad ha de asumir costes de crecimiento, de desarrollo y de mantenimiento importantes, para lo que requiere contar con recursos suficientes
- Es importante evaluar los costes de los servicios a partir de unos valores unitarios ajustados al factor más significativo: dimensión social (población residente), dimensión de la ciudad construida (m2 construidos) o dimensión física del bien a mantener (m2 de calles, plazas, parques y jardines)
- Los recursos para inversión dependen fundamentalmente de la capacidad de ahorro y de los recursos transferidos de otros niveles de gobierno
- Algunos recursos ordinarios municipales deberían reservarse exclusivamente para inversión directa y no para gasto corriente (Ingresos Puntuales)
- Las transferencias desde otros niveles de gobierno para gasto corriente han de ser “conocidas y estables”

DESDE LA ECONOMÍA LA CIUDAD ES BÁSICAMENTE:

- CONFLUENCIA DE MÚLTIPLES MERCADOS
- LOCALIZACIÓN DE NECESIDADES COLECTIVAS:
 - De servicios a las personas
 - De fomento de la actividad
 - De incremento y mantenimiento del patrimonio colectivo
- EN CONSECUENCIA: LOCALIZA LA APLICACIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

UNA CIUDAD ECONÓMICAMENTE SOSTENIBLE ES AQUELLA QUE GENERA RECURSOS SUFICIENTES PARA FINANCIAR SU DESARROLLO Y EL MANTENIMIENTO DE SUS SERVICIOS A LARGO PLAZO.

¿QUE HAY QUE FINANCIAR?



CIUDAD PÚBLICA “SISTEMAS”

Recursos públicos de Inversión

Recursos privados: Plusvalías inmobiliarias



CIUDAD PRIVADA “ZONAS”

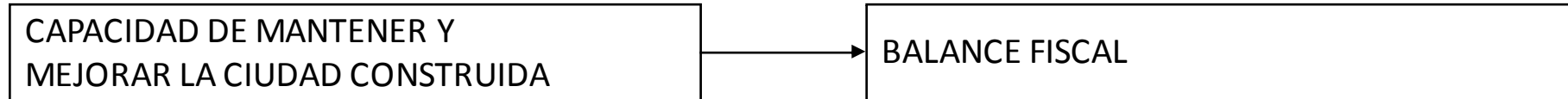
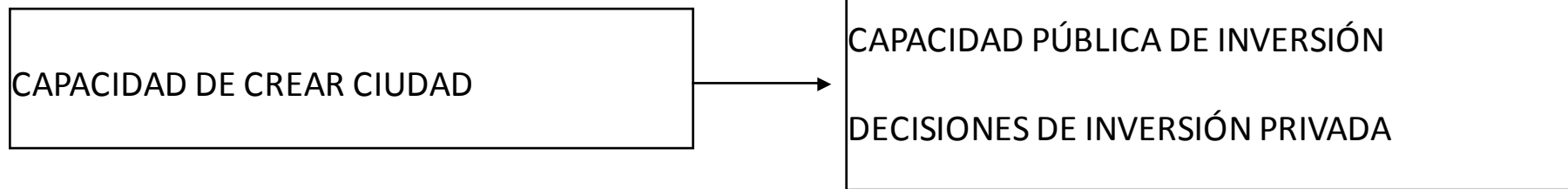
Recursos privados:
Mercado inmobiliario

En la medida en que la ciudad “recupere” más plusvalías inmobiliarias, se requerirá menos inversión pública y la financiación del crecimiento de la ciudad será más equitativa

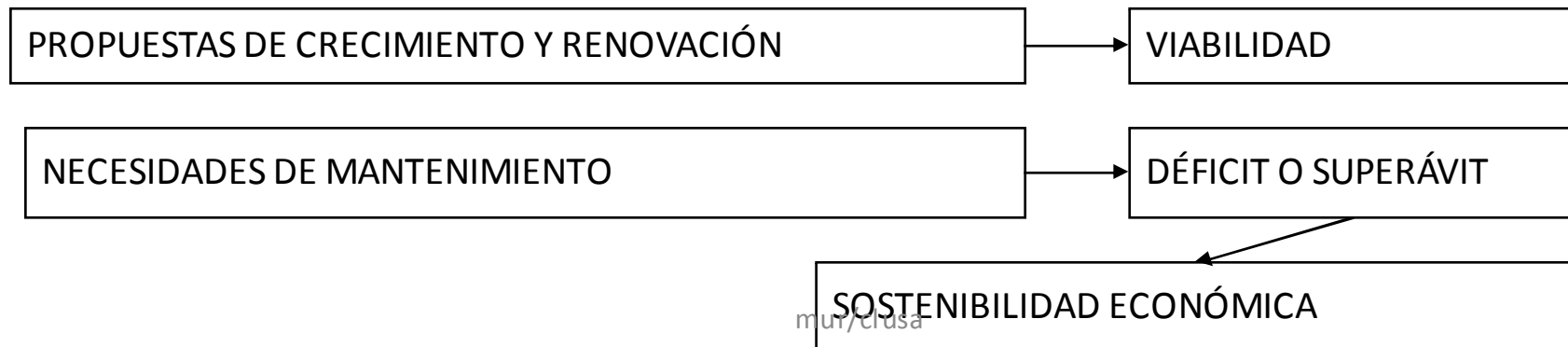
CIUDAD CONSTRUIDA

Funcionamiento de los servicios públicos
Mantenimiento del patrimonio público

ANÁLISIS ECONÓMICO LIGADO AL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD



CONTRASTE CON:



VIABILIDAD ECONÓMICA DEL CRECIMIENTO URBANO EL PLAN Y PROYECTOS URBANÍSTICOS

PROYECTOS URBANOS

TEMAS BÁSICOS DESDE LA ECONOMÍA: GESTIÓN DE “RECURSOS ESCASOS”

- QUÉ ???? WHAT ?
- POR QUÈ ???? WHY?
- *CUÁNTO ???? MUCH?* *WORTH? HOW*
- *QUIÉN - CÓMO???? WHO? HOW?*
- *CUÁNDO ???? WHEN?*

AGENDA, EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA Y PROGRAMA

DECRETO 305/ 2006, DE 18 DE JULIOL. REGLAMENTO DE LA LEY DE URBANISMO (CATALUNYA)

Art. 76 - **PROGRAMA** DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL, **AGENDA Y EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA**

76.1. “El POUM **puede incorporar** en su documentación el programa de actuación urbanística municipal (PAUM), al cual le corresponde:

- a) Establecer las previsiones temporales de ejecución de las determinaciones del POUM, y concretamente regular los plazos de inicio y finalización para el desarrollo de los sectores de planeamiento derivado.....y establecer las previsiones temporales para la ejecución de los sistemas urbanísticos no incluidos en sectores, la ejecución de los polígonos de actuación urbanística en suelo urbano y las otras actuaciones.....
- b) Establecer los plazos de edificación.....
- c) Determinar qué iniciativa, la pública o la privada, es preferente para la promoción del desarrollo urbanístico derivado.....período máximo de 6 años”.

76.2. “Si el POUM no incorpora el PAUM en su documentación, le **corresponde a la AGENDA establecer las previsiones temporales** a que hace referencia el apartado anterior. La Agendase actualiza cada 6 años”.

76.3. “LA EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA del POUM contiene

la estimación del **coste económico** de las actuaciones previstas,
la determinación del **carácter público o privado** de las inversiones necesarias para la ejecución del plan,
las previsiones de **financiación pública**, y
el análisis de la **viabilidad financiera** de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan”

mur/clusa

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA CATALANA:

Agenda y Evaluación Económica

Memoria Social

Informe de sostenibilidad económica (por Ley 8/2007 Estatal)

AGENDA Y EVALUACIÓN:

-INVERSIONES PÚBLICAS (“SISTEMAS”)

-INVERSIONES PRIVADAS (“ZONAS”)

-VIABILIDAD PÚBLICA (“SISTEMAS”)

-VIABILIDAD PRIVADA

-DEMANDA SUFICIENTE /”USOS”

-PROGRAMA

-RENTABILIDAD /”EDIFICABILIDAD”

-REVISIÓN “ORDENACIÓN”

MEMORIA SOCIAL

ART. 69- CONTENIDO DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN

ART. 69.3. MEMORIA SOCIAL

La memoria Social del POUM es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del plan relativas a las **necesidades sociales de acceso a la vivienda** y ha de hacer referencia a los aspectos siguientes:

- a) **Necesidades cuantitativas y de localización del suelo residencial y vivienda**, en relación con el medio urbano en que se insertan, con estimación de las necesidades de vivienda social de acuerdo con las características socio-económicas de la población
- b) Análisis de las posible **localizaciones alternativas** de las reservas para la construcción de viviendas de protección pública...impidiendo la segregación...
- c) Cuantificación de las reservas mínimas obligatorias...y cuantificación de la totalidad de las reservas previstasasí como del techo correspondiente al **suelo urbano calificado** con este destino
- d) Mecanismos previstos para la obtención del suelo para la construcción de **viviendas promovidas por la iniciativa pública**
- e) Previsión de las necesidades de **viviendas dotacionales públicas**, si procede, con indicación de los colectivos a los que se dirigen.....
- f) **Previsiones temporales** para el inicio y terminación de la construcción de viviendas protegidas y de los sistemas urbanísticos de vivienda dotacional pública
- g) Necesidades de **realojo y medidas para garantizar este derecho (¿1 m2 nuevo por un m2 existente?)**
- h) Análisis de las necesidades de equipamientos comunitarios para las previsiones de nuevas viviendas.....y localización..

69.4.en defecto de PAU o de Plan Local de la Vivienda, la Memoria Social ha de contener los efectos de la **concertación** de las políticas en materia de vivienda entre los **Ayuntamientos y la Administración de la Generalitat**

69.5. También ha de formar parte de la Memoria Social una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como los colectivos que requieren atención específica, tales como los **inmigrantes y las personas mayores**....contribuyan al desarrollo de la **igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres**...parámetros de accesibilidad, seguridad y uso del tejido urbano.....”

MEMORIA SOCIAL

-VIVIENDA PROTEGIDA (>30%)

- Localización
- Mecanismos de obtención suelo para vivienda social

-NECESIDADES DE REALOJO

-EQUIPAMIENTOS

-CRITERIOS:

- Igualdad de oportunidades
- Grupos
- Género

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

LEY DEL SUELO ESTATAL 8/2007, DE 28 DE MAYO, ARTÍCULO 15.4:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el **impacto** de la actuación en las **Haciendas Públicas** afectadas por la implantación y el mantenimiento de las **infraestructuras** necesarias o la puesta en marcha y prestación de los **servicios** resultantes, así como la **suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**”*

DECRET LLEI 1/2007 DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, DE 16 D'OCTUBRE, DE MESURES (medidas) URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA – Art. 12- Nuevo documento independiente de la Memoria de Ordenación

*“L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la **suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius**, i la ponderació de l'**impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables** de la implantació i manteniment de les **infraestructures** i de la implantació i prestació dels **serveis necessaris**”.*

0. S'interpreta el contingut de l'art. 15. 4 de la Llei 8/2007 i l'art. 15.4 del D-Llei 1/2007 de la Generalitat de Catalunya en el sentit que cal dictaminar:

- a. Per a **Generalitat i l'Estat** que la infraestructura general (especialment de carreteres, intercanviadors o infraestructura del transport públic) i pels equipaments de ciutat (especialment hospitals, ensenyament secundari o universitari i culturals) tenen algun compromís o previsió en els seus Plans territorials o sectorials, Programes, estudis o negociacions formals/informals.
- b. Pels **equipaments locals de gestió de la Generalitat** (especialment educatius i sanitaris) cal suposar que es construiran i es mantindran en els terminis que ho demani el nou desenvolupament.
- c. Per a les **inversions a càrrec de l'Ajuntament** que poden encaixar dins de les seves capacitats tendencials i previsibles d'inversió o finançar-se com a mínim amb el valor immobiliari de les cessions del sòl d'activitat
- d. Per a les **despeses de manteniment de la urbanització i els equipaments a càrrec de l'Ajuntament** que els ingressos corrents derivats de l'actuació per aplicació de les Ordenances Fiscals municipals vigents excediran a les despeses de funcionament previsibles de la urbanització i els equipaments, també anomenat "balanç fiscal positiu"
- e. Que els **llocs de treball localitzats** a l'actuació o l'excedent al municipi superen la població activa potencial dels nous residents

-INVERSIONES – FINANCIACIÓN VIABLE (competencias + tendencias)

-ADMINISTRACIÓN LOCAL

-ADMINISTRACIÓN REGIONAL

-ADMINISTRACIÓN CENTRAL

-MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES (balance fiscal)

-SUFICIENCIA DE PUESTOS DE TRABAJO LOCALIZADOS

o. Els problemes que els legisladors han volgut resoldre es suposa que són especialment els següents:

- a. La previsió d'infraestructures especialment viàries i algunes reserves d'equipaments o dotacions generals que tenen una justificació limitada o un dimensionat excessiu en relació a les necessitats estrictes del propi municipi o de l'actuació.
- b. Quan l'escala del desenvolupament es situa molt per sobre de les previsions raonables de creixement endogen o tendencial i hi ha dubtes raonables que els serveis municipals no es podran mantenir amb els tipus o tarifes de les Ordenances fiscal municipals del moment. En general, per a les situacions d'Ajuntaments en els quals els **ingressos per llicències derivats del creixement són imprescindibles per a finançar les despeses de funcionament actuals** i una nova actuació pot requerir de nou creixement futur per a mantenir la quantitat i qualitat dels serveis municipals.
- c. Els **desenvolupaments que incorporen un dèficit potencial de llocs de treball** a l'actuació o a l'entorn, especialment quan es una requalificació de sòl d'activitat industrial en residencial, i que produeixen un augment de la mobilitat obligada i no obligada en la forma de viatges de més distància. Es tracta de donar elements per a dotar a les actuacions d'un sòl complementari d'activitat econòmica industrial o terciària.

PROBLEMAS A RESOLVER:

- DIMENSIÓN “EXCESIVA” DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD**
- COSTES DE MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS EN BAJA DENSIDAD**
- DÉFICITS DE PUESTOS DE TRABAJO EN LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES**

¿QUE? POR QUE?

LA CIUDAD QUE QUEREMOS

LA DEMANDA QUE SATISFACEMOS

LAS NECESIDADES QUE CUBRIMOS

¿CUANTO?

LA “FACTURA” DE LA “CIUDAD PÚBLICA”

LA FINANCIACIÓN DE LA “CIUDAD PÚBLICA” POR LA “CIUDAD PRIVADA” (EL MERCADO)

FINANCIACIÓN DE LAS “ZONAS”

MERCADO INMOBILIARIO:

**EL PRECIO DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO INTEGRA
LOS SIGUIENTES COSTES:**

SOLAR URBANIZADO:

**SUELO BRUTO
GESTIÓN DEL SUELO
URBANIZACIÓN LOCAL Y, EN SU CASO, GENERAL
GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN
BENEFICIO DE LA URBANIZACIÓN**

**CONSTRUCCIÓN
GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA
BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN**

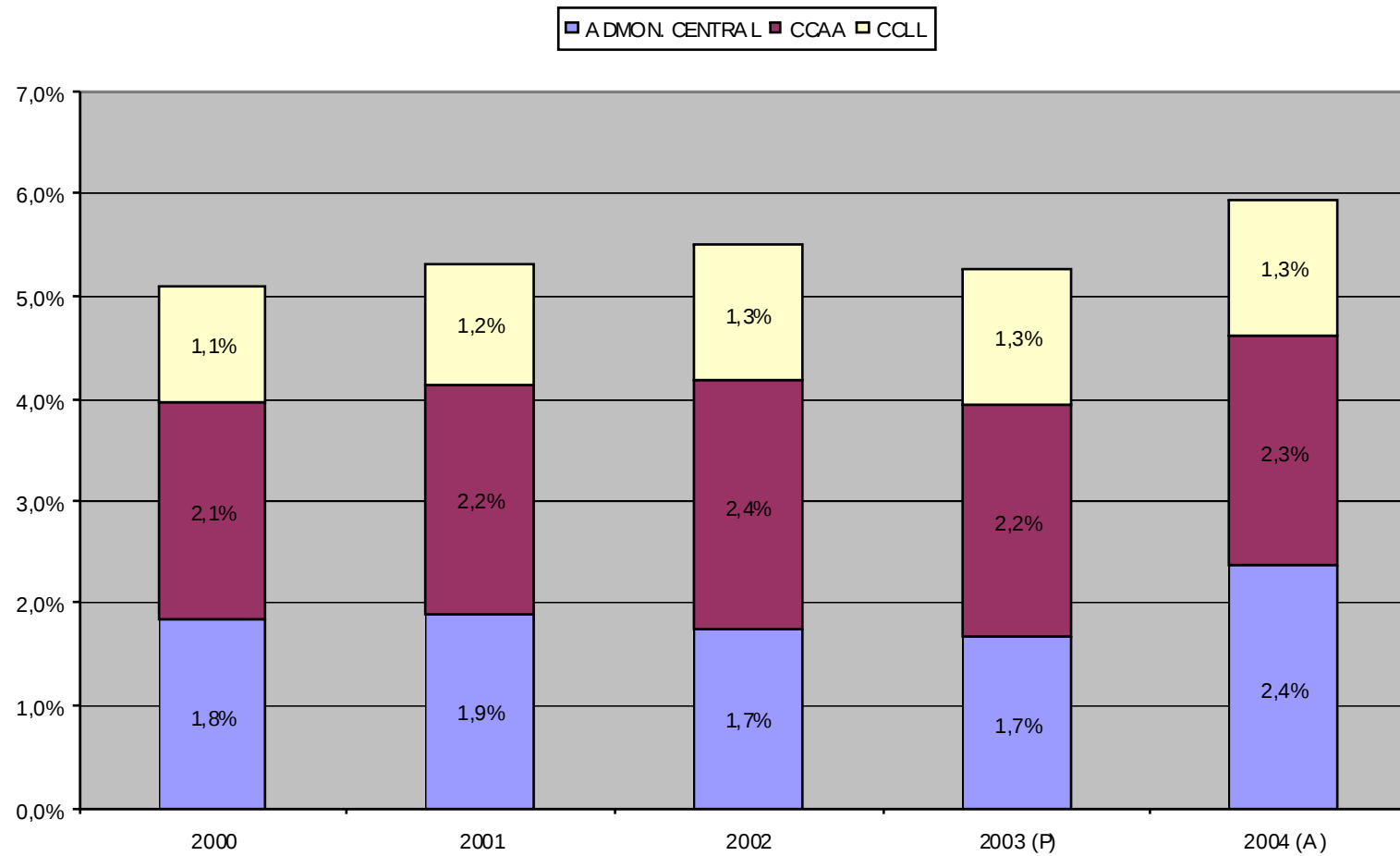
VIABILIDAD DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO Y USO PRIVADO

**CARGAS DE URBANIZACIÓN EN NUEVO SUELO URBANIZABLE QUE SEAN
COMPATIBLES CON LOS PRECIOS DE MERCADO (RENTABILIDAD DE LAS
OPERACIONES INMOBILIARIAS)**

**COBERTURA DE LA DEMANDA INMOBILIARIA, GENERAL Y POR GRUPOS
DE RENTA, EN EL PERIODO QUE SE CONSIDERE**

**LA FINANCIACIÓN DE LAS “OBRAS
PÚBLICAS”
DESDE LOS PRESUPUESTOS PÚBLICOS**

EMPLEOS DE CAPITAL NO FINANCIEROS EN %DEL PIB



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del “Avance de la Situación Económica y Financiera de las Administraciones Públicas 2004”, Intervención General del Estado

DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA

FORMACIÓN BRUTA DE CAPITAL DE LAS
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
En estructura porcentual

-III.6-

SUBSECTORES	2001	2002	2003	2004	2005(P)
1. Administración Central	26,2	23,8	24,9	31,3	27,6
- Estado	21,2	19,3	20,2	26,4	22,8
- Organismos de la Administración Central	5,0	4,5	4,7	4,9	4,8
2. Comunidades Autónomas	39,5	41,4	39,0	38,5	41,7
3. Corporaciones Locales	31,2	33,4	34,9	29,1	29,6
4. Administraciones de Seguridad Social	3,1	1,4	1,2	1,1	1,0
5. Total formación bruta de capital de las Administraciones Públicas (1 a 4)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(P) Provisional

Fuente: Intervención General de la Administración del Estado

SIN SEGURIDAD SOCIAL (2005):

ESTADO: 27,9%

C.A 42,2%

A.L. 29,9%

VIABILIDAD DE LOS SISTEMAS

**SISTEMAS FINANCIADOS POR PRESUPUESTOS PÚBLICOS:
DISPONIBILIDAD DE INVERSIÓN**

AYUNTAMIENTO:

DEPENDE DE LA CAPACIDAD DE INVERSIÓN FUTURA

RESTO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

DEPENDE DE LAS PRIORIDADES SECTORIALES Y TERRITORIALES

**SISTEMAS QUE GENERAN RECURSOS (Aeropuerto, puerto, autopistas de peaje,
infraestructuras de servicios en concesión administrativa...):**

TASA INTERNA DE RENTABILIDAD

SISTEMAS A CARGO DE DESARROLLOS URBANOS:

CARGAS URBANÍSTICAS

(En función de la TIR y el valor residual)

TERRITORIO Y HACIENDA MUNICIPAL

ECUACIÓN BÁSICA

- El mercado inmobiliario + la base económica + la renta de los residentes + Ordenanzas Fiscales-→ determinantes de la capacidad de las Haciendas municipales (Gastos de Funcionamiento+ Inversión)
- Ingresos Corrientes: Base tributaria + Presión fiscal
- Gastos de Funcionamiento: Dimensiones de la oferta de servicios + Estándars de calidad / Coste unitario
- Inversión municipal: Ahorro Neto / Endeudamiento / Ingresos finalistas
- **Ahorro Neto:**
 - **+ (Bases tributarias * Presión fiscal)-**
 - **- (Dimensiones servicios * Coste unitario)-**
 - **- Carga financiera (Inversiones anteriores)**

CAPACIDAD DE INVERSIÓN MUNICIPAL (1)

- **DEPENDE DE:**
 - **SU CAPACIDAD DE GENERAR AHORRO**
 - **LA CARGA FINANCIERA “HEREDADA” DE AÑOS ANTERIORES**
 - **OTROS RECURSOS DIRECTOS DE INVERSIÓN**
- **CAPACIDAD DE GENERAR AHORRO:**
 - **INGRESOS ORDINARIOS**
 - **GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**

CAPACIDAD DE INVERSIÓN MUNICIPAL (2)

- **INGRESOS ORDINARIOS:**
 - INGRESOS FISCALES
 - INGRESOS POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES
 - INGRESOS PATRIMONIALES

- **GASTOS DE FUNCIONAMIENTO:**
 - PERSONAL
 - COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS
 - TRANSFERENCIAS CORRIENTES

- **CARGA FINANCIERA:**
 - INTERESES
 - AMORTIZACIÓN DE DEUDA

CAPACIDAD DE INVERSIÓN MUNICIPAL (3)

- **RECURSOS PARA INVERSIÓN:**
 - **AHORRO CORRIENTE:**
 - **INGR. ORD. – GTOS. FUNC. – CARGA FINANCIERA**
 - **CONTRIBUCIONES ESPECIALES**
 - **CUOTAS DE URBANIZACIÓN**
 - **VENTAS DE ACTIVOS**
 - **TRANSFERENCIAS DE CAPITAL**
 - **CRÉDITO**

CAPACIDAD DE LA HACIENDA MUNICIPAL PARA FINANCIAR INVERSIONES DE CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD

- **CAPACIDAD TOTAL DE FINANCIAR INVERSIÓN**
 - (-) INVERSIÓN DE REPOSICIÓN
 - (-) INVERSIÓN NUEVA NO URBANÍSTICA

CUALQUIER ANÁLISIS DE CAPACIDAD FUTURA PARA FINANCIAR INVERSIONES URBANÍSTICAS HABRÁ DE TENER EN CUENTA PREVISIONES SOBRE LAS INVERSIONES EN REPOSICIÓN DE ACTIVOS Y LAS MÍNIMAS NECESARIAS DE CARÁCTER NO URBANÍSTICO

ALTERNATIVAS DE LA HACIENDA MUNICIPAL PARA INCREMENTAR INVERSIÓN URBANÍSTICA

- **MÁS PRESIÓN FISCAL EN LOS INGRESOS “PROPIOS”-“CORRIENTES”??**
- **MENOS CRECIMIENTOS DE LOS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO??**
- **AHORRAR MÁS ??**
- **APLICAR AHORRO DIRECTAMENTE O ENDEUDARSE MÁS??**
- **MÁS SUBVENCIONES DE OTRAS ADMINISTRACIONES??**
- **= DECISIONES DE “GASTAR- FUNCIONAMIENTO” O “GASTAR - INVERTIR”**
- **PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS??**

Àrea d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

Modificació Puntual del P.G.M.
ENTORN ESTACIÓ INTERMODAL. BARRI DE LA SEDA.



5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

(Document per a aprovació inicial)

FEBRER 2008

Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)
Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (UK 1974)

www.murclusa.cat



mur/clusa

M.P.G.M. DE LA SEDA-ESTACIÓ

**APROBADA INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
10/3/2008**

EN INFORMACIÓN PÚBLICA

29 Ha / 324.600 m² edificables “zonas”

30% de vivienda protegida

38% techo con uso actividad económica

2.445 viviendas / 5.868 residentes

3.790 puestos de trabajo

Desarrollo en 3 sectores

LA FACTURA Y FINANCIACIÓN DE “LA SEDA – ESTACIÓ”

175 M€ DE INVERSIÓN : 56,3% Mercado / 43,7% inversión pública

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.M

ENTORN ESTACIÓ INTERMODAL BARRI "LA SEDA" - SISTEMES GENERALS

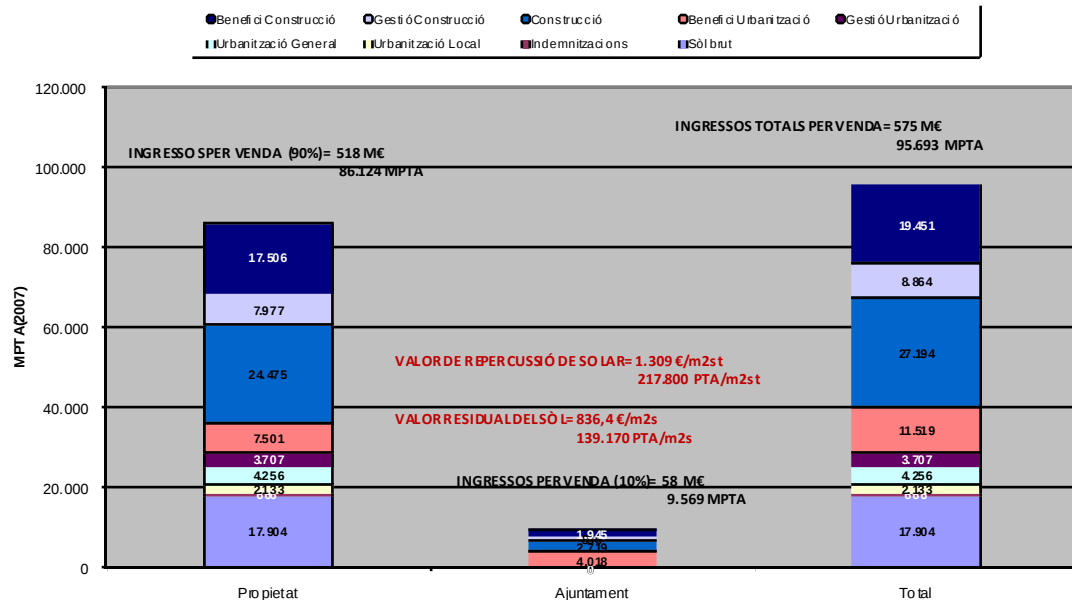
ACTUACIONS	TOTAL INVERSIÓ M€	F I N A N C I A C I Ó							GESTIÓ	
		FINANCIACIÓ PÚBLICA				FINANCIACIÓ MERCAT				
		ESTAT M€	GENERALITAT M€	AJUNTAMENT M€	TOTAL M€	S.1 - LA SEDA M€	S.2 - ESTACIÓ M€	P RAT NORD M€		TOTAL M €
Infraestructura ferroviaria (aprox.)*	17,75	17,75			17,75					ESTAT-ADIF
Estació Intermodal (amb aparcament)	60,00		38,79		38,79	3,15	18,06		21,21	GENERALITAT- (DP TOP) + AJ. ELP RAT
Cobriments Gran Via (C-21)	66,40				-	13,57		52,83	66,40	CONSORCI URBANÍSTIC EIXAMPLE NORD
Vial conexió autopista C-32	2,26		2,26		2,26				-	GENERALITAT- (DP TOP)
Infraestructura ferroviaria de Metro**	17,75		17,75		17,75					
Estació de Metro, línies 9 i 11	4,98				-	4,98			4,98	GENERALITAT- (DP TOP)
TOTAL INFRAESTRUCTURES	169,14	17,75	58,80	-	76,55	21,70	18,06	52,83	92,59	
(en MPTA)	28.142,37	2.953,35	9.783,34	-	12.736,69	3.611	3.005	8.790	15.405,68	
DÈFICIT EXPLOTACIÓ TRANSPORT PÚBLIC***	2,14					1,32	0,82		2,14	
(en MPTA)	356,07					22,0	1,36		356,07	
EQUIPAMENT DE CIUTAT	3,88		-	-	-	3,88			3,88	
(en MPTA)	645,58	-	-	-	-	64,6	-	-	645,58	
TOTALSISTEMES GENERALS	175,16	17,75	58,80	-	76,55	26,90	18,88	52,83	98,61	
(en MPTA)	29.144	2.953	9.783	-	12.737	4.476	3.141	8.790	16.407	

(*) (**) La inversió estimada correspon a una longitud de 500 m de línia de metro i 500 m de traçat ferroviari d'alta velocitat amb un preu mitjà de 35,5 M€/km.

(***) El dèficit d'exploració de transport públic únicament cobreix el que financien les operacions de La Seda i l'Estació

La viabilidad de la inversión pública sustentada en programas y convenios firmados entre las administraciones actuantes

COMPONENTS DEL PREU IMMOBILIARI FINAL



SECTORES DE “LA SEDA” Y “ESTACIÓ”

VIABILIDAD ECONÓMICA

Y

EQUILIBRIO ENTRE SECTORES

VALORES RESIDUALES:
836 Y 893 €/m2

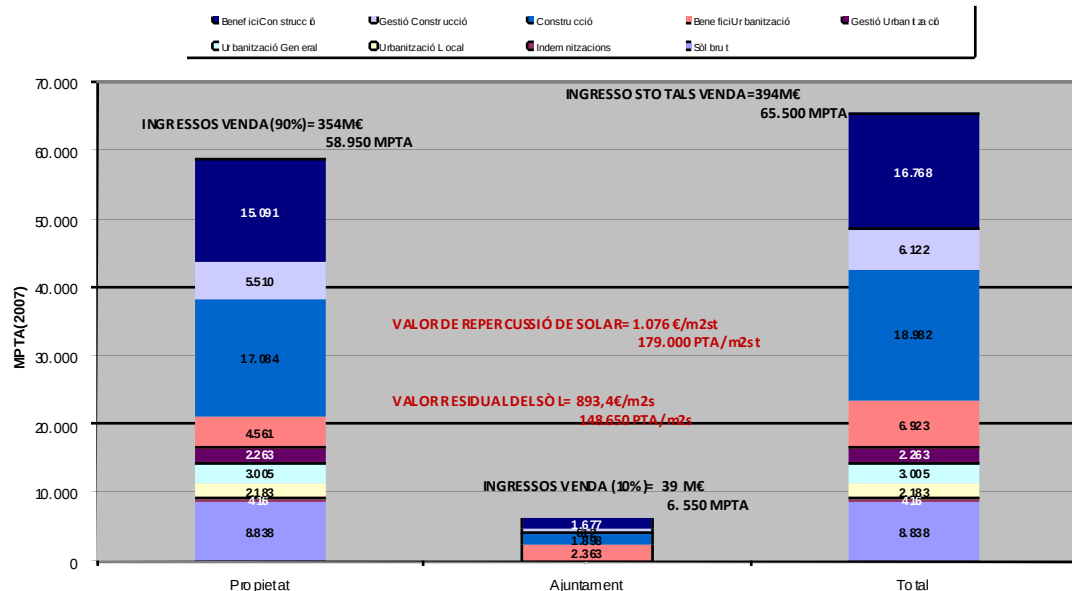
= PRECIO SOLARES INDUSTRIALES
620 - 830 €/m2 parcela

COSTES MEDIOS DE URBANIZACIÓN E INDEMNIZACIONES = 240 €/m2t

TASA DE RENTABILIDAD = 13,5%

CALENDARIO TOTAL = 10 años

COMPONENTS DEL PREU IMMOBILIARI FINAL



CARRER MAJOR I CARRER DE L'ESGLÉSIA



3



5-7



9



13



15



23



c./ de la Iglesia, 1

19 PARCEL·LES

2 BARS
2 COMERÇOS
5 HABTG.LLOGUER



29



35



37

MurClusa

RENOVACIÓN RESIDENCIAL

Y DERECHO AL REALOJO
1M2 NUEVO POR 1 M2 ACTUAL

+74% DE EDIFICABILIDAD

	Habitatge m2st	Oficines m2st	Comerç m2st	Altres Act. m2st	TOTAL m2st
Sostre Actual	3.594	510	402	94	4.600
Sostre per reposició de l'actual	3.594	510	496		4.600
Sostre per compensar càrregues	456	1.427	737		2.620
Total sostre privat (90%)	4.050	1.937	1.233		7.220
Sostre de cessió (10%)	450	215	137		802
Total sostre necessari	4.500	2.152	1.370		8.022

	Habitatge Lliure	Habitatge Protegit RG	Habitatge Protegit PC	TOTAL Habitatge	Oficines	Comerç	TOTAL
Sostre reposició (m2st)	3.594			3.594	510	496	4.600
Sostre compensar càrregues (m2st)	456			456	1.427	737	2.620
Total Càrregues				-5,3	-1,0	-0,7	-7,0
Valor Repercussió (M€)	1,0	0,0	0,0	1,0	2,1	1,4	4,5
Aportació Aparcaments (M€)				0,2	1,4	0,9	2,5
DEFICIT/SUPERÀVIT (objectiu = 0)							0,0007

www.murclusa.cat

**SOSTENIBILIDAD
ECONÓMICA DE LA CIUDAD
CONSTRUIDA
BALANCE FISCAL**

METODOLOGIA: EL AHORRO NETO FINANCIA LA INVERSIÓN DE REPOSICIÓN Y DE NUEVA CIUDAD

- **INGRESOS CORRIENTES : PUNTUALES (SE PAGAN UNA VEZ)
PERMANENTES (SE PAGAN CADA AÑO)**
- **GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS, POR GRUPOS DE SERVICIOS**
- **BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES – GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**
- **AHORRO NETO PARA INVERSIÓN / ENDEUDAMIENTO= BALANCE FISCAL – CARGA FINANCIERA (NETA)**

ECUACIÓN BÁSICA

BASE TRIBUTARIA (DIMENSIONES) * PRESIÓN FISCAL (TIPOS Y TARIFAS)

(-)

CANTIDAD DE SERVICIOS * CUALIDAD (ESTÁNDAR) * COSTE UNITARIO

INGRESOS PUNTUALES

Impuesto sobre construcciones – ICIO

Incremento del valor de los terrenos – Plusvalía

Licencias de obras

Licencias ambientales

CARACTERÍSTICAS MÁS RELEVANTES:

- Los ingresos puntuales son importantes en la fase de crecimiento, pero disminuyen notablemente una vez todo construido y vendido
- Los ingresos puntuales dependen de los ciclos inmobiliarios y de la actividad económica, no deben emplearse como recursos ordinarios sino extraordinarios.
- La dependencia de los ingresos puntuales para financiar gasto corriente de los servicios es mucho mayor en los pequeños y medianos municipios que en los grandes

INGRESOS PERMANENTES

Impuesto sobre bienes inmuebles – IBI

Impuesto sobre actividad económica – IAE

Impuesto sobre vehículos – IVM

Tasas y precios de servicios públicos municipales

Participación en tributos del Estado

INGRESOS PERMANENTES

CARACTERÍSTICAS MÁS RELEVANTES:

- Los ingresos permanentes dependen fundamentalmente del valor inmobiliario, de la actividad económica y de la participación en los tributos del Estado
-
- El impuesto municipal más importante es el que grava la propiedad inmobiliaria con valores referidos al mercado (50%). Los municipios tienen margen para establecer el tipo de gravamen, así como de establecer penalizaciones y bonificaciones
- La participación en tributos del Estado es un ingreso importante de los municipios (alrededor del 30-40 % de los presupuestos totales)
- En los últimos años ha habido una evolución en la fórmula de participación en los tributos del Estado, hacia una mayor “corresponsabilidad fiscal” (Ley 39/1988 y las modificaciones posteriores, texto refundido de 2003)
- Se ha pasado de participar todos los municipios, a excepción de Madrid y Barcelona) en un fondo de cooperación estatal, con un reparto en función de la población (75%), la presión fiscal y las plazas escolares, regulado cada 4 años a un sistema dual a partir de la reforma de 2003:

Dos categorías de municipios:

Mayores de 75.000 habitantes y capitales de provincia → Cesión de algunos tributos (IRPF+IVA+ Alcohol, bebidas, hidrocarburos, tabaco)

Resto, diferenciando los turísticos → Fondo Complementario + ciertas cesiones de impuestos a los turísticos > 20.000 ha y nº viv.secundarias > nº principales

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

FORUM / Cerdanyola / El Prat

- 1. VIA PÚBLICA, PARQUES Y URBANISMO**
- 2. RSU / TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y LIMPIEZA**
- 3. POLICÍA MUNICIPAL /SEGURIDAD CIUDADANA**
- 4. ENSEÑANZA (Mantenimiento Edificios)**
- 5. ZONAS DEPORTIVAS**
- 6. OTROS SERVICIOS PERSONALES**
- 7. ADMINISTRACIÓN GENERAL**

LA SEDA – ESTACIÓ

- 1. ADMINISTRACIÓN GENERAL I PROMOCIÓN ECONÓMICA**
- 2. URBANISMO, TERRITORIO MEDIO AMBIENTE, PROYECTOS Y OBRAS**
- 3. SERVICIOS PERSONALES**
- 4. SEGURIDAD CIUDADANA, MOVILIDAD Y MANTENIMIENTO SERVICIOS**

GASTOS – INDICADORES DE DEMANDA Y DIMENSIÓN CARACTERÍSTICA

SERVICIO	DIMENSIÓN	INDICADOR DE DEMANDA
1. Vía Pública, Parques y Jardines	m2 de vía pública	Residentes / Actividades
2. Tratamiento de Residuos y Limpieza	m2 IBI	Residentes / Actividades
3. Seguridad Ciudadana	m2 IBI	Residentes / Actividades
4. Enseñanza	Residentes Censados	Residentes
5. Zonas Deportivas	Residentes Censados	Residentes
6. Otros Servicios Presonales	Residentes Censados	Residentes
7. Administración General	m2 IBI	Residentes / Actividades

EL FORUM DE BARCELONA 2004

LOS VALORES CATASTRALES Y LA DIFERENCIA DE PRESIÓN FISCAL PRODUCEN
BALANCES
POSITIVOS DE DIFERENTE ENTIDAD EN \$/M2 EDIFICABLE.

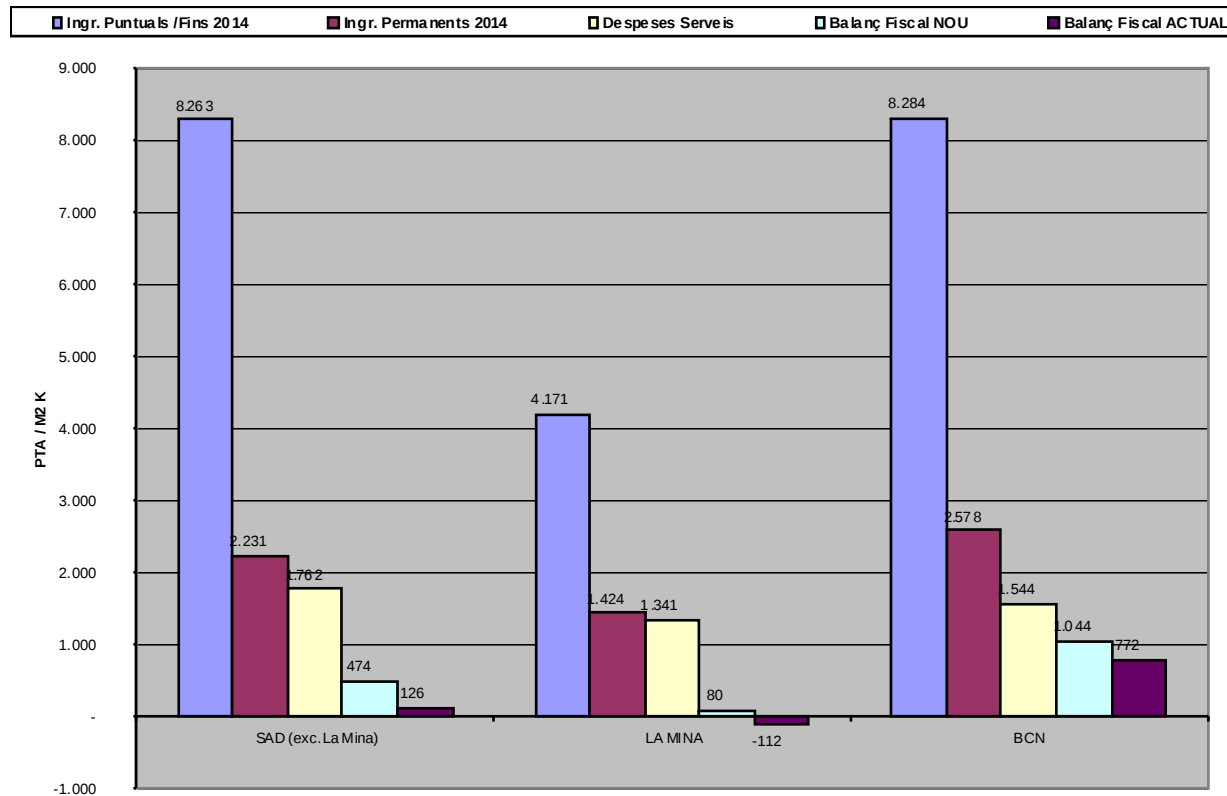
BCN: 1.044 PTA /m2 t a partir del 2014

7,5 \$/m2 construido

SAD: 474 PTA/ m2 t. A partir del 2014

3,4 \$/m2 construido

INGR.PUNTUALS FINS 2014 I BALANÇ 2014 EN PTA/M2



Si los gastos se consideran desagregados el barrio de La Mina tiene balance negativo de -112 M€, por mayor necesidad de servicios sociales

Àrea d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

Modificació Puntual del P.G.M.
ENTORN ESTACIÓ INTERMODAL. BARRI DE LA SEDA.



5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

(Document per a aprovació inicial)

FEBRER 2008

Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)
Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (UK 1974)

www.murclusa.cat



M.P.G.M. DE LA SEDA-ESTACIÓ

**APROBADA INICIALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO
10/3/2008**

EN INFORMACIÓN PÚBLICA

29 Ha / 324.600 m² edificables “zonas”

30% de vivienda protegida

38% techo con uso actividad económica

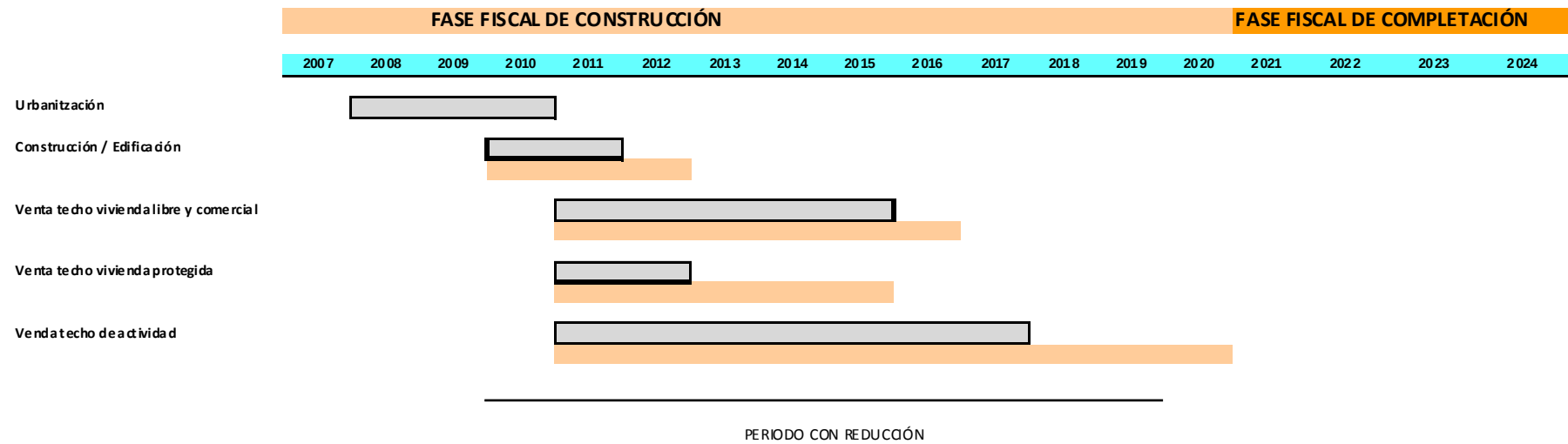
2.445 viviendas / 5.868 residentes

3.790 puestos de trabajo

Desarrollo en 3 sectores

ESTIMACIÓN DEL CALENDARIO FISCAL

(Operación del Barrio de La Seda- El Prat de Llobregat)



QUADRE DE FINANÇAMENT										
	2008 M€	€/resident	%		20 07 M€	% 2007 - 2 008		2008 MPTA	PTA / resident	
INGRESSOS CORRENTS	70,3	1.122	72%		63,2	11%		11.699	186.704	
DESPESES DE FUNCIONAMENT	64,6	1.030	66%		57,9	12%		2.254	139.148	
ESTALVI ABANS DE DESPESES FINANCERES	5,7	92	6%		5,3	7%		955	15.245	
DESPESES PER CÀRREGA FINANCERA	5,7	92	6%		5,3	8%		955	15.246	
ESTALVI NET	- 0,0	- 0	0%		0,0	---		- 0	- 1	
ENDEUTAMENT - CRÈDITS	20,3	324	21%		8,6	135%		3.382	53.973	
CAPÍTOL VI.- VENDA DE PATRIMONI	1,5	23	1%		1,5	0%		245	3.910	
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	6,1	97	6%		13,8	-56%		1.008	16.091	
CAPACITAT D'INVERSIÓ 2007	27,9	445	28%		23,9	16%		4.635	73.974	

	2008 M€	2008 M€
INGRESSOS PUNTUALS 2008		
INCREMENT DE VALOR DELS TERRENYNS	4,5	
CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES	3,8	
PERMISOS AMBIENTALS	0,7	
LICÈNCIA D'OBRES	0,9	10,0
INGRESSOS PERMANENTS 2008		
IMPOST DE BENS IMMOBLES	22,1	
I.V.T.M.-VEHICLES	4,4	
ACTIVITATS ECONÒMIQUES	7,5	
TAXES PERMANENTS	9,6	
TRANSFERÈNCIES CORRENTS	15,6	
INGRESSOS PATRIMONIALS	1,1	60,3
INGRESSOS CORRENTS		70,3

FUNCIONS	2008 M€	2007 M€	% 2007 - 2008	% S./TOTAL
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	14,5	10,8	34%	22%
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	5,8	6,4	-10%	9%
SERVEIS PERSONALS	21,8	19,7	10%	34%
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	22,5	20,8	8%	35%
DESPESES DE FUNCIONAMENT	64,6	57,9	12%	100%

-PRESUPUESTO

-AHORRO

-CAPACIDAD DE INVERSIÓN

-INGRESOS PUNTUALES

-INGRESOS PERMANENTES

-GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (4 BLOQUES)

-ADMINISTRACIÓN

-URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

-SERVICIOS PERSONALES

-SEGURIDAD Y SERVICIOS TÉCNICOS

FIGURES FISCALS	Sostre computable m2st	Càlcul	Estàndards	Total Ingressos M€	Total Ingressos MPTA	Total Ingressos/any M€
Imposts Increment Valor dels Terrenys	419.063	Ordenança Fiscal		10,63	1.769	1,33
I.C.I.O.	419.063	Ordenança Fiscal		7,02	1.167	0,88
Llicència d'obres	419.063	Ordenança Fiscal		3,01	500	0,38
Taxa Permisos ambientals	183.338	Estàndard	12,25 €/m2st	2,25	374	0,28
TOTAL				22,90	3.810	2,86

FIGURES FISCALS	Sostre computable* m2st	Residents	Estàndards	Total Ingressos M€/any
I.B.I.	446.688		4,8 €/m2st	2,14
I.A.E.	183.338		3,07 €/m2st	0,56
I.V.T.M.-VEHICLES	446.688		0,91 €/m2st	0,41
GUALS			2,78% s/l. B.I.	0,06
Activ. Esport+Serveis Esportius+Multas		5.868	61,18 €/resident	0,36
Recollida brossa+Ocup. Sòl+ Altres taxes	446.688		0,993 €/m2st	0,44
TRANSFERÈNCIES CORRENTS		5.868	248,84 €/resident	1,46
TOTAL				5,43

(*) El sostre computable inclou equipaments de la mateixa manera que al càlcul dels estàndards

BALANCE FISCAL MUNICIPAL POSITIVO

-INGRESOS PERMANENTES: 5,4 M€/AÑO

-GASTOS MANTENIMIENTO: 4,6 M€/AÑO

-Administración= 1,3
-Urbanismo = 0,2
-Servicios Personales = 2,0
-Seguridad y Servicios Técnicos= 1,0

**Referencias del gasto: Sup.Edificada (Catastro)/
Espacio público / Nº Residentes**

ESTÀNDARDS MITJANS PER UNITAT DE SERVEI 2008 (SOSTRE EDIFICABLE, ESPAI PÚBLIC I RESIDENTS)				I DESPESA ESTIMADA	
FUNCIONS	€/ UNITAT 2008	UNITATS	LA SEDA-ESTACIÓ - DIMENSIONS APLICABLES	M€ 2008	MPTA 2008
ADMINISTRACIÓ GENERAL I PROMOCIÓ ECONÒMICA	3,0	m2st total	446.680	1,3	222
URBANISME, TERRITORI, MEDI AMBIENT, PROJECTES I OBRES	2,0	m2 sòl-Espai Públic	122.865	0,2	41
SERVEIS PERSONALS	347,9	Residents	5.868	2,0	340
SEGURETAT CIUTADANA, MOBILITAT I MANT.SERVEIS URBANS	7,8	m2 sòl-Espai Públic	122.865	1,0	160
DESPESES DE FUNCIONAMENT				4,6	763

SUFICIENCIA DE LOS PUESTOS DE TRABAJO:

-VIVIENDAS= 2.445

-RESIDENTES = 5.868 (2,4 PERSONAS/VIVIENDA)

-PERSONES EN EDAD DE TRABAJAR = 2.934

-PUESTOS DE TRABAJO POTENCIALES = 3.790 (aplicando densidades por sectores)

IMPACTES EN HABITATGES, RESIDENTS I LLOCS DE TREBALL

SECTORS	HABITATGES (Nº)	2,4 RESIDENTS (Nº)	<----- LLOCS DE TREBALL PER TIPUS D'ACTIVITAT----->							PROPORCIONES----->	
			Oficines	Oficines Corporatiu	Oficines s./ Llosa	Comercial en PB	Hoteler	Equipament Públic	TOTAL	Llocs treball/ Habitatges	Habitatges / Llocs Treball
			25	25	25	40	60	100	32		
			M2 PER LLOCS DE TREBALL								
LA SEDA	1.800	4.320	226	-	-	608	83	53	970	0,54	1,86
ENTORN ESTACIÓ	600	1.440	1.000	400	840	213	325	43	2.820	4,70	0,21
CARRER MAJOR	45	108	88	-	-	35	-	7	130	2,89	0,35
TOT L'ÀMBIT	2.445	5.868	1.314	400	840	855	408	103	3.790	1,55	0,65

CONCLUSIONES: ALTERNATIVAS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL

- **MÁS PRESIÓN FISCAL??- SÍ**
- **MENOS CRECIMIENTO DE LOS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO??- SÍ**
- **AHORRAR MÁS ?? - SÍ**
- **APLICAR AHORRO DIRECTAMENTE O ENDEUDARSE MÁS?? –**
 - **UNA COMBINACIÓN EN FUNCIÓN DE OBJETIVOS DE DEUDA VIVA AL FINAL DE LA LEGISLATURA Y DE LOS CONDICIONANTES DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA**
- **PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS?? – MUY NECESARIAS SIEMPRE**
- **MÁS SUBVENCIONES DE OTRAS ADMINISTRACIONES??- SÍ**
 - **CON PROYECTOS CONCRETOS COFINANCIADOS**
- **= DECISIONES DE “GASTAR- “FUNCIONAMIENTO” O “GASTAR - INVERTIR” LOS “INGRESOS TOTALES DEL AÑO”**

CONCLUSIONES- TESIS:

**-INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD- URBANIZACIÓN,
-VIVIENDA PROTEGIDA, Y,
CESIONES DE APROVECHAMIENTO**

**QUE GARANTICEN UNA RENTABILIDAD DE MERCADO
Y UN VALOR MÍNIMO A LA PROPIEDAD**

- Las infraestructuras nuevas de la ciudad “nacen con un pan debajo del brazo”. generan potencial de desarrollo urbanístico cuyas plusvalías deben revertir mayoritariamente en la ciudad
 - Las “municipalidades” no “viven” de las plusvalías (8% de la inversión total)
 - Las “ciudades” necesitan de las plusvalías que generan los ayuntamientos para mejorar su nivel de infraestructuras (adelantar desarrollo, mejorar estándares, absorber déficits históricos....). “la edificabilidad hace maravillas”
 - La captura de plusvalías no inflaciona el mercado inmobiliarios: lo estructura, lo incentiva y lo “enfía”
 - Importancia del ciclo inmobiliario: “comprar cuando el mercado está en el ciclo bajo y vender en el punto de inflexión2 meses antes...”
 - “Capturar” antes de “atribuir derechos urbanísticos” por medio de “convenios voluntarios” con la promoción y la propiedad
 - Los Ayuntamientos deben dirigir y gestionar la “financiación de la ciudad” hacia el modelo deseado y necesario definido por el plan urbanístico o por el plan estratégico.
- ** NINGUNA PLUSVALÍA JUSTIFICA UN MAL PROYECTO URBANO**
- Publicidad y participación pública en todo el proceso: garantía de consenso, de democracia y de distribución de las plusvalías a los grupos sociales menos favorecidos



**EL DESARROLLO DE
LA CIUDAD PUEDE
SER...**

....COMO EL FÚTBOL:

**“PASIÓN, ORGULLO
Y...NEGOCIO”**

**...EN BENEFICIO
COLECTIVO**