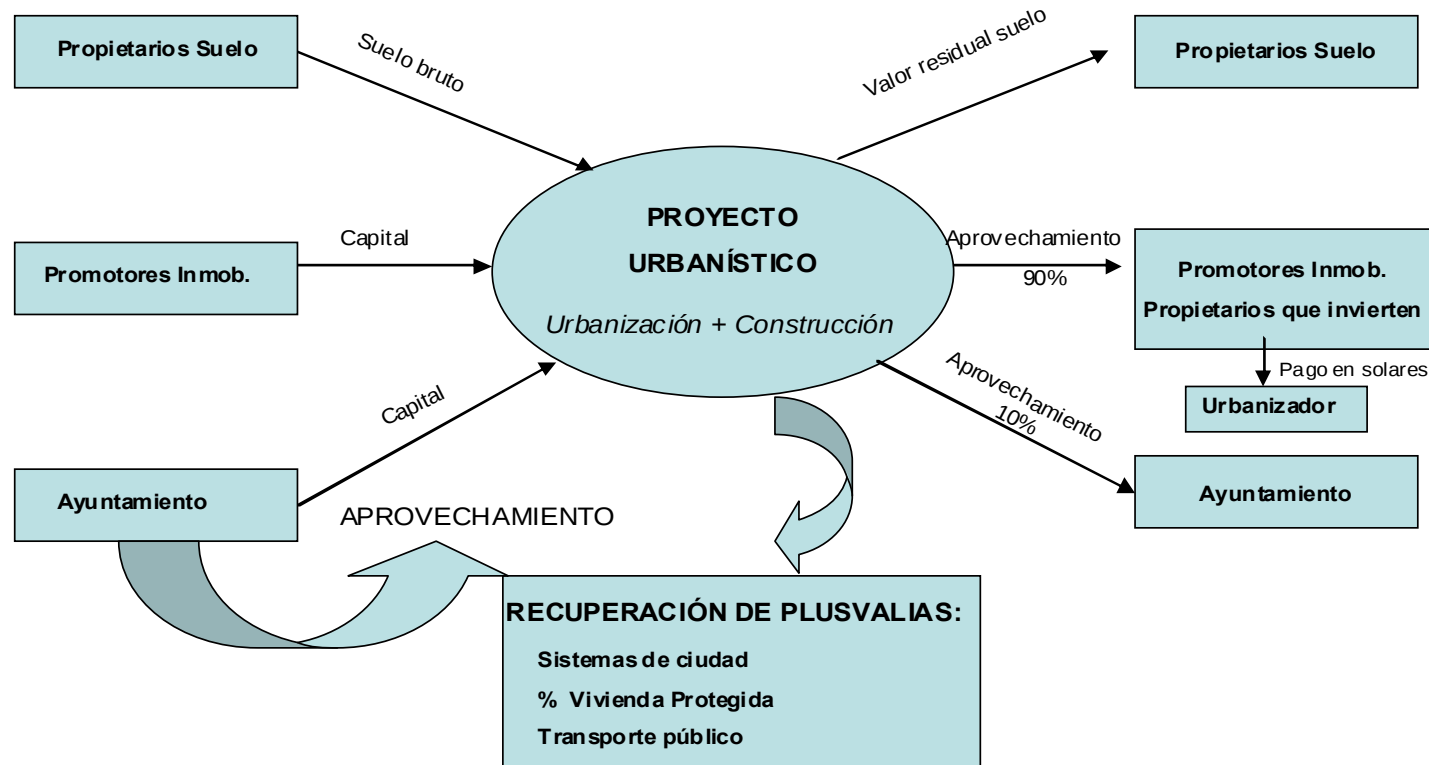


SOCIOS FINANCIEROS

ADJUDICACIÓN DEL PRODUCTO



LOS NUEVOS DESARROLLOS IMPONEN UNOS COSTES DE MOVILIDAD QUE NO ASUMEN Y DEBERÍAN CONTRIBUIR A FINANCAR EN PARTE MEDIANTE CANONES DE MOVILIDAD



“ESTRATEGIA-JUEGO” DE SUMA CERO - SI UN SOCIO GANA MÁS, LOS OTROS GANAN MENOS

“EMPRESA INVERSORA” (RETRIBUCIÓN “ADECUADA”) = RENTABILIDAD DE MERCADO (8-12% T.I.R.)

“PROPIEDAD” (RETRIBUCIÓN “MÁXIMA”) = VALOR CATASTRAL ACTUAL (VALOR DE LOS IMPUESTOS PAGADOS)

**“CIUDAD” = ECONÓMICAMENTE COMPETITIVA, FUNCIONALMENTE EQUILIBRADA, COHESIONADA SOCIALMENTE
LA MEJOR CALIDAD POSIBLE, COMPENSANDO DÉFICITS DE S.G. Y TRANSPORTE PÚBLICO
CON VIVIENDA DE PRECIO “ACCESIBLE”**

PRINCIPIOS:

“EL SUELO VALE LO QUE EL 90% DEL VUELO” (DEDUCIDAS LAS “CARGAS DE URBANIZACIÓN” Y LOS BENEFICIOS DE LA INVERSIÓN)

“LA VIVIENDA NO ES CARA PORQUE LO SEA EL SUELO SINO AL REVÉS” (DAVID RICARDO, 1790)

“EL DESARROLLO URBANO DEBE AUTOFINANCIARSE EN INFRAESTRUCTURA LOCAL DE CALIDAD Y SISTEMAS DE CIUDAD INDUCIDOS O DE DÉFICIT”

“LAS INFRAESTRUCTURAS NACEN CON UN PAN DEBAJO DEL BRAZO” (INFRAESTRUCTURA + DESARROLLO URBANO)

“EL VUELO LO REGALA EL AYUNTAMIENTO” (=“CESIÓN” DEL 90% A LA PROPIEDAD / PROMOCIÓN)

“EL PLANEAMIENTO DECIDE:

- **USOS**
- **EDIFICABILIDADES**
- **PROPORCIÓN DE SUELO DE SISTEMAS**
- **PROPORCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA POR ENCIMA DEL 30% MÍNIMO NORMATIVO**
- **IMPUTACIÓN DE URBANIZACIÓN DE “INFRAESTRUCTURAS DE CIUDAD –CONEXIÓN” (Sistemas generales de ciudad)**

**POSIBILIDADES DE “CONVENIO URBANÍSTICO” =
= “LA MITAD DE LO QUE TE REGALO ES MÍO” (PAÍS VASCO)**

CONDICIONANTES BÁSICOS :

- **VALORES INMOBILIARIOS ESPERADOS DEL PRODUCTO INMOBILIARIO**
- **VALORACIÓN DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR – CONTENIDO ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**



Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

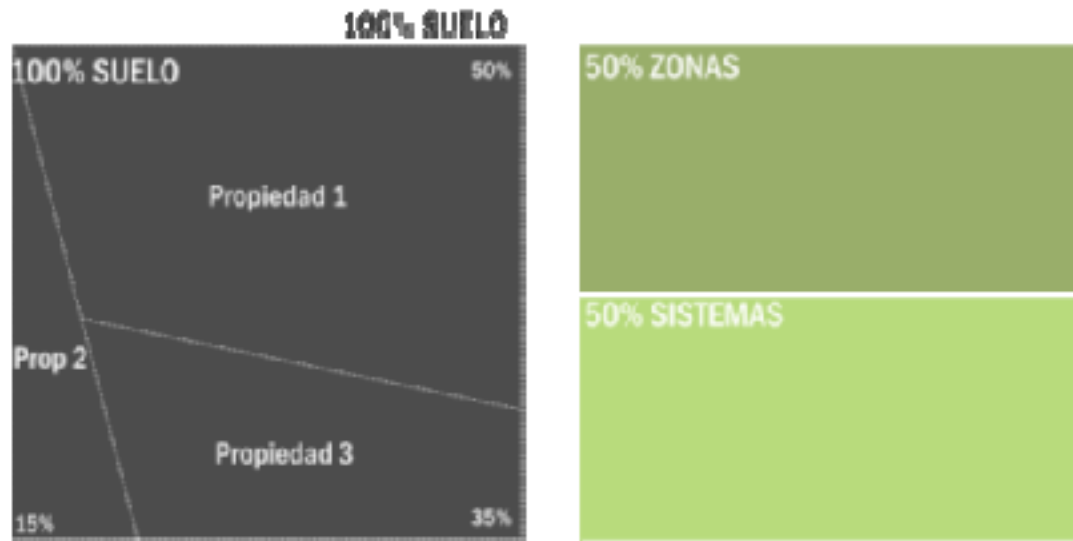
Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)



www.murclusa.cat
diana garcía oquendo, diseño gráfico

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Ley de Ordenación del Territorio)



www.murciusa.cat
diseño para la ciudad - diseño para el futuro

1. SITUACIÓN DE PARTIDA:

- Propiedad del suelo: varias propiedades
- Planeamiento urbanístico: $\approx$ 50% "Zonas" (usos lucrativos) + $\approx$ 50% "Sistemas" (usos públicos)

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) – Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)

3 socios

con los que se reparten los beneficios y cargas



ayuntamiento

empresas privadas

ciudadanos



www.murciusa.cat

2. “CARGAS” DE “SISTEMAS”:

Cesión del suelo Ayuntamiento

Costes de urbanización completos = Urbanización Local + Infraestructura de Conexión

3. CARGAS DE “ZONAS”

- “Zonas” = 10% cesión al Ayuntamiento

- “Zonas” $\geq 30\%$ Vivienda protegida

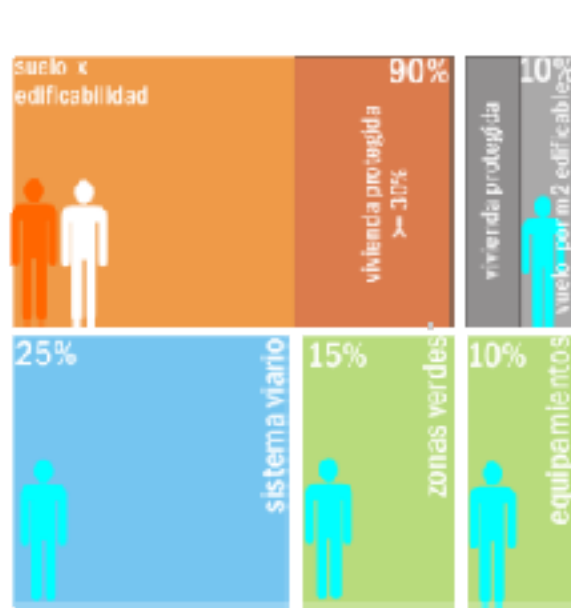
(Tanto en el 10% del Ayto. como en el 90% privado // “Usos no residenciales” = sin carga de vivienda protegida)

4. “BENEFICIOS PRIVADOS” / “Aprovechamiento urbanístico” (valor de mercado)

(90% Suelo x Edificabilidad)

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) + Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación del Territorio)



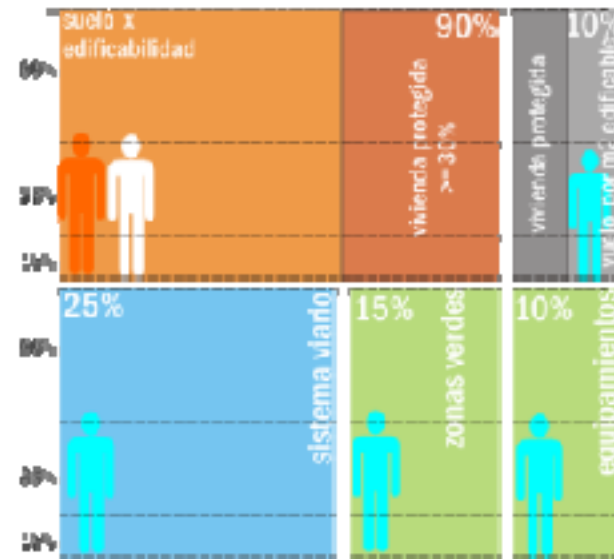
www.murcia.es
socio gestor. socio gestor

5. "EQUIDISTRIBUCIÓN"=

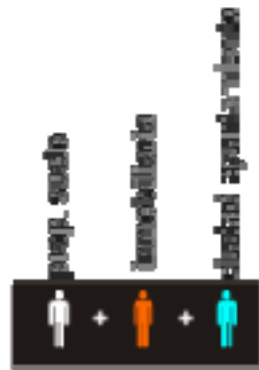
- Las "cargas totales de urbanización" (incluida la parte del 10% cedido al Ayuntamiento se "aportan" en proporción a la propiedad del suelo inicial= 50%-35%-15%
- Los "beneficios privados" (90% de los solares edificables) se "reciben" en proporción a la propiedad del suelo inicial

Distribución de beneficios y cargas en el sistema de planeamiento urbanístico español

Planeamiento Español (Legislación General) • Planeamiento Catalán (Legislación Ordenación de Territorio)



3 socios
ser la comunidad de propietarios



www.murcia.es
diseño gráfico

6. SITUACIÓN FINAL

- “Sistemas” urbanizados = Ayuntamiento (Informe de Sostenibilidad Económica de que podrá “mantenerlos”)
- 10% del “aprovechamiento” = Ayuntamiento ($\geq 30\%$ Vivienda protegida / $\leq 70\%$ Vivienda Libre)
- 90% “Zonas” ($\geq 30\%$ Vivienda protegida / $\leq 70\%$ Vivienda Libre) = 50%-35%-10% de las propiedades iniciales