

PROJECTE:

**IMPACTE IMMOBILIARI I URBANÍSTIC DEL 22@ 2000-2010 I
PERSPECTIVES FUTURES FINS EL 2020.
EL FUTUR CENTRAL BUSINESS DISTRICT DE BARCELONA**



DOCUMENT DE TREBALL N° 2

BALANÇ FISCAL MUNICIPAL DEL 22@

NOVEMBRE 2012- DOCUMENT PROVISIONAL

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 (Reading-UK 1974)

**MUR
&
CLUSA**
ASSOCIATS, S.L.
www.murclusa.cat

C./ Barón de Cárcer, 48, 8º Q - 46001 València - Telf.-Fax 96 395 22 84 – 606649212
C./ Montserrat 65,08201 Sabadell- Barcelona- Telf.- Fax 937254922- 639330378

ÍNDEX

1. METODOLOGIA.....	3
2. INFORMACIÓ BÁSICA DEL PRESSUPOST MUNICIPAL DE BARCELONA DE 2012.....	7
3. ELS INGRESSOS MUNICIPALS LIQUIDATS DE 2012 PER DISTRICTES DE L'INFORMACIÓ DE L'INSTITUT MUNICIPAL D'HISENDA (IMH).....	9
4. INGRESSOS PERMANENTS (EXCLOSES LESTRANSFERÈNCIES CORRENTS) I INGRESSOS PUNTUALS DE 2012	12
5. DIMENSIONS DEL SOSTRE CADASTRAL A BARCELONA DE 2011 DE 124,3 mm ² st	15
6. ESTÀNDARDS D'INGRESSOS PERMANENTS (2012) EN RELACIÓ AL SOSTRE CADASTRAL DE 2011 I POBLACIÓ RESIDENT DE 2011.....	19
7. L·LICÈNCIES D'OBRES PER USOS A BARCELONA 1992- 2011 COM A BASE DEL CÀLCUL DELS ESTÀNDARDS DELS INGRESSOS PUNTUALS.....	21
8. ESTÁNDAR D'INGRESSOS PUNTUALS PER A NOVA CONSTRUCCIÓ DEL 2011.....	23
9. DESPESES DE FUNCIONAMENT DEL PRESSUPOST DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA DE 2012	24
10. ESPAI PÚBLIC DE BARCELONA	26
11. ESTÀNDARDS DE COST DE FUNCIONAMENT DELS SERVEIS MUNICIPALS PER SOSTRE CADASTRAL I POBLACIÓ RESIDENT.....	27
12. ESTÀNDARDS COMPARATIUS D'INGRESSOS CORRENTS I DESPESES DE FUNCIONAMENT DE DIFERENTS MUNICIPIS (SANT JOAN DESPÍ, Cerdanyola, L'HOSPITALET I BARCELONA)	28
13. LES ESTIMACIONS DELS SOSTRE CADASTRAL, VALOR CADASTRAL I QUOTA DE 2002, 2011 I FINAL DEL 22@ SEGONS L'ESTUDI DE L'I.M.H. DE MAIG DE 2011.....	30
14. SUPERFÍCIES CADASTRALES DE L'ESTUDI DE L'IMH I ESTIMACIONS ALTERNATIVES DEL SOSTRE FINAL PER CÀLCULAR EL SOSTRE PENDENT DE NOVES L·LICÈNCIES.....	34
15. POBLACIÓ RESIDENT A PARTIR DEL SOSTRE RESIDENCIAL DE L'ESTUDI DE L'IMH I DE LA MÈMÒRIA DE LA MPGM DEL 22@ DEL 2000	40
16. EL BALAÇ FISCAL MUNICIPAL 2002 -2002- FINAL	41
17. INVERSIÓ EN INFRAESTRUCTURES I FINANÇAMENT DE L'AJUNTAMENT I LES QUOTES D'URBANITZACIÓ	47
18. CONCLUSIONS.....	51

1. METODOLOGIA

La metodologia del “balanç fiscal municipal” que justifiqui la sostenibilitat econòmica d'un nou desenvolupament urbà es pot sintetitzar en els cinc continguts següents:

a) El concepte de sostenibilitat econòmica municipal significa, tant que l'Ajuntament tindrà capacitat econòmica suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament, com que la “nova ciutat privada” serà autosuficient per mantenir la “nova ciutat pública”, que vol dir que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses de funcionament generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals.

b) L'equació bàsica del Balanç Fiscal municipal és equivalent la de l'estalvi brut del pressupost però referit a una part de la ciutat. És la següent:

INGRESSOS CORRENTS (= BASE TRIBUTÀRIA (DIMENSIONS) * PRESSIÓ FISCAL (TIPUS I TARIFES))

(-)

DESPESES DE FUNCIONAMENT (= QUANTITAT I QUALITAT DELS SERVEIS * COST UNITARI)

(=)

BALANÇ FISCAL

c) L'anàlisi dels impactes en l'hisenda municipal d'una operació urbanística simplifica el calendari en **dues fases** (durant la construcció, d'una banda i en la situació de tot el planejament executat per l'altre) i es refereix sempre a valors d'un any concret (2012, en el cas present). El **calendari de desplegament** es considera que els impactes en ingressos i despeses es reparteix uniformement en el temps. En la fase en que ja està tot ocupat i consolidat, l'estimació d'ingressos i despeses també es fa a partir dels estàndards actuals amb l'hipòtesi de la **mateixa qualitat de serveis i la mateixa pressió fiscal en tipus i tarifes**.

d) En la fase d'urbanització i construcció són especialment rellevants els anomenats **Ingressos Puntuals** (Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres i Llicència d'Obres, en la construcció; Permisos Ambientals, en el moment de l'ocupació del sostre d'activitat i l'Impost d'Increment de Valor dels Terrenys, en les vendes), mentre que una vegada construït i ocupat els més importants són els anomenats **Ingressos Permanents** (Impostos sobre Bens Immobles, sobre Activitat Econòmica i sobre la circulació de Vehicles de Tracció Mecànica; Taxes de Guals i sobre Serveis Urbans; i Transferències Corrents). Els ingressos s'estimen per **estàndards** a partir de les previsions del pressupost de 2012 en relació al sostre cadastral, la població i el nou sostre

sobre i sota rasant aprovat per llicències. Els **ingressos per transferències corrents** de les administracions públiques s'estimen en funció de la població resident i del sostre cadastral en proporcions que sintetitzen els criteris normatius.

e) Les **despeses de funcionament** es tracten identificant els estàndards de tres categories homogènies: **Administració general**, gestió i promoció econòmica (que depenen especialment del sostre edificat total per a tots els usos); els **Serveis Personals** (que bàsicament depenen del nombre de residents); i la resta de **Serveis relacionats amb el Territori**, com urbanisme, territori, medi ambient, transport, projectes i obres...en relació a la població resident i el sostre cadastral. La consideració de l'espai públic obligaria a desagregar el tercer bloc de serveis i no es considera, atesa l'informació disponible.

L'indicador agregat de sostenibilitat econòmica¹ és que el balanç fiscal municipal sigui positiu, considerant tant els ingressos permanents i les transferències corrents com els puntuals que corresponen als de l'operació completada i estabilitzats els ingressos permanents i la totalitat de les despeses, sense increment de la pressió fiscal ni del nivell de qualitat dels serveis, **i en valors econòmics de 2012**, perquè a partir de la compleció no hi hauran "ingressos puntuals" rellevants, comparativament als de la fase d'urbanització i construcció.

L'indicador de balanç fiscal més sostenible és el de la diferència entre els ingressos permanents i les despeses de funcionament, en l'hipòtesi de dedicar la totalitat dels ingressos derivats de la nova construcció per a inversió municipal (pagament de deute o aplicació directa), ja que els ingressos puntuals són poc significatius una vegada acabada la fase de construcció i venda.

En un desenvolupament urbanístic majoritàriament d'activitat econòmica aquest indicador, però, ha de ser ponderat per la funció de localització de llocs de treball que fa pel conjunt de la ciutat, i cal considerar el balanç fiscal complet amb l'inclusió dels ingressos puntuals associats a l'impost de construccions, llicències i plusvàlues.

Als efectes de poder establir els estàndards d'ingressos i despesa que es dedueixen del pressupost municipal de 2012, s'ha considerat quin és l'indicador de dimensió de la ciutat més rellevant en cada cas.

¹ La present metodologia s'ha aplicat a diferents estudis de sostenibilitat econòmica del planejament urbanístic al municipi de Barcelona: sectors de La Verneda, Prim, Sagrera i el Carmel. Vegis una aplicació més general a diferents situacions de densitat urbana a **Mur. S. i Clusa, J, (2011), "El balanç fiscal municipal insostenible de la ciutat de baixa densitat", a Muñoz, F. (coordinador), "Estratègies vers la ciutat de baixa densitat". De la contenció a la gestió", pàgs. 333-356.**

Ingressos Puntuals

En els ingressos puntuals que es deriven de la nova construcció i venda (llicències, ICIO, taxes urbanístiques i la part de plusvàlua directa) resulta evident que l'indicador més rellevant de dimensió és el sostre a construir.

En la ciutat consolidada, els ingressos puntuals són relativament poc importants i es pot considerar que mantenen una relació amb els ingressos permanents.

Ingressos Permanents

- a) **Ingressos tributaris, a excepció de les taxes per serveis personals, i Ingressos patrimonials.** La dimensió més rellevant de dimensió de la ciutat és el sostre construït de tots els usos que figura al cadastre.
- b) **Ingressos per taxes de serveis personals.** La Dimensió rellevant és el número de residents
- c) **Ingressos per impostos cedits de l'Estat.** Els impostos parcialment cedits per l'Estat als municipis capital de província, de comunitat autònoma o de més de 75.000 habitants, són els de IRPF, IVA i Impostos de certs consums². La quantitat concreta depèn de la recaptació líquida en el municipi. S'estima que en el cas de l'IRPF i l'Impost per consums l'indicador de dimensió és el número de residents, mentre que per l'I.V.A. la dimensió rellevant és el sostre total construït de cadastre. Aquest ingressos s'han considerat com a part de les transferències corrents.
- d) **Transferències corrents.** La part més important dels ingressos per transferències corrents corresponen al Fons Complementari de participació en tributs de l'Estat (un 85% del total de transferències en el pressupost municipal de 2012). La quantia d'aquest fons i la participació de cada municipi ve regulada en l'article 119 i següents del text refós de la Llei d'Hisendes Locals (LRHL), per l'aplicació d'una fórmula de càlcul a partir de la participació en el considerat any base (el 2004) i un índex d'evolució entre l'any corrent i l'any base:

, *“Artículo 119. Regla general para determinar la participación en el Fondo Complementario de Financiación.*

² Art.112.1 Text refós LRHL de 2004: “...a) El 1,6875 por ciento de la cuota líquida del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas... b) El 1,7897 por ciento de la recaudación líquida del Impuesto sobre el Valor Añadido...c) El 2,0454 por ciento de la recaudación líquida imputada a cada municipio por los Impuestos Especiales sobre la Cerveza, sobre el Vino y bebidas Fermentadas, sobre Productos Intermedios, sobre Alcohol y Bebidas Derivadas, sobre Hidrocarburos y sobre Labores de Tabaco”

La participación en el Fondo Complementario de Financiación se determinará, para cada ejercicio y para cada municipio, aplicando un índice de evolución a la participación que le corresponda, por este concepto, en el año base del nuevo modelo, según esta fórmula general:

$$PFC_t^m = PFC_{2004}^m \times IE_{t/2004}$$

Siendo:

PFC_t^m y PFC_{2004}^m , la Participación en el Fondo Complementario de Financiación del municipio m en el año t y en el año 2004, respectivamente

$IE_{t/2004}$ el índice de evolución entre el año base y el año t el primero de aplicación de este modelo, es decir, el año 2004”

Per altra banda, la participació en l'any base (2004) ve referida, en última instància a la participació en el 2003, últim any corresponent al règim anterior de participació que depenia en un 75% de la població resident, ponderada segons diferents nivells de població, i la resta d'altres indicadors.

Per analogia s'ha considerat que **l'indicador de població resident és el rellevant pel 75% de les transferències, mentre que pel altre 25% que depèn d'altres variables, es considera el sostre total de cadastre com indicador de dimensió.**

2. INFORMACIÓ BÁSICA DEL PRESSUPOST MUNICIPAL DE BARCELONA DE 2012

La informació bàsica del pressupost municipal no consolidat de l'Ajuntament de Barcelona del 2012 per tal de calcular els estàndards i en relació a població resident de 1.615.908 persones empadronades, a gener de 2011, és la següent:

- **Ingressos corrents** de 2.094 M€ de previsió inicial pel 2012 en el pressupost no consolidat de l'Ajuntament equivalents a **1.296 € per resident**, amb el 43% del total procedents de les transferències corrents de les altres administracions.
- Despeses de funcionament de 1.789 M€ pel 2012, amb el mateix supòsit, equivalent a **1.107 € per resident**.
- Càrrega financera de 137 M€
- Estalvi net /estalvi corrent de 168 M€ (8% dels ingressos corrents)
- **Despeses de capital de 362 M€**, exclosa la inversió en empreses i organismes autònoms municipals que es financen amb ingressos comercials, equivalent a **224 € per resident**.

La despesa de capital està finançada en un **44% per endeutament**, un 7% per transferències de capital d'altres administracions, un 3% per la venda de patrimoni i un 46% per aplicació directa de l'estalvi net (respecte de les despeses de capital del 2009, de 616 M€, suposa una reducció del 41%).

Als efectes de calcular els estàndards de les despeses de funcionament es fa servir el pressupost de l'Ajuntament enlloc del pressupost consolidat perquè exclou els ingressos comercials de les empreses municipals. La informació pressupostària bàsica de 2012 de l'Ajuntament, excloses les empreses municipals, i el quadre de finançament es presenta a les taules següents.

PRESSUPOSTOS INICIALS DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA 2012
(milions d'Euros de cada any)

	2012	
Pobació a 1 gener 2011		1.615.448
INGRESSOS	M€	€/resident
CAPÍTOL 1. IMPOSTOS DIRECTES	828,92	513,12
CAPÍTOL 2. IMPOSTOS INDIRECTES	51,60	31,94
CAPÍTOL 3. TAXES I ALTRES INGRESSOS	270,48	167,43
CAPÍTOL 4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	904,34	559,81
CAPÍTOL 5. INGRESSOS PATRIMONIALS	38,71	23,96
CAPÍTOL 6. VENDA INVERSIONS REALS	12,20	7,55
CAPÍTOL 7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	23,39	14,48
CAPÍTOL 8. ACTIUS FINANCERS		-
CAPÍTOL 9. PASIUS FINANCERS	166,23	102,90
TOTAL	2.295,88	1.421,20

	M€	€/resident
DESPESES		
CAPÍTOL 1. DESPESES DE PERSONAL	350,62	217,04
CAPÍTOL 2. COMPRA BENS CORRENTS I SERVEIS	548,89	339,78
CAPÍTOL 3. DESPESES FINANCERES	46,11	28,54
CAPÍTOL 4. TRANSFERÈNCIES CORRENTS	889,18	550,42
CAPÍTOL 6. INVERSIONS REALS	333,12	206,21
CAPÍTOL 7. TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	28,74	17,79
CAPÍTOL 8. ACTIUS FINANCERS	8,00	4,95
CAPÍTOL 9. PASIUS FINANCERS	91,23	56,47
TOTAL	2.295,88	1.421,20

Font: Web Ajuntament de Barcelona

QUADRE DE FINANÇAMENT

	M€	€/resident
INGRESSOS CORRENTS	2.094,05	1.296,27
DESPESES DE FUNCIONAMENT	1.788,69	1.107,24
ESTALVI ABANS DE DESPESES FINANCERES	305,36	189,03
CÀRREGA FINANCERA	137,34	85,02
ESTALVI NET / ESTALVI CORRENT	168,02	104,01
CRÈDIT INVERSIÓ	158,23	97,95
VENDA INVERSIONS REALS	12,20	7,55
TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	23,39	14,48
CAPACITAT D'INVERSIÓ	361,85	224,00

Font: web de l'Ajuntament de Barcelona i el·laboració pròpia
Sense cap.8 d'ingressos i de despeses : Variació Actius financers

3. ELS INGRESSOS MUNICIPALS LIQUIDATS DE 2012 PER DISTRICTES DE L'INFORMACIÓ DE L'INSTITUT MUNICIPAL D'HISENDA (IMH)

L'informació facilitada per l'IMH amb data 31 de Juliol detalla els valors liquidats i el número de rebuts (objectes) per districtes, en aquesta data, dels diferents impostos municipals i constitueix una informació que mai havia estat disponible. Les taules que segueixen presenten els resultats que corresponen a **2.118.744 rebuts i 924,94 M€ de valors liquidats**. Els anomenats arbitris municipals es complementen amb les **Transferències corrents de les altres administracions que afegeixen 889 M€ (43% dels ingressos corrents)** i que també s'han de tenir en compte pel càlcul del balanç fiscal municipal.

NÚMERO D'OBJECTES-REBUTS- JULIOL 2012											
		Ciutat Vella	L'Eixample	Sants-Montjuïc	Les Corts	Sarrià- St. Gervasi	Gràcia	Horta-Guinardó	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí
	Suma de Objectes	Districte									
Arbitri	Arbitri	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
CONCESSIONS	CO	58	22	49	14	13	11	21	8	17	50
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	CR	36.497	145.390	91.751	54.853	110.143	62.819	86.482	70.854	68.260	107.848
IBI	CT	50.503	194.450	117.887	71.342	118.566	82.463	106.741	99.819	96.635	157.537
IAE	EE	2.246	8.222	3.099	2.412	3.823	1.328	846	774	1.510	3.332
GUALS	GL	321	2.266	1.789	1.330	3.309	1.794	2.683	1.328	1.993	2.271
GUALS LLICÈNCIA	LG	17	80	74	84	90	54	87	20	163	126
IMPOST OBRES I INSTAL·LACIONS	OI	1.130	2.424	1.148	628	1.237	1.009	731	498	709	1.001
LLICÈNCIA D'OBRES	OL	135	302	133	74	209	117	118	55	68	118
IMP.ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ.	PP	2	3	2	1	1	1			1	2
PLUSVÀLUES	PV	1.513	5.769	3.297	1.844	3.536	2.233	2.697	2.793	2.887	4.796
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES	SL	7.517	27.045	6.774	5.619	14.573	7.445	4.781	4.129	4.925	9.683
TAXA VIA PÚBLICA	VP	402	1.572	377	207	204	200	187	224	360	723
S.i.	CI		1								
Total general	Total	100.341	387.546	226.380	138.408	255.704	159.474	205.374	180.502	177.528	287.487
	%	5%	18%	11%	7%	12%	8%	10%	9%	8%	14%

NÚMERO D'OBJECTES-REBUTS- JULIOL 2012				
		BCN	%	% SANT MARTÍ S./ BCN
	Suma de Objectes			
Arbitri	Arbitri	Total general		
CONCESSIONS	CO	263	0%	19%
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	CR	834.897	39%	13%
IBI	CT	1.095.943	52%	14%
IAE	EE	27.592	1%	12%
GUALS	GL	19.084	1%	12%
GUALS LLICÈNCIA	LG	795	0%	16%
IMPOST OBRES I INSTAL·LACIONS	OI	10.515	0%	10%
LLICÈNCIA D'OBRES	OL	1.329	0%	9%
IMP.ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ.	PP	13	0%	15%
PLUSVÀLUES	PV	31.365	1%	15%
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES	SL	92.491	4%	10%
TAXA VIA PÚBLICA	VP	4.456	0%	16%
S.i.	CI	1	0%	0%
Total general	Total	2.118.744	100%	14%
	%	100%		

FONT: IME (2012) i elaboració pròpia

VALORS LIQUIDATS (EN €)- JULIOL 2012											
		Ciutat Vella	L'Eixample	Sants-Montjuïc	Les Corts	Sarrià- St. Gervasi	Gràcia	Horta-Guinardó	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí
Arbitri	Suma de Import	Districte									
	Arbitri	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
CONCESSIONS	CO	19.973.013	2.631.586	728.193	198.664	229.925	318.541	126.075	246.034	87.652	1.335.705
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	CR	2.704.877	12.334.119	8.067.643	4.690.064	8.873.585	4.771.791	6.961.212	6.200.031	5.920.814	9.399.629
IBI	CT	31.255.440	145.239.114	64.798.112	53.163.607	90.613.682	38.696.952	35.830.116	25.529.279	36.195.006	79.009.876
IAE	EE	9.778.143	24.680.749	14.930.246	8.798.436	11.064.168	4.213.672	2.471.686	2.902.254	5.273.267	12.074.924
GUALS	GL	351.754	2.681.169	1.458.554	1.604.044	3.446.476	1.313.014	1.435.296	763.439	1.452.497	2.085.415
GUALS LLICÈNCIA	LG	13.030	113.485	72.656	84.601	60.384	38.922	83.163	18.949	185.029	174.063
IMPOST OBRES I INSTAL·LACIONS	OI	1.970.132	3.618.234	1.422.576	1.070.889	1.869.520	903.233	823.427	623.022	564.432	1.944.328
LLICÈNCIA D'OBRES	OL	333.523	466.174	232.856	68.865	320.812	69.988	239.877	194.002	102.248	384.860
IMP.ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ.	PP	352	368	352	176	173	176			176	173
PLUSVÀLUES	PV	3.500.247	20.913.622	6.495.658	4.697.234	11.974.300	5.907.501	3.465.556	2.835.124	5.236.646	8.217.742
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES	SL	1.862.975	5.987.657	1.586.939	1.242.563	3.013.617	1.592.917	1.063.263	940.459	1.159.267	2.280.694
TAXA VIA PÚBLICA	VP	614.254	1.711.859	230.033	171.199	302.724	144.776	69.676	101.200	170.553	472.008
S.í.	CI		185								
Total general	Total	72.357.740	220.378.319	100.023.818	75.790.340	131.769.367	57.971.483	52.569.346	40.353.792	56.347.587	117.379.417
	%	8%	24%	11%	8%	14%	6%	6%	4%	6%	13%
Relació % Liquidació / % Rebuts		1,65	1,30	1,01	1,25	1,18	0,83	0,59	0,51	0,73	0,94

FONT: IME (2012) i elaboració pròpia

VALORS LIQUIDATS (EN €)- JULIOL 2012				
		BCN	%	% SANT MARTÍ S./ BCN
	Suma de Import			
Arbitri	Arbitri	Total general		
CONCESSIONS	CO	25.875.387	2,8%	5%
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	CR	69.923.764	7,6%	13%
IBI	CT	600.331.184	64,9%	13%
IAE	EE	96.187.544	10,4%	13%
GUALS	GL	16.591.658	1,8%	13%
GUALS LLICÈNCIA	LG	844.281	0,1%	21%
IMPOST OBRES I INSTAL·LACIONS	OI	14.809.792	1,6%	13%
LLICÈNCIA D'OBRES	OL	2.413.204	0,3%	16%
IMP.ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ.	PP	1.947	0,0%	9%
PLUSVÀLUES	PV	73.243.630	7,9%	11%
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES	SL	20.730.353	2,2%	11%
TAXA VIA PÚBLICA	VP	3.988.281	0,4%	12%
S.í.	CI	185	0,0%	0%
Total general	Total	924.941.208	100%	13%
	%	100%		
Relació % Liquidació / % Rebuts		1,00		

FONT: IME (2012) i elaboració pròpia

Destaca de l'informació facilitada que l'Impost de Béns Immobles (IBI) és la principal figura impositiva de regulació municipal amb el 52% dels rebuts i el 65% dels ingressos liquidats, i que el districte de Sant Martí, on el 22@ ocupa 198 de les 1081 Ha del total, localitza el 14% dels rebuts i els 13% dels ingressos liquidats de Barcelona.

L'Impost d'Activitats Econòmiques i l'Impost de Circulació, les Plusvàlues expliquen el 26% addicional dels ingressos totals. El 10% restant es reparteix entre arbitris menors.

En relació al pressupost preventiu de l'Ajuntament del 2012, la diferència amb els valors liquidats de l'informació facilitada per l'IMH és només del 8%. Per el calculs dels estàndards de 2012 es farà servir l'informació de l'IMH pels arbitris municipals i la del

pressupost per a les Transferències corrents. El detall de diferències es presenta en el quadre que seguix.

DIFERÈNCIES DE LA INFORMACIÓ DE JULIOL DE 2012 DE L'IMH AMB EL PRESSUPOST INICIAL DE 2012 AJUNTAMENT DE BARCELONA					
Arbitri		IMH (M€)	Pressupost Aj (M€)	Diferència (M€)	
INGRESSOS PUNTUALS (€)		40,0	55,6	15,5	
-					
GUALS LLICÈNCIA		0,8		-0,8	
IMPOST OBRES I INSTAL·LACIONS		14,8	24,5	9,6	
LLICÈNCIA D'OBRES		2,4	6,8	4,4	
PLUSVÀLUES- OBRA NOVA (estimació)		22,0	24,4	2,4	
INGRESSOS PERMANENTS (€)		884,9	1.045,8	160,9	
CONCESSIONS		25,9	38,7	12,8	
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA		69,9	60,7	-9,2	
IBI		600,3	539,6	-60,8	
IAE		96,2	95,7	-0,5	
GUALS		16,6			
IMP.ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ.		0,0			
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES		20,7	254,3	213,0	
TAXA VIA PÚBLICA		4,0			
s.i.		0,0			
PLUSVÀLUES - TRANSACCIONS (estimació)		51,3	56,8	5,5	
TOTAL (sense Transferències)		924,9	1.101,4	176,4	
TRANS FERÈNCIES CORRENTS (Press.)		983,3	983,3	-	
TAXES PER SERVIS PERSONALS		1,9	1,9	-	
PRESSUPOST TOTAL (M€)		1.908,21	2.084,6	176,4	
				8%	
Font: IMH (2012) i elaboració pròpia					

A destacar també que els **ingresos mitjans liquidats per rebut al districte de Sant Martí només és un 3% superior al total de Barcelona**, segons el detall de la taula següent, i que conseqüentment l'ús dels valors mitjans de municipals aplicats al districte no produeix distorsions rellevants.

IMPORTS UNITARIS (€ / OBJECTE-REBUT)- JULIOL 2012														
		Clutat Vella	L'Exemple	Sants- Montjuic	Les Corts	Sarrià- St. Gervasi	Gràcia	Horta- Guinardó	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí	BCN	%SANT MARTÍ	
Arbitri		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	Total general	S/ BCN	
CONCESSIONS	CO	344.362	119.618	14.861	14.190	17.687	28.958	6.004	30.754	5.156	26.714	98.386	27%	
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	CR	74	85	88	86	81	76	80	88	87	87	84	104%	
IBI	CT	619	747	550	745	764	469	336	256	375	502	548	92%	
IAE	EE	4.354	3.002	4.818	3.648	2.894	3.173	2.922	3.750	3.492	3.624	3.486	104%	
GUALS	GL	1.096	1.183	815	1.206	1.042	732	535	575	729	918	869	106%	
GUALS LLICÈNCIA	LG	766	1.419	982	1.007	671	721	956	947	1.135	1.381	1.062	130%	
IMPOST OBRES I INSTAL·LACIONS	OI	1.743	1.493	1.239	1.705	1.511	895	1.126	1.251	796	1.942	1.408	138%	
LLICÈNCIA D'OBRES	OL	2.471	1.544	1.751	931	1.535	598	2.033	3.527	1.504	3.262	1.816	180%	
IMP.ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ.	PP	176	123	176	176	173	176			176	87	150	58%	
PLUSVÀLUES	PV	2.313	3.625	1.970	2.547	3.386	2.646	1.285	1.015	1.814	1.713	2.335	73%	
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES	SL	248	221	234	221	207	214	222	228	235	236	224	105%	
TAXA VIA PÚBLICA	VP	1.528	1.089	610	827	1.484	724	373	452	474	653	895	73%	
S.I.	CI		185									185	0%	
Total general		721	569	442	548	515	364	256	224	317	408	437	94%	
FONT: IME (2012) i elaboració pròpia														

4. INGRESSOS PERMANENTS (EXCLOSES LESTRANSFERÈNCIES CORRENTS) I INGRESSOS PUNTUALS DE 2012

Es consideren ingressos permanents els següents:

- I.B.I.
- I.V.T.M. Vehicles
- I.A.E.
- Increment Valor dels Terrenys en un 70% perquè l'altre 30% es considera com puntual per operacions de venda lligades als nous desenvolupaments de la ciutat.
- Taxes estacionament, guals i retirada de vehicles
- Resta de taxes permanents (sense taxes per Serveis Personals)
- Ingressos patrimonials

La dimensió més rellevant dels ingressos permanents, a excepció de les transferències d'altres administracions, la cessió d'impostos i les taxes per serveis personals és la dimensió física de la ciutat en termes de m2 de sostre construït de tots els usos.

En canvi, les taxes per serveis personals i les transferències estan relacionades majoritàriament amb el número de residents empadronats del municipi, com es posa de relleu més endavant.

Es consideren ingressos puntuals els següents:

- Increment Valor dels Terrenys (30%)
- I.C.I.O.
- Permisos ambientals
- Llicències d'obres i altres serveis urbanístics
- Llicències activitat

De les taules que segueixen es posa de relleu que **el 90% dels ingressos per arbitris de regulació municipal corresponen a ingressos permanents i que només el 10% corresponen als puntuals**. La reduïda importància dels ingressos puntuals s'explica perquè les noves construccions constitueixen una component molt limitat en un municipi ciutat tant compacte com Barcelona, i que s'accentua en situació de crisi econòmica, encara que hagi augmentat la proporció d'ampliacions i reformes.

INGRESSOS PUNTUALS I INGRESSOS PERMANENTS VALORS LIQUIDATS (EN €)- JULIOL 2012											
Districtes		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
Arbitri		CIUTAT VELLA	EIXAMPLE	SANTS-MONJUIC	LES CORTS	SARRIA-ST.GERVASI	GRÀCIA	HORTA-GUINARDÓ	NOU BARRIS	SANT ANDREU	SANT MARTÍ
INGRESSOS PUNTUALS (€)		5.816.933	25.111.514	8.223.746	5.921.588	14.225.036	6.919.643	4.612.022	3.671.096	6.088.355	10.720.992
GUALS LLICÈNCIA	LG	13.030	113.485	72.656	84.601	60.384	38.922	83.163	18.949	185.029	174.063
IMPOST OBRES I INSTALLACIONS	OI	1.970.132	3.618.234	1.422.576	1.070.889	1.869.520	903.233	823.427	623.022	564.432	1.944.328
LLICÈNCIA D'OBRES	OL	333.523	466.174	232.856	68.865	320.812	69.988	239.877	194.002	102.248	384.860
PLUSVÀLUES	PV	3.500.247	20.913.622	6.495.658	4.697.234	11.974.300	5.907.501	3.465.556	2.835.124	5.236.646	8.217.742
INGRESSOS PERMANENTS (€)		66.540.807	195.266.804	91.800.072	69.868.751	117.544.350	51.051.840	47.957.324	36.682.696	50.259.232	106.658.425
CONCESSIONS	CO	19.973.013	2.631.586	728.193	198.664	229.925	318.541	126.075	246.034	87.652	1.335.705
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	CR	2.704.877	12.334.119	8.067.643	4.690.064	8.873.585	4.771.791	6.961.212	6.200.031	5.920.814	9.399.629
IBI	CT	31.255.440	145.239.114	64.798.112	53.163.607	90.613.682	38.696.952	35.830.116	25.529.279	36.195.006	79.009.876
IAE	EE	9.778.143	24.680.749	14.930.246	8.798.436	11.064.168	4.213.672	2.471.686	2.902.254	5.273.267	12.074.924
GUALS	GL	351.754	2.681.169	1.458.554	1.604.044	3.446.476	1.313.014	1.435.296	763.439	1.452.497	2.085.415
IMP.ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ	PP	352	368	352	176	173	176	-	-	176	173
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES	SL	1.862.975	5.987.657	1.586.939	1.242.563	3.013.617	1.592.917	1.063.263	940.459	1.159.267	2.280.694
TAXA VIA PÚBLICA	VP	614.254	1.711.859	230.033	171.199	302.724	144.776	69.676	101.200	170.553	472.008
s.i.	CI	-	185	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL (€)		72.357.740	220.378.319	100.023.818	75.790.340	131.769.367	57.971.483	52.569.346	40.353.792	56.347.587	117.379.417
Font: IMH (2012) i elaboració pròpia		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

INGRESSOS PUNTUALS I INGRESSOS PERMANENTS -			
Arbitri		Total general	% s./ Ingressos
INGRESSOS PUNTUALS (€)		91.310.906	10%
GUALS LLICÈNCIA	LG	844.281	0%
IMPOST OBRES I INSTALLACIONS	OI	14.809.792	2%
LLICÈNCIA D'OBRES	OL	2.413.204	0%
PLUSVÀLUES	PV	73.243.630	8%
INGRESSOS PERMANENTS (€)		833.630.302	90%
CONCESSIONS	CO	25.875.387	3%
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	CR	69.923.764	8%
IBI	CT	600.331.184	65%
IAE	EE	96.187.544	10%
GUALS	GL	16.591.658	2%
IMP.ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ	PP	1.947	0%
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES	SL	20.730.353	2%
TAXA VIA PÚBLICA	VP	3.988.281	0%
s.i.	CI	185	0%
TOTAL (€)		924.941.208	100%
Font: IMH (2012) i elaboració pròpia		-	-

No obstant quan s'incorpora l'estimació de desegregació de l'impost de plusvàlues entre la part corresponent a transaccions (ingresos permanents) i la de nova construcció (ingresos puntuals la distribució encara es decanta més a favor dels ingressos permanents en un 96% al conjunt del municipi, d'acord al desglossament de les dues taules següents, que es farà servir en els càlculs posteriors.

INGRESSOS PUNTUALS I INGRESSOS PERMANENTS AMB DESAGREGACIÓ DE PLUSVÀLUES - VALORS LIQUIDATS (EN €)- JULIOL 2012											
	Districtes	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
		CIUTAT VELLA	EIXAMPLE	SANTS-MONJÚIC	LES CORTS	SARRIA-ST.GERVASI	GRÀCIA	HORTA-GUINARDÓ	NOU BARRIS	SANT ANDREU	SANT MARTÍ
INGRESSOS PUNTUALS (€)		3.366.759	10.471.979	3.676.786	2.633.524	5.843.006	2.784.392	2.186.133	1.686.509	2.422.703	4.968.573
GUALS LLICÈNCIA	LG	13.030	113.485	72.656	84.601	60.384	38.922	83.163	18.949	185.029	174.063
IMPOST OBRES I INSTALLACIONS	OI	1970.132	3.638.234	1.422.576	1.070.889	1.869.520	903.233	823.427	623.022	564.432	1.944.328
LLICÈNCIA D'OBRES	OL	333.523	466.174	232.856	68.865	320.812	69.988	239.877	194.002	102.248	384.860
PLUSVÀLUES- OBRA NOVA	30%	1.050.074	6.274.086	1.948.697	1.409.170	3.592.290	1.772.250	1.039.667	850.537	1.570.994	2.465.323
INGRESSOS PERMANENTS (€)		68.990.981	209.906.339	96.347.033	73.156.816	125.926.360	55.187.091	50.383.213	38.667.283	53.924.884	112.410.844
CONCESSIONS	CO	19.973.013	2.631.586	728.193	198.664	229.925	318.541	126.075	246.034	87.652	1.335.705
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	CR	2.704.877	12.334.119	8.067.643	4.690.064	8.873.585	4.771.791	6.961.212	6.200.031	5.920.814	9.399.629
IBI	CT	31.255.440	145.239.114	64.798.112	53.163.607	90.613.682	38.696.952	35.830.116	25.529.279	36.195.006	79.009.876
IAE	EE	9.778.143	24.680.749	14.930.246	8.798.436	11.064.168	4.213.672	2.471.686	2.902.254	5.273.267	12.074.924
GUALS	GL	351.754	2.681.169	1.458.554	1.604.044	3.446.476	1.313.014	1.435.296	763.439	1.452.497	2.085.415
IMP.ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ.	PP	352	368	352	176	173	176	-	-	176	173
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES	SL	1.862.975	5.987.657	1.586.939	1.242.563	3.013.617	1.592.917	1.063.263	940.459	1.159.267	2.280.694
TAXA VIA PÚBLICA	VP	614.254	1.711.859	230.033	171.199	302.724	144.776	69.676	101.200	170.553	472.008
s.i.	CI	-	185	-	-	-	-	-	-	-	-
PLUSVÀLUES - TRANSACCIONS	70%	2.450.173	14.639.535	4.546.960	3.288.064	8.382.010	4.135.251	2.425.889	1.984.587	3.665.652	5.752.419
TOTAL (€)		72.357.740	220.378.319	100.023.818	75.790.340	131.769.367	57.971.483	52.569.346	40.353.792	56.347.587	117.379.417
Font: IMH (2012) i elaboració pròpia		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

INGRESSOS PUNTUALS I INGRESSOS PERMANENTS AMB DESAGREGACIÓ DE PLUSVÀLUES (€)			
Districtes		Total general	% s./ Ingressos
INGRESSOS PUNTUALS (€)		40.040.365	4%
GUALS LLICÈNCIA	LG	844.281	0%
IMPOST OBRES I INSTAL·LACIONS	OI	14.809.792	2%
LLICÈNCIA D'OBRES	OL	2.413.204	0%
PLUSVÀLUES- OBRA NOVA	30%	21.973.089	2%
INGRESSOS PERMANENTS (€)		884.900.843	96%
CONCESSIONS	CO	25.875.387	3%
IMPOST VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	CR	69.923.764	8%
IBI	CT	600.331.184	65%
IAE	EE	96.187.544	10%
GUALS	GL	16.591.658	2%
IMP. ACTIV. PROFESSIONALS I ARTÍSTIQ.	PP	1.947	0%
TAXA RECOLLIDES D'ESCOMBRARIES	SL	20.730.353	2%
TAXA VIA PÚBLICA	VP	3.988.281	0%
s.i.	CI	185	0%
PLUSVÀLUES - TRANSACCIONS	70%	51.270.541	6%
TOTAL (€)		924.941.208	100%

5. DIMENSIONS DEL SOSTRE CADASTRAL A BARCELONA DE 2011 DE 124,3 mm2st

La dimensió total del cadastre de Barcelona que es farà servir com dimensió física de la ciutat, als efectes del càlcul dels estàndards, és el sostre total exclosos els usos especials (essent el Port el més important) de 124,3 milions de m2st de l'Anuari Estadístic de Barcelona 2012. No s'ha pogut disposar, malgrat gestions diverses, de la desagregació simultània per usos i districtes. Es destaca que el mateix Anuari Estadístic i altres fonts disponibles per a diferents presenten dimensions totals amb algunes divergències amb l'anterior.

Les dues taules bàsiques de referència són les següents:

Cap. 16 — Edificis i habitatges. Anuari Estadístic de la Ciutat de Barcelona 2012

3. Locals cadastrals. 2004-2011

3.1. Valors cadastrals i superfície dels locals de Barcelona

	2004	2005	2009	2010	2011
Superfície total dels locals (milers m2)	119.081,5	119.427,6	121.868,9	123.094,8	124.300,7
Valor cadastral total (milions €)	76.783,9	77.267,2	79.849,1	80.819,1	81.878,8
Valor del sòl total (milions €)	47.350,6	47.616,5	48.259,2	48.473,9	48.650,9
Valor de la construcció més serveis total (milions €)	29.399,3	29.616,7	31.556,0	32.311,9	33.194,8
Valor cadastral unitari (€/m2)	644,8	647,0	655,2	656,6	658,7
Valor del sòl unitari (€/m2)	397,6	398,7	396,0	393,8	391,4
Valor de la construcció més serveis (€/m2)	246,9	248,0	258,9	262,5	267,1

Nota: es tracta del sumatori de la superfície i dels valors del conjunt de locals cadastrals, bé siguin habitatges o locals d'activitat econòmica. A la superfície total s'hi incorpora la superfície dels espais comuns repercutible per calcular els valors unitaris dels locals. El valor cadastral s'ha calculat a partir dels seus components, els quals estan afectats per coeficients correctors.

Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.
Font: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
Bases de Dades de l'Impost de Béns Immobles a gener de cada any. Institut Municipal d'Hisenda. Ajuntament de Barcelona. Del 2009 en endavant elaboració pròpia.

3. Locals cadastrals. 2004-2011

3.2. Valors cadastrals i superfície dels locals per districtes

Districtes	Superfície total dels locals (milers m ²)	Valors cadastrals totals (milions €)			Valors unitaris (€/m ²)		
		Valor cadastral	Valor del sòl	Valor de la construcció més serveis	Valor cadastral	Valor del sòl	Valor de la construcció més serveis
2004	119.081,5	76.783,9	47.350,6	29.399,3	644,8	397,6	246,9
2005	119.427,6	77.267,2	47.616,5	29.616,7	647,0	398,7	248,0
2009	121.868,9	79.849,1	48.259,2	31.556,0	655,2	396,0	258,9
2010	123.094,8	80.819,1	48.473,9	32.311,9	656,6	393,8	262,5
2011	124.300,7	81.878,8	48.650,9	33.194,8	658,7	391,4	267,1
1. Ciutat Vella	8.429,0	4.665,8	2.698,5	1.963,6	553,5	320,1	233,0
2. Eixample	24.413,1	18.406,7	12.176,9	6.228,5	754,0	498,8	255,1
3. Sants-Montjuïc	15.554,6	8.963,9	5.037,5	3.922,2	576,3	323,9	252,2
4. Les Corts	8.678,4	6.855,9	3.985,7	2.870,8	790,0	459,3	330,8
5. Sarrià-Sant Gervasi	15.401,0	12.208,4	7.650,8	4.557,3	792,7	496,8	295,9
6. Gràcia	8.563,9	5.404,3	3.457,9	1.937,5	631,1	403,8	226,2
7. Horta-Guinardó	9.565,4	5.333,0	2.871,5	2.458,7	557,5	300,2	257,0
8. Nou Barris	7.876,8	4.225,6	2.179,2	2.041,6	536,5	276,7	259,2
9. Sant Andreu	9.343,3	5.168,1	2.821,9	2.344,7	553,1	302,0	250,9
10. Sant Martí	16.383,1	10.576,5	5.727,8	4.842,5	645,6	349,6	295,6
No consta	92,1	70,6	43,2	27,4	-	-	-

Nota: es tracta del sumatori de la superfície i dels valors del conjunt de locals cadastrals, bé siguin habitatges o locals d'activitat econòmica. A la superfície total s'hi incorpora la superfície dels espais comuns repercutible per calcular els valors dels locals. El valor cadastral s'ha calculat a partir dels seus components, els quals estan afectats per coeficients correctors.

Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.
Font: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
Bases de Dades de l'Impost de Béns Immobles a gener de cada any. Institut Municipal d'Hisenda. Ajuntament de Barcelona. Del 2009 en endavant elaboració pròpia.

Font: Anuari Estadístic 2012 de Barcelona, Cap. 16, pàg 449.

El creixement anual mitjà del sostre cadastral (exclosos usos especials) ha estat del 0,69% anual entre 2004 i 2011, segons el detall de la taula següent, en base a la mateixa font homogènia pels diferents anys. El creixement del sostre construït en el mateix períodes però en àmbits més grans com per comarques, l'AMB, la regió o la província de Barcelona s'ha situat entre l'a1 i el 2% per haver localitzat el creixement espectacular del cicle econòmic expansiu que es va tancar el 2007.

ESTIMACIONS DIVERGENTS DEL SOSTRE CADASTRAL DE BARCELONA (en milions m2 sostre)						
	Anuari 2012	%anual	Anuari 2011	Correcció Anuari 2011 (est. espais comuns)	IMH 2005 MPGM La Marina	Gerència Cadastre
2004	119,1					117,8
2005	119,4	0,29%			119,0	
2009	121,9	0,51%				121,3
2010	123,1	1,01%	112,5	119,7		
2011	124,3	0,98%				
% mitjà anual 2004- 2011		0,61%				

Fonts: Gerència Cadastre,IMH, Anuaris Estadístics i elaboració pròpia

Es presenten a continuació algunes informacions complementàries referides a les dimensions referides a d'altres anys i a diferents fonts d'informació, i es posa de relleu la necessitat disposar i unificar una informació estadística sobre una variable tant rellevant de la dimensió urbana considerant la totalitat dels seus usos i funcions.

1. Superfície dels locals cadastrals segos usos desagregats. 2011													
1.1. Superfície dels locals cadastrals per districtes													
Districte	SUPERFÍCIE TOTAL (m2)	Superfície dels locals cadastrals segons usos											Altres usos
		Habitatge	Aparcaments	Comerç	Indústria	Oficines	Ensenya-ment	Sanitat	Hostaleria	Esportiu	Religiós	Espectacles	
BARCELONA	112.478.739	63.597.476	12.189.697	8.217.379	10.969.098	6.350.720	3.419.446	1.809.658	2.420.469	1.475.755	611.024	418.119	999.898
1. Ciutat Vella	7.822.823	3.956.530	468.555	643.558	461.902	725.669	350.109	65.015	652.758	42.926	80.244	77.740	297.817
2. Eixample	22.165.174	12.796.115	2.109.923	1.881.324	1.501.539	2.140.433	443.600	354.793	531.202	81.867	93.903	93.361	137.114
3. Sants-Montjuïc	14.311.101	6.027.776	2.020.310	1.093.815	3.314.690	618.039	292.593	61.372	360.712	274.783	22.326	65.485	159.200
4. Les Corts	7.821.621	3.694.024	1.061.407	492.610	444.830	616.615	635.127	120.305	239.967	334.731	43.910	6.083	132.012
5. Sarrià-St Gervasi	13.718.039	8.361.144	1.728.219	752.899	591.629	782.080	534.523	375.294	159.656	178.184	143.738	60.221	50.452
6. Gràcia	7.763.072	5.124.853	787.846	461.827	455.009	262.915	152.747	255.823	58.008	75.288	77.133	19.953	31.670
7. Horta-Guinardó	8.699.230	5.714.723	790.192	497.569	486.966	99.863	345.071	397.923	46.507	223.990	72.869	10.467	13.090
8. Nou Barris	7.078.977	4.988.982	711.971	519.168	326.920	103.372	191.120	31.119	44.546	86.276	18.197	12.049	45.257
9. Sant Andreu	8.329.366	4.855.976	820.087	759.140	1.321.120	177.417	184.365	43.310	29.172	45.435	27.150	10.713	55.481
10. Sant Martí	14.631.722	8.070.951	1.659.205	1.113.930	2.017.561	810.503	271.123	93.745	295.535	129.099	30.218	62.047	77.805
NC	137.614	6.402	31.982	1.539	46.932	13.814	19.068	10.959	2.406	3.176	1.336	0	0

Nota: la superfície dels locals cadastrals és la pròpia del local, sense incorporar la superfície d'espais comuns que caldria repercutir si es volgués calcular valors cadastrals unitaris.

Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona
Font: Direcció General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.
Dades obtingudes de les Bases de Dades de l'Impost sobre béns immobles a Gener 2011, facilitades per l'Institut Municipal d'Hisenda. Ajuntament de Barcelona. Elaboració pòpia
<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/timm/classol/locals/sup/a2011/TL01.htm>

SUPERFÍCIES DEL CADASTRE DE BARCELONA PER USOS (EN MM2) I DISTRICTES. 2005

	CIUTAT VELLA	EIXAMPLE	SANTS-MONJÚIC	LES CORTS	SARRIÀ-ST.GERVASI	GRÀCIA	HORTA-GUINARDÓ	NOU BARRIS	SANT ANDREU	SANT MARTÍ	BCN-TOTAL
HABITATGE I APARCAMENT	4,78	16,47	7,79	5,25	11,21	6,44	7,02	6,07	5,98	9,76	80,77
INDÚSTRIA	0,61	1,74	4,16	0,53	0,72	0,55	0,554	0,38	1,42	2,68	13,344
OFICINES	0,75	2,34	0,66	0,66	0,76	0,47	0,11	0,058	0,173	0,38	6,361
ADMINIS-TRACIÓ PÚBLICA	0,28	0,15	0,55	0,12	0,057	0,035	0,001	0,045	0,12	0,058	1,416
HOTELER-RESTAURACIÓ	0,45	0,37	0,31	0,2	0,14	0,035	0,041	0,45	0,025	0,056	2,077
COMERÇ I ALTRES ACTIVITATS	1,26	2,92	1,75	1,56	2,013	0,83	1,524	0,447	1,092	1,626	15,022
CADASTRE BCN (Sobre+Sota Rasant- Usos públics/Usos privats)	8,13	23,99	15,22	8,32	14,9	8,36	9,25	7,45	8,81	14,56	118,99
											0%
% Cadastre total	7%	20%	13%	7%	13%	7%	8%	6%	7%	12%	100%

FONT: INSTITUT D'HISENDA DE BARCELONA I ELABORACIÓ PRÒPIA

Font: MPGM de la Marina de la Zona Franca.

Cadastre de Barcelona. Superfície edificada per usos.2005 i 2009

USOS DE SUPERFÍCIE EDIFICADA	2004 -Febrer	2009- Desembre	% 2009 / 2005
Port i usos especials	s.i.	2.015.138	
A. MAGATZEM/ APARCAMENT (1)	10.419.894	11.888.417	14%
C. COMERCIAL	7.263.133	8.856.683	22%
E. CULTURA/ENSENYAMENT		3.543.722	
G. OCI I HOSTELERIA		2.528.063	
I. INDÚSTRIAL	13.329.109	8.389.528	-37%
J. PRODUCCIÓ D'ENERGIA		-	
K. ESPORTIU		1.277.112	
O. OFICINES	5.650.777	7.295.399	29%
O. EDIFICIS SINGULARS		763.600	
R. RELIGIÓS		519.825	
T. ESPECTACLES		253.680	
V. RESIDENCIAL	71.318.446	74.069.169	3,90%
Y. SANITAT		1.900.382	
ALTRES USOS (2005)	9.792.501		
TOTAL		123.300.717	
TOTAL (sense usos especials)	117.773.860	121.285.579	3,00%

Font: Gerencia del Cadastre i Institut d'Estudis Fiscals

NOTES:

(1) Inclou els usos d'"Aparcament" (9.573.716 m2st) i Comerç Majorista (846.178 m2st), el 2005

(1) Inclou els usos d'"Hoteler" (1.563.218 m2st), "Públic - Administració" (1.224.928 m2st) i

"Altres usos" (7.004.357 m2st), el 2005

Hi podria haver una acumulació d'altres de construccions existents a "Oficines" i "Comercial"

o l'efecte de les dues classificacions utilitzades el 2005 i el 2009

Font: MPGM de la Verneda (document per a aprovació provisional de 2010)

El resum per districtes del sostre cadastral de 2011 segons la Font adoptada presenta el detall per districtes següent:

SOSTRE CADASTRAL PER DISTRICTES 2011 ('000 m2)		
DISTRICTES		
1. Ciutat Vella	8.429,0	
2. Eixample	24.415,0	
3. Sants-Montjuïc	15.554,6	
4. Les Corts	8.678,4	
5. Sarrià-St Gervasi	15.401,0	
6. Gràcia	8.563,9	
7. Horta-Guinardó	9.565,4	
8. Nou Barris	7.876,8	
9. Sant Andreu	9.343,3	
10. Sant Martí	16.383,1	
NC	92,1	
TOTAL (m2st)	124.302,6	
diferència arrodoniments	-1,9	
Font: Anuari Estadístic de Barcelona (2012), Cap. 16, pàg. 449		

Segons l'informació adoptada de sostre cadastral, **el districte de Sant Martí localitza el 13,2% del sostre cadastral total de Barcelona** (exclosos usos especials) i que és coherent amb les proporcions semblant dels rebuts i valors liquidats del arbitris municipals.

6. ESTÀNDARDS D'INGRESSOS PERMANENTS (2012) EN RELACIÓ AL SOSTRE CADASTRAL DE 2011 I POBLACIÓ RESIDENT DE 2011

L'estàndard que es farà servir per a l'estimació dels ingressos permanents (excloses les transferències corrents de les altres administracions) del 22@, el 2012, serà el de 6,86 € per m2 cadastral que correspon al Districte de Sant Martí enlloc del de 7,12 € per m2st del conjunt de Barcelona, a partir dels resultats que es detallen a les dues taules següents.

	01 CIUTAT VELLA	02 EXAMPLE	03 SANTS- MONJÚIC	04 LES CORTS	05 SARRIA- ST.GERVASI	06 GRÀCIA	07 HORTA- GUINARDÓ	08 NOU BARRIS	09 SANT ANDREU	10 SANT MARTÍ
SOSTRE I INGRESSOS										
Sostre cadastral 2010 (milers m2st) (sobre i sota rasant / usos públics i privats)	8.429,0	24.415,0	15.554,6	8.678,4	15.401,0	8.563,9	9.565,4	7.876,8	9.343,3	16.383,1
INGRESSOS PUNTUALS (€)	3.366.759	10.471.979	3.676.786	2.633.524	5.843.006	2.784.392	2.186.133	1.686.509	2.422.703	4.968.573
€ / m2st cadastral	0,40	0,43	0,24	0,30	0,38	0,33	0,23	0,21	0,26	0,30
INGRESSOS PERMANENTS (€)	68.990.981	209.906.339	96.347.033	73.156.816	125.926.360	55.187.091	50.383.213	38.667.283	53.924.884	112.410.844
€ / m2st cadastral	8,18	8,60	6,19	8,43	8,18	6,44	5,27	4,91	5,77	6,86
TOTAL (€)	72.357.740	220.378.319	100.023.818	75.790.340	131.769.367	57.971.483	52.569.346	40.353.792	56.347.587	117.379.417
€ / m2st cadastral	8,58	9,03	6,43	8,73	8,56	6,77	5,50	5,12	6,03	7,16
Font: IMH (2012) i elaboració pròpia										
Nota: En el total de sostre cadastral s'ha exclòs la superfície del "No Consta" (0,07% del total)										

	Total general
SOSTRE I INGRESSOS	
Sostre cadastral 2010 (milers m2st) (sobre i sota rasant / usos públics i privats)	124.210,5
INGRESSOS PUNTUALS (€)	40.040.365
€ / m2st cadastral	0,32
INGRESSOS PERMANENTS (€)	884.900.843
€ / m2st cadastral	7,12
TOTAL (€)	924.941.208
€ / m2st cadastral	7,45

L'estàndard agregat que resultava de relacionar les **transferències corrents** únicament amb la població resident de Barcelona seria el de **561 € per resident**, segons el càlcul de la taula següent, encara que més endavant es fa una desagregació perquè en el total d'aquest ingressos hi condicionen factors diferents dels de la població resident estricta, malgrat ser aquesta la variable més condicionant.

INGRESSOS PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES I TAXES DE SERVEIS PERSONALS. 2012			
		M€	
Transferències corrents		904,3	
Taxes de serveis personals		1,9	
TOTAL (M€)		906,2	
Població (any 2011)		1.615.448	
ESTÀNDARD		561	€ / RESIDENT

No obstant si s'adapta el criteri general que especifica el Reglament de la Llei d'Hisendes Locals en relació a la població resident que és del 75%, els estàndards en relació a les transferències de les altres administracions seriel següent:

ESTÀNDARD PER COMPONENTS			
75% Per població empadronada		421	
		€ / RESIDENT	
25% Per els altres criteris		1,82	
		€ / m2 st	

Aquests estàndards desagregats del conjunt de la ciutat són especialment rellevants de ser aplicats a l'àmbit del 22@ perquè la proporció de sostre residencial és mínima i podria esbiaixar el càlcul dels ingressos permanents a la baixa.

7. LLICÈNCIES D'OBRES PER USOS A BARCELONA 1992- 2011 COM A BASE DEL CÀLCUL DELS ESTÀNDARDS DELS INGRESSOS PUNTUALS

Els ingressos puntuals de cada any están directament relacionats amb el sostre de llicències d'obres aprovades durant l'any, ja que l'ingrès es produeix justament en el momento de la sol·licitud de llicència.

Es podria produir, no obstant, alguna diferencia entre els projectes presentat i els aprovats durant un any concret, encara que es pot suposar que l'efecte es compensa per a les llicències demanades en anys anteriors i que s'aproven a l'any que es calcula.

Complica el càlcul el fet que les llicències majors d'ampliació i reforma també paguen les taxes de llicències i l'impost de construccions i obres, però els pressupostos correonent són més baixes que el de les llicències d'obra nova.

El fet de no disposar de la desagregació de l'obra nova per ampliacions i reformes justufuca quel'estándar es calculi pel conjunt de la ciuata.

L'aprovació de llicències en dimensió de sostre de sobre i sota rasant ha tingut les lògiques variacions en funció de la conjuntura económic. Ens el últims 24 anys des de 1988 la máxima aprovació de llicències d'obra nova va ser el 1990 (.2003.158 m2st) mentre que la mínima ha esta precisament el 2011 amb 433.157 m2st, havent estat la mitjana d'aquest períó llarg de 1.099.963 m2st, d'acord als resultats de les dues dues taules que segueixen.

SOSTRE PREVIST A LES LLICÈNCIES D'OBRES MAJORS APROVADES A BARCELONA 1988- 2011

OBRA NOVA (N) PER USOS I TOTAL D'OBRES DE REFORMA I AMPLIACIÓ (A)

	Residencial	Aparcament	Comercial	Oficines	Equip. i Hotels	Indústries i Altres	TOTAL NOU (m2st)	AMPLIACIÓ I REFORMES (m2st)	N + R + A (m2st)
1988	275.752	210.327	59.141	56.149	35.542	47.953	684.864	140.903	825.767
1989	480.800	403.524	174.196	79.620	59.436	94.756	1.292.332	114.972	1.407.304
1990	451.787	629.003	241.413	267.339	301.827	111.789	2.003.158	202.625	2.205.783
1991	252.847	435.874	122.016	202.940	127.512	55.567	1.196.756	147.425	1.344.181
1992	192.105	278.695	110.557	86.292	82.541	50.917	801.107	194.087	995.194
1993	286.341	507.874	119.905	105.890	106.016	57.222	1.183.248	375.741	1.558.989
1994	230.622	355.673	70.140	14.975	58.245	30.403	760.058	243.554	1.003.612
1995	337.926	430.047	193.079	11.795	56.219	37.633	1.066.699	304.241	1.370.940
1996	298.914	202.588	86.594	19.358	39.660	16.612	663.726	325.598	989.324
1997	555.174	437.184	230.673	22.627	56.765	108.859	1.411.282	325.982	1.737.264
1998	579.032	281.106	102.442	16.277	91.198	73.465	1.143.520	422.608	1.566.128
1999	629.971	337.405	114.534	19.021	89.231	171.061	1.361.223	414.364	1.775.587
2000	475.622	273.148	102.670	19.227	119.069	147.632	1.137.368	412.722	1.550.090
2001	410.128	266.943	65.158	78.848	175.902	135.695	1.132.674	397.668	1.530.342
2002	477.922	348.268	53.747	136.709	306.840	106.302	1.429.788	391.157	1.820.945
2003	407.775	484.998	70.571	84.608	265.096	51.325	1.364.373	452.936	1.817.309
2004	342.885	318.967	105.301	72.206	192.432	72.283	1.104.074	407.423	1.511.497
2005	484.757	395.149	75.976	107.742	262.611	84.282	1.410.517	440.142	1.850.659
2006	533.605	475.141	77.219	96.284	215.308	145.561	1.543.118	389.129	1.932.247
2007	365.127	389.394	42.959	89.265	136.402	55.022	1.078.169	350.475	1.428.644
2008	221.496	313.071	40.059	184.889	177.909	97.653	1.035.077	480.709	1.515.786
2009	178.442	141.896	39.992	75.933	102.827	70.779	609.869	387.816	997.685
2010	132.421	138.570	30.068	63.296	131.001	57.588	552.944	201.453	754.397
2011	138.850	136.785	23.949	35.473	61.726	36.374	433.157	296.802	729.959

FONT: BARCELONA ECONOMIA, nº 75, pàg. 49

	Residencial	Aparcament	Comercial	Oficines	Equip. i Hotels	Indústries i Altres	TOTAL NOU (m2st)	AMPLIACIÓ I REFORMES (m2st)	N + R + A (m2st)
1988-2011/ 24 anys	8.740.301	8.191.630	2.352.359	1.946.763	3.251.315	1.916.733	26.399.101	7.820.532	34.219.633
per any	364.179	341.318	98.015	81.115	135.471	79.864	1.099.963	325.856	1.425.818
%per usos	26%	24%	7%	6%	10%	6%	23%	100%	
							1.996	119.000.000	m2st
							0,92%	anual	

Als efectes del càlcul dels estàndars dels ingressos puntuals de 2011(91,3 M€) per construcció anual només són rellevants els 729.959 m2 de sostre d'obra nova, ampliació i reforma, dels quals 296.802 m2st corresponen a ampliacions i reforma. Atès que la base imponible dels ingressos per llicències i ICIO és el pressupost d'execució material es fa l'hipòtesi que els obres d'ampliació i reforma tenen un pressupost de l'ordre del 20% d'una obra nova i per tant el **volum d'obra nova equivalent seria de 492.517 m2st.**

8. ESTÁNDAR D'INGRESSOS PUNTUALS PER A NOVA CONSTRUCCIÓ DEL 2011

De la taula d'ingressos puntuals i permanents que es torna a presentar els ingresos puntuals amb les estimacions realitzades ha estat de 40,0 M€ pel 2011.

		Total general
SOSTRE I INGRESSOS		
Sostre cadastral 2010 (milers m2st) (sobre i sota rasant / usos públics i privats)		124.210,5
INGRESSOS PUNTUALS (€)		40.040.365
€ / m2st cadastral		0,32
INGRESSOS PERMANENTS (€)		884.900.843
€ / m2st cadastral		7,12
TOTAL (€)		924.941.208
€ / m2st cadastral		7,45

En relació al sostre nou equivalent de 2011cde 492.517 m2, argumentats més amunt, l'estàndard seria de 81,3 € per m2 nou equivalent.

ESTÀNDAR D'INGRESSOS PUNTUALS		
VALORS LIQUIDATS 2012	40,0	M€
Sostre equivalent obra nova 2011	492.517	m2 st nou eq.
ESTÀNDAR	81,3	€ / m2 st

9. DESPESES DE FUNCIONAMENT DEL PRESSUPOST DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA DE 2012

Les despeses de funcionament, tal com s'indica a la metodologia, s'han agrupat en tres grups funcionals a partir de les consignacions per polítiques de despesa del pressupost municipal, amb el criteri de dimensió més rellevant, i només poden ser calculats en base a la informació del pressupost prenentiu de l'Ajuntament en la seva classificació per programes.

Els grups de despesa considerats són els següents:

- Administració general i promoció econòmica, en funció del sostre total
- Serveis personals, en funció dels residents
- Serveis relacionats amb el territori, en funció del sostre total y/o de l'espai públic

La classificació econòmica i per política de despesa del Pressupost 2012 de l'Ajuntament es recull en la taula següent:

POLÍTICA DE DESPESA	CAP 1	CAP 2	CAP 3	CAP 4	CAP 6	CAP 7	CAP 8	CAP 9	TOTAL
01. Deute Públic		2,6	46,1					90,0	138,7
13. Seguretat i mobilitat ciutadana	198,2	30,1		64,7					293,0
15. Habitatge i Urbanisme	24,3	25,5		33,3	260,8	22,6			366,6
16. Benestar comunitari	5,8	308,1		76,0	6,8				396,7
17. Medi Ambient	0,8	1,5		50,9	0,3				53,6
21. Pensions	1,0								1,0
23. Serveis Socials i Promoció social	15,8	65,4		123,8	1,5				206,4
31. Sanitat		0,04		18,2					18,3
32. Educació	0,1	0,6		111,0	45,2				157,0
33. Cultura	2,9	4,7		101,1		6,1			114,9
34. Esport		1,4		27,4	9,0				37,7
43. Comerç, Turisme i PYME	3,1	5,4		46,8	1,0				56,4
44. Transport Públic				80,2					80,2
49. Altres actuacions de caràcter econòmic	0,7	0,3		0,02					1,1
91. Òrgans de Govern	17,4	3,7		5,5					26,6
92. Serveis de caràcter general	70,4	42,4		48,5	8,6				169,8
93. Administració financera i tributària	10,0	57,1		24,5			8,0	1,2	100,9
94. Transferències a altres Administracions				77,2					77,2
TOTAL	350,62	548,89181	46,11	889,18	333,1	28,7	8,0	91,2	2.295,88

Font: web Ajuntament de Barcelona i el·laboració pròpia

Als efectes de poder establir els estàndards de despesa a aplicar en els nous desenvolupaments urbanístics no es té en compte la política 01. Deute Públic, perquè no està previst que generen nou deute, si no que els ingressos que generin siguin suficients pel seu manteniment com a premissa necessària de sostenibilitat econòmica. Per altra banda, a efectes de les agrupacions abans indicades, les transferències d'altres administracions s'han assignat proporcionalment, tal com s'indica en la taula següent:

-

POLÍTICA DE DESPESA	DESPESES FUNCIONAMENT M€	Amb repartiment pol.94.transf.	
		%	M€
13. Seguretat i mobilitat ciutadana	293,0	17,1%	306,2
15. Habitatge i Urbanisme	83,2	4,9%	86,9
16. Benestar comunitari	389,9	22,8%	407,5
17. Medi Ambient	53,3	3,1%	55,7
21. Pensions	1,0	0,1%	1,0
23. Serveis Socials i Promoció social	204,9	12,0%	214,2
31. Sanitat	18,3	1,1%	19,1
32. Educació	111,8	6,5%	116,8
33. Cultura	108,7	6,4%	113,6
34. Esport	28,8	1,7%	30,1
43. Comerç, Turisme i PYME	55,4	3,2%	57,9
44. Transport Públic	80,2	4,7%	83,8
49. Altres actuacions de caràcter econòmic	1,1	0,1%	1,1
91. Òrgans de Govern	26,6	1,6%	27,8
92. Serveis de caràcter general	161,3	9,4%	168,6
93. Administració financera i tributària	91,6	5,4%	95,8
94. Transferències a altres Administracions	77,2		
Total (sense deute)	1.786,1	100%	1.786,1

Les despeses de funcionament de 2012 agregades en els tres grups funcionals rellevants indicats es presenten en la taula adjunta:

DESPESA DE FUNCIONAMENT	% 2012 M€ S./TOTAL 2012	
Administració general i promoció econòmica (43,49,91,92,93)	351,1	20%
Serveis personals (21, 23, 31,32,33,34)	494,9	28%
Serveis relacionats amb el territori(13,15,16, 17,44)	940,1	53%
DESPESES DE FUNCIONAMENT	1.786,1	100%

Destaca la importància econòmica dels Serveis de Territori, que representen el 53% de la despesa total de funcionament, mentre que els Serveis Personals assoleixen el 28% del total i l'Administració general i promoció econòmica el 20%.

Els serveis que presenten més dificultats d'estimació dels costos unitaris rellevants són els relacionats amb el territori (Urbanisme, Habitatge, Sanejament i Recollida de Residus i els de Seguretat Ciutadana...) perquè estan influïts tant per el sostre total com per la superfície d'espai públic i el nombre de residents.

10. ESPAI PÚBLIC DE BARCELONA

Malgrat que finalment no s'ha fet servir l'estàndard de despesa referit al sòl públic perquè l'agregació de la despesa de territori equivalent al 53% de la despesa total es presenten les dimensions del sòl públic de Barcelona perquè a la taula de l'Anuari Estadístic de de Barcelona s'han observat algunes diferències perquè incorpora l'espai del Parc de Collserola que no seria homogeni amb la resta d'espai públic. Els resultats permetrien obtenir estàndards més desagregats en el cas que la despesa és pogues obtenir amb també amb desagregació més àmplia.

La dimensió de l'espai públic pel conjunt de Barcelona és de 3.286 Ha, amb el següent distribució per barris, segons la informació disponible de 2008:

	SUPER- FÍCIE TOTAL (HA)	Parc urbà +Vials s./Anuari	Sòl no parcel·lat als Districtes SENSE Collserola	Total Espai Públic 1ª Revisió	Sòl no Parcel·lat dels Disctrictes amb Collserola	Parc de Collserola (Ha) (*)	ESPAI PÚBLIC A LA "CIUTAT COMPACTE"
BARCELONA	10.134	1.359	751	2.110	2.953	1.778	3.286
				-			39% de la superfície del terme municipal excloent el Parc de Collserola = "ciutat compacte"
1. Ciutat Vella	477	81	107	188			
2. Eixample	746	51	264	315			
3. Sants-Montjuïc	2.135	342		342	267		
4. Les Corts	602	67	202	269			
5. Sarrià-St Gervasi	2.009	148		148	1.228		
6. Gràcia	419	69		69	108		
7. Horta-Guinardó	1.202	186		186	581		
8. Nou Barris	804	105		105	364		
9. Sant Andreu	656	127	178	305			
10. Sant Martí	1.085	184		184	405		
Font: Anuari Estadístic de Barcelona 2008 i elaboració pròpia							
(*) Font: Espai Forestal i Agrícola del municipi de Barcelona segons MMAMB (1995), "Dinàmiques metropolitanes a l'Àrea i Regió Metropolitana de Barcelona", pàg.248-249							

11. ESTÀNDARS DE COST DE FUNCIONAMENT DELS SERVEIS MUNICIPALS PER SOSTRE CADASTRAL I POBLACIÓ RESIDENT

Amb el sostre cadastral de referència dels 124,3 M€ de 2011 i la població resident de 1.615. 448 de 2011 per els serveis personals, els estàndards de cost dels serveis de funcionament són els següents:

DESPESES DE FUNCIONAMENT SEGONS EL PRESSUPOST MUNICIPAL I ESTÀNDARDS							
		Pressupost (M€)	%	Dimensió	Unitat de referència	€ / unitat	
ADMINISTRACIÓ GENERAL		351,1	20%	124,3	mm2st	2,8	€ / m2st cadastral
SERVEIS PERSONALS		494,9	28%	1.615.448	residents Padró	306,4	€ / resident
				124,3	mm2st	4,0	€ / m2st cadastral
RESTA- SERVEIS DE TERRITORI		940,1	53%	124,3	mm2st	7,6	€ / m2st cadastral
						-	
TOTAL		1.786,1	100%	124,3	mm2st	14,37	€ / m2st cadastral
				1.615.448	residents Padró	1.106	€ / resident

Font: Pressupost municipal de 2012 i elaboració pròpia

Destaca la importància econòmica dels Serveis de Territori, que representen el 53% de la despesa total de funcionament, mentre que els Serveis Personals assoleixen el 28% del total i l'Administració general i promoció econòmica el 20% restant, en el cas de l'Ajuntament de Barcelona.

Els serveis que presenten més dificultats d'estimació dels costos unitaris rellevants són els relacionats amb el territori (Urbanisme, Habitatge, Sanejament i Recollida de Residus i els de Seguretat Ciutadana...) perquè estan influïts tant per el sostre total com per la superfície d'espai públic i el nombre de residents. Per aquesta raó també es fa servir el sostre cadastral com a variable explicativa amb un resultat de 7,60€ per m2st front als 2,8 €/m2st dels serveis d'administració general i promoció econòmica.

Els serveis personals que són consumits bàsicament per resident assoleixen l'estàndard de 306,4 € per resident empadronat.

12. ESTÀNDARDS COMPARATIUS D'INGRESSOS CORRENTS I DESPESES DE FUNCIONAMENT DE DIFERENTS MUNICIPIS (SANT JOAN DESPÍ, Cerdanyola, L'HOSPITALET I BARCELONA)

En les taules següents es recull la comparació amb els estàndards aplicats a desenvolupaments urbanístics en diferents municipis i a Barcelona amb el pressupost 2009 i les dimensions bàsiques que es van fer servir en cada cas en els estudis de sostenibilitat econòmica entre 2008 i 2012 (cas de Barcelona en primera aproximació-Juliol 2012)

MUNICIPI	INGRESSOS					DESPESES						
	Corrents €/m2st	Corrents €/resident	Puntuals €/m2st	Permanents €/m2st	Transf. €/resident	Funciona- ment €/m2st	Funciona- ment €/resident	Funciona- ment €/m2s	Admon i PromEc. €/m2st	Serveis personals €/resident	Serveis territori €/m2s	Serveis territori €/m2st
Sant Joan Despí (2008)	13,0	1.017,0	90,0	8,5	266,0	12,0	956,0	96,0	1,6	640,0	9,0	2,3
Cerdanyola (2010)	10,7	908,9	74,5	6,3	286,5	9,9	847,7	24,4	2,5	300,6	9,6	6,4
L'Hospitalet	12,3	715,7	23,0	7,5	257,0	11,1	650,8	41,8	2,9	205,5	17,8	4,7
Barcelona (Pressupost 2009)	18,4	1.403,8	138,0	8,5	670,9	13,5	1.028,5	50,6	2,2	353,1	24,8	6,6
Barcelona (Pressupost 2012)*	17,2	1.296,3	68,0	9,3	561,0	14,7	1.105,6	54,4	2,9	306,3	28,6	7,8
(*) En l'estimació d'estàndards de Barcelona 2012 les taxes per serveis personals s'han estimat per residents, com les transferències												
Els m2st de cadastre de Barcelona en 2012 no s'han modificat respecte dels de 2009												
Els ingressos puntuals de Barcelona 2012 s'han estimat en relació als m2st de llicències d'obra nova												

MUNICIPI	CADASTRE m2st	ESPAI PÚBLIC m2s	RESIDENTS Nº	LLICÈNCIES (2008-2011) m2st/any
Sant Joan Despí (2008)	2.554.256	648.289	31.671	
Cerdanyola (2010)	5.010.156	2.040.675	58.747	
L'Hospitalet	15.111.044	4.030.000	258.642	
Barcelona (Pressupost 2009)	123.523.000	32.857.400	1.615.908	
Barcelona (Pressupost 2012)*	121.285.579	32.857.400	1.615.448	816.968

Notes:

Barcelona (Pressupost 2009)-La Verneda. El sostre de cadastre de 2009 a Barcelona es va estimar afegint al de 2006 el creixement mitjà anual del període 1996-2006 (0,89%). Els residents són els corresponents al 2008 (que pràcticament coincideixen amb els de 2011).

Barcelona (Pressupost 2012- Juliol 2012)-22@. El sostre de cadastre és el de 2009, última dada disponible en aquell moment, exclosos els usos especials (port). Els residents és també l'última dada publicada de 2011.

A destacar que les diferències entre municipis son menors quan es fa servir l'estàndard en funció del sostre cadastral enlloc del de residents, perquè reflecteix millor la variable dimensió agregada: entre 7,5 i 9,3 €/m²st en el cas dels ingressos permanents, completats per 266-670 €/resident en el cas de les transferències que s'explica pel millor finançament de l'Ajuntament de Barcelona. De 1,6 a 2,9 € per m² de sostre cadastral en el cas dels serveis d'administració general i entre 9 i 28,6 en el cas dels serveis de territori. Els serveis personals assoleixen les diferències inter-municipals més àmplies i s'expliquen per la prioritat diferencial a cada municipi en relació als recursos disponibles també diferencials: entre 640 (Sant Joan Despí) i 206 €/resident a L'Hospitalet, passant pels 300 i 353 €/resident de l'Ajuntament de Barcelona.

En el cas de l'Ajuntament de Barcelona, la despesa de serveis personals ja posa de relleu la reducció d'ingressos entre 2009 i 2012 per l'efecte de la crisi.

La metodologia basada en només 2 estàndards d'ingressos (3 si es fa la diferència del les transferència entre el component per residents i el component per sostre total) i 3 de despeses constitueix efectivament una simplificació però ajuda a identificar amb claretat els colls d'ampolla i les causes dels resultats que no exclou que amb posterioritat es puguin realitzar anàlisis més detallats, especialment en el cas de les despeses dels serveis de territori.

13. LES ESTIMACIONS DELS SOSTRE CADASTRAL, VALOR CADASTRAL I QUOTA DE 2002, 2011 I FINAL DEL 22@ SEGONS L'ESTUDI DE L'I.M.H. DE MAIG DE 2011

El càlcul del balanç fiscal municipal demana cinc dimensions bàsiques del 22@ següents:

- El **sostre nou aprovat per llicències de cada any** per calcular els ingressos puntuals.
- El **sostre de cada any i la corresponent valoració cadastral i quotes** fins a la compleció final per calcular els ingressos permanents i les despeses de funcionament dels serveis municipals, segons la metodologia emprada.
- Els **residents de cada any** per calcular els ingressos per transferències corrents de les administracions i les despeses de funcionament dels serveis personals.
- El **diferencial de sostre construït** (sostre de cadastre al final de l'operació 22@, menys el sostre cadastral a l'inici de l'operació, que es situa al cadastre de 2002), per calcular els nous ingressos permanents i l'increment de les despeses de funcionament que es deriven de l'operació 22@.
- El **diferencial de residents** (residents al final de l'operació, menys els residents a l'inici) per calcular una gran part dels ingressos per transferències corrents (75%) i les despeses de funcionament dels serveis personals.

L'objecte del present apartat és presentar la informació de sostre total i valoració cadastral obtinguda de **l'estudi de l'I.M.H que va realitzar el mes de Maig de 2011, el qual ens va ser facilitat el mes de Maig de 2012 per l'IMH**, i els dubtes que plantejen les estimacions diferents del sostre total que van facilitar els **serveis tècnics del 22@ el mes de Juliol de 2011** com a complement de l'informació disponible a la Memòria de la MPGM del 22@ de l'any 2000. **L'objectiu de l'elaboració de 2011 eren d'estimar els ingressos per IBI a la compleció de l'operació urbanística (anomenat any final) passant per l'inicial de 2002 i l'intermitga de 2011.**

L'excel facilitat per l'IMH i elaborat també amb col·laboració dels serveis tècnics del 22@ i pel qual **no ha estat possible obtenir aclariments addicionals**, inclou el resum de la taula que segueix respecte de la superfície cadastral en sobre i sota rasant (**3,87 mm2st en la situació de compleció i desplegament complert**), el **valor cadastral (2.982,0 M€, en valors de 2011, en situació final)** i la **quota anual (25,02 M€ a l'any final)**.

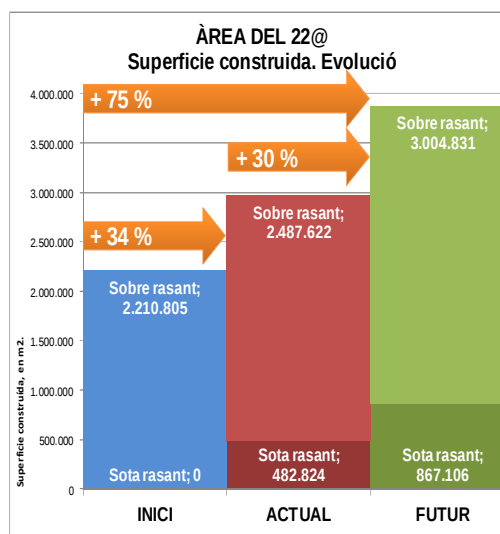
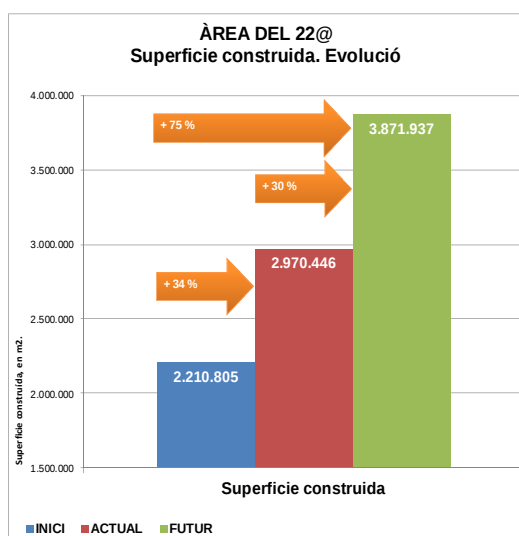
	2002	2011	FUTUR / FINAL
Superfície construïda (m2 sobre i sota rasant)	2.210.805	2.970.446	3.871.937
Superfície construïda sota rasant (m2)	-	482.824	867.106
Superfície construïda sobre rasant (m2)	2.210.805	2.487.622	3.004.831
Valor cadastral (M€)	1.117,5	1.990,5	2.982,0
Quota d'IBI (M€)	3,6	16,3	25,0

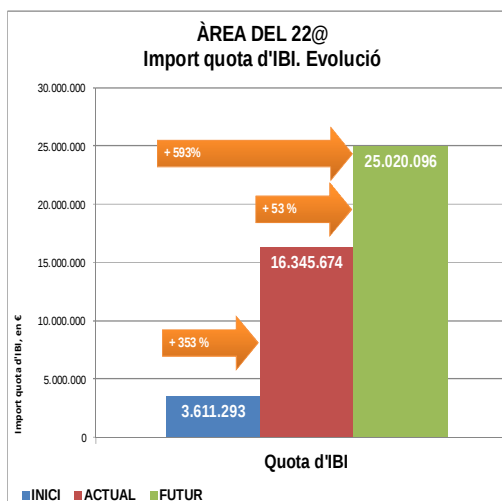
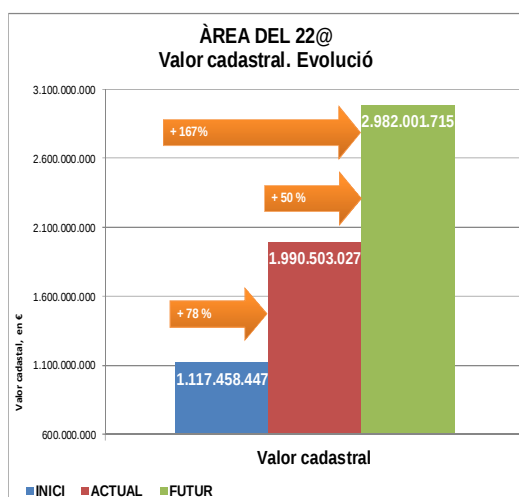
L'informació de l'any 2002 correspondria a la situació anterior a l'aprovació de la MPGM del 2000, quan cap llicència aprovada entre el 2000 i el 2002 hagués obtingut el permís d'ús. No s'ha pogut obtenir cap actualització de les xifres de Maig de 2011.

Els **estàndards resultants** de l'informació de l'IMH posen de relleu que el valor cadastral unitari augmenta progressivament per l'efecte del canvi d'ús amb un salt molt important en la quota unitària i també en el tipus impositiu, entre el 2002 i el 2011, però amb creixements moderats entre el 2011 i la situació final, segons el detall de la taula següent:

ESTÀNDARDS FISCALS I URBANÍSTICS	2002	2011	FUTUR / FINAL
Valor Cadastral/ Superfície cadastral (€/m2st)	505	670	770
Quota /Superfície cadastral (€/m2st)	1,6	5,5	6,5
% Quota / Valor cadastral	0,32%	0,82%	0,84%
Edificabilitat bruta: Sostre sobre rasant s./ superfície total sector (198,3 Ha)	1,12	1,25	1,52
Edificabilitat neta: Sostre sobre rasant s./ superfície neta d'illes (119,3 Ha)	1,85	2,09	2,52

A destacar que la quota unitària de 2001 respecte del final passa de 5,5 a 6,5 €/m2st. Els totals anteriors coincideixen amb els gràfics inclosos a l'excel I que per a cadascuna de les dimensions fiscals són els que segueixen.





Destaquen també els valors comparativament més semblants del 2011 respecte de la situació final de desplegament complet de la MPGM que entre la situació prèvia que l'àmbit tenia la qualificació d'indústria 22 a. Les diferències s'han d'entendre perquè fins a l'any 2011 s'havien aprovat 1,4 mm2st i s'havien enderrocats els usos principalment industrials que es localitzaven a les illes transformades. El Cadastre dóna l'estat de l'estoc immobiliari existent a cada moment.

És lògica també l'evolució de l'indicador de **valor cadastral per m2 de sostre de 505 a 670 €/m2st, passant per 670 €/m2st el 2011**, tant perquè hi han incorporat els augments anuals permesos pels PGE (de l'ordre de l'1% anual) però especialment perquè la valoració dels usos industrials antics és molt més reduïda que la part dels nous usos, majoritàriament d'oficines, a valors pròxims als de mercat amb la correcció del coeficient 0,5 aplicat al valor de mercat.

Tindria les mateixes explicacions l'evolució de l'indicador de la quota per m2 de sostre des de 1,6 €/m2st fins a 5,5 €/m2st, el 2011, i 6,5 €/m2st en la situació final. Se suposa que incorporal'hipotesis de nova valoració cadastral després del 2011, atès que la Ponència de Valors de Barcelona és del 2001.

La comparació entre els valors cadastrals unitaris al principi, en el 2011 i al final de l'operació del 22@ permet argumentar **la diferència que presentaran els estàndards unitaris d'ingressos permanents per IBI i per increment de valor dels terrenys al final de l'operació, en relació als que es dedueixen del pressupost municipal de 2012** (corresponents als valors cadastrals de 2011, incrementats en un 1% per normativa).

La taula següent presenta els valors cadastrals per m2 de sostre al 2002, 2011 i al final de l'operació 22@, així com els coeficients que els relacionen. **El coeficient 1,14 relaciona els valors unitaris finals amb els del pressupost 2012**, comptant que aquests últims incrementen els de 2011 en un 1%, d'acord a la Llei de pressupostos de l'Estat de 2012, segons el detall següent:

ESTÀNDARDS FISCALS	2002	2011	FUTUR/ FINAL
Valor cadastral/Superfície cadastral	505	670	770
Coeficient en relació a l'inicial (2002)		1,33	1,52
Coeficient FINAL/2011 incrementat 1%			1,14

Ens els creixements de les tres principals dimensions del 22@ destaca el creixement net del 75% de la superfície cadastral de la situació final respecte de l'inicial, **el 167% dels valors cadastral i el 593% de les quotes**, perquè cal suposar que incorpora l'actualització de la Ponència de Valors que data del 2001 i que hauria d'haver estat revisada el 2011, com s'ha indicat, amb els detalls següents:

	% 2011 / 2002	% FUTUR / 2011	% FUTUR / 2002
Superfície construïda	34%	30%	75%
Valor cadastral	78%	50%	167%
Quota d'IBI	353%	53%	593%

Als efectes del sostre potencial estimat (sobre i sota rasant) del 22@ **des del 2011 fins a la completió del planejament destaca el creixement estimat del 30%**, per sota del 34% que ha tingut entre l'aprovació de la MPGM (considerada des del moment que entren els nous edificis aprovats, el 2002) i tenint en compte les hipòtesis sobre els edificis industrials i habitatges catalogats o que es mantindran que inclou l'estimació del IMH.

Els sotres cadastrals es faran proporcionalment creixements entre els anys intermedis dels dos períodes 2001- 2011 i 2012-Final, per tal de calcular els sostres cadastrals de cada any i calcular els ingressos permanents de cada any. Entre 2002 i 2011 es faràn servir els estàndards de 2012 i entre el 2012 i el final els estàndards (tant en ingressos om en despeses) s'incrementaran en el 14% per tal d'incloure l'efecte de les noves valoracions cadastrals.

14. SUPERFÍCIES CADASTRALS DE L'ESTUDI DE L'IMH I ESTIMACIONS ALTERNATIVES DEL SOSTRE FINAL PER CÀLCULAR EL SOSTRE PENDENT DE NOVES LLICÈNCIES

Els ingressos permanents i les despeses de funcionament de cada any s'han de calcular a partir de l'estimació del sostre cadastral de cada any. Es disposa dels sostres cadastrals de 2002, 2011 i en la situació de compleció del planejament de l'estudi de l'IMH de 2011, com ja s'ha indicat. Es disposa també d'una estimació alternativa per a la situació final facilitada pels serveis tècnics del 22@ el mes de Maig de 2012 i que no coincideix amb l'informació de l'IMH.

El càlcul de l'estàndard dels ingressos puntuals és fa a partir de les llicències de 2011 aprovades per l'Ajuntament i publicades a la revista Barcelona Economia.

El detall de l'informació de l'IMH referida al sostre cadastral, valor cadastral i quotes tributàries per usos amb l'incorporació del significat de les abreviatures, es presenta a les dues taules que segueixen.

USOS	Us	2011			2002			Variació		
		Valor Cadastral Vigent	Quota	Sup. Carrec	Valor Cadastral	Quota	Sup Carrec	Valor Cadastral	Quota	Sup Carrec
A-MAGATZEM-APARCAMENTS	A	40.728.419,25 €	331.732,62 €	80.807	16.291.378,27 €	62.594,93 €	44.868	150,00%	429,97%	80,10%
C-COMERCIAL	C	146.296.961,59 €	1.297.099,34 €	241.525	185.360.665,67 €	550.485,92 €	323.548	-21,07%	135,63%	-25,35%
E-CULTURAL	E	10.849.302,43 €	80.588,23 €	16.828	2.678.966,34 €	10.615,16 €	6.204	304,98%	659,18%	171,24%
G-OCI I HOSTELERIA	G	108.829.734,47 €	1.082.286,10 €	100.005	875.156,62 €	3.882,43 €	1.106	12335,46%	27776,51%	8942,04%
I-INDÚSTRIA	I	534.247.542,46 €	4.879.907,51 €	1.102.631	715.576.228,98 €	2.382.168,85 €	1.462.452	-25,34%	104,85%	-24,60%
K-ESPORTIU	K	21.896.803,68 €	208.319,34 €	19.726	4.259.470,57 €	18.302,81 €	6.906	414,07%	1038,18%	185,64%
M-SOLARS	M	183.767.265,36 €	1.189.419,51 €	0	25.480.264,74 €	86.181,65 €	0	621,21%	1280,13%	#DIV/0!
O-OFICINES	O	616.380.683,71 €	5.757.777,42 €	680.282	27.639.085,82 €	106.038,21 €	51.249	2130,11%	5329,91%	1227,41%
R-RELIGIÓS	R	1.711.450,92 €	0,00 €	3.722	2.895.485,92 €	13.303,23 €	7.348	-40,89%	-100,00%	-49,35%
T-ESPECTACLES	T	466.795,61 €	3.500,97 €	1.623	698.662,15 €	3.740,48 €	1.623	-33,19%	-6,40%	0,00%
V-HABITATGE	V	321.862.768,40 €	1.512.272,26 €	537.604	131.715.482,68 €	357.377,30 €	297.003	144,36%	323,16%	81,01%
Y-SANITAT I BENEFIICIÀNCIA	Y	3.465.299,25 €	2.770,90 €	6.015	3.987.599,56 €	16.601,69 €	8.498	-13,10%	-83,31%	-29,22%
TOTAL	TOTAL	1.990.503.027,13 €	16.345.674,21 €	2.790.768	1.117.458.447,32 €	3.611.292,66 €	2.210.805	78,13%	352,63%	26,23%
			Sup. Comuns	179.678						
			Total sup.	2.970.446						

USOS	Us	Futur			2002			Variació		
		Valor Cadastral Vigent	Quota	Sup. Carrec	Valor Cadastral	Quota	Sup Carrec	Valor Cadastral	Quota	Sup Carrec
A-MAGATZEM-APARCAMENTS	A	126.176.224,90 €	1.042.001,03 €	393.886	16.291.378,27 €	62.594,93 €	44.868	674,50%	1564,67%	777,88%
C-COMERCIAL	C	82.648.351,29 €	709.509,23 €	131.591	185.360.665,67 €	550.485,92 €	323.548	-55,41%	28,89%	-59,33%
E-CULTURAL	E	16.202.658,93 €	133.823,61 €	94.619	2.678.966,34 €	10.615,16 €	6.204	504,81%	1160,68%	1425,13%
G-OCI I HOSTELERIA	G	108.183.140,43 €	1.076.215,10 €	98.957	875.156,62 €	3.882,43 €	1.106	12261,57%	27620,14%	8847,29%
I-INDÚSTRIA	I	270.720.745,96 €	2.224.116,68 €	439.153	715.576.228,98 €	2.382.168,85 €	1.462.452	-62,17%	-6,63%	-69,97%
K-ESPORTIU	K	21.882.391,88 €	207.754,56 €	19.642	4.259.470,57 €	18.302,81 €	6.906	413,74%	1035,10%	184,42%
M-SOLARS	M	177.909.340,48 €	1.138.470,36 €	0	25.480.264,74 €	86.181,65 €	0	598,22%	1221,01%	#DIV/0!
O-OFICINES	O	1.762.814.261,66 €	15.922.329,13 €	1.800.219	27.639.085,82 €	106.038,21 €	51.249	6277,98%	14915,65%	3412,69%
R-RELIGIÓS	R	1.711.450,92 €	0,00 €	3.722	2.895.485,92 €	13.303,23 €	7.348	-40,89%	-100,00%	-49,35%
T-ESPECTACLES	T	466.795,61 €	3.500,97 €	1.623	698.662,15 €	3.740,48 €	1.623	-33,19%	-6,40%	0,00%
V-HABITATGE	V	413.286.352,83 €	2.562.375,39 €	654.317	131.715.482,68 €	357.377,30 €	297.003	213,77%	616,99%	120,31%
Y-SANITAT I BENEFIICIÀNCIA	Y	0,00 €	0,00 €	0	3.987.599,56 €	16.601,69 €	8.498	-100,00%	-100,00%	-100,00%
TOTAL	TOTAL	2.982.001.714,89 €	25.020.096,06 €	3.637.729	1.117.458.447,32 €	3.611.292,66 €	2.210.805	166,86%	592,83%	64,54%
			Sup. Comuns	234.208						
			Total sup.	3.871.937						
(1)	Sota rasant del futur (afegit a l'ús aparcament)									
(1)		95.990.448,00 €	802.948,00 €	344.148						

El sostre cadastral estimat per a la situació final és de **3.871.937 m2st** (sobre i sota rasant), partint de **2.210.805 m2st**, sense sostre sota rasant per inexistent), l'any 2002, pràcticament sense cap edifici aprovat amb cèdul·la d'habitabilitat, i de **2.790.768 m2st**, el mes de Maig de 2011, també amb el sota rasant inclòs. **Es planteja el dubte**

si les superfícies anteriors inclouen el sostre d'equipament públic que están exents de pagament de quota del'IBI, però que en qualsevol cas formen part del Cadastre.

La mateixa informació facilita el desglosament entre el sobre i sota rasant i que és la següent per a cadascun dels anys considerats:

SOSTRE CADASTRAL 2000- 2011- Compleció Final de sostre sobre i sota rasant (m2)						
	2002	2011	FUTUR	2002 - 2011	2011 - Final	2000- Final 22@
Sota rasant (m2st)	-	482.824	867.106	482.824	384.282	867.106
Sobre rasant (m2st)	2.210.805	2.487.622	3.004.831	276.817	517.209	794.026
Total Sostre (m2)	2.210.805	2.970.446	3.871.937	759.641	901.491	1.661.132
Font: Estudi IMH 2011						

Simultàniament es disposa de l'informació facilitada el mes de Juny de 2011 pels serveis urbanístics del 22@ respecte del sostre potencial final sobre rasant i que és la següent:

- Edificis catalogats que no han demanat llicència	108.163
- Altres edificis que es mantenen	198.193
- Fronts consolidats d'habitatge	137.085
- Edificis industrials consolidats pendents de transformar	438.955
- Llicències concedides	959.847
Total 1 (Consolidat)	1.842.243
Àrees amb planejament i gestió però no edificades	480.137
Àrees pendents de planejament i/o gestió	1.570.373
Total 2 (Potencial pendent de desenvolupament)	2.050.510
Total 1+2 (Potencial total)	3.892.753
Total 1+Total 2 (Potencial total. Previsió arrodonida)	4.000.000

La base del càlcul dels sotres sobre rasant és la taula de la Memòria del 22@ de l'any 200 següent:

Pla d'Etapes
Desenvolupament del nou sostre potencial d'activitats productives

	SOSTRE POTENCIAL TOTAL	2000-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019
Operacions predeterminades	1.150.833	345.251	460.331	345.251	
Operacions opcionals	1.509.021				
Càregues =<38.000pts/m2 st potencial	901.626	180.324	360.651	180.325	180.326
Càregues >38.000pts/m2 st potencial	607.395	91.109	121.479	212.588	182.219
TOTALS	2.659.854	616.684	942.464	738.164	362.545
	100%	23%	35%	28%	14%

Es destaca la **divergència important** entre l'estimació de **3.871.937 m2st** (sobre i sota rasant), dels quals **867.106 m2st corresponen al sota rasant** en la situació final de l'estudi de l'IMH i la de **3.892.753 m2st sobre rasant** dels serveis urbanístics del 22@.

L'actualització d'aquesta informació pel 2011 ha d'incorporar el sostre de les **licències aprovades el 2011 (60.809 m2st sobre rasant)**

- Edificis catalogats que no han demanat llicència	108.163
- Altres edificis que es mantenen	198.193
- Fronts consolidats d'habitatge	137.085
- Edificis industrials consolidats pendents de transformar	438.955
- Llicències concedides	1.020.655
Total 1 (Consolidat)	1.903.051
Àrees amb planejament i gestió però no edificades	419.329
Àrees pendents de planejament i/o gestió	1.570.373
Total 2 (Potencial pendent de desenvolupament)	1.989.702
Total 1+2 (Potencial total)	3.892.753
Total 1+Total 2 (Potencial total. Previsió arrodonida)	4.000.000

De les edificacions actuals es mantenen al final del procés 1.903.051 m2st sobre rasant (total 1 consolidat) i quedarien **1.989.702 m2st sobre rasant** (Total 2- Potencial pendent de desenvolupament) **pendents de llicència, el 2011**, als efectes del càlcul dels ingressos puntuals.

Al document de 2011 de l'article de Mur&Clusa a la REC s'indicava:

La qüestió principal per determinar quina part dels 1.570.373 m2st sense planejament o gestió, equivalent al 40% del potencial total, entraran al mercat per demanda, després d'excloure aquelles parcel·les industrials que per la seva edificabilitat consolidada tindrien uns costos alts de transformació i no poden ser considerats com oferta potencial a transformar-se a mig termini.

A falta de més informació s'aplica la proporció indicada a l'Estudi Econòmic i Financer del 2000 de les illes amb edificabilitat inferior als 38.000 m2st dins dels "desenvolupaments opcionals" (59,7%). El

potencial de desenvolupament probable seria de 1.417.650 m2st (937.513 m2st de potencial probable afegits als 480.137 m2st amb planejament i gestió)

Conseqüentment la compleció s'assoliria **en 12 anys (2022) amb la hipòtesi màxima** d'aprovació de llicències de 120.000 m2t sobre rasant o alternativament s'assoliria **en 14 anys (2024), amb la hipòtesi pessimista** de 100.000 m2st anual, seguint tendències històriques.

Els 1.417.560 m2st sobre rasant de desenvolupament probable el 2011 es converteixen, el 2011, en 1.356.841 m2st per l'efecte de les llicències, aprovades els quals cal afegir-hi sostre sota rasant (610.578 m2st, equivalent al 45% del sostre sobre rasant) de les llicències 2000-2011: El **total de sostre per noves llicències sobre i sota rasant seria de 1.967.419 m2st**. En el termini de 14 anys de la previsió pessimista correspondrien a 96.917 m2st sobre rasant i a 140.530 m2 de sostre total.

Ateses les diferències entre les dues estimacions s'adopta com a sostre cadastral el de l'estudi de l'IMH i es **distribuirà proporcionalment per anys** els creixements entre les tres dates disponibles, **als efectes del càlcul dels ingressos permanents**.

Pel **càlcul del sostre pendent de concessió de llicència als efectes del càlcul dels ingressos puntuals** es parteix de les taules de variació per usos entre les tres dates i els sostre que es substitueix i el nou de l'estudi de l'IMH i que es presenta a les dues taules següents.

ÚS		2002	2011	FINAL	2002 - 2011	2011 - FUTUR	2002 - FINAL
A	APARCAMENT	44.868	80.807	393.886	35.939	313.079	349.018
C	COMERCIAL	323.548	241.525	131.591	-82.023	-109.934	-191.957
E	CULTURAL	6.204	16.828	94.619	10.624	77.791	88.415
G	TURISME	1.106	100.005	98.957	98.899	-1.048	97.851
I	INDUSTRIAL	1.462.452	1.102.631	439.153	-359.821	-663.478	-1.023.299
K	ESPORTIU	6.906	19.726	19.642	12.820	-84	12.736
M	SOLAR	-	-	-	-	-	-
O	OFICINES	51.249	680.282	1.800.219	629.033	1.119.937	1.748.970
R	RELIGIOS	7.348	3.722	3.722	-3.626	-	-3.626
T	ESPECTACLES	1.623	1.623	1.623	-	-	-
V	RESIDENCIAL	297.003	537.604	654.317	240.601	116.713	357.314
Y	SANITAT	8.498	6.015	-	-2.483	-6.015	-8.498
	Espais comuns		179.678	234.208	179.678	54.530	234.208
TOTAL SOSTRE CADASTRAL (m2st)- Sobre i sota rasant		2.210.805	2.970.446	3.871.937	759.641	901.491	1.661.132

Font: IMH i elaboració pròpia

		2002 - 2011	2011 - FUTUR	2002 - FINAL
	-			
ALTES NETES (m2st de sobre i sota rasant)		1.207.594	1.682.050	2.888.512
BAIXES NETES (m2st de sobre i sota rasant)		-447.953	-780.559	-1.227.380
NET FINAL		759.641	901.491	1.661.132

Per tal de computar l'efecte de les llicències que es van aprobar fins el 2011 i que no van entrar en el Cadastre de 2011 de les estimacions de l'IMH es considera que el sostre total que haurà tingut de demanar llicència al final del procés és la diferencia entre les altes durant tot el procés (2.888.512 m2st) i els 1.483.492 m2st de les llicències aprovades fins el 2011 i que són **1.405.020 m2st de sobre i sota rasant de noves llicències des de 2012 fins el final**, segons el detall següent:

	2002	2002 - 2011	2011 - FINAL	2002 - FINAL
CADASTRE (m2st final de periode)	2.210.805	2.970.446	3.871.937	3.871.937
Altes (m2st de sobre i sota rasant)		1.207.594	1.682.050	2.889.644
Baixes (m2st de sobre i sota rasant)		-447.953	-780.559	-1.228.512
Saldo net (Altes - Baixes)		759.641	901.491	1.661.132
Sostre inicial que es manté		1.762.852	982.293	982.293
Llicències aprovades 2002-2011 (sobre i sota rasant)		1.483.492		
Llicències pendents per 2012-2026 (sobre i sota rasant)			1.406.152	

Entre les dues estimacions disponibles per a la situació final des del 2012 (1.967.419 m2st i 1.406.152 m2st) es produeix per tant una **diferència de 561.267 m2st de sobre i sota rasant** que condicionen l'estimació del balanç fiscal municipal en el component d'ingressos puntuals i que **necessitarien una revisió posterior** dels serveis tècnics del 22@ i l'IMH. S'entén que es tracta de dues hipòtesis diferents respecte del sostre actualment industrial que no es transformarà en un termini d'aproximadament 15 anys.

El càlcul dels **ingressos puntuals per noves llicències entre el 2002 i el 2011** es farà en base al sostre aprovat de cada any que, segons l'informació facilitada pels serveis tècnics del 22 @, presenta el detall (acumulant les llicències aprovades abans del 2002 a aquest any) de la taula següent:

22@- OBRA NOVA (m2st)	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
22@ - OFICINES i @- Sobre rasant	-	7.218	58.721	35.131	79.671	39.446	65.280	16.892	130.817	12.226	9.652	16.871	20.738
22@ - INDUSTRIAL - Sobre rasant	16.483	-	3.346	6.229	430	708	669	4.188	-	-	-	-	2.038
22@ - HOTELS - Sobre rasant	-	-	-	19.858	8.034	46.058	34.518	-	26.056	14.105	1.826	-	1.207
22@ - EQUIPAMENT - Sobre rasant	-	1.067	4.185	5.333	12.700	2.053	45.591	35.841	5.320	2.995	11.324	6.246	8.904
22@ - HABITATGES - Sobre rasant	-	-	13.149	-	8.669	20.747	43.212	39.223	23.688	6.682	17.389	-	30.336
22@ - SOTA RASANT	2.141	1.275	18.093	23.722	51.040	48.197	93.640	40.165	117.569	19.455	15.021	11.435	21.084
SOSTRE SOBRE I SOTA RASANT (m2st)	18.625	9.560	97.494	90.273	160.545	157.209	282.911	136.309	303.450	55.462	55.211	34.551	81.893

22@- OBRA NOVA (m2st)	1998-2011
22@ - OFICINES i @- Sobre rasant	492.662
22@ - INDUSTRIAL - Sobre rasant	34.092
22@ - HOTELS - Sobre rasant	149.248
22@ - EQUIPAMENT - Sobre rasant	141.559
22@ - HABITATGES - Sobre rasant	203.094
22@- SOTA RASANT	462.837
SOSTRE SOBRE I SOTA RASANT (m2st)	1.483.492

Font: Serveis tècnics del 22@

15. POBLACIÓ RESIDENT A PARTIR DEL SOSTRE RESIDENCIAL DE L'ESTUDI DE L'IMH I DE LA MÈMÒRIA DE LA MPGM DEL 22@ DEL 2000

La Memòria de la MPGM del 22@ aporta l'informació que l'àmbit del 22@ localitzava, l'any 2000, **4.614 habitatges dels quals 3.360 estaven ocupats amb una taxa d'ocupació del 73% i 7.935 residents**, segons el detall de la taula original següent:

Fronts consolidats i edificis aïllats consolidats

Dimensió de les parcel·les amb edifici d'habitatges dins els fronts residencials al 22a de Poblenou	Dades general parcel·les residencials	Dades parcel·les incloses en els fronts consolidats	% respecte al general	Dades parcel·les fronts consolidats sense parcel·les no residencials	% respecte al general
Dades bàsiques-preexistències					
Nombre de parcel·les totals	1.605	294	18%	274	17%
Nombre de parcel·les residencials	696		42%		39%
Nombre de parcel·les intersticials				20	
Superfície de parcel·les totals	1.204.622	73.185	6%	69.255	6%
Superfície de parcel·les residencials	174.382		44%		40%
Superfície de parcel·les intersticials	7.090				
Sostre total	448.595	299.268	68%	286.460	64%
Sostre habitatge	293.914	199.500	72%	191.425	65%
Sostre intersticials	20.556				
Proporció habitatge (%)	68%	67%		67%	
Superfície mitjana per habitatge	64	63		57	
Densitat d'habitatges per Ha neta	38	458		483	
Nombre habitatges	4.614	3.344	72%	3.342	72%
Habitatges ocupats	3.360	2.669	79%	2.667	79%
Proporció habitatges ocupats(%)	73%	79,81%		79,80%	
Població resident	7.936	6.237	79%	6.201	78%
Població per habit. ocupats	2,36	2,34		2,33	
Població per habit. totals	1,72	1,87		1,86	
Edificabilitat					
residencial	0,26	2,78		2,76	
activitats	1,46	1,24		1,37	
total	1,72	4,02		4,14	
Habitatges per parcel·la	6,63	11,37		12,20	

L'aplicació de la taxa d'ocupació del 73%, junt amb les hipòtesis addicionals de 90 m2 per habitatge i 2,50 persones per habitatge ocupat, aplicades a les superfícies residencials del Cadastre de 2011 i Final permeten estimar un nombre de residents als efectes dels càlculs dels ingressos per transferències i despeses de funcionament dels serveis personals de **10.901 residents, el 2011, i 13.268 residents, en la situació de compleció, segons el detall de la taula següent:**

	2.002	2.011	FINAL	
SOSTRE RESIDENCIAL	297.003	537.604	654.317	m2 st
HABITATGES	4.614	5.973	7.270	HABITATGES
HABITATGES OCUPATS	3.360	4.361	5.307	HABITATGES
RESIDENTS-ESTIMACIÓ	7.936	10.901	13.268	RESIDENTS
Estàndards aplicats al 2011 i Futur (les del 2002 són de la Memòria)				
Superfície d'1 habitatge		90 m2c /habitatge		
Residents		2,5 residents per habitatge		
Habitatges ocupats		73% del total (Memòria del 22@)		

16. EL BALANÇ FISCAL MUNICIPAL 2002 -2002- FINAL

Els resultats del balanç fiscals són senzills de sintetitzar: el 22@ haurà produït un **superàvit a l'hisenda municipal de 183,1 M€, en valors actuals, fins a la seva compleció el 2026 (15 anys més a partir de 2011 i als 26 anys de la seva aprovació)**. Fins el 2001 ha produït un balanç fiscal municipal positiu de 86,9 M€, en valors actuals, especialment per l'efecte del ingressos puntuals (llicències, ICIO i plusvàlues) que compensa el dèficit dels ingressos permanents en relació a les despeses de funcionament del serveis municipals, com expressen les 4 taules següents.

	Estàndard	TOTAL 2012-2026	TOTAL 2002-2026
BALANÇ FISCAL MUNICIPAL (valors 2012)			
SOSTRE CADASTRAL (milers de m2st) (Sobre i sota rasant)		stock	
Creixements nets anuals		901,5	1.661,1
RESIDENTS	90	stock	
Creixements nets anuals	2,50	2.367	5.332,1
L·LICÈNCIES APROVADES- Sostre sobre i sota rasant (milers de m2)		1.406,2	2.889,6
INGRESSOS ORDINARIS (M€-VALORS 2012)			
PERMANENTS PÈR IMPOSTOS MUNICIPALS (per m2st de sostre cadastral) (amb increment del 14% per canvi d'ús)	7,82	404,9	582,6
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES (per residents)	561	102,4	155,2
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- CRITERI RESIDENTS (75%)	421	76,8	116,5
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- RESTA CRITERIS (25%)	1,82	94,4	141,7
PUNTUALS- En funció de les noves llicències aprovades	81,30	114,3	234,9
TOTAL		690,4	1.075,6
DESPESES DE FUNCIONAMENT (M€- VALORS 2012)			
(amb augment del 14%)			
ADMINISTRACIÓ GENERAL	2,80	145,0	217,5
SERVEIS PERSONALS	306	55,9	84,8
SERVEIS DE TERRITORI- RESTA	7,60	393,4	590,3
TOTAL		594,3	892,6
BALANÇ FISCAL PER INGRESSOS PERMANENTS (M€- VALORS 2012)		-18,2	-51,9
% s./ Ingressos		-3%	-5%
BALANÇ FISCAL TOTAL (M€- VALORS 2012)		96,1	183,1
		14%	17%

BALANÇ FISCAL MUNICIPAL (valors 2012)	Estàndard	TOTAL (M€) 2002- 2011
SOSTRE CADASTRAL (milers de m2st) (Sobre i sota rasant)		stock
Creixements nets anuals		759,6
RESIDENTS	90	stock
Creixements nets anuals	2,50	2.965
LLICÈNCIES APROVADES- Sostre sobre i sota rasant (milers de m2)		1.483,5
INGRESSOS ORDINARIS (M€-VALORS 2012)		
PERMANENTS PÈR IMPOSTOS MUNICIPALS (per m2st de sostre cadastral)	6,86	177,7
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES (per residents)	561	52,8
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- CRITERI RESIDENTS (75%)	421	39,7
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- RESTA CRITERIS (25%)	1,82	47,3
PUNTUALS- En funció de les noves llicències aprovades	81,30	120,6
TOTAL		385,2
DESPESES DE FUNCIONAMENT (M€- VALORS 2012)		
ADMINISTRACIÓ GENERAL	2,80	72,5
SERVEIS PERSONALS	306,40	28,9
SERVEIS DE TERRITORI- RESTA	7,60	196,9
TOTAL		298,3
BALANÇ FISCAL PER INGRESSOS PERMANENTS (M€- VALORS 2012)		-33,7
% s./ Ingressos		-9%
BALANÇ FISCAL TOTAL (ME- VALORS 2012)		86,9
		23%

	Estàndard	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
BALANÇ FISCAL MUNICIPAL (valors 2012)		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL (M€)
SOSTRE CADASTRAL (milers de m2st) (Sobre i sota rasant)		2.210,8	2.295,2	2.379,6	2.464,0	2.548,4	2.632,8	2.717,2	2.801,6	2.886,0	2.970,4	stock
Creixements nets anuals			84,4	84,4	84,4	84,4	84,4	84,4	84,4	84,4	84,4	759,6
RESIDENTS	90	7.936	8.265	8.595	8.924	9.254	9.583	9.913	10.242	10.572	10.901	stock
Creixements nets anuals	2,50		329	329	329	329	329	329	329	329	329	2.965
LLICÈNCIES APROVADES- Sostre sobre i sota rasant (milers de m2)		216,0	160,5	157,2	282,9	136,3	303,5	55,5	55,2	34,6	81,9	1.483,5
INGRESSOS ORDINARIS (M€-VALORS 2012)												
PERMANENTS PER IMPOSTOS MUNICIPALS (per m2st de sostre cadastral)	6,86	15,2	15,7	16,3	16,9	17,5	18,1	18,6	19,2	19,8	20,4	177,7
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES (per residents)	561	4,5	4,6	4,8	5,0	5,2	5,4	5,6	5,7	5,9	6,1	52,8
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- CRITERI RESIDENTS (75%)	421	3,3	3,5	3,6	3,8	3,9	4,0	4,2	4,3	4,5	4,6	39,7
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- RESTA CRITERIS (25%)	1,82	4,0	4,2	4,3	4,5	4,6	4,8	5,0	5,1	5,3	5,4	47,3
PUNTUALS- En funció de les noves llicències aprovades	81,30	17,6	13,1	12,8	23,0	11,1	24,7	4,5	4,5	2,8	6,7	120,6
TOTAL		40,1	36,5	37,1	48,2	37,1	51,6	32,3	33,1	32,3	37,0	385,2
DESPESES DE FUNCIONAMENT (M€- VALORS 2012)												
ADMINISTRACIÓ GENERAL	2,80	6,2	6,4	6,7	6,9	7,1	7,4	7,6	7,8	8,1	8,3	72,5
SERVEIS PERSONALS	306,40	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	28,9
SERVEIS DE TERRITORI- RESTA	7,60	16,8	17,4	18,1	18,7	19,4	20,0	20,7	21,3	21,9	22,6	196,9
TOTAL		25,4	26,4	27,4	28,4	29,3	30,3	31,3	32,3	33,3	34,2	298,3
BALANÇ FISCAL PER INGRESSOS PERMANENTS (M€- VALORS 2012)		-2,9	-3,0	-3,1	-3,2	-3,3	-3,4	-3,5	-3,6	-3,7	-3,8	-33,7
%s./ Ingressos		-7%	-8%	-8%	-7%	-9%	-7%	-11%	-11%	-12%	-10%	-9%
BALANÇ FISCAL TOTAL (ME- VALORS 2012)		14,7	10,1	9,7	19,8	7,8	21,3	1,0	0,9	-	0,9	86,9
		37%	28%	26%	41%	21%	41%	3%	3%	-3%	8%	23%

	Estàndard	1 11	2 12	3 13	4 14	5 15	6 16	7 17	8 18	9 19	10 20	11 21	12 22	13 23	14 24	15 25	TOTAL 2012- 2026	TOTAL 2002- 2026
BALANÇ FISCAL MUNICIPAL (valors 2012)		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
SOSTRE CADASTRAL (milers de m2st) (Sobre i sota rasant)		3.030,5	3.090,6	3.150,7	3.210,8	3.270,9	3.331,0	3.391,1	3.451,2	3.511,3	3.571,4	3.631,5	3.691,6	3.751,7	3.811,8	3.871,9	stock	
Creixements nets anuals		60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	901,5	1.661,1
RESIDENTS	90	11.059	11.217	11.375	11.533	11.690	11.848	12.006	12.164	12.321	12.479	12.637	12.795	12.953	13.110	13.268	stock	
Creixements nets anuals	2,50	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	2.367	5.332,1
LLICÈNCIES APROVADES- Sostre sobre i sota rasant (milers de m2)		93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	93,7	1.406,2	2.889,6
INGRESSOS ORDINARIS (M€-VALORS 2012)																		
PERMANENTS PER IMPOSTOS MUNICIPALS (per m2st de sostre cadastral)	7,82	23,7	24,2	24,6	25,1	25,6	26,1	26,5	27,0	27,5	27,9	28,4	28,9	29,3	29,8	30,3	404,9	582,6
(amb increment del 14% per canvi d'ús)																		
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES (per residents)	561	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	6,6	6,7	6,8	6,9	7,0	7,1	7,2	7,3	7,4	7,4	102,4	155,2
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- CRITERI RESIDENTS (75%)	421	4,7	4,7	4,8	4,9	4,9	5,0	5,1	5,1	5,2	5,3	5,3	5,4	5,5	5,5	5,6	76,8	116,5
PERMANENTS PER TRANSFERÈNCIES- RESTA CRITERIS (25%)	1,82	5,5	5,6	5,7	5,9	6,0	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,6	6,7	6,8	7,0	7,1	94,4	141,7
PUNTUALS- En funció de les noves llicències aprovades	81,30	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6	114,3	234,9
TOTAL		41,5	42,2	42,8	43,4	44,1	44,7	45,4	46,0	46,7	47,3	48,0	48,6	49,3	49,9	50,5	690,4	1.075,6
DESPESES DE FUNCIONAMENT (M€- VALORS 2012)																		
(amb augment del 14%)																		
ADMINISTRACIÓ GENERAL	2,80	8,5	8,7	8,8	9,0	9,2	9,3	9,5	9,7	9,8	10,0	10,2	10,3	10,5	10,7	10,8	145,0	217,5
SERVEIS PERSONALS	306	3,4	3,4	3,5	3,5	3,6	3,6	3,7	3,7	3,8	3,8	3,9	3,9	4,0	4,0	4,1	55,9	84,8
SERVEIS DE TERRITORI- RESTA	7,60	23,0	23,5	23,9	24,4	24,9	25,3	25,8	26,2	26,7	27,1	27,6	28,1	28,5	29,0	29,4	393,4	590,3
TOTAL		34,9	35,6	36,3	36,9	37,6	38,3	38,9	39,6	40,3	41,0	41,6	42,3	43,0	43,7	44,3	594,3	892,6
BALANÇ FISCAL PER INGRESSOS PERMANENTS (M€- VALORS 2012)		-1,0	-1,0	-1,1	-1,1	-1,1	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-18,2	-51,9
%s./ Ingressos		-2%	-2%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-5%
BALANÇ FISCAL TOTAL (M€- VALORS 2012)		6,6	6,6	6,5	6,5	6,5	6,5	6,4	6,4	6,4	6,4	6,3	6,3	6,3	6,2	6,2	96,1	183,1
		16%	16%	15%	15%	15%	14%	14%	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	12%	14%	17%

El fet de treballar en valors constants de 2012 explica que els valors absoluts dels superavits siguin independents del període de desplegament.

No obstant, cal posar de relleu que **la previsió de compleció ha incorporat una reducció del -30% de la dinàmica de noves llicències**, per l'efecte de les previsions sobre l'allargament de la crisi econòmica, en relació fins el 2026 en relació a la dinàmica 2002- 2011 (**93.000 m2st de sobre rasant i 135.000 m2st de sobre i sota rasant**) fins a situar-lo, pels propers 15 anys, en **65.000 m2st de sobre rasant i 94.000 m2 de sostre total**. La superfície sobre rasant considerada pel futur és de la mateixa entitat que el de les llicències aprovades del 2011 a l'entorn dels 60.000 m2st.

Els resultats econòmics del balanç fiscal total variarien substancialment **si la dinàmica de transformació passa dels 1,6 milions de m2st total considerat als prop de 2 milions de m2st que una segona estimació suggeria** que podria arribar a tenir. En aquesta segona hipòtesi el dèficit del balanç fiscal dels ingressos permanents tendria més a convertir-se en lleugerament positiu.

La dinàmica del 22@ fins el present ha incorporat 7 anys d'expansió immobiliària i 5 anys de crisi que s'ha anat accentuant des de finals del 2007. El fet que hi hagin hagut més anys d'expansió justifica la reducció del 30% respecte dels 15 anys futurs, com estimació conservadora.

A destacar que una zona majoritàriament d'activitat, considerada aïlladament, produeix un balanç negatiu d'ingressos permanents (que es redueix progressivament amb el canvi d'ús industrial al d'oficines pel canvi de valor cadastral) perquè no es beneficia de la part de transferències de les altres administracions que s'assignen a les hisendes municipals majoritàriament per població resident. Necessita per tant dels ingressos puntuals associats a la nova construcció per assolir el balanç positiu.

Les **dimensions exactes** de passat i de futur previsible són les següents :

2002 - 2011

MITJANA SOBRE I SOTA RASANT

134.863 m2st sobre i sota rasant / ANY

11 anys

93.009 m2st sobre rasant / any

2011 - 2026

MITJANA SOBRE I SOTA RASANT

93.743 m2st sobre i sota rasant / ANY

15 anys

64.651 m2st sobre rasant / any

Cal fer també la prevenció que els resultants unitaris són els mateixos en el 22@ i en qualsevol altre àrea d'activitat de la ciutat i que el diferencial que aporta el 22,2 a la metodologia emprada són els següents:

- dimensió concentrada,
- l'efecte de la part de residents que incorpora,
- l'important proporció de la construcció sota rasant (que només és aparcament des del segon soterrani perquè el primer és de la mateixa activitat que el sobre rasant, excepte en habitatge),
- i sobretot, de la dinàmica continuada des de la seva aprovació.

Faltaria ara incorporar **l'efecte estrictament diferencial del balanç fiscal associat a la transformació tenint en compte els usos pre-existents** en cada període. Donaria una **visió complementària de l'impacte d'un canvi de condicions de planejament** en una zona ja consolidada d'indústria més tradicional i magatzems, com era l'àrea industrial del Poble Nou que localitzava 2,2 milions m² de sostre industrial en 198 Ha, el 2002, a una edificabilitat neta de parcel·la de 1,85 m²st/m²s, i que haurà tingut al final **1,23 mm² d'edificis transformats i 2,89 mm² de nova construcció** que la substitueix a una edificabilitat neta de 3 m²st/m²s.

Igualment caldria incorporar **el balanç fiscal una vegada assolida la situació final de compleció, sense nous edificis industrials a transformar**, perquè malgrat que els ingressos puntuals es redueixen substancialment podrien assolir fins un 3% dels permanents i assolir un balanç fiscal total de signe positiu.

17. INVERSIÓ EN INFRAESTRUCTURES I FINANÇAMENT DE L'AJUNTAMENT I LES QUOTES D'URBANITZACIÓ

Cal plantejar finalment com el balanç fiscal municipal amb superàvit ha servir per finançar el Pla Especial d'Infraestructures del 22@, malgrat no haver pogut disposar de més informació que la de la Memòria del PEI aprovat definitivament de 2004 i l'article a la REC de Ramón Segarra que aporta l'actualització de cost del PEI des dels 329 M€ fins els 377 M€, que es posa de relleu en els paràgrafs que segueixen. **Es tractava de disposar dels ingressos que havia produït les quotes d'urbanització i de gestió del PEI i les obres efectivament realitzades i que afegeix una nova limitació al present treball a la que es produeix en relació al sostr total a transformar.**

Al Novembre de 2011, Mur&Clusa va escriure a l'article de la REC:

La construcció i renovació de la ciutat demana inversions privades i públiques en urbanització i construcció, finançats per les plusvàlues d'edificació que atribueix el planejament urbanístic en ús de les facultats del govern del territori. La recuperació de plusvàlues té la forma de finançament de les infraestructures, amb la tendència que cada desenvolupament financi tots els costos directes i indirectes que produeix a la ciutat, i en reserves per habitatge protegit. Es presenten aquí **els dos vessants del finançament, analitzats tant des del sector públic (Pla Especial d'Infraestructures- PEI) com des dels comptes d'una promoció privada (exemple d'un estudi de viabilitat econòmica en la fase de planejament urbanístic).**

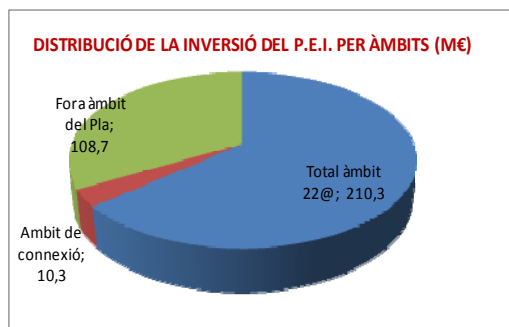
En relació al **Pla Especial d'Infraestructures de Poblenou-22@ (P.E.I.)**, previst com instrument urbanístic per la reurbanització de tot l'àmbit de la M.P.G.M., inclou també les infraestructures de connexió que són necessàries pel funcionament del conjunt i valora altres actuacions que "...encara que no estan localitzades dins de l'àmbit del Pla ni són obres de connexió d'aquest, es consideren obres importants pel desenvolupament de la zona" (EEF del P.E.I., 2000)

La inversió total inicialment prevista va ser de 329 M€, dels quals 210 M€ (64%) corresponen a inversions en l'àmbit del 22@, 10 M€ (3%) en els denominats àmbits de connexió i 109 M€ (33%) en àmbits fora del Pla. Per tipus d'actuació, la inversió més important la constitueix els 154 M€ en mobilitat (47% de tota la inversió) que es localitza majoritàriament fora de l'àmbit del Pla (un 70%, aproximadament) amb dos importants actuacions: el tramvia Diagonal i el tramvia Front Marítim. Els altres dos sistemes més importants en inversió són l'energètic (24% del total) i l'espai públic (15% del total), seguits de telecomunicacions (7%), neteja i tractament de residus (4%) i cicle de l'aigua (3%).

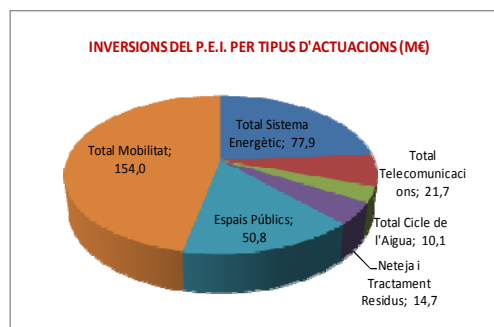
Nota peu de pàgina: L'import actualitzat és de 376,8 M€. L'ús de la informació del document aprovat l'any 2000 es justifica perquè incorpora el finançament detallat entre sector públic, companyies i empreses promotores.

Aplicant les mateixes proporcions que establia el PEI aprovat el 2004 al nou pressupost s'obtenen les quanties que es detallen a la taula següent:

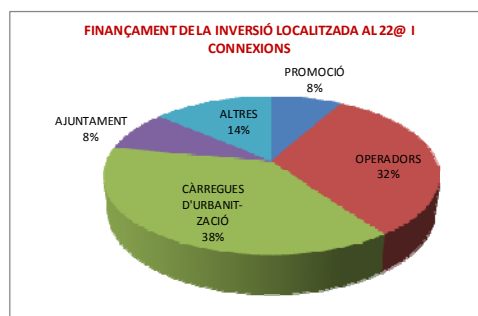
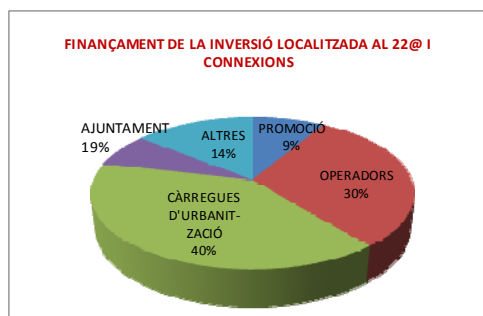
		%	M€
Càrregues urbanístiques		38%	143,2
Promoció		8%	30,1
Ajuntament		8%	30,1
Operadors		32%	120,6
Altres		14%	52,8
PEI- pressupost 2011		100%	376,8



Gràfic. Inversions del P.E.I. per àmbits d'actuacions (M€)



Gràfic. Inversions del P.E.I. per tipus d'actuacions (%)



Gràfics. Finançament de la inversió localitzada al 22@ i connexions (2004 i 2011)

A falta de l'informació sobre la part executada del PEI, és fa l'hipòtesi que ho està en la mateixa proporció que les llicències aprovades (51%) segons el detall següent:

1.450.000	2000 - 2011	Llicències-m2st
1.405.020	2011- final	Llicències-m2st
2.855.020	total nou sostre cadastral-m2st	
51%	execució	

S'estimen també els **ingressos obtinguts per quotes urbanístiques** que són de 40 M€ amb la quota unitària de 77 € per m2 de sol d'illa, deduït de 2 PMUs aprovats (de 2009 i 2010), a falta també d'informació directa i que haurien estat de 46,7 M€ (excloent la quota de gestió anomenada del 4%), segons el càlcul següent:

119,30 Ha de sol net d'illes

60,59	Ha executades
605.898	m2 de sòl d'illes executats
77,00	€/m2s - PEI (2 PMUs)
46,7	M€ d'ingressos per PEI
29,00	€/m2s de gestió
17,6	M€ d'ingressos per gestió

La nostra estimació és que s'hauria produït un dèficit de

Inversió aportada /executada per l'Aj-Hipòtesi

15,3	M€ en proporció execució
Inversió executada a càrrec del PEI- Quotes	
72,7	M€- Hipòtesi execució
88,0	Total inversió PEI- Hipòtesi
Finançament	
15,3	Ajuntament
46,7	Ingressos Quotes PEI- Hipòtesi
62,0	Total finançament
Dèficit :	-26,1 M€

Aquest dèficit s'hauria pogut cobrir precisament amb el balanç fiscal del 22@ en el període 2002- 2011 (86,9 M€), de forma que encara hi hauria hagut un escreix de 45,5 M€ (86,9 – 15,3 – 26,1).

La nostra estimació de futur (2012 – final) és que la part de quotes urbanístiques del PEI tindrà un dèficit addicional de 25,3 M€, amb el següent càlcul:

Inversió pendent

14,8	M€ -Ajuntament
70,5	M€ -Quotes urbanístiques
85,3	M€ -Total

Finançament

14,8	M€ -Ajuntament
45,2	M€ -Quotes urbanístiques
60,0	M€ -Total

-25,3 M€ - Dèficit 2012- 2026- PEI- Quotes urbanístiques

14,8	M€- inversió directa Aj
96,1	M€ - balança Fiscal Aj.
56,0	Superàvit 22@- 2012- Final

El superàvit d'aquesta segona etapa seria de 56,0 M€, per l'efecte de la millora en la valoració dels nous usos, i que **el superàvit totals del 22@ haurà estat al final del desplegament urbanístic de 101,5 M€.**

La conclusió principal és que el balanç fiscal municipal que han produït els impostos municipals associats a la nova construcció han permès i permetran

cobrir els dèficits que ha generat la quota urbanística a càrrec dels desenvolupaments i que encara donarà en total un escreix de 101,5 M€.

18. CONCLUSIONS

Els resultats del balanç fiscals són senzills de sintetitzar: el 22@ haurà produït un superàvit a l'hisenda municipal de 183,1 M€, en valors actuals, fins a la seva compleció el 2026 (15 anys més a partir de 2011 i als 26 anys de la seva aprovació).

Fins el 2001 ha produït un balanç fiscal municipal positiu de 86,9 M€, en valors actuals, especialment per l'efecte del ingresos puntuals (llicències, ICIO i plusvàlues) que compensa el dèficit dels ingresos permanents en relació a les despeses de funcionament del serveis municipals. Una zona d'activitat econòmica majoritària general d'àficit fiscal municipal "corrent" i necessita dels ingresos puntuals durant la construcció per generar superàvit.

El fet de treballar en valors constants de 2012 explica que els valors absoluts dels superavits siguin independents del període de desplegament. No obstant, cal posar de relleu que la previsió de compleció ha incorporat una reducció del -30% de la dinàmica de noves llicències, per l'efecte de les previsions sobre l'allargament de la crisi econòmica, en relació fins el 2026 en relació a la dinàmica 2002- 2011 (93.000 m²st de sobre rasant i 135.000 m²st de sobre i sota rasant) fins a situar-lo, pels propers 15 anys, en 65.000 m²st de sobre rasant i 94.000 m² de sostre total. La superfície sobre rasant considerada pel futur és de la mateixa entitat que el de les llicències aprovades del 2011 a l'entorn dels 60.000 m²st.

Els resultats econòmics del balanç fiscal total variarien substancialment si la dinàmica de transformació passa dels 1,6 milions de m²st total considerat als prop de 2 milions de m²st que una segona estimació suggeria que podria arribar a tenir. En aquesta segona hipòtesi el dèficit del balanç fiscal dels ingresos permanents tendria més a convertir-se en lleugerament positiu.

La dinàmica del 22@ fins el present ha incorporat 7 anys d'expansió immobiliària i 5 anys de crisi que s'ha anat accentuant des de finals del 2007. El fet que hi hagin hagut més anys d'expansió justifica la reducció del 30% respecte dels 15 anys futurs, com estimació conservadora.

A destacar que una zona majoritàriament d'activitat, considerada aïlladament, produeix un balanç negatiu d'ingressos permanents (que es redueix progressivament amb el canvi d'ús industrial al d'oficines pel canvi de valor cadastral) perquè no es beneficia de la part de transferències de les altres administracions que s'assignen a les hisendes municipals majoritàriament per població resident. Necessita per tant dels ingresos puntuals associats a la nova construcció per assolir el balanç positiu.

Cal fer també la prevenció que els resultants unitaris són els mateixos en el 22@ i en qualsevol altre àrea d'activitat de la ciutat i que el diferencial que aporta el 22,2 a la metodologia emprada són els següents:

- dimensió concentrada,
- l'efecte de la part de residents que incorpora,
- l'important proporció de la construcció sota rasant (que només és aparcament des del segon soterrani perquè el primer és de la mateixa activitat que el sobre rasant, excepte en habitatge),
- i sobretot, de la dinàmica continuada des de la seva aprovació.

Cal plantejar finalment com el balanç fiscal municipal amb superàvit ha servit per finançar el **Pla Especial d'Infraestructures del 22@**, malgrat no haver pogut disposar de més informació que la de la Memòria del PEI aprovat definitivament de 2004 i l'article a la REC de Ramón Segarra que aporta l'actualització de cost del PEI des dels 329 M€ fins els 377 M€, que es posa de relleu en els paràgrafs que segueixen. Es tractava de disposar dels ingressos que havia produït les quotes d'urbanització i de gestió del PEI i les obres efectivament realitzades i que afegeix una nova limitació al present treball a la que es produeix en relació al sostr total a transformar.

		%	M€
Càrregues urbanístiques		38%	143,2
Promoció		8%	30,1
Ajuntament		8%	30,1
Operadors		32%	120,6
Altres		14%	52,8
PEI- pressupost 2011		100%	376,8

A falta de l'informació sobre la part executada del PEI, és fa l'hipòtesi que ho està en la mateixa proporció que les llicències aprovades (51%) segons el detall següent:

1.450.000	2000 - 2011	Llicències-m2st
1.405.020	2011- final	Llicències-m2st
2.855.020	total nou sostre cadastral-m2st	
51%	execució	

S'estimen també els **ingressos obtinguts per quotes urbanístiques** que són de 40 M€ amb la quota unitària de 77 € per m2 de sol d'illa, deduït de 2 PMUs aprovats (de 2009 i 2010), a falta també d'informació directa i que haurien estat de 46,7 M€ (excloent la quota de gestió anomenada del 4%).

El dèficit de -26,1 M€ s'hauria pogut cobrir precisament amb el balanç fiscal del 22@ en el període 2002- 2011 (86,9 M€), de forma que encara hi hauria hagut un escreix de 45,5 M€ (86,9 – 15,3 – 26,1).

La nostra estimació de futur (2012 – final) és que la part de quotes urbanístiques del PEI tindrà un dèficit addicional de 25,3 M€.

El superàvit d'aquesta segona etapa seria de 56,0 M€, per l'efecte de la millora en la valoració dels nous usos, i que el superàvit totals del 22@ haurà estat al final del desplegament urbanístic de 101,5 M€.

La conclusió principal és que el balanç fiscal municipal que han produït els impostos municipals associats a la nova construcció han permès i permetran cobrir els dèficits que ha generat la quota urbanística a càrrec dels desenvolupaments i que encara donarà en total un escreix de 101,5 M€.

Faltaria ara incorporar l'efecte estrictament diferencial del balanç fiscal associat a la transformació tenint en compte els usos pre-existents en cada període. Donaria una visió complementària de l'impacte d'un canvi de condicions de planejament en una zona ja consolidada d'indústria més tradicional i magatzems, com era l'àrea industrial del Poble Nou que localitzava 2,2 milions m² de sostre industrial en 198 Ha, el 2002, a una edificabilitat neta de parcel·la de 1,85 m²st/m²s, i que haurà tingut al final 1,23 mm² d'edificis transformats i 2,89 mm² de nova construcció que la substitueix a una edificabilitat neta de 3 m²st/m²s.

Igualment caldria incorporar el balanç fiscal una vegada assolida la situació final de compleció, sense nous edificis industrials a transformar, perquè malgrat que els ingressos puntuals es redueixen substancialment podrien assolir fins un 3% dels permanents i assolir un balanç fiscal total de signe positiu.

Sabadell- València a 5 de Novembre de 2012,

Sabadell- València, Juny de 2011



Signat:

Sara Mur / Economista (València 1977), PDD- IESE (1991), A.P.I. (1976)

Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (Reading-UK 1974)