

PEREIRA

SEMINARIO INTERNACIONAL DE RENOVACIÓN URBANA

**PARTICIPACIÓN PÚBLICO – PRIVADA EN LA GESTIÓN DE
PROYECTOS URBANOS ESTRATÉGICOS**



LA EXPERIENCIA DE BARCELONA

Sara Mur y Joaquim Clusa
Economistas



www.murclusa.cat

LA EXPERIENCIA DE LOS PROYECTOS “VIVOS” EN BARCELONA

Más de 5 mm2 de techo gestionados

Juegos Olímpicos (1986-92):

3.500 viviendas / 600.000 m2t terciario / 10.000 millones \$

Fórum Barcelona 2004 (1995-2004-2010):

253 Ha/ 1,3 mm2t/5.300 viviendas, 2.400 rehab. /3.900 millones \$

Poblenou 22@ (1999-2006):

160 Ha (110 manzanas) / 4 mm2t / 130.000 empleos

La Marina de la Zona Franca

75 Ha / 1,2 mm2t / 11.000 viviendas (47% protegidas) / 10.500 empleos

Centro Direccional del Prat de Llobregat

200 Ha / 1,5 mm2t/ 7.000 viviendas / 25.000 nuevos puestos de trabajo

Centro Direccional de Cerdanyola:

340 Ha / 1,9 mm2t / 3.300 viviendas / 30.000 puestos de trabajo nuevos / Acelerador de Partículas

Operación privada en el 22@- 2 manzanas



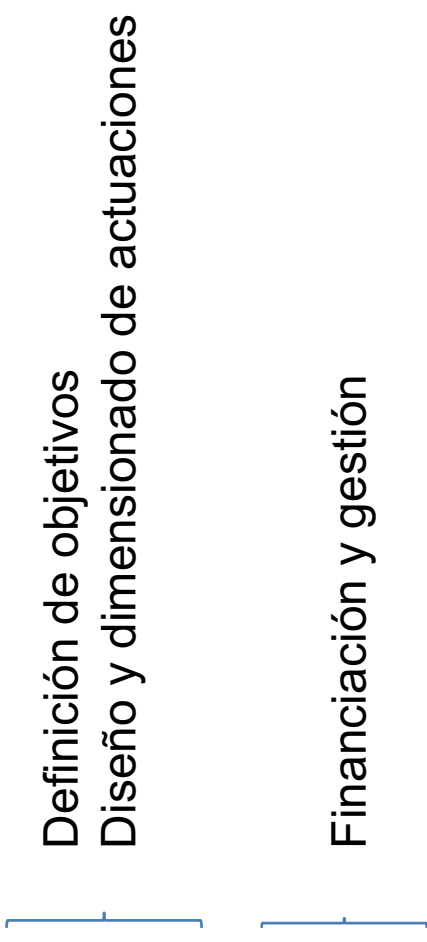
ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS URBANOS DESDE LA ECONOMÍA

QUÉ?

PARA QUÉ? , PARA QUIÉN?

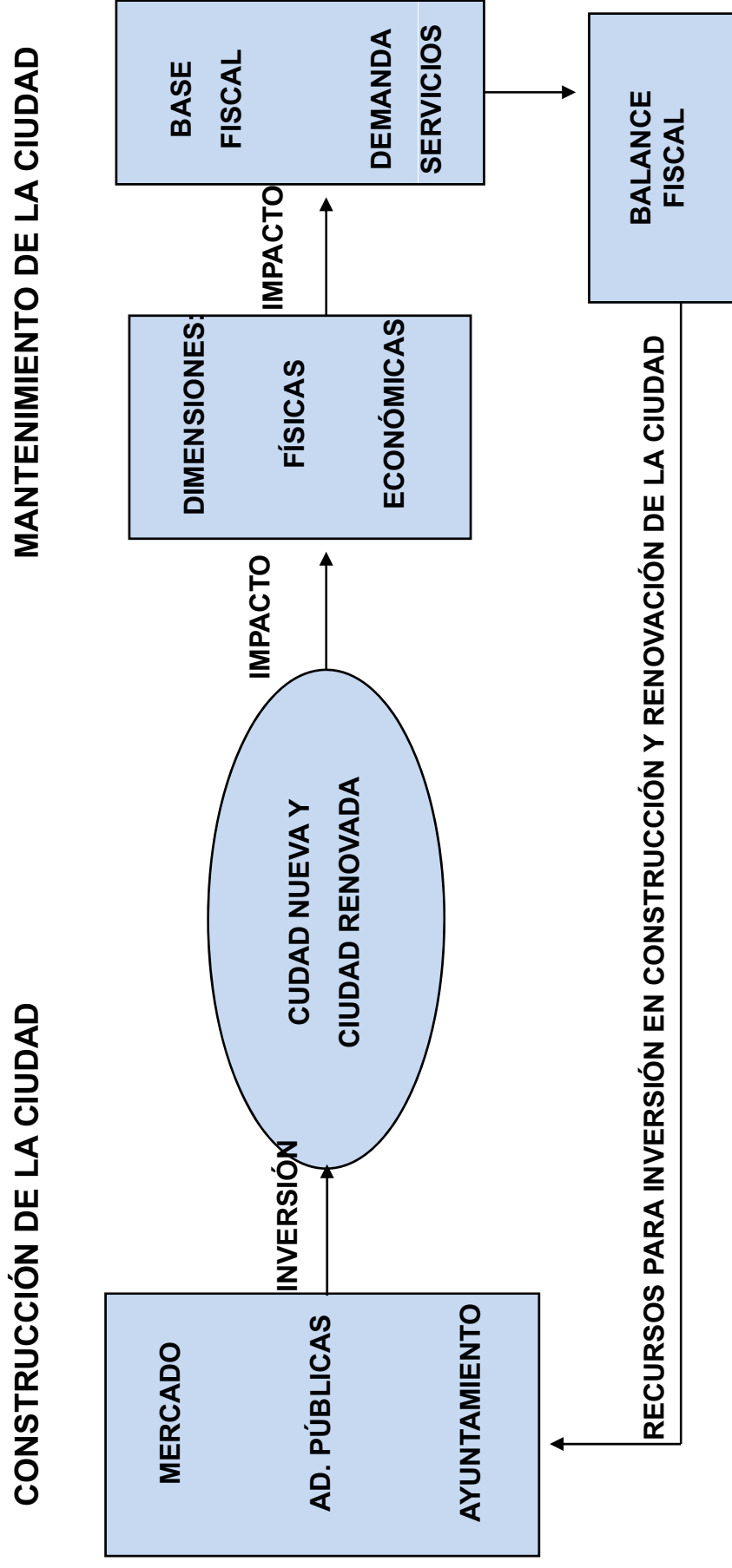
COMO?

CON QUIÉN?



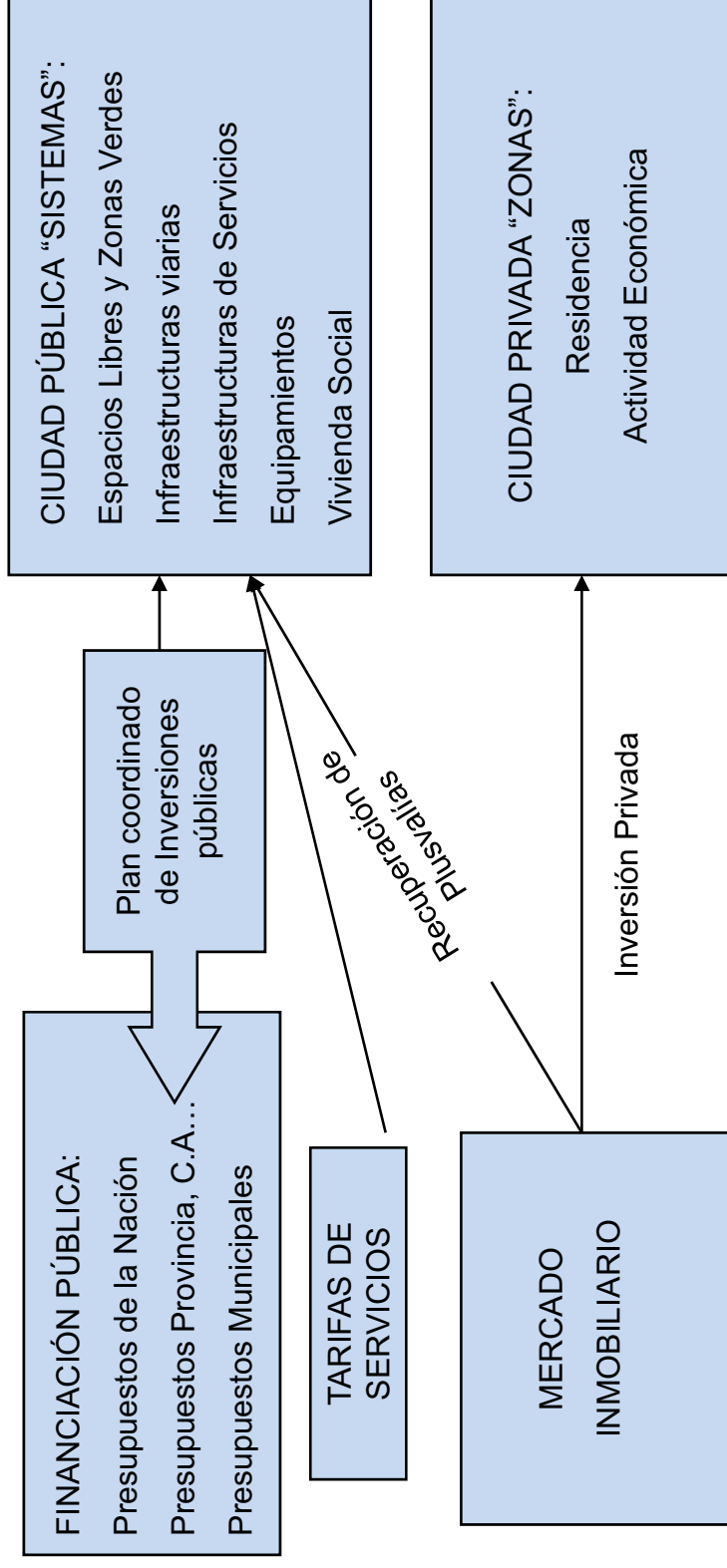
COMO SIGUE DESPUÉS? → Sostenibilidad económica

ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD



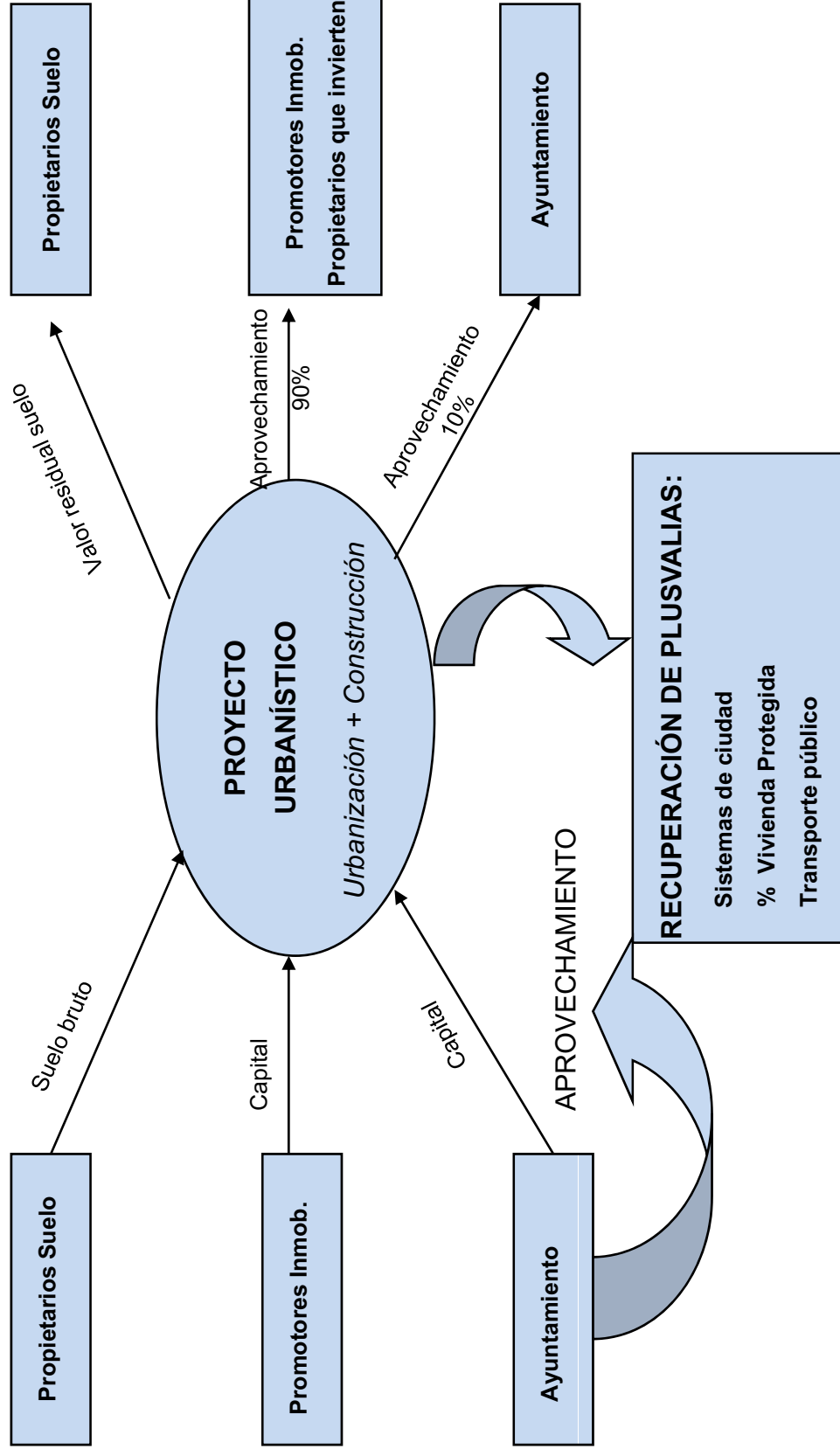
CIUDAD ECONÓMICAMENTE SOSTENIBLE

FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO



LA INVERSIÓN PÚBLICA CON GESTIÓN LOGRA MULTIPLICAR LA INVERSIÓN PRIVADA

(Forum Barcelona 2004 : 40% Pública / 60% Privada)



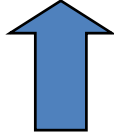
LOS NUEVOS DESARROLLOS IMPONEN UNOS COSTES DE MOVILIDAD QUE NO ASUMEN
 Y DEBERÍAN CONTRIBUIR A FINANCAR EN PARTE MEDIANTE CANONES DE MOVILIDAD

MODELO BARCELONA 1993 – 2010

LOS CINCO GRANDES CICLOS DE LA BARCELONA MODERNA:

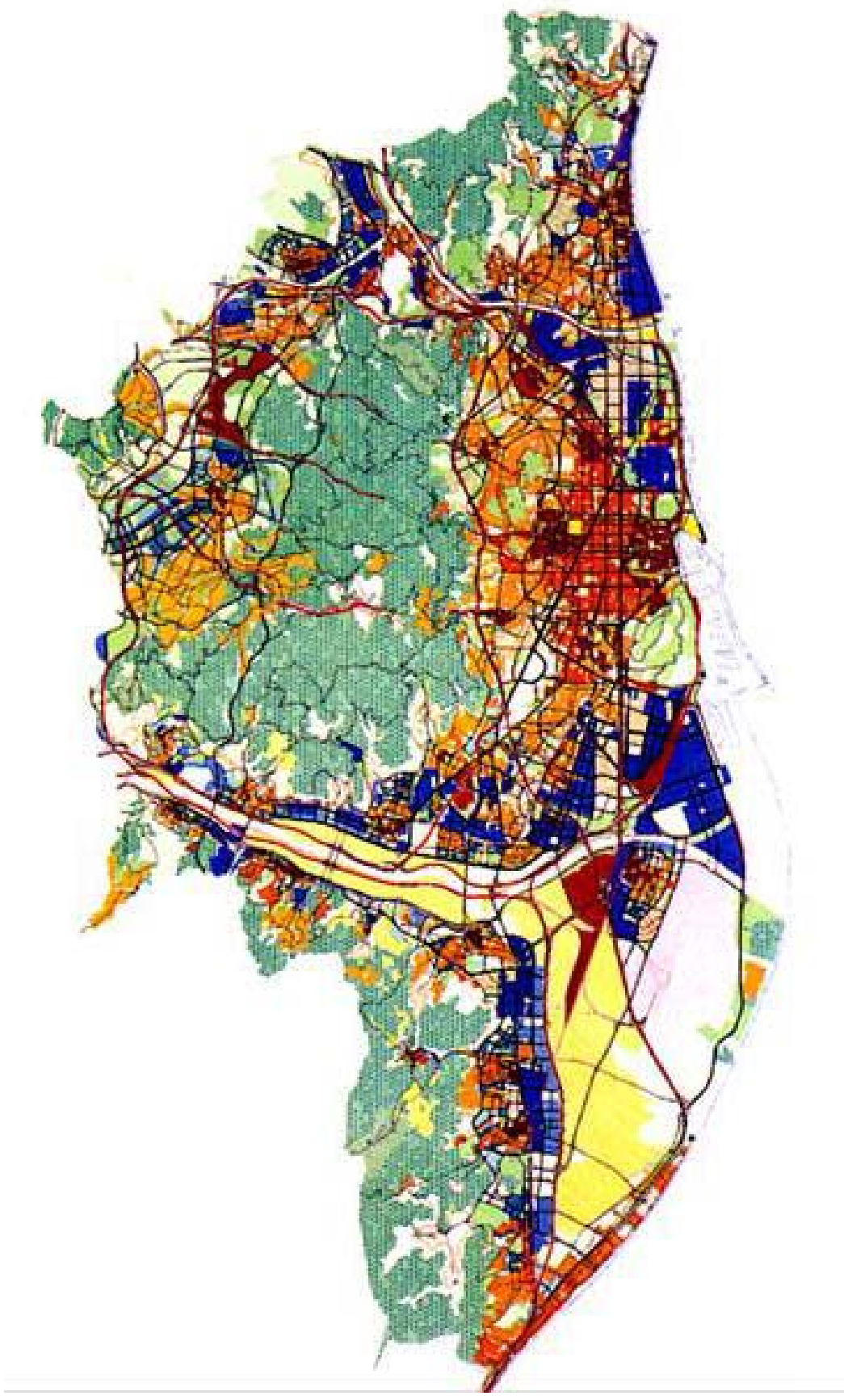
CIUDAD QUE HA CAMBIADO POR LOS EMPUJES DE GRANDES ACONTECIMIENTOS (1989, 1929, 1992 Y 2004) Y POR HABER SIDO-SER LA “FÁBRICA DE ESPAÑA” (1959 Y 1986):

- BARCELONA 1959- 1975: DEL “DESARROLLISMO” A LA CRISI DEL PETROLEO – EL CRECIMIENTO INCONTROLADO, EL BARRAQUISMO Y LOS POLÍGONOS – CONSTRUCCIÓN SIN INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS SUFICIENTES – PIB 5.000 A 11.000 \$
- BARCELONA 1976- 1985: EL CAMBIO POLÍTICO - PLAN GENERAL METROPOLITANO VIGENTE – CRISIS ECONÓMICA -EL REEQUIPAMIENTO Y LA REHABILITACIÓN DEL ESPACIO URBANO – SECUBREN DÉFICITS DEL DESARROLLO ANTERIOR - PIB: de 11.000 \$ a 15.000 \$
- BARCELONA 1986-1992: DE LA INTEGRACIÓN EUROPEA A LOS JUEGOS OLÍMPICOS DE 1992 Y A LA REHABILITACIÓN DE CIUTAT VELLA – PROCESO DE GLOBALIZACIÓN – ES LA COMPETITIVIDAD DE LA CIUDAD EN SU CONJUNTO - PIB: de 15.000 a 20.000 \$
- BARCELONA 1993- 2004: EL FORUM UNIVERSAL DE LAS CULTURAS- BARCELONA 2004 Y LAS INFRAESTRUCTURAS LOGÍSTICAS DEL PUERTO Y AEROPUERTO – PROCESO DE GLOBALIZACIÓN – ACABAR LA CIUDAD Y CUIDAR SU “PATIO DE ATRÁS” - PIB: de 20.000 a >25.000 \$
- BARCELONA 2005+: AVE - ESTACIÓN CENTRAL DE LA SAGRERA, REHABILITACIÓN DEL BARRIO MARGINAL DE LA MINA Y NUEVAS OPERACIONES URBANÍSTICAS (22@, LA MARINA, LA VERNEDA) – PREOCUPACIÓN POR LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN Y TASADA (50%)- COMPETITIVIDAD GLOBAL INSUFICIENTE



EL VIGENTE PLAN GENERAL METROPOLITANO DE BARCELONA 1976

(3 mhab. /700 Km2)- 1.900 modificaciones en 27 años



OPERACIÓN URBANÍSTICA LIGADA A LOS JUEGOS OLÍMPICOS 1992*

PROYECTO ESTRATÉGICO DE ESTADO QUE SE INICIA 10 AÑOS ANTES DEL “EVENTO”:

INFRAESTRUCTURAS: Aeropuerto + 80 km Rondas + 80 km Autopistas peaje + Infraestructura subterránea (redes de saneamiento+ telecomunicaciones + corredor en las Rondas para servicios de teléfono, agua, gas y electricidad)

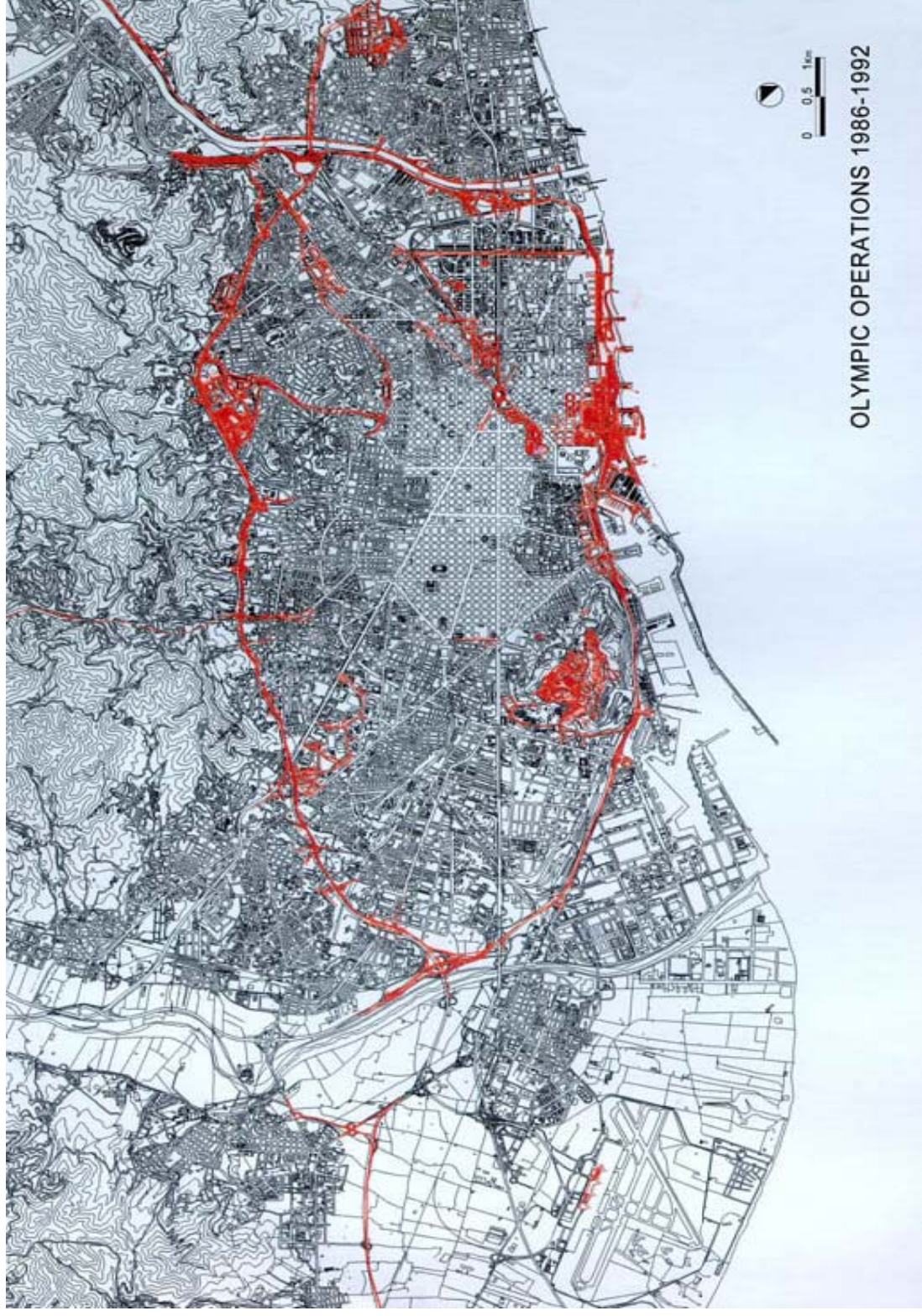
NUEVO PUERTO DEPORTIVO: 1.000 amarres

3 VILLAS OLÍMPICAS: 3.500 viviendas

3 CENTRALIDADES URBANAS: 600.000 m² terciario (en 1992 construido la mitad)

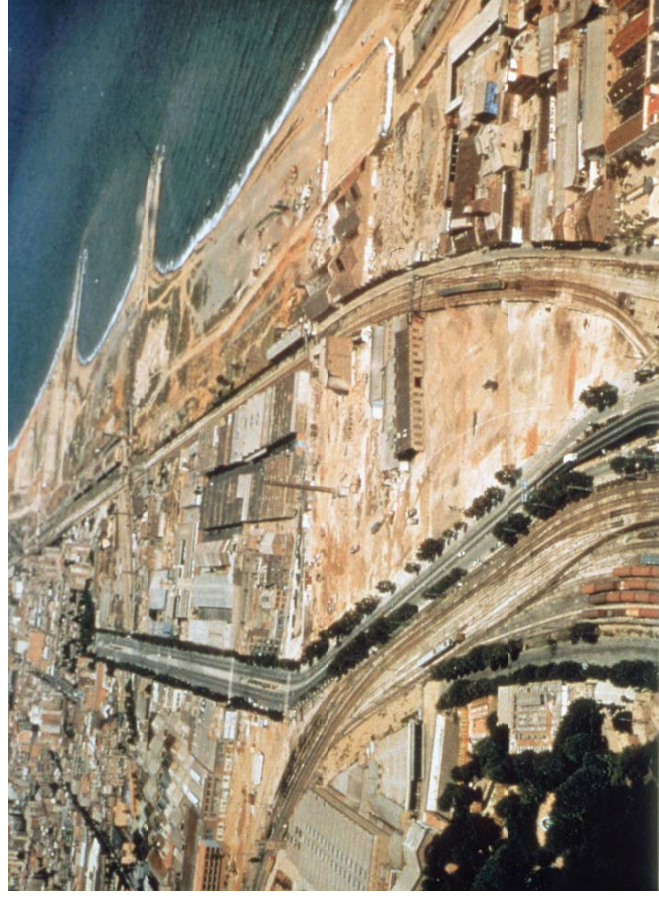
(*) Ver: J.Clusa (1999), “La experiencia olímpica de Barcelona 1986-1992 y las expectativas del Fórum 2004” - “Ciudades” nº 5 (Univ.Valladolid)

BARCELONA (III) 1986-1992: DE LA INTEGRACIÓN EUROPEA A LOS JUEGOS OLÍMPICOS Y A LA REHABILITACIÓN DE CIUDAD VELLA





INFRAESTRUCTURA



1986- 1992

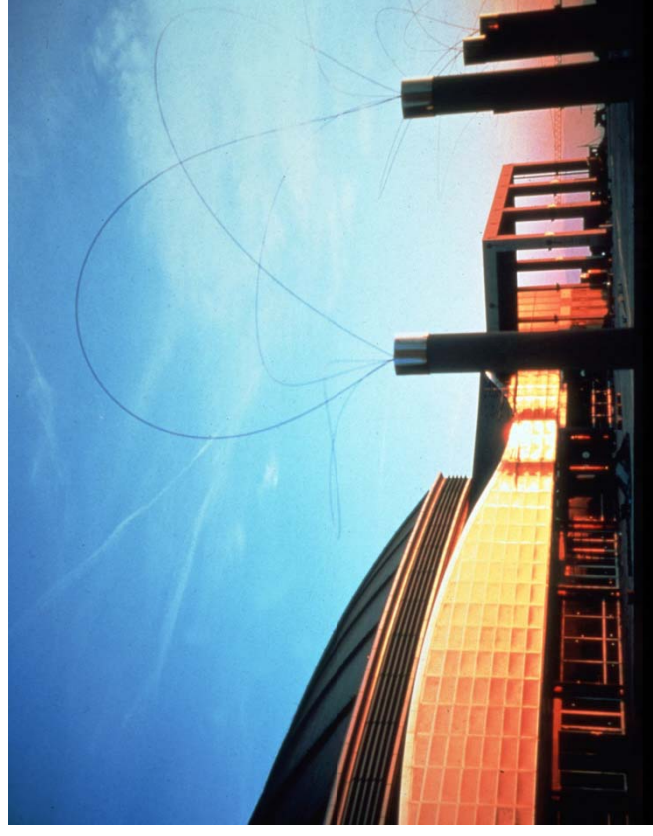
VILLA OLÍMPICA





ESPACIOS PÚBLICOS

ANILLA OLÍMPICA



FINANCIACIÓN

Presupuesto total JJOO : 10.000 millones \$

17% Evento JJOO : Financiado con derechos entrada y TV (2,5 millones audiencia)

83% Operación Urbanística: 50% Presupuestos Públicos

**50% Mercado Inmobiliario + Empresas de
Servicios Públicos**

Presupuestos Públicos:

40% Administración Central

35% Gobierno regional (Generalitat)

10% Provincia

15% Ayuntamiento de Barcelona

¿QUÉ SUPUSO PARA EL AYUNTAMIENTO?

1 unidad monetaria Ayuntamiento atrajo 14 unidades monetarias del resto del Sector Público y del Sector Privado

DURANTE 4 AÑOS EL AYUNTAMIENTO DEDICÓ SU CAPACIDAD DE INVERSIÓN:

1/3 a la operación urbanística de los JJOO

1/3 a Ciutat Vella

1/3 a Barrios Periféricos infradotados

GESTIÓN

Infraestructuras : Gestión Pública

Villa Olímpica: Empresa Mixta (público 51% -privado 49%) con expropiación

para urbanización

Centralidad: Privada

PUNTOS FUERTES

- Pone a Barcelona en el mapa del mundo: atracción de turistas y de empresas
 - La construcción de las villas olímpicas incorpora “estrategia de ciudad” al no considerarse como equipamientos (diferencia con Montreal y Múnich)
 - Dota a la ciudad de unas infraestructuras “que no llegaban”:
 - Aeropuerto
 - Rondas (80 km) y Autopistas de acceso (80 km)
 - Villas Olímpicas y Anilla Olímpica
 - Infraestructura subterránea de servicios: red saneamiento y red de telecomunicaciones
- corredor de servicios en las Rondas
(agua, teléfono, gas y electricidad)

PUNTOS DÉBILES

- No incorpora transporte público : metro
- No incorpora vivienda a precio tasado

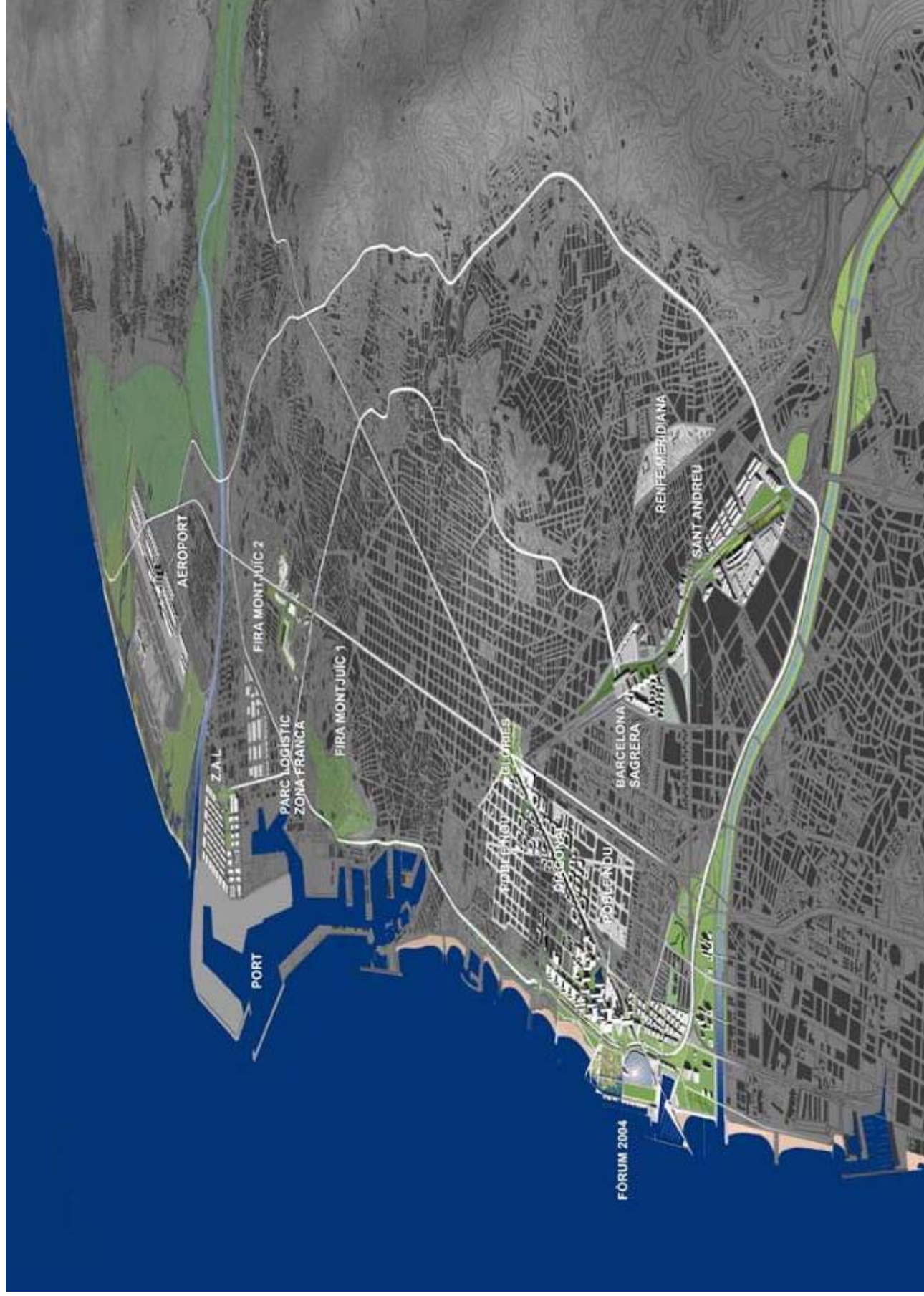
EN DEFINITIVA...

Es considerada una operación de éxito:

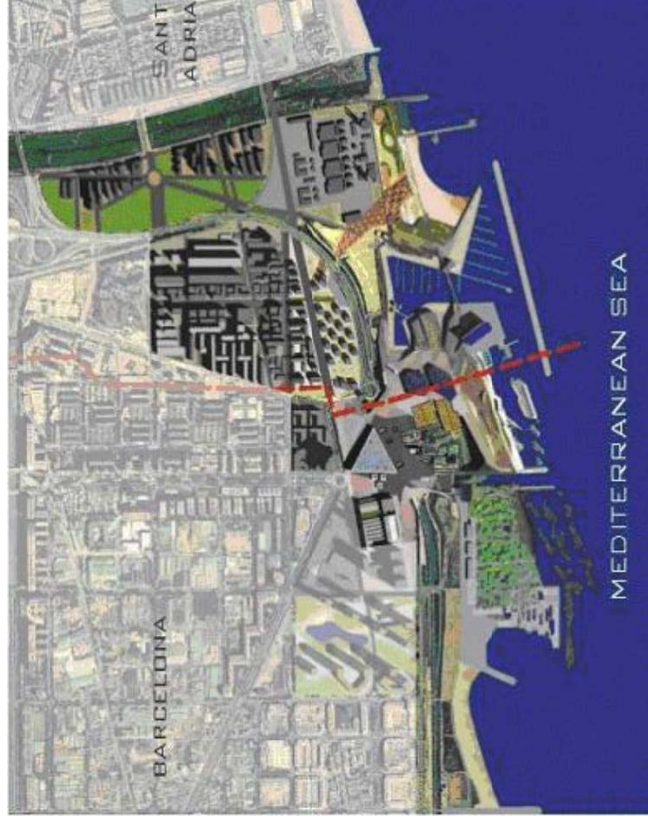
“A SUCCESSFUL STORY OF A PROUD AND FRUITFUL CITY”

(THE FINANCIAL TIMES- MAYO 1999)

Es acuñado el “Modelo Barcelona” y premiado por la Asociación de Arquitectos Ingleses en 2002



BARCELONA, NUEVOS PROYECTOS/ 1993- 2004



SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS OPERACIONES URBANÍSTICAS

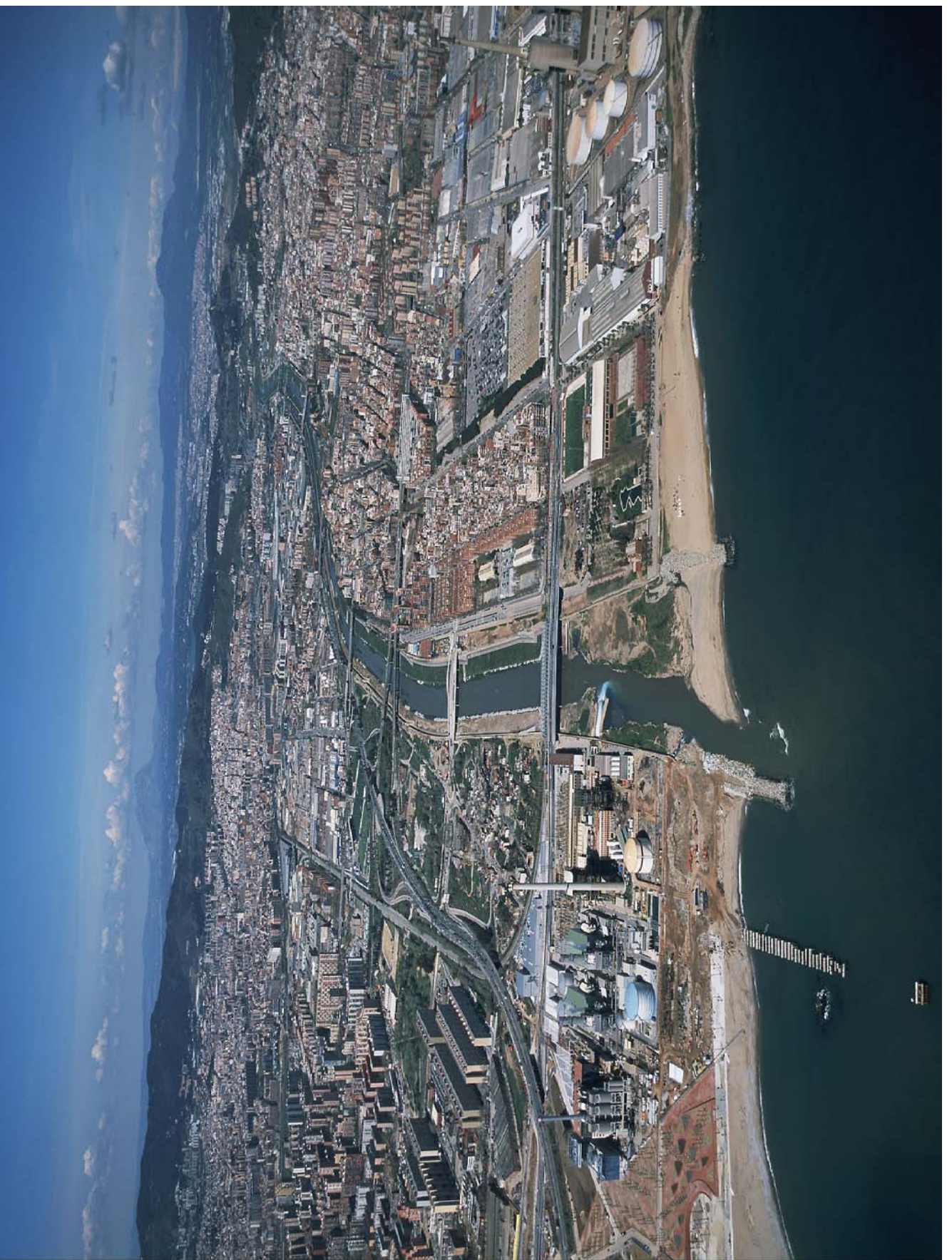
***LA EXPERIENCIA DEL FORUM 2DE BARCELONA 2004
LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES***

JUNIO Y OCTUBRE DE 2006

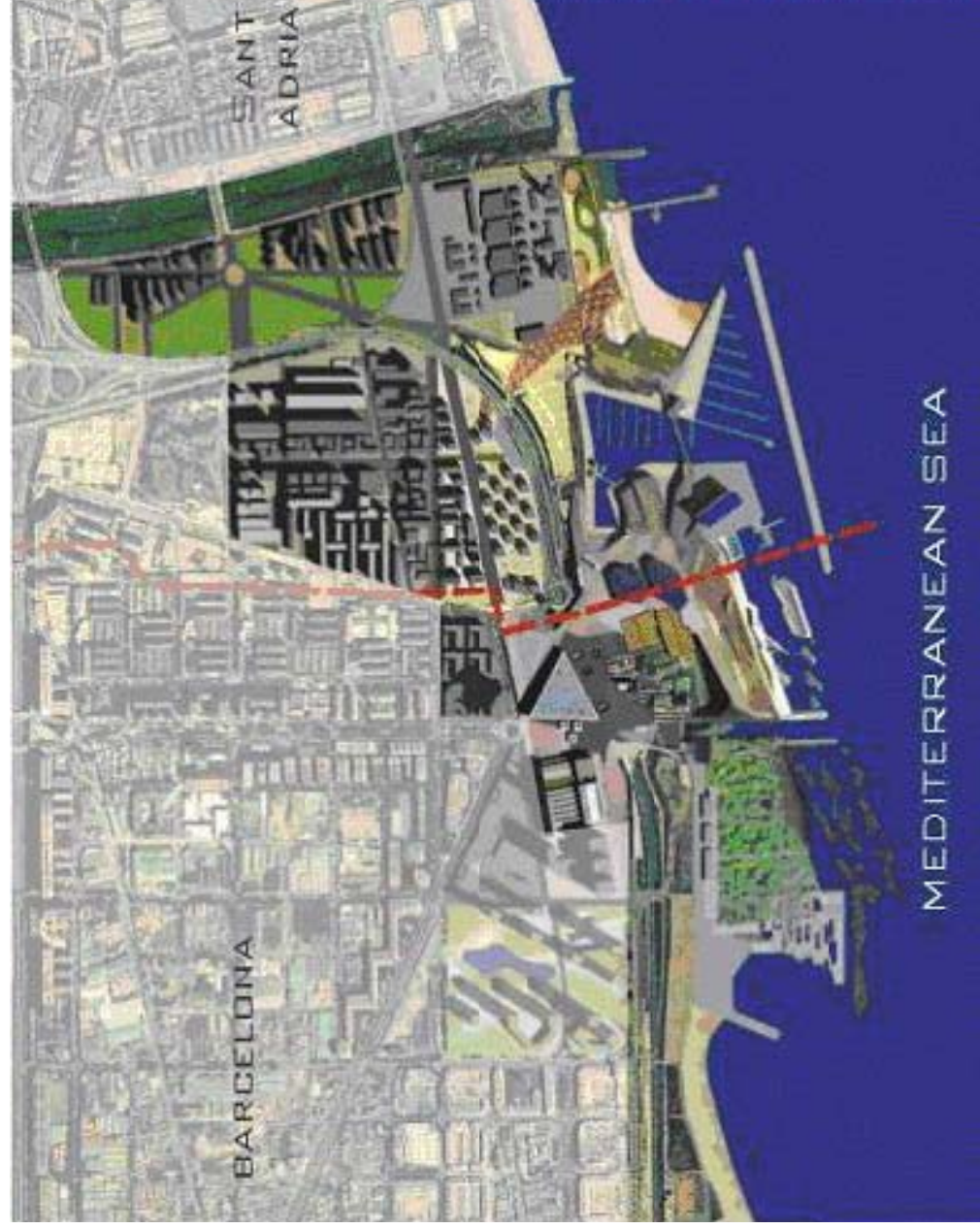




Situación en diciembre 1998
Fuente: Infraestructuras de Llevant (2004)
Mur&Clusa



LOS LÍMITES MUNICIPALES: UNA OPERACIÓN METROPOLITANA E INTER-MUNICIPAL



BARCELONA:	
98km ²	1,5 Mhab.
115 Mm ² techo fiscal	
S. ADRIÀ:	
3,9 km2	35.000 hab
5,4 Mm2 techo fiscal	

El proyecto resultante de la Modificación del Plan General
Metropolitano de 1997 – Estado de ejecución marzo 2004



Fuente: Infraestructuras de Llevant (2004)

¿QUE OPERACIÓN URBANÍSTICA ?

- **Infraestructuras metropolitanas**
(equipamientos, movilidad y ocio como proyectos “motor” del Forum)
- **Renovación y rehabilitación del barrio marginado y marginal de La Mina**
(2.377 viviendas de rehabilitación y 350 renovadas)
- **Actuaciones medioambientales y de renovación de servicios con criterios de sostenibilidad**
(Playas, Parques, Depuradora, Incineradora, Central de Ciclo Combinado, Cauce del Besòs,...)
- **Acabado de la ciudad**
(nuevo suelo residencial y de actividad económica)
- **Gestión consorciada**
(Consortio del Besòs: Ayuntamientos de Barcelona y de Sant Adrià del Besòs)
- **Forum de las Culturas**
(operación de “City Marketing”)

DIMENSIONES BÁSICAS

- 253 Ha y 1,4 millones de m2 construidos (incluidos aparcamientos subterráneos)
- Edificabilidad 0,6 m2t/m2s
- 5.273 viviendas: 2.896 nuevas (70% libres; 30% protegidas)
 - 2.377 rehabilitadas
- 14.766 residentes (8.110 nuevos)
- 14.211 nuevos puestos de trabajo (350 trasladados)
- 10.164 vehículos (139 m2t /veh.)
- 10.164 aparcamientos

Sant Adrià localiza:

67% techo edificable (26% en La Mina; 13% La Catalana; 28% resto)

79% viviendas

93% residentes

46% puestos de trabajo

67% vehículos

INVERSIÓN TOTAL

INVERSIÓ TOTAL			
Millions €			
Origen	Etapà Fòrum	Post-Fòrum	Total (%)
Inversió Pública	1.155,8	228,0	1.383,8 42,4%
Inversió Privada	819,2	1.057,0	1.876,2 57,6%
TOTAL INVERSIÓ	1.975,0	1.285,0	3.260,0 100,0%

INVERSIÓN TOTAL: 3.260 M€ (K 2004) – 542.000 MPTA 3.912 \$

INVERSIÓN PRIVADA- MERCADO INMOBILIARIO: 58%

INVERSIÓN PÚBLICA: 42%

INVERSIÓN POST-FORUM 2004: 39% (LA MINA....)

INVERSIÓN PÚBLICA

INVERSIÓ PÚBLICA				
Origen	Millions €			% executat en etapa Fòrum
	Inversió Directa	Fons Europeus	Total	
Ajuntament de Barcelona	787,5	32,9	820,4	91%
Diputació (Al Consorci de la Mina: 12 M€)	42,0		42,0	74%
Generalitat (Al Consorci de la Mina: 30)	262,3		262,3	90%
Estat (Al Consorci de la Mina: 6)	29,1	115,5	144,6	96%
Universitat / Generalitat	82,0		82,0	
Equipaments públics (no adscrits)	32,5		32,5	11%
TOTAL INVERSIÓ PÚBLICA	1.235,4	148,4	1.383,8	84%

- EL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA: “MOTOR” FINANCIERO DE LA OPERACIÓN
 - 25% DE LA INVERSIÓ TOTAL
 - 59% DE LA INVERSIÓ PÚBLICA
- Mur&Clusa

LA OPERACIÓN URBANÍSTICA ASOCIADA AL FORUM 2004 DE BARCELONA

ESTUDIO DE LOS IMPACTOS EN LA HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DE BARCELONA Y DE SANT ADRIÀ DEL BESÒS

PRINCIPALES APORTACIONES DEL ESTUDIO:

- Análisis del desarrollo urbanístico desde la perspectiva del “Balance fiscal” que generará la “nueva ciudad”
- Estimación de la rentabilidad económica de la inversión pública en urbanización.
- Comparación de los efectos fiscales y de gasto público que el proyecto urbanístico generará en los dos municipios de una misma realidad territorial, la ciudad metropolitana.

TESIS

1.- ES UNA OPERACIÓN SOSTENIBLE:

- Nuevas infraestructuras metropolitanas
- Rehabilitación y renovación de un barrio marginal, La Mina
- Tendrá tantos residentes “de día” como “de noche”

2.- Operación impulsada por el Ayuntamiento de Barcelona (22% de la inversión) que arrastra, con las otras Administraciones (22%), la inversión privada mayoritaria (56%)

3.- Los impactos en las Haciendas municipales son positivos y Sant Adrià puede garantizar niveles de servicios semejantes a Barcelona y absorber déficits históricos.

4.- La inversión municipal es “rentable” con una TIR del 7% al considerar el balance fiscal en relación a las inversiones de impacto local (20% del total).

5.- Fiscalidad municipal versus fiscalidad metropolitana: los “spillovers” generados abren posibilidades a una gestión consorciada.

PUNTOS FUERTES

- Plantear un nuevo evento en el 2004 (fórum mundial de las culturas) como “nueva excusa” para “terminar” la ciudad en el “patio de detrás” (120 Ha de infraestructuras técnicas “duras” y el barrio más marginal (1.200 viviendas públicas de los años 60-70, deterioradas y con droga)

CRÍTICAS

“Excesiva” inversión del Ayuntamiento (= 20% de la inversión total = 50% de la inversión municipal de 2 años)

Haber dado prioridad temporal a la “parte” rica, dejando La Mina para 10 años....

Desde la primera vez que se llenó la plaza Fórum (8 Ha) - Festa de la Mercè- se terminaron las críticas...

BARCELONA: POBLENOU 22@

**“MANCHESTER DE CATALUÑA”, PRIMER POLÍGONO INDUSTRIAL DE
BARCELONA (1840-50)**

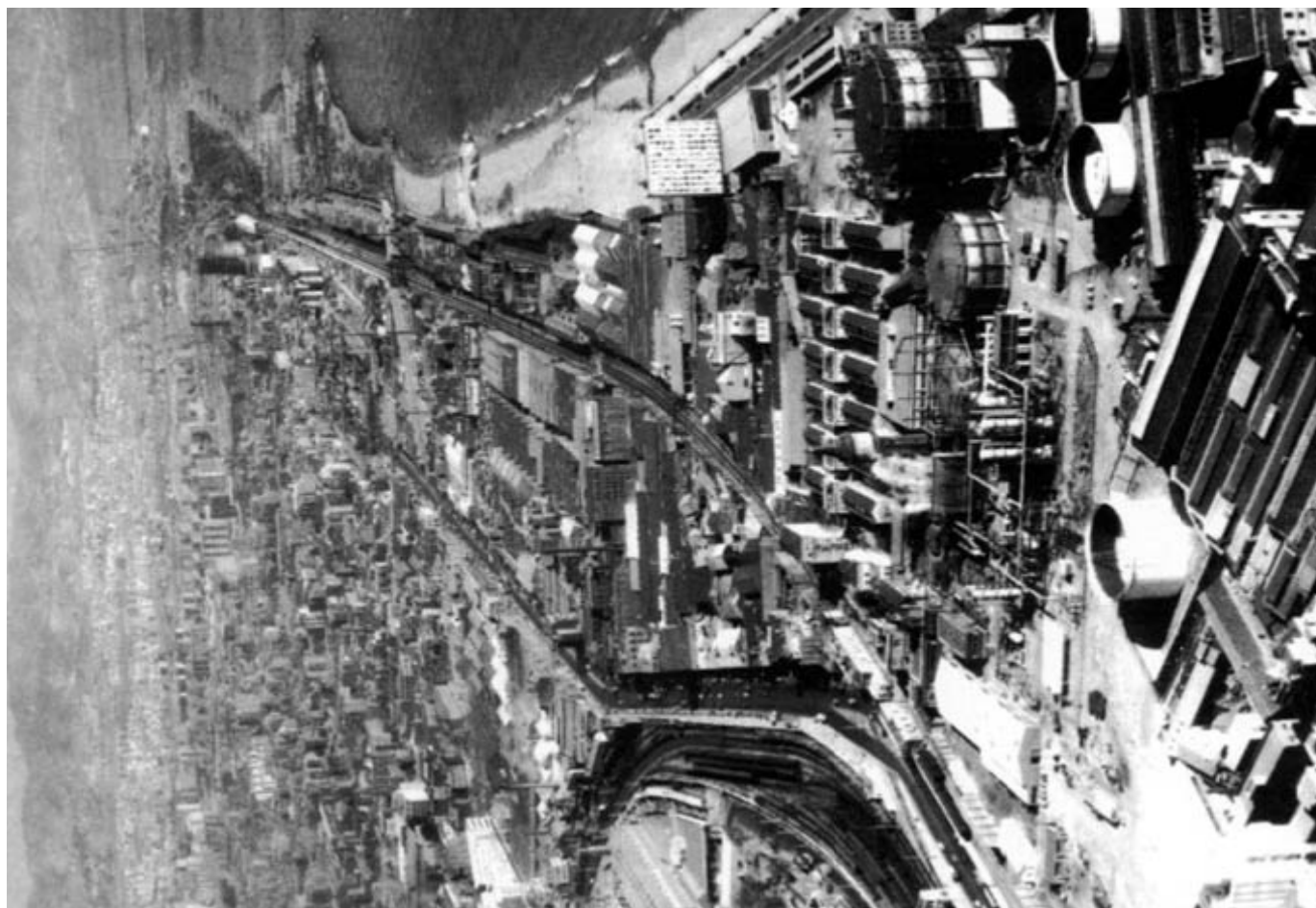
160 HA Y 110 MANZANAS

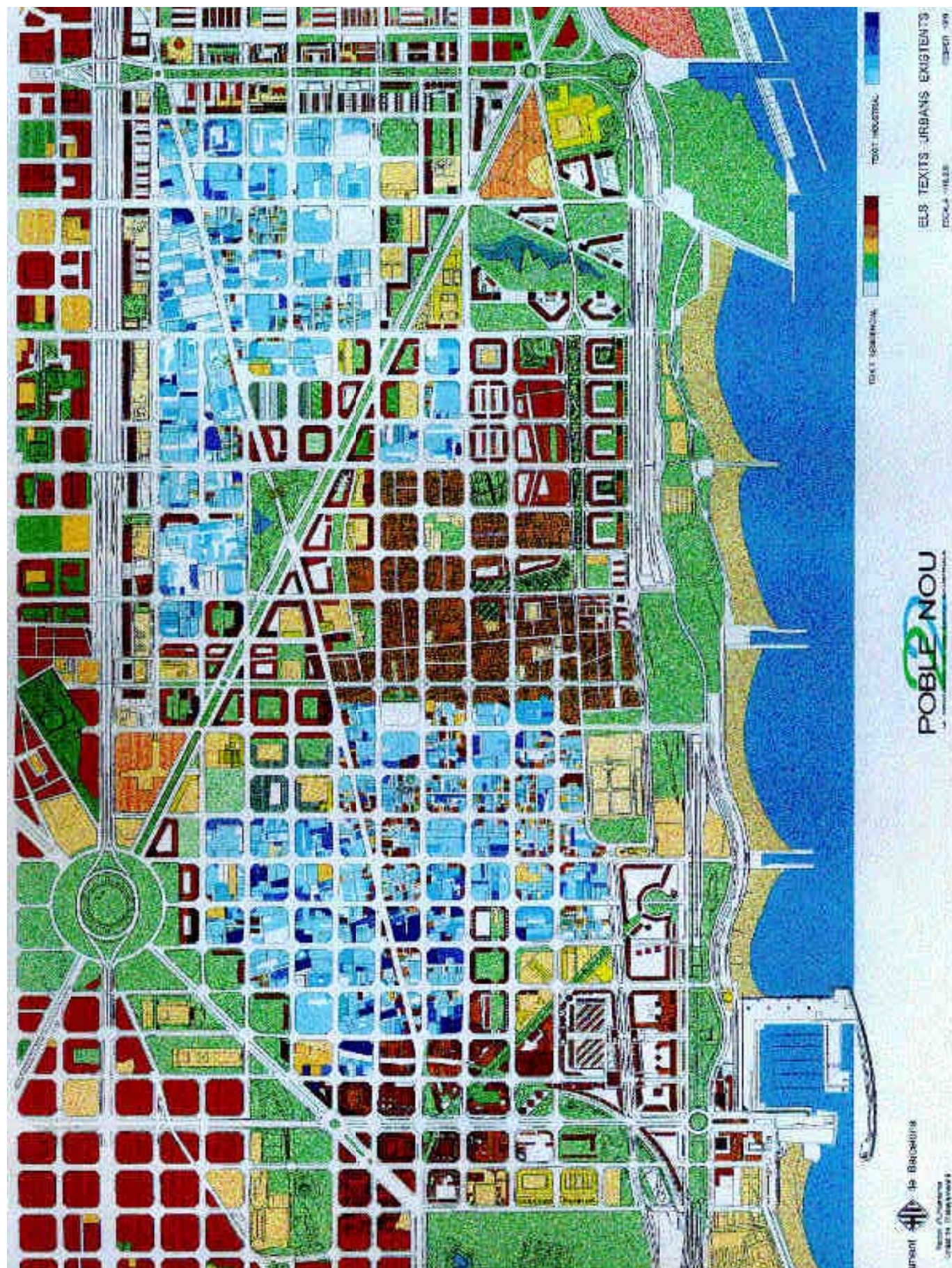
AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD (DE 2 A 3 M2/M2) PARA INDEMNIZAR LAS

ACTIVIDADES INDUSTRIALES EXISTENTES (1 M2/M2 DE MEDIA)

10% DE CESIÓN EN VIVIENDA PROTEGIDA

**3,5 MILLONES DE M2 DE POTENCIAL PARA OFICINAS Y ACTIVIDAD
TECNOLÓGICA EN 15 AÑOS**



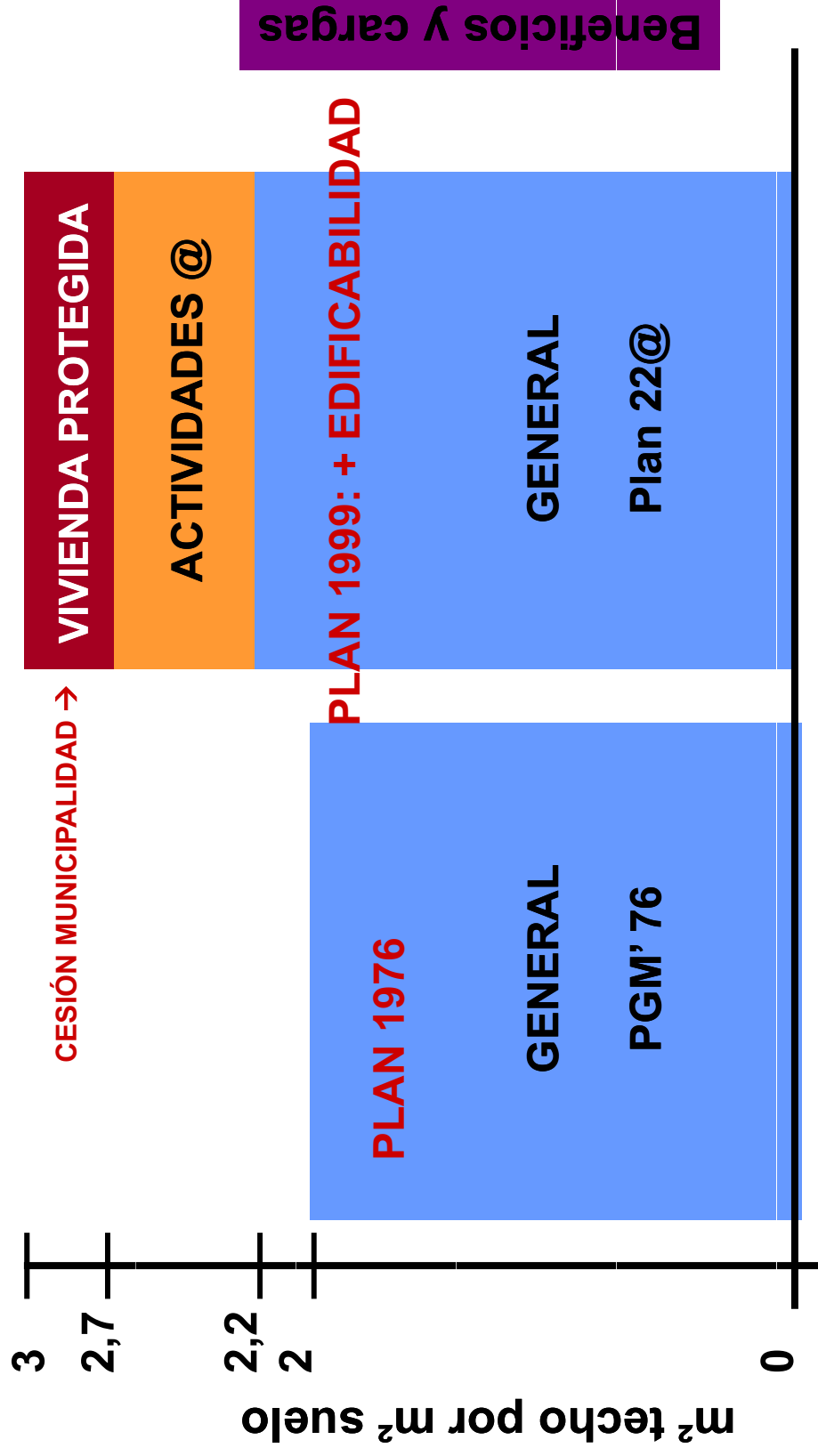


= "PLANEAMIENTO URBANÍSTICO" = GESTIÓN DE "PLUSVALÍAS"

EDIFICABILIDAD: 3 m² techo / m² suelo

APROVECHAMIENTO PRIVADO: 2,7 m² techo / m² suelo

CESIÓN A LA MUNICIPALIDAD: 0,3 m² techo/ m² de suelo para "vivienda social"



POBLENOU 22@: IMPACTOS ECONÓMICOS Y GESTIÓN

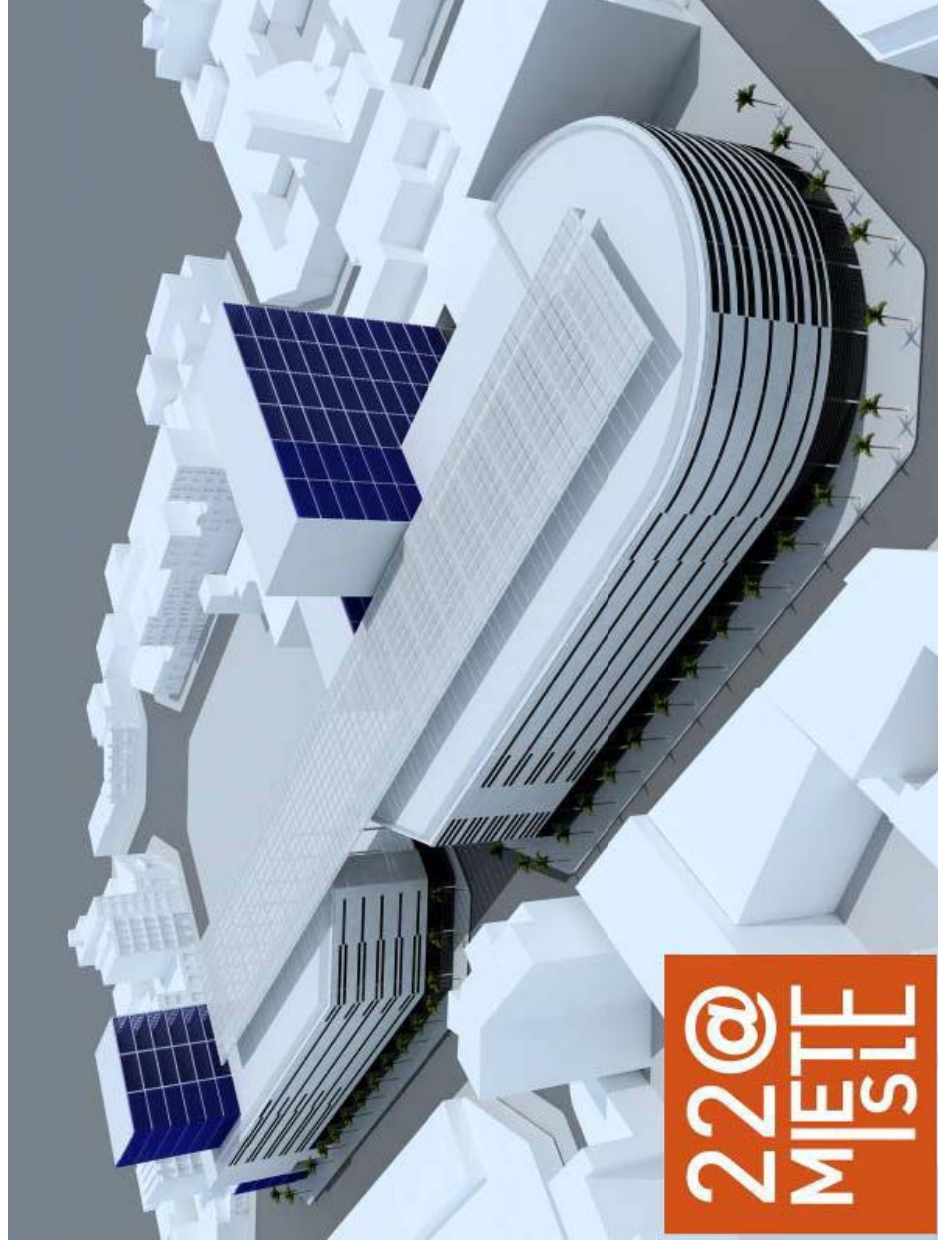
- 3.500.000 m2 de actividad económica para oficinas direccionales y nueva actividad de tecnología avanzada
- 110- 130.000 empleos (30.000, hoy)- 950.000 empleos en el municipio
- 15-20 años de demanda de oficinas
- Orientado a re-centralizar el proceso metropolitano con actividad
- Gestión urbanística por manzanas enteras, con 4 operaciones de iniciativa municipal (25% del Plan
- Se requiere el 51% de la propiedad para obligar al 49% restante con el proyecto tan español de la “Reparcelación” - (distribución de cargas y beneficios entre propietarios)

PUNTOS FUERTES

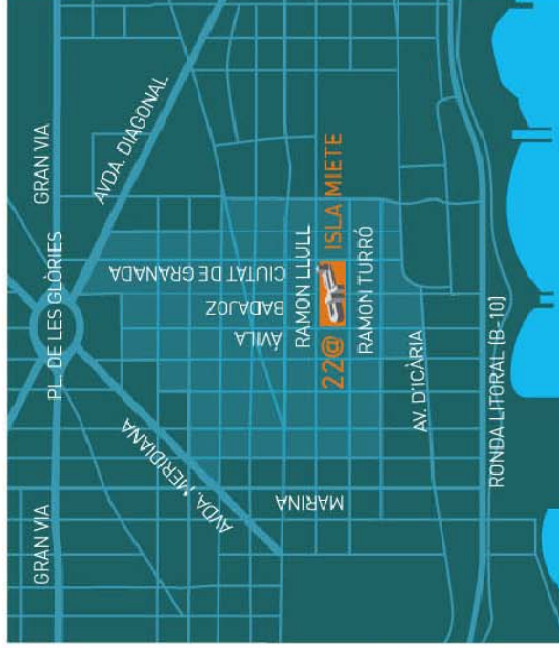
- Desarrollo anual de 150.000-200.000 m²st/año. Se han superado las expectativas y previsiones. Barcelona tiene “jamón que cortar”
- La edificabilidad ha de compensar los traslados y lo hace de sobras, a pesar de que la propiedad actual ha internalizado como derecho patrimonial los 2,7 m²st/m²s.

PUNTOS DÉBILES

- Se podía haber financiado más metro. No hay Distrito de Negocios en el mundo competitivo sin metro



PROYECTO ARQUITECTÓNICO OSCAR TUSQUETS



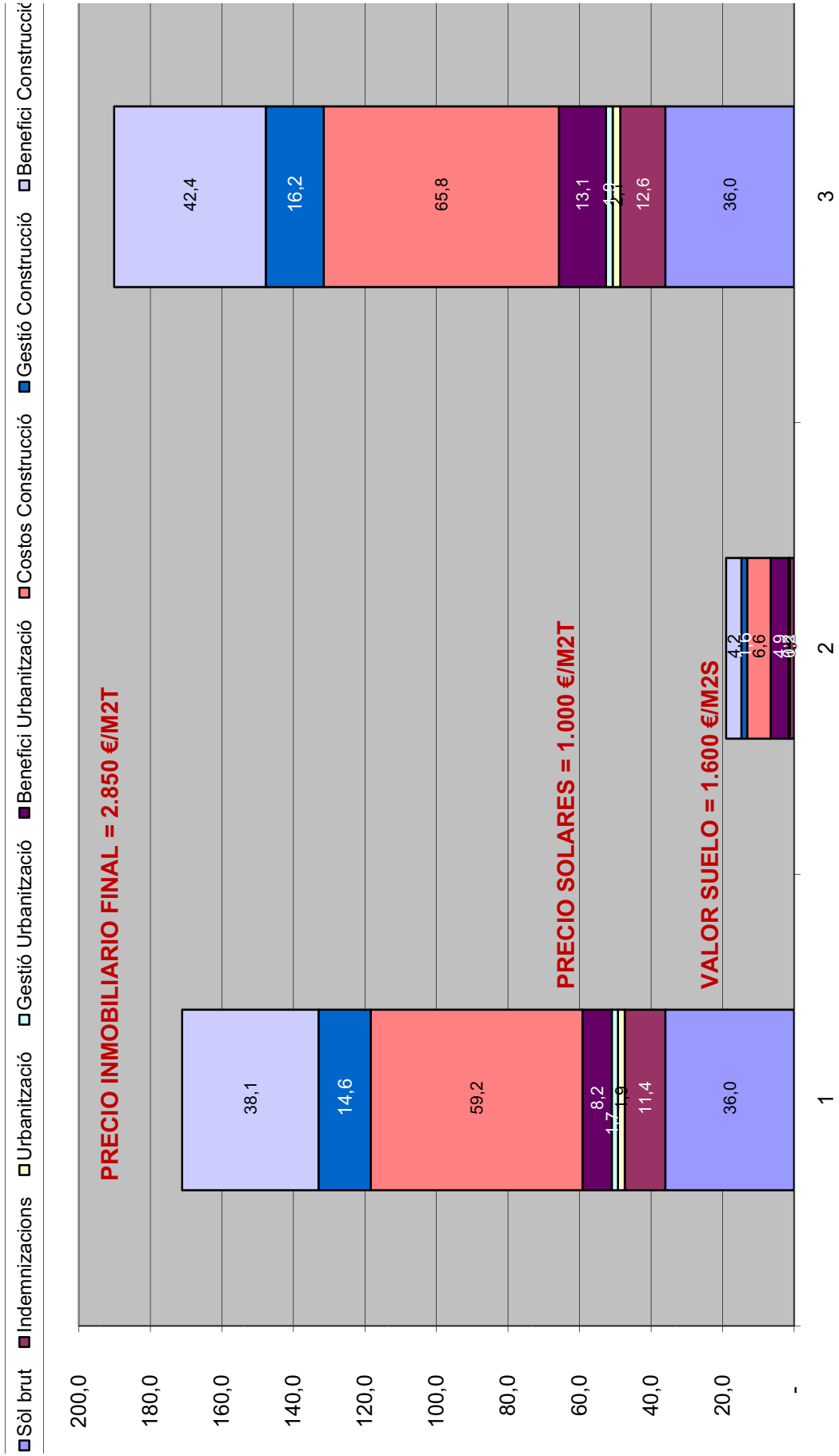
22@  ISLA MIETE

MIETE SA:
C/ AVILA, 48-50
08005 BARCELONA
T +34 93 485 03 00
F +34 93 485 21 22
22@miete.com
www.miete.com



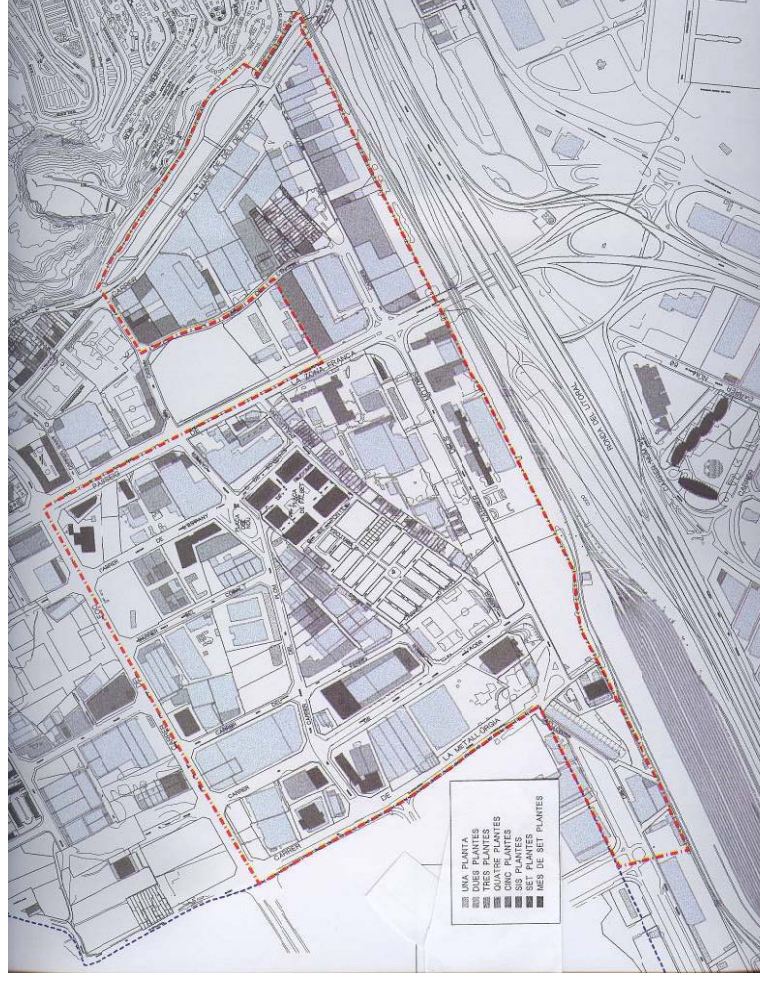
22@
MIETIT

COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL





BARCELONA, PROYECTOS 2005 +



**Modificació de P.G.M.
LA MARINA DE LA ZONA FRANCA
AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA**

BARCELONA: LA MARINA DE LA ZONA FRANCA

72 HA – 11.000 VIVIENDAS / 10.500 PUESTOS DE TRABAJO

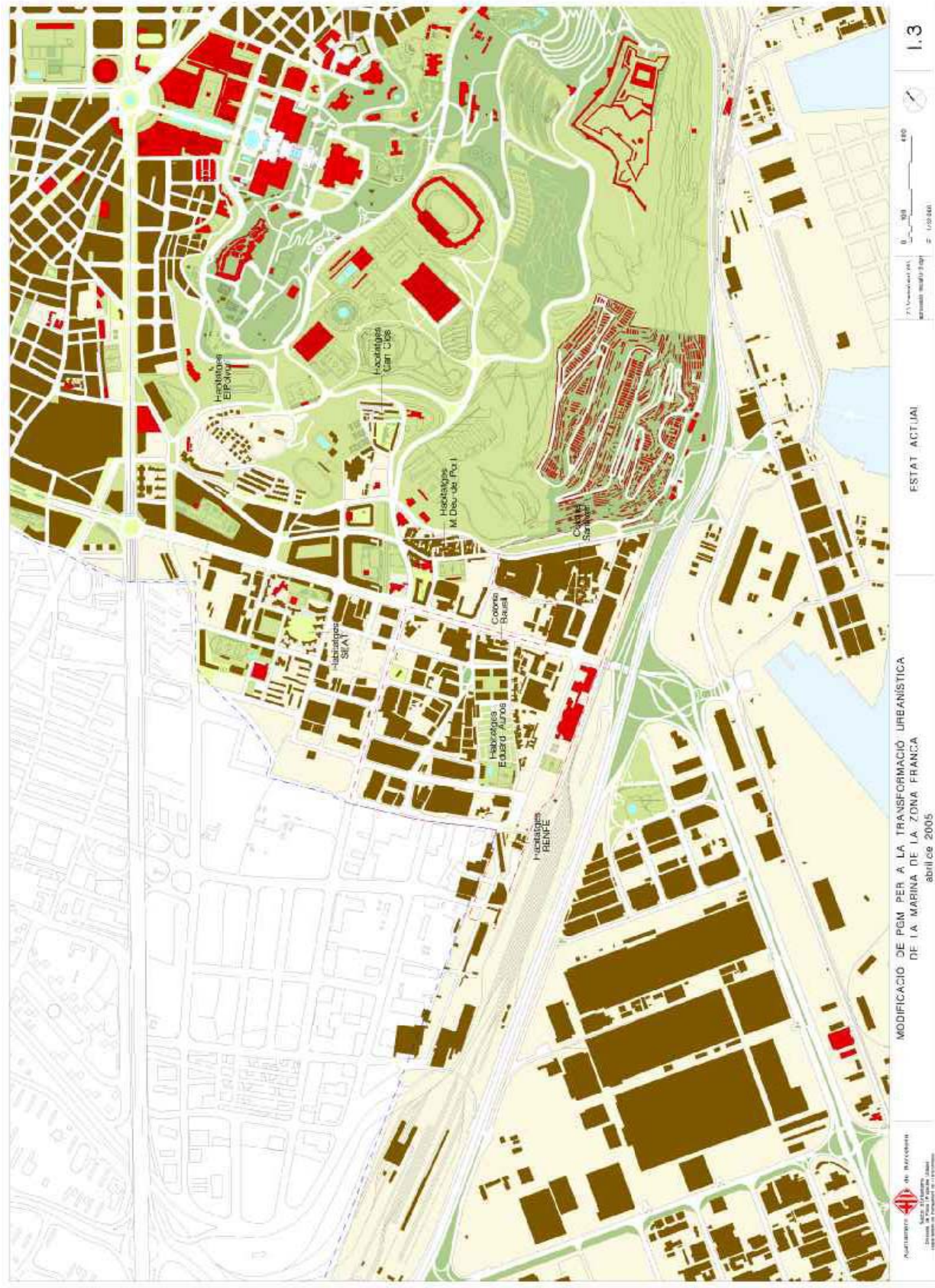
75% RESIDENCIA- 25% ACTIVIDAD

**RENOVACIÓN DE 390.000 M2 DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL – MANTENIMIENTO DE
110.000 M2**

CARGAS URBANÍSTICAS DE 50.000 PTA/ M2 C.

47% VIVIENDA PROTEGIDA

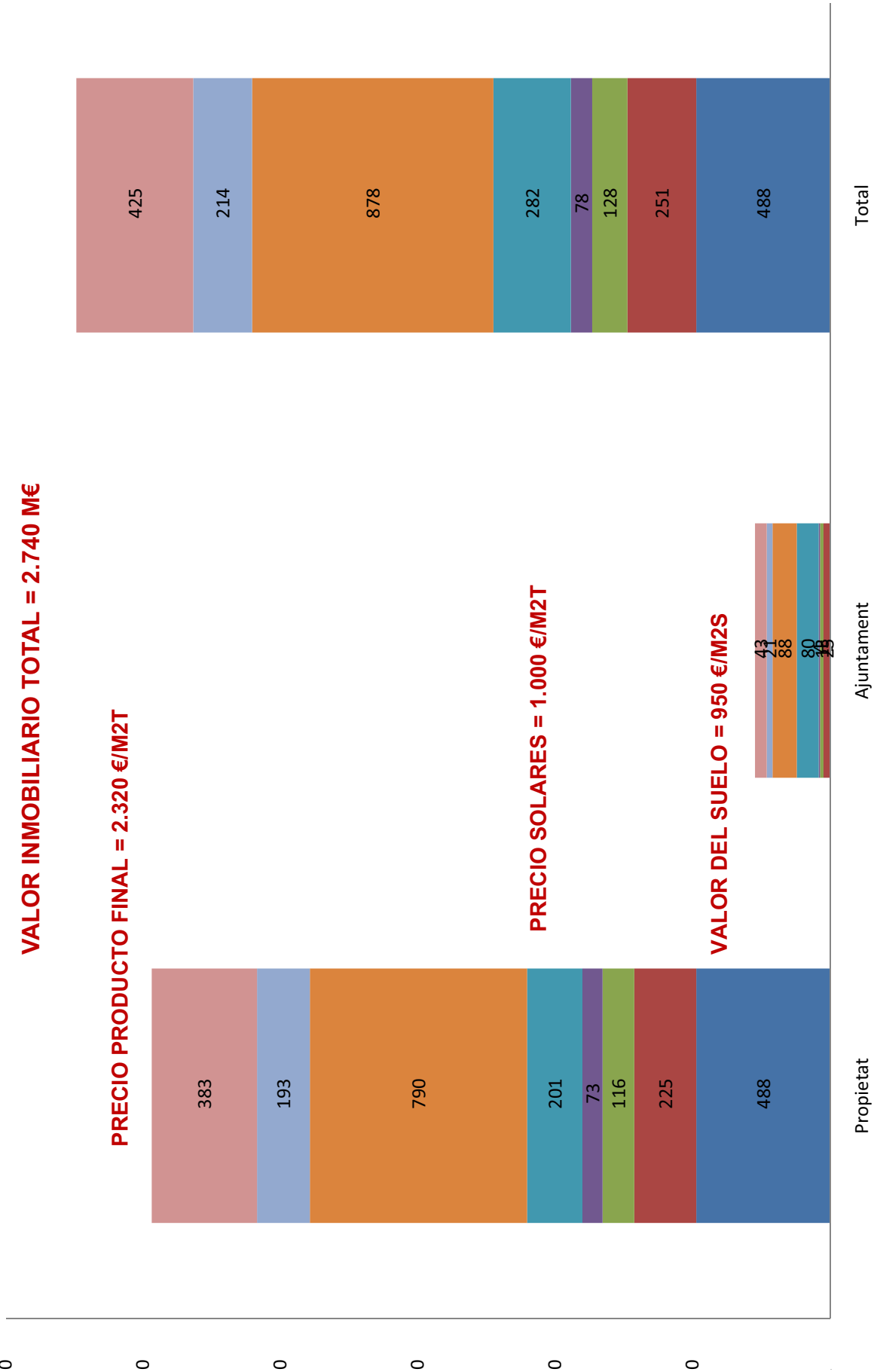
INTERNALIZACIÓN DE SISTEMAS DE CIUDAD (SIN ESTACIONES)





COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL

VALOR INMOBILIARIO TOTAL = 2.740 M€



■ Sòl brut ■ Indemnitzacions ■ Urbanització + enderrocs ■ Gestió Urbanització ■ Benefici Urbanització ■ Construcció ■ Gestió Construcció ■ Benefici Construcció

mur/clusa

PROYECTOS ESTRATÉGICOS METROPOLITANOS:

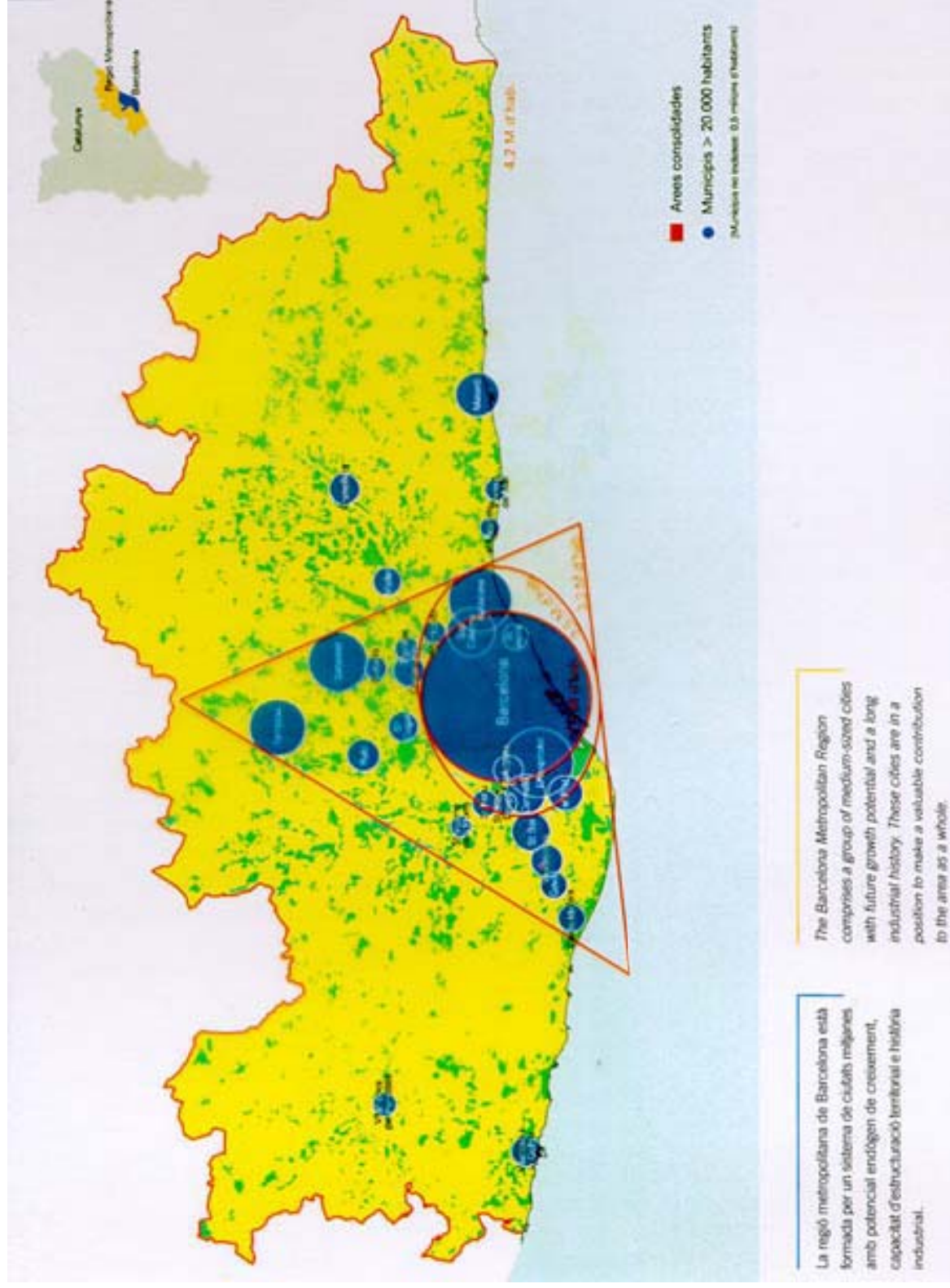
CERDANYOLA: CENTRO DIRECCIONAL

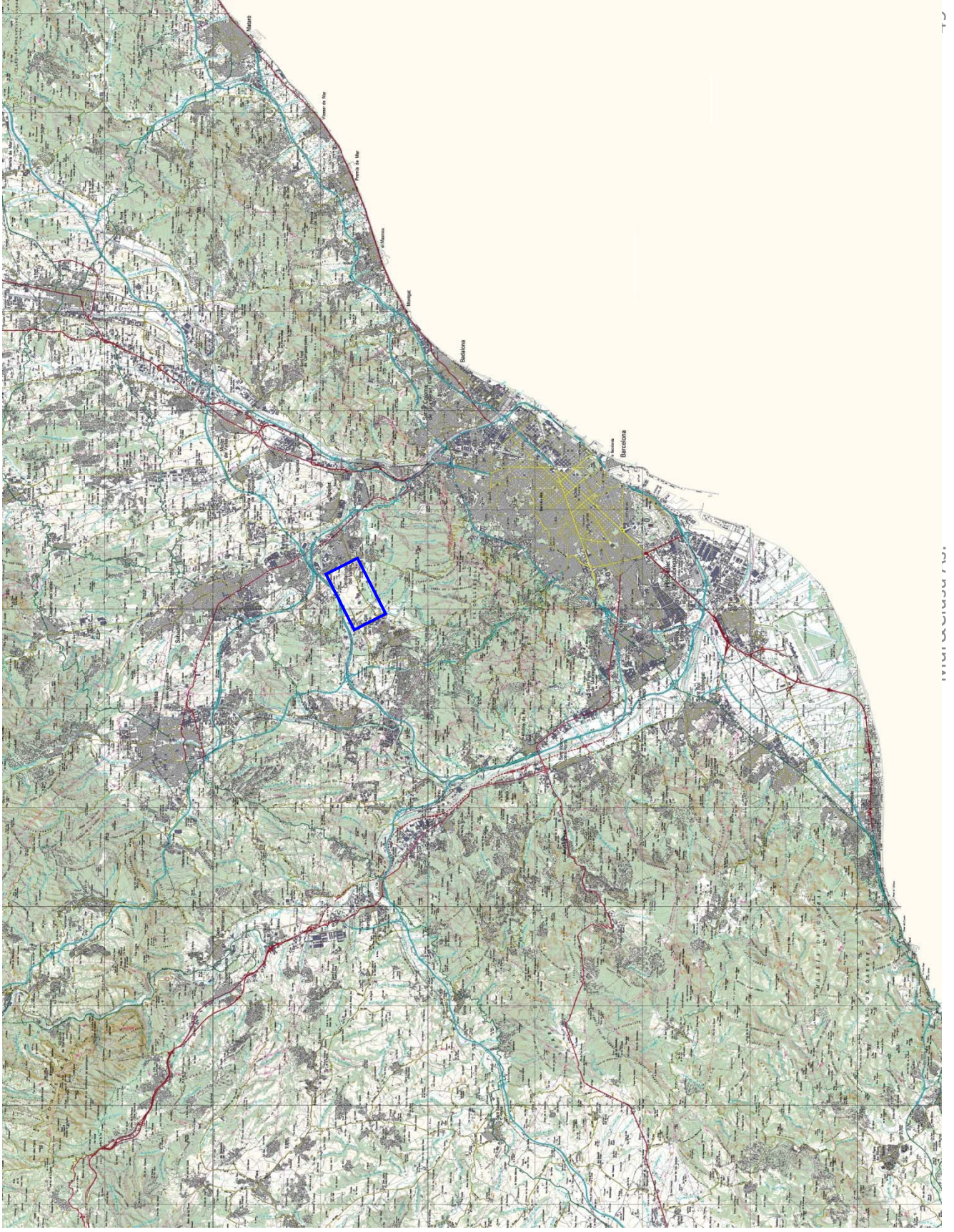
**340 Ha / 1,9 mm2t / 3.300 VIVIENDAS / 12.000 NUEVOS RESIDENTES / 30.000 EMPLEOS
ACELERADOR DE PARTÍCULAS LIGADO A LA UNIVERSIDAD**

40.000 PTA/ M2 C. DE SISTEMAS LOCALES Y GENERALES

**SIN INVERSIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES:
AUTOFINANCIACIÓN COMPLETA DEL NUEVO DESARROLLO**

CRECIMIENTO DEL 50% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA EN RELACIÓ AL MUNICIPIO ACTUAL







2001:

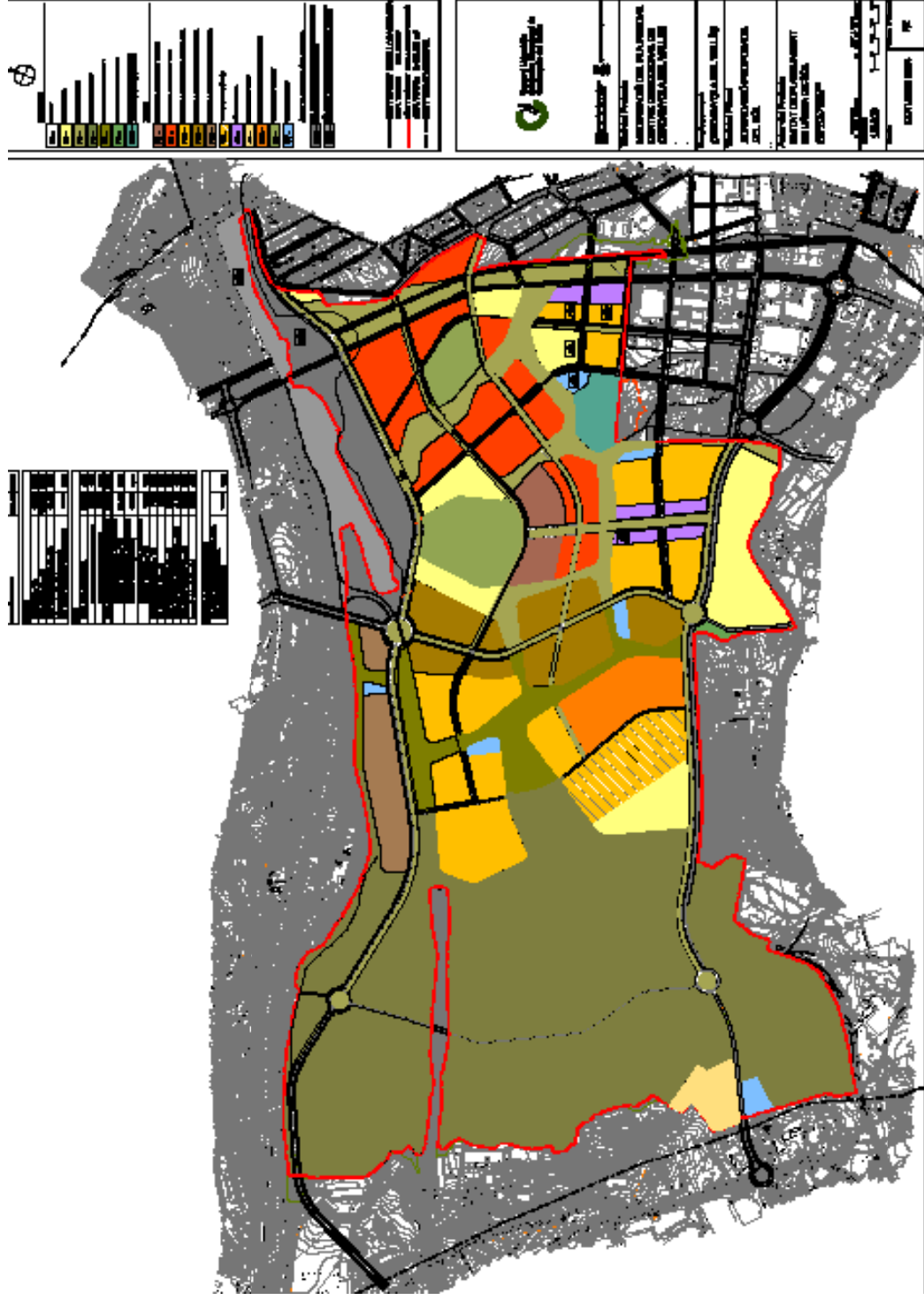
2 mm2 c.

**1,2 mm2 c. de
Parque
Tecnológico**

4.300 viv.

**1.300
viv.protegidas**

**Pasillo verde de
400 m. de anchura**



2004: cambio de gobierno municipal / SINCROTRÓN
 1,9 mm2 c /3.300 viviendas – 1.300 viviendas protegidas-
 Ampliación del pasillo verde



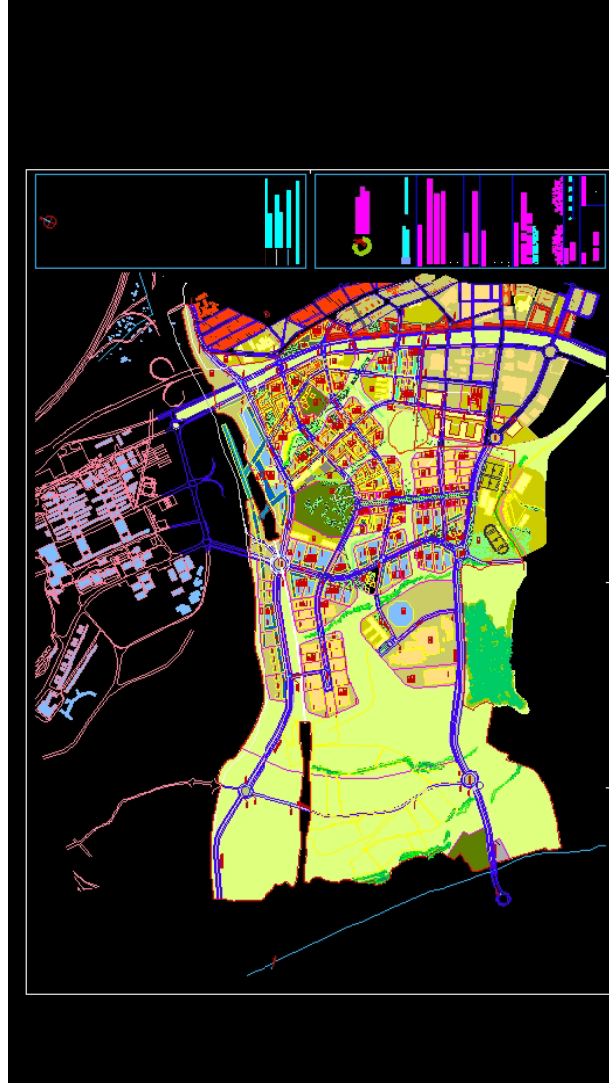
Generalitat de Catalunya
Institut Català del Sòl



Ajuntament de
Cerdanyola del Vallès



Consorci Urbanístic
del Centre Direccional de
Cerdanyola del Vallès



ANNEX

EL PLA PARCIAL APROVAT (NOVEMBRE 2005)

Març 2006

1.000

1.000

1.000

1.000

1.000

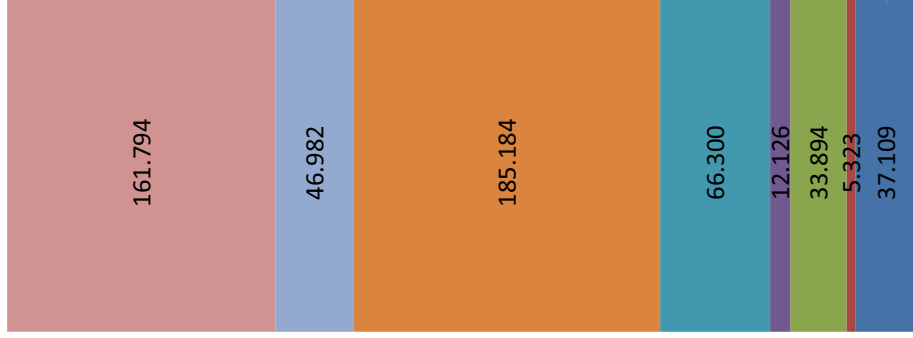
1.000

1.000

COMPOSICIÓN DEL PRECIO INMOBILIARIO FINAL

VALOR INMOBILIARIO TOTAL = 3.670 M€

PRECIO PRODUCTO FINAL = 1.940 €/M2T



PRECIO SOLARES = 540 €/M2T

VALOR DEL SUELO = 66 €/M2S



Propietat

Adm. Actuant

Total

- Sòl brut
- Indemnitzacions
- Urbanització
- Gestió Urbanització
- Benefici Urbanització
- Construcció
- Gestió Construcció
- Benefici Construcció

PROYECTOS ESTRATÉGICOS METROPOLITANOS:

EL PRAT DE LLOBREGAT: ENSANCHE NORTE

200 HA DE NUEVO ENSANCHE DE LA CIUDAD / 1,5 mm2t

TRANSFORMACIÓN DE UNA RESERVA METROPOLITANA DE CENTRO
DIRECCIONAL DEL TRANSPORTE EN ENSANCHE DEL MUNICIPIO

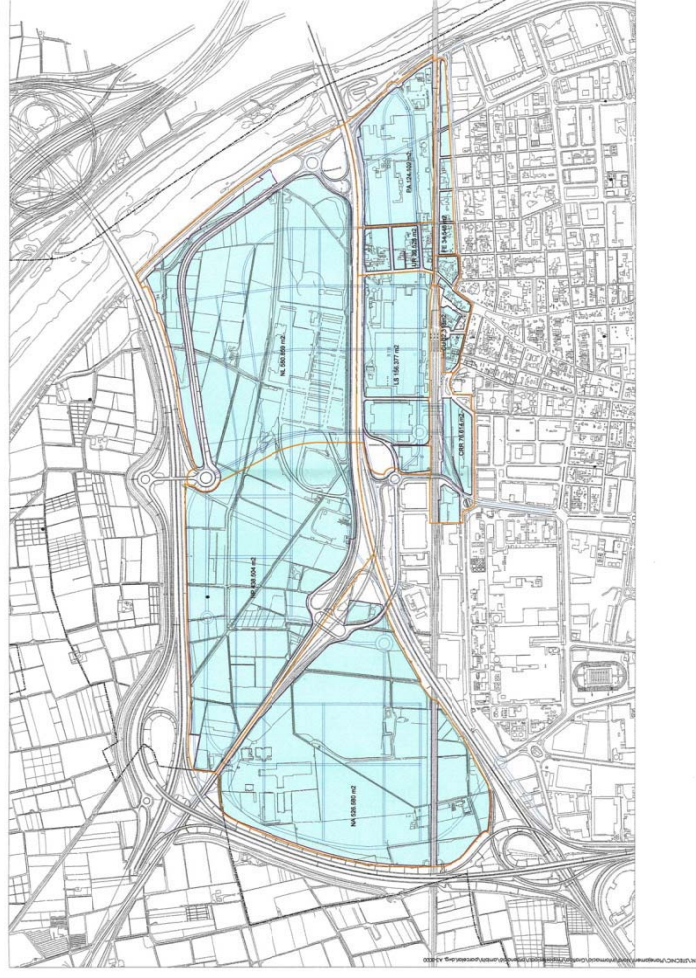
AUMENTO DEL 25% DE LA CIUDAD ACTUAL (EN M2 CONSTRUIDOS)

7.200 NUEVAS VIVIENDAS (30-40% PROTEGIDAS)

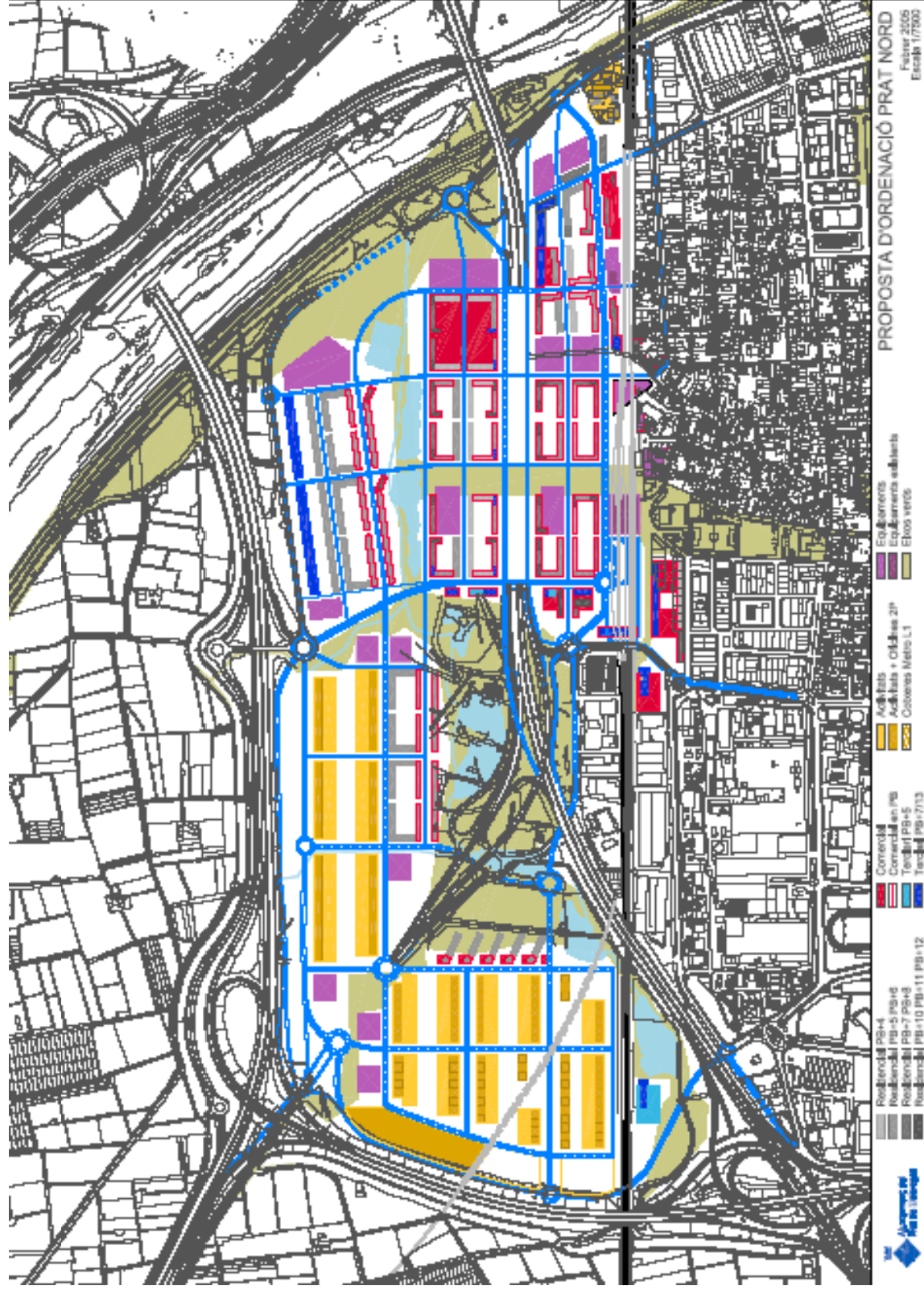
25.000 NUEVOS EMPLEOS

ACTUALMENTE SE ESTÁN NEGOCIANDO LOS CONVENIOS DEL
SECTOR “LA SEDA- ESTACIO” QUE HA DE FINANCIAR LA NUEVA
ESTACIÓN DEL AVE





EL PRAT- CENTRE DIRECCIONAL
189 Ha - 1,6 mm2 st
822.000 m2 – Activitat econòmica (53%)
7.200 habitages (43% del sostre total)



EN DEFINITIVA: ¿QUÉ HA CONSEGUIDO LA CIUDAD?

SITUARSE EN EL MUNDO GLOBAL

INFRAESTRUCTURAS

EQUIPAMIENTOS

RECUPERACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO

CONVERTIR UN IMPORTANTE SECTOR INDUSTRIAL OBSOLETO EN LA

GRAN RESERVA DE CBD (CON UNOS PRIMEROS RESULTADOS EXPECTACULARES)

ACABAR LA CIUDAD CON UN “PATIO TRASERO” DE CALIDAD

MEJORAR EL TRANSPORTE PÚBLICO (NO SUFICIENTE)

OFERTAR VIVIENDA DE PROTECCIÓN Y DE PRECIO TASADO EN UN 50%
(ESTÁ EN ELLO)

TODO ELLO CON ATRACCIÓN DE INVERSIÓN DE OTRAS ADMINISTRACIONES Y CON
A PARTICIPACIÓN DE LA FINANCIACIÓN PRIVADA EN UN 50%



NO OLVIDEMOS QUE:

“LA EDIFICABILIDAD HACE MARAVILLAS”

AYUNTAMIENTO: “LA EDIFICABILIDAD ES MÍA Y PUEDO REGALARTE UNA PARTE”

“EL SUELO VALE LO QUE EL VUELO”

“LAS INFRAESTRUCTURAS NACEN CON UN PAN DEBAJO DEL BRAZO”

“UN BUEN PROYECTO CONSIGUE ATRAER INVERSIONES”

“NINGUNA PLUSVALÍA JUSTIFICA UN MAL PROYECTO”