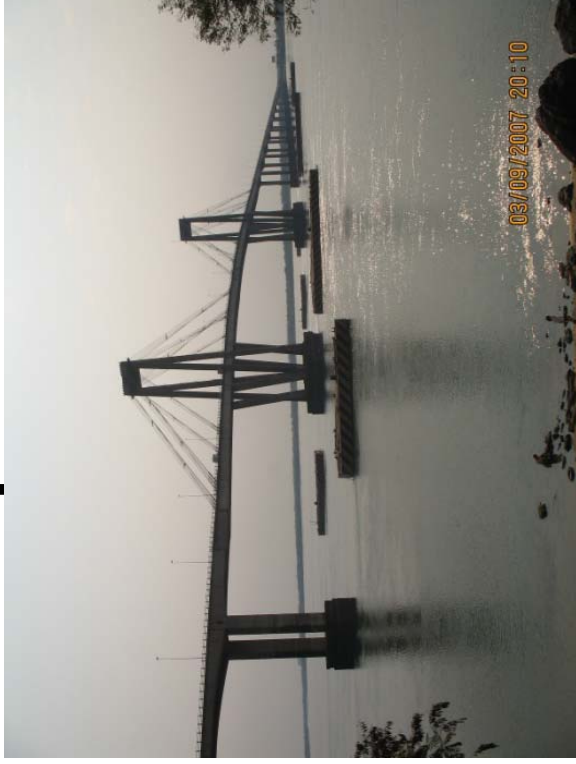


SEMINARIO INTERNACIONAL
“INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO
LOCAL EN CIUDADES INTERMEDIAS”
CORRIENTES Y RESISTENCIA
3-7 septiembre 2007



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

LA EXPERIENCIA DE BARCELONA

Sara Mur y Joaquim Clusa
Economistas



www.murclusa.cat

TESIS BÁSICA QUE QUEREMOS DEFENDER:

NO ES LA NORMATIVA. ES BÁSICAMENTE EL PLANEAMIENTO, LA GESTIÓN (VIVIENDA PROTEGIDA, CONVENIOS...) Y ...LA ECONOMÍA....

LA CIUDAD CRECE PORQUE CRECE LA ACTIVIDAD Y LA RENTA

EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD HA DE SER ECONÓMICAMENTE AUTOSUFICIENTE Y HA DE PERMITIR LA RECUPERACIÓN PÚBLICA DE PLUSVALÍAS EN:

- INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS PARA UNA CIUDAD DE CALIDAD
- VIVIENDA PROTEGIDA PARA DAR ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA
(EN ESPAÑA ES UN MANDATO CONSTITUCIONAL)

LESION AFILIABLES QUE DEFENDIMOS EN LOS LINEAMIENTOS METROPOLITANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (2006)

- 1.- Planificar es “prever” y “moldear el futuro”, es decir, esbozar escenarios y corregir tendencias en función de unos objetivos.
- 2.- El crecimiento del PIB per cápita es lo que importa para el desarrollo, lo que permite financiarlo y ayuda a corregir la fractura social. (4,1% anual entre 1999 y 2005; 9% en 2004; [previsión The Economist 4,6% en 2007](#))
- 3.- El aumento del PIB modifica las estructuras económicas con patrones semejantes, todavía más en las grandes ciudades.
- 4.- Los ciclos económicos e inmobiliarios se corresponden. Los precios inmobiliarios crecen más deprisa que el PIB en los periodos expansivos y más despacio en los recesivos.
- 5.- La inversión pública es un factor fundamental para el desarrollo. Debe situarse en torno al 5%-6% del PIB, para financiar infraestructuras, equipamientos, vivienda social... y ha aplicarse con una estrategia capaz de crear las necesarias sinergias con la inversión privada. Requiere el esfuerzo integrado de todos los niveles de la Administración.
- 6.- Las infraestructuras de servicios urbanos básicos (transporte, agua, residuos) y los grandes equipamientos constituyen el “armazón” del desarrollo urbano, sobre el que es posible localizar iniciativas y proyectos estratégicos. Son “soporte” del desarrollo, pero su déficit puede también suponer un “freno” importante al mismo.
- 7.- La protección y mejora del medio ambiente urbano y metropolitano constituye un “activo” importante en el crecimiento a medio y largo plazo.
- 8.- El aumento del PIB hace incrementar la demanda de más y mejores servicios urbanos que requieren un importante esfuerzo inversor: “una ciudad mejor es también una ciudad más cara”. Pero una gestión eficiente hace que esa ciudad mejor sea “relativamente menos cara”.
- 9.- La planificación y gestión de los Servicios Básicos es una responsabilidad pública, financiada con recursos públicos y privados y que puede ser gestionada de distintas formas públicas, privadas o mixtas.
- 10.- El “prestigio” del sector público (estatal, provincial y municipal) es esencial para crear “confianza”
- 11.- Una vez implantados los servicios básicos urbanos deben poder “autofinanciarse” con las tarifas (aunque el servicio de transporte suele ser deficitario).
- 12.- La política tarifaria ha de ser “persuasiva” e “incentivadora” y ha de corregir desequilibrios en la capacidad

**QUE PODEMOS EXPLICAR DE
ALGUNAS DIMENSIONES
MACROECONÓMICAS COMPARATIVAS**

**NIVELES DE P.I.B. Y
CICLOS ECONÓMICOS**

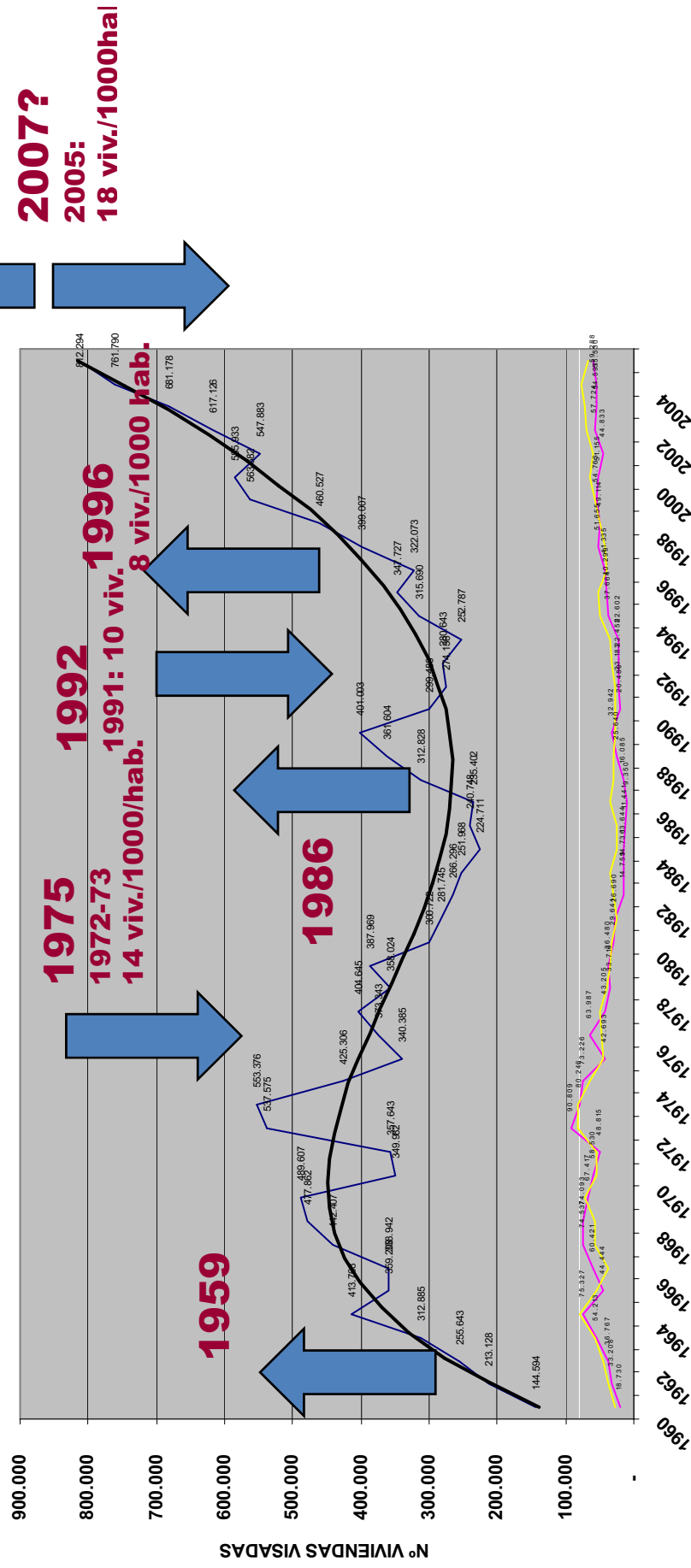
ESPAÑA- CICLOS ECONÓMICOS E INMOBILIARIOS EN 45 AÑOS (1960-2006): (PIB per cápita a valores actuales pasa de 5.000\$ a 26.000 \$)

1959 (Plan de Estabilización) – 1975 (Crisis de petróleo- Fin Dictadura política)
1986 (Integración Europea) – 1992 (Crisis Mundial) – 1996 (Tipos de Interés)

06: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año
potecas al 3,60% (1990-92: +- 10%; 1985-89: +-15%)
viedades acabadas = 65-75% de las viviendas “visadas”
portancia de la demanda en zonas turísticas fuera de Madrid y Barcelona en todas las fases

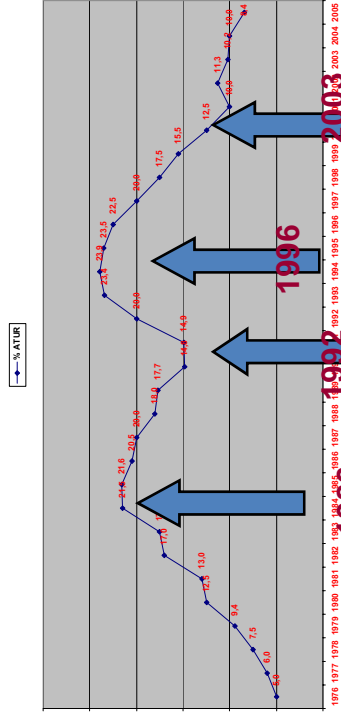
VIVIENDAS VISADAS. ESPAÑA-BARCELONA PROV.-MADRID-PROV.. 1960 - 2005

— españa — barcelona — madrid — Polinómica (españa)

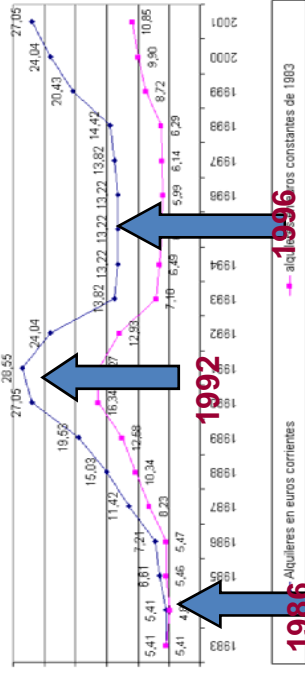


CICLOS DEL PARO

TAXA D'ATUR A ESPANYA 1976 - 2005 / 29 ANYS

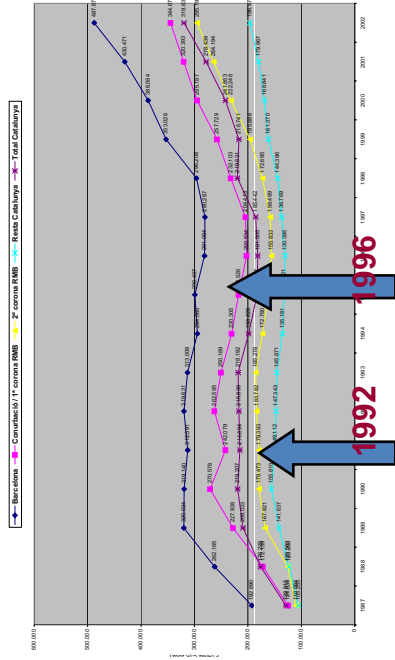


LAS OFICINAS, USO DE MÁXIMA SENSIBILIDAD AL CICLO



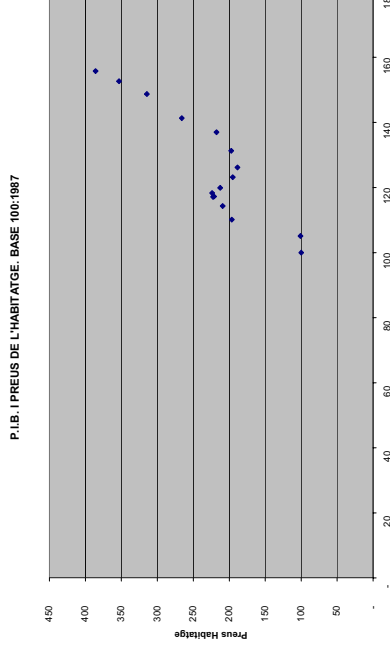
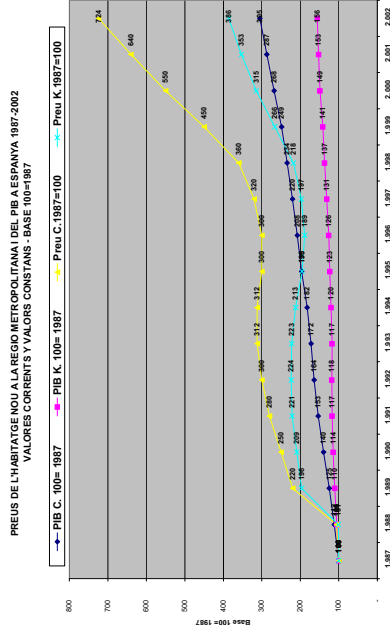
CICLOS RESIDENCIALES, “MENOS” SENSIBLES QUE LAS OFICINAS

PREUS DE L'HABITATGE A CATALUNYA (VALORS CONSTANTS 2002). FONT: DG ARJ I HABITATGE I ELAB. PROP. A.



CICLOS EVOLUCIÓN DEL P.I.B.= CICLOS EN EL MERCADO DE TRABAJO = CICLOS INMOBILIARIOS (PRECIOS)

LOS PRECIOS CRECEN POR ENCIMA DEL PIB EN LAS FASES EXPANSIVAS Y POR DEBAJO EN LAS RECESIVAS



REVISTA ECONÒMICA DE CATALUNYA ELS REPTES ECONÒMICS DE CATALUNYA

El mercat immobiliari català i espanyol: globalització i final del cicle alcista?

Joaquim Clusa, Rafael Moneo Abreu i Sara Mur Estada / Novembre 2004

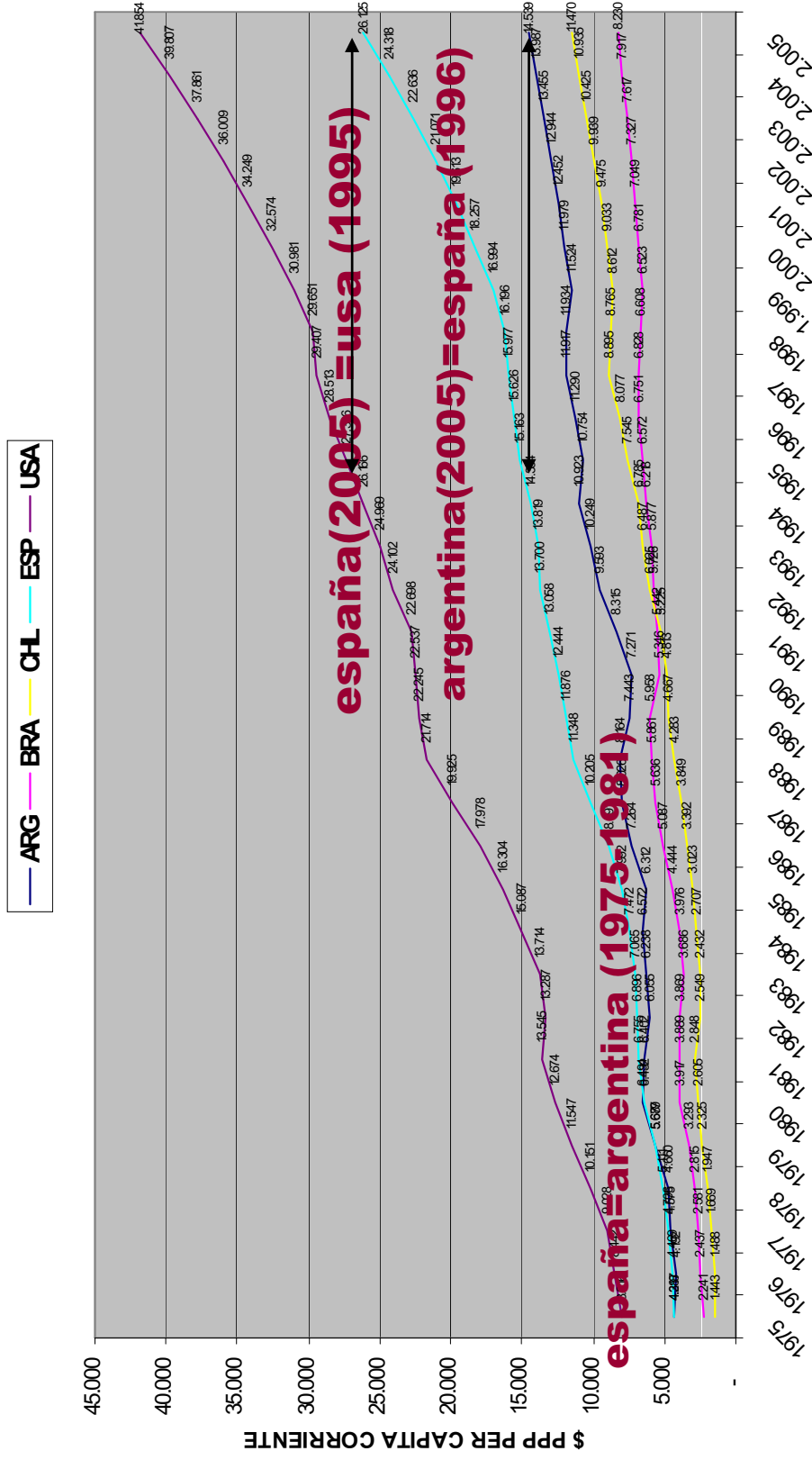
Nos equivocamos en el enfriamiento de precios en el 2003. Sólo se produjeron parcialmente en Oficinas

CONVERGENCIA DE PIB PER CÁPITA “PPP” 2005

ARGENTINA – ESPAÑA= 9 AÑOS // ESPAÑA – USA= 10 AÑOS

ARGENTINA PUEDE ESTAR AL INICIO DEL CICLO EXPANSIVO ESPAÑOL INICADO EN 199

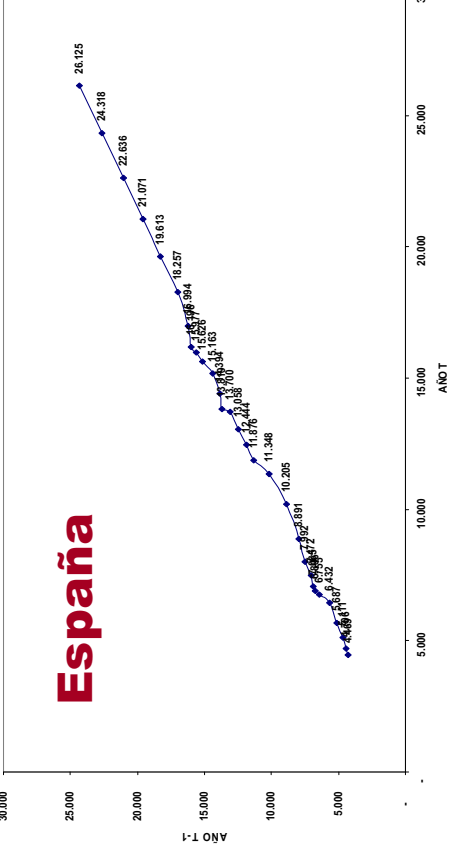
PIB PER CAPITA EN \$ PPP DE CADA AÑO. 1975 - 2005.
WORLD BANK STATISTICS Y ELABORACIÓN PROPIA



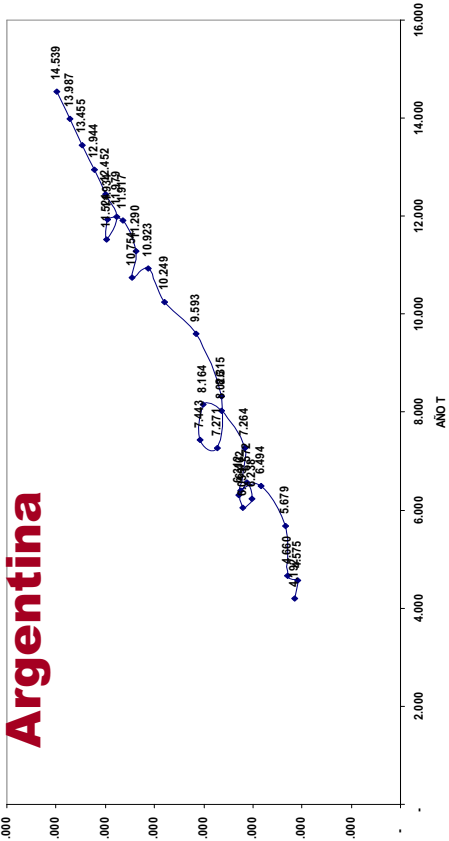
ESTABILIDAD DEL CRECIMIENTO: PIB PER CÁPITA EN RELACIÓN AL AÑO ANTERIOR

MÁS ESTABILIDAD HISTÓRICA DEL CRECIMIENTO CON EL PIB PER CÁPITA EN \$ “REALES” 1975-2005 (World Bank Statistics)

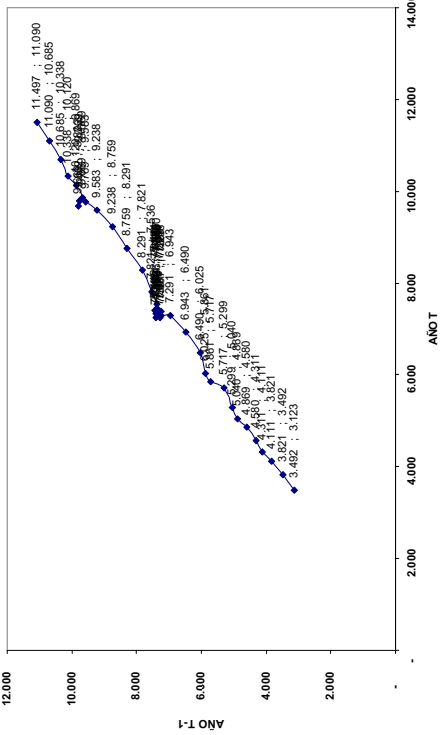
PIB ESPAÑA EN DÓLARES CORRIENTES “REALES” AÑO T- AÑO (T-1)



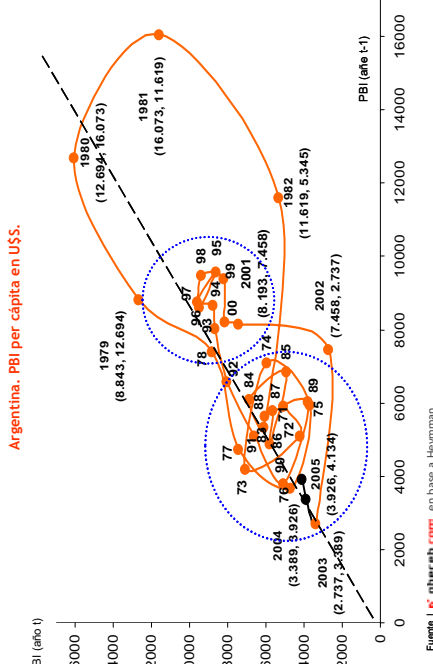
PIB ARGENTINA AÑO T - AÑO T-1, EN DÓLARES CORRIENTES “REALES”.



ESPAÑA. P.I.B. PER CAPITA. Año t - Año (t-1). 1961 - 1999. En \$ reales corrientes. Estabilidad histórica del crecimiento con las excepciones de 1976-1985 y 1991- 1994



PBI per cápita histórico
PBI PER CÁPITA DE ARGENTINA - Inestabilidad histórica del crecimiento



Fuente | [oberecebi.com](#) en base a Hayman

Argentina

INVERSIÓN PÚBLICA EN RELACIÓN AL PIB

Argentina (8,1% en 1970 ; máximo 12,2% en 1977 ; mínimo 1,3 en 1996) duplica a España (3,8 en 1970 ; máximos del 6% en 1990 y 2004 ; mínimo 2% en 1973) en 1970 y sólo es inferior a partir de 1987

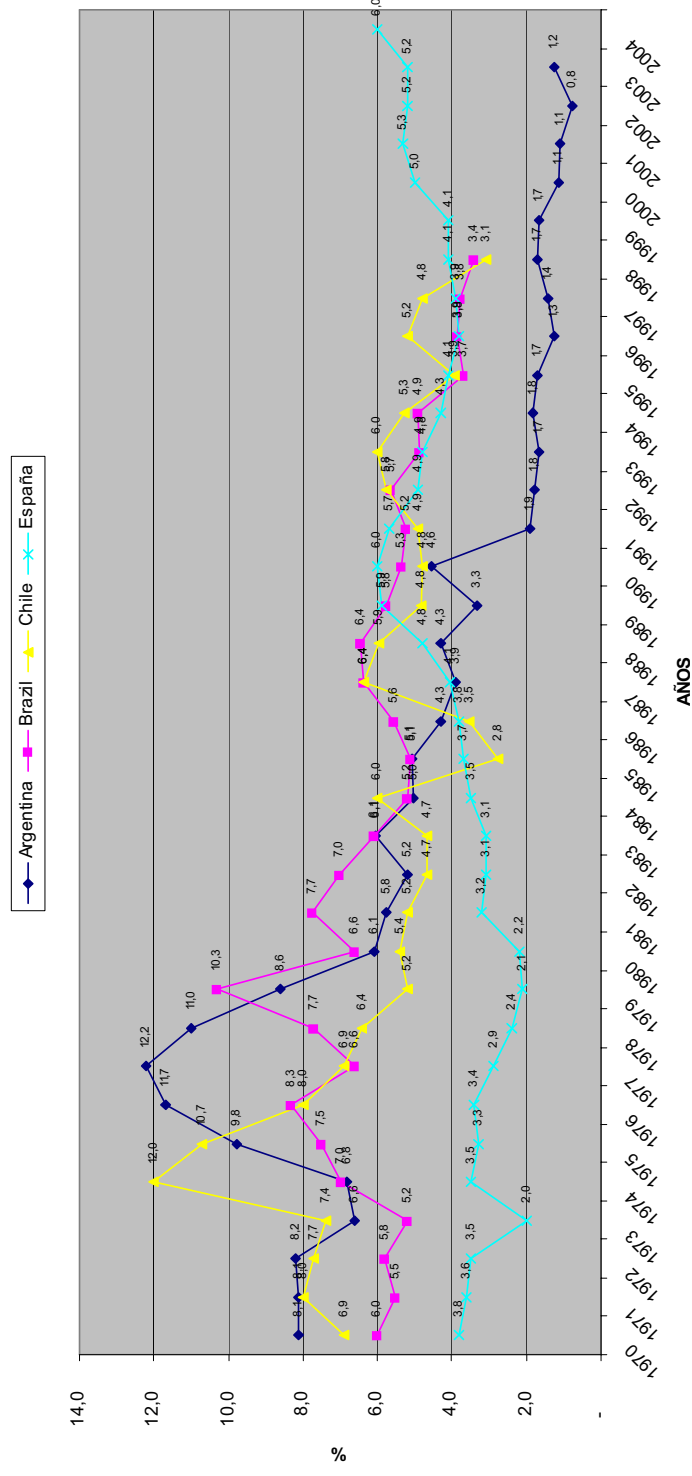
Estabilidad en serie larga en España

España: aumento de la inversión pública con aumento del PIB (ciclos 1986-91 y del 96 al 2006)

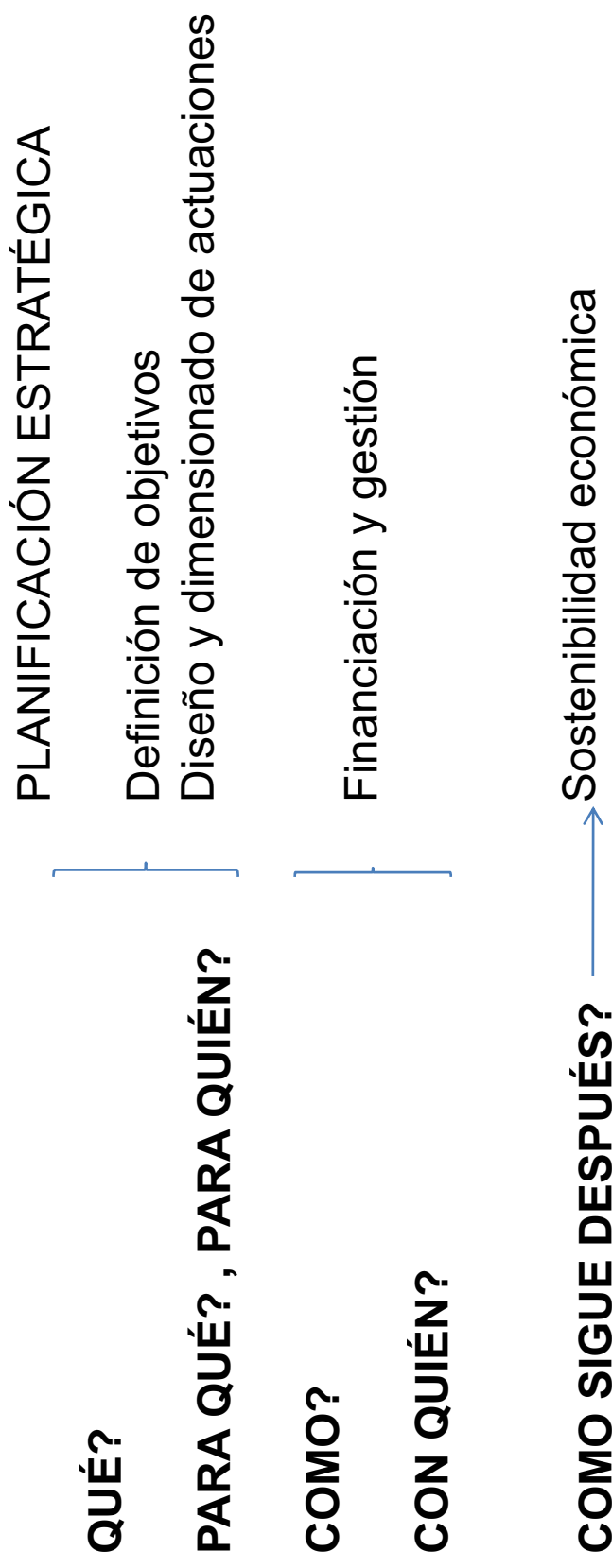
Repunte en Argentina a partir del 2003: del 0,78% en 2002 y 1,1% en 2001, al 1,24% de 2003

Conclusión: si Argentina está al principio de un ciclo expansivo (“virtuoso”), la inversión pública aumentará sustancialmente. Sin este aumento, la falta de infraestructuras económicas será el principal cuello de botella del desarrollo urbano

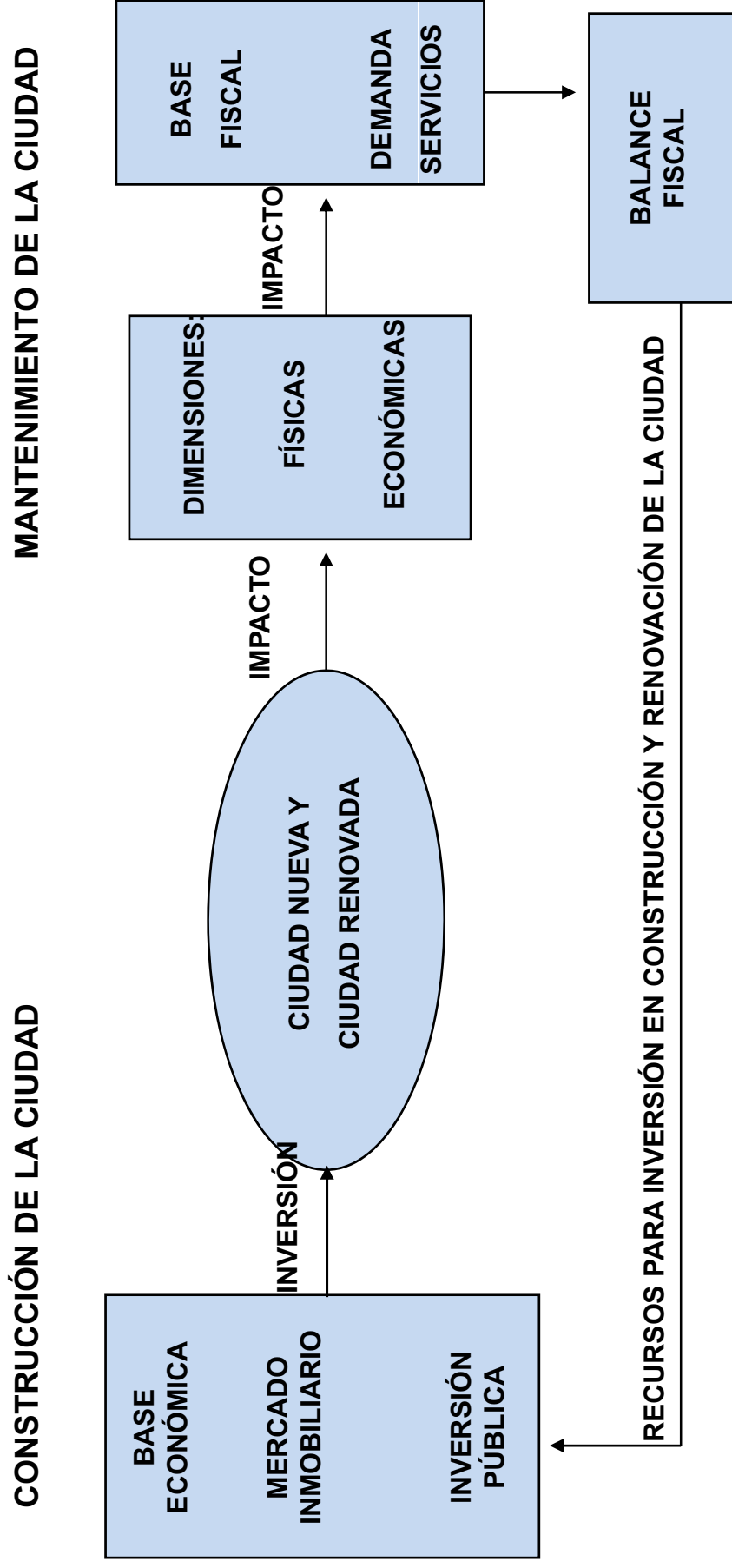
EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA EN RELACIÓN AL PIB (1970-2004)



ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS URBANOS DESDE LA ECONOMÍA

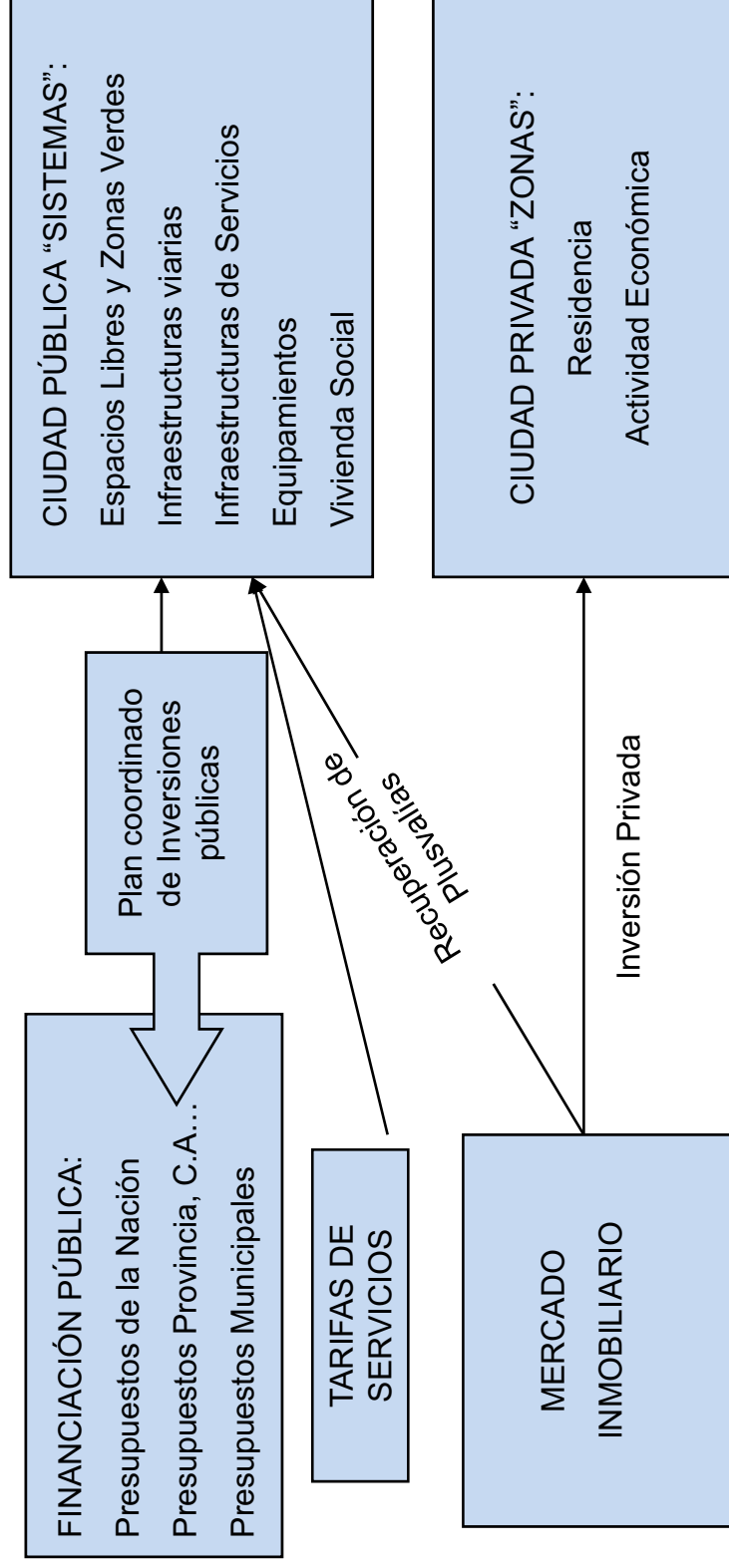


ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD



CIUDAD ECONÓMICAMENTE SOSTENIBLE

FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

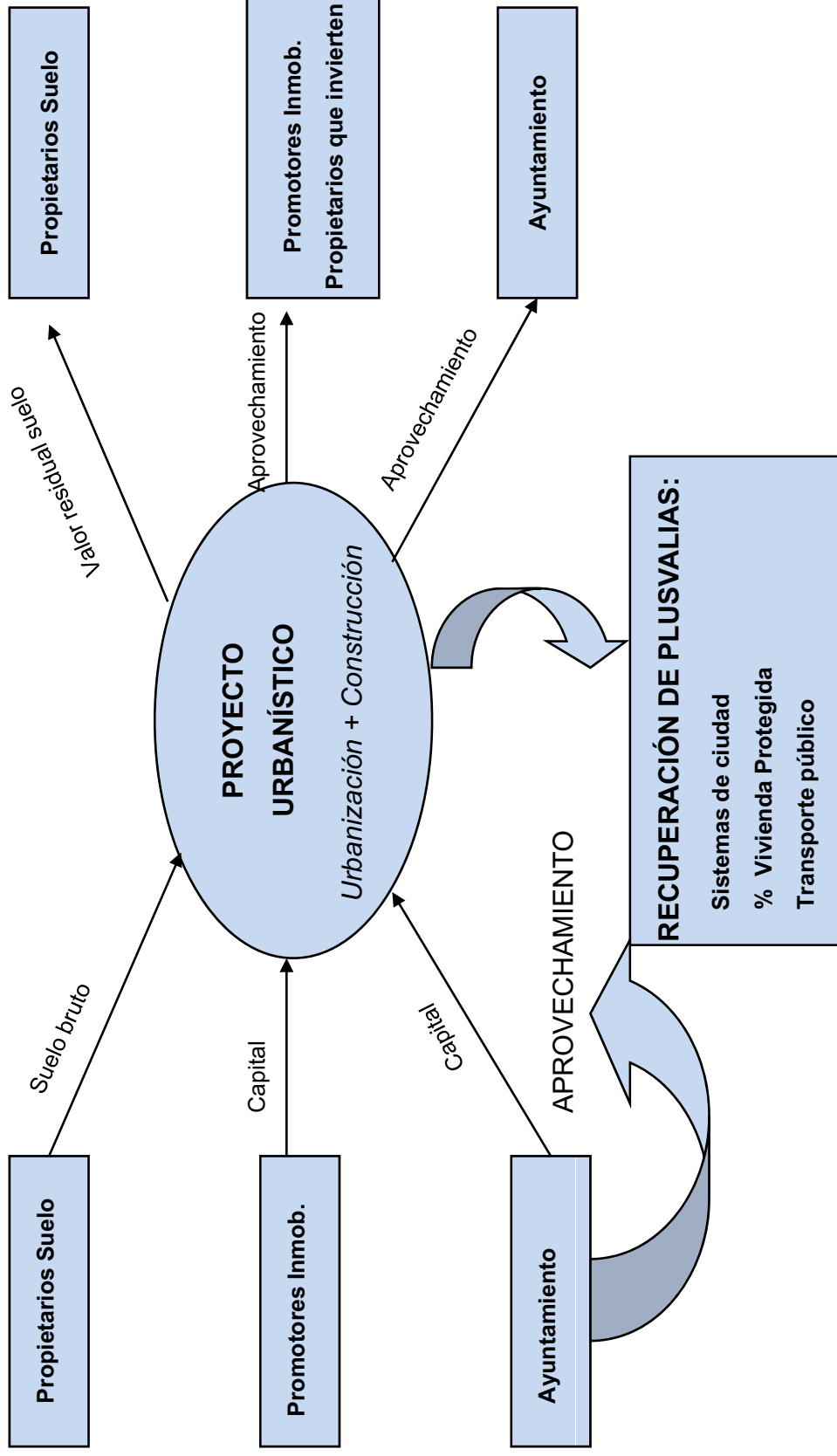


LA INVERSIÓN PÚBLICA CON GESTIÓN LOGRA MULTIPLICAR LA INVERSIÓN PRIVADA

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

“PROBLEMAS DE LAS CIUDADES A RESOLVER”

- INFRAUTILIZACIÓN DE LA CENTRALIDAD CON USOS OBSOLETOS
- RECALIFICACIONES URBANÍSTICAS (CAMPOS DE FUTBOL...)
- EXCLUSIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA LIBRE DEL 40-50% (Y A VECES MÁS) DE LOS NUEVOS DEMANDANTES – FALTA DE VIVIENDA DE PRECIO TASADO
- DÉFICITS DE INFRAESTRUCTURA GENERAL Y DE CIUDAD Y DE TRANSPORTE PÚBLICO
- “EXCESO” DE RESIDENCIA DE BAJA DENSIDAD
- “EXCESO” DE SUELO CALIFICADO EN EXPECTATIVA



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

RECUPERACIÓN DE “PLUSVALÍAS” PARA LA CIUDAD LA FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD “PÚBLICA” POR LA CIUDAD “PRIVADA”

¿POR QUÉ?

La ciudad, a través de su gobierno (Ayuntamiento) “regala” edificabilidad (*Beneficios + Plusvalías*) → **La ciudad debe “apropiarse” de, al menos, una parte de las plusvalías.**

¿CUANTO?

La cantidad que sea compatible con una rentabilidad privada que compense el “riesgo” de la operación.

¿COMO?

Asumiendo más cargas urbanísticas y/o Cesiones de aprovechamiento:

- Impuestos en el Planeamiento: (*Ej. Barcelona*)
- Concertadas mediante Convenio: (*Ej. Huesca*)

**LAS LEYES URBANÍSTICAS EN ESPAÑA HAN SIDO Y SIGUEN SIENDO
ATRIBUTIVAS**

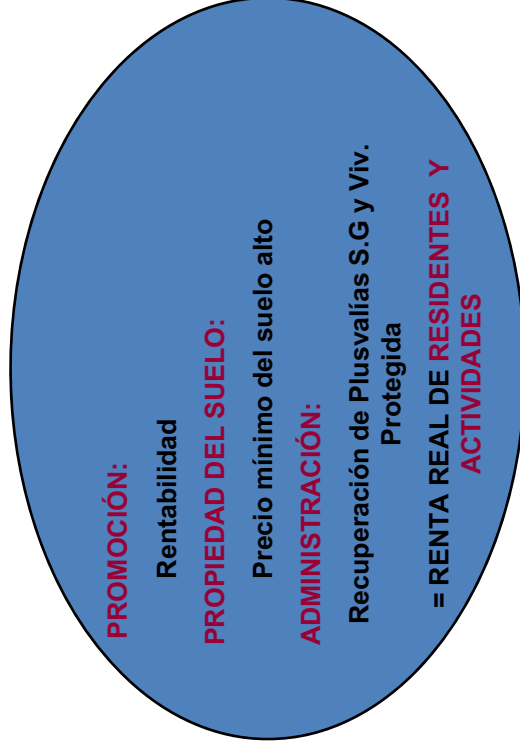
VIABILIDAD ECONÓMICA DE PROYECTOS URBANOS

VALOR SUELO – RENTABILIDAD INVERSIONES – CUOTA DE INVERSIÓN PÚBLICA -
RECUPERACIÓN PLUSVALÍAS

ENTRADAS

PRECIO:
Mercado inmobiliario
CALENDARIO:
Demanda
Competidores
INVERSIÓN:
Costes
Gastos

Condiciones



RESULTADOS

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SOLAR
VALOR DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR
<i>(suficientes pero no excesivos)</i>

**LOS 3 “SOCIOS FINANCIEROS” DEL DESARROLLO URBANO
DEBEN REPARTIR EQUITATIVAMENTE LAS PLUSVALÍAS
URBANÍSTICAS**

PRINCIPIOS GENERALES BÁSICOS DE M&C

- Los nuevos desarrollos urbanísticos han de ser capaces de internalizar todos los costes que la nueva ciudad requiere en forma de infraestructuras (incluidas las de movilidad) y dotaciones, así como en proporción suficiente de vivienda protegida.
- Los tres “socios” financieros del proceso productivo de construcción de ciudad (propietarios, promotor y Ayuntamiento) han de participar en el “producto” en función “de lo que aporten” al mismo (suelo bruto, inversión y edificabilidad, respectivamente).
- Ninguna plusvalía justifica un mal proyecto, pero tener un buen proyecto no ha de ser “a cualquier precio” para la ciudad.

UNA CIUDAD CON ESTRATEGIA

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



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)

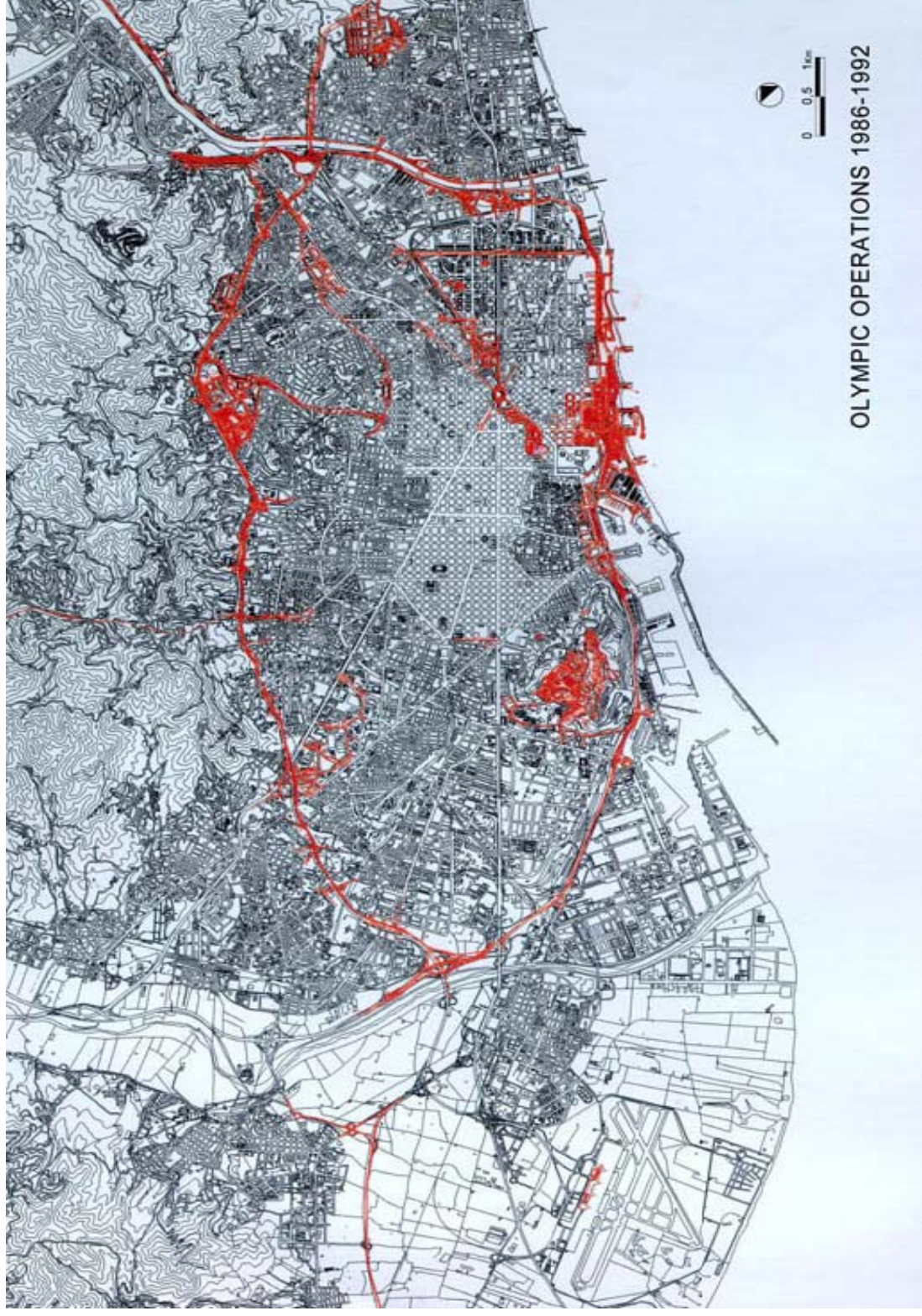
NUEVO PUERTO DEPORTIVO: 1.000 amarres

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)

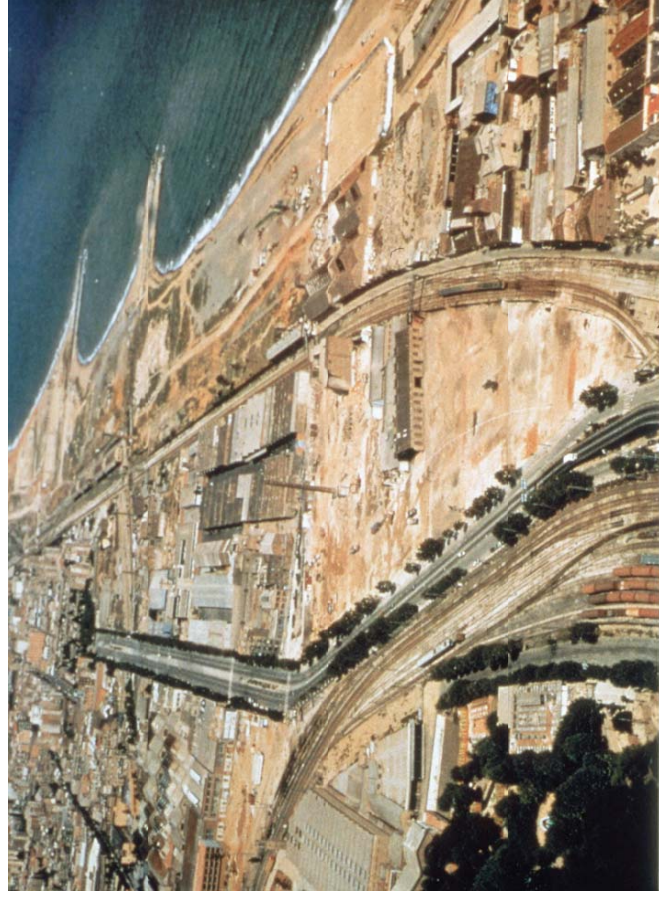
BARCELONA (III) 1986-1992: DE LA INTEGRACIÓN EUROPEA A LOS JUEGOS OLÍMPICOS Y A LA REHABILITACIÓN DE CIUDAD VELLA





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

 mur/clusa

¿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

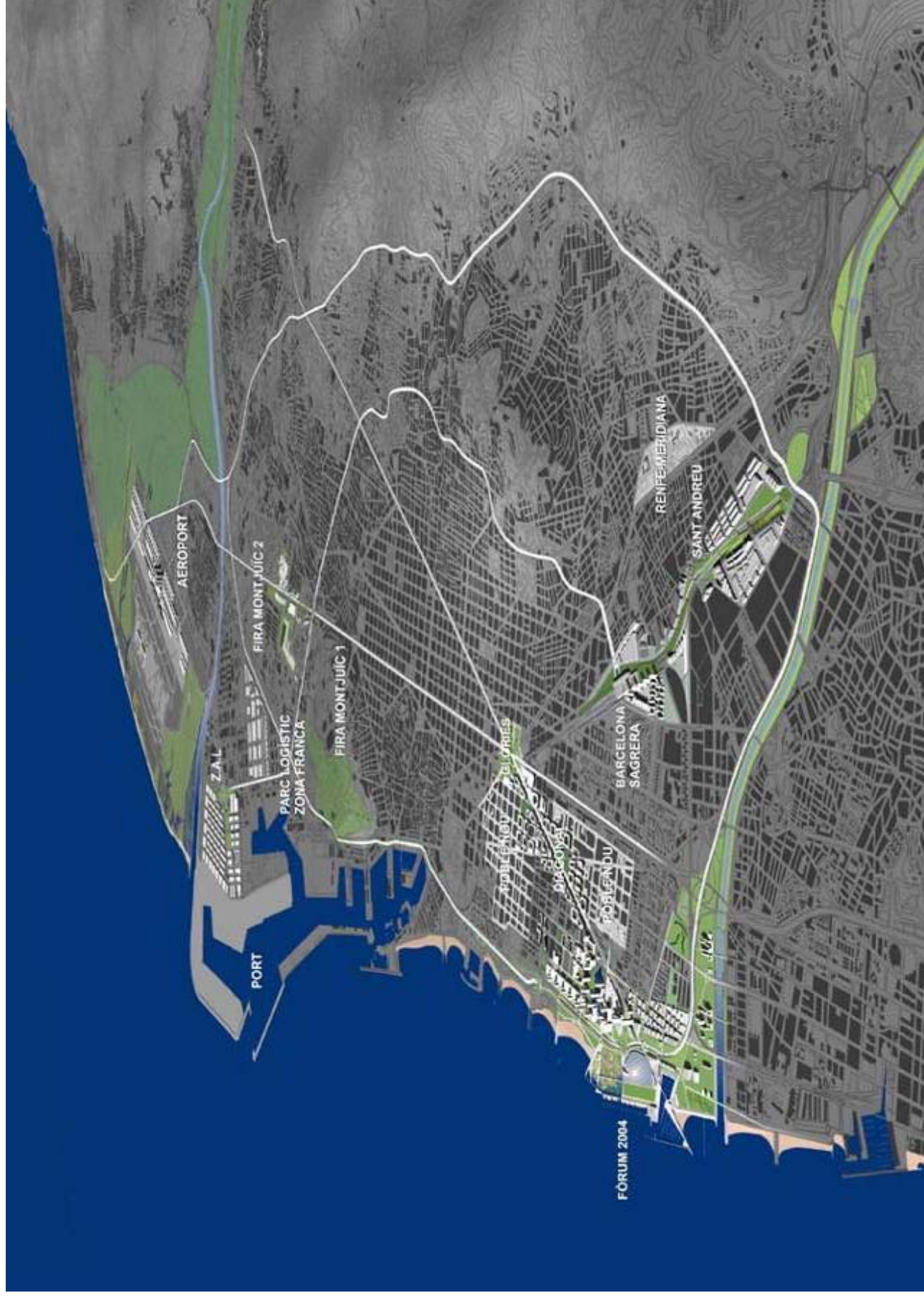
EN DEFINITIVA...

Es considerada una operación de éxito:

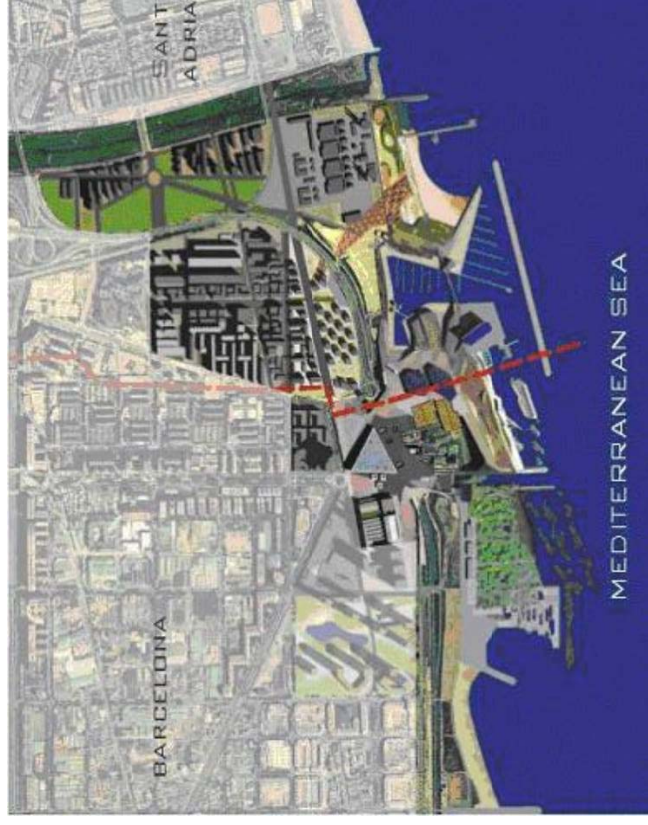
“A SUCCESSFUL STORY OF A PROUD AND FRUITFUL CITY”

(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 DE BARCELONA 2004

Principio siglo XX

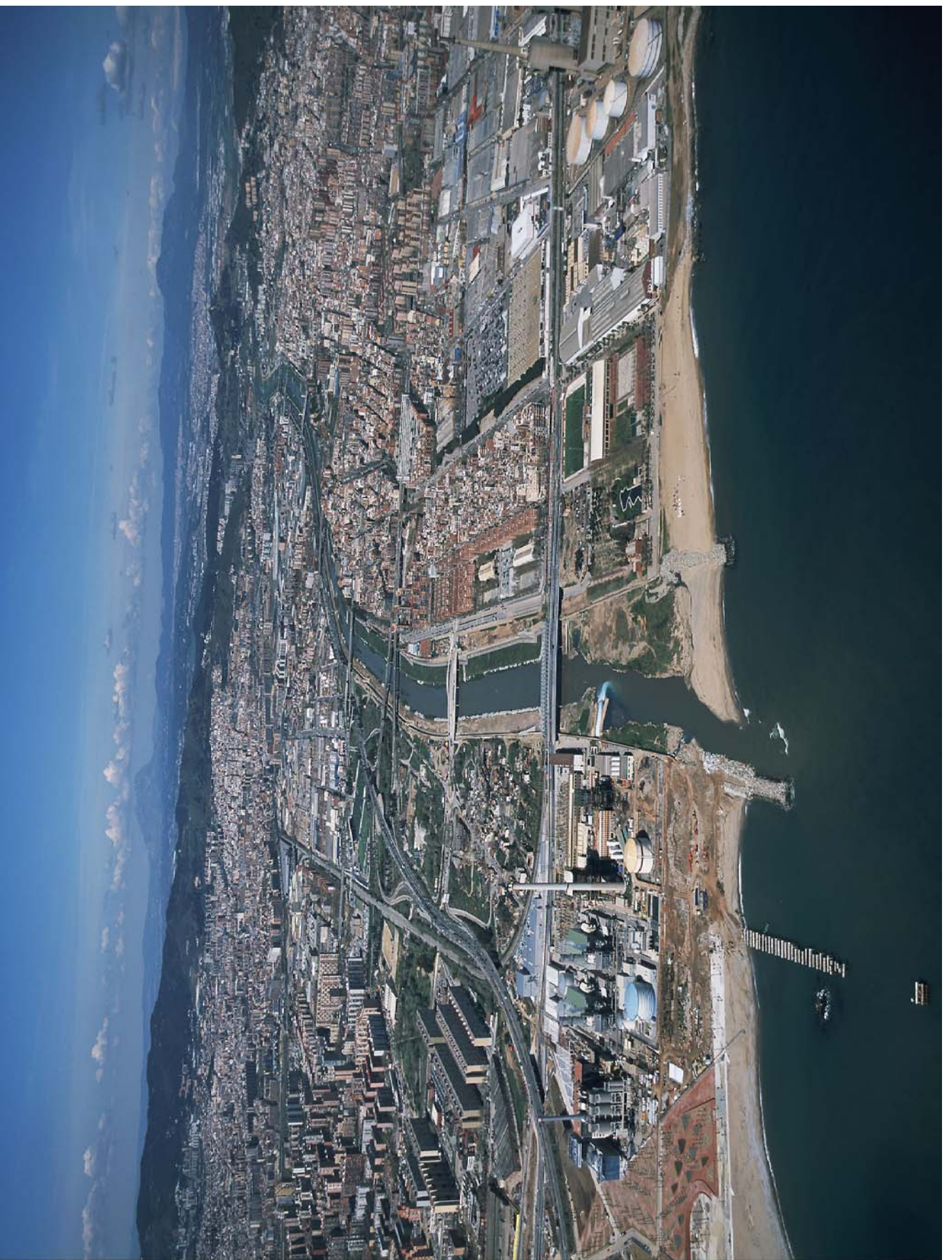


Años 70

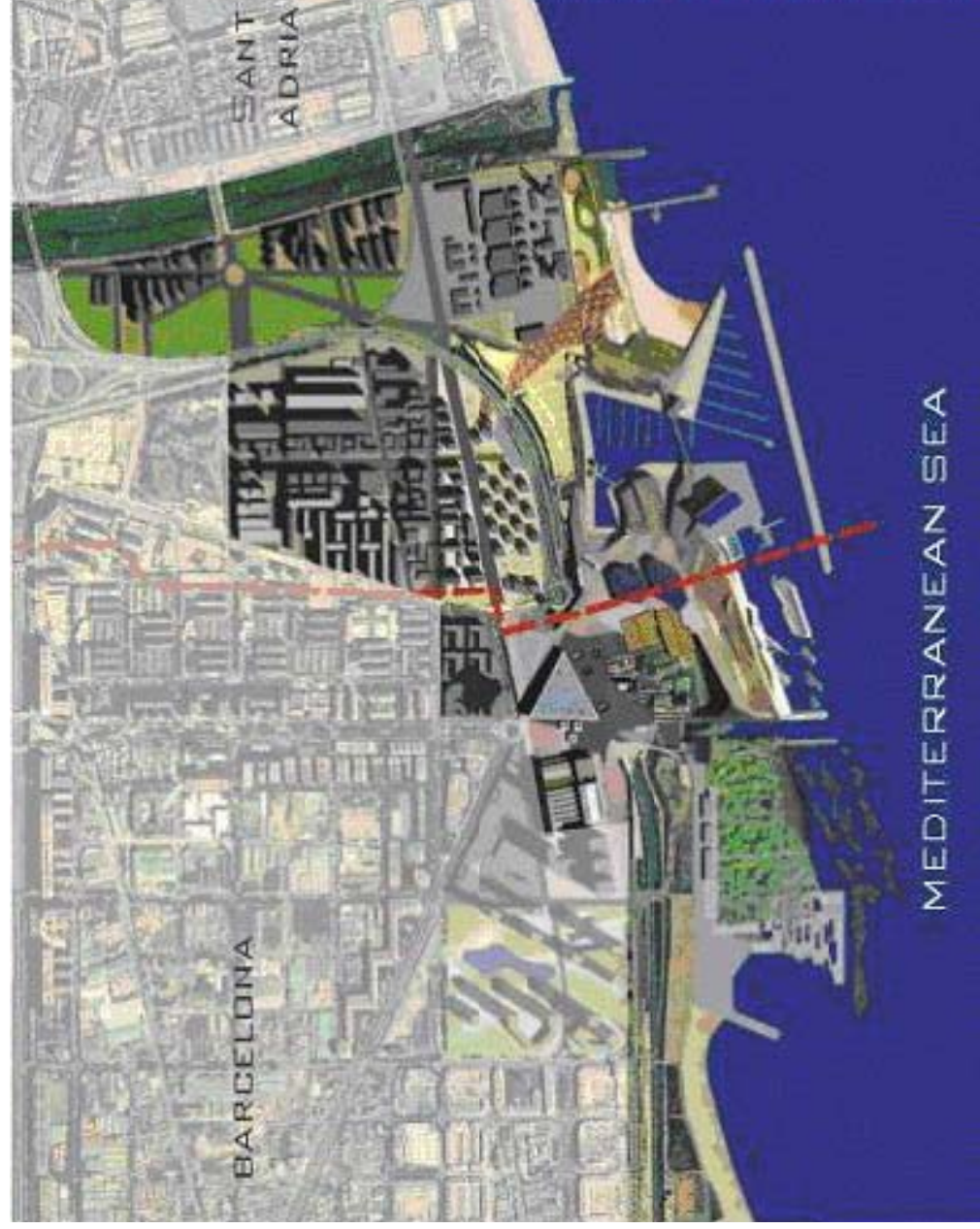




Situación en diciembre 1998
Fuente: Infraestructuras de Llevant (2004)
Mur&Clusa



LOS LÍMITES MUNICIPALES: UNA OPERACIÓN METROPOLITANA E INTER-MUNICIPAL



BARCELONA:

98km² 1,5 Mhab.

115 Mm² 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

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...

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.

METODOLOGIA:

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

INGRESOS CORRIENTES : PUNTUALES (SE PAGAN UNA VEZ)
PERMANENTES (SE PAGAN CADA AÑO)

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES – GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

AHORRO NETO PARA INVERSIÓN / ENDEUDAMIENTO= BALANCE FISCAL – CARGA FINANCIERA (NET/

ECUACIÓN BÁSICA

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

(-)

CANTIDAD DE SERVICIOS * CUALIDAD (ESTÁNDAR) * COSTE UNITARIO

SERVICIOS MUNICIPALES:

INDICADORES DE COSTE UNITARIO

• 1. VIA PÚBLICA, PARQUES Y URBANISMO	• m2
• 2. TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y LIMPIEZA	• m2 I.B.I. (sector)
• 3. POLICIA MUNICIPAL	• m2 I.B.I. (sector)
• 4. ENSEÑANZA (Edificis)	• residentes censados (viviendasx2,6)
• 5. ZONAS DEPORTIVAS	• residentes censados
• 6. OTROS SERVICIOS PERSONALES	• Residentes censados
• 7. ADMINISTRACIÓN GENERAL	• m2 I.B.I. (sector)

EVOLUCIÓN DE ESTÁNDARES DE GASTOS

FORUM: 80% MEDIA BARCELONA 1,15 NIVEL DE SAN ADRIÀ

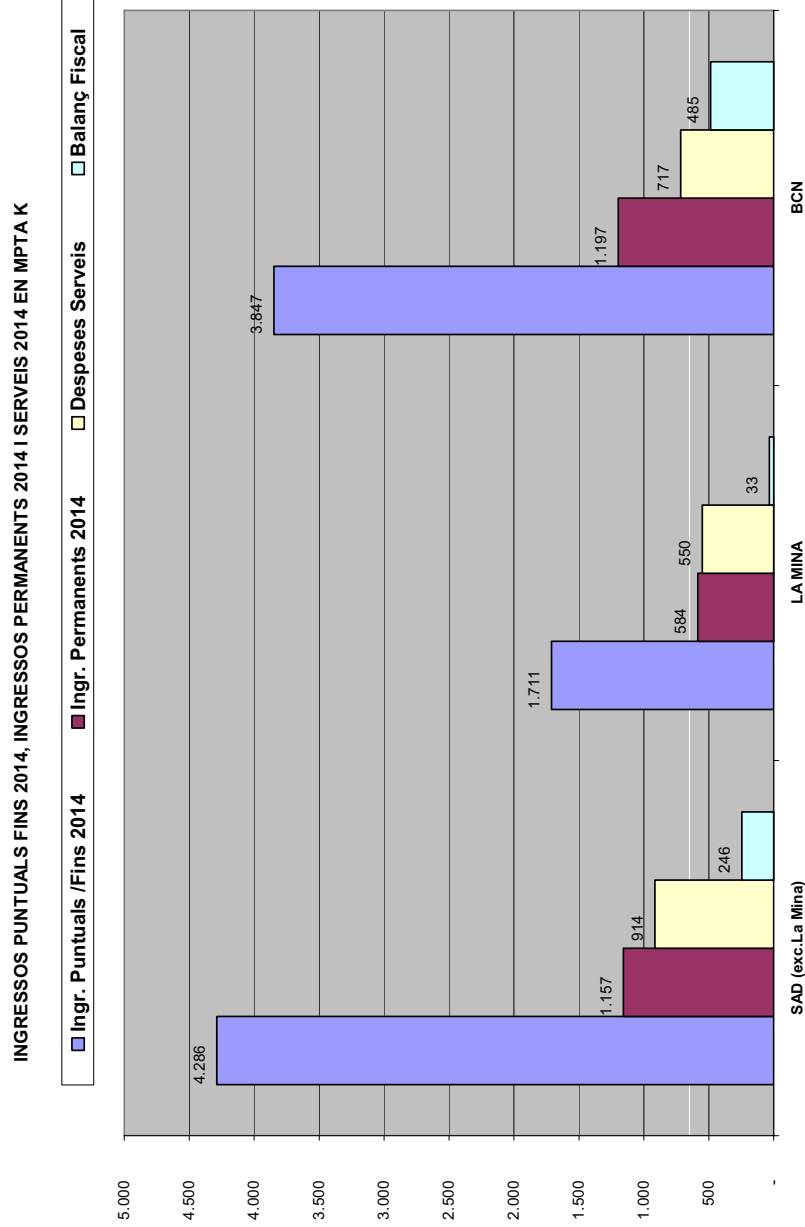
DESPESES: ESTÁNDARDS DE SERVEIS

SERVEIS MUNICIPALS	SANT ADRIÀ		BARCELONA		MÓDUL FORUM 2014 (80% BCN + Creixement 1,02% any)
	2001	2004	2001	2004	
SERVEIS AGREGATS Mòdul Pressupost	1.162 Pta/m2st.	Pta/m2st.	1.659 Pta/m2st.	1.911 Pta/m2st.	
Mòdul Forum 2014(80% Barcelona+crec.1,02% any)			1.540 Pta/m2st.		1.709 Pta/m2st.
SERVEIS DESAGREGATS:					
1.- Via pública, parcs i urbanisme		685 Pta/m2		1.344 Pta/m2	1.202 Pta/m3
2.- Tractament de residus i neteja		118 Pta/m2st.		232 Pta/m2st.	202 Pta/m2st.
3.- Policia municipal		151 Pta/m2st.		250 Pta/m2st.	224 Pta/m2st.
4.- Ensenyament (mant. Edificis)		2.167 Pta/resident		9.818 Pta/resident	8.782 Pta/resident
5.- Zones esportives		4.795 Pta/resident		375 Pta/resident	335 Pta/resident
6.- Altres serveis personals		27.380 Pta/resident		48.118 Pta/resident	43.040 Pta/resident
7.- Administració general		595 Pta/m2st.		354 Pta/m2st.	317 Pta/m2st.
TOTAL /M2 SOSTRE IBI		1.463 Pta/m2st.		1.897 Pta/m2st.	1.697 Pta/m2st.
TOTAL/ RESIDENT		117.625 Pta/resident		138.223 Pta/resident	

BALANCE FISCAL 2005- 2014 (PUNTUALES+ PERMANENTES): 8.570 MPTA – 51,5 M€
BALANCE FISCAL POR INGRESOS PERMANENTES DESDE DEL 2014: 757 MPTA- 4,5 M€

SE GARANTIZAN LOS ESTÁNDARES ACTUALES DE BARCELONA

BALANCE FISCAL:
2005-2014: 61,8 M\$
6,54%s/ Inversión Ayto. BCN
+ 2014: 5,4 M\$/año
0,6% s/Inversión Ayto. BCN



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

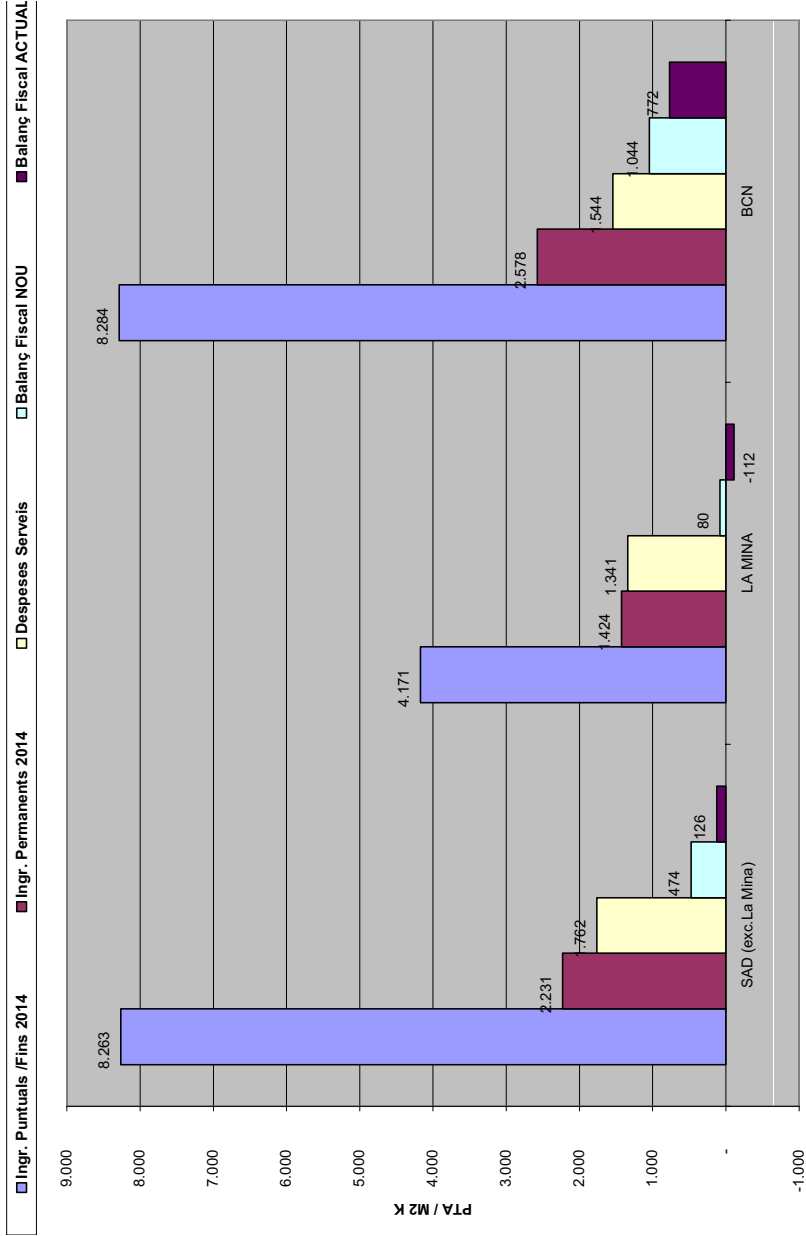
BCN: 1.044 PTA /m2 t a partir del 2014

7,5 \$/m2 construido

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

3,4 \$/m2 construido

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



Si los gastos se consideran desagregados el barrio de La Mina tiene balance negativo por mayor necesidad de servicios sociales

CONCLUSIONES

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.



BARCELONA, PROYECTOS 2005 +

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%

LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS HAN DE INSCRIBIRSE EN UN PLAN METROPOLITANO Y DEBEN PRODUCIR UN BALANCE FISCAL POSITIVO QUE PERMITA FINANCIAR DÉFICITS DE LA CIUDAD PÚBLICA.

LA “CIUDAD PÚBLICA” SE FINANCIA POR LA CONJUNCIÓN RECURSOS PÚBLICOS (INVERSIÓN) Y RECURSOS PRIVADOS (MERCADO), EN UNA PROPORCIÓN QUE DEBE SITUARSE AL MENOS EN EL 40/60 EN LAS GRANDES OPERACIONES Y QUE DEPENDE, EN DEFINITIVA, DEL NIVEL DE PRECIOS INMOBILIARIOS.



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”