

MASTER EN PROYECCIÓN URBANÍSTICA / U.P.C.

FINANCIACIÓN DEL URBANISMO

(ECONOMIA Y FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD)

GESTIÓN DE PLUSVALÍAS EN LOS NUEVOS PROYECTOS URBANOS

Joaquim Clusa, economistaEconomista

(Barcelona 1970, M.Sc. Planning –UK 1974)

Sara Mur, economista

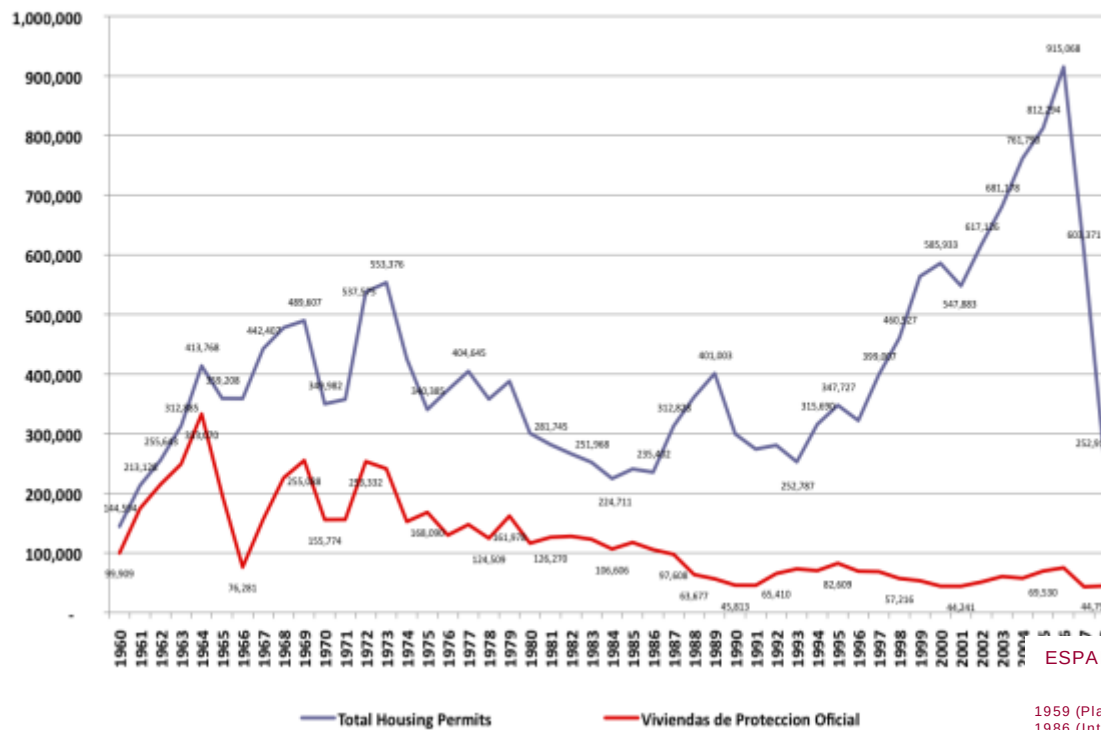
Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)

Noviembre 2009
www.murclusa.cat



Total and VPO Housing Permits in Spain - 1960 /2008

Source: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (www.csaec.com)



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

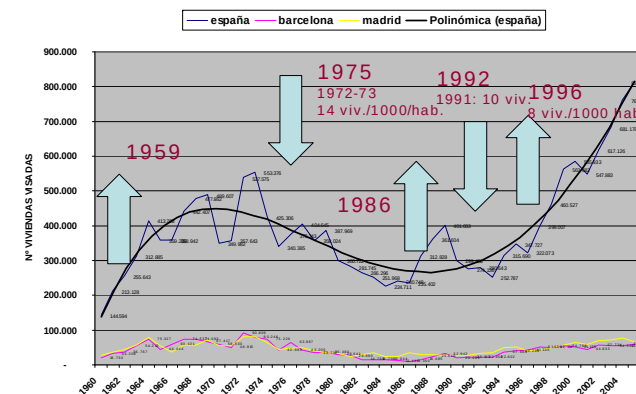
1959 (Plan de Estabilización) – 1975 (Crisis de petróleo- Fin Dictadura política)
1986 (Integración Europea) – 1992 (Crisis Mundial) – 1996 (Tipos de Interés)

2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año
Hipotecas al 3,60% (1990-92: + 10%; 1985-89: +15%)

Viviendas acabadas = 65-75% de las viviendas "visadas"

Importancia de la demanda en zonas turísticas fuera de Madrid y Barcelona en todas las fases

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



2007?
2005:
18 viv./1000hab.

ESPAÑA= MUNDO GLOBALIZADO

EVOLUCIÓN CÍCLICA

SESIÓN 1 / 2 DE NOVIEMBRE 2009

3 TESIS:

- **EL SUELO NO ES CARO PORQUE LO SEA LA VIVIENDA SINO AL REVES**
- **LA CIUDAD PRIVADA (EDIFICABILIDAD Y USOS) ES UN REGALO DEL GOBIERNO DEL TERRITORIO - URBANISTA**
- **LA “CIUDAD PRIVADA DEBE PAGAR LA CIUDAD PRIVADA”**

ÍNDICE

- **CONTEXTO DE LA FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD, HOY= CRISI INMOBILIARIA**
- **EL CUANTO, EL CÓMO- QUIÉN Y EL CUANTO QUE COMPLEMENTAN Y AJUSTAN EL QUÉ Y EL POR QUÉ DE LOS PROYECTOS URBANOS**
- **EVOLUCIÓN CÍCLICA DE LOS PRECIOS INMOBILIARIOS**
- **LOS COMPONENTES DEL PRECIO INMOBILIARIO Y LAS VARIABLES INSTRUMENTALES DEL URBANISMO**
- **EL SISTEMA DE PLANEAMIENTO ESPAÑOL POR CCAA DESDE LA ECONOMÍA: USOS-PROPIEDAD- CESIONES –REPARCELACIÓN- ESQUEMAS DE DIANA GARCIA**
- **PRINCIPIOS Y TESIS AMPLIADAS**
- **PROYECTOS URBANOS Y CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS ESPECÍFICAS: PROYECTO OLÍMPICO, LA ESTACIÓN DE LA SAGRERA, LA MARINA DE LA ZONA FRANCA, 22@, EIX MACIÀ DE SABADELL, CENTRO DIRECCIONAL DE Cerdanyola, FORUM 2004...**
- **LA MARINA DE LA ZONA FRANCA CON DETALLE**
- **PRÁCTICAS DE NEGOCIACIÓN ECONÓMICA DE CONVENIOS URBANÍSTICOS Y PLANEAMIENTO**

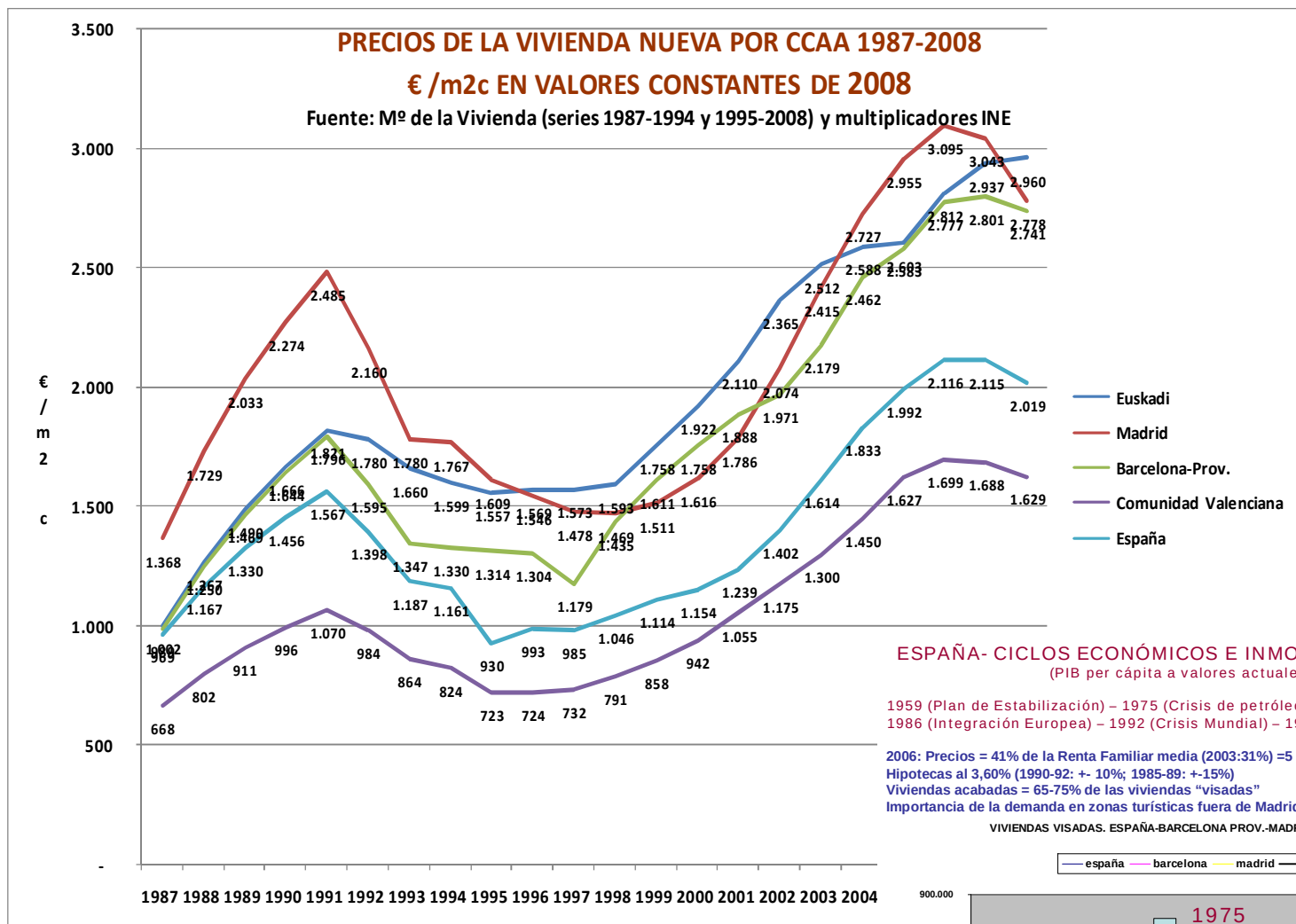
PROYECTOS URBANOS

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

- **QUÉ ???? WHAT ?**

- **POR QUÈ ???? WHY?**

- **CUÀNTO ???? WORTH? HOW MUCH?**
- **QUIÉN - CÓMO???? WHO? HOW?**
- **CUÁNDO ???? WHEN?**



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)

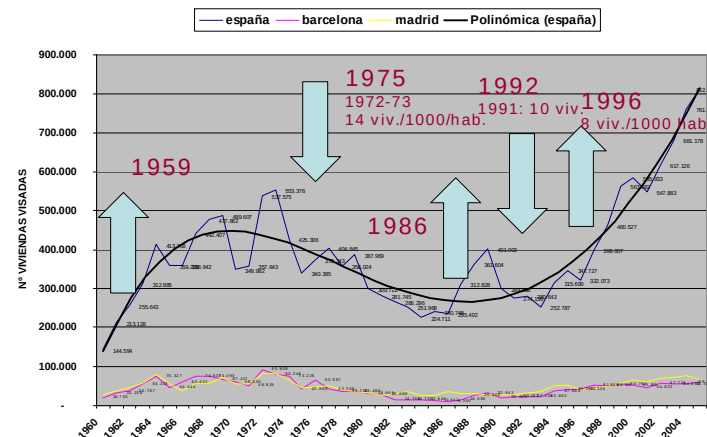
2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) = 5 Salarios/año

Hipotecas al 3,60% (1990-92: +- 10%; 1985-89: +-15%)

Viviendas acabadas = 65-75% de las viviendas "visadas"

Importancia de la demanda en zonas turísticas fuera de Madrid y Barcelona en todas las fases

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

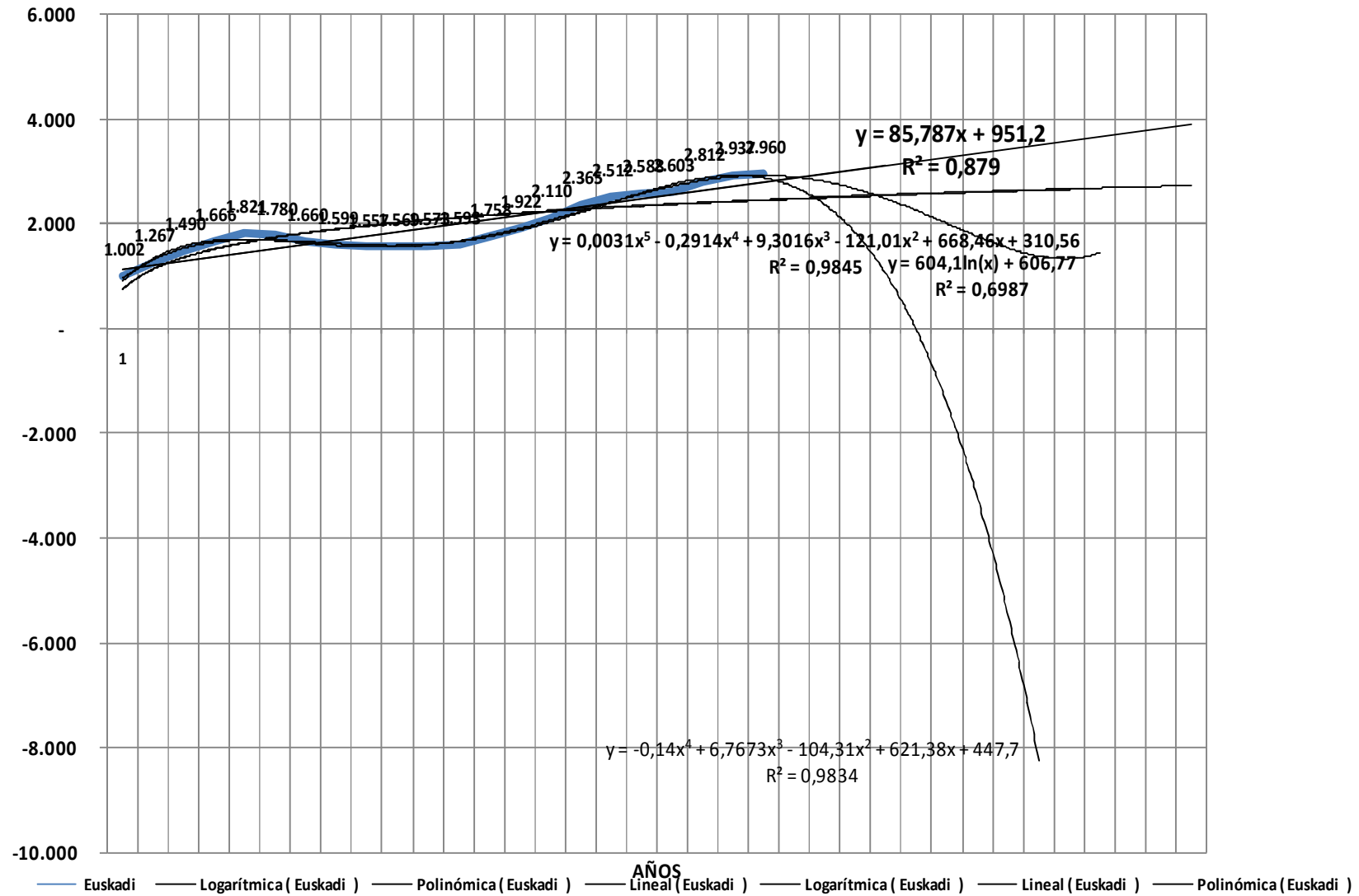


2007?
2005:
18 viv./1000hab.

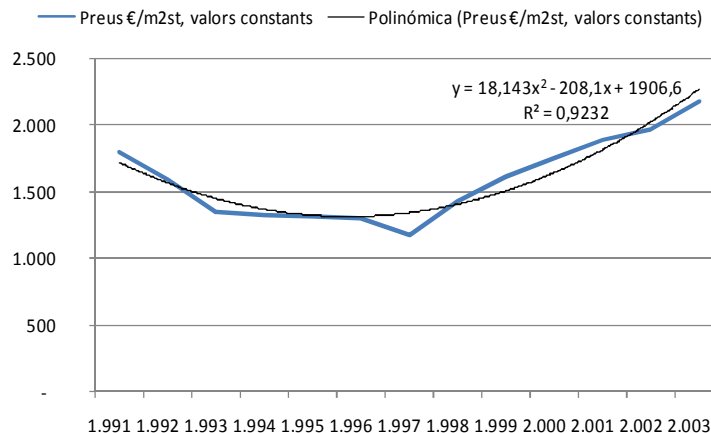
**Los precios inmobiliarios altos
son buena noticia"**

Euskadi-Precios de la vivienda nueva en valores constantes

Extrapolación de tendencias 1987-2008 a 2017

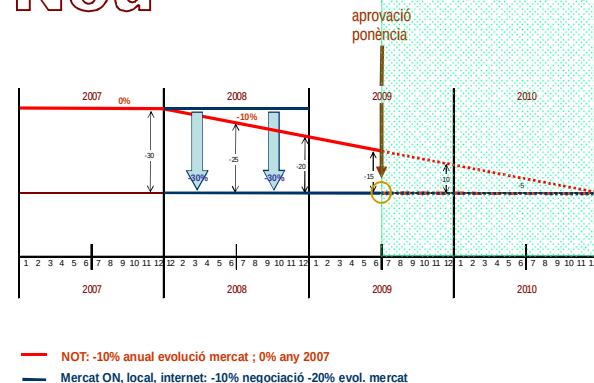


Preus €/m2st, valors constants

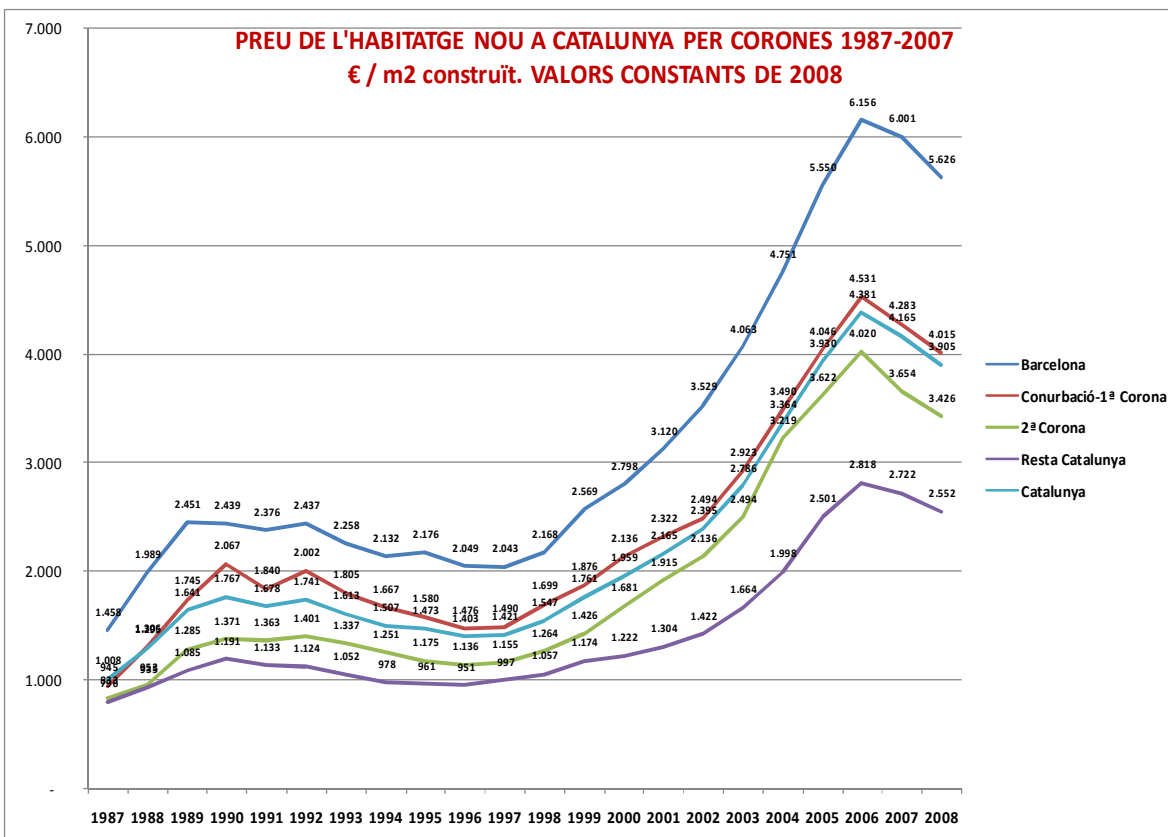


Nou

Tendència



PREU DE L'HABITATGE NOU A CATALUNYA PER CORONES 1987-2007 €/ m2 construït. VALORS CONSTANTS DE 2008



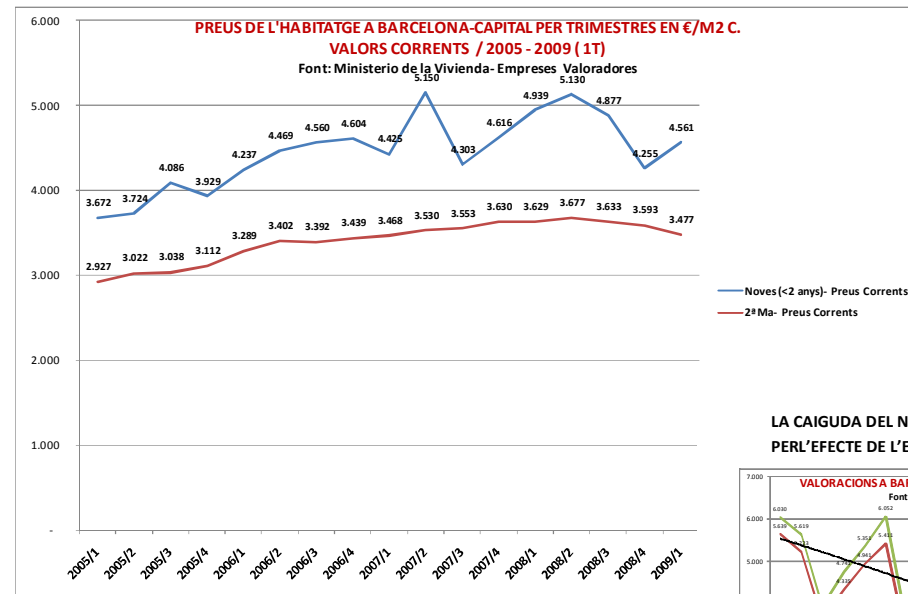
**MERCADO
INMOBILIARIO DE BCN
POR CORONAS=
MUNDO GLOBAL**

**POSIBILIDAD
DE INTERCAMBIAR
PRECIO INMOBILIARIO
POR
COSTE DE TRANSPORTE**

ELS PREUS DE BARCELONA “RESISTEIXEN” LA CRISI

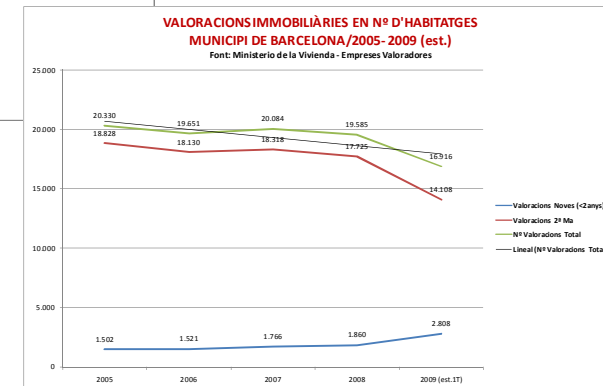
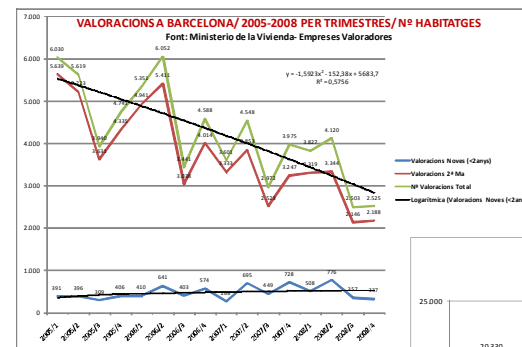
ELS PREUS REALS DE L'HABITATGE NOU HAN AUGMENTAT UN 7% AL PRIMER TRIMESTRE DE 2009

ELS PREUS DE L'HABITATGE DE 2ª MA ESTÀ AL NIVELL DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2007

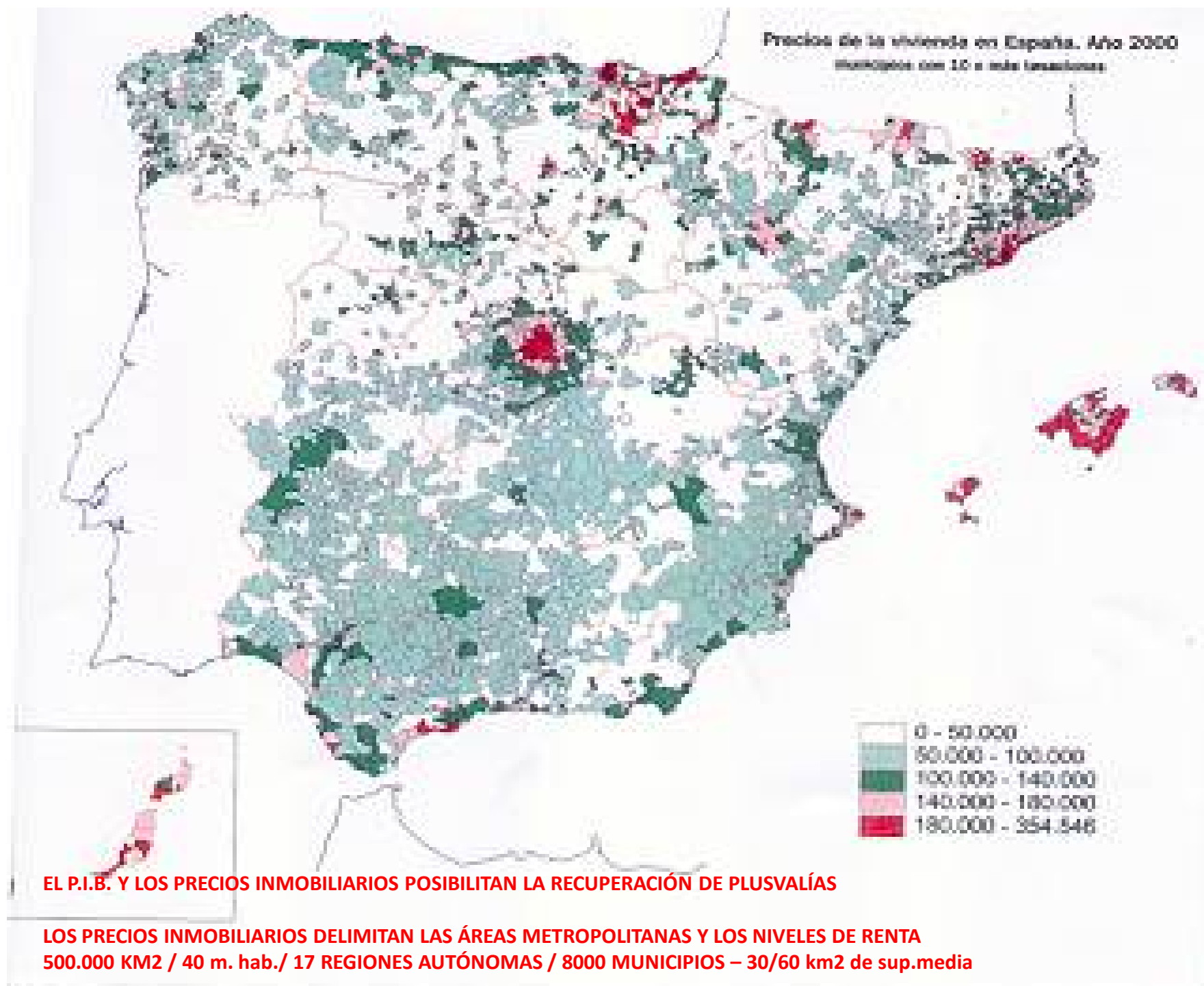


INDICADORS POSITIUS DE FUTUR

LA CAIGUDA DEL Nº DE VALORACIONS “NOMÉS” ÉS D'UN 17% EN RELACIÓ AL 2006
 PERL'EFECTE DE L'ESTIMACIÓ DE 2009 (-14%)

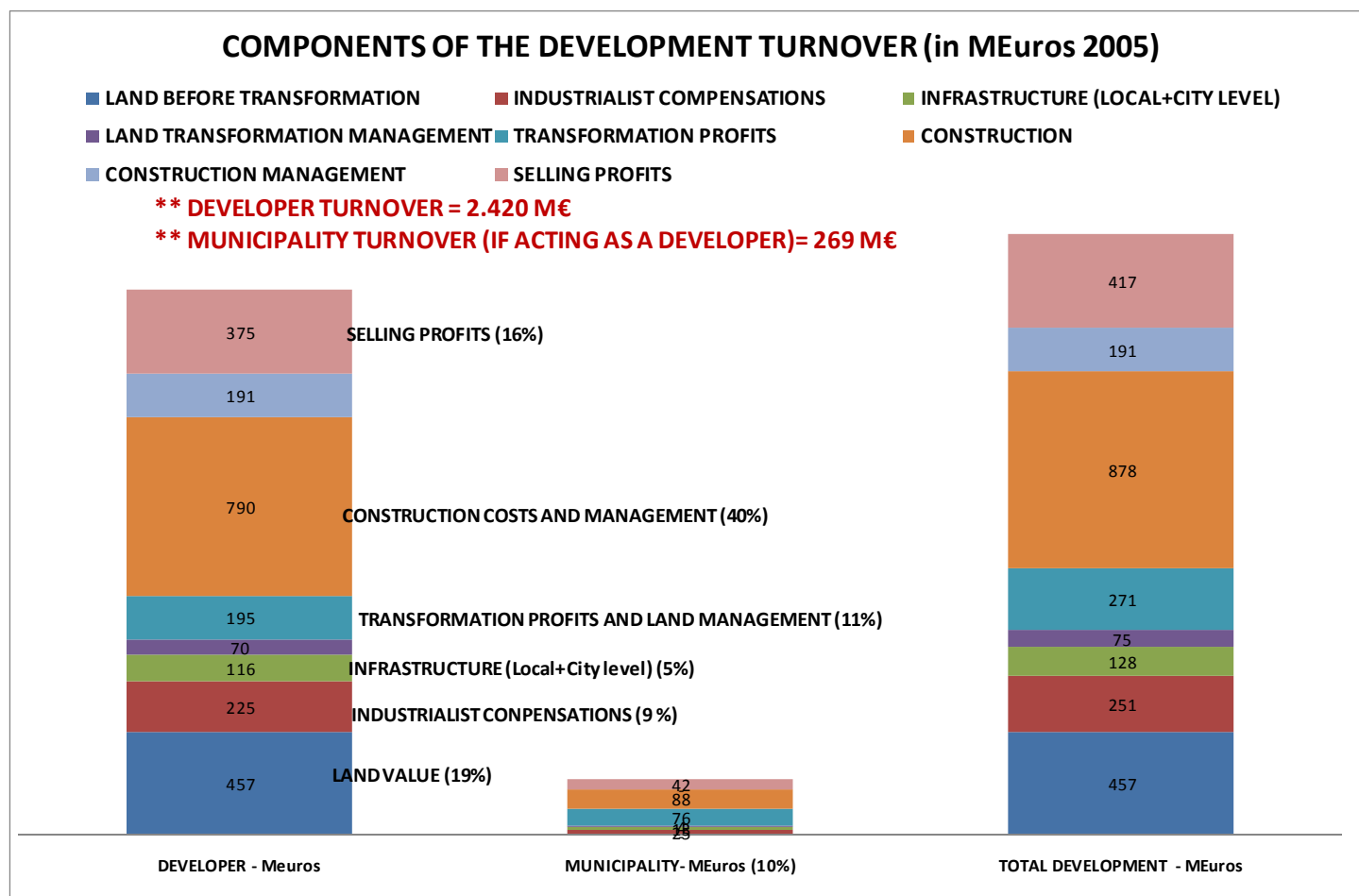


**BCN- VALOR SEGURO-
LA CENTRALIDAD**

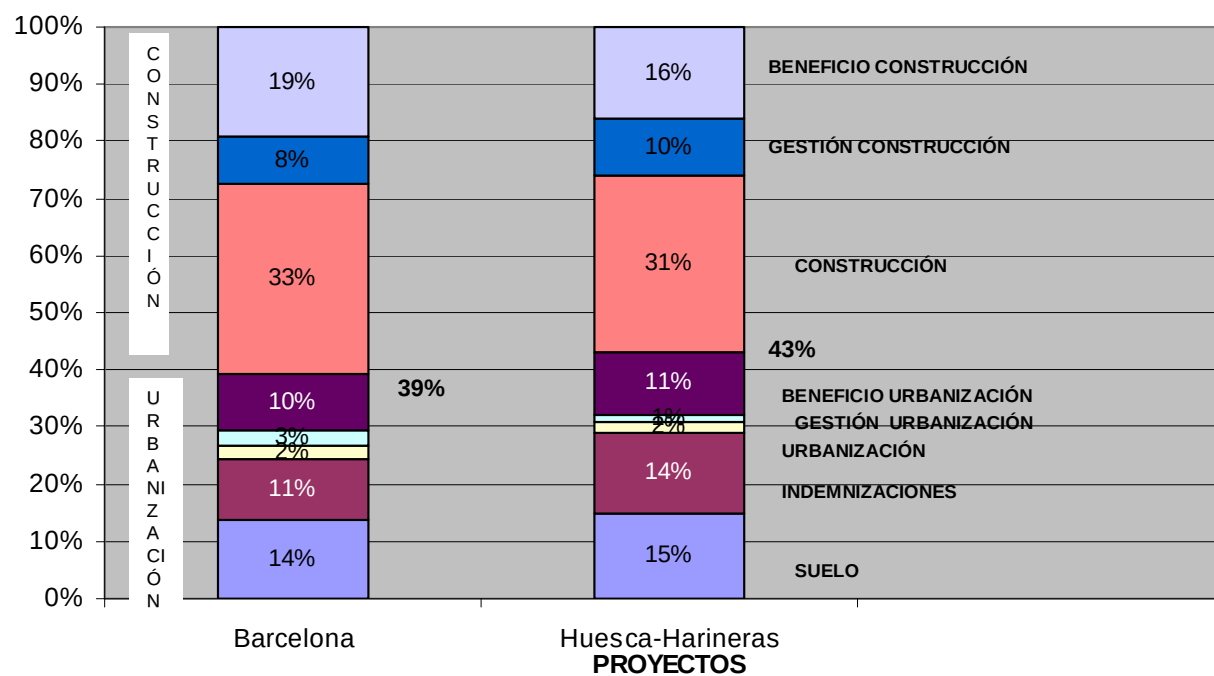
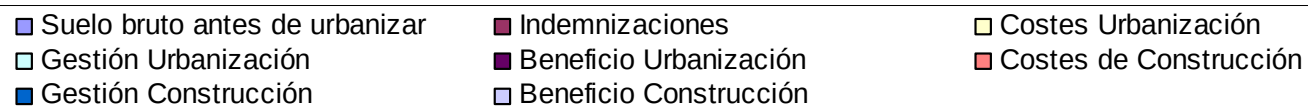


YEARS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
CONSTRUCTION SELLING					18%	18%		19%	19%		13%	13%	100%
LAND ACQUISITION	39%				37%		24%						100%
INDUSTRIALIST COMPENSATIONS	39%			37%			24%						100%
INFRASTRUCTURE WORKS		18%	18%		19%	19%		13%	13%				100%
URBANISED LAND SELLING			18%	18%		19%	19%		13%	13%			100%
CONSTRUCTION			18%	18%		19%	19%		13%	13%			100%

LA CIUDAD LO PUEDE PAGAR



COMPONENTES DEL PRECIO PRODUCTO FINAL



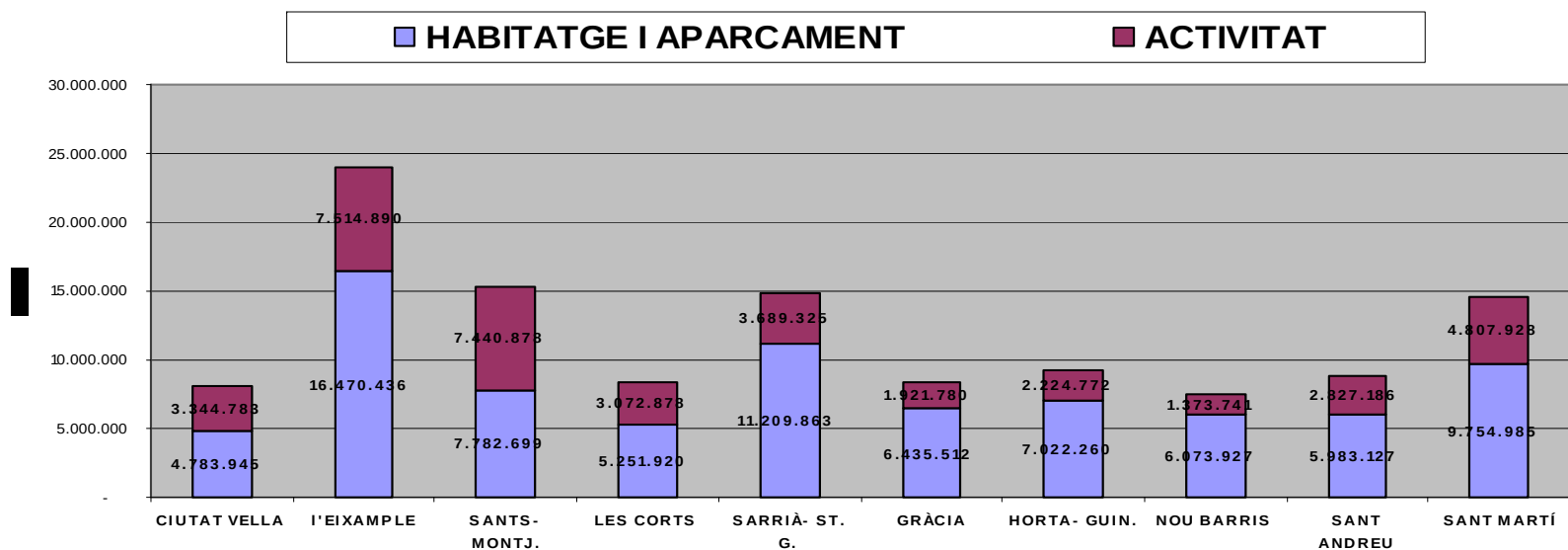
USOS CONSTRUÏTS	BCN MUNICIPI	BCN MUNICIPI		PREVISIÓ
	1996	2006	% 1996	INCREMENT
	milions m2 c.	milions m2 c.	- 2006	2006 - 2016
				m2 c.
1 RDL 1/2004 8.2.a	-	-		
2 RDL 1/2004 8.2.b	-	-		
3 RDL 1/2004 8.2.c	0,0	0,0	0%	0
4 RDL 1/2004 8.2.d	0,1	0,3	119%	374.560
A Almacén-Estacionamiento	9,1	11,0	21%	2.355.249
C Comercial	7,6	8,7	15%	1.292.282
E Cultural	3,4	3,5	4%	137.785
G Ocio y Hostelería	1,5	2,0	31%	614.999
I Industrial	8,9	9,2	4%	372.538
K Deportivo	1,3	1,3	1%	11.354
O Oficinas	6,6	7,3	11%	765.879
P Edificio Singular	0,7	0,7	1%	10.408
R Religioso	0,5	0,5	2%	11.187
T Espectáculos	0,2	0,2	36%	85.549
V Residencial	68,4	73,0	7%	4.902.165
Y Sanidad y Beneficiencia	1,5	1,7	11%	193.669
Total- exclòs(M)	109,8	119,6	9%	11.127.623

CADASTRE DE BARCELONA 2005. SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES RESIDENCIA-ACTIVITAT EN M2

Catastro:

Vivienda= 61%
Aparcamiento-Almacén=9%
Comercial= 7%
Oficinas= 6%

...



CIUDAD- PROYECTOS: “SISTEMAS” Y/O “ZONAS”

- “ZONAS”:

- “USOS PRIVADOS” CON MERCADO INMOBILIARIO

- “ SISTEMAS”:

- “USOS PÚBLICOS”- INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES PÚBLICAS- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

EXCEPCIONES: “SISTEMAS” CON APROVECHAMIENTOS INMOBILIARIOS (GOLFS, PARQUES TEMÁTICOS...) Y “ZONAS” DE INICIATIVA PÚBLICA (CON O SIN SUBVENCIÓN)

ZONAS – USOS =

PRECIOS INMOBILIARIOS

COMPONENTES EMPRESARIALES Y COMPONENTES

“REGULABLES” DESDE EL URBANISMO PÚBLICO:

- * BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN**

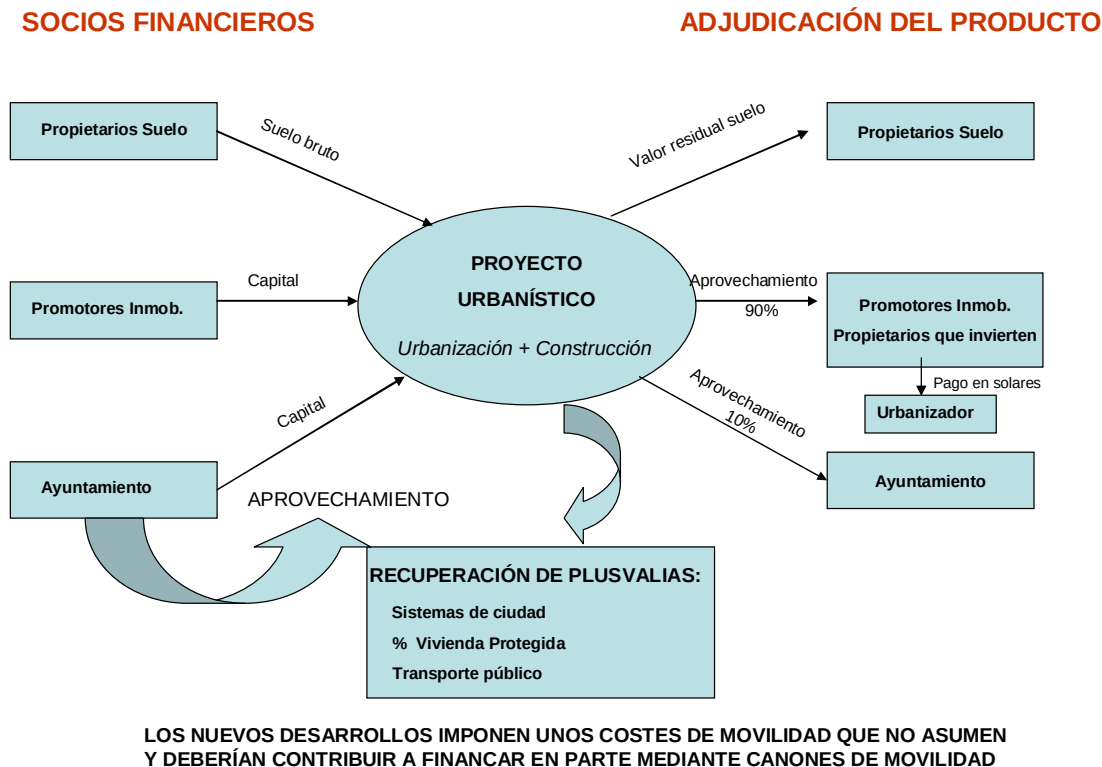
- GESTIÓN CONSTRUCCIÓN Y VENTA**

- CONSTRUCCIÓN (Industria de la construcción)**

- SOLAR URBANIZADO:**

- * BENEFICIO DE LA URBANIZACIÓN**
 - * GESTIÓN DEL SUELO**
 - * GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN**
 - * URBANIZACIÓN LOCAL: “VIABILIDAD”**
 - * URBANIZACIÓN GENERAL: “VIABILIDAD”**
 - * SUELO “BRUTO”: “VIABILIDAD”**

REVISTA ACE- UPC- 3- FEBRERO 2008-”La experiencia británica de JGB y el pago de una deuda pendiente”



4

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

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

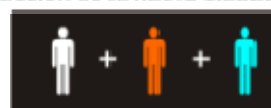
“PROPIEDAD” = VALOR CATASTRAL ACTUAL (IMUESTOS PAGADOS)

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

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

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

3 socios
en la construcción de la nueva ciudad



propiedad del suelo

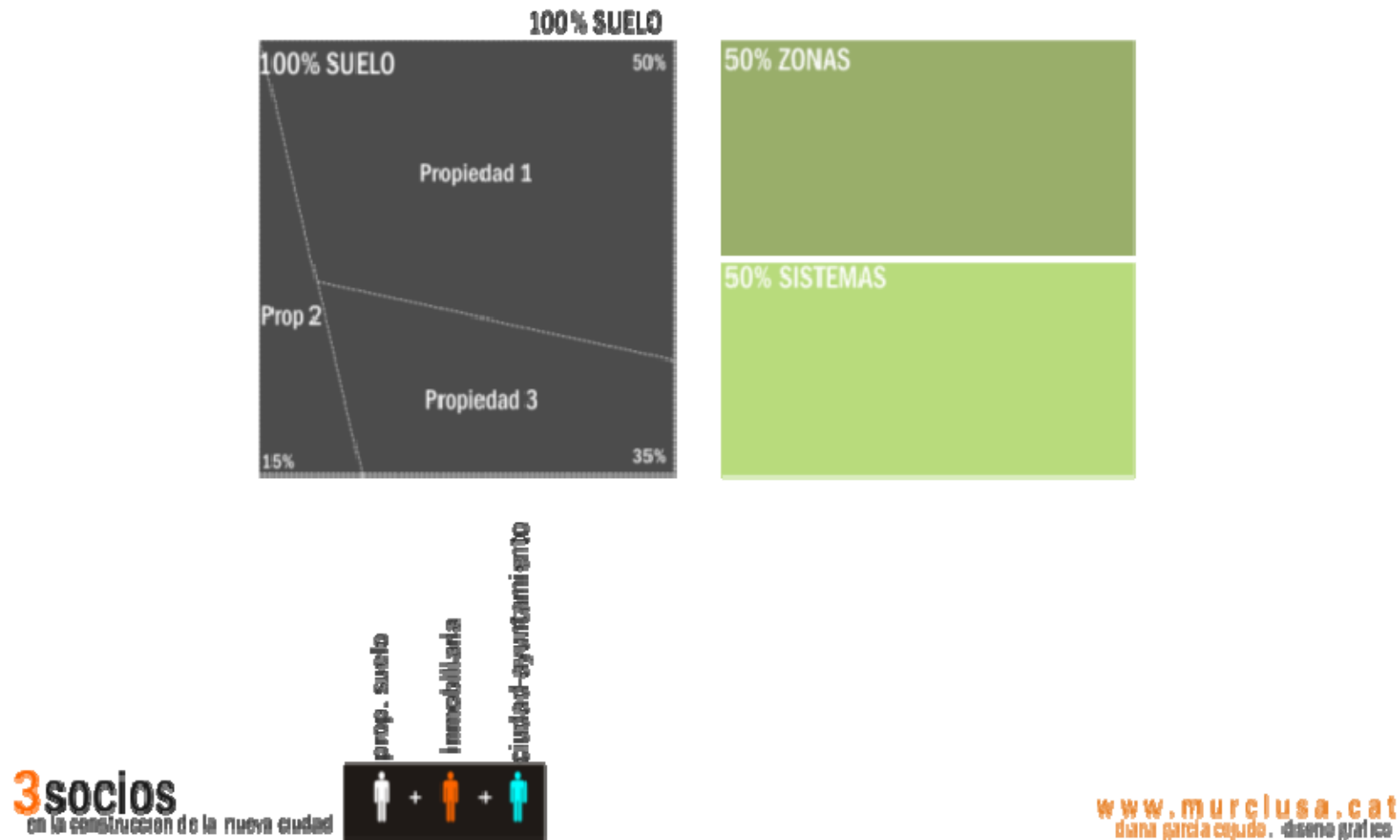
empresa inmobiliaria
inversora de capital

ciudad-ayuntamiento
infraestructuras + wto protegido

www.murclusa.cat
diana garcia cejudo. diseño grafico

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

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



1. SITUACIÓN DE PARTIDA:

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

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

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



www.murclusa.cat
diana garcia equid. diseño grafico

2. “CARGAS” DE “SISTEMAS”:

Cesión del suelo Ayuntamiento

Costes de urbanización completos = Urbanización Local + Infraestructura de Conexión

3. CARGAS DE “ZONAS”

- “Zonas” = 10% cesión al Ayuntamiento

- “Zonas” ≥ 30% Vivienda protegida

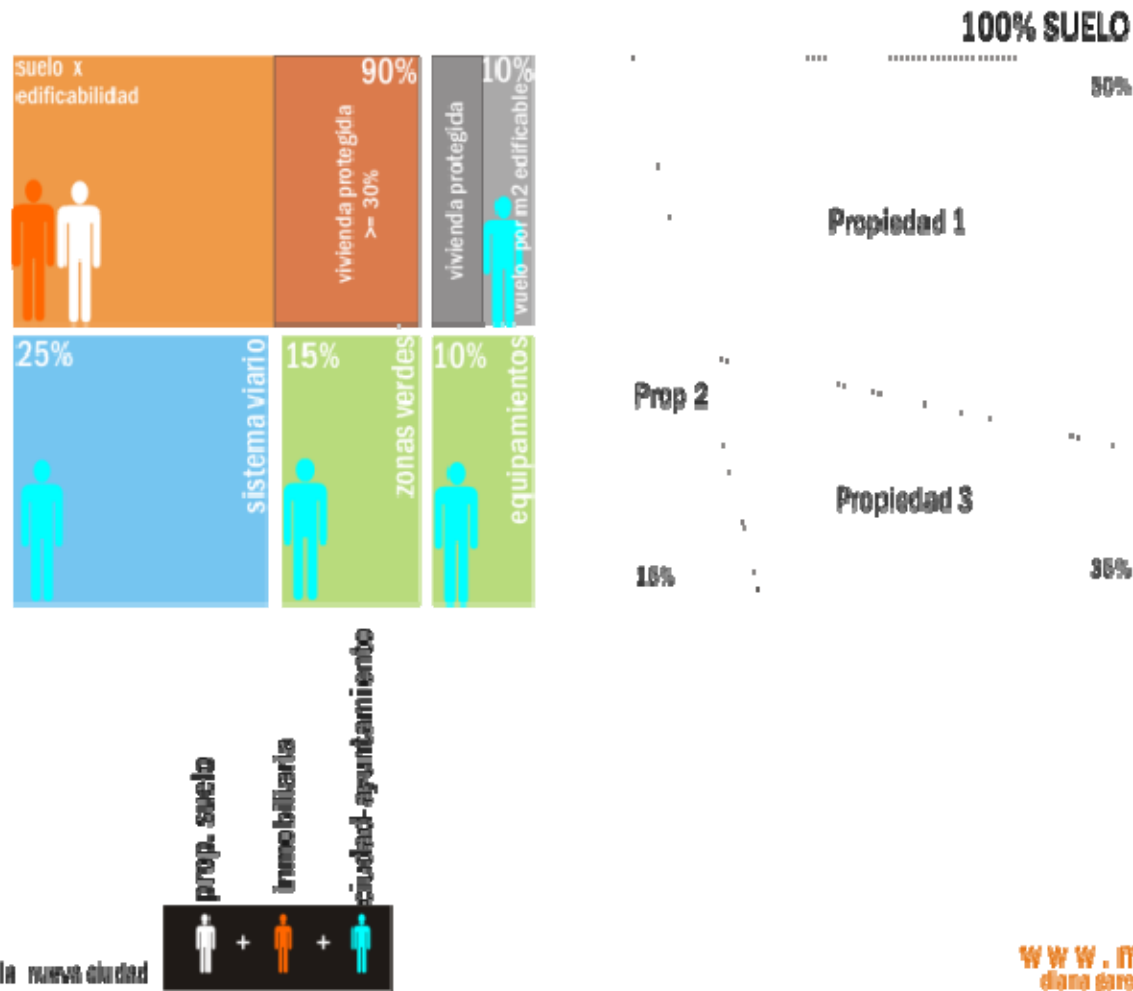
(Tanto en el 10% del Ayto. como en el 90% privado // “Usos no residenciales”= sin carga de vivienda protegida)

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

(90% Suelo x Edificabilidad)

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

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

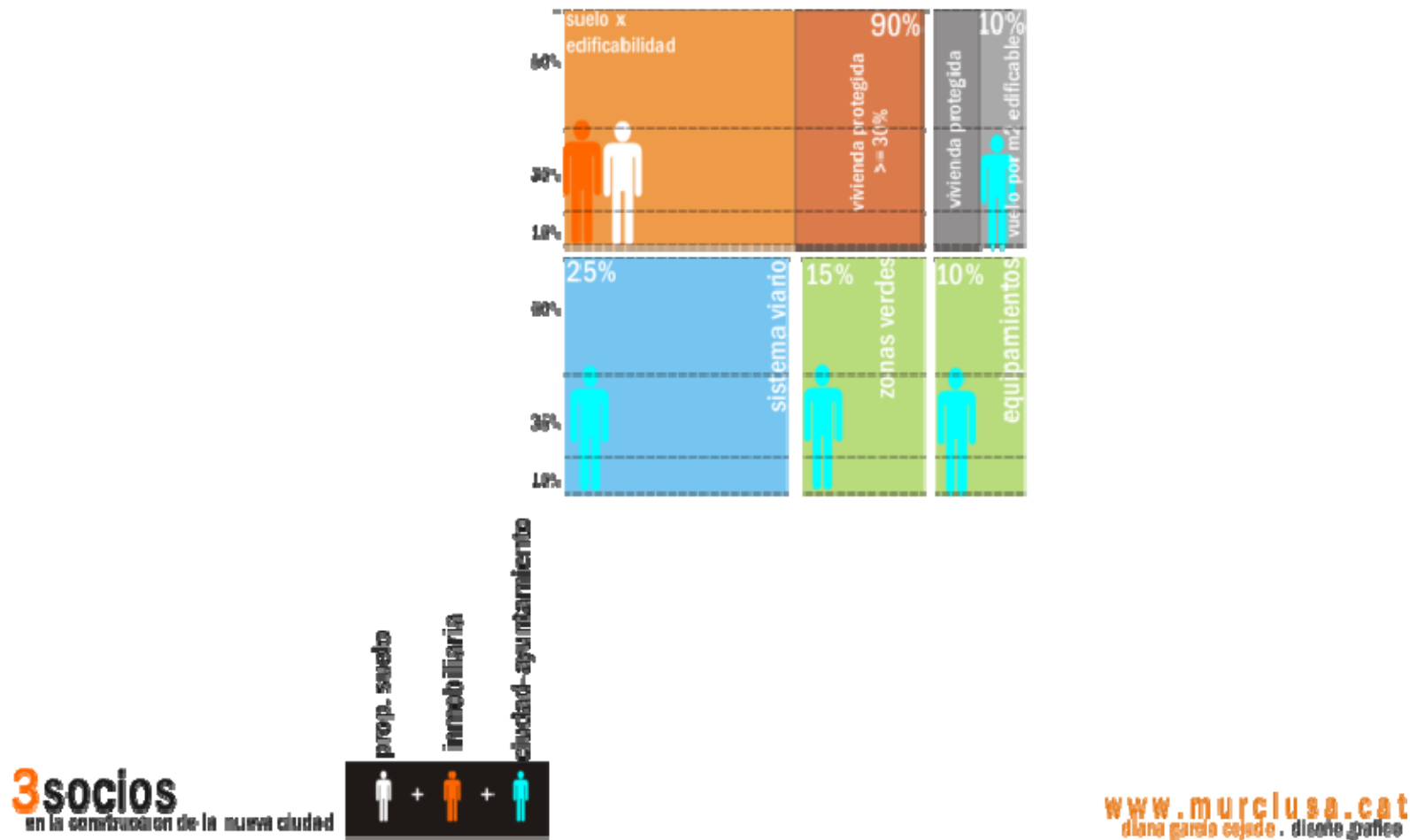


5. "EQUIDISTRIBUCIÓN"=

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

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

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



6. SITUACIÓN FINAL

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

PRINCIPIOS:

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

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

LA “CIUDAD PRIVADA” DEBE PAGAR LA “CIUDAD PÚBLICA”- AUTOFINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS E INTERNALIZACIÓN DE LOS DÉFICITS HISTÓRICOS

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

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

“EL PLANEAMIENTO DECIDE (“determina” el valor residual del suelo):

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

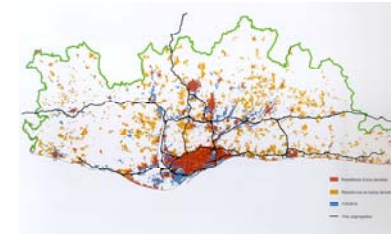
**POSIBILIDADES DE “CONVENIO URBANÍSTICO” =
= “LA MITAD DE LO QUE TE REGALO ES MÍO” (PAÍS VASCO)**

“LA EDIFICABILIDAD HACE MARAVILLAS”

CONDICIONANTES BÁSICOS :

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

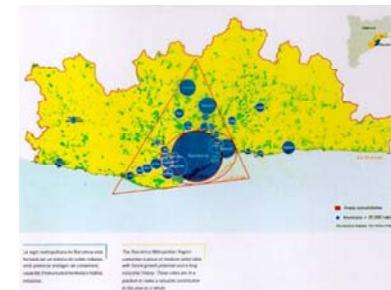




METROPOLITAN REGION
3.300 km²

DISPERSED

(1.400 inhabitants / Km²
 - 15% residents in 55% residential land-)

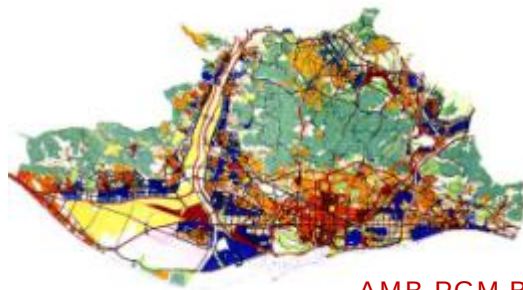


AND COMPACT

(Ring Road Area: 4.500 inhab./km²
 - "Central Triangle": 3.500 inhab./km²)

(Greater London:
 1.500 Km² - 7,3 m.inhab.
 4.900 inhab./Km²
 >> "Barcelona Ring Road Area")

UE= 340- 420 mhab/. España 45 mhab. /CAT: 32.000 KM2-7,2 mhab.-1.000 municipios R.M.BCN: 3.350 KM2 – 4,8 mhab.



AMB-PGM BCN: 750 KM2 -3,1 mhab.



BCN: 100KM2 – 1,6mhab.



LA MARINA ZF (PRAT VERMELL)=
 70 Ha – 11.865 viviendas – 28.500 residentes-
 9.700 empleos

PROYECTOS URBANOS

POTENCIAL DE LES GRANS OPERACIONS URBANÍSTIQUES A LA CIUTAT CENTRAL= 266.000 LLOCS DE TREBALL I 53.000 HABITATGES

- LOGISTICA AL PRAT (2,2 mm2 st-17.000 llocs de treball)

- Z.A.L. (1,1 mm2)
- CIUTAT AEROPORTUÀRIA (1,1 mm2st)

- OFICINES –TERCIARI A BARCELONA, L'HOSPITALET, EL PRAT I Cerdanyola (7,1 mm2st – 203.000 llocs de treball)

- POBLENOU 22@ (2,8 mm2st)
- GRAN VIA (1,2 mm2st) (incorpora la reordenació de la Ciutat Judicial)
- EIXAMPLE NORD / EL PRAT (0,6 mm2 st)
- LA SAGRERA (0,4 mm2st)
- CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA (0,5 mm2 st)
- FAÇANA DE LA ZONA FRANCA /CZF (0,4 mm2st)
- FÒRUM 2004 (AMB LA MINA I LA CATALANA) (0,7 mm2st)
- LA MARINA DE LA ZONA FRANCA (0,2 mm2st)
- LA VERNEDA- TORRENT DE L'ESTADELLA (0,3mm2st)

- INDÚSTRIA-ACTIVITAT ECONÒMICA NETA A CERDANYOLA, VILADECANS, EL PRAT I BARCELONA (2,8 mm2st – 46.000 llocs de treball)

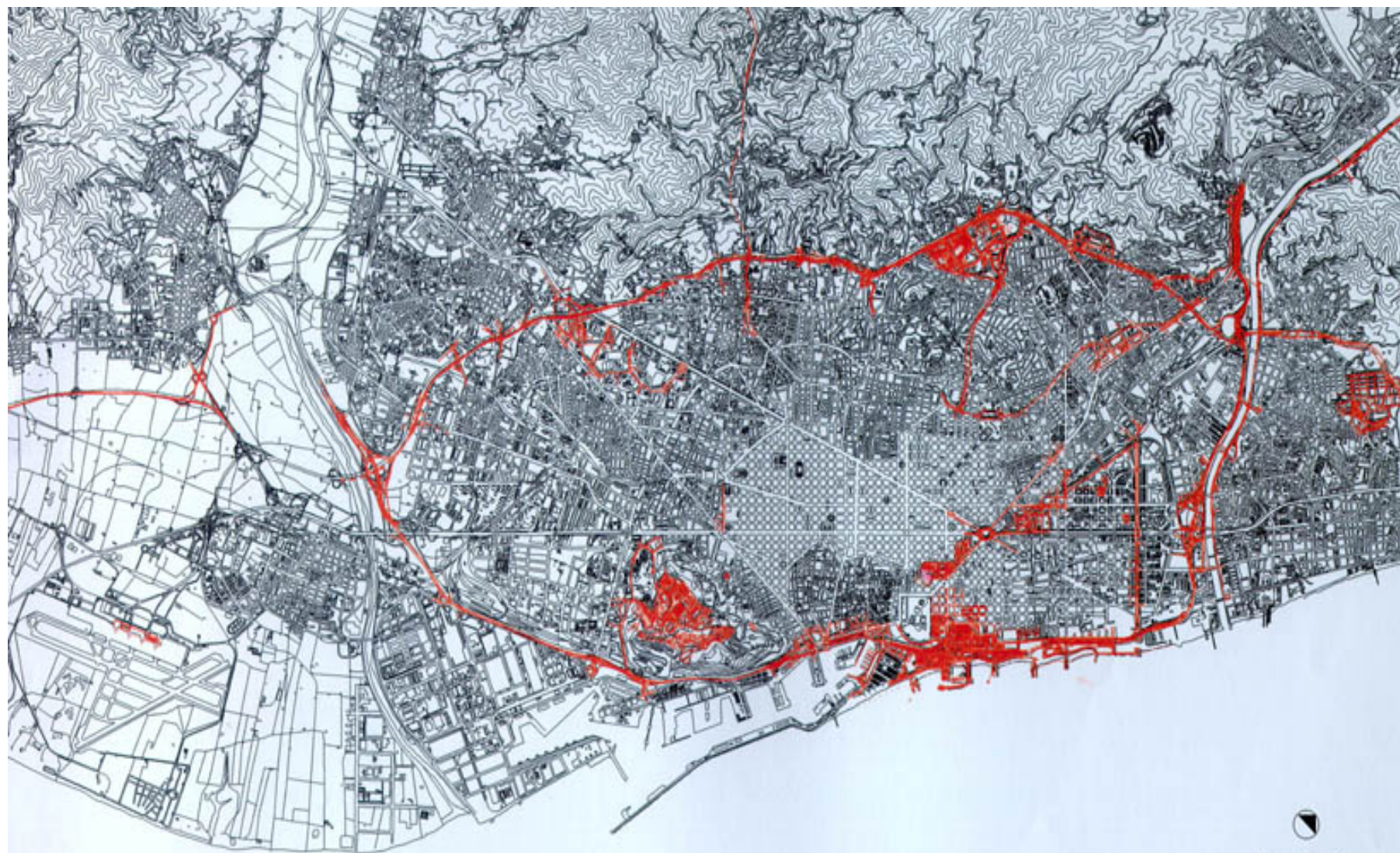
- CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA / SINCROTÓ (1,0 mm2st)
- POBLENOU 22@ (0,7mm2st)
- PARC EMP. AERONÀUTIC VILADECANS (0,4 mm2st)
- EIXAMPLE NORD EL PRAT (0,3 mm2st)
- FAÇANA DE LA ZONA FRANCA / CZF (0,2 mm2st)
- FÒRUM 2004 (AMB LA MINA I LA CATALANA) (0,1 mm2st)
- LA MARINA DE LA ZONA FRANCA (0,1 mm2st)

- HABITATGES A BARCELONA, EL PRAT, GAVÀ I CERDANYOLA (52.900)

- FÒRUM 2004 (AMB LA MINA I LA CATALANA) (4.100)
- EIXAMPLE NORD / EL PRAT (7.300)
- PLA DE CARAT (4.900)
- LA SAGRERA (7.400)
- GRAN VIA – PLAÇA D'EUROPA DE L'HOSPITALET (2.500)
- POBLENOU 22@ (3.900)
- LA MARINA DE LA ZONA FRANCA (10.900)
- LA VERNEDA- TORRENT DE L'ESTADELLA (8.600)
- CENTREDIRECCIONAL DE CERDANYOLA (3.300)

ESTÀNDARDS PER LLOC DE TREBALL: Logística =130 m2 st; Oficines //Terciari = 30 m2 st; Indústria // Activitat Ec. = 60 m2 st





OLYMPIC OPERATIONS 1986-1992



Preparations for Games: The Shanghai Stadium is being illuminated by night lights

© 2008 by the International Olympic Committee

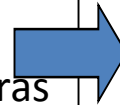
Beyond Beijing in 2008

- Shanghai, four other major cities to be Olympic subvenues

Los Juegos Olímpicos como “excusa” para concentrar inversión...

La inversión en
INFRAESTRUCTURA,
instrumento para
solucionar estos
problemas

- 1975-1980: crisis económica y altas tasas de desempleo. PIB por persona: 85% de la UE (1980)
- 1979: Primeras elecciones municipales democráticas
- Importante déficit de infraestructuras metropolitanas (4,2 millones hab./3,300 km²) (Barcelona: 1,5 mhab.- 100 Km²) (Cataluña : 6 mhab.)
- Primeras gestiones: 1978-80



Gasto asociado a los Juegos Olímpicos y Proyectos

- Total: $\approx$ 1,1 billones de pesetas
- JJOO *per se*: 192.000 MPTA (17%)
- Programa de infraestructuras acordado: 940.000 MPTA (83%).
- Lista “acordada” para beneficios fiscales (deducción inversiones, IVA, amortiz.acelerada)
- Comparaciones: TOKIO64 (1,9 BPTA), MONTREAL66 (0,5 BPTA), LOS ANGELES84 (0,100 BPTA), SEOUL88 (0,5 BPTA)
- **Proyectos: 4 villas olímpicas (6.000 viviendas), 70 Km de Rondas urbanas, 3 espacios olímpicos, 3 nuevas centralidades urbanas...necesarios con y sin Juegos?**

“Origen”y “gestión” de los recursos

Origen

- Sector Público
 - 47% de la inversión en infraestructuras
- Sector Privado
 - 53% de la inversión en infraestructuras

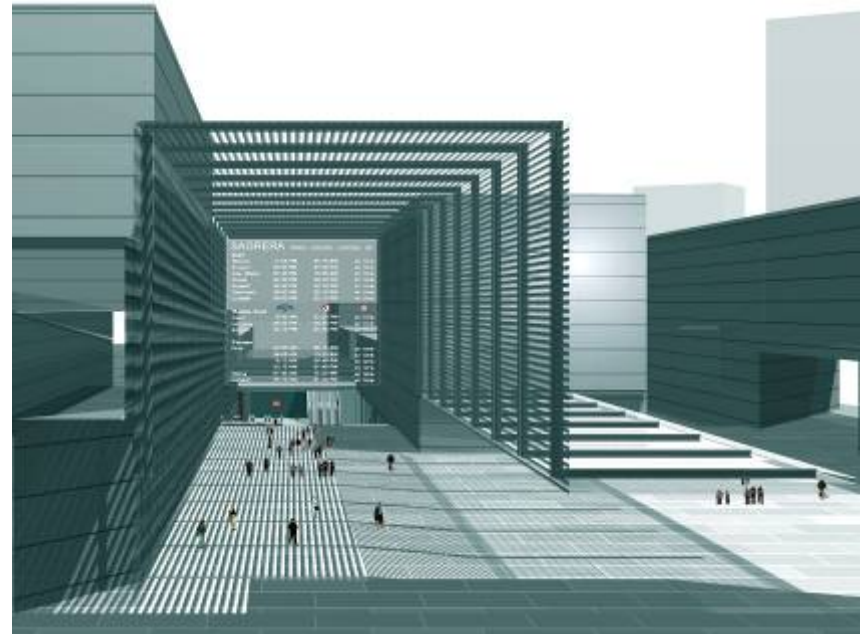
Gestión- Aplicación

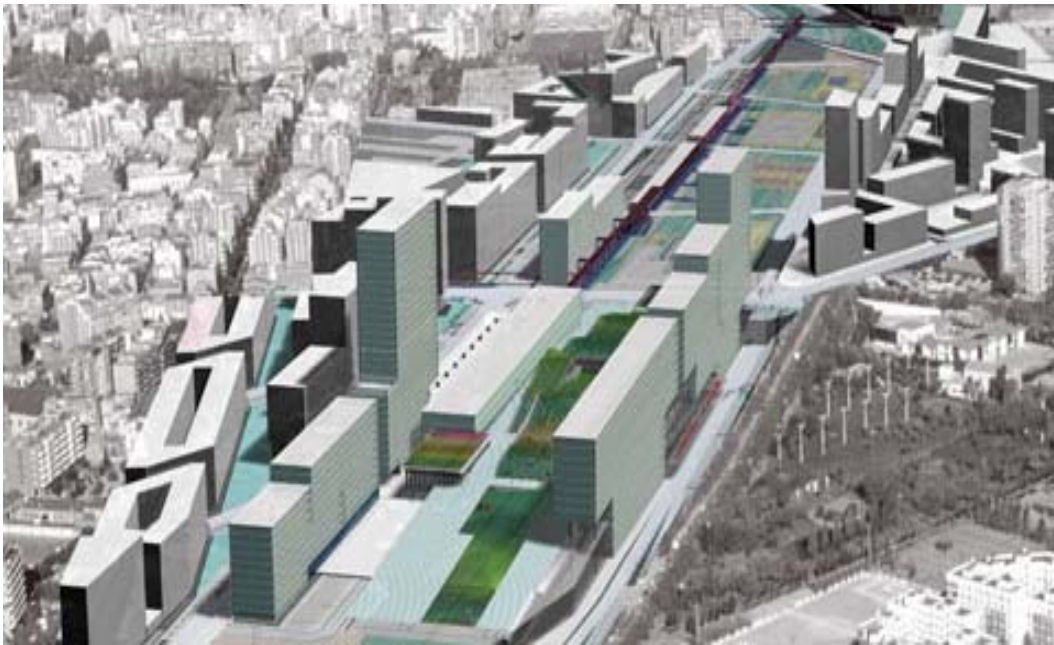
- Sector Público: $\approx$ 60%
- Sector Privado: $\approx$ 40%

BARCELONA: LA ESTACIÓN CENTRAL DE LA SAGRERA

NUEVA ESTACIÓN DEL AVE/ INTERCAMBIADOR DE
TRANSPORTE - OPERACIÓN URBANÍSTICA – FINANCIACIÓN
DE LA ESTACIÓN (no infraestructura ferroviaria) Y DE
SISTEMAS DE CIUDAD

Estación y operación urbanística

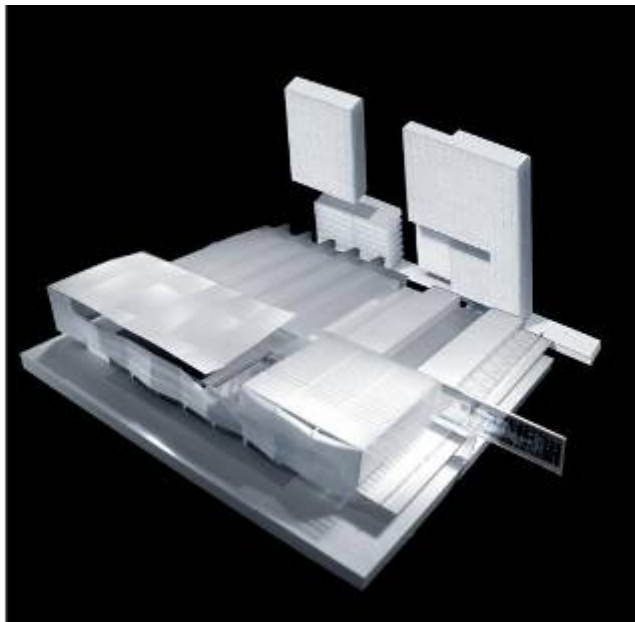
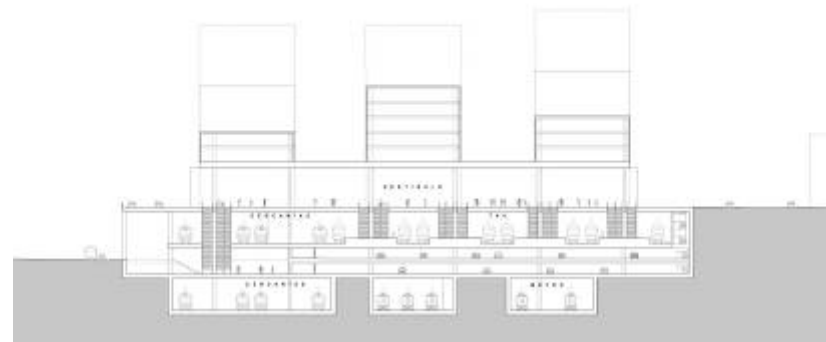
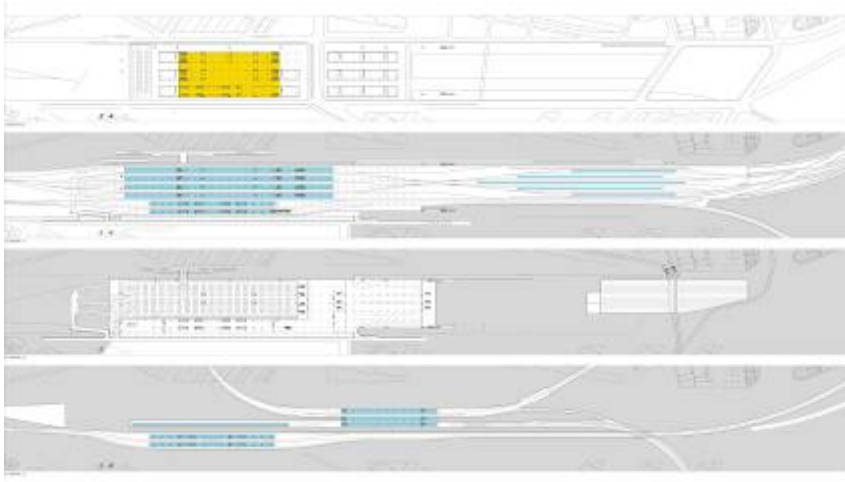




ESTACIÓ DE LA SAGRERA

PLANEJAMENT DE L'AMBIT SANT ANDREU - SAGRERA							
SECTOR	SUPERFICIE	SOSTRE TOTAL	HABITATGE	COMERCIAL PLANTA BAIXA *	OFICINES - TERCIARI	HOTELER	ADMINIS- TRATIU
	Ha	m2st.	m2st.	m2st.	m2st.	m2st.	m2st.
ESTACIÓ SAGRERA	7,9	180.000		11.500	123.500	45.000	
ENTORN SAGRERA- PAU 1	5,8	56.459	47.713	8.746	-		
ENTORN SAGRERA- PAU 2	25,3	214.951	130.764	21.474	29.216	33.497	
PRIM	21,8	294.140	264.726	29.414			
CAN PORTABELLA	2,5	33.238	29.914	3.324			
TRIANGLE FERROVIARI	7,7	90.000			80.000		10.000
RENFE TALLERS	6,8	87.291	67.760		19.531		
COLORANTES-RENFE S.A. II	10,2	90.391	81.351	9.040			
CASERNES	14,7	142.333	130.603	11.730			
TOTAL	102,6	1.188.803	752.831	95.228	252.247	78.497	10.000
		1,16					
		100%	63%	8%	21%	7%	1%
		100%	63%		37%		
*Els 19.531 m2st. del Sector RENFE-TALLERS es consideren encara com ús Comercial - Terciari fins que el Planejament els ordeni.							
		Dimensions de la present MPGM					

Diferentes soluciones técnicas y de calidad en el diseño de la Estación



REFERENT DE FINANÇAMENT I IMPACTE URBÀ: L'ESTACIÓ CENTRAL DE LA SAGRERA

VALORACIÓN Y FINANCIACIÓN PROYECTO DE SAGRERA
(MILLONES DE Euros)

	COSTE		FINANCIACIÓN					
	Parcial	Total	Ministerio	Concesión aparcamiento	Generalitat	Ayuntamiento	Aprovechamientos	Total
A) ESTACIÓN		329,8	134	50,5			145,3	329,8
1. Estructura	207,4							
2. Vestíbulo superior	27,7							
3. Vestíbulo intermedio	25,3							
4. Zona de andenes	44,9							
5. Equipo aparcamientos	24,5							
B) FERROCARRIL		89,2	89,2					89,2
6. Estacionamiento	18,8							
9. Plataforma y vía	70,4							
Tallers	S.V.							
Estación S. Andreu	S.V.							
Zona de lavado	S.V.							
C) METRO		104,9			104,9			104,9
8. Total	104,9							
E) DEPÓSITO PLUVIAL		17,9				17,9		17,9
14. Total	17,9							
F) COSTES DE CIUDAD		359,8					359,8	359,8
Galería de servicios	4,0							
Losas y muros de cobertura	164,5							
Viaro segregado	64,7							
Reposiciones	7,2							
Urbanización fuera sectores	56,1							
Sector I Colorantes	9,0							
Sector Renfe Talleres	7,2							
Sector III Defensa Renfe	1,8							
Sector Entorno Sagrera	21,3							
Sector Triangle Ferroviari	24							
TOTAL (Meuros)	901,6		223,2	50,5	104,9	17,9	505,1	901,6

MPTA 150.014 37.137 8.402 17.454 2.978 84.042

25% 6% 12% 2% 56%

(1) APROVECHAMIENTOS PARA LA ESTACIÓN

	m2	Euros/m2	Meuros	PTA/m2	MPTA
Terciario en estación	180.000	699,0	125,8	116.304	20.935
Vivienda libre Entorno Estación	22.232	876,2	19,5	145.787	3.241
Total disponible			145,3	119.545	24.176

(2) APROVECHAMIENTOS PARA COSTES DE CIUDAD

Suelo disponible enajenable (Renfe + municipal + Generalitat)

			Valor total	Aportación comprometida	Total disponible
	m2	Euros/m2	Meuros	Meuros	Meuros
Colorantes	91.501	789	72,2		72,2
Talleres Renfe	87.291	723	63,1		63,1
Defensa Renfe	46.926	831	39,0		39,0
Entorno Sagrera	226.866	685	155,4	-19,5	135,9
Prim	5.230	797	4,2		4,2
Triángulo	80.000	735	58,8	-12,0	46,8
	537.814		392,7	-31,5	361,2

60.097
MPTA
111.744
PTA/m2 st

Operació de La Sagrera:	1.100.000 m2 sostre			
Aprofitaments per finançar Sistemes i Infras.	740.046 m2 sostre			
	67% del total			
El FFCC i el Metro són a càrrec del Ministeri i de la Generalitat				
	21,5% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura			
Els Sistemes de Ciutat es financien totalment amb aprofitaments urbanístics				
	39,9% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura (Aj. BCN)			
L'aparcament és a càrrec de la Concessió				
	5,6% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura			
L'Estació es financia en un	44% per aprofitaments urbanístics			
	31,0% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura			
El Dipòsit Fluvial és a càrrec de l'Ajuntament				
	2,0% de la inversió total en Sistemes i Infraestructura			
La valoració mitjana dels aprofitaments urbanístics és de			113.876	PTA/m2 st
			684	Euros /m2 st
El producte immobiliari mitjà s'estima en	334.426	PTA/m2 st		
	2.010	Euros/m2 st		

**HOY (ANTEAYER) SE NECESITARIAN MENOS EDIFICABILIDAD
O PODRÍA SOPORTAR MÁS CARGAS URBANÍSTICAS Y VIVIENDA PROTEGIDA**

PRESSUPOST DEL PROJECTE DE L'ESTACIÓ DE LA SAGRERA- 1ª FASE. ESTRUCTURA I ACCESSOS

INVERSIÓ						FINANÇAMENT (IVA INCLÒS)		
Pressupost Execució Material	Despeses Grals i Bf. Industrial	Pressupost per Contrata	IVA	TOTAL IVA INCLÒS		A.D.I.F.	GOBIERNO DE LA NACIÓN	BARCELONA SAGRERA ALTA VELOCITAT
	19%		16%					
ME	ME	ME	ME	ME		ME	ME	ME
OBRES								
Cobriments de vies i Urbanització	75,2	14,3	89,5	14,3	103,8			103,8
Cobertura de Bac de Roda	14,3	2,7	17,0	2,7	19,7			19,7
Estació d'Autobusos	18,5	3,5	22,1	3,5	25,6			25,6
Infraestructura ferroviària	88,2	16,8	105,0	16,8	121,8	121,8		
Estructura Estació	294,3	55,9	350,2	56,0	406,2		406,2	
TOTAL OBRES	490,5	93,2	583,7	93,4	677,1	121,8	406,2	149,1
						18,0%	60,0%	22,0%
ALTRES								
Mur - pantalla estació avançat per GISA	6,2	1,2	7,4	1,2	8,6	8,6		
Despeses de gestió del projecte (9% total obres)	44,1	8,4	52,5	8,4	60,9	37,7	9,8	13,4
TOTAL ALTRES	50,4	9,6	59,9	9,6	69,5	46,3	9,8	13,4
						67%	14%	19%
TOTAL 1ª FASE ESTACIÓ	540,9	102,8	643,7	103,0	746,6	168,1	416,0	162,5
						23%	56%	22%
APORTACIÓ PER MITJÀ DE L'ADIF						584,1		
APORTACIÓ PER MITJÀ DE BSAV						162,5		

FONT: ACORDS DEL MES DE JULIOL 2009

ESTACIÓ DE LA SAGRERA (1ª i 2ª fase)			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ESTACIÓ-Programa 1ª Fase (Estructura i Accessos)													
ESTACIÓ- Construcció dels Aparcaments (3.096 places)													
Urbanització P.A.U.-Estació i "Fora P.A.U." (Ronda i Parc de Sant Martí)													
Construcció (Hotels, Comercial PB i Oficines)													
Venda (Hotels, Comercial PB i Oficines)													
ESTACIÓ- Programa 2ª fase													
Concessió de l'Aparcament (3.096 places)													
Concessió de les Botigues de l'Estació													





TEIXT RESIDENCIAL

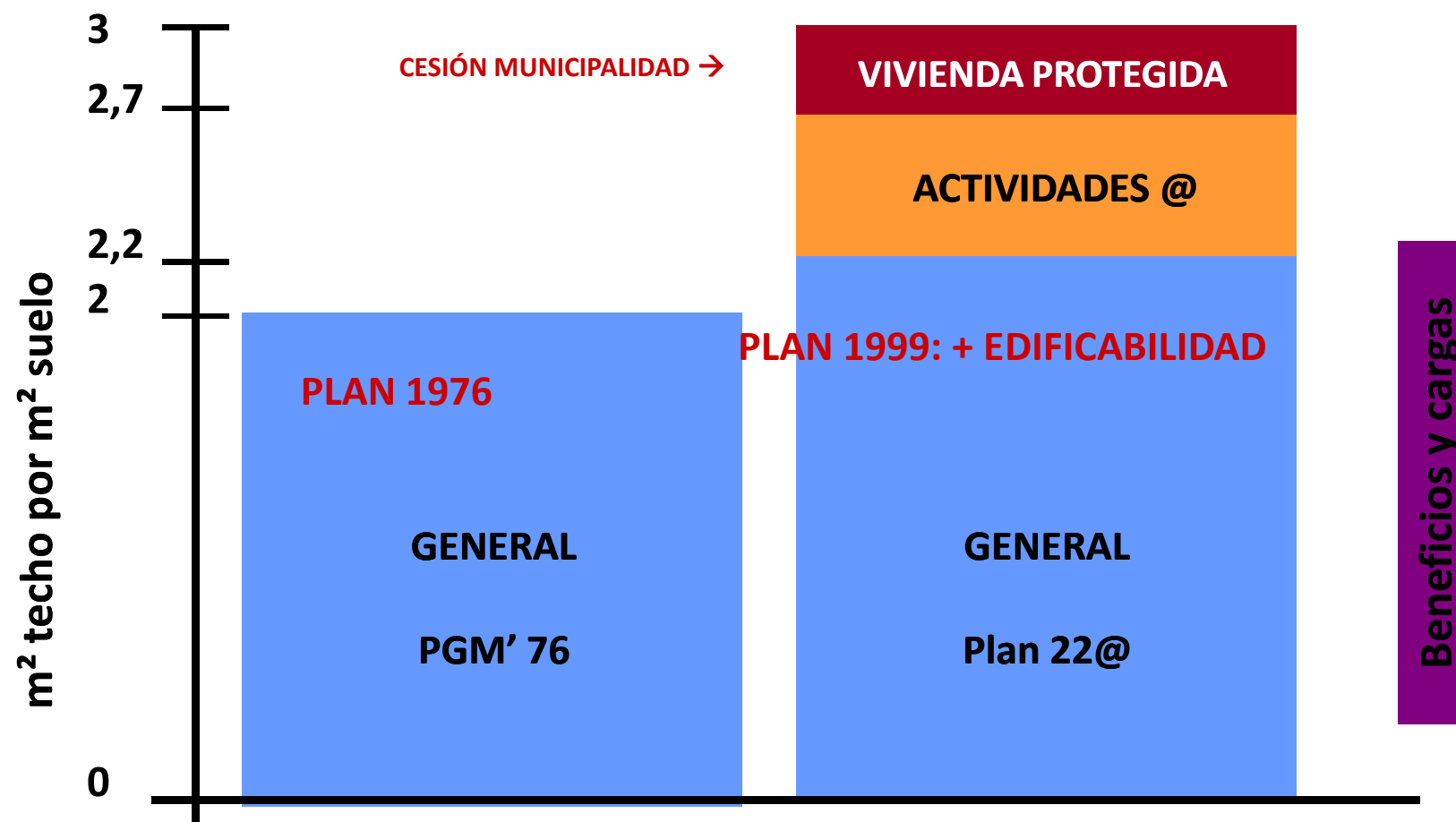
TEIXT INDUSTRIAL

= “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

- Con 2 m2/m2 no se pagaban las indemnizaciones de la actividad existente
- Con 2,7 m2/m2 (0,2 por urbanización y 0,5 por actividades @) se pagan las indemnizaciones + 0,03 m2/m2 de cesión (+10%) para vivienda protegida
- 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



LA CIUDAD “INACABADA”:
Situación en diciembre 1998

FORUM 2004 IN THE BARCELONA NEW PROJECTS



**DESPUÉS DE LOS JJOO1992: “TERMINACIÓN” DE LA CIUDAD
DOS AYUNTAMIENTOS EN LA GESTIÓN:
BARCELONA (1,5 m hab.) – SANT ADRIÀ (35.000 habitantes)**



WHY?

PLANNING PRINCIPLES OF THE FORUM URBAN DEVELOPMENT OPERATION

- ✓ CRITICAL MASS OF PUBLIC INVESTMENT TO INDUCE AUTONOMOUS PRIVATE INVESTMENT
- ✓ TO GENERATE ECONOMIC ACTIVITY SUSTAINING FUTURE DEVELOPMENT
- ✓ TO INCORPORATE SUSTAINABLE URBAN CRITERIA FOR THE EXISTING INFRASTRUCTURE AND FOR THE ACTUAL RESIDENTS OF THE MARGINAL NEIGHBOURHOOD OF LA MINA

INVERSIÓN TOTAL

INVERSIÓ TOTAL				
Milions €				
Origen	Etapla 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

POST FÓRUM: 39%

✓ CIFRAS COMPARATIVAS

✓ 2% OF THE REGIONAL GDP

✓ 45% OF THE 1986- 1992 OLYMPIC GAMES INVESTMENTS

TIPOS DE INVERSIÓN

DISTRIBUCIÓ DE LA INVERSIÓ EXECUTADA EN ETAPA FÒRUM				
	Milions €			
FINALITAT	Públics	Privats i Concessions	Total	(%)
Sostenibilitat	326,1	456,2	782,3	39,6%
Millora de l'accessibilitat	272,6	29,6	302,2	15,3%
Recuperació del litoral per a ús públic	188,7	2,6	191,3	9,7%
Nova activitat: econòmica, residencial i d'equipaments	368,4	330,8	699,2	35,4%
TOTAL INVERSIÓ EN ETAPA FÓRUM	1.155,8	819,2	1.975,0	100,0%
TOTAL INVERSIÓ EXECUTADA EN ETAPA FÒRUM (%)	58,5%	41,5%		

INVESTMENTS IN “SUSTAINABILITY” (INFRASTRUCTURE) : 40%

INVESTMENT IN NEW ECONOMIC ACTIVITY AND HOUSING: 35%

56% OF THE PRIVATE INVESTMENT ARE RELATED WITH SUSTAINABILITY

QUIÉN- CÓMO: “PARTNERSHIP”

INVERSIÓ TOTAL				
Milions €				
Origen	Etapla 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 PRIVADA: 58%

INVERSIÓN PÚBLICA: 42%

INVERSIÓN PÚBLICA

INVERSIÓ PÚBLICA				
Origen	Milions €			
	Inversió Directa	Fons Europeus	Total	% executat en etapa Fòrum
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%

- BARCELONA MUNICIPALITY: FINANCIAL “ENGINE” OF THE OPERATION
- 25% OF THE TOTAL INVESTMENT
- 59% OF THE PUBLIC INVESTMENT

• CUÁNDO???? = PRIORIDADES

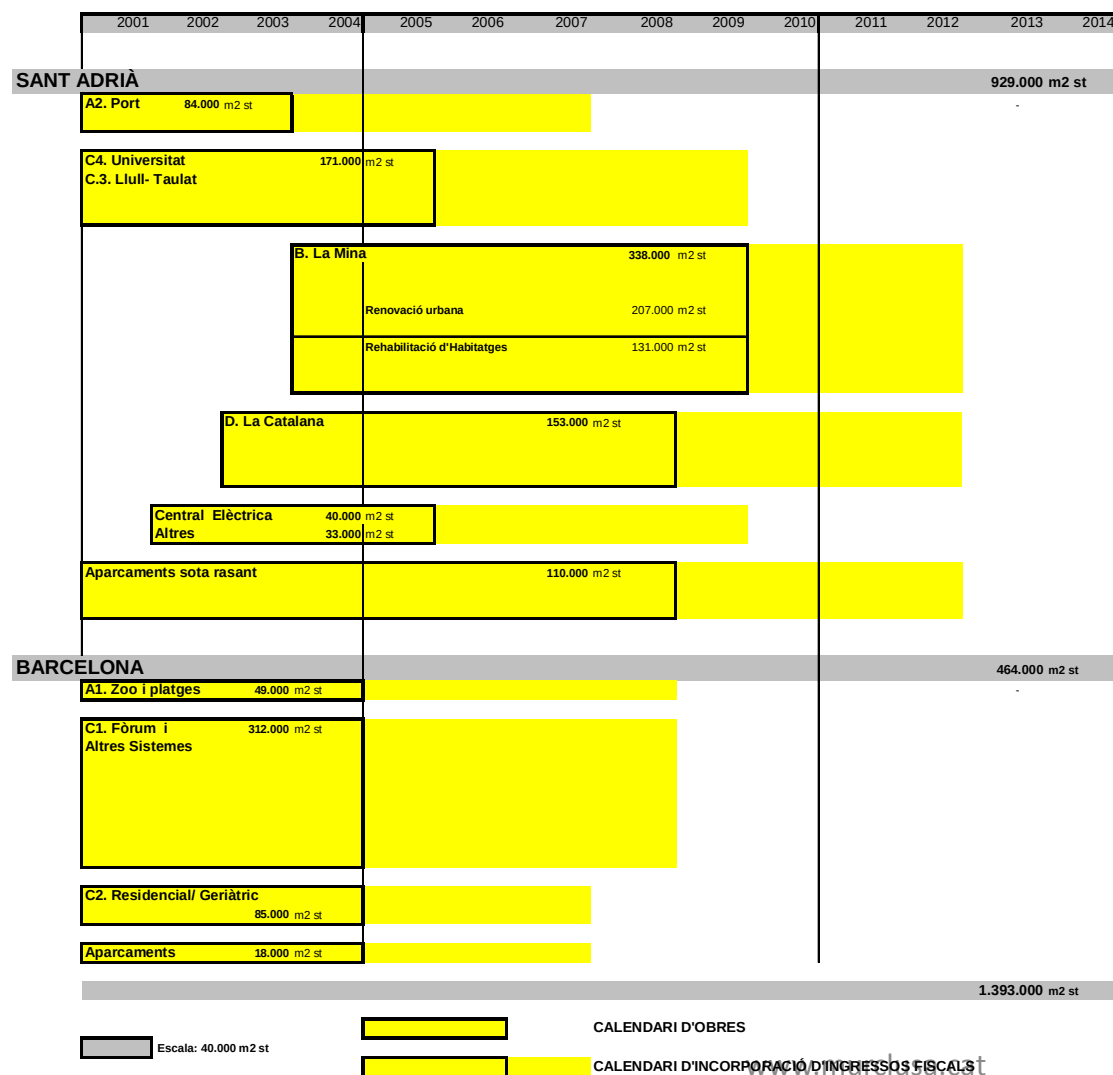
- SCARCE RESOURCES FORCE PRIORITY DECISIONS ON TIME
- THE G.D.P. INCREASE ALLOWS TO ADVANCE FUTURE PROJECTS
- INFRASTRUCTURE PROJECTS NEED 5-10 YEAR PERIOD TO BE IMPLEMENTED

CALENDARIO: 2001- 2010

DIFERENTE CALENDARIO EN DOS MUNICIPIOS: DIFERENTES IMPACTOS FISCALES:

1.390.000 m2 c.

CALENDARIS D'OBRA I CALENDARIS FISCALS EN M2 DE SOSTRE



SANT ADRIÀ
60% DESPUÉS 2004

BARCELONA:
95% HASTA 2004

INVERSIÓN DESPUÉS DEL 2004: 39% (LA MINA, LA CATALANA)

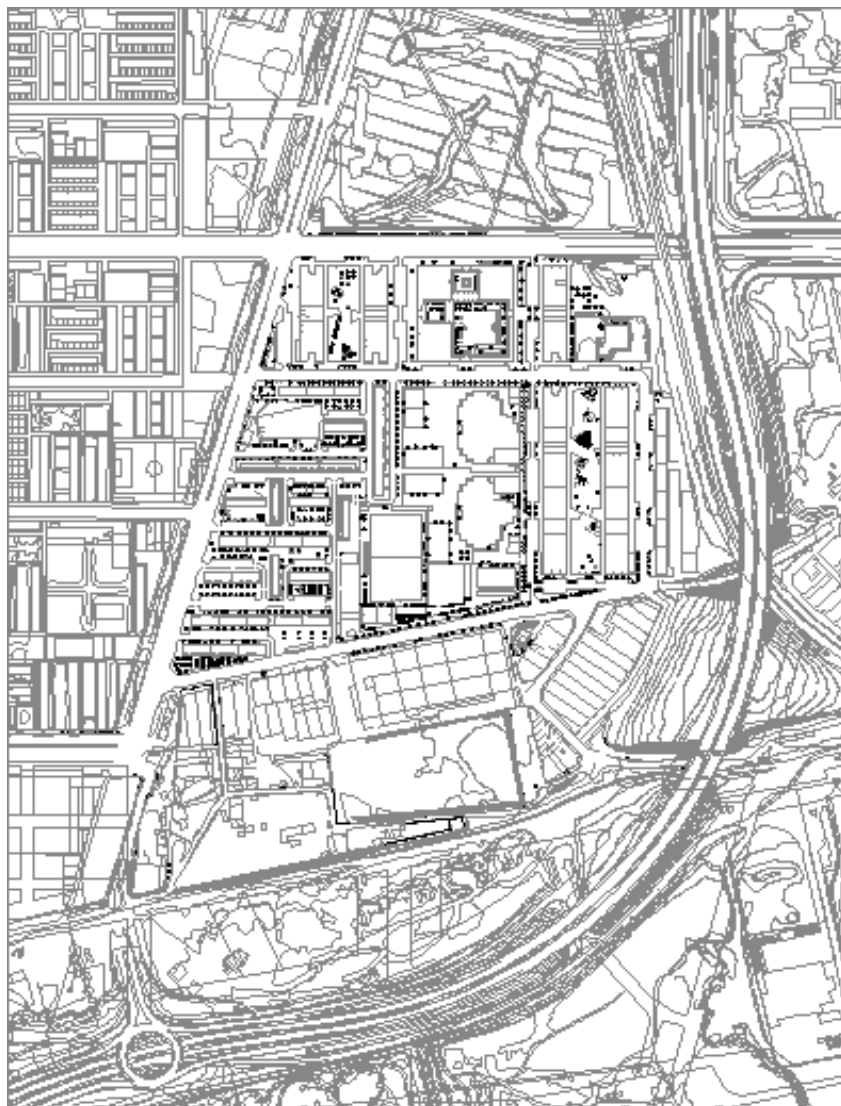
INVERSIÓ TOTAL				
Milions €				
Origen	Etapla Fòrum	Post-Fòrum	Total	(%)
Inversió Pública	1.155,8	228,0	1.383,8	42,4%
Inversió Privada	819,2	1.057,0	1.876,2	57,6%
TOTAL INVERSIÓ	1.975,0	1.285,0	3.260,0	100,0%

There is a “back yard” in the Forum operation, in positive terms

- Less than 500 m from here.....
- One of the poorest neighbourhoods of the Barcelona Metropolitan Area of near 3000 old local council dwellings (“La Mina”),
- Built up in the late fifties, is being rehabilitated in a ten year programme.
- A renewal operation in the nearby obsolete industrial estate, with a private share of 48% of the land ownership, will produce not only the social integration of the area in the city but also the economic integration in the real estate market.
- The Forum operation has produced an **increase in the real estate value** of the dwellings, as it is clearly perceived by the residents.

LA MINA :

10.000 RESIDENTS – 48 % UNEMPLOYED



DADES GENERALS

POBLACIÓ	10.0000 hab.
----------	--------------

TAXA D'ATUR : 48%	P. activa 4150 P. ocup. 2200 P. en atur 2020
-------------------	--

Núm. Habitatges actuals	2727
-------------------------	------

Nivell d'instrucció	17,50% no saben llegir ni escriure 27,30% Primària incompleta 32,90% Primària o EGB 1r. Cicle 4,80% FP1 1,90% FP2 0,50% Grau mig 0,22% Grau superior
---------------------	--

1097 habitatges nous	400 règim especial	Públics
	330 règim lliure	
	367 règim lliure	Privats

NEW PLAN 2003- 2010:

An important social component of the Forum Project:

40 % of low cost new housing

New activity and new housing pay urban infrastructure



Sup. ÀMBIT LA MINA : 212127 m2

LA MINA - UA1

Superfície (m2)		140.460
Activitat potencial (m2/st)		57.000
Núm. Habitatges	lliure	697
	protegit	400



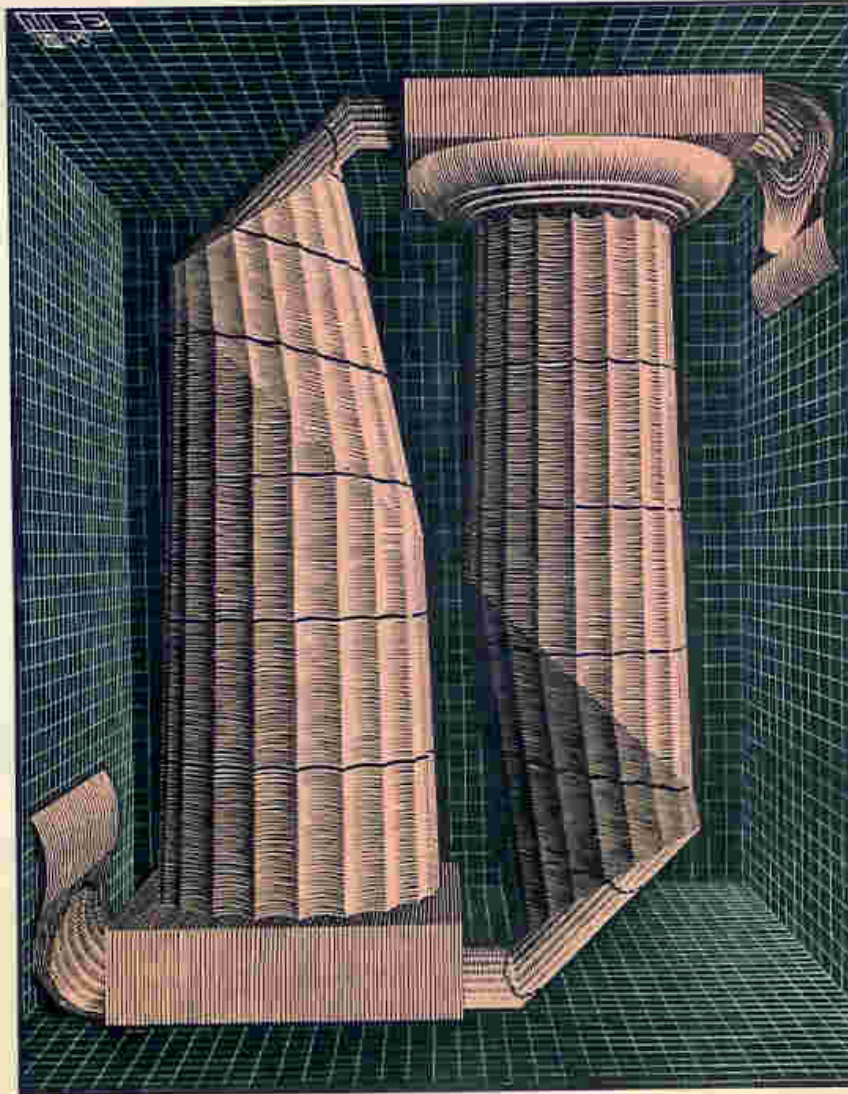
**LA CONSTRUCCIÓN
DE LA CIUDAD PUEDE
SER...**

....COMO EL FÚTBOL:

**“PASIÓN, ORGULLO
Y...NEGOCIO”**

**...EN BENEFICIO
COLECTIVO**

Social Justice and the City David Harvey



¿UNA VISIÓN ALTERNATIVA?

DAVID HARVEY 1972:

SOCIAL JUSTICE AND THE CITY

**VIVIENDA PROTEGIDA
PARA LOS GRUPOS
EXCLUIDOS EN EL
MERCADO INMOBILIARIO:**

GESTIÓN DE PLUSVALÍAS