

MASTER EN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, MEDIOAMBIENTAL Y URBANA

DIMENSIONES ECONÓMICAS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL MEDIO AMBIENTE

B.IV.4- ASPECTOS ECONÓMICOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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 -UK 1974)

Valencia, marzo 2010



www.murclusa.cat

DIMENSIONES ECONÓMICAS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL MEDIO AMBIENTE

- **PROGRAMA:**
 - **1. FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES TERRITORIALES**
 - **2-3. CONCEPTOS PRESUPUESTARIOS LIGADOS A LA FINANCIACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y AL MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD CONSTRUIDA. CAPACIDAD DE INVERSIÓN MUNICIPAL. BALANCE FISCAL**
 - **4-5. PRÁCTICA: CÁLCULO DISPONIBILIDAD DE RECURSOS MUNICIPALES PARA INVERSIÓN URBANÍSTICA**
 - **6.7 EVALUACIÓN DE COSTES DEL PLAN. ELEMENTOS DE CUANTIFICACIÓN. MÓDULOS DE VALORACIÓN. CUOTAS DE SOSTENIBILIDAD Y PROGRAMAS PARA LA SOSTENIBILIDAD Y CALIDAD DE VIDA**
 - **8. INVERSIÓN PÚBLICA E INVERSIÓN PRIVADA. MERCADO INMOBILIARIO. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS**
 - **9-10. PRÁCTICA: CONTRASTE RECURSOS - NECESIDADES**

DIMENSIONES ECONÓMICAS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL MEDIO AMBIENTE

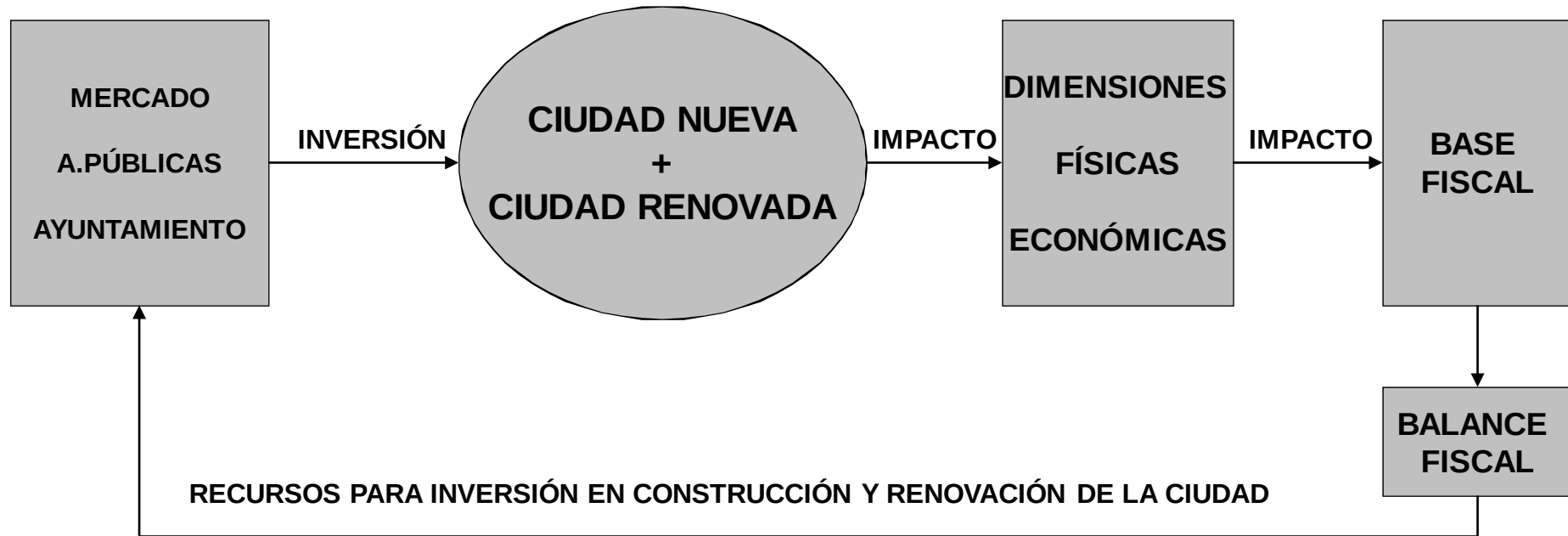
***B.IV.4-1 FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES
TERRITORIALES: FINANCIACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA.
COMPETENCIAS PÚBLICAS Y CAPACIDAD DE INVERSIÓN***



ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD

CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD

MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD CONSTRUIDA



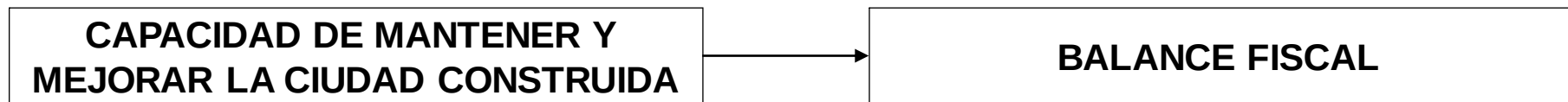
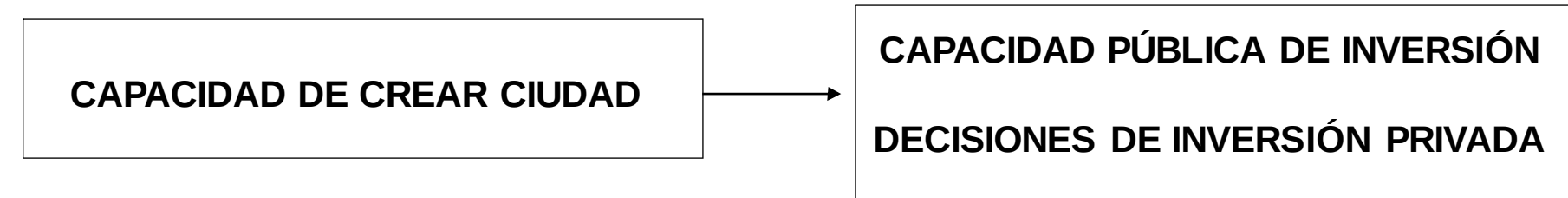
GENERACIÓN DE NUEVAS DEMANDAS Y DE NUEVOS RECURSOS

CIUDAD “PÚBLICA”= INFRAESTRUCTURAS + SUELO PÚBLICO

CIUDAD “PRIVADA”= SUPERFICIE EDIFICABLE

LA CIUDAD “PRIVADA” DEBE FINANCIAR UNA CIUDAD PÚBLICA “DE CALIDAD”

ANÁLISIS ECONÓMICO LIGADO AL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD

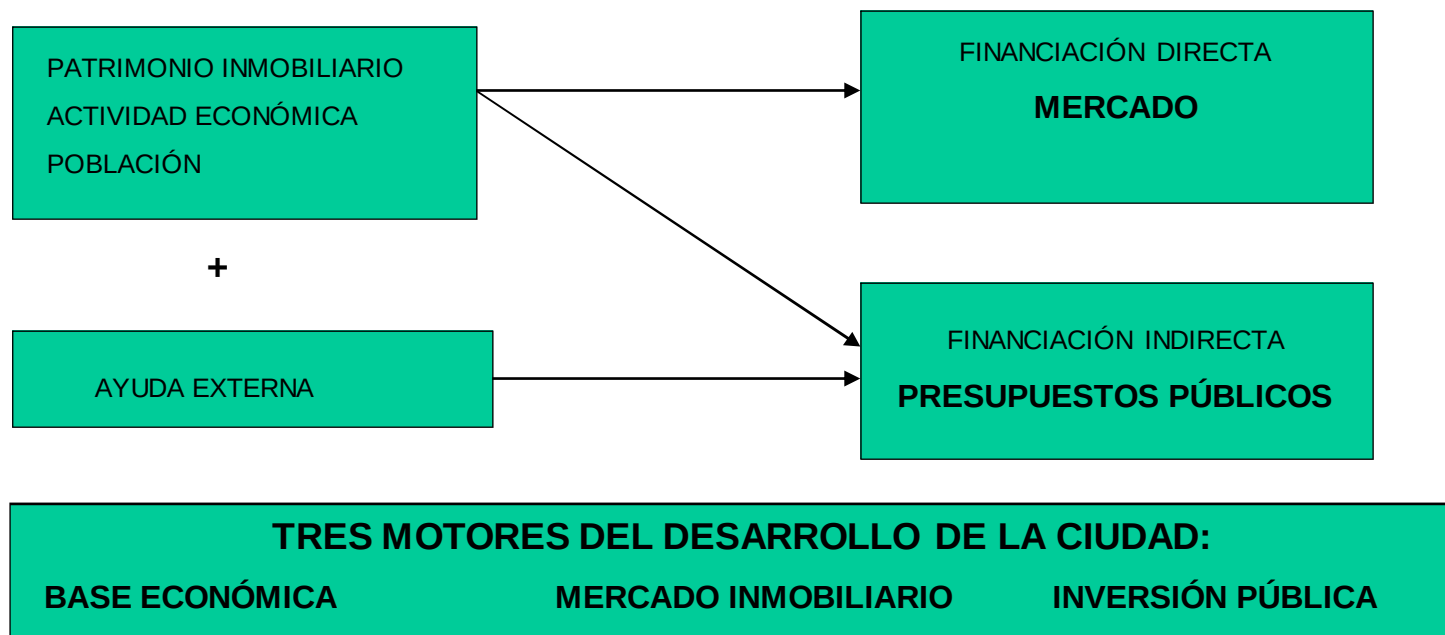


CONTRASTE CON:



FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD: ALGUNAS IDEAS BÁSICAS

Tanto el crecimiento de la ciudad como el mantenimiento de la ciudad construida, son financiados por los tres elementos básicos que la integran: PATRIMONIO INMOBILIARIO ; ACTIVIDAD ECONÓMICA y POBLACIÓN y puede recibir también ayuda externa



EN LA MEDIDA QUE EL MERCADO PUEDA ASUMIR “MÀS FINANCIACIÓN DE SISTEMAS URBANOS” EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS RESULTARÁ MÁS EFICIENTE

MOTOR 1

LA BASE ECONÓMICA

**ARGUMENTACIÓN DE LA DIMENSIÓN DE LAS PROPUESTAS
DESDE LA DEMANDA:**

- **Número de viviendas**
- **Techo de actividad**
- **Equipamientos, servicios y dotaciones**
- **Infraestructuras**

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)

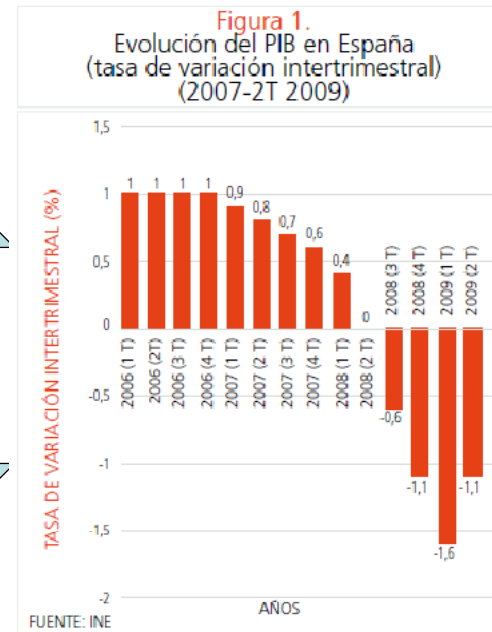
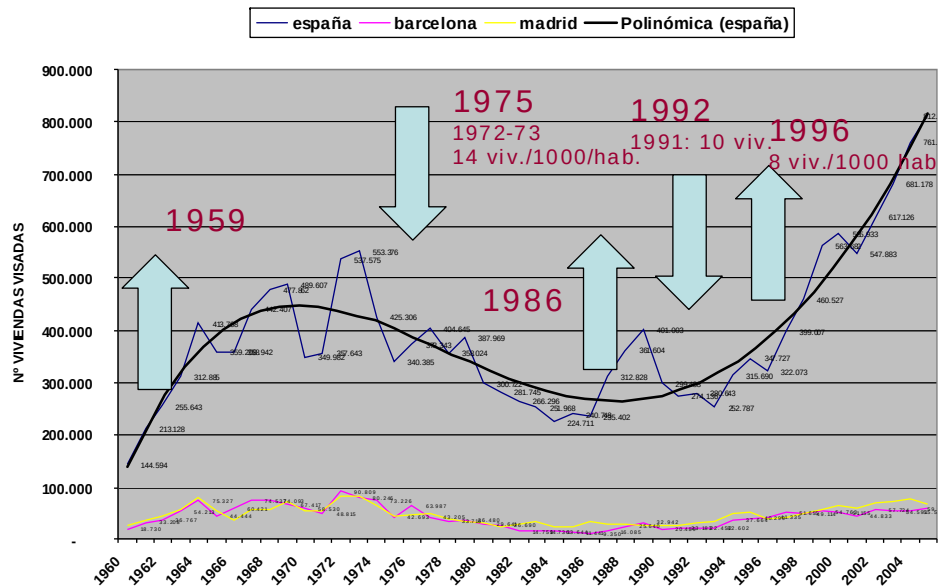
2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año

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



Universidad de Barcelona.
Informe de coyuntura
inmobiliaria 2010

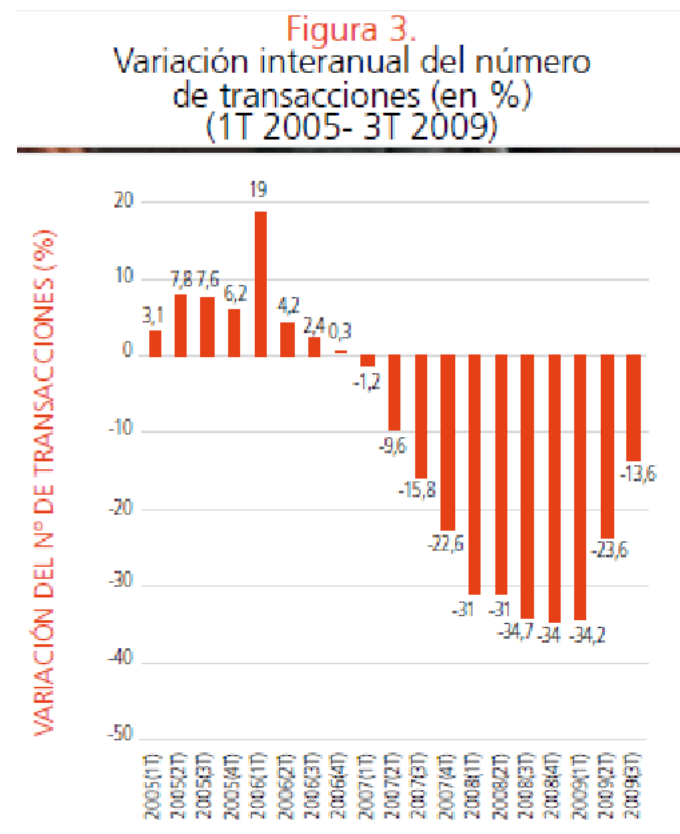
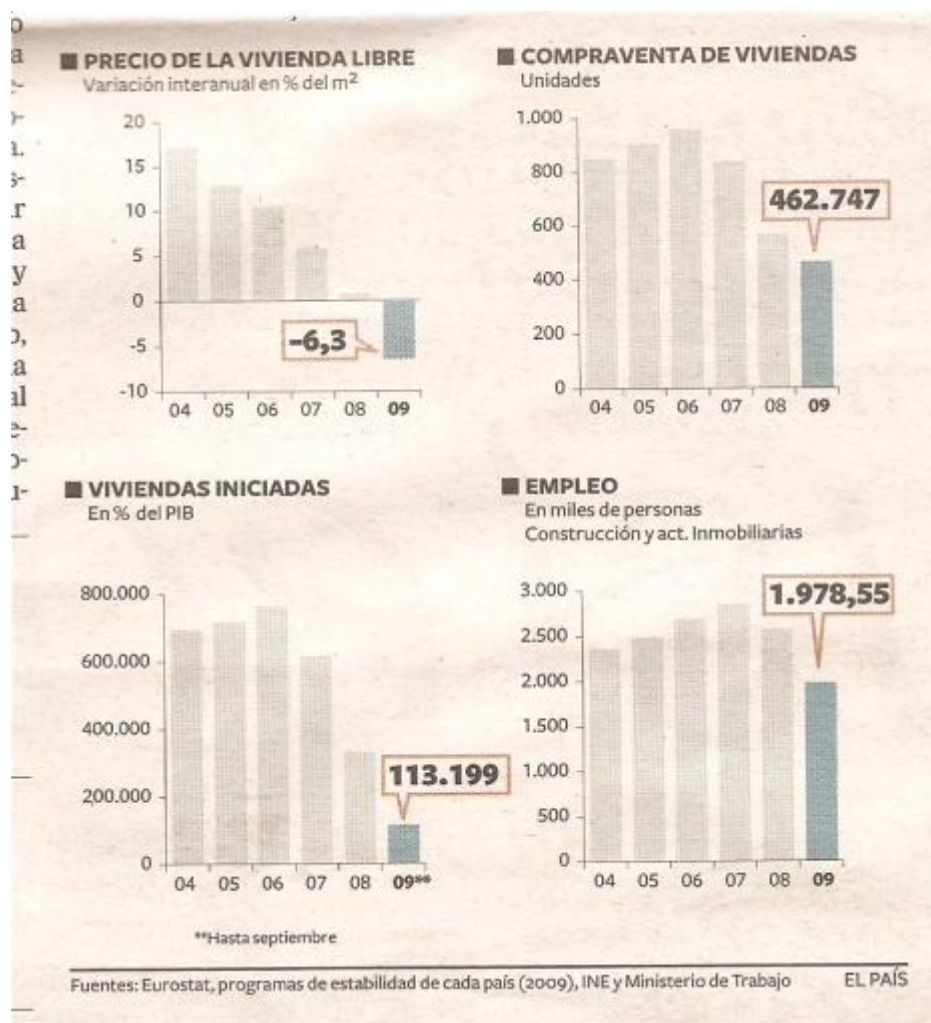
Consejo Superior de Colegios de Arquitectos



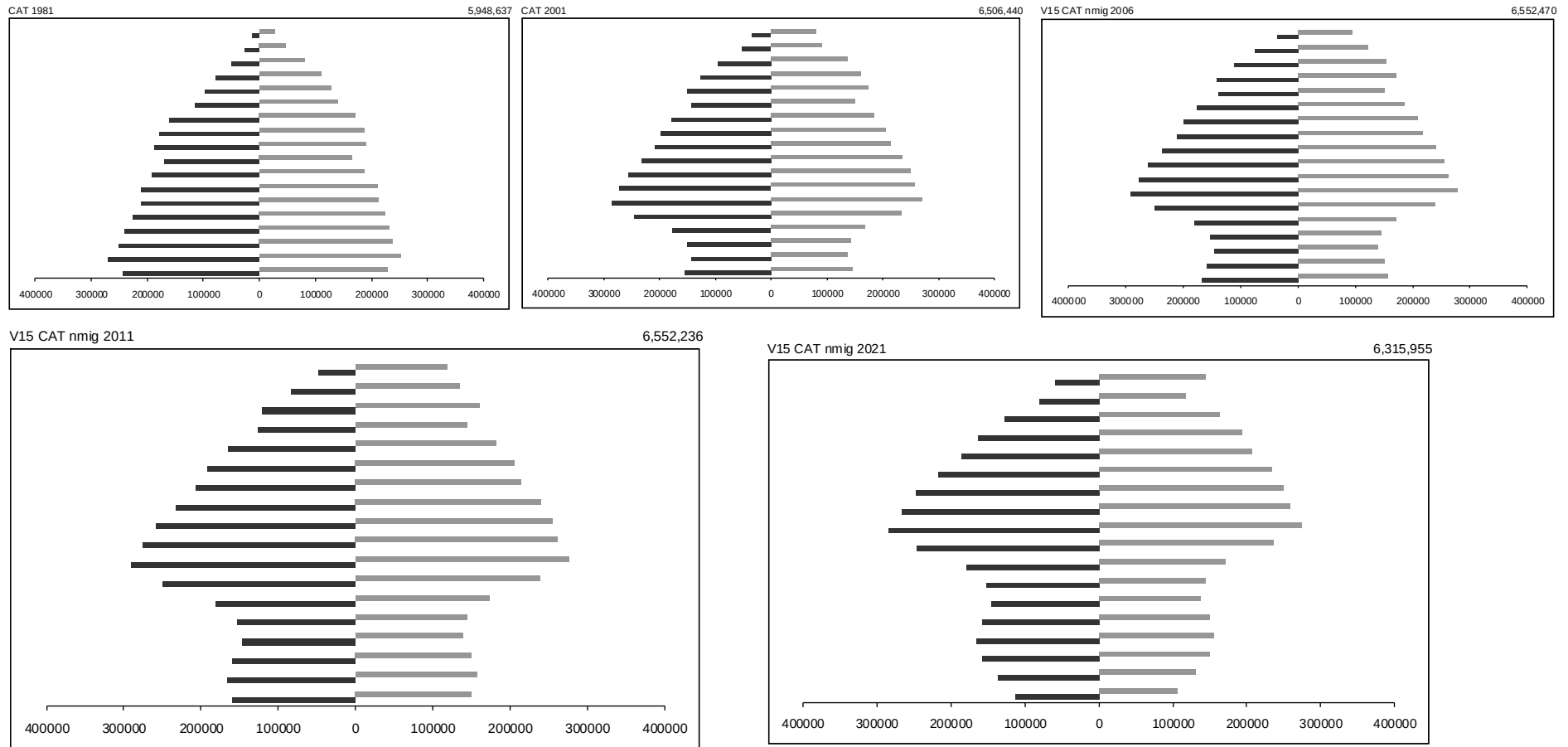
2007: CAMBIO DE CICLO

“ANUNCIADO” DESDE 2004

PRECIO DE LA VIVIENDA, ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y EMPLEO 2004-2009



EL CRECIMIENTO DE LA BASE ECONÓMICA Y DE LA RENTA EN EL FUTURO DEPENDEN DE LA INMIGRACIÓN



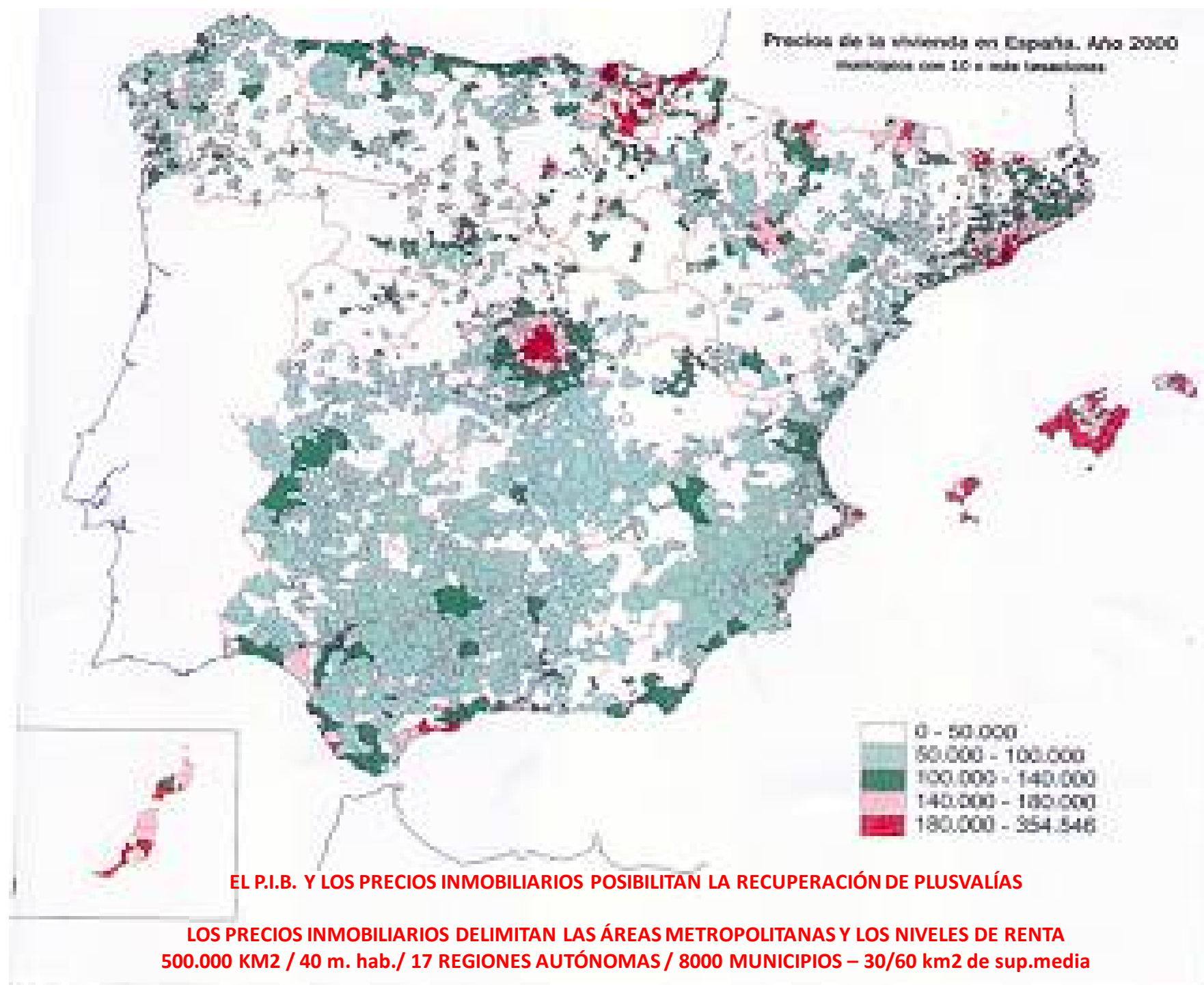
**EN LOS AÑOS DE CRECIMIENTO ANTES DE LA CRISIS ACTUAL
1 EMPLEO ~ 1 INMIGRANTE ~ 0,8 VIVIENDAS**

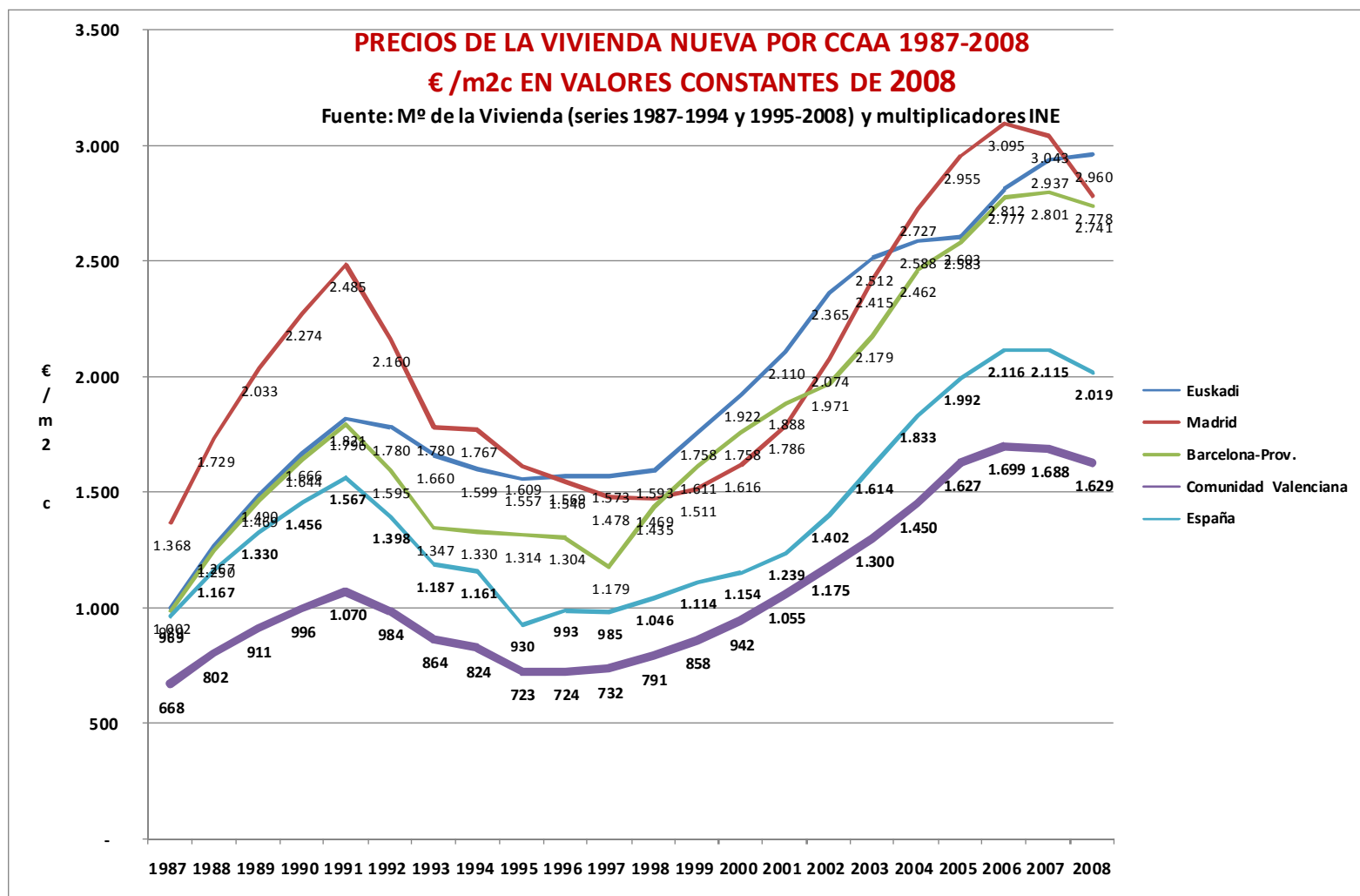
MOTOR 2

EL MERCADO INMOBILIARIO

**LOS PRECIOS INMOBILIARIOS SON INDICADORES DE DIFERENTES REALIDADES
ECONÓMICAS**

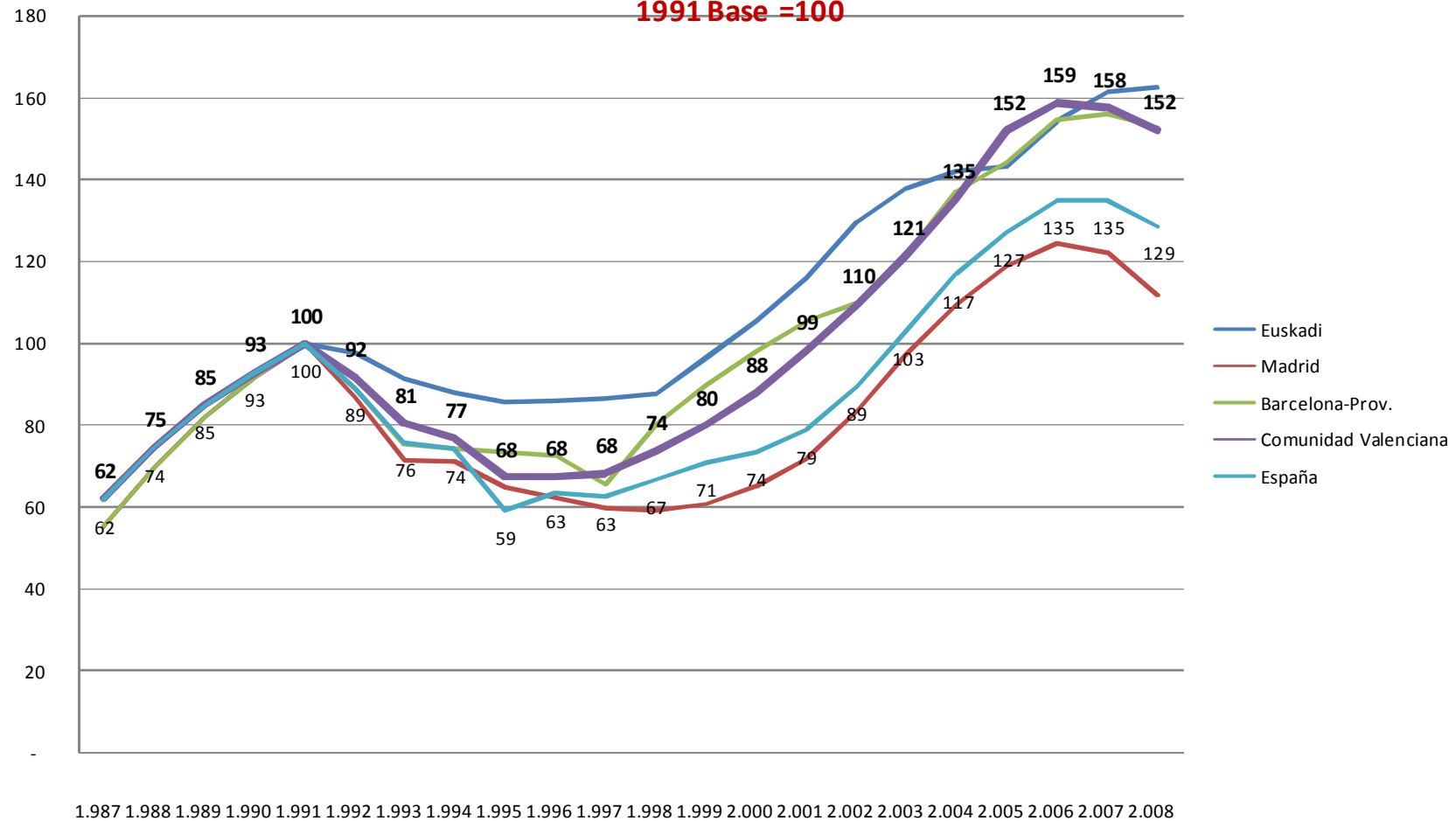
**LOS PRECIOS INMOBILIARIOS GENERAN “PLUSVALÍAS” QUE EN PARTE DEBEN
“RECUPERARSE” PARA LA CIUDAD EN FORMA DE INFRAESTRUCTURAS DE
CIUDAD, DE VIVIENDA PÚBLICA Y DE EQUIPAMIENTOS**





**Valencia por debajo de la media y de Euskadi, Madrid y Barcelona-Provincia
 Durante todo el periodo**

**PRECIOS INMOBILIARIOS 1987-2008 POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN VALORES
CONSTANTES
1991 Base =100**



VARIACIONES DE PRECIOS MÁS ACUSADAS EN LA CIUDAD DE VALENCIA QUE EN LA PROVINCIA Y EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

PRECIOS VIVIENDA MENOS DE 2 AÑOS (4º TRIMESTRE DE CADA AÑO)

Valores corrientes

	2005	2006	2007	2008	2009
Valencia	2.335	2.562	3.288	2.737	2.310
		10%	28%	-17%	-16%
Prov. Valencia	1.523	1.737	1.836	1.808	1.667
		14%	6%	-2%	-8%
Comunidad Valenciana	1.711	1.855	1.937	1.883	1.732
		8%	4%	-3%	-8%

**DISMINUCIÓN PRECIOS 2007-2009
(valores reales)**

COMUNIDAD VALENCIANA: 12,5%

**Por debajo del 19% del ciclo anterior
(1991-1993) debido a la baja
inflación**

PRECIOS VIVIENDA MENOS DE 2 AÑOS (4º TRIMESTRE DE CADA AÑO)

Valores constantes 2010

	2005	2006	2007	2008	2009
Valencia	2.554	2.731	3.361	2.758	2.310
		7%	23%	-18%	-16%
Prov. Valencia	1.667	1.851	1.876	1.822	1.667
		11%	1%	-3%	-9%
Comunidad Valenciana	1.871	1.977	1.979	1.898	1.732
		6%	0%	-4%	-9%

CIUDAD DE VALENCIA: 31,3%

PRECIOS VIVENDA NUEVA

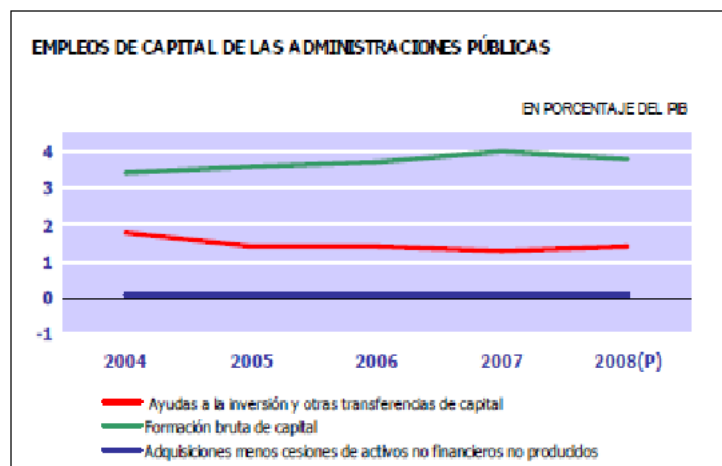
(valores constantes de 2009)



MOTOR 3

LA INVERSIÓN PÚBLICA

(Ayuntamiento, Diputación,
Comunidad Autónoma,
Estado, fondos UE)



Fuente: I.G.A.E.: "Avance de la actuación económica y financiera de las administraciones públicas 2008"

**LA INVERSIÓN PÚBLICA EN 2008
REPRESENTA EL 3,8% DEL PIB**

**Reducción del peso de las
Corporaciones Locales en
el conjunto de la inversión
pública**

INVERSIÓN NO FINANCIERA DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

	2006 M€	2007 M€	2008 M€	2008/2007 %
Administración Central	9.843	11.640	12.403	7%
	27%	29%	30%	
Comunidades Autónomas	14.468	15.597	17.258	11%
	40%	39%	41%	
Corporaciones locales	11.853	12.683	11.568	-9%
	33%	31%	28%	
Otros (Seg. Social)	427	442	413	-7%
	1%	1%	1%	
TOTAL	36.165	40.362	41.642	3%
	100%	100%	100%	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del I.G.A.E.: "Avance de la actuación económica y financiera de las administraciones públicas" de 2008 y 2007

**¿QUÉ PASA CON LA CRISIS
ECONÓMICA?**

- 1º Inversión pública**
- 2º Incremento de deuda**
- 3º Contención del gasto e incremento presión fiscal**

FINANCIACIÓN Y PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

EL PLAN:

IMAGEN-OBJETIVO DEL SISTEMA URBANO – METROPOLITANO

DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

ESTUDIO ECONÓMICO:

**ARGUMENTACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LAS PROPUESTAS Y DE LA
SECUENCIA DE ACTUACIÓN PARA CADA AGENTE FINANCIERO**

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (art. 15.4 Ley 8/2007):

**EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN LAS
HACIENDAS LOCALES: FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y BALANCE
FISCAL**

**JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y ADECUACIÓN DE LOS SUELOS PARA
USOS PRODUCTIVOS**

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

- **“CONTABILIDAD” DEL PLAN:**

- QUÉ
- CUANTO
- QUIÉN
- COMO
- CUANDO

- **“AUDITORIA ECONÓMICA” DEL PLAN:**

- VIABLE
- POSIBLE
- REALIZABLE
- GESTIONABLE

- **ESTRATEGIA Y PRIORIDADES**

- MERCADO INMOBILIARIO: ENCAJE OFERTA-DEMANDA
- INVERSIONES PÚBLICAS CONCERTADAS
- GESTIÓN URBANÍSTICA Y ECONÓMICA DEL MUNICIPIO

¿QUE? POR QUE?

LA CIUDAD QUE QUEREMOS
LA DEMANDA QUE SATISFACEMOS
LAS NECESIDADES QUE CUBRIMOS

El ejemplo de Vigo:

2.400 Ha (154 Ha suelo urbanizable / 14% del
término municipal)

116.000 nuevas viviendas, 53% protegidas

81.600 nuevos empleos

“SISTEMAS” Y “ZONAS” DEL PLAN

SISTEMAS:

**USOS PÚBLICOS. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES DE
SISTEMAS GENERALES Y DE SISTEMAS LOCALES**

**ALGUNOS SISTEMAS PUEDEN TENER APROVECHAMIENTOS
INMOBILIARIOS Y OTROS INGRESOS**

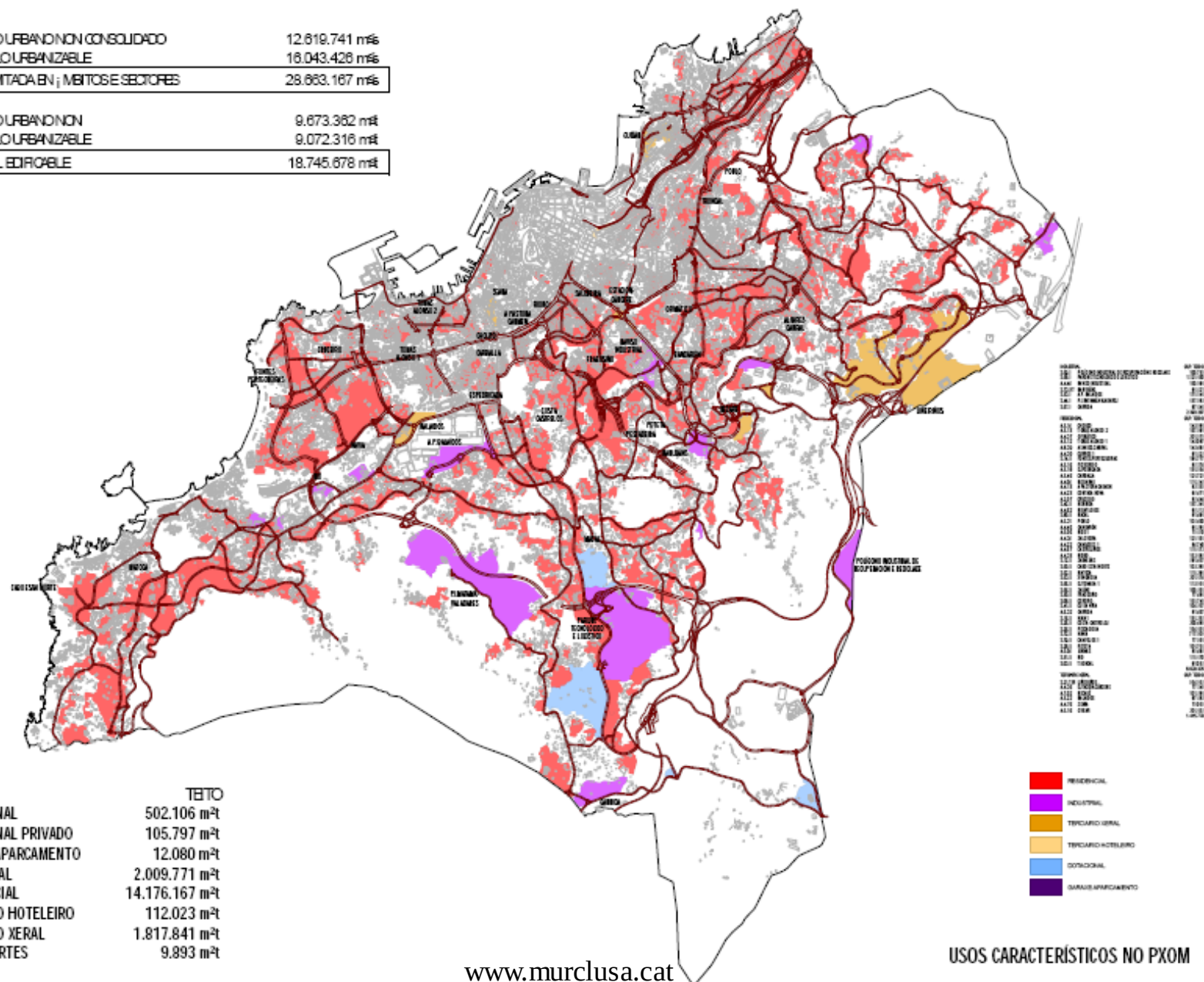
ZONAS:

**USOS PRIVADOS CON FUNCIONAMIENTO EN EL MERCADO
INMOBILIARIO**

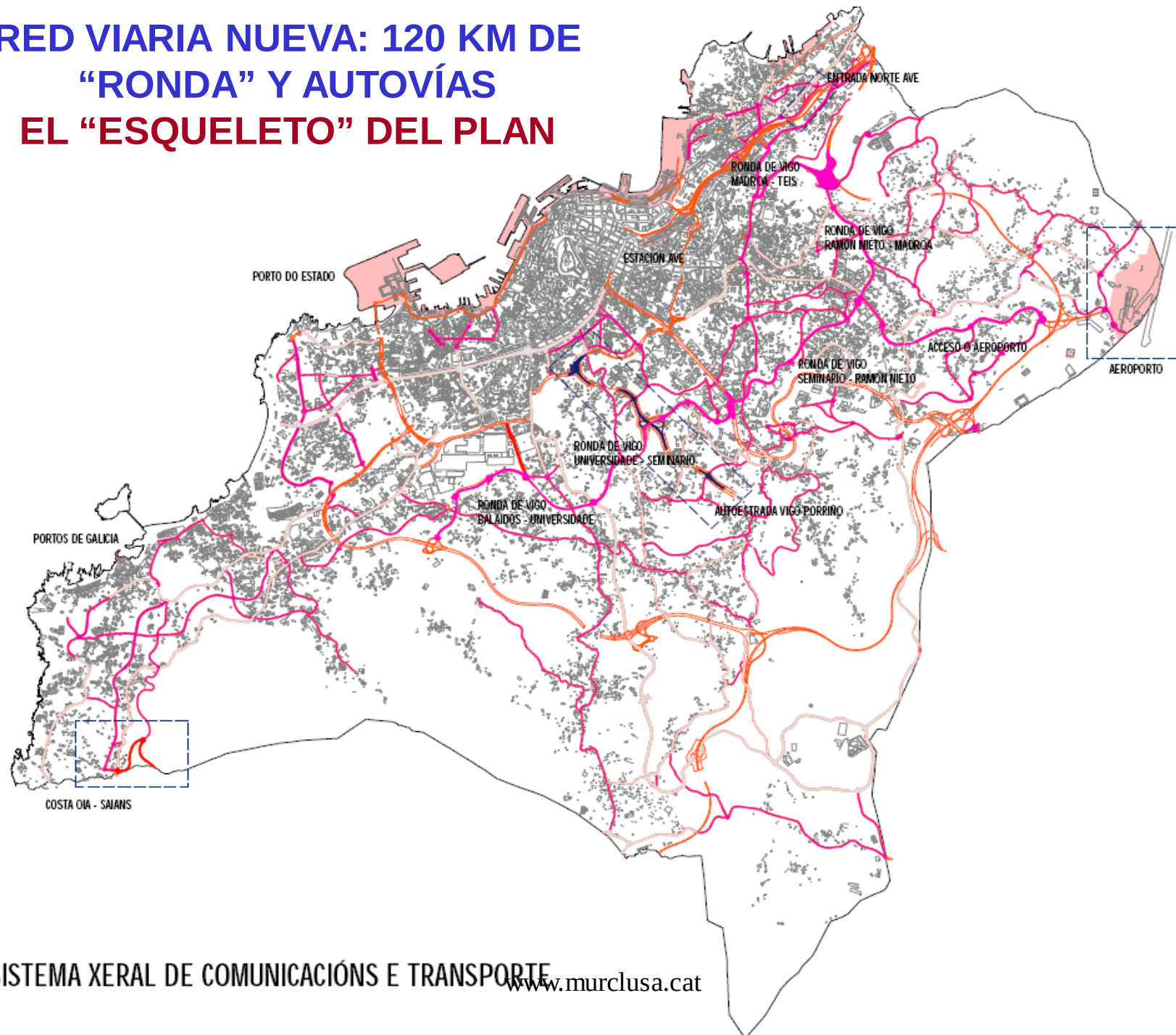
ALGUNAS ZONAS PUEDEN SER DE INICIATIVA PÚBLICA

¡ MBITOS DE SOLO URBANO NO CONSOLIDADO	12.619.741 m²
SECTORES DE SOLO URBANIZABLE	16.043.428 m²
SUPERFICIE LIMITADA EN ¡ MBITOS E SECTORES	28.663.167 m²

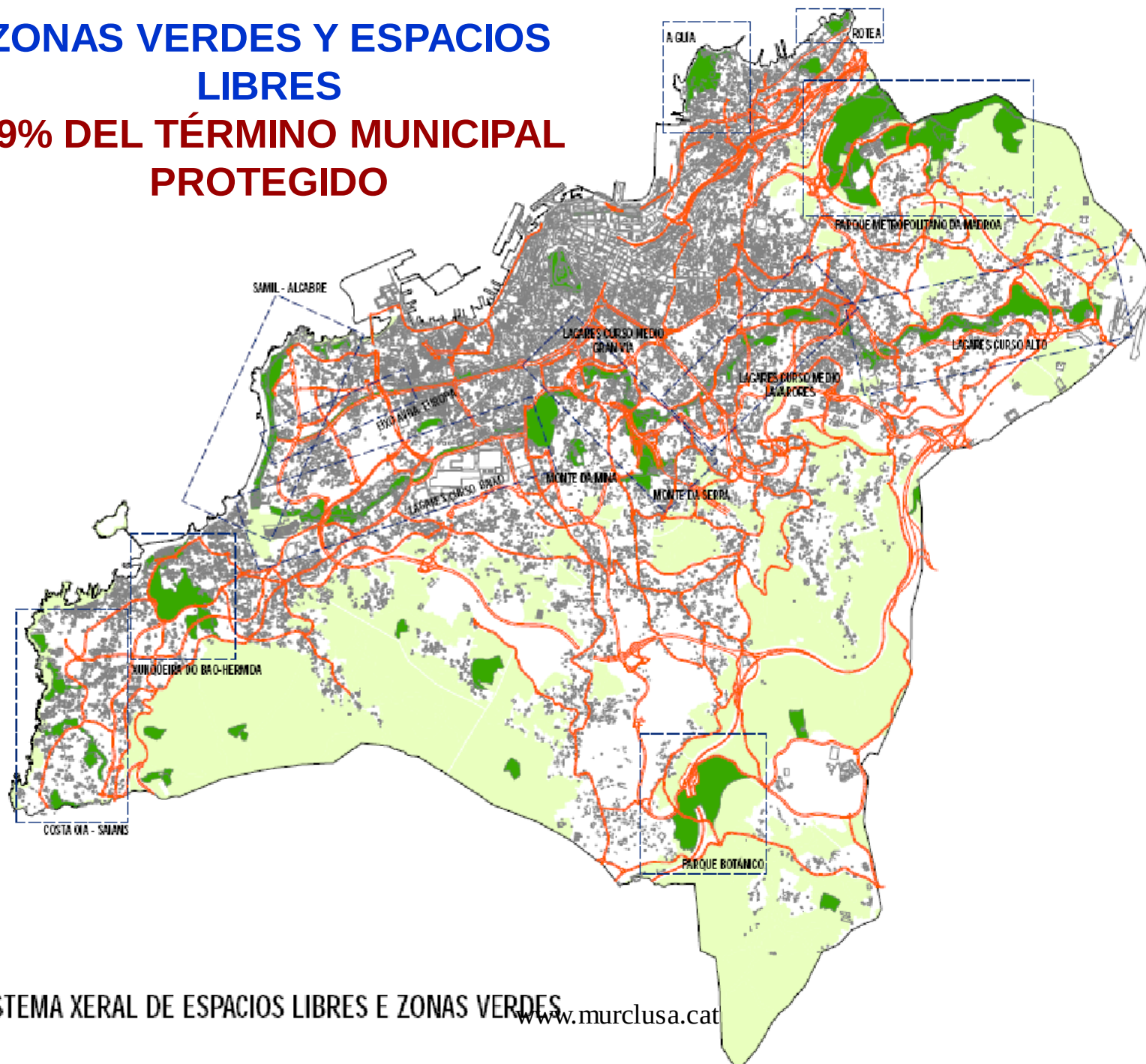
¡ MBITOS DE SOLO URBANO NO	9.673.362 m²
SECTORES DE SOLO URBANIZABLE	9.072.316 m²
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	18.745.678 m²



RED VIARIA NUEVA: 120 KM DE “RONDA” Y AUTOVÍAS EL “ESQUELETO” DEL PLAN



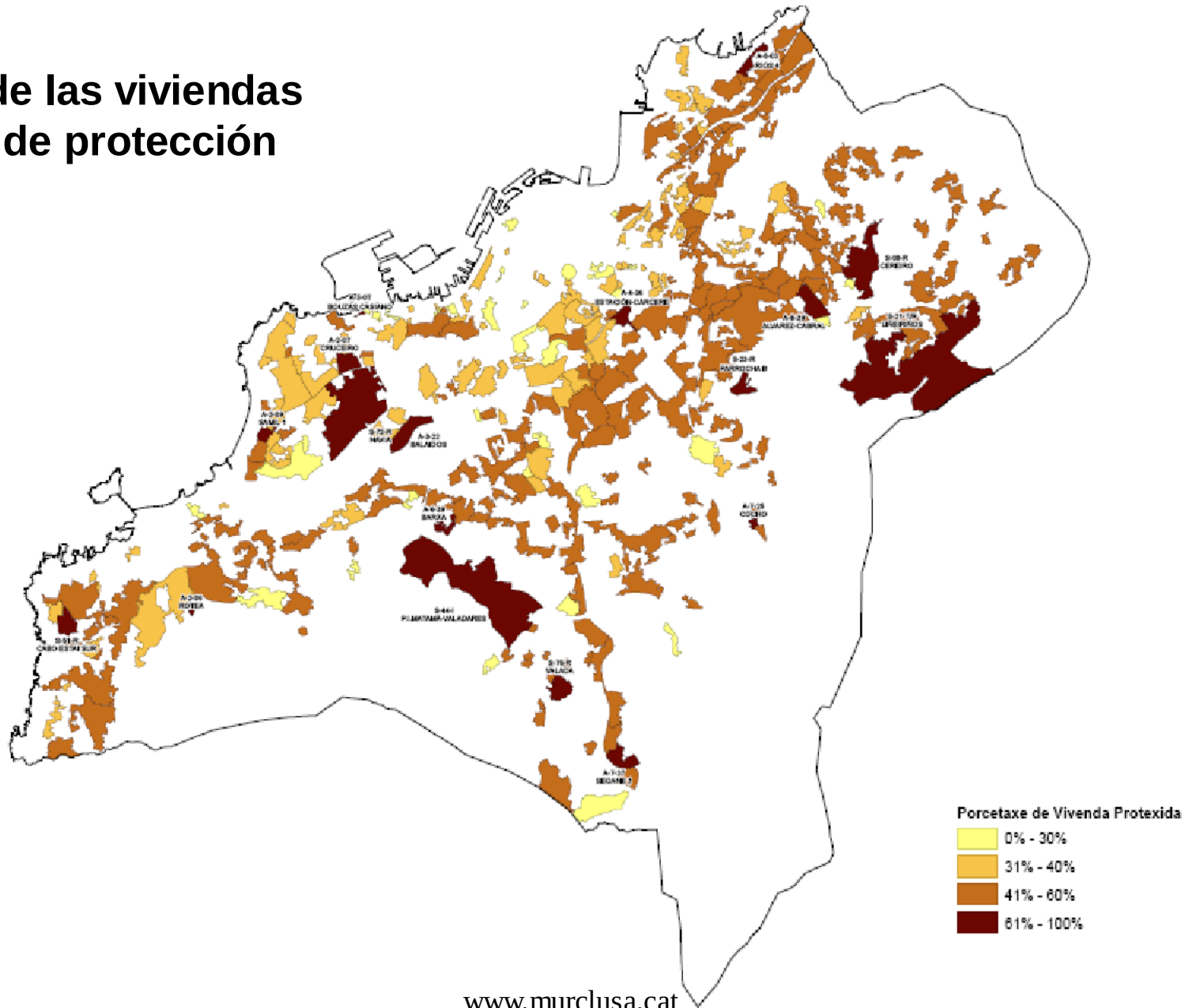
**ZONAS VERDES Y ESPACIOS
LIBRES**
**39% DEL TÉRMINO MUNICIPAL
PROTEGIDO**



SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES

www.murclusa.cat

53% de las viviendas son de protección



¿CUÁNTO CUESTAN LAS INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN?:

LA “FACTURA” DE LA
“PARTE PÚBLICA” DE LA
NUEVA CIUDAD- DEL PLAN

PLAN DE VIGO: 6.500 M€ / 1 BPTA

PLAN GENERAL DE VIGO

COSTE DE LA “CIUDAD PÚBLICA”: 6.500 M€ / 1 BPTA

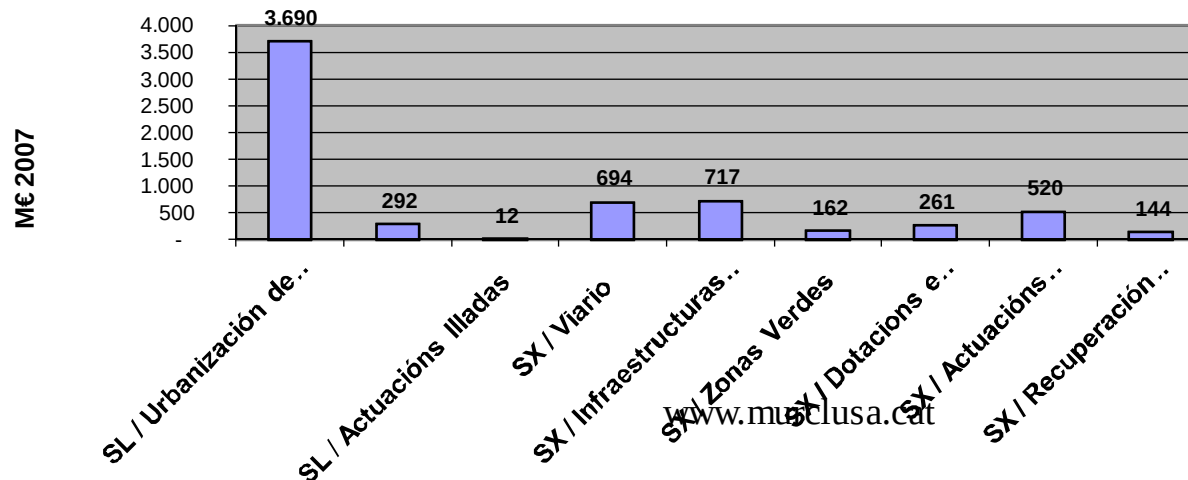
AVALIACIÓN DO PLAN XERAL POR SECTORES DE INVERSTIMENTO (M€ 2007)

	TOTAL (ME)	%	% SG / SL
SL / Urbanización de Sistemas Locais	3.690	57%	
SL / Dotacions e Equipamentos	292	4%	
SL / Actuacións Illadas	12	0%	62%
SX / Viario	694	11%	
SX / Infraestructuras de Servizos	717	11%	
SX / Zonas Verdes	162	2%	
SX / Dotacions e Equipamentos	261	4%	
SX / Actuacións Sectoriais	520	8%	
SX / Recuperación do Patrimonio Construído (*)	144	2%	38%
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURAS	6.491	100%	

SUELO (ME)	
(**)	% s.Total
-	-
-	-
1,7	15%
57,1	8%
15,0	2%
77,0	47%
57,2	22%
8,7	2%
-	-
216,7	3%

PLAN XERAL / VALORES EN MPTA. 1.080.028

AVALIACIÓN DO PLAN XERAL- SECTORES DE INVERSTIMENTO



CUANTO VALE - ANÁLISIS DE LOS COSTES DEL PLAN (1)

DISTINCIÓN ENTRE:

A) INVERSIÓN URBANÍSTICA NUEVA E INVERSIÓN DE REPOSICIÓN

NUEVA: La destinada a construcción de Infraestructuras y Dotaciones Públicas de servicio directo a la población, respecto de las cuales se adopten decisiones de localización y dimensión en los Planes Generales.

DE REPOSICIÓN: Inversión aplicada a activos existentes para mejorarlos, reponerlos o realizar mantenimientos no corrientes.

B) COSTE DEL CRECIMIENTO Y COSTE DEL DÉFICIT

CRECIMIENTO: Suelo Urbanizable

Sistemas Generales de Desarrollo

Unidades de Actuación en Suelo Urbano (no de reforma interior)

DÉFICIT: Resto de Actuaciones en Suelo Urbano

Sistemas Generales de Déficit

CUANTO VALE - ANÁLISIS DE LOS COSTES DEL PLAN (2)

VALORACIÓN:

TRADUCCIÓN DE LAS UNIDADES FÍSICAS A UNIDADES MONETARIAS

METODOLOGÍA:

ACCIONES ESTANDARIZABLES

ACCIONES NO ESTANDARIZABLES

PRESENTACIÓN:

INDIVIDUALIZADA

POR SECTORES DE INVERSIÓN

ELEMENTOS DE CUANTIFICACIÓN

QUÉ HAY QUE CUANTIFICAR:

TODAS LAS ACCIONES QUE EL PLAN PROPONE DE:

INVERSIÓN URBANÍSTICA NUEVA O DE MEJORA

INVERSIÓN NO DIRECTAMENTE URBANÍSTICA PERO CON INCIDENCIA TERRITORIAL

EN GENERAL:

- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS
- ACCIONES PÚBLICAS Y URBANIZACIÓN EN ACTUACIONES AISLADAS
- ACCIONES PÚBLICAS Y URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

MÓDULOS DE VALORACIÓN DE ACCIONES

TIPOS MÁS USUALES:

A) URBANIZACIÓN:

A PARTIR DEL COSTE UNITARIO DE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS SE ESTABLECE UN MÓDULO MEDIO (€/M2 CALZADA €/M2 SUELO BRUTO ; €/M2 VIAL...)

MÉTODOS EMPÍRICOS: SON LOS MÁS DIRECTOS Y PRECISOS

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE: €/HA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE: (€/M2 VIAL)

MÉTODO M.S.V.

¿QUIÉN? ¿COMO?

LA “FACTURA” DE LOS
DISTINTOS AGENTES
PÚBLICOS Y PRIVADOS

VIABILIDAD DEL PLAN

PLA GENERAL DE VIGO - ESQUEMA DE FINANCIACIÓN

AVALIACIÓN E FINANZAMENTO DO SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS DO PLAN XERAL (M€ 2007)

	CONCELLO	DEPU-TACIÓN	XUNTA	ADM. CENTRAL	C.Z. FRANCA	E.CONCESIO- NARIAS	MERCADO	TOTAL (ME)	TOTAL (MPTA)	%
SISTEMAS LOCAIS	63	29	145	-	60	-	3.694	3.991	664.047	61%
SL / Urbanización de Sistemas Locais	-	-	-	-	-	-	3.690	3.690	613.964	57%
SL / Dotacions e Equipamentos	58	29	145	-	58	-	-	290	48.252	4%
SL / Actuacións Illadas	5	-	-	-	2	-	4	11	1.830	0%
SISTEMA XERAL DE CIDADE	409	47	553	509	53	231	699	2.500	415.965	39%
SX / Viario	103	13	247	52	16	-	263	694	115.472	11%
SX / Infraestructuras de Servizos	19	-	145	103	-	231	219	717	119.299	11%
SX / Zonas Verdes	108	29	21	4	-	-	1	163	27.121	3%
SX / Dotacions e Equipamentos	95	5	114	21	14	-	12	261	43.427	4%
SX / Actuacións Sectoriais	9	-	3	329	-	-	180	521	86.687	8%
SX / Recuperación do Patrimonio Construído (*)	75	-	23	-	23	-	24	144	23.960	2%
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURAS	472	76	698	509	113	231	4.393	6.491	1.080.012	100%
PLAN XERAL / VALORES EN MPTA.	78.534	12.645	116.054	84.690	18.718	38.435	730.934		1.080.012	

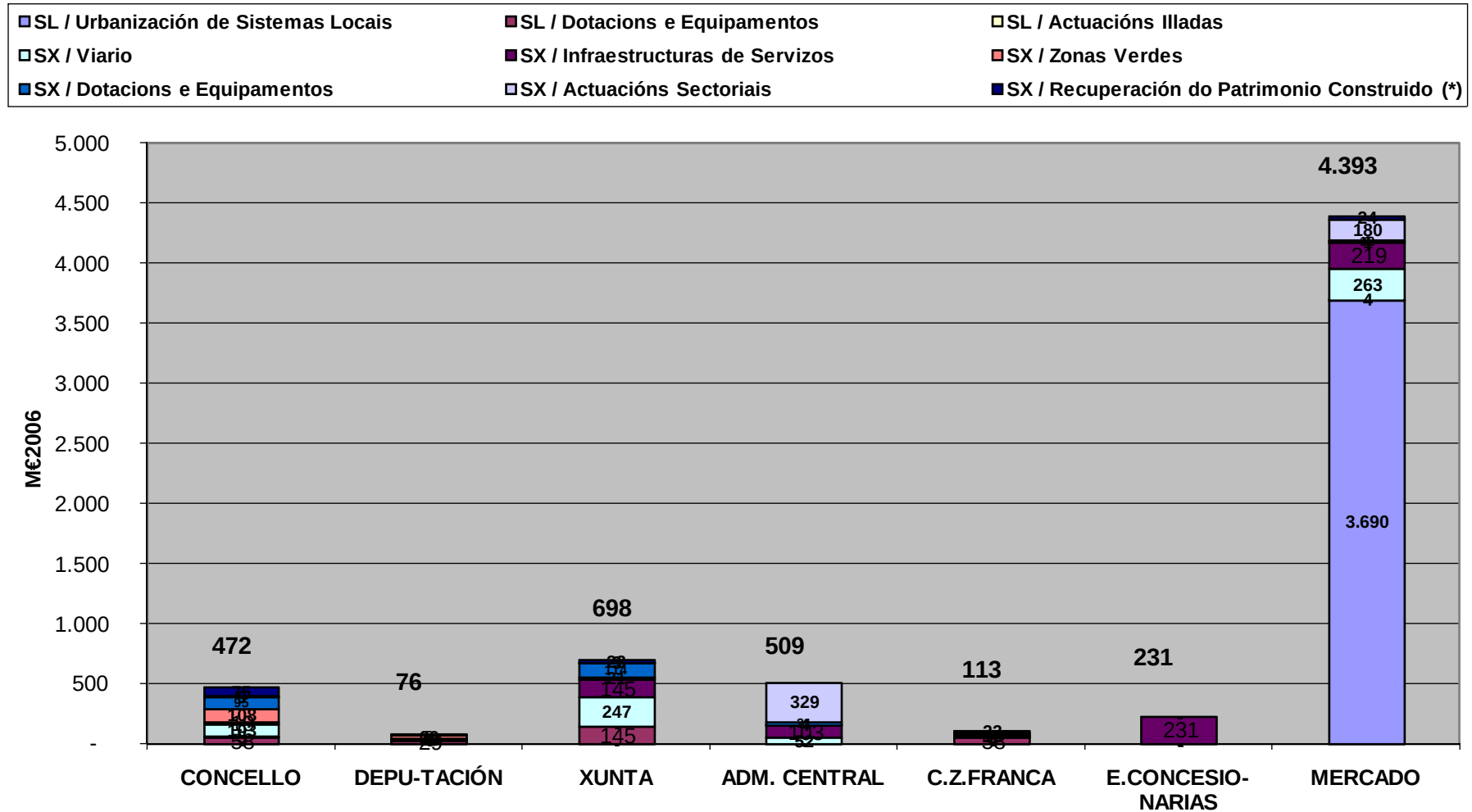
(*) Inclúe custos de rehabilitación do Casco Vello

FINANZAMENTO DO PLAN XERAL (M€ 2007)

	TOTAL (ME)	%	% ADMI-NISTRA- CIÓN S
CONCELLO	472	7%	25%
DEPUTACIÓN	76	1%	4%
XUNTA	698	11%	37%
ADMINISTRACIÓN CENTRAL	509	8%	27%
C. ZONA FRANCA	113	2%	6%
EMPRESAS CONCESIONARIAS	231	4%	
MERCADO- DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO	4.393	68%	
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURAS	6.491	100%	100%
PLAN XERAL / VALORES EN MPTA.	1.080.012	100%	

www.murclusa.cat

FINANCIACIÓN (EN M€ 2007)



FINANCIACIÓN DEL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD

AGENTES PÚBLICOS:

AYUNTAMIENTO

ENTIDADES METROPOLITANAS Y MANCOMUNIDADES, EN SU CASO

DIPUTACIÓN

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

ADMINISTRACIÓN CENTRAL

FONDOS ESTRUCTURALES UE

OTRAS ENTIDADES Y ORGANISMOS PÚBLICOS

AGENTES PRIVADOS:

PROPIETARIOS DE SUELO Y PROMOTORES INMOBILIARIOS

PARTICULARES SUJETOS A CONTRIBUCIONES ESPECIALES

USUARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

EMPRESAS O COMPAÑÍAS CONCESIONARIAS DE SEVICIOS

FINANCIACIÓN DE LAS “ZONAS”

MERCADO INMOBILIARIO:

**EL PRECIO DE VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO INTEGRA
LOS SIGUIENTES COSTES:**

SOLAR URBANIZADO:

**SUELO BRUTO
GESTIÓN DEL SUELO
URBANIZACIÓN LOCAL Y, EN SU CASO, GENERAL
GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN
BENEFICIO DE LA URBANIZACIÓN**

**CONSTRUCCIÓN
GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA
BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN**

VIABILIDAD DE LAS ZONAS CON APROVECHAMIENTO Y USO PRIVADO

**CARGAS DE URBANIZACIÓN EN NUEVO SUELO URBANIZABLE QUE SEAN
COMPATIBLES CON LOS PRECIOS DE MERCADO (RENTABILIDAD DE LAS
OPERACIONES INMOBILIARIAS)**

**COBERTURA DE LA DEMANDA INMOBILIARIA, GENERAL Y POR GRUPOS
DE RENTA, EN EL PERIODO QUE SE CONSIDERE**

VIABILIDAD DE LOS SISTEMAS

**SISTEMAS FINANCIADOS POR PRESUPUESTOS PÚBLICOS:
DISPONIBILIDAD DE INVERSIÓN**

AYUNTAMIENTO:

DEPENDE DE LA CAPACIDAD DE INVERSIÓN FUTURA

RESTO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

DEPENDE DE LAS PRIORIDADES SECTORIALES Y TERRITORIALES

**SISTEMAS QUE GENERAN RECURSOS (Aeropuerto, puerto, autopistas de
peaje, infraestructuras de servicios en concesión administrativa...):**

TASA INTERNA DE RENTABILIDAD

SISTEMAS A CARGO DE DESARROLLOS URBANOS:

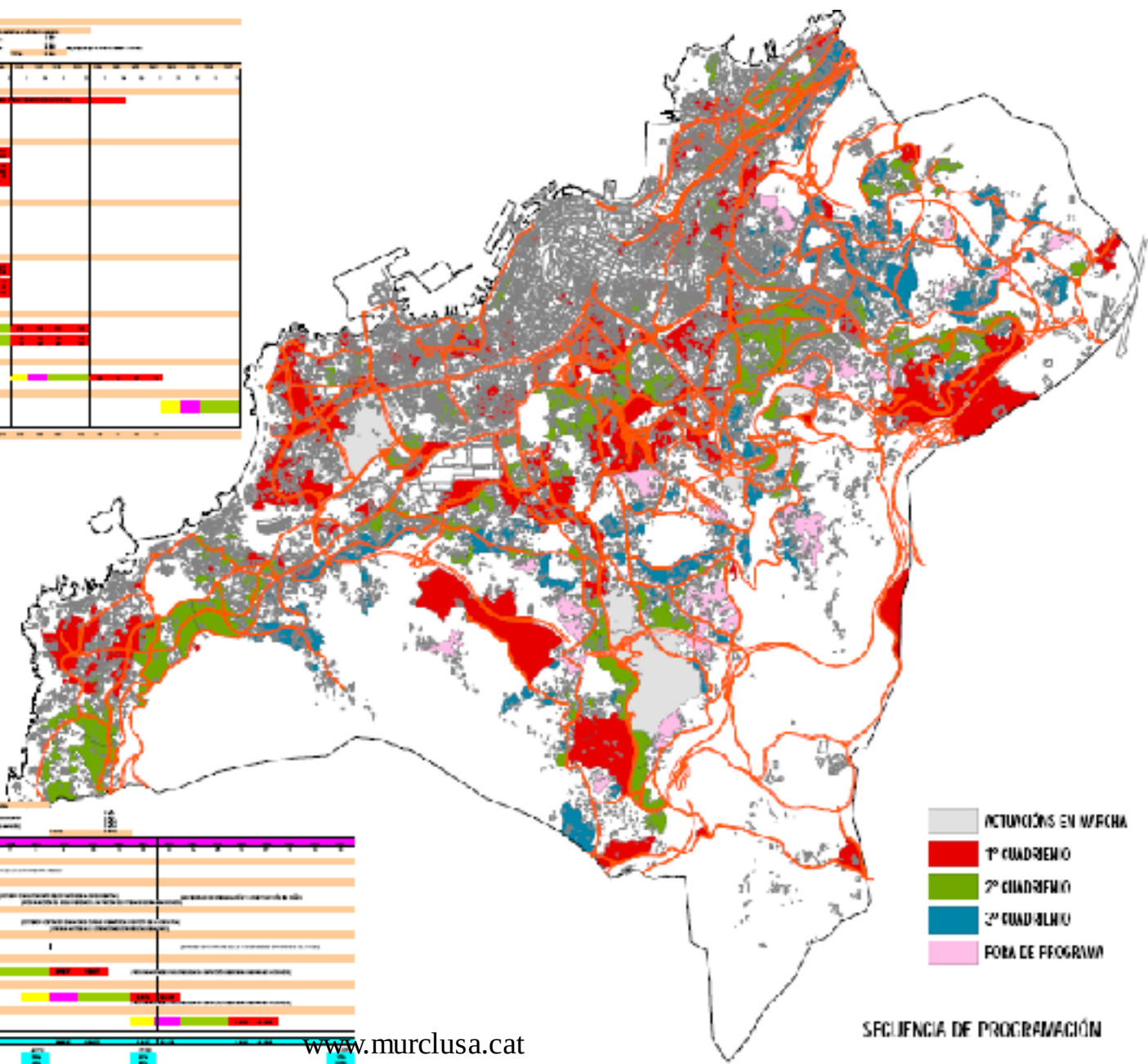
CARGAS URBANÍSTICAS

(En función de la TIR y el valor residual)

www.murclusa.cat

¿ CUÁNDO?-
PRIORIDADES:
ENCAJE OFERTA- DEMANDA

EN NUEVOS DESARROLLOS
URBANÍSTICOS
Y EN INFRAESTRUCTURA

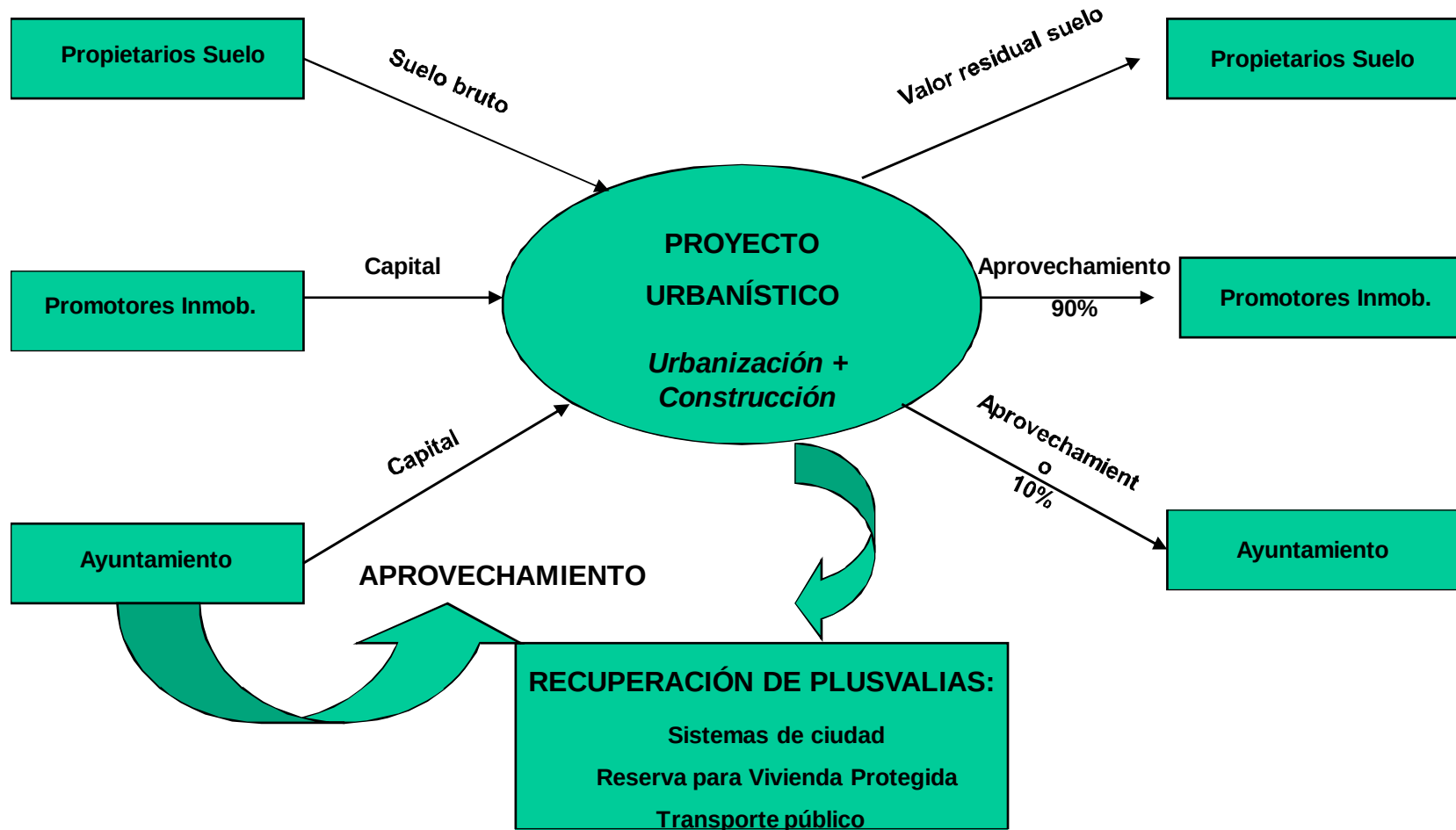


- ACTUACIONES EN MARCA
- 1º CUADREÑO
- 2º CUADREÑO
- 3º CUADREÑO
- FORA DE PROGRAMACIÓN

SECUENCIA DE PROGRAMACIÓN

SOCIOS FINANCIEROS

ADJUDICACIÓN DEL PRODUCTO



VIABILIDAD ECONÓMICA

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

ENTRADAS

PRECIO:
Mercado inmobiliario

CALENDARIO:
Demanda
Competidores

INVERSIÓN:
Costes
Gastos

Condiciones

PROMOCIÓN:
Rentabilidad

PROPIEDAD DEL SUELO:
Precio mínimo del suelo alto

ADMINISTRACIÓN:
Recuperación de Plusvalías S.G y Viv. Protegida

= RENTA REAL DE RESIDENTES Y ACTIVIDADES

RESULTADOS

VALOR DE REPERCUSIÓN DE SOLAR

VALOR DEL SUELO ANTES DE URBANIZAR

(suficientes pero no excesivos)

LOS 3 “SOCIOS FINANCIEROS” DEL DESARROLLO URBANO
DEBEN REPARTIR LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS EN FUNCIÓN DE
LO QUE APORTAN

**LA CIUDAD NECESITA LAS PLUSVALÍAS
URBANÍSTICAS...PERO NINGUNA PLUSVALÍA
JUSTIFICA UN MAL PROYECTO**