

MASTER EN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, MEDIOAMBIENTAL Y URBANA

VIABILIDAD Y GESTIÓN ECONÓMICA DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA

1. EL CONTENIDO ECONÓMICO DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA. LA CAPTACIÓN PÚBLICA DE PLUSVALÍAS

Mayo 2011

Sara Mur Estada / Joaquim Clusa

Economistas

www.murclusa.com



A.III.2.- Determinacions econòmiques i financeres de l'actuació i de la gestió urbanística (10h)

- 1.- El contingut econòmic de la gestió urbanística. La captació pública de plusvàlues immobiliàries. (1h)
- 2.- Viabilitat econòmica dels projectes urbans. Els mètodes d'avaluació de projectes d'inversió, instrument bàsic para la gestió urbanística. (1h)
- 3,4.- El mercat immobiliari. Anàlisi dels factors determinants de l'evolució dels preus i el seu comportament en els últims anys. La problemàtica actual (2h)
- 5.- Estudi de casos. Estudis de viabilitat econòmica de projectes urbans amb recuperació de plusvàlues i Convenis Urbanístics. (1h)
- 6.- Programes per al desenvolupament d'Actuacions Integrades. Funció i contingut de la proposició econòmica – financera. (1h)
- 7.- La gestió urbanística segons la LUV. La figura del Urbanitzador i la seva remuneració. Cobrament de les càrregues d'urbanització per permuta de terrenys. (2h.)
- 8.- PRÀCTICA. ESTUDI D'UN CAS PRÀCTIC DE PAI (2h)

OBJETIVO DE LA ASIGNATURA:

Análisis de viabilidad económica de las inversiones inmobiliarias como instrumento de gestión urbanística y su aplicación al desarrollo de Actuaciones Integradas en aplicación de la LUV.

ESTRUCTURA:

-Introducción:

La financiación de la “ciudad pública” por la “ciudad privada” (*tema 1*)

-Viabilidad económica de proyectos urbanos

Viabilidad económica de proyectos: variables, criterios y métodos de evaluación. (*tema 2*)

Mercado Inmobiliario: demanda, oferta y precios. Situación actual y perspectivas (*tema 3-4*)

Estudio de casos no sujetos a la LUV y Convenios Urbanísticos: Huesca, Barcelona, A Guarda (*tema 5*)

-La LUV y los Programas de Actuación Integrada (*temas 6, 7 y taller*)

Propuesta Económico-Financiera

La figura del urbanizador

La operación de permuta como retribución en especie del Urbanizador

ESTUDIO DE UN CASO PRÁCTICO DE PAI

TESIS QUE QUEREMOS DEFENDER:

NO ES LA NORMATIVA. ES BÁSICAMENTE EL PLANEAMIENTO, LA GESTIÓN (VIVIENDA PROTEGIDA Y 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 CUMPLIMIENTO AL MANDATO CONSTITUCIONAL DE ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA**

DIMENSIONES MACROECONÓMICAS

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)

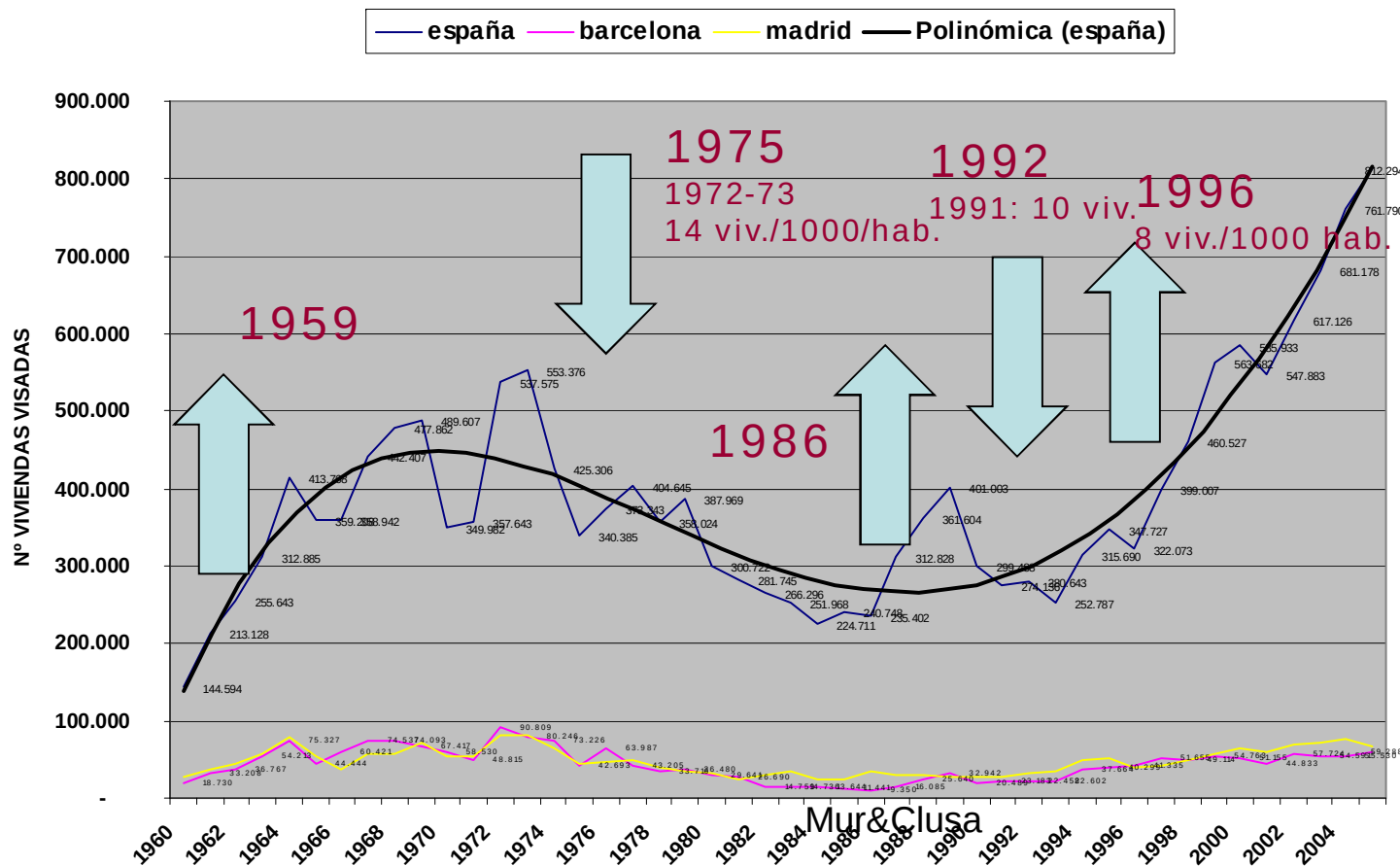
2006: Precios = 41% de la Renta Familiar media (2003:31%) =5 Salarios/año

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



EN 2006 NOS
PLANTEÁBA
MOS:
2007?

2005:
18 viv./1000hab.

QUE PASÓ EN EL 2007?...

HOUSING UNITS LICENSED. 1960 - 2007

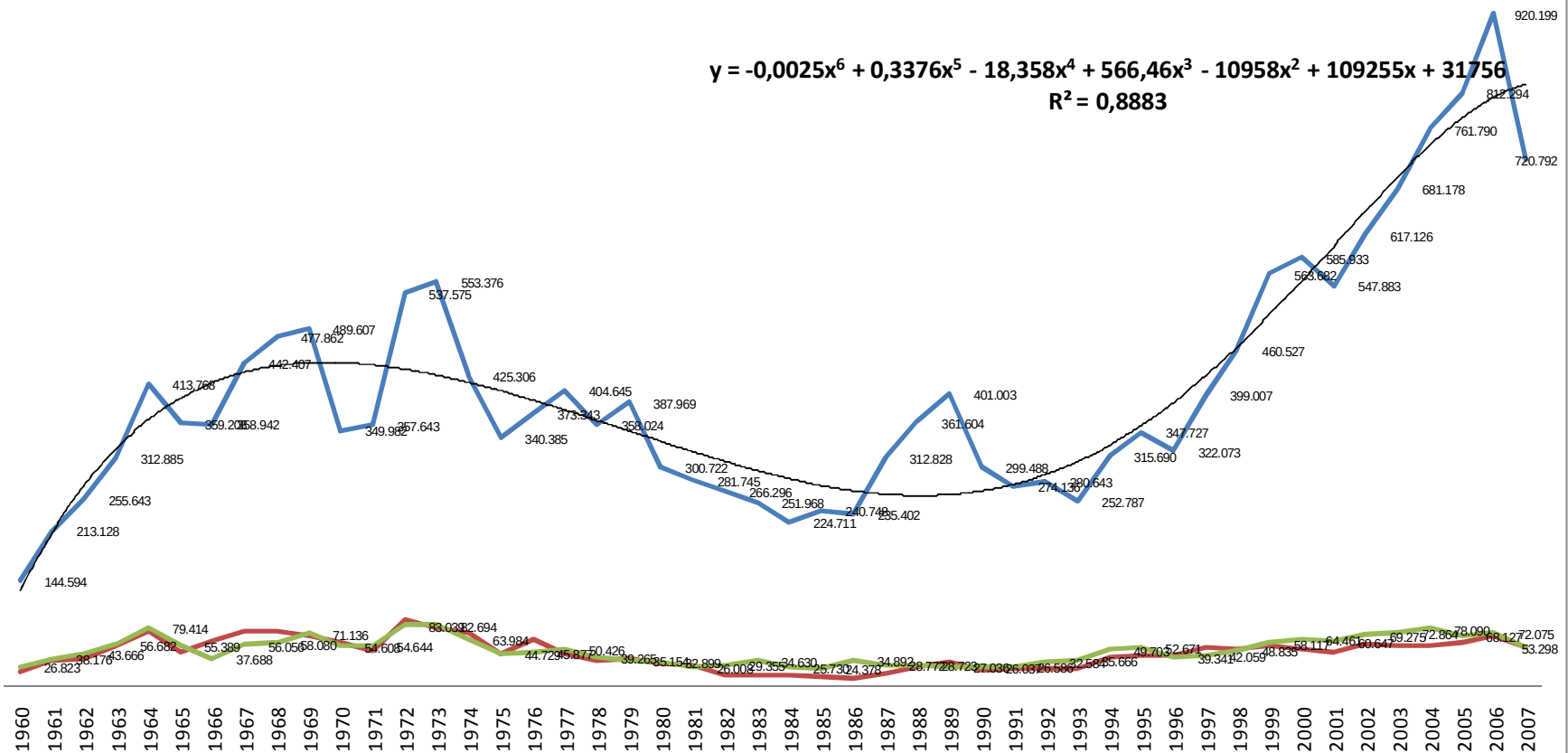
SPAIN - BARCELONA - MADRID

2007: Lineal estimation to the 6 first months available

— SPAIN — BARCELONA-PROV. — MADRID-PROV. — Polinómica (SPAIN)

$$y = -0,0025x^6 + 0,3376x^5 - 18,358x^4 + 566,46x^3 - 10958x^2 + 109255x + 31756$$

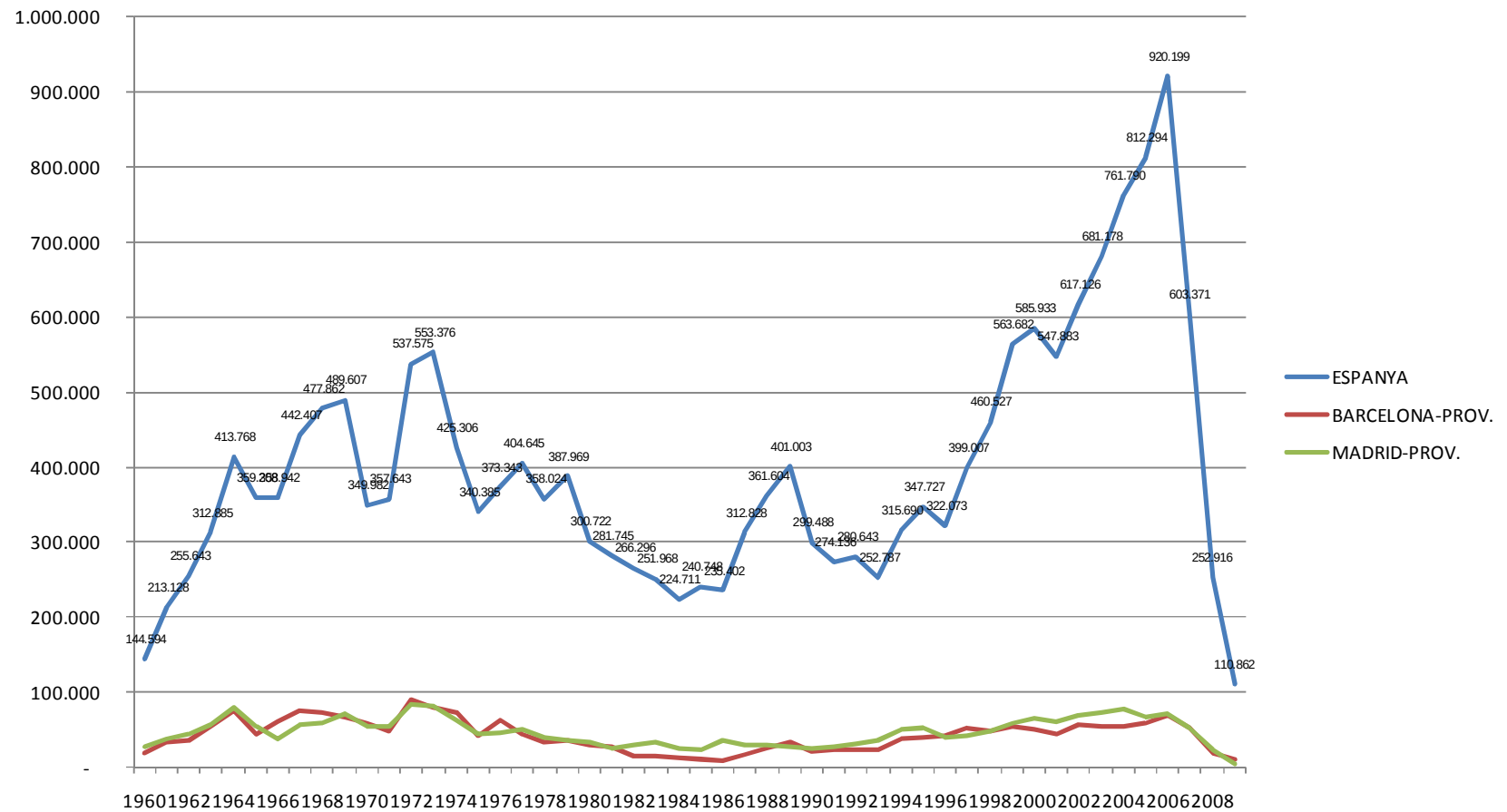
$$R^2 = 0,8883$$



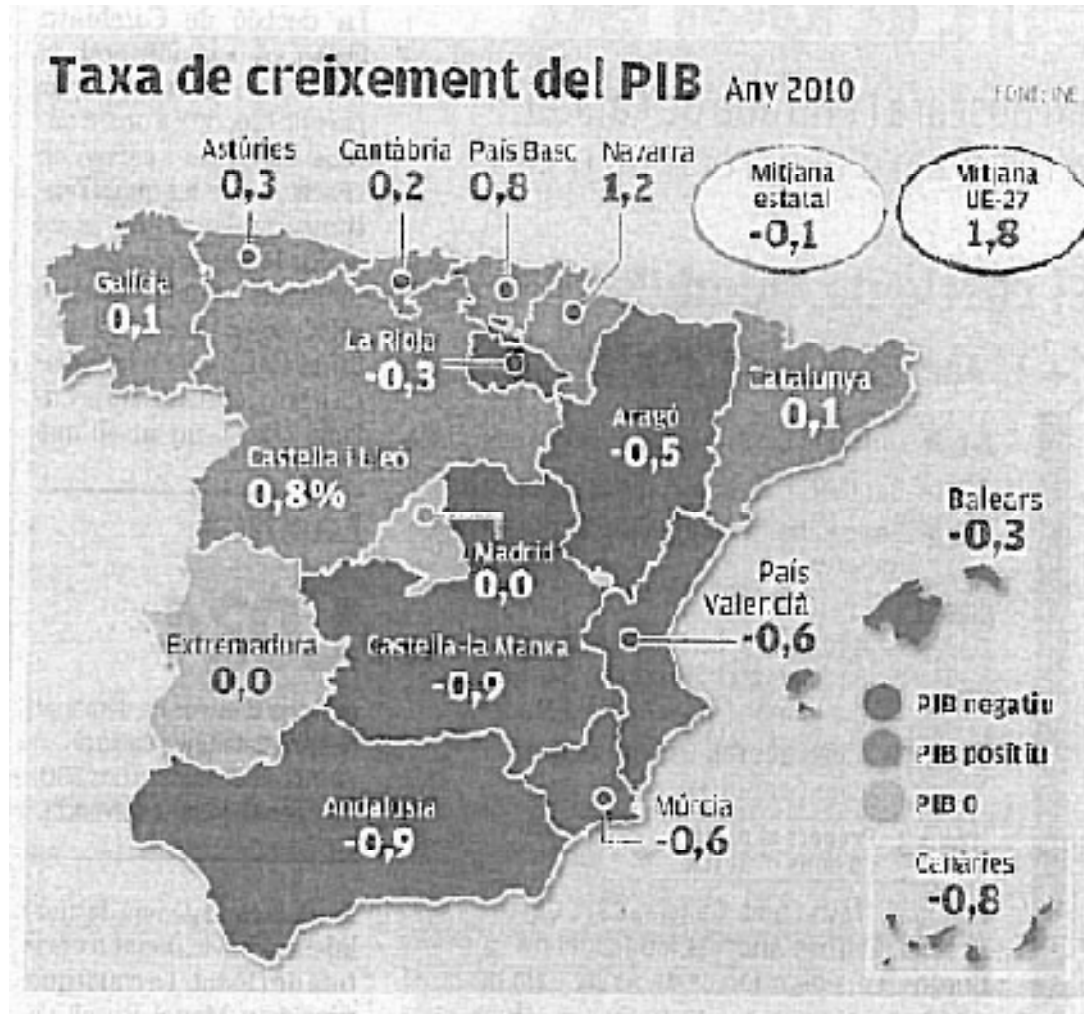
Y DESPUÉS DEL 2007?...

HABITATGES INICIATS A ESPANYA, BARCELONA I MADRID 1960-2009

Font: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (www.cscae.com)



Y LA ECONOMÍA EN 2010?



FUENTE: DIARIO AVUI, CON DATOS DEL MINISTERIO DE ECONOMÍA

A nivel global aún en recesión:

Incremento PIB = - 0,1%

MEDIA UE-27 = + 1,8%

Distintas situaciones por CC.AA:

Este y Sur crecimiento negativo, a excepción de Catalunya

Norte y Oeste crecimiento positivo, a excepción de La Rioja

Madrid crecimiento 0

EL PAÍS 13 DE MARZO 2011..."LOS EXPERTOS NO ATINAN"...

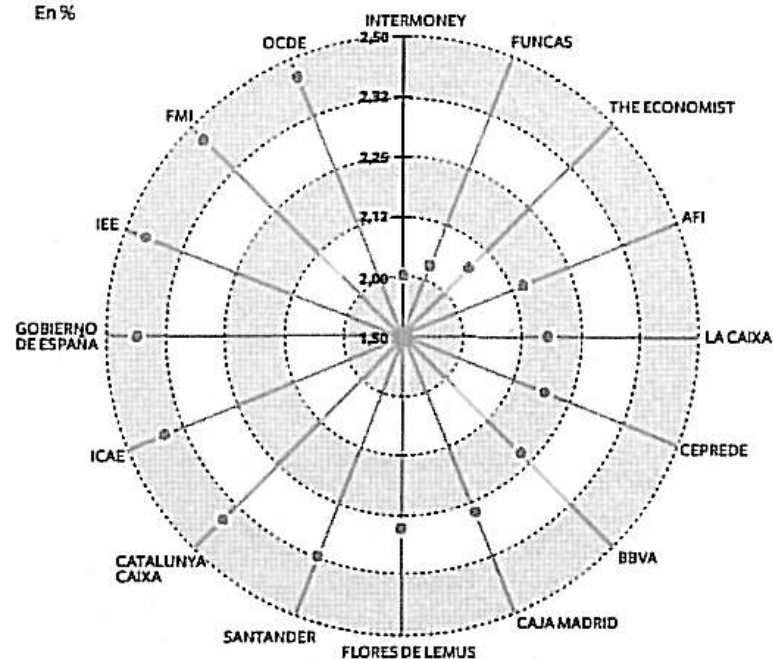
PERO SE VAN APROXIMANDO Y LA MEDIA DE DESVIACIONES NO LLEGA A 1PP

En 2009 el PIB se comportó peor de lo que apuntaban las previsiones
En 2010 el PIB se comportó de forma más favorable a las previsiones

Las previsiones no se cumplen

■ DIANA ESADE. PREVISIONES OTOÑO. 2008-2010

En %



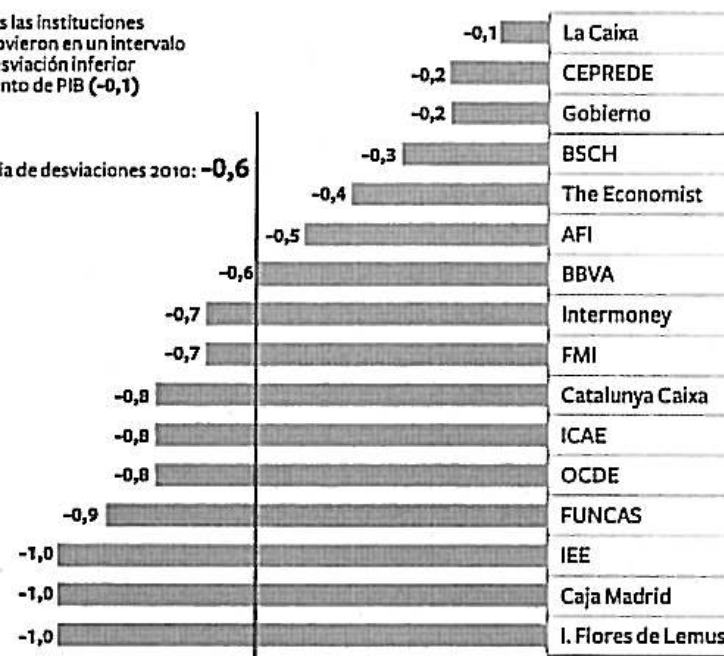
Fuente: ESADE

■ DESVIACIONES DEL PIB 2010

En %

Todas las instituciones se movieron en un intervalo de desviación inferior a 1 punto de PIB (-0,1)

Media de desviaciones 2010: -0,6



EL PAÍS

Los que más se han aproximado en el 2010: LA CAIXA, EL GOBIERNO Y CEPREDE

COMO SEGUIRÁ?...PREVISIONES

LAS PREVISIONES DEL GOBIERNO, DEL BANCO DE ESPAÑA Y DE LOS SERVICIOS DE ESTUDIO

Variación anual, en porcentaje (salvo indicación contraria)

	Ministerio de Economía	Banco de España	Consenso de expertos
EN 2011			
Producto Interior Bruto	1.3%	0.8%	0.8%
Consumo de los hogares	0.9%	0.7%	0.8%
Consumo público	-1.3%	-1.1%	-1.2%
Inversión	-1.3%	-3.1%	-3%
Exportaciones de bienes y servicios	8.3%	8%	7.2%
Importaciones de bienes y servicios	3%	2.7%	2.3%
Costes laborales (Remuneración media por puesto de trabajo equivalente a tiempo completo).	0.5%	1.1%	1.1%
Empleo	0.2%	-0.6%	-0.3%
Tasa de paro. En % de la población activa.	19.8%	20.7%	20.4%
Balanza de pagos. En % del PIB. Necesidades de financiación frente al resto del mundo.	-3.4%	-3.7%	-3.7%
Déficit público. En % del PIB.	6%	6.2%	6.4%
EN 2012			
Producto Interior Bruto	2.3%	1.5%	1.5%
Consumo de los hogares	1.4%	1%	1.3%
Consumo público	0.8%	-0.9%	-0.4%
Inversión	2.7%	3.6%	1.6%
Exportaciones de bienes y servicios	7.9%	6.1%	6.3%
Importaciones de bienes y servicios	4.1%	4.9%	4.3%
Costes laborales (Remuneración media por puesto de trabajo equivalente a tiempo completo).	1.4%	1.5%	1.5%
Empleo	1.4%	1%	0.6%
Tasa de paro. En % de la población activa.	18.5%	20.4%	20%
Balanza de pagos. En % del PIB. Necesidades de financiación frente al resto del mundo.	-2.7%	-3.7%	-3.6%
Déficit público. En % del PIB.	4.4%	5.2%	5.1%

Fuente: Ministerio de Economía, Banco de España y Funcas.

ESCENARIO MACROECONÓMICO 2011-2014

Variación en porcentaje sobre el mismo periodo del año anterior, salvo indicación en contrario

6 abril 2011

	2010	Previsiones			
		2011	2012	2013	2014
PIB por componentes de demanda (% variación real)					
Gasto en consumo final nacional	0,7	0,4	0,9	1,1	1,3
- Gasto en consumo final nacional privado (a)	1,2	0,9	1,4	1,6	1,9
- Gasto en consumo final de las AA. PP.	-0,7	-1,3	-0,8	-0,6	-0,6
Formación bruta de capital	-7,0	-1,2	2,7	3,6	4,4
- Formación bruta de capital fijo	-7,6	-1,3	2,7	3,7	4,5
- Bienes de equipo y otros productos	-2,4	3,2	5,2	5,9	6,6
- Construcción	-11,1	-4,7	0,7	1,7	2,4
- Variación de existencias (contribución en p.p.)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Demanda Nacional	-1,1	0,0	1,3	1,7	2,0
Demanda Nacional (contribución al crecimiento del PIB)	-1,2	0,0	1,3	1,7	2,0
Demanda final	1,0	1,7	2,7	2,9	3,3
Exportación de bienes y servicios	10,3	8,3	7,9	7,2	7,1
Importación de bienes y servicios	5,4	3,0	4,1	4,7	5,2
Saldo exterior (contribución al crecimiento del PIB)	1,1	1,3	1,0	0,7	0,6
PIB	-0,1	1,3	2,3	2,4	2,6
PIB a precios corrientes: miles de millones de euros	1.062,6	1.089,9	1.131,4	1.177,9	1.230,7
PIB a precios corrientes: % variación	0,8	2,6	3,8	4,1	4,5
PRECIOS (% variación)					
Deflactor del PIB	1,0	1,2	1,5	1,7	1,8
Deflactor del gasto en consumo final privado	2,8	2,8	1,9	1,9	1,9
COSTES LABORALES Y EMPLEO (% variación)					
Remuneración (coste laboral) por asalariado	0,7	0,5	1,4	1,9	2,1
Empleo total (b)	-2,4	0,2	1,4	1,5	1,7
Empleo asalariado (b)	-2,2	0,3	1,5	1,6	1,8
Productividad por ocupado (b)	2,3	1,1	0,9	0,9	0,9
Coste Laboral Unitario (CLU)	-1,5	-0,6	0,5	1,0	1,2
<i>Pro memoria (datos EPA)</i>					
Paro: % población activa	20,1	19,8	18,5	17,3	16,0
SECTOR EXTERIOR (%PIB)					
Saldo comercial (fob-fob)	-4,4	-4,0	-3,4	-3,0	-2,8
Cap.(+) / Nec.(-) financiación frente resto del mundo	-3,9	-3,4	-2,7	-2,3	-2,0

(a) Hogares e ISFLSH

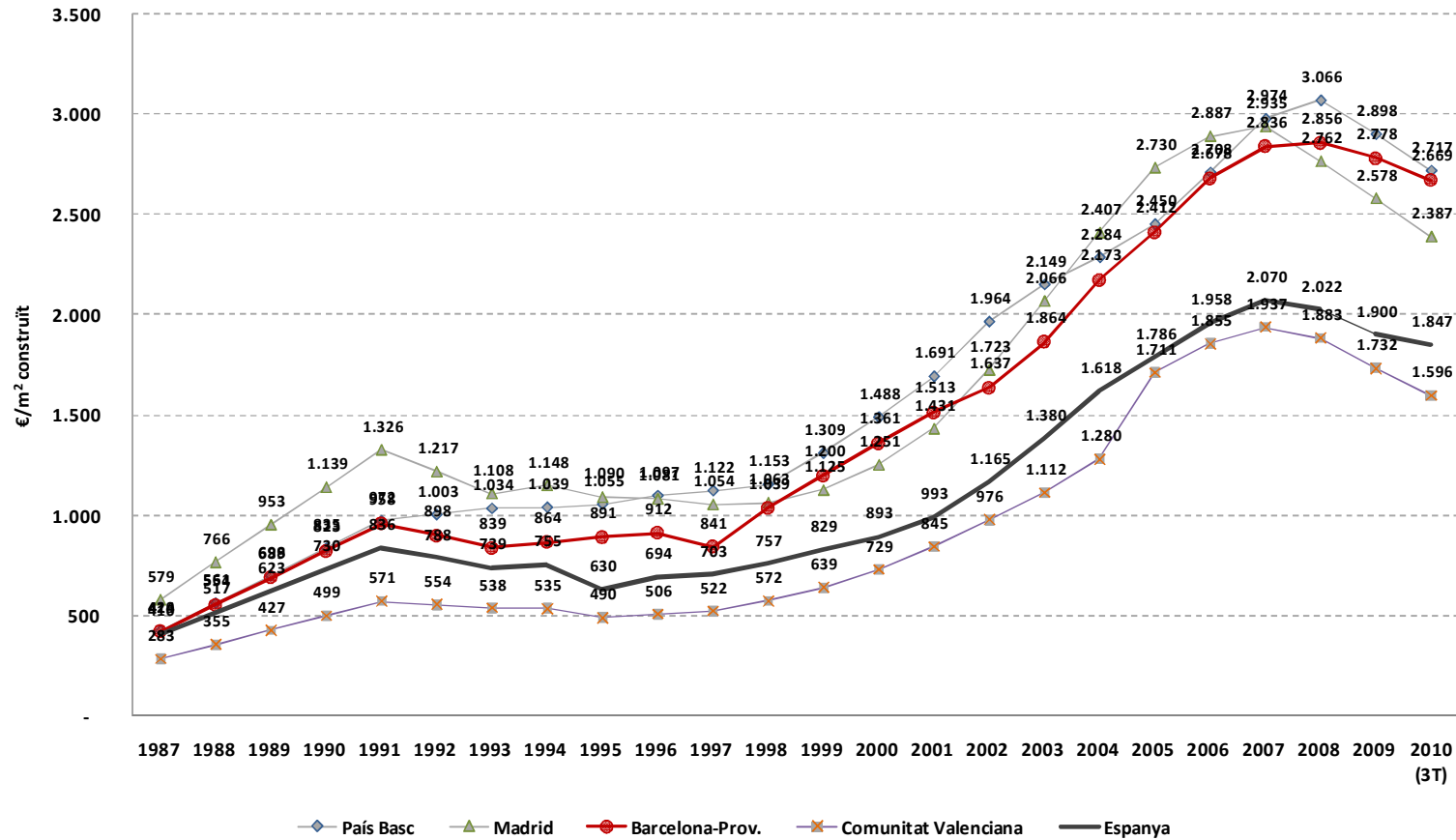
(b) Empleo equivalente a tiempo completo

FUENTE: INE y Ministerio de Economía y Hacienda

Diario Expansión 16 abril 2011

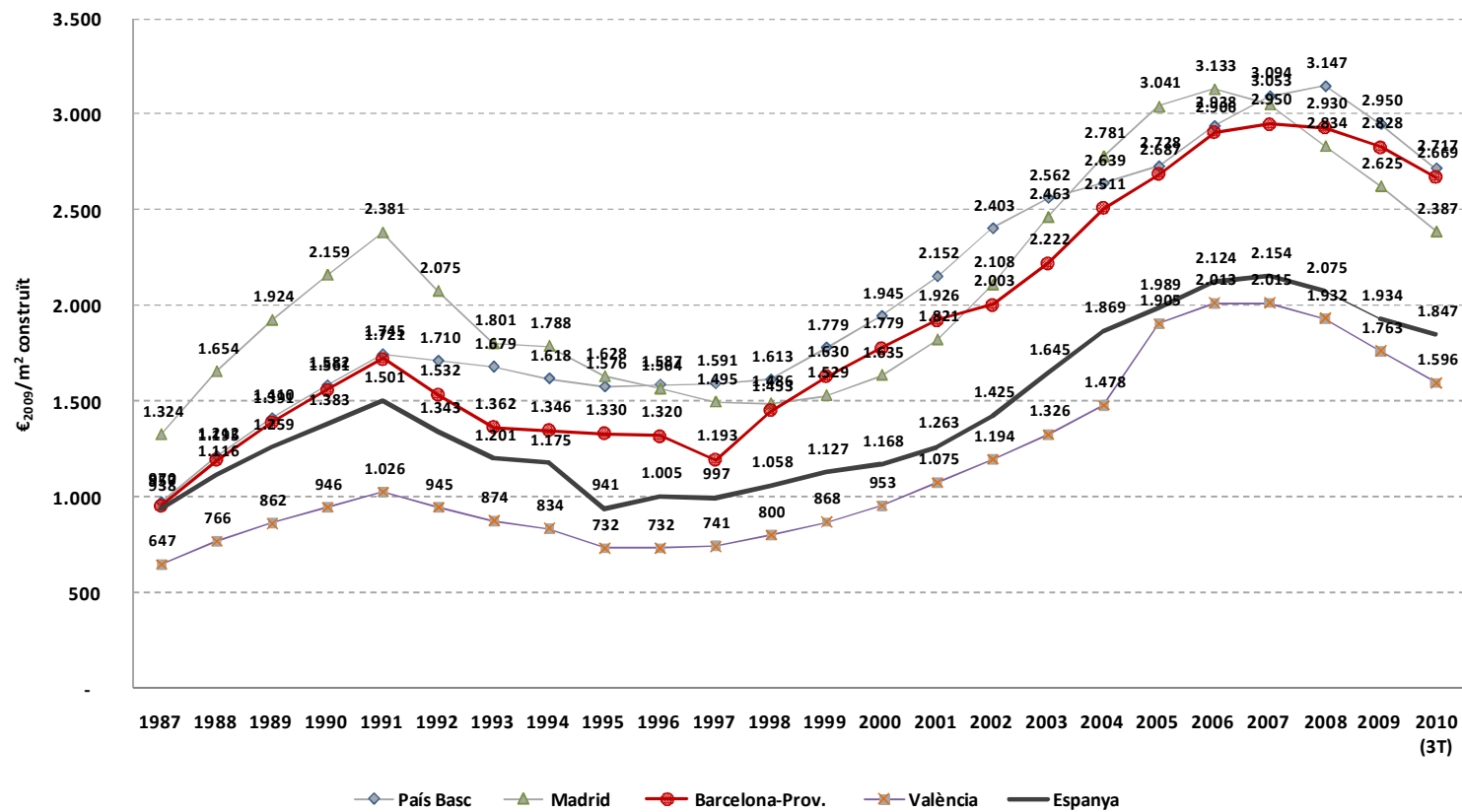
**PREUS DE L'HABITATGE LLIURE D'OBRA NOVA EN VALORS CORRENTS
1987 - 2010. EN € PER M2 C.**

Font: Ministerio de Vivienda



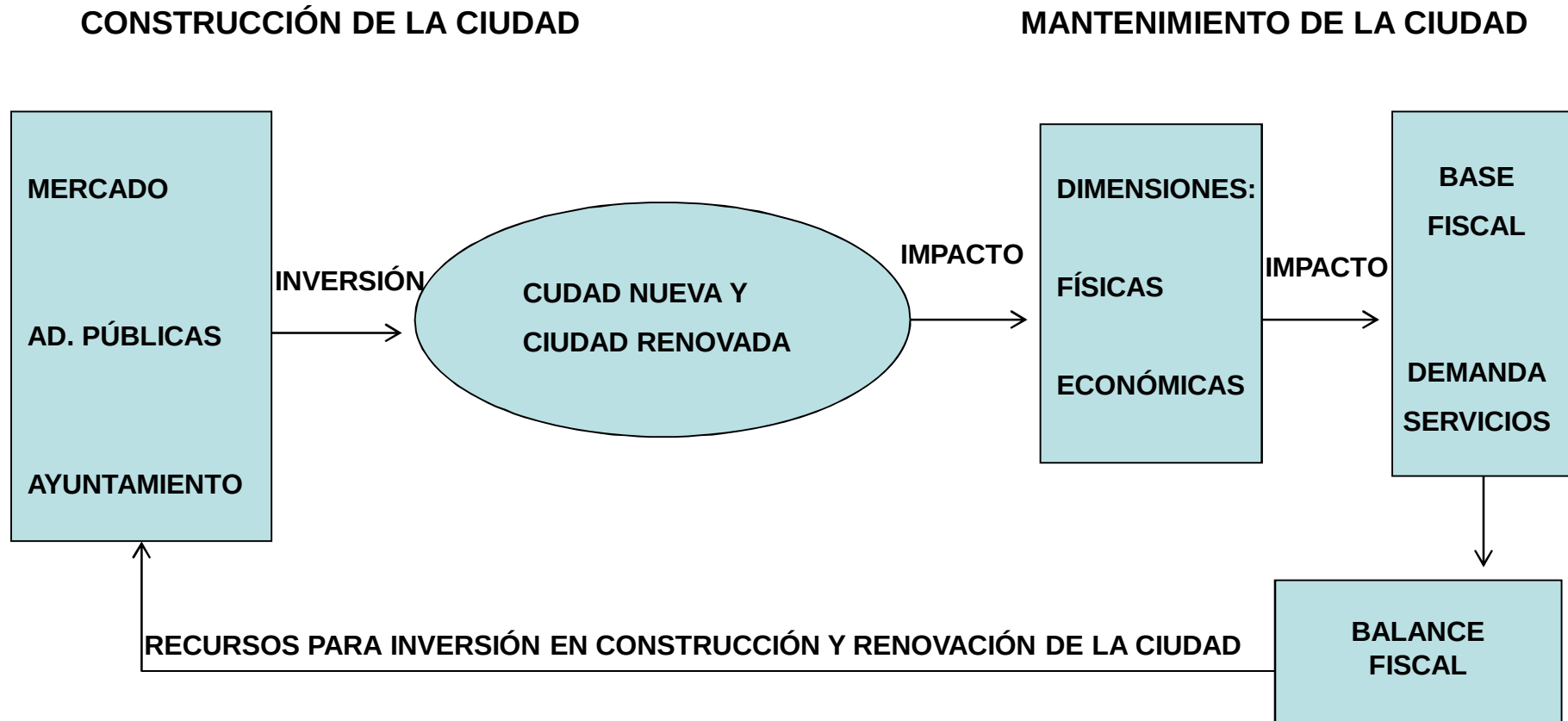
PREUS DE L'HABITATGE D'OBRA NOVA 1987- 2010
EN VALORS CONSTANTS DE 2010
€ PER M2 C.ONSTRUÏT

Font: Elaboració pròpia en base a dades del Ministerio de Vivienda



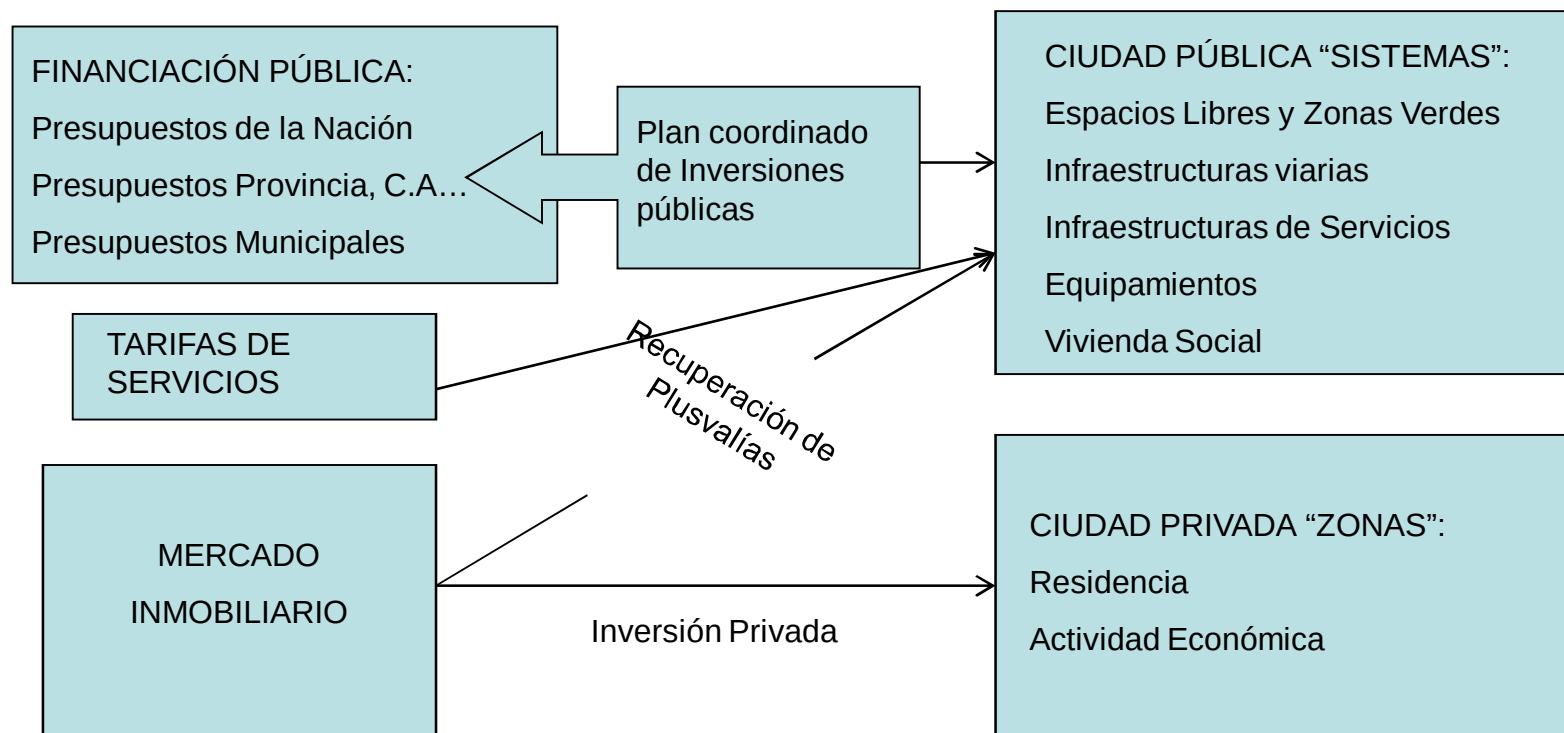
RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS PARA LA CIUDAD

ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD



CIUDAD ECONÓMICAMENTE SOSTENIBLE

FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO



**LA INVERSIÓN PÚBLICA CON GESTIÓN LOGRA MULTIPLICAR LA
INVERSIÓN PRIVADA**

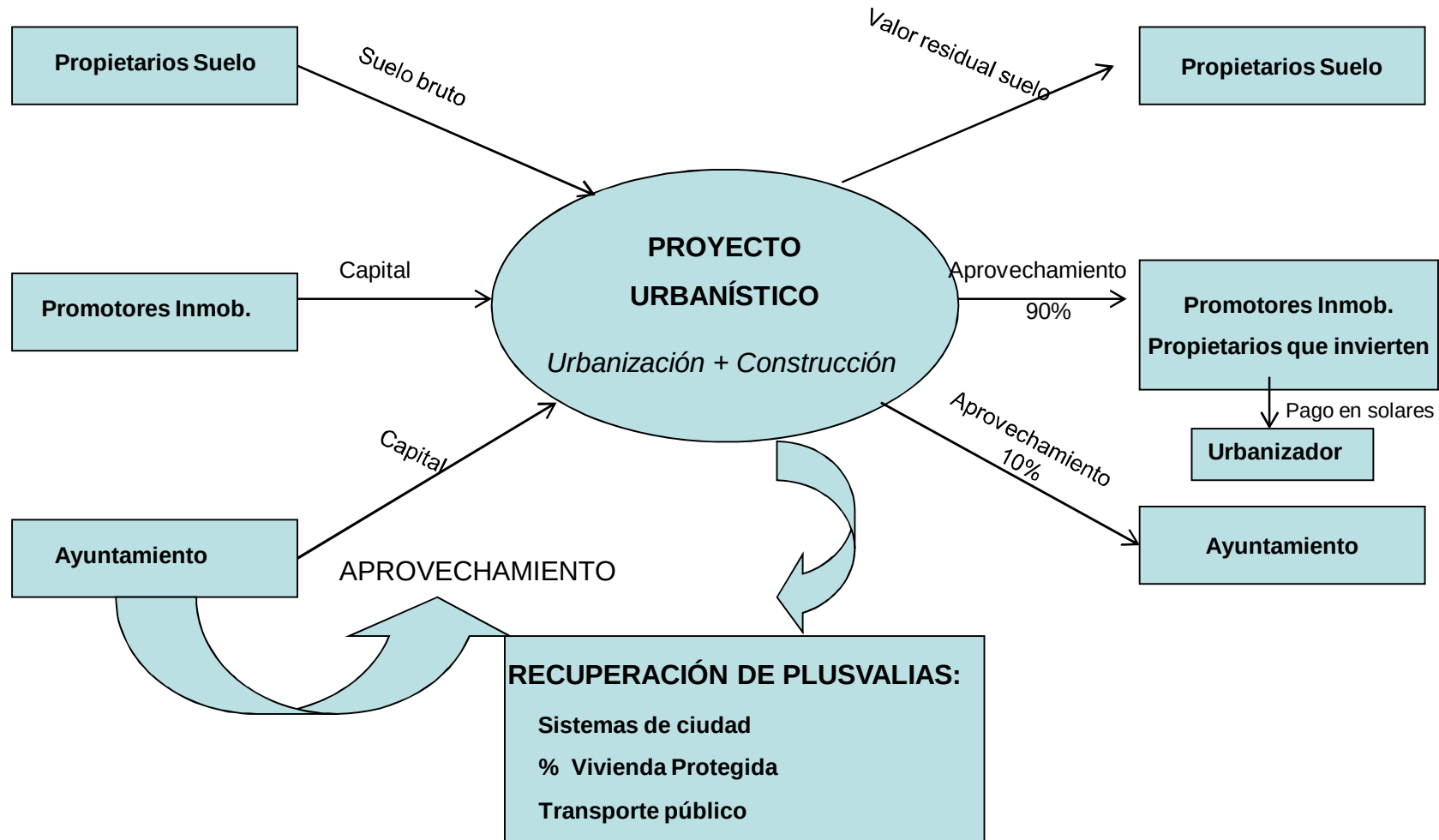
(Forum Barcelona 2004 : 40% Pública / 60% Privada)

“PROBLEMAS DE LAS CIUDADES A RESOLVER”

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

SOCIOS FINANCIEROS

ADJUDICACIÓN DEL PRODUCTO



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

Mur&Clusa

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 “apropriarse” 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:

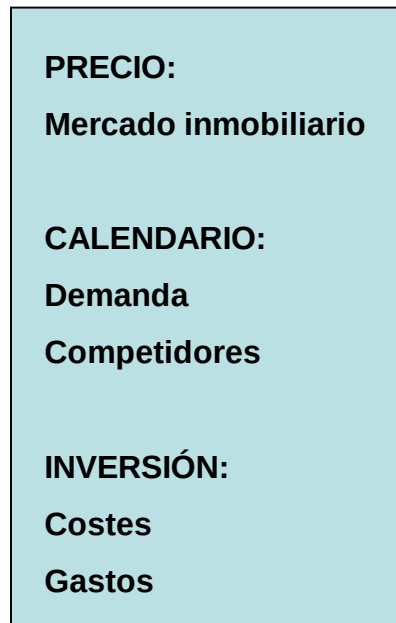
- Impuestas en el Planeamiento: (Ej. Barcelona)
- Concertadas mediante Convenio: (Ej. Huesca)

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

VIABILIDAD ECONÓMICA

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

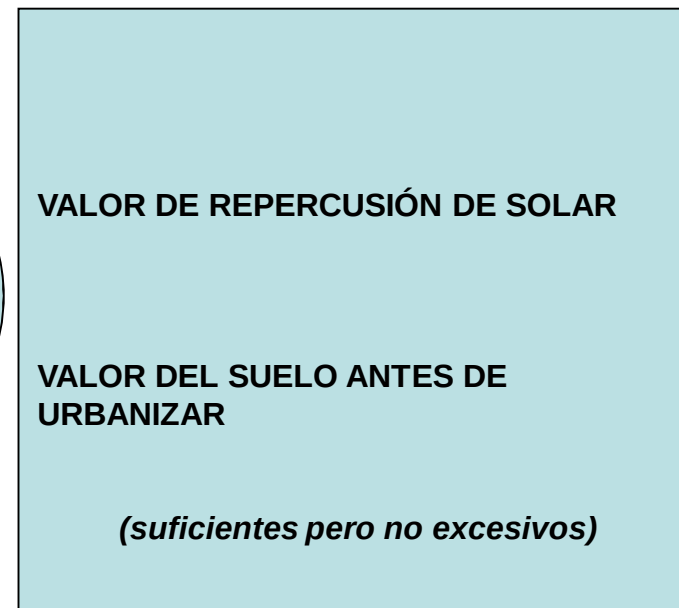
ENTRADAS



Condiciones



RESULTADOS



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

PRESENTACIÓN DE CASOS

DOS EJEMPLOS DE PROYECTOS URBANÍSTICOS DE RENOVACIÓN INTEGRAL, ECONÓMICAMENTE VIABLES CON RECUPERACIÓN PÚBLICA DE PLUSVALÍAS:

1.- BARCELONA: LA MARINA DE LA ZONA FRANCA

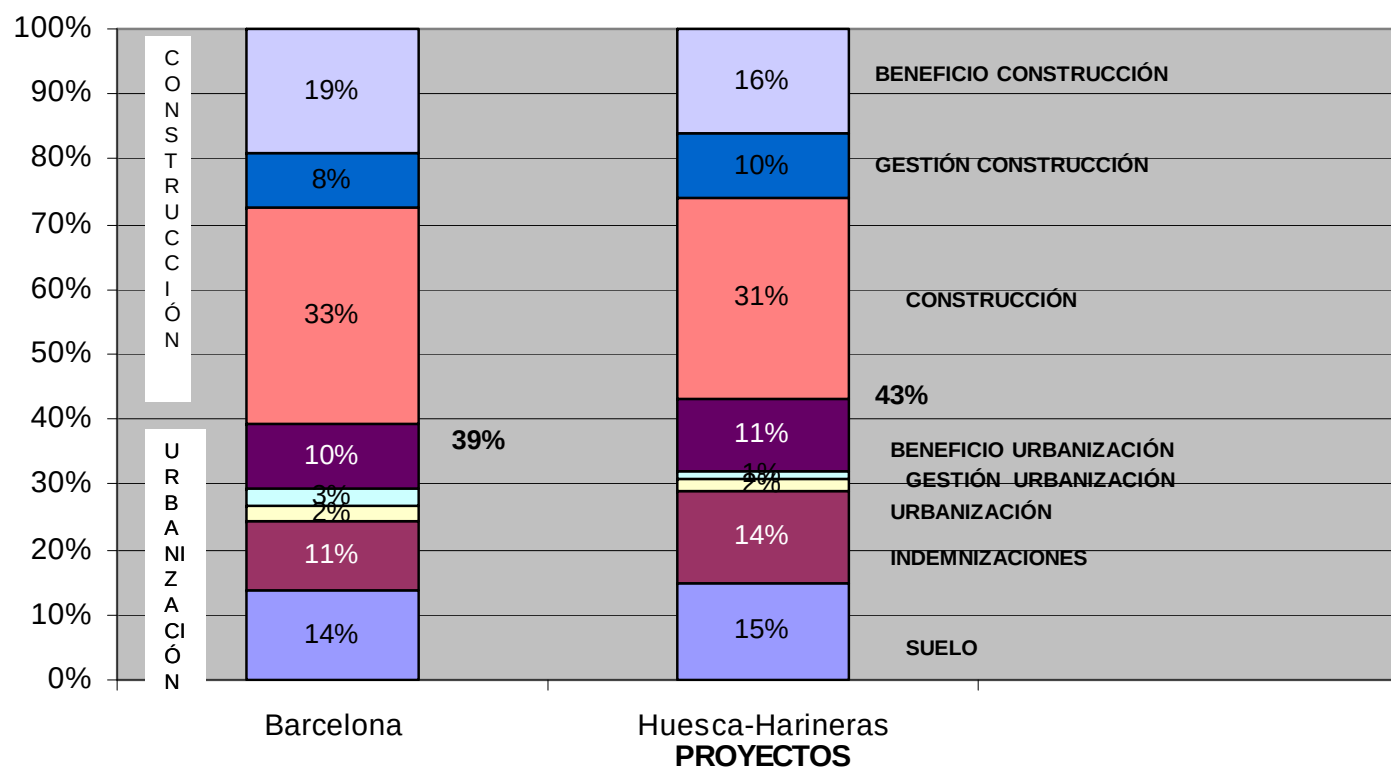
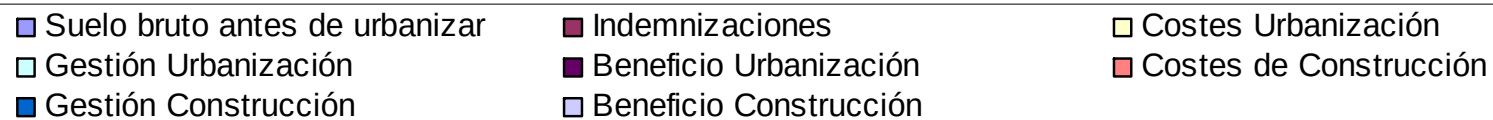
Objetivo principal: Vivienda Protegida 48%

Tramo paseo de la Zona Franca (PEI)

2.- HUESCA: RENOVACIÓN INTEGRAL DEL SECTOR “LAS HARINERAS”

Objetivo principal: Traslado de Industrias con mantenimiento del empleo

COMPONENTES DEL PRECIO PRODUCTO FINAL



RECUPERACIÓN DE
PLUSVALÍAS POR CANON
DE URBANIZACIÓN
(ARTÍCULOS 23 Y 42 DE LA LUV)

LEY URBANÍSTICA VALENCIANA. RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS POR CANON DE URBANIZACIÓN

Art. 23. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

“ ...

c) Costear las cargas de urbanización...sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan de dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quién las soporte...”

Art. 42. Las ordenanzas municipales

...

2. Mediante ordenanza municipal se regularán:...c) La imposición de canon de urbanización

CONCLUSIONES Y
TESIS A DESARROLLAR
EN OTRAS SESIONES

DINÁMICA INMOBILIARIA NORMATIVA Y “CONVENIOS URBANÍSTICOS”

- **HAY OFERTA INMOBILIARIA PORQUE HAY DEMANDA (“Las ciudades crecen y han de crecer”)**
- **LOS PRECIOS INMOBILIARIOS SON ALTOS Y EN CRECIMIENTO CUANDO HAY DEMANDA SOLVENTE. CONSECUENTEMENTE LO SON LOS PRECIOS DEL SUELO POR “DEMANDA DERIVADA”**
- **SIN DEMANDA, LOS PRECIOS INMOBILIARIOS PUEDEN INCLUSO BAJAR Y LA OFERTA CONTRAERSE (COMO AHORA)**
- **LA EDIFICABILIDAD Y EL APROCHAMIENTO URBANÍSTICO ES “OTORGADA” POR LA SOCIEDAD A TRAVÉS DEL GOBIERNO DEL TERRITORIO. LA “PLUSVALÍA” ES LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR EN EL MOMENTO INICIAL Y EL FUTURO “OTORGADO” (“REGALADO”?)**
- **EL MERCADO DE SUELO Y DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA ES UN “MERCADO DE FUTUROS”, EN LOS QUE SE PUEDE GANAR Y SE PUEDE PERDER A CORTO, A MEDIO Y A LARGO PLAZO. EN PARTE ES UN MERCADO DE “EXPECTATIVAS” Y POR DEFINICIÓN, ESPECULATIVO**
- **EXISTEN USOS ACTUALES EN LAS CIUDADES QUE SON OBSOLETOS, FÍSICA O FUNCIONALMENTE, POR USO O POR LOCALIZACIÓN (INDUSTRIAS, CAMPOS DE FÚTBOL...). Y SU ADAPTACIÓN A LA DEMANDA PRODUCE “PLUSVALÍAS”**
- **LA DENSIFICACIÓN DE LOS CENTROS URBANOS ES “NECESARIA” Y FOMENTARÁ EL USO DEL TRANSPORTE PÚBLICO QUE DEBE MEJORAR**
- **LOS “CONVENIOS URBANÍSTICOS” SE JUSTIFICAN PORQUE LA NORMATIVA INCLUYE “CARGAS INSUFICIENTES” EN INFRAESTRUCTURA DE CIUDAD Y EN VIVIENDA PROTEGIDA. Y RECUPERACIÓN INSUFICIENTE DE LAS “PLUSVALÍAS” GENERADAS.**
- **SÓLO SE PUEDE ASEGURAR LA OFERTA DE VIVIENDA A PRECIO TASADO A LOS “GRUPOS SOCIALES EXCLUIDOS” SI SE “OBLIGA” Y SE PROHIBE CUALQUIER OTRO USO DEL SUELO EN DETERMINADAS LOCALIZACIONES.**
- **PUEDEN HABER PLUSVALÍAS TANTO EN LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO COMO LOS NUEVOS PLANES URBANÍSTICOS MUNICIPALES**

DINÁMICA INMOBILIARIA

NORMATIVA Y “CONVENIOS URBANÍSTICOS”

- **EL PLANEAMIENTO Y LA CANTIDAD DE OFERTA NO BAJA LOS PRECIOS- ES DISCUTIBLE QUE UNA “FALTA DE SUELO HAGA SUBIR LOS PRECIOS- LA GESTIÓN PUEDE POSIBILITAR QUE LA MAYOR PARTE DE LOS EXCLUIDOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO PUEDAN ACCEDER A PRECIOS ASEQUIBLES**
- **MAYORES COSTES PARA FINANCIAR SISTEMAS DE CIUDAD NO REPERCUTEN EN LOS PRECIOS INMOBILIARIOS SINO EN UN VALOR RESIDUAL A LA PROPIEDAD MÁS BAJO**
- **PROCESO DE PUBLIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA...MAYORES CARGAS...MAYOR AUTOFINANCIACIÓN**
- **LA SOCIEDAD Y EL GOBIERNO DEL TERRITORIO DEBE RECUPERAR PLUSVALÍAS (“PLANNING GAINS ON SITE”) ADEMÁS DE LOS IMPUESTOS “GENERALES” SOBRE BENEFICIOS Y AUMENTOS DE VALOR**
- **EN TODO EL PROCESO DE CONSTRUIR, AMPLIAR Y RENOVAR LA CIUDAD PUEDE HABER “PELOTAZOS” Y “CORRUPCIÓN”, QUE SON BENEFICIOS “EXTRAS” PARA LA PROPIEDAD O PARA LA PROMOCIÓN**
- **LA CIUDAD NO SE HA BENEFICIADO ESPECIALMENTE DEL BOOM DE PRECIOS Y DE PRODUCCIÓN DESDE 1996 EN NUEVA INFRAESTRUCTURA....**
- **LOS AYUNTAMIENTOS PUEDEN HACER TRANSPARENTE ESTE PROCESO Y RECUPERAR “PLUSVALÍAS” (¿ O RECUPERAR “LA” PLUSVALÍA?= INGRESOS TOTALES – COSTES EMPRESARIALES DE LA CONSTRUCCIÓN Y LA URBANIZACIÓN LOCAL Y GENERAL – BENEFICIO EMPRESARIAL DE LAS INVERSIONES – PRECIO DEL SUELO “ACTUAL”)**
- **MATICES: LA INVERSIÓN PÚBLICA HA AUMENTADO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS PORQUE LAS ADMINISTRACIONES AUTONÓMICA Y CENTRAL TIENEN MÁS RECURSOS...LA ECONOMÍA...PERO AHORA HAY DIFICULTADES**
- **NO ES LA NORMATIVA URBANÍSTICA, ES BÁSICAMENTE EL PLANEAMIENTO, LA GESTIÓN (VIVIENDA PROTEGIDA Y CONVENIOS) Y..... LA ECONOMÍA...**
- **SEGUIREMOS HABLANDO DE LOS CUÁNTOS QUE SE NECESITAN**