

CURSO DE COMPETENCIAS PROFESIONALES

ECONOMISTA URBANISTA

Valencia, 24 de febrero 2016

Sara Mur Estada, Economista

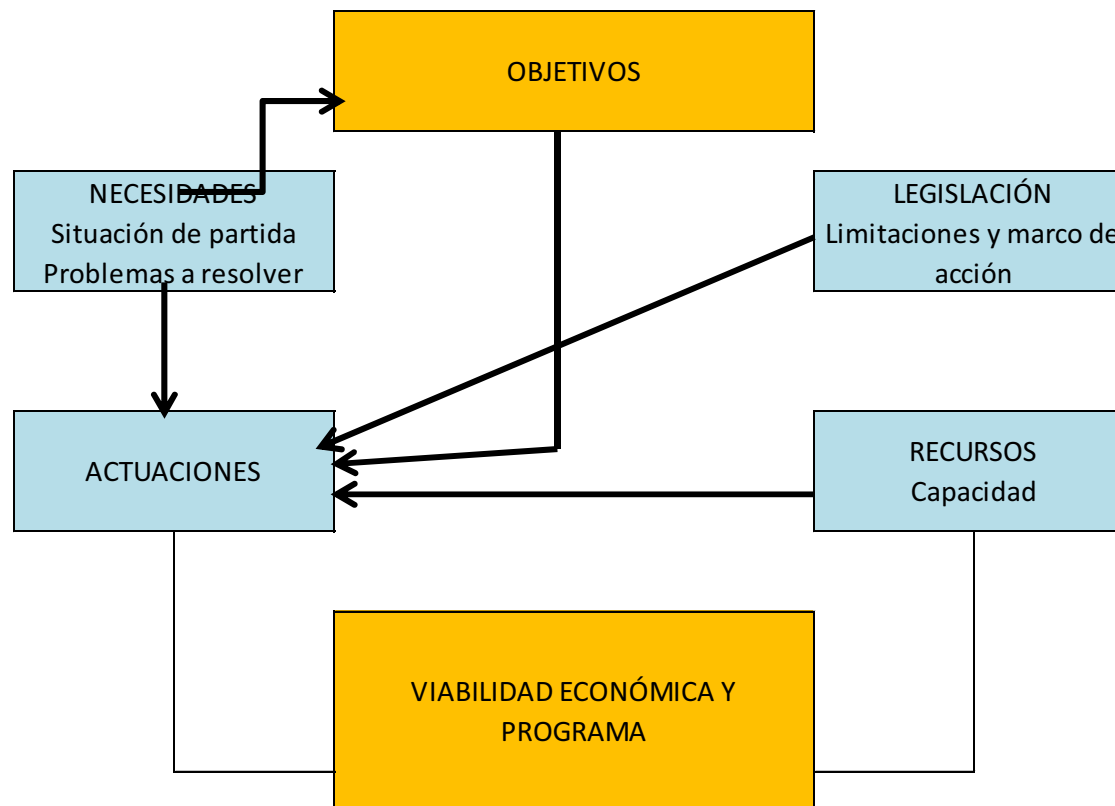


www.murclusa.cat

¿QUE ES EL URBANISMO ?

DISTINTAS DEFINICIONES

El arte de gestionar y de organizar las aglomeraciones urbanas y, de forma más precisa, el arte de disponer el espacio urbano o rural, en el más amplio sentido, para obtener su mejor funcionamiento y favorecer los intercambios sociales (*Diccionario Enciclopédico Larousse*)



¿QUE HACE UN ECONOMISTA EN EL CAMPO DEL URBANISMO?

ACTIVIDAD PROFESIONAL:

El economista urbanista puede definirse como el profesional que, desde la economía, interviene en los procesos de planificación, desarrollo, gestión y organización del territorio en todos sus niveles, con la finalidad de que las actuaciones resulten viables en un tiempo razonable y sostenibles a largo plazo.

Se trata de procesos de transformación del uso del suelo que generan costes (urbanización, usos públicos...) y beneficios (venta de los productos inmobiliarios)

COMPETENCIAS REQUERIDAS. SOPORTE TEÓRICO BÁSICO

- Teoría de la ordenación del territorio y urbanismo
- Economía urbana: teorías del crecimiento y desarrollo urbano
- Estructura económica
- Hacienda pública, especialmente la Hacienda Local
- Normativa urbanística, sectorial y de vivienda
- Matemáticas financieras como instrumento para el análisis de rentabilidad y para el análisis coste-beneficio

ÁMBITO DE ACTUACIÓN PROFESIONAL

PÚBLICO : Oposición

Funcionario de:

Estado:

Vivienda,
Medioambiente,
Infraestructuras, gestión
del patrimonio

Comunidades Autónomas:

Urbanismo, Vivienda,
Medioambiente,
Infraestructuras, gestión
del patrimonio

Ayuntamientos (grandes):

Urbanismo, Vivienda,
Medioambiente,
Infraestructuras, gestión
del patrimonio

PRIVADO: Selección

Por cuenta ajena, en
empresas:

Constructoras
Promotoras
De gestión inmobiliaria

Por cuenta propia:

Consultoría y
asesoramiento a
particulares

Consultoría y
asesoramiento a
entidades públicas



CUALQUIER ACTUACIÓN SOBRE EL TERRITORIO ESTÁ SUJETA A UNAS DETERMINADAS NORMAS LEGALES Y A UN SISTEMA DE PLANEAMIENTO



COMUNIDAD VALENCIANA

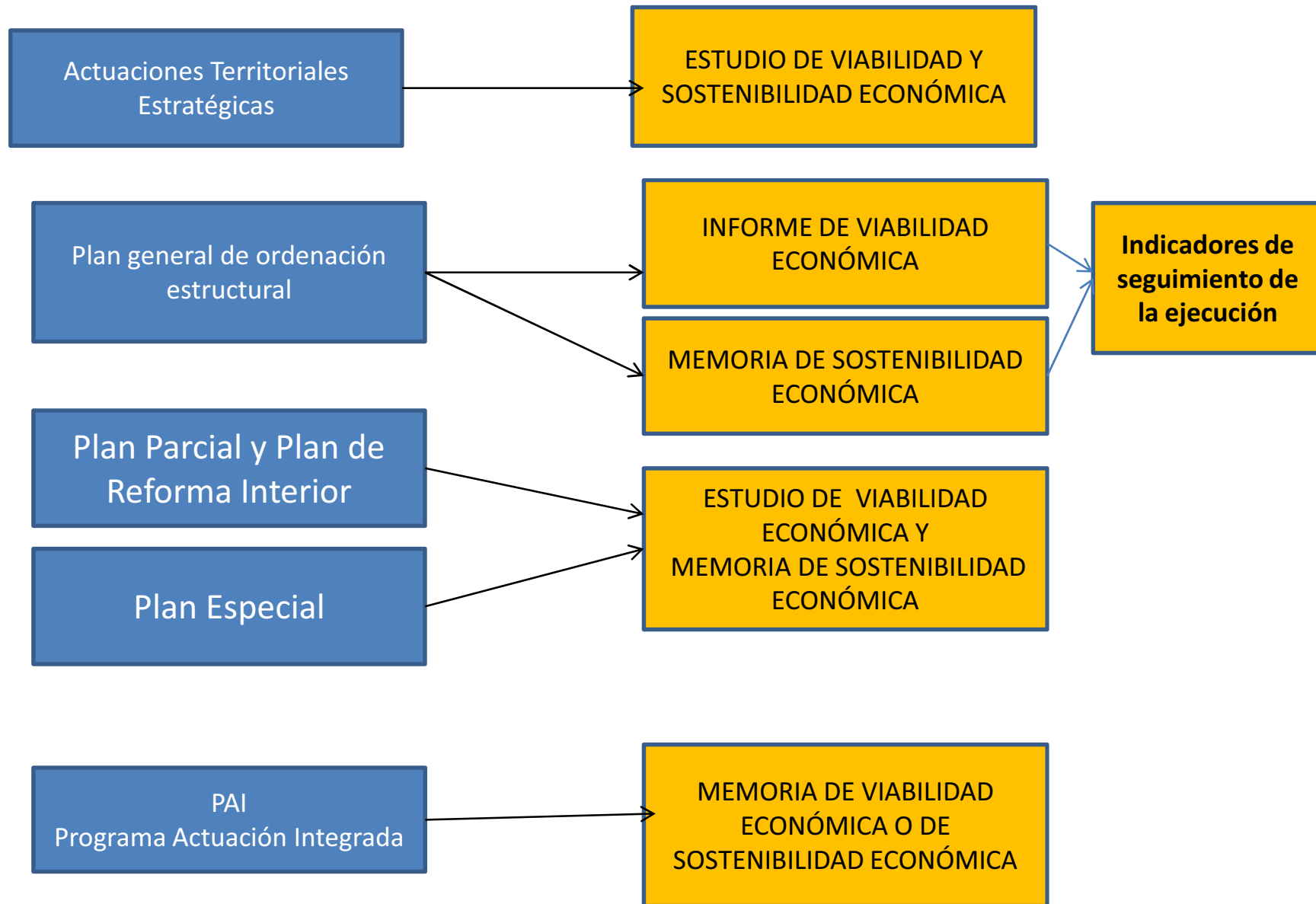
LEGISLACIÓN BÁSICA:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, 30 octubre, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (**estatal**)
- Ley 5/2014, 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana

SISTEMA DE PLANEAMIENTO:

- Supramunicipal
 - Estrategia Territorial C.V.
 - Planes de acción territorial
 - Planes generales estructurales mancomunados
- Municipal
 - Plan general estructural
 - Plan de ordenación pormenorizada

DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA EXIGIDA POR LA LOTUP



ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS URBANOS DESDE LA ECONOMÍA

QUÉ? La ciudad que queremos

PARA QUÉ? , PARA QUIÉN?

La demanda que satisfacemos

Las necesidades que cubrimos

PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

Definición de objetivos

Diseño y dimensionado de actuaciones

CUANTO?

La “factura” de la ciudad “pública”

Dimensión económica

COMO?

CON QUIÉN?

Financiación y gestión

Público - Privada

CUANDO?

Programa

COMO SIGUE DESPUÉS?

Sostenibilidad económica

Los estudios de viabilidad económica y los informes o memorias de sostenibilidad económica tienen carácter complementario

Han de argumentar la autosuficiencia financiera del desarrollo que se propone, tanto para las inversiones privadas como para las inversiones públicas

La presentación en documentos separados se justifica porque la metodología de análisis es diferente:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA:

Inversiones privadas

Modelos de rentabilidad, estáticos o dinámicos.

INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

Inversiones a cargo de las haciendas públicas y capacidad de financiación y mantenimiento desde la propia operación

Balance Fiscal

Suficiencia y adecuación suelo usos productivos

Puestos de trabajo localizados / población activa residente

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Rentabilidad de la inversión (TIR) / Valor residual del suelo (VAN)



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Impacto en las haciendas públicas / Suficiencia y adecuación suelo de actividad

Impacto en la hacienda municipal / Capacidad de inversión

AYUNTAMIENTO	BALANCE FISCAL M€	CESIONES APROVECHA- MIENTO M€	NECESIDADES FINANCIACIÓN P.G.O.U. M€	BALANCE FINAL M€
INFRESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS P.G.O.U.			-353,9	-353,9
CESIONES DE APROVECHAMIENTO P.G.O.U.		246,7		246,7
INGRESOS "PUNTUALES"	195,2			195,2
INGRESOS "PERMANENTES"	370,8			370,8
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO "ESCENARIO PESIMISTA"	-393,1			-393,1
TOTAL PERIODO DESARROLLO P.G.O.U. "ESCENARIO PESIMISTA"	172,9	246,7	-353,9	65,6
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO "ESCENARIO OPTIMISTA"	-314,9			
TOTAL PERIODO DESARROLLO P.G.O.U. "ESCENARIO OPTIMISTA"	251,0	246,7	-353,9	143,8

Importancia de la densidad por el impacto en los costes de mantenimiento de infraestructuras y de los servicios

Falta de estándares de costes unitarios de los servicios

UNA VEZ COLMATADA LA OPERACIÓN: BALANCE FISCAL POSITIVO

PUESTOS DE TRABAJO LOCALIZADOS > = POBLACIÓN ACTIVA RESIDENTE

OTRAS APORTACIONES DESDE LA ECONOMÍA A INTEGRAR EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y DE GESTIÓN

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

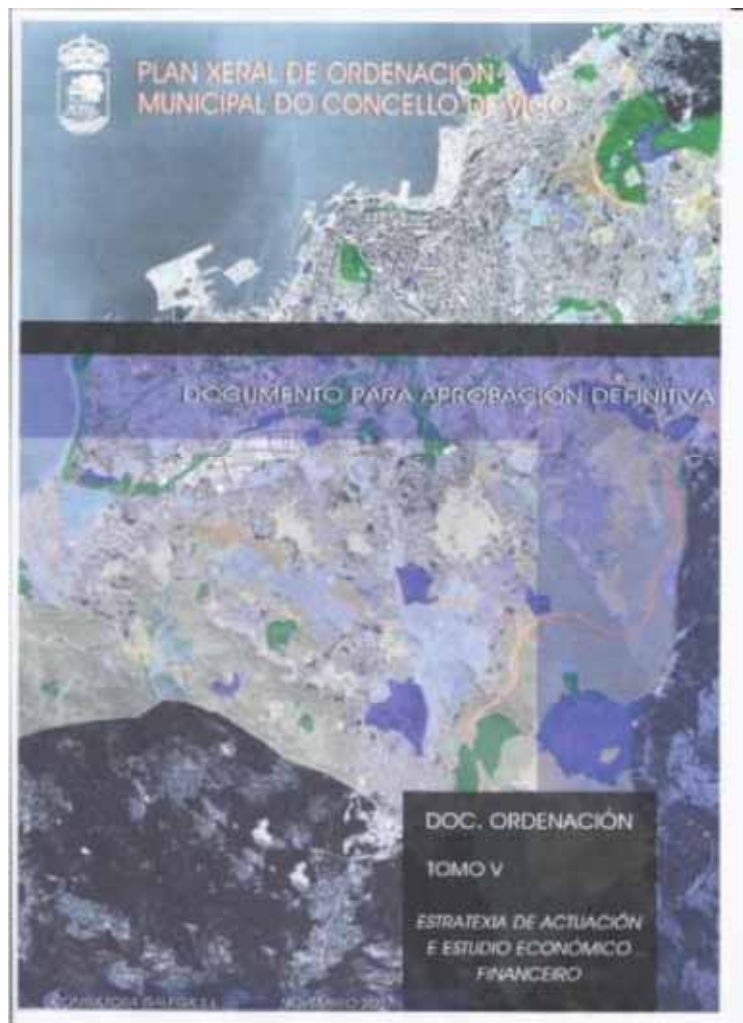
ESPECIALMENTE RELEVANTE EN EL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

- **Diagnóstico del territorio y definición de escenarios de futuro**
- **Dimensión y localización de actuaciones territoriales: edificabilidad, usos, delimitación de sectores...**
- **Necesidades de vivienda protegida**

VALORACIONES

- **Cálculo del aprovechamiento urbanístico y de los coeficientes de homogeneización de usos**
- **Transferencias de aprovechamiento**
- **Valoraciones de suelo**
- **Indemnizaciones por cierre de actividad y por traslado de empresas, en operaciones urbanísticas**
- **Cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación**

EVALUACIÓN ECONÓMICA EN LA PLANIFICACIÓN GENERAL MUNICIPAL. VIGO



ÍNDICE GENERAL

LA ESTRATEGIA REVISADA 2007- 2018 DEL PLAN GENERAL

1. LA ORDE DE 19 DE XANEIRO: DECISIONES ADOPTADAS EN CADA TEMA
2. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 60 DE LA LOUG EN FUNCIÓN DE LA ORDE DE 19 DE XANEIRO, DE LA REALIDAD URBANÍSTICA DE VIGO Y DE LA EXPERIENCIA COMPARADA
3. CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN.
4. CRITERIOS URBANÍSTICOS Y ECONÓMICOS DE LA ESTRATEGIA DEL PLAN GENERAL
5. LA EVALUACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN: INVERSIÓN TOTAL DE 4.742 M€ CON 2.928 M€ A CARGO DEL MERCADO
6. LA PROGRAMACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN EN SUELO E INVERSIONES PREFERENTES DE LOS SISTEMAS NECESARIOS DE CADA DESARROLLO URBANÍSTICO 2007- 2018: 2.111 M€ (45% DEL TOTAL) A INVERTIR EN EL PRIMER CUATRIENIO
7. EL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL DURANTE EL PERIODO 2004- 2006 Y SU INCIDENCIA EN LAS PREVISIONES DEL PLA XERAL PRESENTADO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL
8. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS Y SECTORES DE PLANEAMIENTO: LA PROPORCIONALIDAD ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS URBANÍSTICAS DE LOS NUEVOS DESARROLLOS 2007- 2018
9. LOS INGRESOS DEL CONCELLO POR CESIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: AUMENTA EN UN 50% LA CAPACIDAD DE INVERSIÓN DEL CONCELLO
10. LA FINANCIACIÓN GARANTIZADA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DEL AGUA Y OTROS SERVICIOS, DE ACUERDO CON EL AVANCE DEL PLAN DIRECTOR 2006 Y PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA.
- 11.11. LA FINANCIACIÓN DE LOS PLANES DIRECTORES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO EN RELACIÓN AL DESARROLLO URBANÍSTICO PREVISTO POR EL P.X.O.M. INCIDENCIA EN LAS TARIFAS DE LOS SERVICIOS
12. VIABILIDAD DEL FINANCIAMIENTO PÚBLICO DE LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN. HORIZONTE TEMPORAL MÁXIMO DE 12- 16 AÑOS POR TENDENCIAS Y LAS GARANTÍAS DE FINANCIACIÓN PÚBLICA DE LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES: DEPURADORA, FERROCARRIL Y SISTEMA VIARIO
13. DICTAMEN FINAL: UN PROGRAMA ECONÓMICAMENTE VIABLE DE 12 AÑOS

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISME I VIVIENDA I CALIDAD URBANA - DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PARA LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

Julio 2010

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)

Colaboradores:

Vicente Lassala, arquitecto, y Estudio 13- Arquitectos
GESYE Ingenieros
Sílano Català, arquitecto
EINCOM INGENIERIA S.L.
Xavier Furió, informático



ÍNDICE GENERAL

1. Alcance, normativa aplicable y contenido (pág. 3)
 2. Dimensiones básicas de los ámbitos de nuevo desarrollo (pág.6)
 3. Módulos de valoración de la urbanización, las infraestructuras y los equipamientos (pág.10)
 4. Urbanización y sistemas de la ordenación estructural a cargo de los nuevos desarrollos (pág.13)
 5. Infraestructuras y equipamientos a cargo de las administraciones públicas e indicadores de viabilidad (pág.16)
 6. Cesiones de aprovechamiento para política de vivienda y financiación de la inversión municipal (pág. 25)
 7. Aumento de patrimonio del Ayuntamiento en suelo de dominio público (pág. 32)
 8. Balance Fiscal Municipal de los nuevos desarrollos para la financiación de la inversión (pág. 34)
 - 8.1. Metodología (pág.34)
 - 8.2. Usos públicos y privados del Plan (pág.36)
 - 8.3. Ingresos corrientes y gastos de funcionamiento del Ayuntamiento de Valencia 2010 (pág. 38)
 - 8.4. Dimensiones del Catastro de Valencia por usos (pág. 42)
 - 8.5. El espacio público de Valencia (pág. 45)
 - 8.6. Ingresos puntuales por ordenanzas fiscales (pág. 49)
 - 8.7. Ingresos permanentes por estándares (pág. 54)
 - 8.8. Gastos de funcionamiento de los servicios municipales por estándares (pág. 56)
 - 8.9. Balance fiscal sostenible y calendario de desarrollo (pág. 59)
 9. Cuadro de financiación de la inversión total en sistemas y equipamientos (pág. 61)
 10. Vivienda protegida generada por el P.G.O.U y aportación a la cohesión social (pág. 63)
 11. Balance positivo de empleo (pág. 65)
 12. Dictamen de sostenibilidad económica (pág. 68)
- ANEXO 1. Valoración detallada de los nuevos sistemas del P.G.O.U. (pág. 69)
- ANEXO 2. Módulos de coste de mantenimiento de las contratas municipales de zonas verdes (pág. 70)

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO PLANIFICACIÓN MUNICIPAL



P.O.U.M. 2012 DEL MUNICIPI DE DE TARRAGONA

MEMÒRIA SOCIAL

TEXT REFÒS

Segons la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 30 de Juny de 2011

SETEMBRE 2012

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 –Reading -UK 1974)



ÍNDEX

0.	LA RESOLUCIÓ DEL CONSELLER DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE 30 DE JUNY DE 2011. REQUERIMENTS I CONTESTES	
1.	RESUM EXECUTIU	
2.	ABAST I NORMATIVA APLICABLE. ELS CRITERIS DE SISTEMATITZACIÓ DEL PLANEJAMENT DE 2010 I LA GUIA DE 2011	
3.	PREVISIONS A 2026 DE LLOCS DE TREBALL, POBLACIÓ RESIDENT I HABITATGES DEL POUM SEGONS EL PTPCT I PDU de 2010	
4.	CARACTERÍSTIQUES DE LES LLARS I DETECCIÓ DE PROBLEMES EN BASE AL DIAGNÒSTIC DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2012-2018, EN ELABORACIÓ	
5.	NECESSITATS D'HABITATGE PROTEGIT I HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC SEGONS INDICACIONS DE LA GUIA DE 2011 I ELABORACIONS DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2013-2018	
5.1.	CÀLCUL DE NECESSITATS EN FUNCIÓ DEL NIVELL DE RENDA DE LES LLARS	36
5.2.	ESTIMACIONS DEL PLA LOCAL DE L'HABITATGE 2013-2018 PER PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES	46
6.	COMPLIMENT DE LES RESERVES MÍNIMES EN RELACIÓ A L'ART. 57.3 DE LA LU I 7.6 DEL PDH	
7.	NECESSITATS I COBERTURA DELS REALLOTJAMENTS DEL POUM	
8.	PREVISIONS D'HABITATGE SOCIAL SEGONS COL·LECTIUS DE RISC	
9.	COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA PER EL 2026 DEL PACTE NACIONAL PER A L'HABITATGE DE 2007	
10.	LA COBERTURA DE LA DEMANDA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS DEL P.O.U.M.	
11.	PROGRAMACIÓ TEMPORAL DE LA CONSTRUCCIÓ DE L'HABITATGE PROTEGIT	
	ANNEX 1. QUADRE DEL COMPLIMENT DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT I DOTACIONAL PÚBLIC	
	ANNEX 2. NORMATIVA DE L'HABITATGE DOTACIONAL AL POUM	
	ANNEX 3. TARRAGONA I EL SEU CONTEXT METROPOLITÀ. ELS MERCATS DE TREBALL I D'HABITATGE DEL 2001	

ANÁLISIS ECONÓMICO AVANCE DE PLANIFICACIÓN METROPOLITANA. BUENOS AIRES



LAS TRANSFORMACIONES DE LA ESTRUCTURA PRODUCTIVA DE LA AGLOMERACIÓN Y LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL

Arq. Alfredo M. Garay
Subsecretario de Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos
Gobierno de la Provincia de Buenos Aires

OFICINA AREA METROPOLITANA

Arq. Gabriel Lanfranchi
Arq. Carlos M. González Guolo
Urb. Leonardo Fernández
Arq. Cecilia Larivera

BANCO INTERAMERICANO DE
DESARROLLO -BID
Washington -USA

Joaquim Clusa, economista, M.Sc.
Sara Mur, economista, PDD-IESE, API



Buenos Aires / Barcelona – Octubre 2006

QUE PODEMOS EXPLICAR

- Dimensiones macroeconómicas comparativas: Niveles de PIB y ciclos económicos
- Evolución de las estructuras productivas: Una visión comparativa, desde el “fordismo” a la “sociedad de la información”
- Escenarios de demanda de suelo de actividad económica en B.A. a partir de los estándares de Barcelona y París (+/- 900-1.600 Ha/año)
- Escenarios de construcción inmobiliaria de B.A. (+/- 900 Ha/año)
- Los nuevos productos inmobiliarios

VALORACIONES URBANÍSTICAS. PLAZA MONUMENTAL DE BARCELONA

**DICTAMEN DE VALORACIÓ DELS DANYS
DERIVATS DE LA PROHIBICIÓ DELS ESPECTACLES TAURINS
ESTABLERTA PER LA LLEI DEL PARLAMENT DE CATALUNYA
28/2010 DE 3 D'AGOST**

ABRIL DE 2012

Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970, M.Sc. Planning -UK 1974)



www.murclusa.cat - murclusa@murclusa.cat

**Av/ Barón de Cárcer 48 – 8Q - 46001 València - Tel.-fax 96 395 22 84 - 606649212
C./ Montserrat 65,08201 Sabadell- Barcelona- Telf.-fax 937254922- 639330378**

ÍNDEX

1. Resumen numèric del dictamen
2. Objecte del dictamen
3. Exposició introductòria sobre la Plaça Monumental y el negoci taurí que s'hi desenvolupa
4. Lucre cessant per prohibició i cessament de la indústria taurina
 - 4.1. Informació de base i criteris d'imputació d'ingressos i de despeses
 - 4.2. Anàlisi dels ingressos derivats de l'activitat de la Monumental
 - 4.3. Valoració del lucre cessant
5. Dany emergent per construccions, instal·lacions, mobiliari i enderrocs
 - 5.1. Objecte
 - 5.2. Metodologia de valoració
 - 5.3. Paràmetres considerats a la valoració
 - 5.4. Valors a nou
 - 5.5. Valors depreciats indemnitzables
 - 5.6. Obsolescència de construccions interiors
 - 5.7. Resum de la valoració
6. Dany emergent per indemnitzacions al personal
7. Dany emergent per sobre cost de manteniment d'edifici catalogat amb activitat residual
 - 7.1. Despeses recurrents de manteniment
 - 7.2. Taxa a aplicar per calcular el valor actual de la càrrega de conservació
 - 7.3. Dany emergent per increment del cost de manteniment i conservació de l'edifici pel cessament de l'activitat
8. Danys morals
9. Recapitulació final

PROBLEMÁTICAS ESPECÍFICAS. TRASLADO HARINERAS DE HUESCA



CONTRATO

“CONSULTORIA Y ASISTENCIA TÉCNICA AL AYUNTAMIENTO DE HUESCA PARA LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO QUE TIENE COMO OBJETO EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD APR 19 02 DEL PGOU DE HUESCA A DESARROLLAR EN DIVERSAS FASES”

MARZO 2005

PRIMERA FASE:

“ANTEPROYECTO DE REPARCELACIÓN, NEGOCIACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN CONVENIO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD APR 19-02 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA”



A. Renalias, arqto.

ÍNDICE

1. ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	5....
1.1. NUEVAS PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO DERIVADO DE LA EXPO ZARAGOZA-2008: DEMANDA, OFERTA Y PRECIOS	
1.2. ACTUALIZACIÓN DE LAS VALORACIONES DE LOS BIENES AJENOS AL SUELO	
1.2.1. Las alegaciones presentadas de las industrias harineras y empresas promotoras	
1.2.2. Contestación de las alegaciones	
1.2.3. Valoración de viviendas y otras construcciones	
1.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD 2005	
1.3.1. Hipótesis, calendario, rentabilidad de referencia, valores de repercusión de solar y valor residual del suelo antes de urbanizar	
1.3.2. Análisis de sensibilidad	
1.3.3. Comparación con el estudio de 2004 (resumen "el prat")	
2. AVANCE DE REPARCELACIÓN Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN.....	25...
2.1. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN ALTERNATIVAS	
2.1.1. Uso disconforme para el edificio de la comunidad de propietarios de la c./ san urbe	
2.1.2. Consecuencias sobre la ordenación inicial	
2.1.3. Las alternativas de viviendas pasantes o indeferenciación de viviendas interiores-exteriores	
2.2. PARCELA MÍNIMA ADJUDICABLE	
2.3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE LOS USOS DEL SUELO, TIPOLOGÍAS Y LOCALIZACIÓN	
2.3.1. Usos: residencial / terciario (comercial en planta baja-centro comercial) / hotel (??)	
2.3.2. Tipologías: bajos comerciales / viviendas 1ª y 2ª planta /viviendas 3ª planta y s.s. / ático	
2.4. DIFERENCIACIÓN DE CATEGORÍAS HOMOGÉNEAS DE PROPIETARIOS DE SUELO A EFECTOS DEL REPARTO DE APROVECHAMIENTO Y DE AVANCE DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN	
2.4.1. Grupos: harineras / promotores /industriales pequeños / viviendas con residencia habitual / otras propiedades	
2.5. AVANCE DE ADJUDICACIÓN DE APROVECHAMIENTO Y DE CUENTA DE LIQUIDACIÓN POR CATEGORIAS DE PROPIETARIOS DE SUELO	
3. PROPUESTA DE CONVENIOS.....	40..
3.1. PROPUESTA DE HARINERA PORTA S.A.	
3.2. RESUMEN DE LAS REUNIONES REALIZADAS CON INTERESADOS PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO	
3.2.1. Propietarios mayoritarios	
3.2.2. Empresas promotores	
3.2.3. Comunidad de propietarios de la c./ San Urbe	
3.2.4. Otras propiedades	
3.3. PRIMER TEXTO PRESENTADO	
3.4. DOCUMENTOS FINALES: CONVENIOS	
3.4.1. Convenio	
3.4.2. Pre-convenio / Protocolo/ Comparecencia de los propietarios mayoritarios	

ESTUDIOS TERRITORIALES. IMPACTO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO DEL 22@. EL FUTURO “CENTRAL BUSINESS DISTRICT” DE BARCELONA



1. OBJETIVOS, HIPÓTESIS DEL ESTUDIO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO
2. INTRODUCCIÓN: EL 22@ COMO CONDICIÓN NECESARIA PARA COMPETIR MEJOR EN EL MUNDO, EN DIMENSIÓN DE OFERTA Y "CLÚSTERS" CONSOLIDADO
3. PREVISIONES E HIPÓTESIS ECONÓMICAS DE LA M.P.G.M.: 20 AÑOS, ABSORCIÓN DE 135.000 M2T ANUALES Y VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS INDEMNIZACIONES
4. OPERACIONES EN CONCURRENCIA Y COMPETENCIA: 11 MM2 TECHO, SUPERÁVIT DE 207.500 PUESTOS DE TRABAJO Y DÉFICIT DE 198.600 VIVIENDAS
5. EL 22@ EN EL MERCADO DE OFICINAS Y HOTELES SEGÚN LOS INFORMES INMOBILIARIOS: NUEVO DISTRITO DE NEGOCIOS CON PRECIOS ECONÓMICOS
6. FINANCIACIÓN PRIVADA MAYORITARIA DE LA REURBANIZACIÓN DE CUALIDAD: VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO POR MANZANAS CON CUOTAS ASEQUIBLES
7. IMPACTO DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DEL 22@ EN EL CONJUNTO DE BARCELONA DESDE EL 2003: 61% DE LAS OFICINAS Y 38% DE LOS HOTELES
8. POTENCIALES EDIFICATORIOS DEL 22@ E HIPÓTESIS DE PLAZOS DE COLMATACIÓN: HASTA EL 2024 CON 100.000 M2T DE ABSORCIÓN ANUAL Y POTENCIAL DE 85.000 PUESTOS DE TRABAJO
9. EL DISTRITO DEL 22@, LA ESTACIÓN CENTRAL DE LA SAGRERA Y EL FÓRUM: EL CBD DE BARCELONA EN EL 2015-2030
10. RESUMEN Y CONCLUSIONES

ALGUNAS REFLEXIONES PARA TERMINAR

- Especializarse en aquello que más nos pueda satisfacer...trabajo 8h/día...40 años
- Las condiciones del mercado laboral son muy variables e impredecibles
- El urbanismo no es un campo fácil para el economistas, porque tradicionalmente lo han dominado otros profesionales
- La relación trabajo/honorarios no es alta y hay competencia entre profesionales de distintas titulaciones para la dirección
- La normativa exige hoy documentos específicamente económicos que refuerzan el campo de trabajo de economista
- La crisis económica y, sobre todo, la crisis inmobiliaria ha puesto de manifiesto la necesidad de estudios de evaluación económica y financiera a corto y medio plazo que reduzcan el riesgo de las operaciones
- En un mundo globalizado, es fundamentalmente el conocimiento y la experiencia...y el inglés
- La mejor compensación y la clave del éxito profesional es el trabajo bien hecho...y la inversión en conocimiento y experiencia la más rentable



The
Economist

Passion, pride and profit

A survey of football
June 1st 2002

**TRABAJAR EN LA
CONSTRUCCIÓN Y
RENOVACIÓN DE LA
CIUDAD PUEDE SER...**

...COMO EL FÚTBOL:

**“PASIÓN, ORGULLO
Y...BENEFICIO”**

**...EN BENEFICIO
DE TODOS**