

MASTER EN DESARROLLO LOCAL- UB/Les Heures

LA FINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD (2)



**JOAQUIM CLUSA, economista (Mur&Clusa Associats SL)
SARA MUR (Mur&Clusa Associats SL)**

Febrer 2005



TEMAS

- **“NEGOCIACIÓN DE PLUSVALÍAS”:**
 - LA FINANCIACIÓN DE LA “CIUDAD PÚBLICA” POR LA “CIUDAD PRIVADA”
- **PROYECTOS “TEIS-VIGO” Y “HARINERAS-HUESCA” DE NEGOCIACIÓN DE PLUSVALÍAS:**
 - INTERNALIZACIÓN DE OBRA PÚBLICA
 - RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA
 - VALORACIÓN RESIDUAL DEL SUELO: MÉTODOS

EJEMPLOS DE PROYECTOS URBANOS

VILLA OLÍMPICA DE BARCELONA- 1992 (500.000 m² c.)

EIX MACIÀ DE SABADELL-1990 (200.000 m² c.)

POBLENOU 22@ DE BARCELONA – 2001 (4.000.000 m² c.)

FÒRUM 2004

PROYECTOS URBANOS

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

- **WHAT ?????**

QUÉ ?????

- **WHY ?????**

POR QUÈ ?????

- **WORTH ?????** (HOW MUCH)

CUANTO ?????

- **WHO ?????**

QUIÉN ?????

- **WHEN ?????**

CUÁNDO ?????

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)

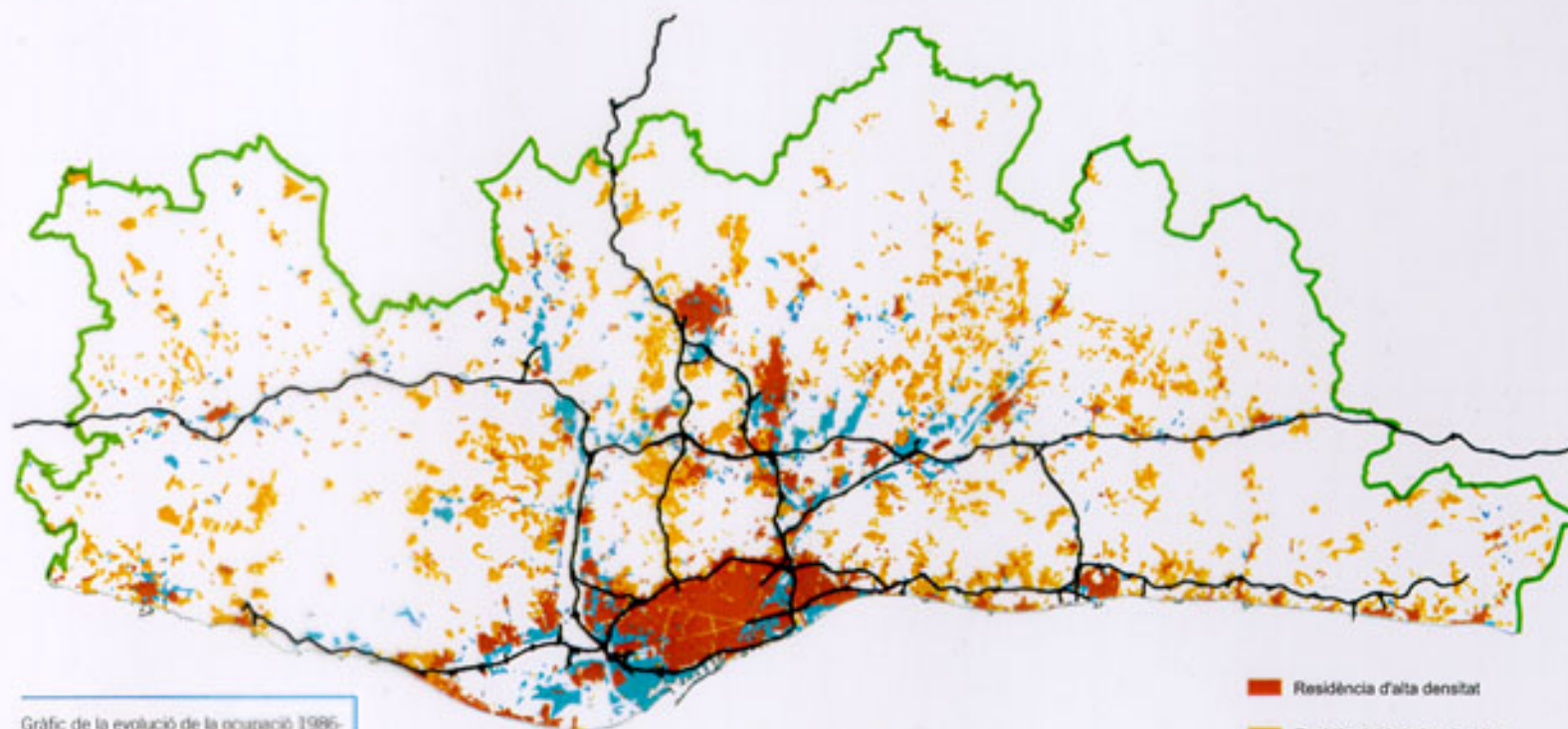
¿ES LA “POBLACIÓN RESIDENTE” LA PRINCIPAL REFERENCIA DE DIMENSIÓN DE LA CIUDAD?

- **“REFERENCIA” O “VARIABLE CAUSAL”: INSUFICIENTE**
- **EMPLEO LOCALIZADO: EN BARCELONA “ENTRAN” CADA DÍA MÁS DE 300.000 EMPLEOS Y SALEN 150.000**
- **LOS GRANDES CENTROS COMERCIALES APORTAN INGRESOS SIN REFERENCIA A POBLACIÓN**
- **MUNICIPIOS TURÍSTICOS: MÁS BASE TRIBUTARIA Y MÁS GASTO DE MANTENIMIENTO EN “PUNTAS” SEMANALES O MENSUALES**
- **“VOTAR CON LOS PIES”: LOS PROCESOS DE DESECENTRALIZACIÓN METROPOLITANA DE RESIDENTES Y ACTIVIDADES**

GEOGRAFIA DEL TERRITORI: Àrees industrials i residencials de la Regió Metropolitana de Barcelona

La estructura metropolitana amb àrees de baixa densitat residencial genera una demanda creixent de mobilitat en vehicle privat.

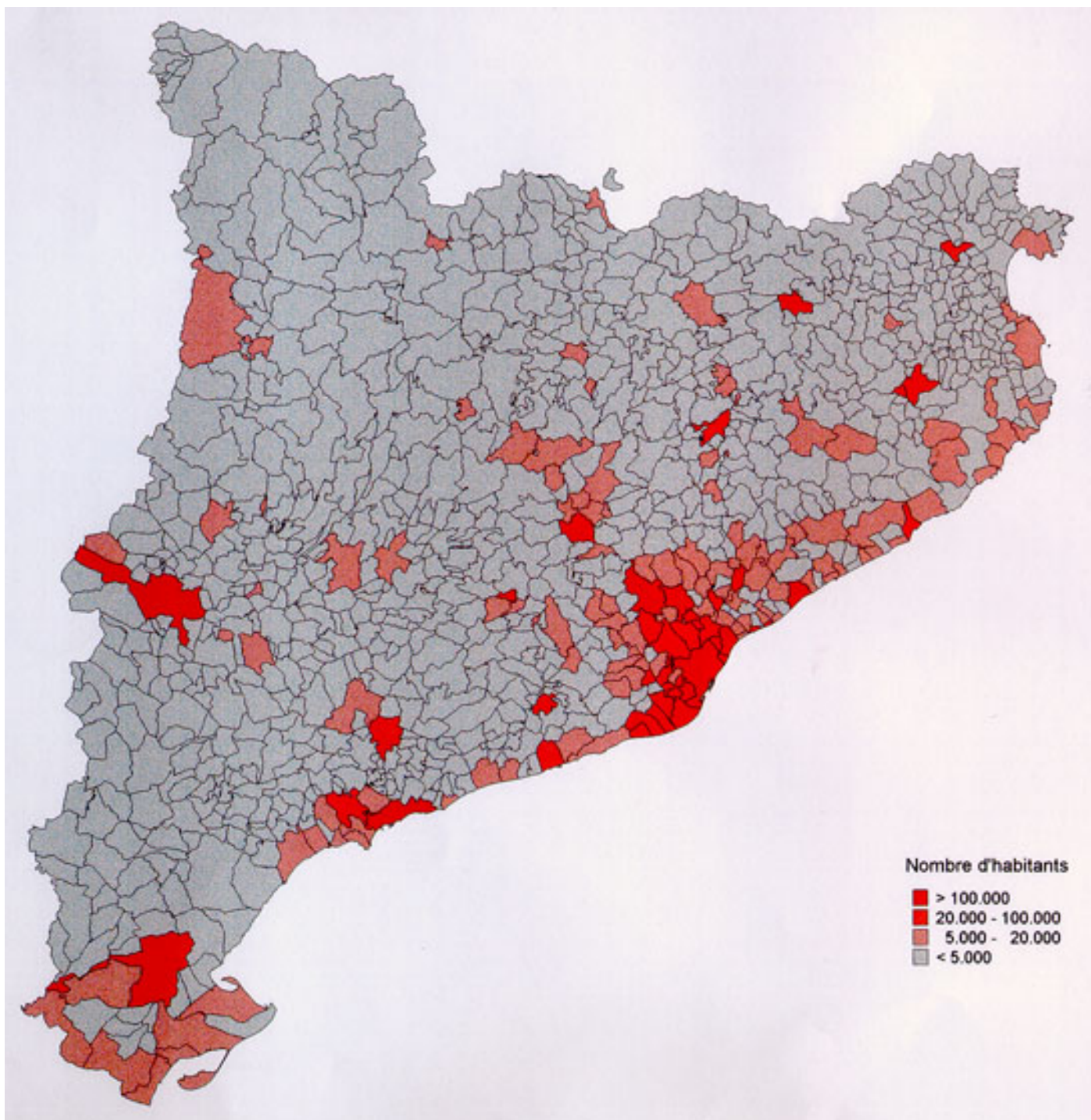
The structure of the Metropolitan Region includes large areas of low-density housing, thus creating growing demand for the use of private vehicles.



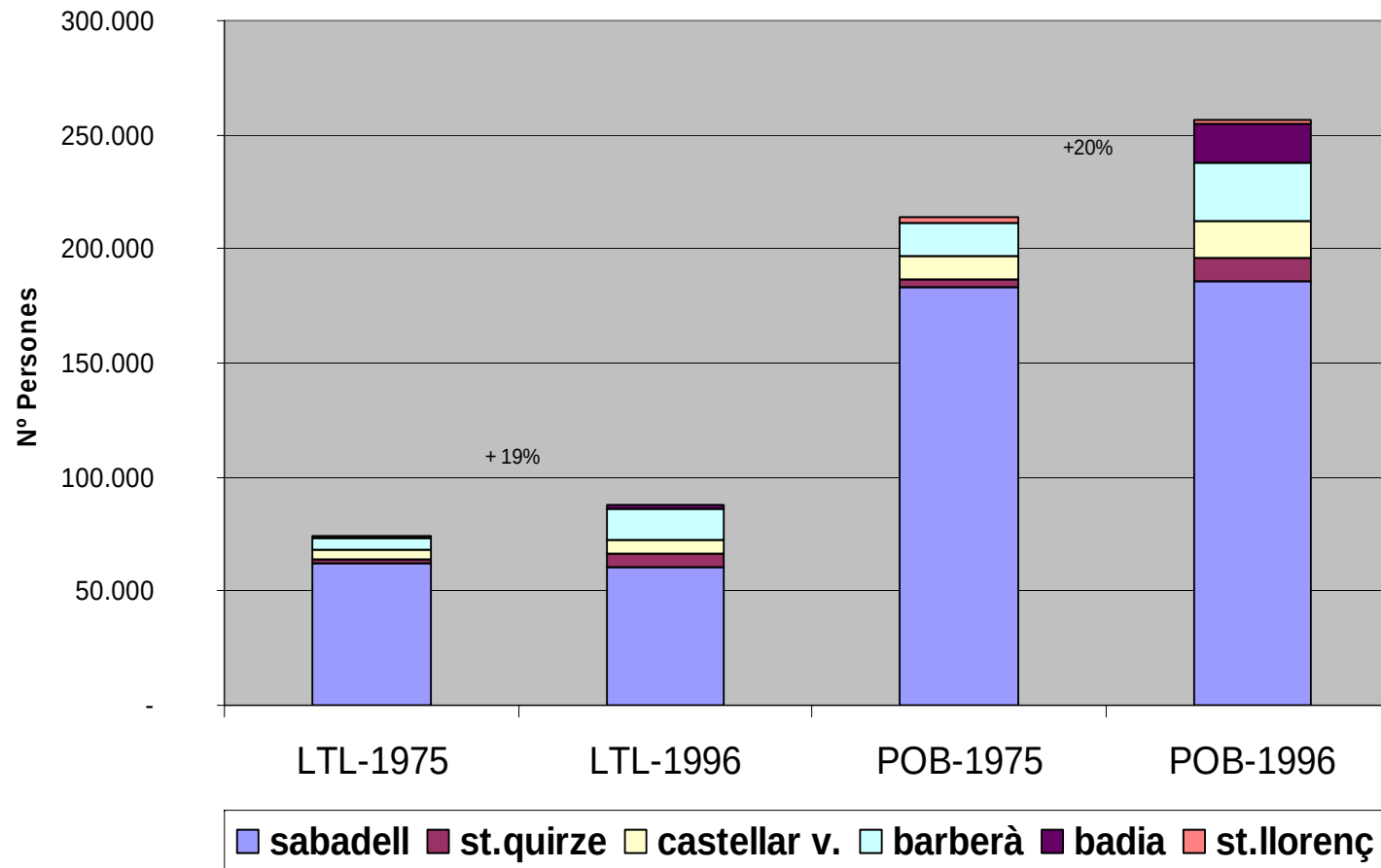
Gràfic de la evolució de la ocupació 1986-1999 a Barcelona i RMB.
Economia en desenvolupament sostingut i cohesió social. Milers de persones

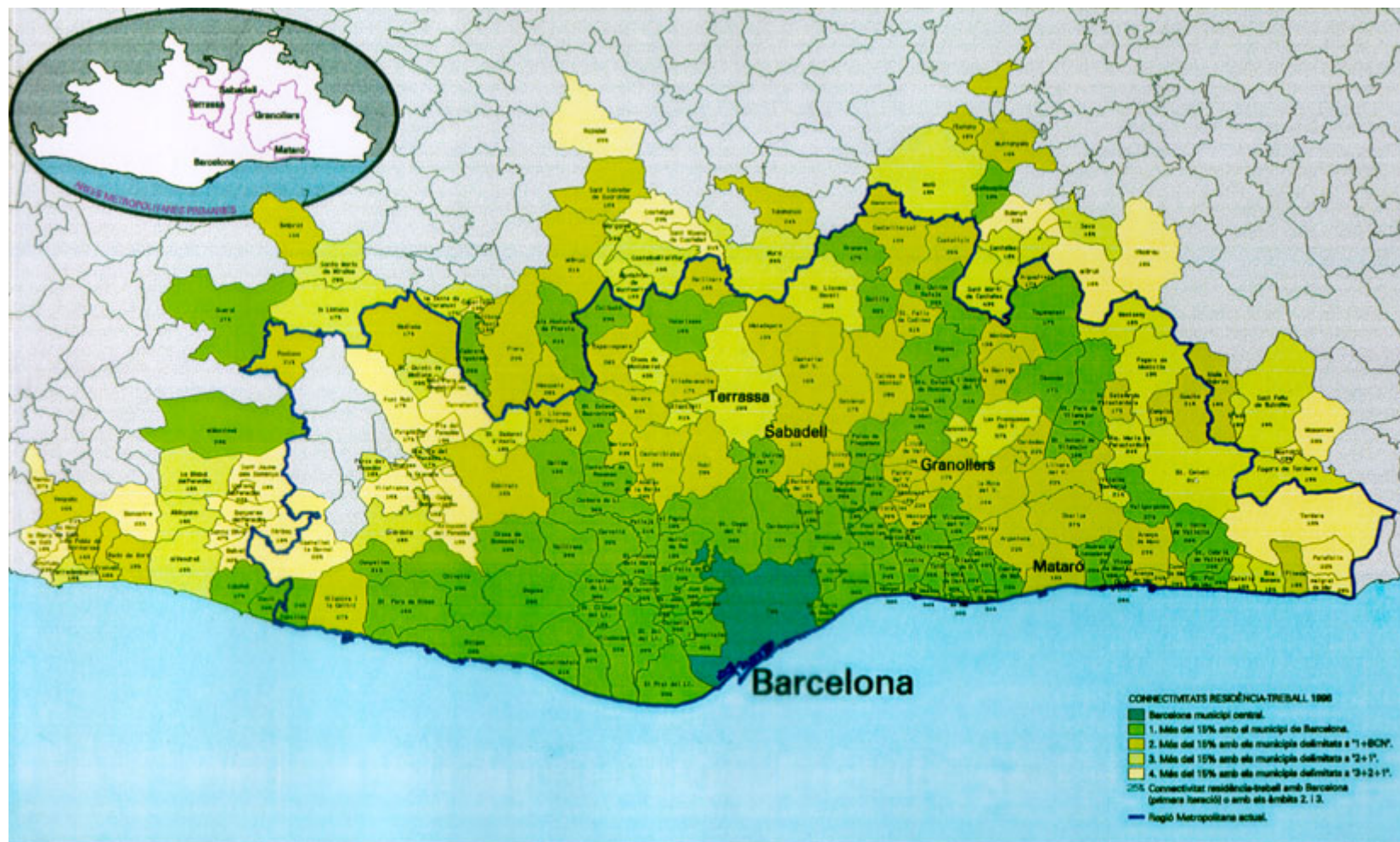
Employment trend graphic 1986-1999 in Barcelona and RMB.
Sustained economic development and social cohesion.
Thousand of persons

- Residència d'alta densitat
- Residència de baixa densitat
- Indústria
- Vies segregades



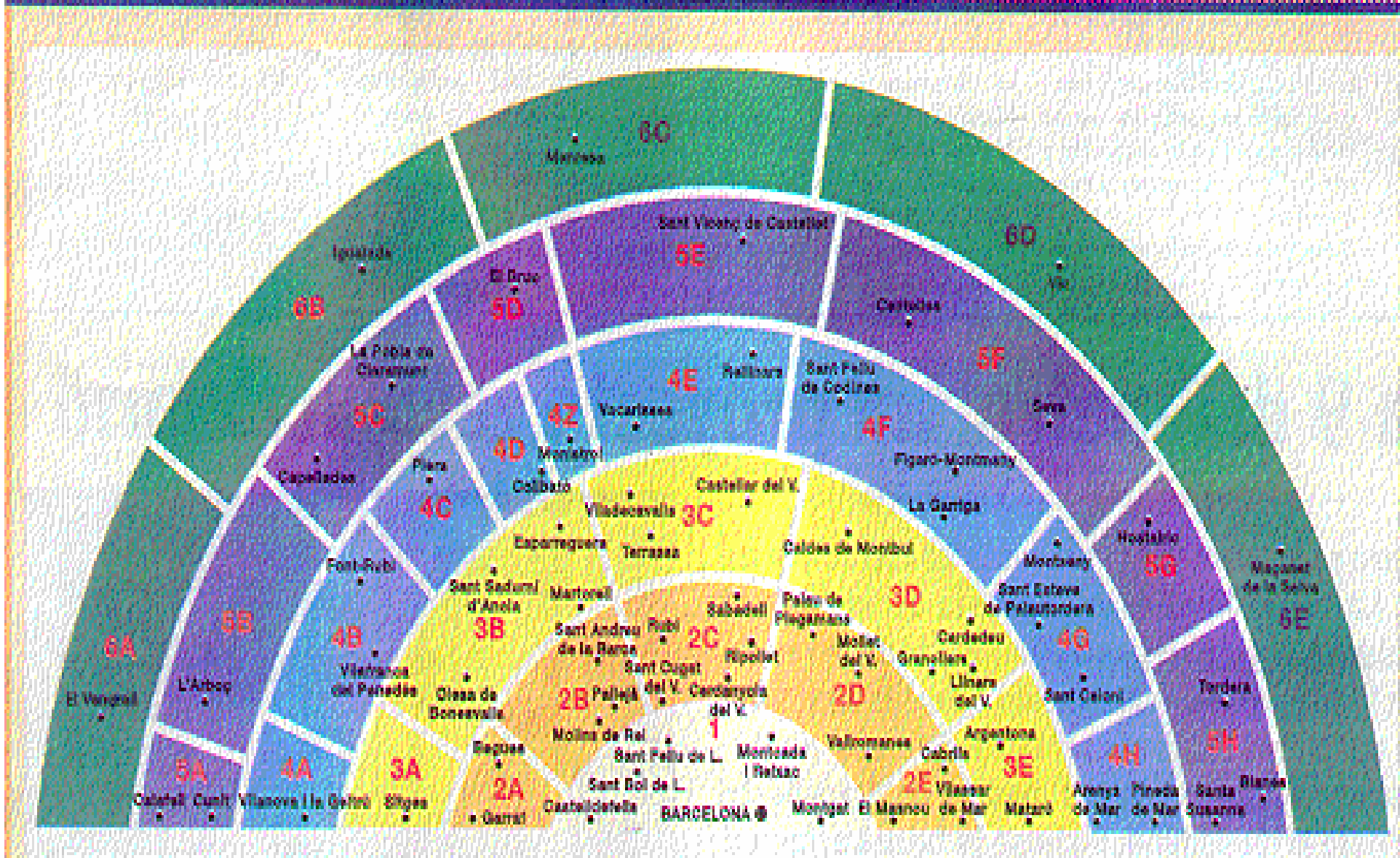
POBLACIÓ RESIDENT I LLOCS DE TREBALL / SABADELL I "SISTEMA URBÀ" 1975-1996





PROCÉS DE DELIMITACIÓ PER MUNICIPIS I PER CONNECTIVITAT RESIDÈNCIA-TREBALL 1996
DE L'ÀREA METROPOLITANA CONSOLIDADA DE BARCELONA
SEGONS CRITERIS M.S.A. 1992

Municipios de las diferentes zonas tarifarias



ECONOMIA DEL PROYECTO URBANO: CÓMO SE TRANSFORMA LA CIUDAD DESDE LA ECONOMÍA

-EJEMPLO 1: JJOO BARCELONA 1992

-EJEMPLO 2: VILA OLÍMPICA DEL POBLENOU

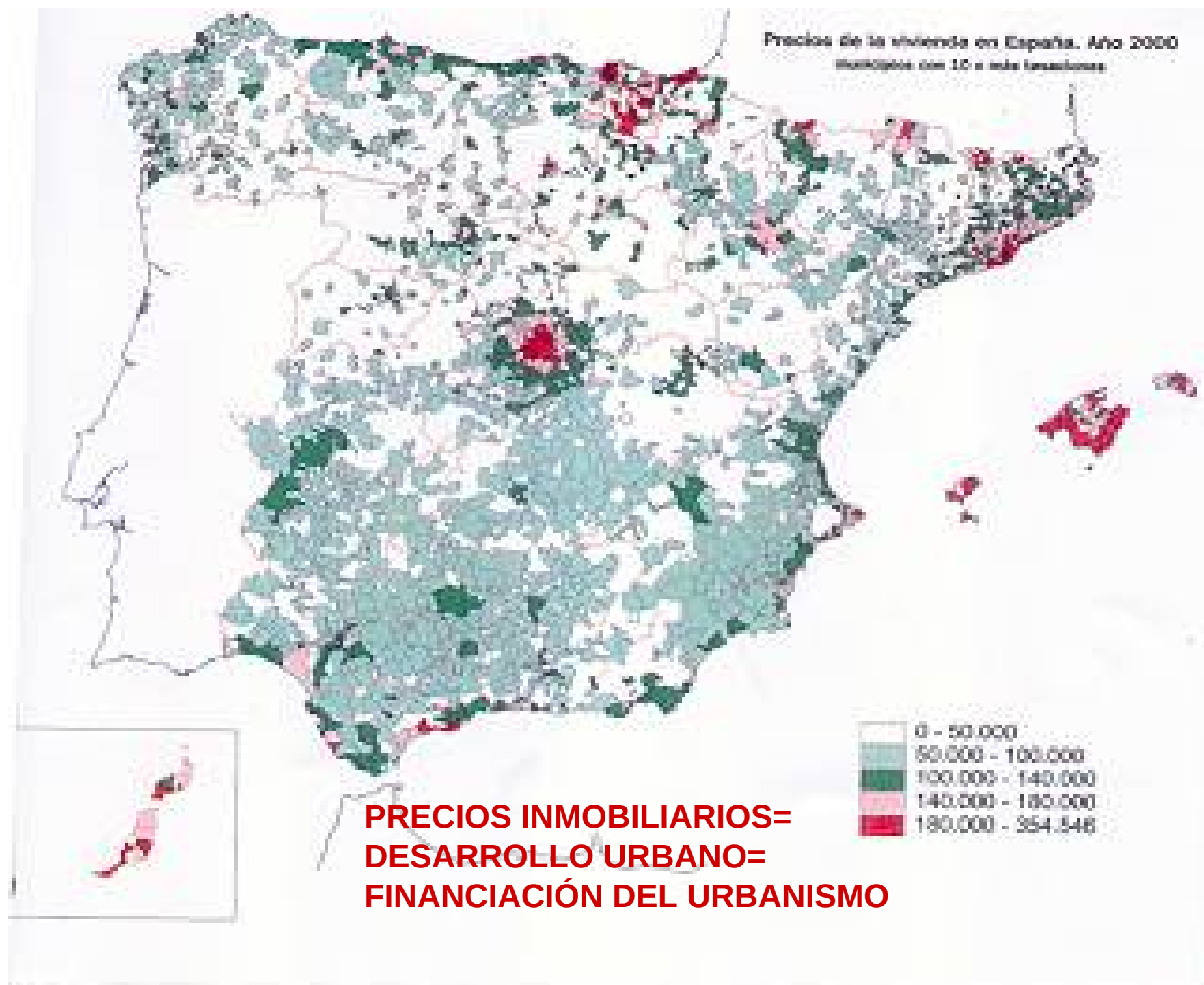
-EJEMPLO 3: EIX MACIÀ DE SABADELL

**-EJEMPLO 4: CENTRE DIRECCIONAL DE
CERDANYOLA**

**“CIUDAD PRIVADA”
LOS PRECIOS INMOBILIARIOS,
DETERMINANTES DE LA CALIDAD
DE LA CIUDAD**

**LA VIVIENDA NO ES CARA POR EL PRECIO DEL
SUELO**

**EL “SUELO” ES CARO PORQUE ES “VALOR
RESIDUAL” Y “DEMANDA DERIVADA” DE LOS
PRODUCTOS INMOBILIARIOS**

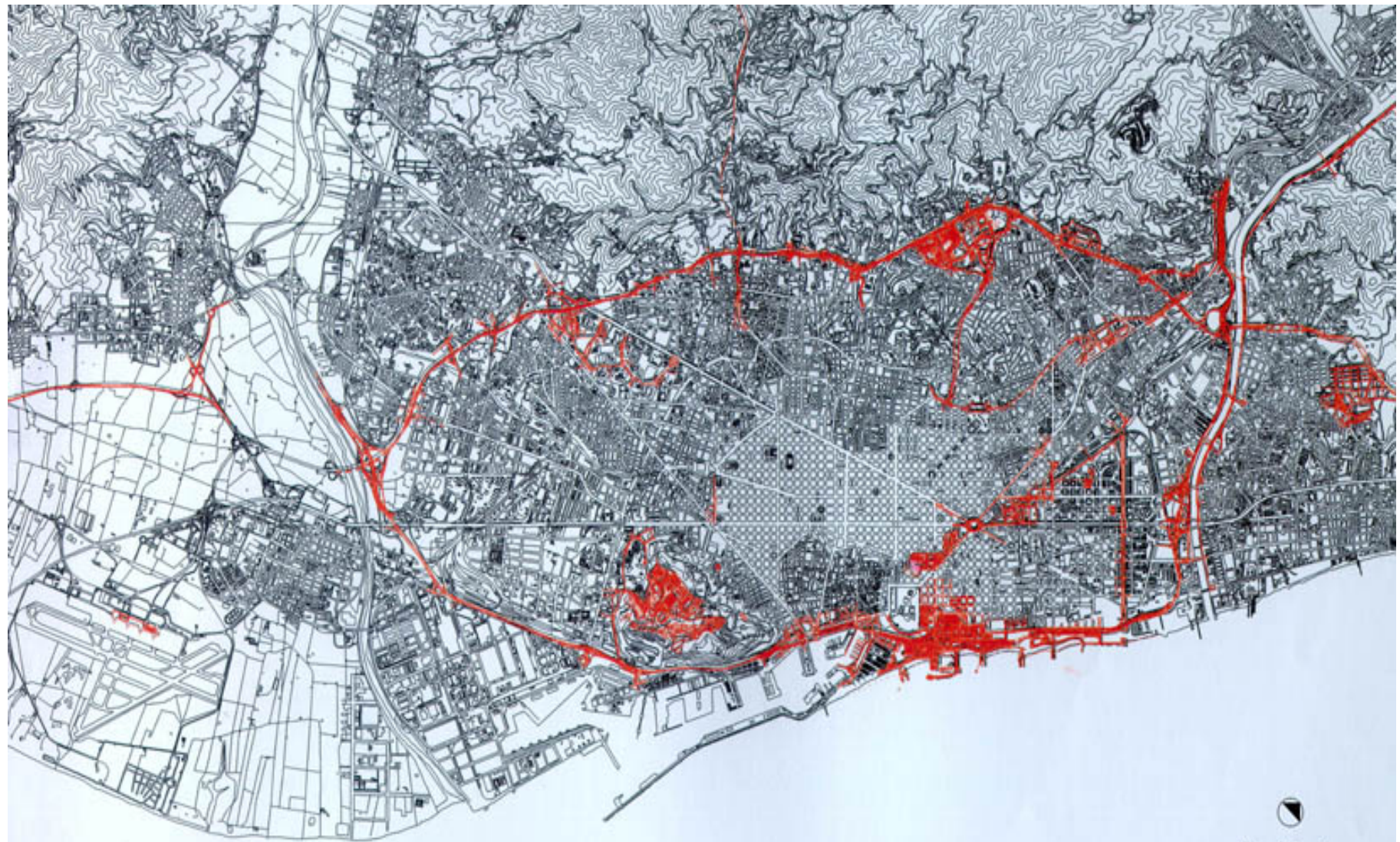


CIUDAD PÚBLICA:

CIUDAD ES:
“INVERSIÓN - ACUMULACIÓN DE CAPITAL” Y
“CONSUMO - FUNCIONAMIENTO”
A MÁS NIVEL DE RENTA, MÁS CALIDAD=
DERECHOS BÁSICOS DE LA CIUDAD

JUEGOS OLÍMPICOS 1986-1992
Y FORUM 1993-2004

PROYECTOS URBANOS PARA
TRANSFORMAR LA CIUDAD



OLYMPIC OPERATIONS 1986-1992



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

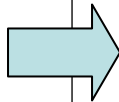
AP/WIDE WORLD

Beyond Beijing in 2008

- 1 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

- 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)

“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%

VILLA OLÍMPICA DE BARCELONA

**UN DESARROLLO INMOBILIARIO DE 500.000 M2 C. (50%
RESIDENCIA DE NIVEL ALTO- 50% ACTIVIDAD) EN UN ÁREA
INDUSTRIAL OBSOLETA (POBLENOU) Y CON OCUPACIÓN
TEMPORAL POR LA “FAMILIA OLÍMPICA”**

“IMAGEN OLÍMPICA”

VILLA OLÍMPICA (1990-1996)

Precio de venta de 220.000 PTA/m² c.:

El “sobre-precio” financió los retrasos de 3-4 años de las ventas debido al ciclo “bajo” del 40% no vendido en 1992

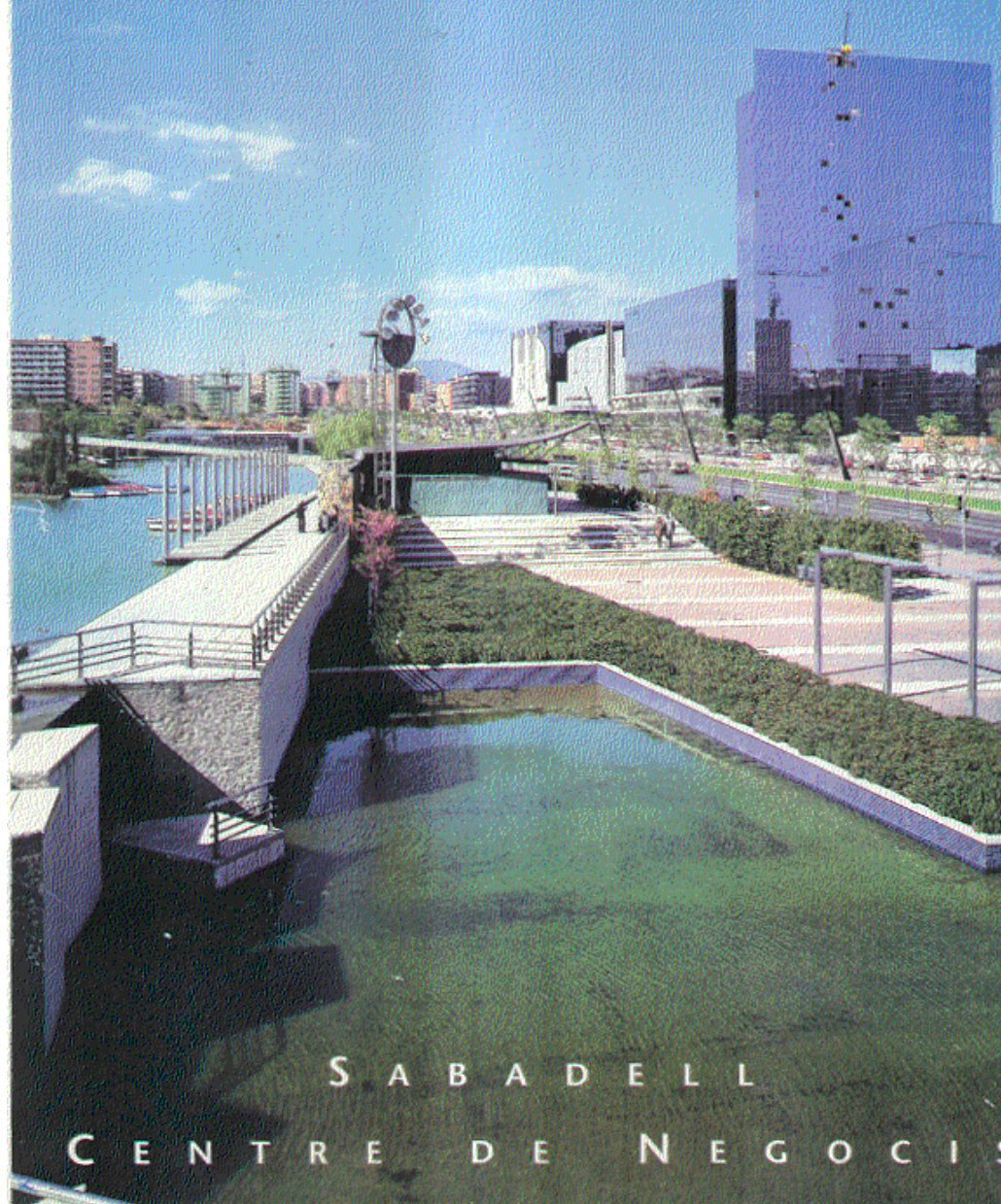
EIX MACIÀ DE SABADELL

UN DESARROLLO URBANÍSTICO DE
200.000 M2 C.

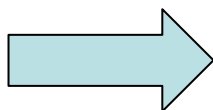
6.000 MPTA DE OBRA PÚBLICA
FINANCIADAS CON PLUSVALÍAS

“Comprar suelo barato en el ciclo
bajo y venderlo urbanizado en el
ciclo alto”

L'EIX MACIÀ



SABADELL
CENTRE DE NEGOCIS



On és el centre de comunicacions de Catalunya?

Sabadell és al costat del nus de comunicacions més important de Catalunya, amb connexions directes a la xarxa viària espanyola i europea.

És una ciutat amb cinc estacions de ferrocarril i un aeroport.

A la comarca on s'han fet més inversions tecnològiques i empresarials de tot Espanya.

Amb una àrea d'influència de gairebé un milió de persones.

Amb una vida cultural activa, dinàmica i participativa.

Sabadell que ha fet de l'Eix Macià un centre comercial i de serveis que afavoreix l'assentament d'un nombre creixent d'empreses i de negocis.

L'Eix Macià
Centre de negocis

¿Dónde está el centro de comunicaciones de Cataluña?

Sabadell está junto al nudo de comunicaciones más importante de Cataluña, con enlaces directos a la red viaria española y europea.

Es una ciudad con cinco estaciones de ferrocarril y un aeropuerto.

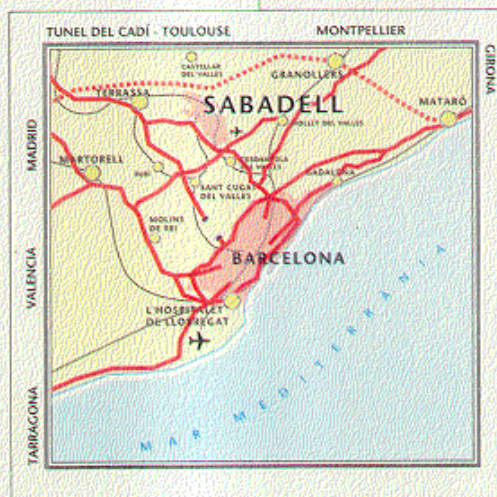
En la comarca donde se han realizado más inversiones tecnológicas y empresariales de España.

Con un área de influencia de casi un millón de personas.

Con una vida cultural activa, dinámica y participativa.

Sabadell ha convertido el Eix Macià en un centro comercial y de servicios que propicia la instalación de un número creciente de empresas y negocios.

L'Eix Macià
Centro de negocios



L'EIX MACIÀ

S A B A D E L L

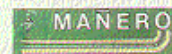


LES TORRES
DE L'EIX MACIÀ



grups
subtotal 2.000 s.p.

El Nou Eix



GRAN HOTEL
ALEXANDER
SABADELL



Multicinemes
Eix Macià



**“VENDER CENTRALIDAD”,
INCLUSO EXAGERANDO**

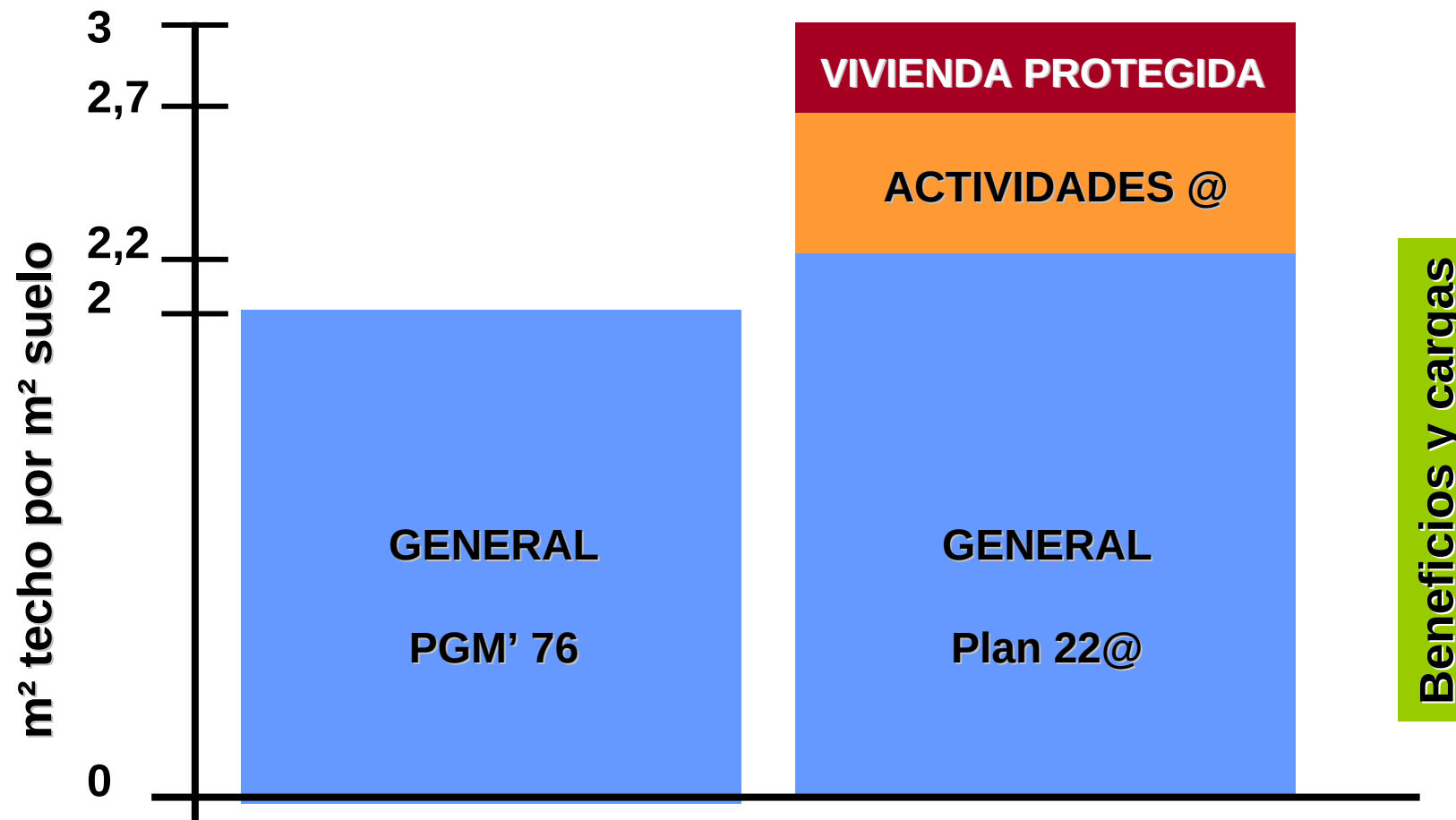
22@bcn,sa



www.bcn.es/22@bcn

22@mail.bcn.es

INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD



POBLENOU 22@: ECONOMIC IMPACTS

- **2.700.000 M2 OF ACTIVITY FLOORSPEACE FOR THE NEW ECONOMY SECTORS**
- **110- 130.000 JOBS (FROM 30.000 TODAY) (OVER 800.000 JOBS IN THE MUNICIPALITY)**
- **FISCAL SURPLUS FOR THE MUNICIPALITY: 10% APP. OF THE INVESTMENT CAPACITY**
- **10-15 YEARS FOR THE OFFICE DEMAND OF BARCELONA**
- **AIMED ALSO TO RE-CENTRALISE THE METROPOLITAN PROCESS**

**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				
FINALITAT	Milions €			
	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????**

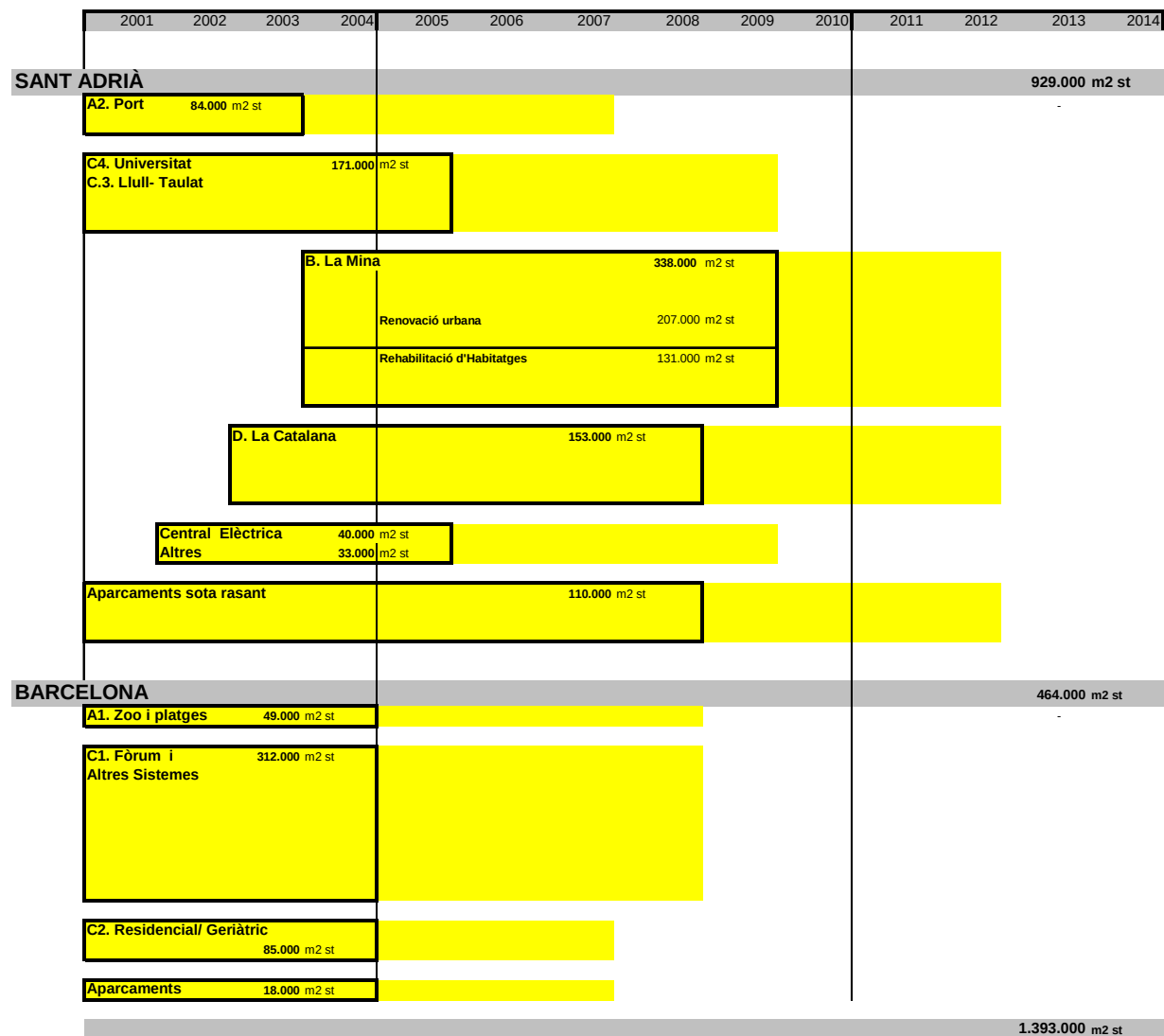
= PRIORIDADES

- **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

CALENDARIS D'OBRA I CALENDARIS FISCALS EN M2 DE SOSTRE



SANT ADRIÀ
60% DESPUÉS 2004

BARCELONA:
95% HASTA 2004

Escala: 40.000 m2 st

CALENDARI D'OBRES

CALENDARI D'INCORPORACIÓ D'INGRESSOS FISCALS

INVERSIÓN DESPUÉS DEL 2004: 39%

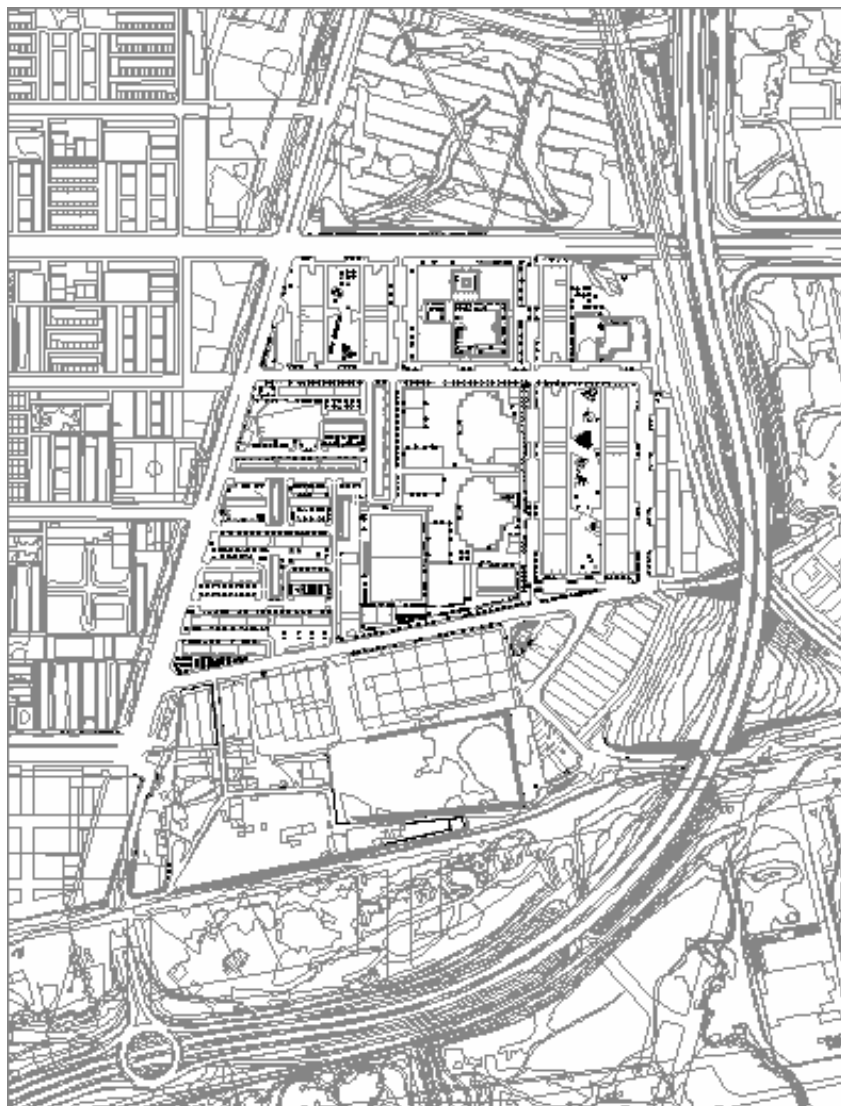
INVERSIÓ TOTAL				
Milions €				
Origen	Etapla Fòrum	Post-Fòrum	Total	(%)
Inversió Pública	1.155,8	228,0	1.383,8	42,4%
Inversió Privada	819,2	1.057,0	1.876,2	57,6%
TOTAL INVERSIÓ	1.975,0	1.285,0	3.260,0	100,0%

INVERSIÓ POST-FÒRUM 2004: 39% (LA MINA, LA CATALANA....)

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

EXPERIENCIA COMPARADA:

- * "IMÁGENES" DE OPERACIONES URBANÍSTICAS > 100.000 M2 C.
- * INTERNALIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES
- * GESTIÓN PÚBLICA DE PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS
- * NECESIDAD DE RENOVACIÓN URBANA DE ÁREAS CON POTENCIAL DE CENTRALIDAD
- * LA EDIFICABILIDAD Y LAS PLUSVALÍAS LAS "OTORGA- REGALA" EL AYUNTAMIENTO EN EL PLANEAMIENTO

“VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS PROYECTOS URBANOS

CRITERIOS DE VIABILIDAD “ZONAS”

- COBERTURA DE LA DEMANDA DE UN PERÍODO**
- COBERTURA DE LA DEMANDA POR GRUPOS DE RENDA (SUBVENCIÓN VIVIENDA)**
- CARGAS DE URBANIZACIÓN “COMPATIBLES” CON EL PRECIO DE MERCADO EN NUEVO SUELO URBANIZABLE**

CRITERIOS DE VIABILIDAD - “SISTEMAS”

*** SISTEMAS FINANCIADOS POR PRESUPUESTOS PÚBLICOS**
(incluidos “peajes sombra”):

DISPONIBILIDAD DE INVERSIÓN

* Administración Central (PGE), Comunidad Autónoma y Diputación: Prioridad sectorial y territorial. Inversiones directas y subvenciones

* Ayuntamientos: Capacidad de ahorro y endeudamiento. Contribuciones Especiales. Subvenciones

*** SISTEMAS FINANCIADOS POR RECURSOS GENERADOS**
(Aeropuerto, Puerto, Autopistas peaje...):

TASA INTERNA DE RENTABILIDAD 5-13%

*** CARGAS URBANÍSTICAS EN DESARROLLOS URBANOS: TASA**
INTERNA DE RENTABILIDAD 6-15%

ZONAS – USOS = PRECIOS INMOBILIARIOS COMPONENTES:

*** 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”**

NEGOCIACIÓN DE PLUSVALÍAS CON LAS INVERSIONES PRIVADAS

**INFRAESTRUCTURAS DE
CIUDAD Y VIVIENDA
ASEQUIBLE**

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON CARGAS VARIABLES DE SUELO
PÚBLICO Y URBANIZACIÓN- USO “ATRIBUIDO” POR EL PLANEAMIENTO**

Superficie total del sector de suelo urbanizable: $S + SL1...3 + SG1 + SG2$

Edificabilidad neta: $P / S \text{ m}^2/\text{m}^2 (0,5-1,2)$

Edificabilidad bruta: $P / (S + SL1...3 + SG1...2) \text{ m}^2/\text{m}^2 (0,2-0,5)$
($S / (SL1...3)) \geq 45\%$

SG1. Sistema General
Internalizado
Con o sin urbanización

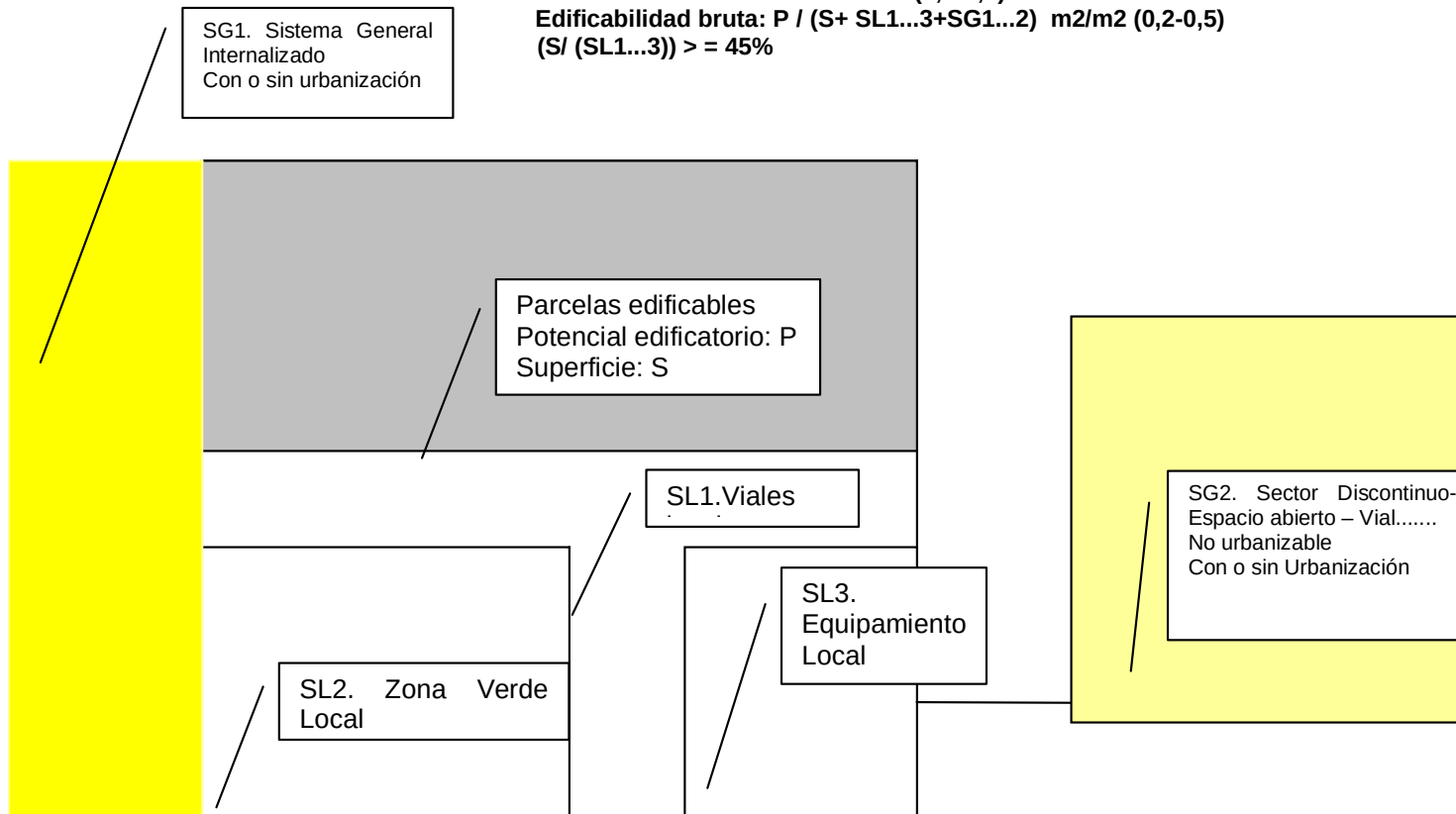
Parcelas edificables
Potencial edificatorio: P
Superficie: S

SL1. Viales

SL3.
Equipamiento
Local

SL2. Zona Verde
Local

SG2. Sector Discontinuo-
Espacio abierto – Vial.....
No urbanizable
Con o sin Urbanización





The
Economist

Passion, pride and profit

A survey of football
June 1st 2002

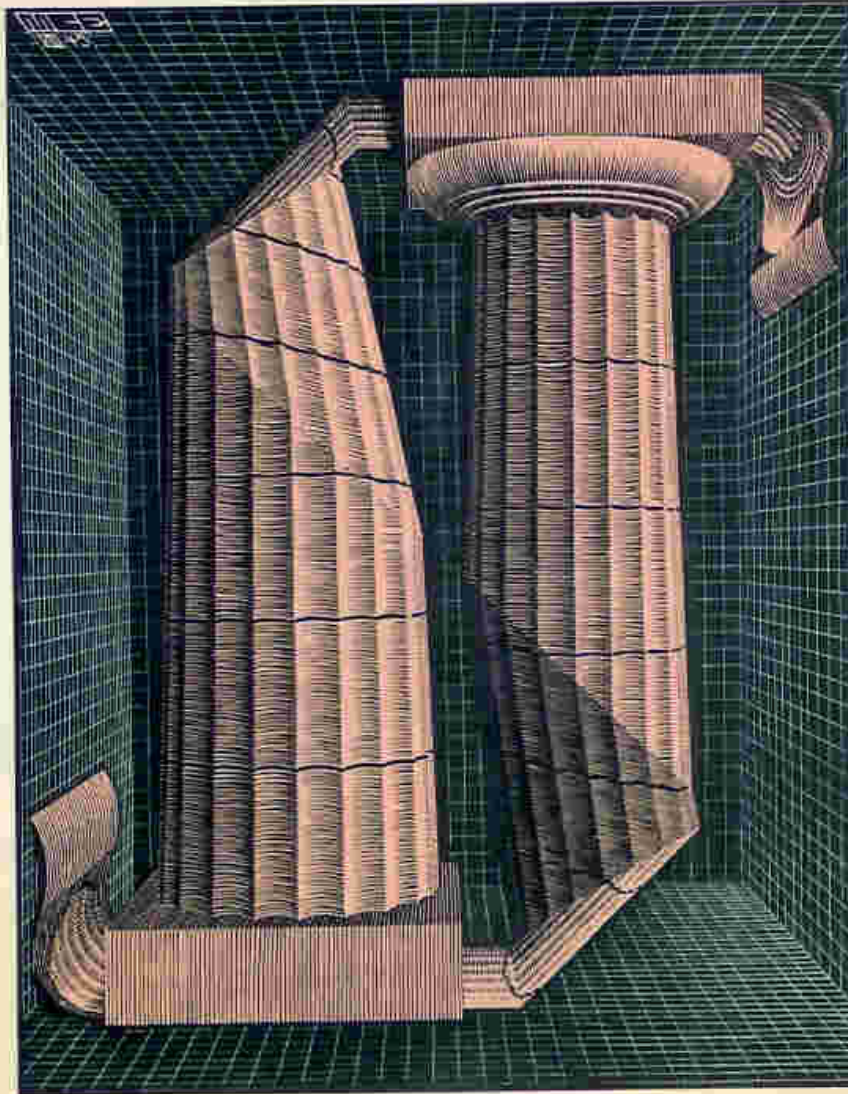
LA
CONSTRUCCIÓN
DE LA CIUDAD
PUEDE SER...

....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**