

III JORNADAS VALENCIANAS DE ESTUDIOS REGIONALES

ALICANTE 27 Y 28 DE ENERO 2005

***GRANS OPERACIONS URBANÍSTIQUES I IMPACTES A
L'HISENDA LOCAL***

L'EXPERIÈNCIA DEL FORUM DE BARCELONA 2004

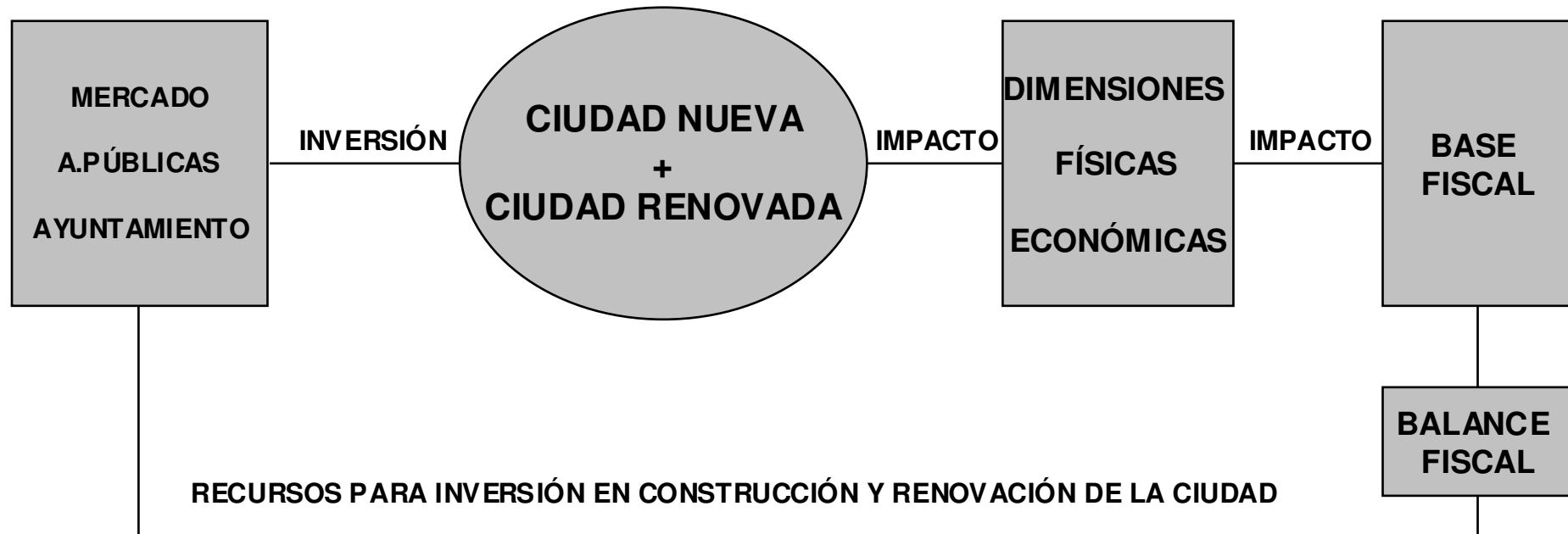
SARA MUR / JOAQUIM CLUSA



ESQUEMA DE FINANCIACIÓN DE LA CIUDAD

CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD

MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD CONSTRUIDA



CIUDAD ECONÓMICAMENTE SOSTENIBLE



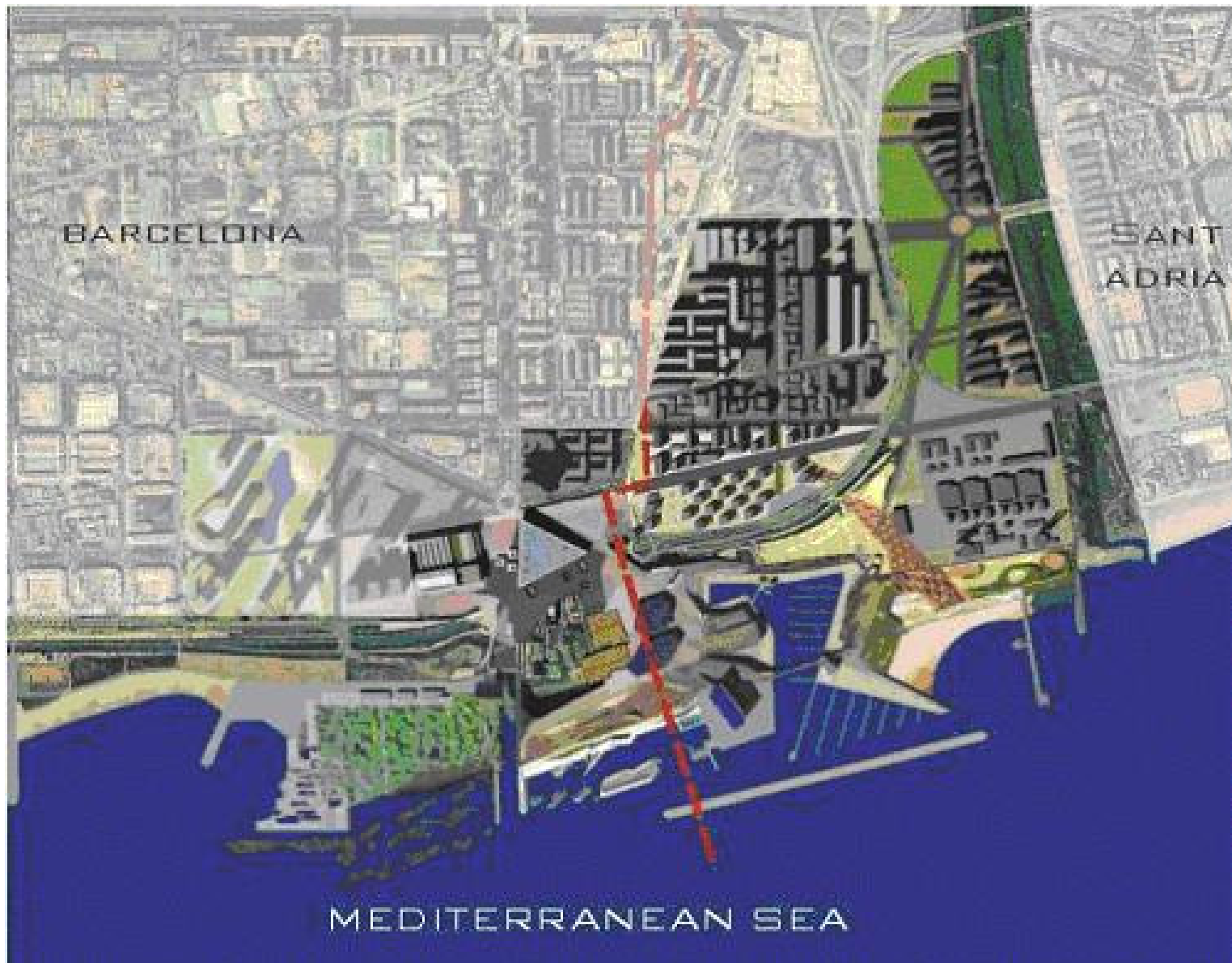
Situación en diciembre 1998
Fuente: Infraestructuras de Llevant (2004)

El proyecto resultante de la Modificación del Plan General Metropolitano de 1997



Fuente: Infraestructuras de Llevant (2004)

**LOS LÍMITES MUNICIPALES:
UNA OPERACIÓN METROPOLITANA E INTER-MUNICIPAL**



LA OPERACIÓN URBANÍSTICA ASOCIADA AL FORUM 2004 DE BARCELONA

ESTUDIO DE LOS IMPACTOS EN LA HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DE BARCELONA Y DE SANT ADRIÀ DEL BESÒS (CPSV de la UPC)

PRINCIPALES APORTACIONES DEL ESTUDIO:

- Análisis del desarrollo urbanístico desde la perspectiva del “Balance fiscal” que generará la “nueva ciudad”**
- Estimación de la rentabilidad económica de la inversión pública en urbanización.**
- Comparación de los efectos fiscales y de gasto público que el proyecto urbanístico generará en los dos municipios de una misma realidad territorial, la ciudad metropolitana.**

TESIS

1.- ES UNA OPERACIÓN SOSTENIBLE:

- Nuevas infraestructuras metropolitanas**
- Rehabilitación y renovación de un barrio marginal, La Mina**
- Tendrá tantos residentes “de día” como “de noche”**

2.- Operación impulsada por el Ayuntamiento de Barcelona (22%de la inversión) que arrastra, con las otras Administraciones (22%), la inversión privada mayoritaria (56%)

3.- Los impactos en las Haciendas municipales son positivos y Sant Adrià puede garantizar niveles de servicios semejantes a Barcelona y absorber déficits históricos.

4.- La inversión municipal es “rentable” con una TIR del 7%al considerar el balance fiscal en relación a las inversiones de impacto local (20%del total).

5.- Fiscalidad municipal versus fiscalidad metropolitana: los “spillovers” generados abren posibilidades a una gestión consorciada.

LA OPERACIÓN URBANÍSTICA

-Infraestructuras metropolitanas

(equipamientos, movilidad y ocio como proyectos “motor” del Forum)

-Renovación y rehabilitación del barrio marginado y marginal de La Mina

(2.377 viviendas de rehabilitación y 350 renovadas)

Actuaciones medioambientales y de renovación de servicios con criterios de sostenibilidad

(Playas, Parques, Depuradora, Incineradora, Central de Ciclo Combinado, Cauce del Besòs,...)

-Acabado de la ciudad

(nuevo suelo residencial y de actividad económica)

-Gestión consorciada

(Consortio del Besòs: Ayuntamientos de Barcelona y de Sant Adrià del Besòs)

-Forum de las Culturas

(operación de “City Marketing”)

CONCEPCIÓN URBANÍSTICA

- ✓ Recuperación de la Costa
- ✓ Incorporar La Mina al Tejido Urbano de la Ciudad
- ✓ Mantenimiento de las Infraestructuras Básicas (Depuradora, Incineradora, Térmica):
 - Ganar Terreno al mar
 - Infraestructuras Básicas en 2ª línea de Costa

¿COMO HACERLO?

- ✓ **Volúmen de inversión que genere una Masa Crítica a partir de la cual el desarrollo de la zona se haga sin impulso público.**
- ✓ **Generar Actividad Económica que sustente este desarrollo**
- ✓ **Incorporar al desarrollo de la zona los Criterios de Sostenibilidad Urbana y de dignificación del espacio público que se quiere establecer.**

DIMENSIONES BÁSICAS

- 253 Ha y 1,4 millones de m² construidos (incluidos aparcamientos subterráneos)
- Edificabilidad 0,6 m²t/m²s
- 5.273 viviendas: 2.896 nuevas (2.037 libres; 509 protegidas; 350 de régimen especial)
2.377 rehabilitadas
- 14.766 residentes (8.110 nuevos)
- 14.211 nuevos puestos de trabajo (350 trasladados)
- 10.164 vehículos (139 m²t /veh.)
- 10.164 aparcamientos

Sant Adrià localiza:

67% techo edificable (26% en La Mina; 13% La Catalana; 28% resto)

79% viviendas

93% residentes

46% puestos de trabajo

67% vehículos

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

INVERSIÓN PRIVADA- MERCADO INMOBILIARIO: 58%

INVERSIÓN PÚBLICA: 42%

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

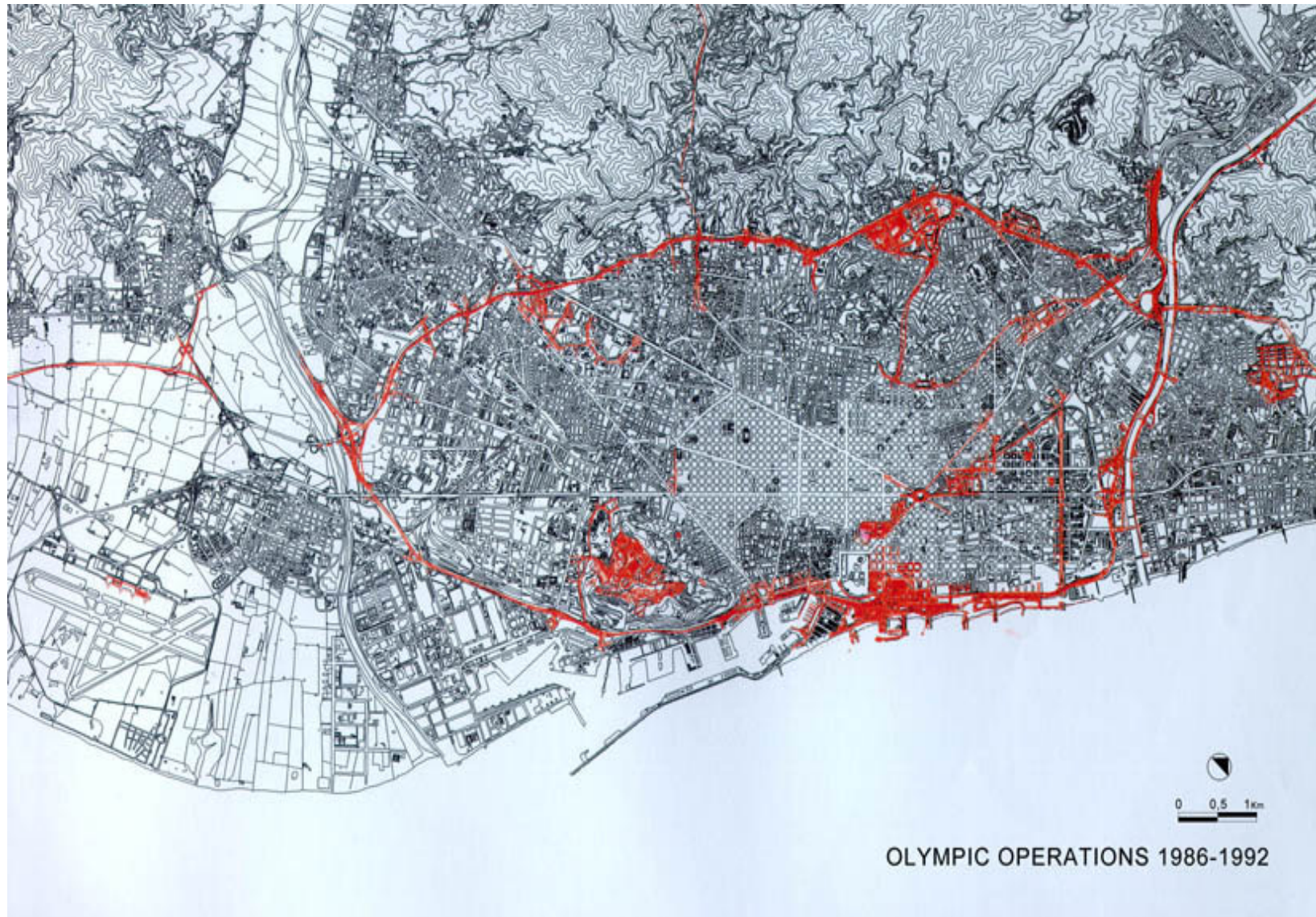
INVERSIÓN PÚBLICA

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%

- EL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA: “MOTOR” FINANCIERO DE LA OPERACIÓN
- 25% DE LA INVERSIÓ TOTAL
- 59% DE LA INVERSIÓ PÚBLICA

¿ QUE SIGNIFICA LA INVERSIÓN FORUM?

- ✓ La Inversión Forum es el 2% del PIB de Catalunya de 2003
- ✓ Es el 45% de la Inversión Total de los JJ.OO. 1992



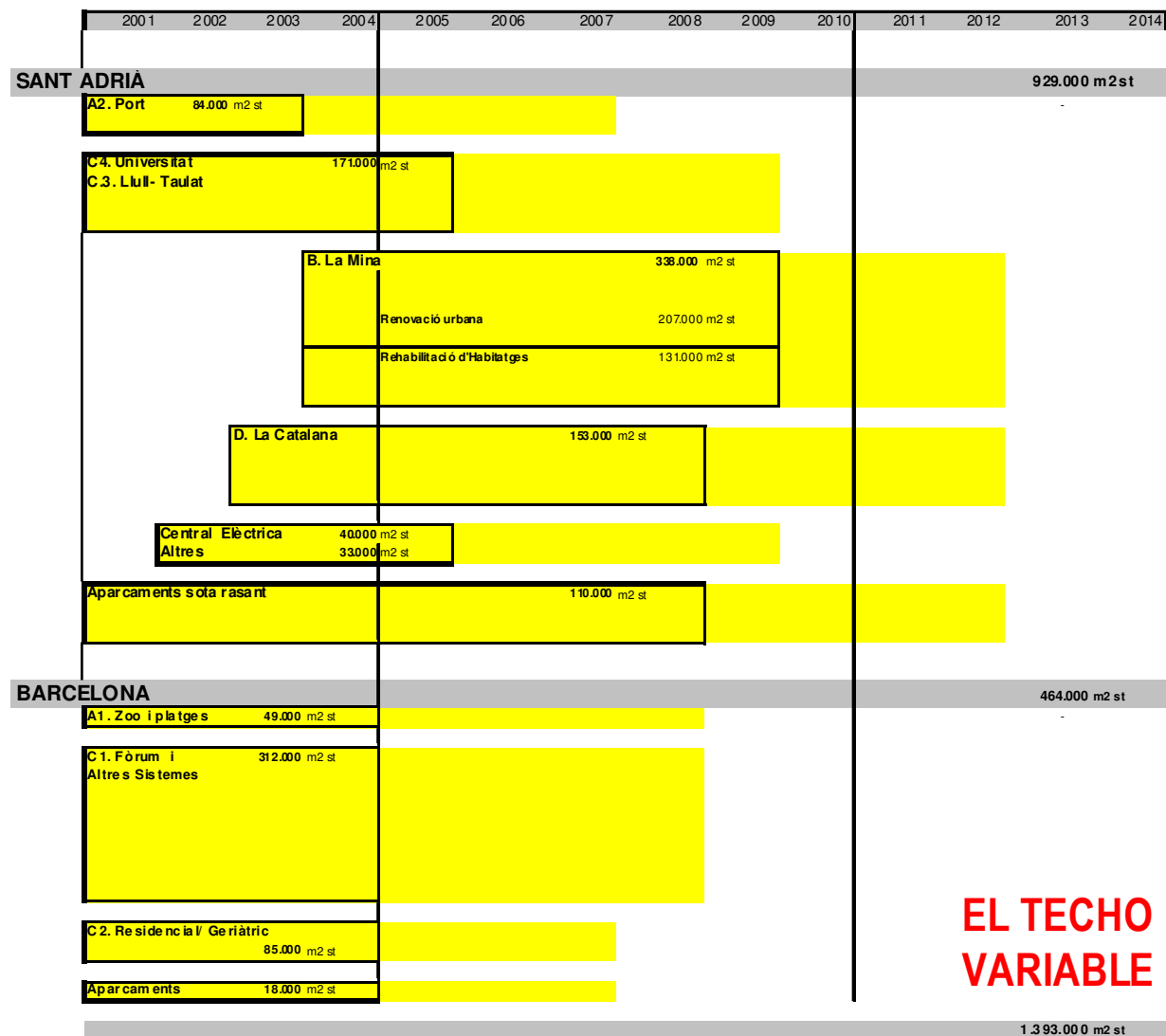
LOS JUEGOS OLÍMPICOS DE 1992, UNA “EXCUSA” PARA A FINANCIAR INFRAESTRUCTURA

LA OPERACIÓN URBANÍSTICA DEL FORUM: 45% DE LA INVERSIÓN OLÍMPICA (950.000 MPTA K.1992)

BALANCE FISCAL MUNICIPAL

CALENDARIO Y HACIENDA LOCAL : DESFASES TEMPORALES

CALENDARIS D'OBRA I CALENDARIS FISCALS EN M2 DE SOSTRE



2004

2010

2012-2014

EL TECHO EDIFICABLE,
VARIABLE BÁSICA DE DIMENSIÓN

Escala: 40.000 m2 st

CALENDARI D'OBRES

CALENDARI D'INCORPORACIÓ D'INGRESSOS FISCALS

METODOLOGIA: EL AHORRO NETO FINANCIA LA INVERSIÓN DE REPOSICIÓN Y DE NUEVA CIUDAD

- **INGRESOS CORRIENTES**
- **GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS**
- **BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES – GASTOS DE FUNCIONAMIENTO**
- **AHORRO NETO PARA INVERSIÓN /ENDEUDAMIENTO= BALANCE FISCAL – CARGA FINANCIERA (NETA)**

METODOLOGIA: ECUACIÓN BÁSICA DEL BALANCE FISCAL MUNICIPAL

BASE TRIBUTÁRIA (DIMENSIONES) *

*** PRESIÓN FISCAL (TIPOS Y TARIFAS)**

(-)

CANTIDAD DE SERVICIOS * CUALIDAD (ESTÁNDAR) * COSTE UNITARIO

METODOLOGIA: LOS INGRESOS CORRIENTES DE LOS AYUNTAMIENTOS

- 1. Los ingresos “puntuales” se pagan una sola vez**
- 2. Els ingresos “permanentes”, una vez se ha producido la construcción o la apertura de la activitat**

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO: 1.327 PTA/ m2t 80% DE BARCELONA / -15% DE SANT ADRIÀ

- 80% DE LAS DE BARCELONA (1.659 PTA/M2T) EXCLUIDOS LOS GASTOS DE CAPITALIDAD
- UN 15% POR ENCIMA DE SANT ADRIÀ (1.160 PTA/M2T)
- EL ESTÁNDAR DE CALIDAD DE SERVICIOS SERÁ EL MISMO EN LOS DOS MUNICIPIOS Y, POR TANTO, TAMBIÉN EL GASTO

PRESUPOSTOS EN M€ i MPTA	SANT ADRIA DEL BESOS (2004)		BARCELONA (2003)	
	M €	MPTA	M €	MPTA
Ingressos Puntuals	5,5	915	242,2	40.298
Ingressos Permanents / Propis	12,6	2.096	847,3	140.977
Ingressos Permanents / Transferències Altres Adm.	7,0	1.165	804,8	133.899
Ingressos Permanents	19,8	3.294	1.652,0	274.877
Ingressos Corrents	25,3	4.210	1.894,0	315.130
Despeses de Funcionament	23,2	3.860	1.324,5	220.378
Estalvi brut / Balanç fiscal	2,1	349	569,5	94.752

SAD necesita los Ingresos Puntuales (= crecimiento) para financiar el funcionamiento corriente

PRESUPOSTOS EN M€ i MPTA	SANT ADRIA DEL BESOS (2004)		BARCELONA (2003)	
	M €/m2 st	MPTA /m2 st	M €/m2 st	MPTA /m2 st
Ingressos Puntuals	1,0	169,8	2,1	349,4
Ingressos Permanents / Propis	2,3	389,0	7,3	1.222,5
Ingressos Permanents / Transferències Altres Adm.	1,3	216,1	7,0	1.161,1
Ingressos Permanents	3,7	611,4	14,3	2.383,6
Ingressos Corrents	4,7	781,2	16,4	2.732,7
Despeses de Funcionament	4,3	716,3	11,5	1.911,0
Estalvi brut / Balanç fiscal	0,4	64,8	4,9	821,7

BALANCE FISCAL ACTUAL

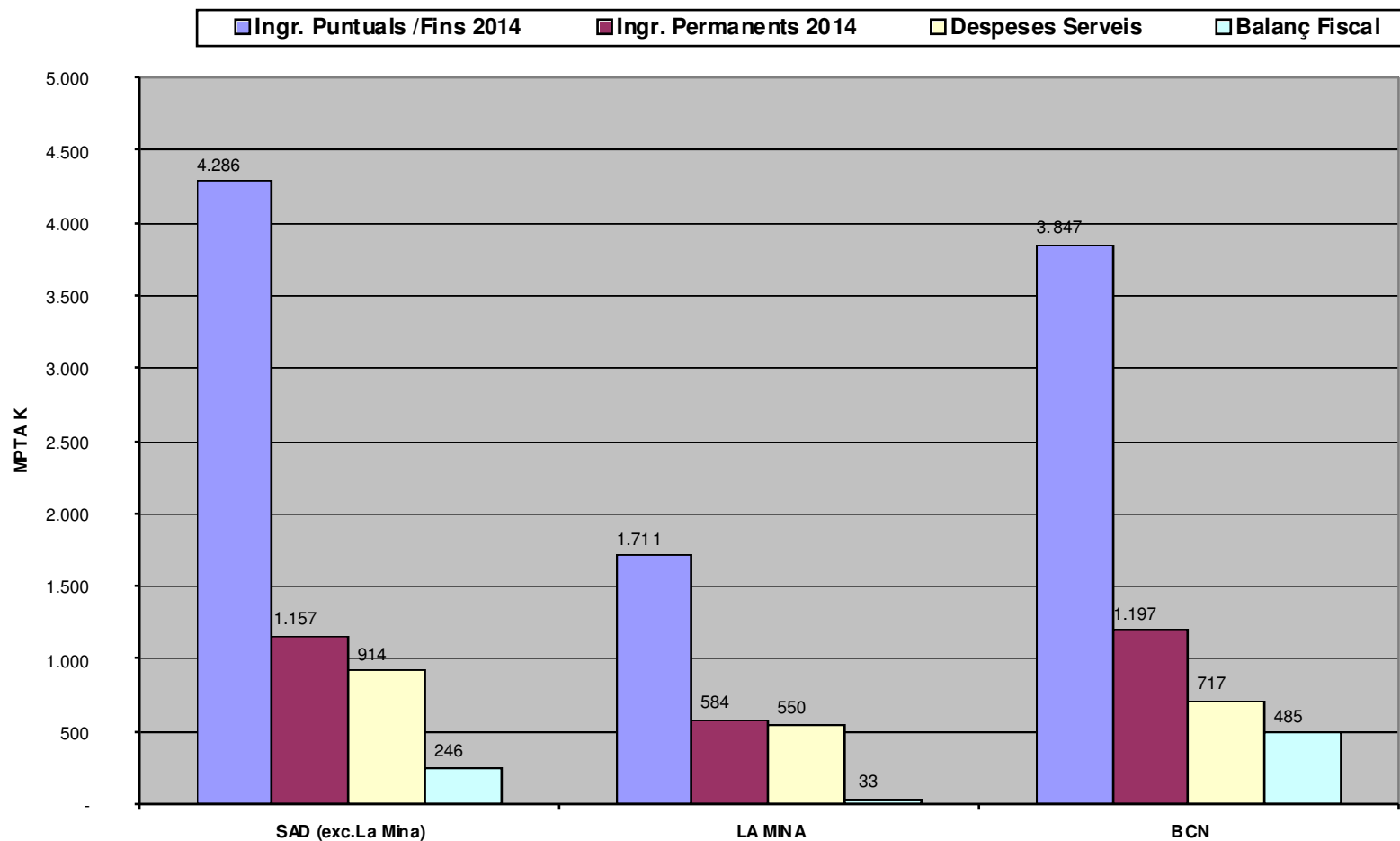
**BCN: 821 PTA/m2 st.
SAD: 64 PTA/m2 st.**

BALANÇ FISCAL 2005- 2014 (PUNTUALS+ PERMANENTS): 8.570 MPTA – 51,5 M€

BALANÇ FISCAL PER INGRESSOS PERMANENTS DES DEL 2014: 757 MPTA- 4,5 M€

ES GARANTEIXEN ELS ESTÀNDARDS ACTUALS DE BARCELONA

INGRESSOS PUNTUALS FINS 2014, INGRESSOS PERMANENTS 2014 I SERVEIS 2014 EN MPTA K

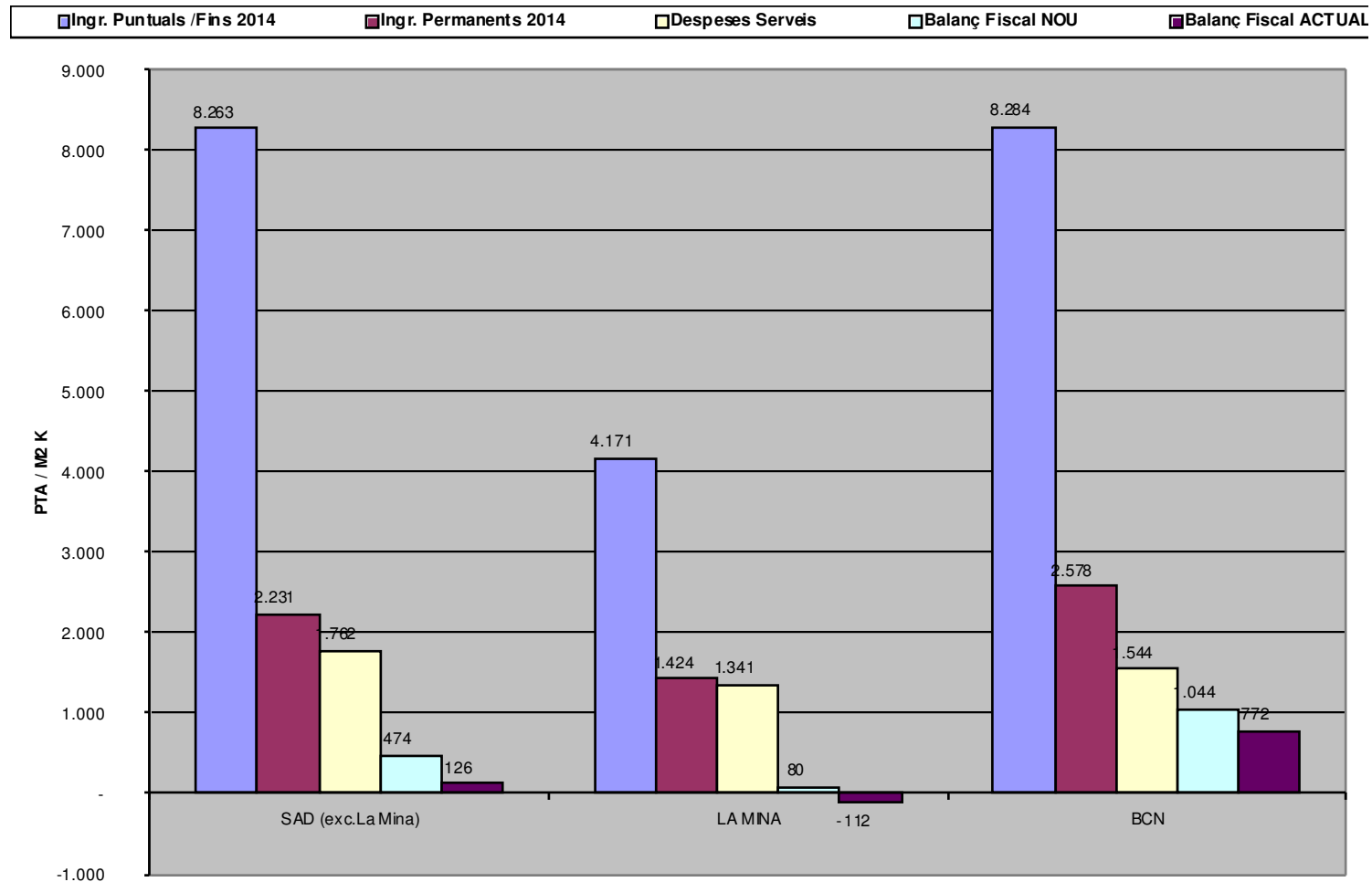


LOS VALORES CATASTRALES Y LA DIFERENCIA DE PRESIÓN FISCAL PRODUCEN BALANCES PRODU POSITIVOS DE DIFERENTE ENTIDAD EN PTA/M2 EDIFICABLE.

BCN: 1.044 PTA /m2 t a partir del 2014

SAD: 474 PTA/ m2 t. A partir del 2014

INGR.PUNTUALS FNS 2014 I BALANÇ 2014 EN PTA/M2



RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

SOSTENIBILIDAD — REPOSICIÓN DE LOS RECURSOS UTILIZADOS

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

LOS RECURSOS QUE SE GENEREN PUEDEN FINANCIAR LA INVERSIÓN CON UNA RENTABILIDAD “SUFICIENTE”

**¿QUE RENTABILIDAD PODEMOS CONSIDERAR SUFICIENTE?
TIR DE REFERÈNCIA**

RENTABILIDADES DE REFERENCIA

- **AYUNTAMIENTO DE BARCELONA:**
 - **AHORRO BRUTO RESPECTO A LAS INVERSIONES Y BIENES DESTINADOS AL USO GENERAL: 12,4%**
 - **AHORRO NETO EN RELACIÓN A LAS INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURAS Y BIENES DESTINADOS AL USO GENERAL: 8,4%**
 - **INVERSIÓN NUEVA ANUAL FINANCIADA SIN ENDEUDAMIENTO (210 M€/AÑO, ENTRE 1998 Y 2000) RESPECTO DEL INMOBILIZADO (4.182 M€ EN EL BALANCE DEL AYUNTAMIENTO DEL 2000): 5%**

PARECE RAZONABLE UNA TIR EN TORNO DEL 7%

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DE LAS INVERSIONES EN CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD - VARIABLES

- **INVERSIÓN:**
 - SÓLO LA QUE GENERA INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES (APROXIMADAMENTE UN 20% DEL TOTAL INVERTIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA), EL RESTO ES INFRAESTRUCTURA DE CIUDAD.
- **VALOR RESIDUAL:**
 - SE MANTIENE A LO LARGO DE LA VIDA ÚTIL POR LAS INVERSIONES D REPOSICIÓN. TENDRÁ EN CUENTA LOS AÑOS DESDE LA ÚLTIMA REPOSICIÓN.
- **PERÍODO DE ANÁLISIS:**
 - 50 AÑOS
- **FLUJO DE CAJA OPERACIONES CORRIENTES:**
 - BALANCE FISCAL DE LOS DOS MUNICIPIOS CONJUNTAMENTE.
- **INGRESOS POR PLUSVALÍAS INMOBILIARIAS O CESIONES DE APROVECHAMIENTO:**
 - 0,6 M€ EN EL 2002; 3M€ EN 2005 Y 3,6 M€ EN 2007 (TIENEN POCA INCIDENCIA EN EL VALOR DE LA TIR)

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DE LAS INVERSIONES EN CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD - HIPÓTESIS

- **REPOSICIÓN DE INVERSIONES:**

- CADA 10 AÑOS, EL 20% DEL TOTAL INVERSTIDO AL PRINCIPIO.

- **FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN:**

- DOS ALTERNATIVAS EXTREMAS: 100% RECURSOS PROPIOS O 100% CRÉDITO

- **CONDICIONES DE LAS OPERACIONES DE CRÉDITO:**

- INTERÉS 4% ANUAL
- AMORTITZACIÓN 15 AÑOS
- LES OPERACIONES SE FORMALIZAN AL FINAL DEL AÑO CORRESPONDIENTE

- **AMORTIZACIONES:**

- NO SE PRACTICAN

- **TASA DE INFLACIÓN:**

- 2,5% ANUAL

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DE LAS INVERSIONES EN CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD - AJUSTES

- **BALANCE FISCAL DE SANT ADRIÀ:**

- SE HA CORREGIDO POR EL EFECTO QUE PRODUCIRÁ LA APLICACIÓN DE TIPOS IMPOSITIVOS SIMILARES A LOS DE BARCELONA (IBI DEL 0,69% AL 0,89%) Y ESPECIALMENTE LAS TRANSFERENCIAS CORRIENTES DE LAS ADMINISTRACIONES NO MUNICIPALES (CON UN DIFERENCIAL DE 198€ POR RESIDENTE ENTRE LOS DOS MUNICIPIOS)

- **INGRESOS POR CANON DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS:**

- CENTRO DE CONVENCIONES Y AUDITORIO (18,2 M€)
- CENTRO DE CONVENCIONES - HOTEL (19,1 M€)
- CENTRO DE CONVENCIONES - OFICINAS (8,6 M€)
- PUERTO DEPORTIVO (AMARRES Y COMERCIAL, 22,7 M€).

SE HAN TRATADO COMO MENOR INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA Y SE HAN INCLUIDO EN LOS VALORES ACTUALIZADOS AL 6%.

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DE LAS INVERSIONES EN CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD TIR 100% RECURSOS PROPIS

ALTERNATIVA 1. FLUX DE CAIXA

Inversió (18%)

ANY	MOVIMENTS DE CAIXA QUE NO FORMAN PART D'EL RESULTAT D'EXERCICI					RESULTAT DEL EXERCICI	COMPONENTS D'EL RESULTAT QUE NO GENERAN MOVIMENTS DE CAIXA			FLUX DE CAIXA FONS PROPIS		FLUX DE CAIXA ACUMULAT
	INVERSIONS INICIALS	INVERSIÓ FONS DE MANIOBRA	CANON CONCESIÓ (AL PRINCP)	VALOR RESIDUAL	CREDIT'S LLARG TERMIN Entradass (+) De volucioress (-)		AMORTITZACIONS (In v.T ot al / anysvi da (ú il l)	PERIODIFICACIÓ SUBVENCIONAL (Subvenció / anysvi da (ú il l)	DOTACIÓ AL FONS DE GRANS REPARACIONS	Fons Generats		
20 01	-4.68 0				0	-68				-4.74 8		-4.74 8
20 02	-4.68 0				0	26 4				-4.41 6		-9.16 4
20 03	-4.68 0				0	22				-4.65 8		-13.82 2
20 04	-4.79 7				0	37 5				-4.42 2		-18.24 4
20 05					0	1.02 3				1.02 3		-17.22 1
20 06					0	39 4				3 94		-16.82 6
20 07					0	2.17 6				2.17 6		-14.65 1
20 08					0	87 8				8 78		-13.77 3
20 09					0	1.33 2				1.33 2		-12.44 0
20 10					0	1.16 4				1.16 4		-11.27 7
20 11					0	1.00 4				1.00 4		-10.27 3
20 12					0	1.01 2				1.01 2		-9.26 1
20 13					0	1.70 5				1.70 5		-7.55 6
20 14	-4.94 3				0	1.74 8				-3.19 5		-10.75 1
20 15					0	1.79 1				1.7 91		-8.95 0
20 16					0	1.83 6				1.8 36		-7.11 4
20 17					0	1.88 2				1.8 82		-5.23 2
20 18					0	1.92 9				1.9 29		-3.30 3
20 19					0	1.97 7				1.9 77		-1.32 5
20 20					0	2.02 7				2.0 27		69 1
20 21					0	2.07 7				2.0 77		2.76 9
20 22					0	2.12 9				2.1 29		4.89 8
20 23					0	2.18 3				2.1 83		7.08 1
20 24	-6.32 8				0	2.23 7				-4.09 0		2.99 1
20 25					0	2.29 3				2.2 93		5.28 4
20 26					0	2.35 0				2.3 50		7.63 4
20 27					0	2.40 9				2.4 09		10.04 3
20 28					0	2.46 9				2.4 69		12.51 3
20 29					0	2.53 1				2.5 31		15.04 4
20 30					0	2.59 4				2.5 94		17.63 8
20 31					0	2.65 9				2.6 59		20.29 8
20 32					0	2.72 6				2.7 26		23.02 4
20 33					0	2.79 4				2.7 94		25.81 8
20 34	-8.10 0				0	2.86 4				-5.23 6		20.58 1
20 35					0	2.93 5				2.9 35		23.51 7
20 36					0	3.00 9				3.0 09		26.52 6
20 37					0	3.08 4				3.0 84		29.61 0
20 38					0	3.16 1				3.1 61		32.77 1
20 39					0	3.24 0				3.2 40		36.01 1
20 40					0	3.32 1				3.3 21		39.33 2
20 41					0	3.40 4				3.4 04		42.73 6
20 42					0	3.48 9				3.4 89		46.22 5
20 43					0	3.57 7				3.5 77		49.80 2
20 44	-10.36 9				0	3.66 6				-6.70 3		43.09 9
20 45					0	3.75 8				3.7 58		46.85 7
20 46					0	3.85 2				3.8 52		50.70 8
20 47					0	3.94 8				3.9 48		54.65 6
20 48					0	4.04 6				4.0 46		58.70 3
20 49					0	4.14 8				4.1 48		62.85 0
20 50					0	4.25 1				4.2 51		67.10 2
20 51				16.20 0	0	4.35 8				2.0.55 7		87.65 9
TOTAL	-24.79 6	0	0	16.20 0	0	120.035,6	0	0	0	87.65 9		0

TIR 6,76%

TIR Real 4,15%

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DE LAS INVERSIONES EN CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD TIR 100% CRÉDITO

ALTERNATIVA 2. FLUX DE CAIXA
Inversió (20%)

ANY	MOVIMIENTS DE CAIXA QUE NO FORMAN PART DEL RESULTAT DE L'EXERCICI					RESULTAT DEL EXERCICI	COMPONENTS DEL RESULTAT QUE NO GENERAN MOVIMIENTS DE CAIXA			FLUX DE CAIXA	FLUX DE CAIXA
										FONS PROPIS	ACUMULAT
	INVERSIONS: INICIALS REPOSICIONS	INVERSIÓ FONDS DE MANIOBRA	CANON CONCESIÓ (AL PRNCIP)	VALOR RESIDUAL	CRÉDITS LLARG TERMINI Entradas (+) Devduccions (-)		AMORTITZACIONS (Inv.Total / anys vida útil)	PERIODIFICACIÓ SUBV. CAPITAL (Subvenció/ anys vida útil)	DOTACIÓ AL FONDS DE GRANS REPARACIONS	Fons Generals	
2001	-5.200				5.200	-68				-68	-68
2002	-5.200				4.940	56				-204	-272
2003	-5.200				4.670	-384				-913	-1.185
2004	-5.330				4.519	-217				-1.028	-2.213
2005					-1.109	250				-859	-3.072
2006					-1.154	-335				-1.488	-4.560
2007					-1.200	1.493				293	-4.267
2008					-1.248	243				-1.004	-5.272
2009					-1.298	748				-550	-5.822
2010					-1.350	631				-719	-6.541
2011					-1.404	525				-879	-7.419
2012					-1.460	589				-871	-8.290
2013					-1.518	1.341				-177	-8.467
2014	-5.492				-1.579	1.444				-5.627	-14.095
2015					-1.642	1.551				-91	-14.186
2016					-1.708	1.661				-46	-14.232
2017					-1.308	1.776				467	-13.765
2018					-893	1.875				982	-12.783
2019					-461	1.959				1.498	-11.285
2020					0	2.027				2.027	-9.258
2021					0	2.077				2.077	-7.180
2022					0	2.129				2.129	-5.051
2023					0	2.183				2.183	-2.868
2024	-7.031				0	2.237				-4.794	-7.662
2025					0	2.293				2.293	-5.369
2026					0	2.350				2.350	-3.018
2027					0	2.409				2.409	-6.09
2028					0	2.469				2.469	1.861
2029					0	2.531				2.531	4.392
2030					0	2.594				2.594	6.986
2031					0	2.659				2.659	9.645
2032					0	2.726				2.726	12.371
2033					0	2.794				2.794	15.165
2034	-9.000				0	2.864				-6.136	9.029
2035					0	2.935				2.935	11.965
2036					0	3.009				3.009	14.973
2037					0	3.084				3.084	18.057
2038					0	3.161				3.161	21.218
2039					0	3.240				3.240	24.459
2040					0	3.321				3.321	27.780
2041					0	3.404				3.404	31.184
2042					0	3.489				3.489	34.673
2043					0	3.577				3.577	38.250
2044	-11.521				0	3.666				-7.855	30.395
2045					0	3.758				3.758	34.152
2046					0	3.852				3.852	38.004
2047					0	3.948				3.948	41.952
2048					0	4.046				4.046	45.998
2049					0	4.148				4.148	50.146
2050					0	4.251				4.251	54.397
2051				18.000	0	4.358				22.357	76.755
TOTAL	-27.551	0	0	18.000	0	112.728,6	0	0	0	76.755	0

TIR 7,18%

TIR Real 4,57%

CONCLUSIONES

- 1. Es una operación sostenible porque, junto a las nuevas infraestructuras metropolitanas y la rehabilitación-renovación del barrio marginal de La Mina, tendrá tantos residentes de noche como de día.
- 2. Es una operación impulsada por el Ayuntamiento Barcelona (25% de la inversión) y las otras Administraciones (17%), que arrastra a la inversión privada mayoritaria del 58%.
- 3. La inversión municipal es rentable con una TIR del 7% al considerar el Balance Fiscal con relación a las inversiones de servicio local (20% de la inversión total). Sin embargo, el Balance Fiscal no es suficiente para recuperar toda la inversión en un periodo de 50 años, ya que una parte importante de aquella (estimada en el 80% del total) es inversión de ciudad o inversión metropolitana.
- 4. Los impactos en las Haciendas Municipales son positivos y Sant Adrià puede garantizar los estándares de servicios municipales de Barcelona y absorber déficits históricos. La Mina produce también un balance fiscal positivo a partir del 2005.
- 5. Fiscalidad municipal versus fiscalidad metropolitana: los “spillovers” generados abren posibilidades futuras a la gestión del Consorcio inter-municipal.
- 6. El análisis de la rentabilidad de las inversiones municipales en los desarrollos urbanísticos abre una vía innovadora para hacer una ciudad también económicamente sostenible.