

BOGOTÁ

PANEL DE EXPERTOS

**PARTICIPACIÓN PÚBLICO – PRIVADA EN LA GESTIÓN DE
PROYECTOS URBANOS ESTRATÉGICOS**
30 -31 julio 2007



LA EXPERIENCIA DE BARCELONA

Sara Mur y Joaquim Clusa
Economistas



www.murclusa.cat

PARTICIPACIÓN PÚBLICO - PRIVADA EN LA GESTIÓN DE PROYECTOS URBANOS ESTRATÉGICOS

En M/C nos dedicamos básicamente a participar en el “ensamblaje” de este tipo de operaciones.

- **Determinante**= la autorización/ creación de valores inmobiliarios para la propiedad del suelo, que puede ser única o mayoritaria
- **Determinante**= la normativa urbanística y el planeamiento urbanístico que haya “atribuido” con antelación “derechos de propiedad”
- **El mercado inmobiliario ha dado “valor expectante” a la propiedad del suelo**, en función de la localización
- En relación a las PPP, que puede ser con uno o más gobiernos, pero **siempre con el liderazgo del gobierno local**, junto al Regional / Provincial/Estatal y/o el Gobierno Nacional/Estatal

CONVENIOS URBANÍSTICOS españoles entre la propiedad del suelo y el Gobierno Local, **pactando “cargas urbanísticas” por encima de las mínima** que establece la normativa = un instrumento “esperpéntico” porque parte de la base que la municipalidad ya ha regalado “plusvalías” a la propiedad.

Criterios:

- “El suelo vale lo que el vuelo”
- “El vuelo lo regalo yo” con el Plan Municipal
- De lo que te doy en valor inmobiliario , me puedo quedar “una parte”
- 3 socios en la financiación y gestión: Propiedad del suelo; Promoción inmobiliaria y Ayuntamiento
- Los capitales invertidos deben tener una retribución de mercado...siempre que hay inversión y plazo debe haber beneficio

LA EXPERIENCIA DE LOS PROYECTOS “VIVIDOS”

Más de 5 mm2 de techo gestionados

Juegos Olímpicos (1986-92):

3.500 viviendas / 600.000 m2t terciario /10.000 millones \$

Fórum Barcelona 2004 (1995-2004-2010):

253 Ha/ 1,3 mm2t/5.300 viviendas, 2.400 rehab. /3.900 millones \$

Poblenou 22@ (1999-2006):

160 Ha (110 manzanas) / 4 mm2t / 130.000 empleos

La Marina de la Zona Franca

75 Ha / 1,2 mm2t / 11.000 viviendas (47% protegidas) / 10.500 empleos

Centro Direccional del Prat de Llobregat

200 Ha / 1,5 mm2t/ 7.000 viviendas / 25.000 nuevos puestos de trabajo

Centro Direccional de Cerdanyola:

340 Ha / 1,9 mm2t / 3.300 viviendas / 30.000 puestos de trabajo nuevos / Acelerador de Partículas

Operación privada en el 22@- 2 manzanas

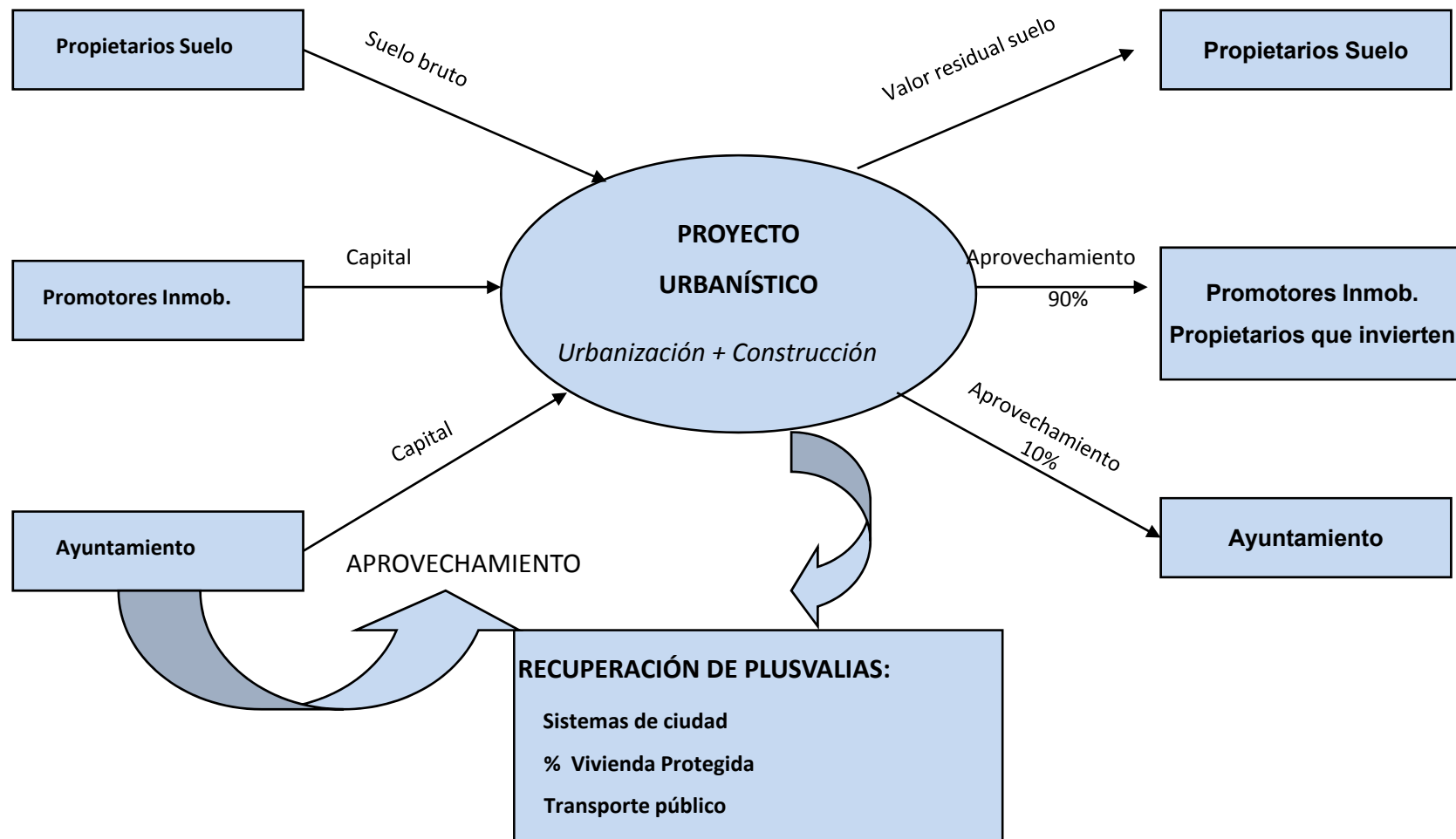
PRINCIPIOS GENERALES BÁSICOS DE M&C

- Los nuevos desarrollos urbanísticos han de ser capaces de internalizar todos los costes que la nueva ciudad requiere en forma de infraestructuras (incluidas las de movilidad) y dotaciones, así como en proporción suficiente de vivienda protegida.
- Los tres “socios” financieros del proceso productivo de construcción de ciudad (propietarios, promotor y Ayuntamiento) han de participar en el “producto” en función “de lo que aporten” al mismo (suelo bruto, inversión y edificabilidad, respectivamente).
- Ninguna plusvalía justifica un mal proyecto, pero tener un buen proyecto no ha de ser “a cualquier precio” para la ciudad.

GESTIÓN

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

LOS CUANTOS DE OPERACIONES URBANÍSTICAS CON “NEGOCIACIÓN” DE PLUSVALÍAS

NEGOCIACIÓ DE PLUSVALUES URBANÍSTIQUES

PREUS IMMOBILIARIS, CÀRREGUES URBANÍSTIQUES, RENDIBILITATS FINANCERES I VALORS RESIDUALS

MUR & CLUSA ASSOCIATS (Abril 2004 - Desembre 2006)

	SUPER-FÍCIE (HA)	EDIFICA-BILITAT m2s/m2st	SOSTRE TOTAL m2	Càrregues Urbanitz. PTA/m2st	Càrregues Urbanitz. MPTA/HA	PreuVenda PTA/m2 sostre (pnd.)	PreuSolar PTA/m2 sostre (pnd.)	PreuSolar PTA/m2 sòl	VResidual PTA/m2 s	% Resi -dencial	% RProtegit	Calendari-Anys	TIR %	Cessió Adm.
GRANS OPERACIONS - AREA METROPOLITANA DE BARCELONA														
BCN - LA MARINA DE LA ZF	51,3	2,31	1.184.657	53.000	1.224	385.000	152.000	351.000	152.000	81%	48%	12	12%	10%
CERDANYOLA- CENTRE DIRECCIONAL	340,4	0,56	1.910.512	22.800	128	319.000	90.000	50.400	10.900	26%	33%	14	14%	10%
EL PRAT- EIXAMPLE NORD	154,6	0,77	1.028.488	33.000	219	346.000	131.000	101.000	32.000	36%	40%	16	15%	10%
EL PRAT- LA SEDA-ESTACIO (Sòl Urbà)	12,2	1,45	177.685	39.762	529	397.000	168.000	243.600	107.000	45%	30%	5	13%	10%
TOTALS I VALORS MITJANS	558,5	0,77	4.301.342	34.257	264	346.855	120.101	153.270	58.776	44%	39%	14	13%	10%
ALTRES OPERACIONS DE REFERÈNCIA														
POBLENOU - 22@ - SUBSECTOR 11	2,2	2,70	60.391	43.000	1.152	500.000	167.000	450.900	249.000	0%	0%	5	17%	10%
HUESCA - LAS HARINERAS	6,9	2,16	149.378	41.000	888	387.440	167.000	362.000	88.000	84%	0%	6	12%	10%
VIGO - TEIS-GUIXARD	13,5	1,70	228.930	38.000	644	230.000	67.000	114.000	25.000	45%	40%	7	12%	10%
STA.COLOMA - COLÒNIA GÜELL	52,8	0,27	141.762	34.000	91	325.000	105.000	28.000	16.000	81%	50%	8	11%	10%
TOTALS I VALORS MITJANS	75,5	0,77	580.461	38.315	295	321.808	112.419	191.869	62.320	59%	28%	7	12%	10%

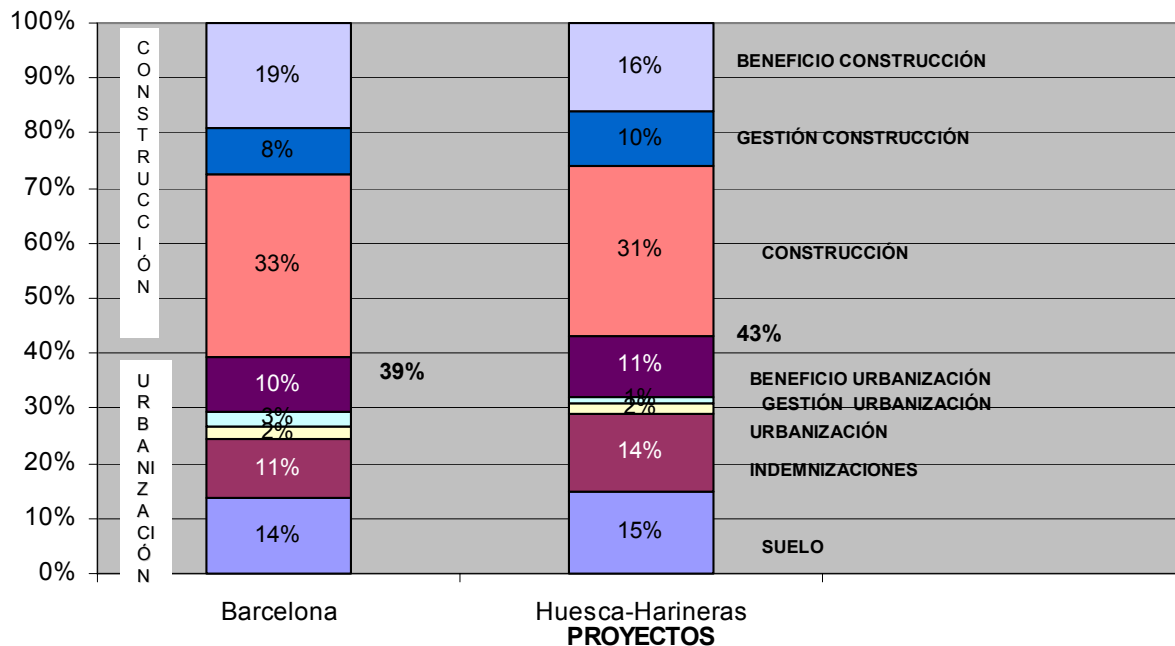
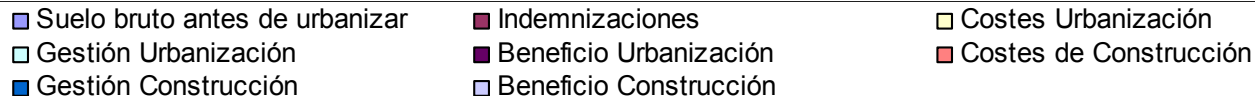
700 Ha / 4,5 mm2t / edif. 0,76 – 0,86

COSTES MEDIOS URBANIZACIÓN + INDEMNIZCIONES
210 – 240 €/m2t

Vivienda Protegida: 30 – 47,5%

Vlor residual del suelo bruto: 1.000 €/m2s en Barcelona / 675 €/m2s en Huesca

COMPONENTES DEL PRECIO PRODUCTO FINAL



- Infraestructura y transporte público= 10% del valor final, como mínimo
- Vivienda de precios tasado=50%
- 10% mínimo adicional del valor inmobiliario
- El capital público invertido en desarrollo inmobiliario, aparte de infraestructura= rentabilidad de mercado
- Infraestructura restante de ciudad...
- Vivienda protegida: 50-60%
- Suelos de cesión para infraestructuras, equipamientos municipales y “pasillos ecológicos”, con edificabilidades

TEMA 1.- INTERÉS E INCENTIVOS

-Esquema 3 socios. FUNDAMENTAL : Edificabilidad

- **Propiedad:** estimación precio máximo
- **Promoción:** fijación rentabilidad anual, en función del riesgo de la operación
- **Ayuntamiento:** el resto para infraestructuras y vivienda asequible

“ La edificabilidad hace maravillas”

50-70% pública: “La mitad de lo que te regalo es mío”

-**Interés público:** Construir una ciudad de calidad (infraestructuras y equipamientos) para todos (vivienda asequible)

-**Interés privado:** Rentabilidad de la inversión

-**Incentivos:** Principalmente “avanzar” inversiones y gestión
INCASOL DE CATALUÑA “vive” de su gestión y ventas.

Eventualmente: alguna gran infraestructura

TEMA 2.- COSTES Y RIESGOS

Análisis de viabilidad económica del proceso inversor que supone la operación urbanística e inmobiliaria

Estimar el “valor residual” que se puede pagar por el suelo antes de urbanizar a partir de los precios del producto final en el mercado inmobiliario

Esencial: Estudio del mercado inmobiliario actual y futuro

Variables básicas:

- **Precio de mercado del producto final** (residencia, oficinas...)
- **Calendario de la operación:** encaje oferta-demanda del mercado inmobiliario
- **Tasa de rentabilidad (TIR):** en función del riesgo (diferente según usos) y aplicada a los flujos de caja (12-18% hoy en España)
- **Costes:** urbanización y construcción
- **Gastos de Gestión:** honorarios profesionales, gtos, de venta, redacción proyectos, direcciones de obras...

TEMA 3.- RECURSOS Y ESQUEMAS DE FINANCIACIÓN

JUEGOS OLÍMPICOS BARCELONA 1992: OPERACIÓN DE ESTADO

Evento (17%): Autofinanciación (2,5 millones espectadores)

Operación urbanística (83%):

Financiación pública (50%): Infraestructuras y equipamientos

Gob. Central (40%); Gob. Intermedios (40-45%); Gob.Local (15-20%)

Financiación privada (50%): Infraestructuras / Nueva construcción de viviendas y oficinas (incluye Villa Olímpica)

FÓRUM BARCELONA 2004: OPERACIÓN DE CIUDAD

Evento de City Marketing

Operación urbanística:

Financiación pública (40%): Gob. Local (20%); Otras Administraciones (20%)

Financiación privada (60%): Mercado inmobiliario y Compañías de Servicios

Operación “sostenible” desde el punto de vista económico: Balance Fiscal global positivo

Rentabilidad de la inversión municipal en sistemas locales del 7%

RESTO DE OPERACIONES AUTOFINANCIADAS POR EL MERCADO

**GESTIÓN: Convenios entre administraciones / Consorcios /Convenios
Convenios Ayuntamiento - Promoción**

TEMA 4.- IMPLICACIONES EN POLÍTICAS PÚBLICAS Y LINEAMIENTOS

El diseño, dirección y control ha de ser del Ayuntamiento (con o sin Gobierno Regional), con una inversión pública relativa que genere las sinergias necesarias del mercado inmobiliario y con recuperación total o parcial a lo largo del periodo de ventas.

- **Necesidades de nuevo suelo urbano:** 1-2% del suelo actual por año
- **El Sector Público ha de invertir** en preparar suelo con todas las infraestructuras y recuperar con las ventas (en operaciones estratégicas, desde el punto de vista del desarrollo económico, y en operaciones de reequilibrio territorial y de política social).
- **Creación de Servicios públicos básicos adecuados:** agua, saneamiento, gas, electricidad, tratamiento de residuos...con una **gestión que permita su autofinanciación vía tarifas**
- **Diseño de un programa de participación ciudadana en el proceso de toma de decisiones**

NO OLVIDEMOS QUE:

“LA EDIFICABILIDAD HACE MARAVILLAS”

AYUNTAMIENTO: “LA EDIFICABILIDAD ES MÍA Y PUEDO REGALARTE UNA PARTE”

“EL SUELO VALE LO QUE EL VUELO”

“LAS INFRAESTRUCTURAS NACEN CON UN PAN DEBAJO DEL BRAZO”

“UN BUEN PROYECTO CONSIGUE ATRAER INVERSIONES”

“NINGUNA PLUSVALÍA JUSTIFICA UN MAL PROYECTO”