

LOS “CUÁNTOS” Y EL “CÓMO” DEL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES: ES LA ECONOMÍA....

Sara Mur y Joaquim Clusa¹

El precio de la vivienda, con ser muy preocupante, no es el único problema urbanístico actual. **Las ciudades necesitan más y mejores infraestructuras que las que aportan los nuevos desarrollos.** Nuestras ciudades no tienen el nivel de calidad centroeuropea. Los recursos públicos son insuficientes para financiar la necesidad de infraestructuras y equipamientos que genera el nuevo crecimiento urbano, en plazos cortos de tiempo, a pesar de que se ha incrementado la inversión de las administraciones públicas, hasta situarse en el entorno del 6% del PIB en el 2004.

Las infraestructuras públicas de las ciudades (la “ciudad pública”) no se han beneficiado suficientemente del boom de precios y producción inmobiliaria existente desde 1996. La propiedad del suelo recibe un valor residual en gran parte “regalado” por la edificabilidad que otorga el planeamiento urbanístico aprobado por los propios ayuntamientos y comunidades autónomas y que se ve reforzado por un mercado inflacionado, porque alrededor del 60% de los incrementos van directamente al suelo.

La producción de nueva ciudad es **responsabilidad de los tres “socios financieros” que participan en el desarrollo inmobiliario: la propiedad del suelo, la promoción inmobiliaria y el Ayuntamiento.** La promoción quiere rentabilidad en sus inversiones de urbanización y de construcción, la propiedad quiere el mayor precio posible por el suelo antes de urbanizar y el ayuntamiento quiere recuperar plusvalías en forma de infraestructuras públicas y vivienda protegida. Todo ello tiene que encajar en el valor del producto inmobiliario que se deriva de la ordenación urbanística (uso y edificabilidad) y de los precios del mercado.

¿Cómo recuperar esa parte de las plusvalías? La iniciativa privada debería asumir más cargas urbanísticas para financiar infraestructuras de ciudad y transporte público, porque imponen unos costes de movilidad que no se asumen, y también una mayor proporción de vivienda protegida. Cargas adicionales que deberían incorporarse a la normativa e imponerse en el planeamiento y, entretanto, concertarse mediante **Convenios Urbanísticos antes de la aprobación de los planes, con “luz y taquígrafos”.**

El crecimiento urbanístico ha de ser ciertamente sostenible, económicamente sostenible, pero tampoco puede demonizarse en su totalidad, porque lo demanda la dinámica económica de las ciudades, la necesidad de mejorar sus estándares de calidad, la demanda de primera vivienda y también la demanda de vivienda para la industria turística, que constituye uno de nuestros sectores más competitivos en la economía global. El crecimiento de la ciudad debe y puede hacerse con una mayor compacidad (y consecuentemente menor consumo de suelo y menor coste medio de los servicios públicos y del transporte) y la promoción inmobiliaria debe y puede ayudar a financiar las infraestructuras públicas y suelo para vivienda protegida, en mayor proporción que en la actualidad, y por encima de los mínimos de las normativas urbanísticas, porque la economía lo permite. Sólo con vivienda protegida en proporciones amplias se facilitará el acceso de más del 50% de las nuevas unidades familiares que quedan excluidas del mercado libre, que seguirá el ciclo inmobiliario inflacionado.

¹ Economistas. Mur&Clusa Associats S.L. (www.murclusa.com)

Síntesis de la Conferencia del Colegio de Economistas de Valencia de 23-05-2006

Hace falta mayor rigor económico que ponga de relieve los “cuántos” de una ciudad de calidad y el “cómo” de la distribución de costes y beneficios económicos, tanto en las normativas urbanísticas de las comunidades autónomas como en el planeamiento y la gestión urbanística de los ayuntamientos. **La “contabilidad” y también la “auditoria” son imprescindibles para argumentar las propuestas y dimensiones de la ordenación. Especialmente en los Convenios Urbanísticos, que son el instrumento habitual de los grandes desarrollos,** precisamente con el objetivo de obtener mayores activos para la ciudad por encima de las cargas normativas mínimas, y para facilitar los (encorsetados) procedimientos de planeamiento y reparcelación.

En definitiva se trata de que los nuevos desarrollos asuman todos los costes directos e indirectos de infraestructura que generan en el conjunto de la ciudad real o metropolitana, más allá del ámbito limitado de nuestra geografía municipal tan atomizada.

La LRAU y la LUV de la CCAA Valenciana son un ejemplo interesante de normativa urbanística que ha hecho la gran aportación, desde 1994, de romper el monopolio o “derecho de veto” de la propiedad mayoritaria en cada desarrollo. Se ha traducido en una gran oferta de suelo, seguramente excesiva, que no baja el precio de la vivienda libre (es “neutro”), y ha tenido una financiación limitada de “ciudad pública” a la vista de los costes asumidos.

Según un estudio comparativo de los PAI en Alicante en 2005, los costes medios de urbanización más indemnizaciones fue de 55 euros por metro cuadrado construido. En algunas actuaciones analizadas en Valencia se sitúa en unos 77 euros por metro cuadrado construido, unos valores bajos en comparación con otras regiones.

Así se pone de relieve en **tres ejemplos recientes** de proyectos urbanísticos de renovación integral, económicamente viables, con recuperación pública de plusvalías: La Marina, en la Zona Franca de Barcelona, donde se construirán un 47% de vivienda protegida; **la renovación integral del sector “Las Harineras” de Huesca, cuyo objetivo principal es el traslado de industrias con el mantenimiento del empleo;** y la renovación urbanística del sector Teis-Guixar de Vigo, que supondrá el realojo de más de 200 viviendas y la internalización de sistema viario de ciudad.

Estos casos demuestran que las tres partes podrían ponerse de acuerdo porque hay rentabilidad suficiente para la promoción que invierte, resulta un valor inicial del suelo suficiente para la propiedad que vende (los valores catastrales actualizados, porque son la base de la aportación de la propiedad a la financiación pública y deben entenderse como el contenido económico de la “propiedad de derecho romano”) y se recuperan plusvalías para la ciudad. En estos proyectos, los costes medios de urbanización se situaron entre los 210 y los 240 euros por metro cuadrado construido. **La alternativa al “no acuerdo” es la “no calificación”, o la calificación de otros terrenos.**

A partir de las experiencias anteriores, los parámetros que creemos pueden retribuir, en la forma equitativa que las leyes de urbanismo propugnan, a los distintos agentes o socios del desarrollo urbanístico son, de forma orientativa, los siguientes: la TIR de la inversión en urbanización y promoción debe situarse entre el 12% y el 14% anual, siguiendo siempre las tasas indicativas de la normativa hipotecaria para usos residenciales; el valor residual del suelo debe oscilar el 4-9% del precio inmobiliario final; los costes de urbanización mínimos deben situarse, en unos 150 euros el metro cuadrado (no los cincuenta o setenta euros que se

están dando actualmente); la inversión en sistemas de ciudad y transporte no debe ser inferior al 10% del precio de la vivienda; entre el 40% y 50% de la vivienda construida debe ser protegida; el 55-65% del suelo debe cederse para infraestructuras y equipamientos municipales, con edificabilidades mayores de 0,6 m²/m²s; y debe incorporar suelo no urbanizable de cesión, los llamados “pasillos ecológicos” que no debe ser remunerado a precio de suelo urbanizable.

Si no se dan estas cargas de urbanización, que no aumentan los precios finales, sólo reducen el valor residual de la propiedad, significa que alguno de los socios obtiene beneficios extras. Por lo tanto, hay aprovechamiento urbanístico regalado. Insistimos en que **es el planeamiento, la gestión municipal, la economía...no es la normativa urbanística únicamente.**

En definitiva, las cargas de infraestructura y vivienda protegida que establecen las normativas urbanísticas para los nuevos desarrollos urbanos son insuficientes, si la “economía” lo permite. **Los “cuántos”, en cada caso, pueden ser tanto o más importantes que el “cómo”.**

Diciembre 2006



LOS CUÁNTOS DE OPERACIONES URBANÍSTICAS CON “NEGOCIACIÓN DE PLUSVALÍAS”: BARCELONA -HUESCA-VIGO

NEGOCIACIÓN DE PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS

PRECIOS INMOBILIARIOS, CARGAS URBANÍSTICAS, RENTABILIDADES FINANCIERAS Y VALORES RESIDUALES

MUR & CLUSA ASSOCIATS (Abril 2004 - Noviembre 2006)

	EDIFICABILIDAD (Haj) m2s/m2	TECHOTOTAL m2st	Coste Urbaniz+ Indemn. PTA/m2	Coste Urbaniz+ Indemn. MP TAHA	Precio de Venta PTA/m2 (pond.)	Precio Solar PTA/m2 (pond.)	Predos obr PTA/m2	Valor Residual PTA/m2 s	% Residencial	% Protegido	Cádenarios	TIR %	Cesión Adm.	
GRANDES OPERACIONES -ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA														
BCN - LA MARINA DE LA ZF	513	2,31	1.844,657	8.000	1,23	385000	52.000	351000	52.000	8%	48%	12	12%	0%
CERDAN YOLA - C ENTRE DIRECCIONAL	3404	0,56	1.910,512	2.800	1,2	319000	90.000	50400	10.900	2%	33%	14	14%	0%
EL PRAT - EXAMINPLE NO RD	1546	0,77	1.028,48	3.000	2,9	346000	51.000	101000	32.000	3%	40%	16	15%	0%
EL PRAT - LA SEDA - ESTADIO (Sol Uba)	122	1,45	17,835	3.762	5,9	397000	69.000	243600	97.000	4%	30%	5	13%	0%
TOTALES / VALORES MEDIOS	5585	0,77	4.311,34	3.4257	2,6	346855	60.100	153270	58.776	4%	39%	14	13%	0%
OTRAS OPERACIONES DE REFERENCIA														
ROBLENO U - 22B - SUB SECTOR 11	22	2,70	60,38	4.000	1,12	500000	67.000	45000	29.000	0%	0%	5	17%	0%
HUESCA - LAS HARINERAS	69	2,16	19,336	4.000	8,8	387440	67.000	362000	88.000	8%	0%	6	12%	0%
VIGO - TEISGUJAR D	135	1,70	28,930	3.000	6,4	230000	67.000	114000	25.000	4%	40%	7	12%	0%
STA. COLOMA - C OLOÑA GÜELL	528	0,27	11,792	3.000	9	325000	15.000	28000	16.000	8%	50%	8	11%	0%
TOTALES / VALORES MEDIOS	755	0,77	30,48	3.8315	2,6	321808	112,49	191869	62.320	8%	28%	7	12%	0%

CONCLUSIONES BÁSICAS:

Costes de urbanización en el entorno de las 3.5000 PTA/m2t.

Valores residuales diferentes en suelo urbanizable (1.000 - 32.000 PTA/m2t) y en suelo urbano (88.000 - 249.000 PTA/m2 suelo, excepto Vigo-Teis de 25.000 PTA/m2)

Vivienda Protegida superior al 30% (excepto Huesca)

700 Ha / 4,5 mm2t / edificabilidad 0,76 – 0,86

COSTES MEDIOS DE URBANIZACIÓN + INDEMNIZACIONES:

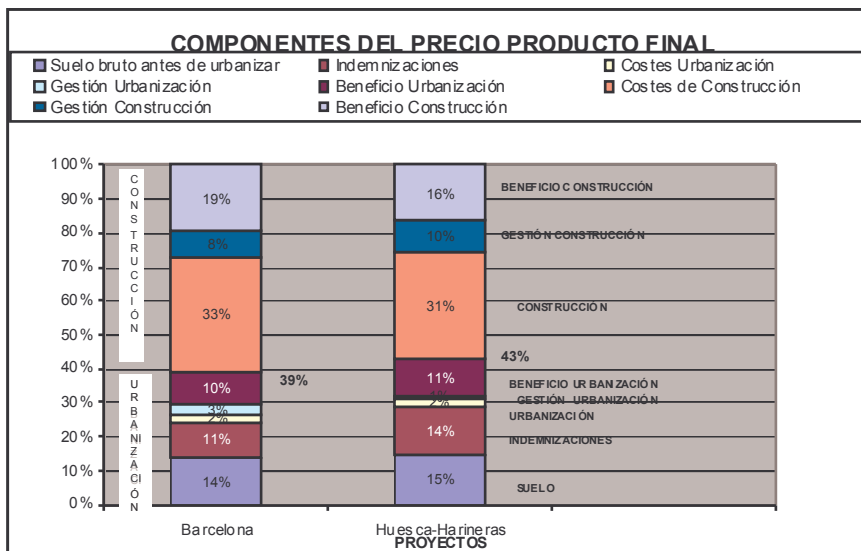
35.000 – 40.000 PTA/m2 construido

Permuta media: 53,5% para el Urbanizador

Vivienda protegida 30% - 47,5%

Valor Residual del suelo bruto= 162.000 PTA/m2 suelo (BCN) – 88.000 / 112.000 PTA/m2 suelo (Huesca)

19



21