

# Aproximación a un modelo de evaluación de la Gestión Urbanística

**Arantza Leturiondo Aranzamendi**  
Secretaria General TVCP/HKEE

**Luis Rodríguez Ortiz de Zárate**  
**José Ignacio Tejerina González**  
Técnicos municipales

## 1. Introducción

Desde 1978, que se aprueba la Constitución, la Administración Pública tiene el deber de actuar de acuerdo con el principio de eficacia, y de programar y ejecutar el gasto público con criterios de *eficiencia y economía*<sup>(1)</sup>.

Los interventores, en su función de *control de eficacia interno*, están obligados a comprobar periódicamente el grado de cumplimiento de los objetivos, así como el análisis del coste de funcionamiento y del rendimiento de los respectivos servicios e inversiones<sup>(2)</sup>.

El Tribunal Vasco de Cuentas Públicas tiene, desde su creación en 1988, el mandato del Parlamento de extender su *fiscalización* al examen de la eficacia y eficiencia de la actividad económico financiera de los entes integrantes del sector público<sup>(3)</sup>.

Han transcurrido ya más de dos décadas.

*¿Por qué pasa desapercibido este incumplimiento legal?*

La pregunta es cómo medir la economía, la eficiencia y la eficacia de la actividad del Sector Público. Y la respuesta unánime parece centrarse en

resaltar la importancia de la utilización de **indicadores** que proporcionen información relevante para la toma de decisiones y sirvan como instrumento de evaluación de las políticas públicas.

Desde esa perspectiva, nuestro trabajo se ha centrado en el análisis de la gestión urbanística municipal, entendida ésta como *“toda la actividad tendente a desarrollar y aplicar la ordenación urbanística (no sólo el planeamiento urbanístico) en su doble vertiente de fomento o impulso y de control”*<sup>(4)</sup>.

(1) Arts. 31.2 y 103 Constitución Española.

(2) Art. 202 Ley Reguladora de las Haciendas Locales (1988).

(3) Art. 9.3 Ley 1/88 del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas/Herri-Kontuen Euskal Epaitegia.

(4) MERELO ABELA en Régimen Urbanístico del Suelo y Gestión Urbanística.

Hemos diseñado un modelo de evaluación de la gestión urbanística basado en un sistema de indicadores que resulte aplicable con carácter general.

Desarrollamos, finalmente, un ejemplo con los indicadores propuestos en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Barakaldo, comprobando así su operatividad.

## 2. Punto de partida para la definición de un modelo de evaluación de la Gestión Urbanística Municipal

### 2.1. Dificultades

La situación actual de la gestión urbanística puede resumirse de la siguiente manera:

- **No hay cultura de definición de objetivos urbanísticos** y, cuando éstos existen, no se expresan.

Los responsables políticos y los programas electorales y de gobierno se limitan, en el mejor de los casos, a proponer actuaciones concretas –consecuencia también de la proximidad al ciudadano que caracteriza a la administración municipal–. Se gestiona desde el derrotismo de *hacer lo que se pueda* (o lo que permita la *profesionalidad* de la estructura administrativa).

- **La política urbanística de un municipio no es el resultado de la planificación** o la programación formulada por los representantes elegidos democráticamente, sino la suma de las respuestas a las distintas iniciativas de promoción pri-

vada o reivindicación ciudadana puntual.

- **El Plan General es un referente de escasa utilidad** para deducir los objetivos porque **1)** no es un fin sino un instrumento y es objeto de constantes modificaciones, **2)** aunque podría contener un plan estratégico, viene acompañado de determinaciones de detalle (rasantes con precisión de centímetro), que dificultan el reconocimiento de las propuestas de carácter estratégico y **3)** la tentación de incorporar propuestas atractivas pero imposibles contamina la credibilidad del proyecto y convierte en fantástico el estudio económico-financiero.

Los programas electorales suelen asumir el compromiso de elaborar el Plan General (¡cualquier Plan General!) y –como con el Presupuesto– los que lo consiguen merecen ser felicitados.

La falta de correspondencia entre programas políticos y presupuestos públicos se agrava en materia urbanística.

- **No existe información razonablemente fiable sobre estándares urbanísticos** (zonas verdes, equipamiento, precio de venta de la vivienda, precios máximos posibles de compra de vivienda...). A menudo la información recogida obedece más a la necesidad de apoyar la petición del departamento correspondiente de más participación en los presupuestos generales.

### 2.2. Objetivos innatos

Existen en las políticas urbanísticas una serie de objetivos genéricos generalmente asumidos:

- **Vivienda asequible:** es objetivo constitucional<sup>(5)</sup> y es objetivo compartido (todas las administraciones con competencia en materia de vivienda destinan una parte significativa de su presupuesto a este fin).
- **Suelo suficiente para actividad económica:** empleo y reactivación económica.
- **Dotación de espacios libres, y zonas verdes.**
- **Desaparición de la obsolescencia.**

### 2.3. Principios para la definición de un modelo de Gestión

Para poder avanzar, es necesario fijar una serie de referentes a modo de *verdades incuestionables* aunque sean, sin embargo, poco compartidas:

- **Las propuestas de nueva ordenación, por malas que sean, siempre son mejores que lo existente.** Sin embargo, el miedo al *juicio de la historia* y la resistencia a descartar la posibilidad de mejorar el diseño, produce efectos paralizantes.
- **La gestión urbanística no cuesta dinero**, en el peor de los casos sólo conlleva costes financieros que se recuperan con facilidad. Sin embargo la creencia contra-

(5) Art. 47 Constitución Española.

ría es uno de los lugares más comunes de los gestores urbanísticos.

- **La eficacia en la gestión de los recursos públicos requiere políticas dirigidas al conjunto de la población.** Bajar el precio medio de la vivienda en un millón de pesetas es mejor que entregar viviendas muy baratas a unos pocos.
- **La principal característica del mercado inmobiliario de este país es la especulación.**
- **El precio de venta del producto inmobiliario no depende de los costes.** Tanto si se trata de promotor inmobiliario como de revendedor, la venta se produce siempre al precio más alto que el mercado pueda pagar.
- **El incremento de cargas no produce alza de precios** (p.e. la cesión del 10% urbanizado). Aunque, en tanto que es una excusa nueva, siempre propicia nuevos vaticinios de incremento de precios, que sí lo acaban consiguiendo.
- **El exceso de suelo calificado no produce reducción de precios.**
- **El exceso de suelo calificado puede producir crecimiento desordenado.**

Teniendo en cuenta esta situación caracterizada por la falta de definición de objetivos urbanísticos, pero también de por la existencia de una serie de objetivos fines de aceptación generalmente aceptados, proponemos un sistema de indicadores para la cuantificación de objetivos hemos dise-

ñado una serie de indicadores, cuya medición nos permitirá obtener información precisa sobre el grado de cumplimiento de aquéllos y para el seguimiento de su grado de cumplimiento y de la eficacia, eficiencia y economía de la gestión urbanística.

### 3. Indicadores de Gestión

#### 3.1. Concepto

Los indicadores –en la definición dada por AECA<sup>(6)</sup>– son unidades de medida que permiten el seguimiento y evaluación periódica de las variables clave de una organización, mediante su comparación con los correspondientes referentes internos y externos.

#### 3.2. Utilidad de los indicadores

Lo que de forma más gráfica simboliza la utilidad que tienen los indicadores es que *lo que se mide, se hace*.

Pero, además, su utilización tiene otras indudables ventajas:

- **Facilita** la toma de decisiones estratégicas y operativas, en cuanto que proporcionan información sobre los resultados de la gestión, y contribuyen a fijar objetivos precisos.

Las organizaciones inspiradas en objetivos dejan en libertad a los políticos para que se ocupen de los problemas importantes<sup>(7)</sup>.

(6) *Indicadores de Gestión para las Entidades Públicas. Documento 16 (1997).*

(7) *OSBORNE y GAEBLER, en la Reinención del Gobierno.*

- **Supera** la parcelación de la organización administrativa, porque se da prioridad al resultado final frente al papel de cada agente, implicando a toda la organización en la consecución de objetivos e incrementando la cooperación entre políticos-funcionarios y entre administración-iniciativa privada.

- **Relativiza** los aspectos formales. El culto por el seguimiento estricto del procedimiento tiene que ceder a en favor de la responsabilidad por los resultados. Propicia la superación del “*esto no es suficientemente bueno*” pasando al “*hay que hacerlo bien, pero sobre todo hay que hacerlo*”. Solo quien no actúa no se equivoca.

Visalia (California) inventó un premio para el error más espectacular del año. Ted Gaebler (administrador municipal) lo ganó un año por proponer en televisión, sin consultarlo previamente con el concejo, que se devolviera una parte del excedente municipal mediante el pago de un dividendo a todos los ciudadanos.

- **Contribuye** a que la Administración Pública actúe y cumpla su finalidad y a que sus gestores superen la rémora que supone la *penalización del error* y la *impunidad de la inactividad*.

#### 3.3. Puntos de partida axiomáticos para la cuantificación de objetivos

- **El proyecto de ciudad concretado en el Plan constituye la ciudad ideal.** Aunque no es cierta, no es ad-

misible la excusa de quien negando la mayor, tampoco corrige el modelo.

- **Cuanto antes se alcance ese modelo, mejor.** No son admisibles las demoras, salvo porque un exceso de oferta pueda poner en peligro el proyecto (pero no parece que, de momento, se vaya a sufrir de exceso de eficacia).
- **La incapacidad para responder con rapidez a las puntas de demanda produce cíclicamente importantes alzas de precios de los productos inmobiliarios.** Que sea una verdad a medias no desvirtúa la conveniencia de que la administración mantenga stocks como mejor forma de cumplir el mandato constitucional (art. 47!) de *impedir la especulación*<sup>(8)</sup>.

Por ello se proponen los indicadores señalados en el cuadro 1.

(8) La afirmación debe matizarse. La regulación de stocks es la mejor forma de impedir la especulación en nuestras actuales condiciones, porque "la mejor" y probablemente "la única" sea dejar de atribuir el beneficio de la recalificación al propietario del terreno, corrigiendo el error de la Ley del Suelo de 1956 y asimilándonos a cualquier país occidental moderno.

## INDICADORES PROPUESTOS

**Tp Terreno público a obtener.-** Suelo destinado a espacios públicos que debe pasar de manos privadas al dominio público.

- **Usos previstos.-**

**R Viviendas.**

**Rp Viviendas protegidas.-** Cuántas viviendas de las anteriores están sujetas a un precio intervenido por la administración pública (las categorías de vivienda social, protección oficial y libre de precio tasado).

**A Actividad Económica.-** Construcción de edificación de carácter terciario o industrial. Se expresa en metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup>c).

**Q Equipamientos.-** Equipamientos, públicos y privados.

**P Aparcamientos.-** Número de plazas de aparcamiento privados, públicos o en concesión y subterráneos o en superficie.

- **Suelos de uso público en servicio.-**

**V Zona Verde.**

**S Espacio Libre.-** Superficie de espacios públicos libres de edificación que no cumpliendo los requisitos normativos para ser considerados zona verde (plazas, jardines, paseos, aceras...), tampoco están destinados al tráfico rodado.

**C Vialidad Rodada.-** Superficie destinada al tráfico rodado y el aparcamiento de vehículos (expresada en metros cuadrados).

- **Derribos.-** Edificios fuera de ordenación a derribar

**Dr Residenciales.-** Se expresa en viviendas.

**Da Industriales.-** Se expresa en m<sup>2</sup>c.

- **Suelo gestionado disponible (stock).-** Suelo que haya superado las etapas de clasificación, planeamiento pormenorizado y reparto de beneficios y cargas y que esté en condiciones de obtener licencia de edificación realizando, en su caso, obra de urbanización complementaria (todavía no ha entrado en el mercado de producto inmobiliario final).

**Dr Residencial.-** Se expresa en viviendas.

**Da Actividad económica.-** Se expresa en m<sup>2</sup>c.

Cuadro 1.- Indicadores

Como se ve, nuestra intención es aportar un sistema coherente; de manera que, en la aplicación a un municipio y a un programa concretos, se seleccionen en cada caso los más adecuados.

### 3.4. Limitaciones

- **Municipios con déficits.** Sistema inútil en municipios con modelos conservacionistas.
- **No se analiza la totalidad de la acción urbanística.** Sólo se chequean los ámbitos de gestión urbanística (Sectores y Unidades de Actuación) y las actuaciones aisladas programadas. No se considera la totalidad de los sistemas en suelo no urbanizable (parques, viales...) ni la intervención, pública o privada, en suelos consolidados<sup>(9)</sup>.
- **No hay análisis cualitativos de detalle.** 100 metros de vial nunca son iguales que 100 metros de vial, ni por dificultad de obtención del suelo, ni por coste de ejecución ni por rendimiento a corto y a largo plazo.
- **No hay análisis cualitativos globales.** Cubrir el 25% de los objetivos no es igual que cubrir el 25% de los objetivos, ni por la situación de partida, ni por la ambición de los objetivos, ni por los recursos destinados...

(9) Se puede afirmar que el 60% de la oferta está en los sectores donde el coste de obtención de la información es muy bajo, que el 30% de la oferta está en Unidades de Actuación que requieren un esfuerzo medio, y que el análisis del resto es costoso en tiempo y en cualificación y de muy baja fiabilidad.

### 3.5. "Objetivos" del Plan General de Barakaldo

El Plan General de Ordenación Urbana de Barakaldo entró en vigor a mediados del año 2000. El Plan se aplica a todo el término municipal (casi 2,5 millones de hectáreas de las que unas 6.500 están colonizadas por usos urbanos). El Plan contempla la intervención en unas 210 has., entre las que no se cuentan las actuaciones heredadas aunque inconclusas, entre las que cabe destacar la intervención Urban-Galindo (en unas 70 has.) o la construcción

de la nueva Feria de Muestras de Bilbao (unas 35 has.).

Los ámbitos programados se dividen en 19 Unidades de Actuación (23 has.), 11 ámbitos remitidos a PERI (93 has.), 6 Sectores (76 has.) y 6 Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable (19 has.).

Partiendo del presupuesto de que la realización de estas actuaciones es el objetivo de la administración municipal, podemos, aplicando los indicadores propuestos, cuantificar tal objetivo:

<b>Tp</b>	<b>Terreno público</b>	1.545.632	m <sup>2</sup>
<b>R</b>	<b>Vivienda</b>	7.708	Vvdas.
<b>Rp</b>	<b>Vivienda protegida</b>	1.644	Vvdas.
<b>A</b>	<b>Actividad Económica</b>	555.214	m <sup>2</sup> c
<b>Q</b>	<b>Equipamientos</b>	170.944	m <sup>2</sup> c
<b>V</b>	<b>Zona Verde</b>	732.433	m <sup>2</sup>
<b>S</b>	<b>Espacio Libre</b>	210.580	m <sup>2</sup>
<b>C</b>	<b>Vialidad Rodada</b>	482.301	m <sup>2</sup>
<b>P</b>	<b>Aparcamientos</b>	11.920	plazas
<b>Dr</b>	<b>Derribos Viviendas*</b>	55	Vvdas.
<b>Da</b>	<b>Derribos actividad*</b>	14.210	m <sup>2</sup> c

Cuadro 2.- Ejemplo de cuantificación de objetivos del PGOU de Barakaldo

\* Los derribos son poco significativos al computarse sólo los previstos en las 19 Unidades de Actuación (11% del suelo), por carecer el resto de ordenación suficientemente detallada.

En el periodo 2001/2008, el Ayuntamiento tiene que conseguir que le soliciten licencia para la construcción de casi 8.000 viviendas y obtener más de millón y medio de metros...

La sola mención de los objetivos es suficiente para que no quepa ninguna duda de que

dejando que las cosas evolucionen solas, nunca se conseguirían. Sólo si tal meta se formula y asume es posible llegar a conseguirla. También es evidente que la actitud de la administración debe cambiar, debe abandonar la cómoda postura del control y debe implicarse en la promoción.

## 4. Modelo de gestión

### 4.1. Tipología de ámbitos

La normativa urbanística establece diversos tipos de unidades de intervención (sectores, ámbitos de planeamiento especial de reforma interior, áreas de reparto, polígonos, unidades de ejecución, unidades de actuación, sistemas generales, sistemas locales, actuaciones aisladas...) y el desarrollo de cualquiera de ellas da lugar, normalmente, a la consecución de varios de los objetivos apuntados. Por ejemplo una Unidad de Actuación: **1)** incrementa normalmente el suelo de dominio público, **2)** contempla la construcción de edificios residenciales, terciarios o industriales y la habilitación de aparcamientos, **3)** habilita zonas verdes, espacios libres y nueva vialidad, **4)** normalmente supone el derribo de edificaciones obsoletas **y 5)** durante un periodo integra el stock de suelo disponible.

El desarrollo de estos ámbitos requiere **actividad, tiempo y financiación** en cantidades variables y cuya magnitud no es proporcional a la de los objetivos que satisface. Es más, el desarrollo de los ámbitos puede realizarse siguiendo diversas modalidades, dando lugar a esfuerzos, plazos o costes también diferentes. Es necesario contar con herramientas que permitan simular escenarios de desarrollo que suministren la información adecuada para programar la actividad y seleccionar la modalidad de gestión.

Para ello se clasifican los ámbitos urbanísticos **a)** según

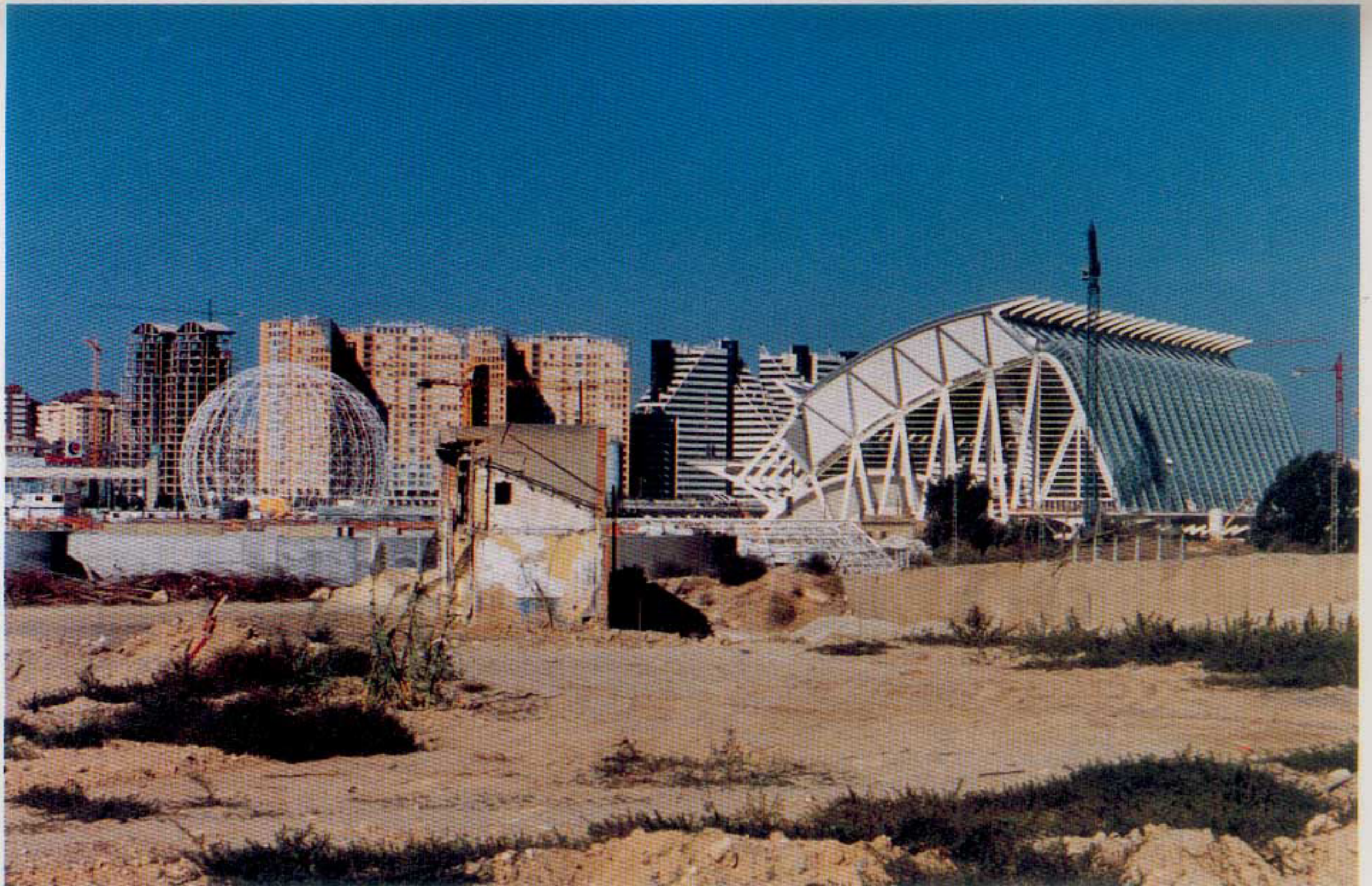
el nivel de pormenorización de la ordenación: en ámbitos que cuentan con ordenación de detalle o requieren planeamiento de desarrollo (Sectores o PERIs) **y b)** según la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas: Suelo

urbanizable, urbano o urbano consolidado, dotaciones de obtención onerosa o gratuita y la obligación de urbanizar de los propietarios; dando lugar a los tipos del cuadro 3 y a las especialidades que se indican.

### TIPOS DE ÁMBITOS

- U Sector.-** Ámbito de suelo urbanizable para el que el planeamiento ha fijado determinaciones genéricas (residencial de baja densidad, Industria pesada...)
- R PERI.-** Ámbito que también carece de ordenación pormenorizada pero en suelo urbano.
- J Ámbito de Gestión.-** Ámbito de reparto de beneficios y cargas (cesión y urbanización de suelos dotacionales):
  - En suelo urbano (*Unidad de Ejecución*)
  - En suelo urbanizable (*Polígono*)
- Q Suelo dotacional.-** Dotación, en suelo urbano o urbanizable, incluida o excluida de ámbito de reparto de aprovechamiento:
  - Excluida de ámbitos de gestión (obtención con cargo a presupuestos generales)
  - Incluida en ámbito de reparto
    - En suelo urbano
    - En suelo urbanizable
- S Solar.-** Parcela edificable para usos lucrativos privados:
  - La administración participa en el reparto de aprovechamiento (incluso con saldo deudor)
    - Incluida en área de reparto
    - Excluida de área de reparto
  - El propietario ostenta todo el aprovechamiento
    - Por tratarse de parcela resultante de un ámbito de reparto
    - Por estar excluido de reparto y de participación de la comunidad en las plusvalías
- D Derribo.-** Ámbito aislado de derribos

Cuadro 3.- Tipos de ámbitos

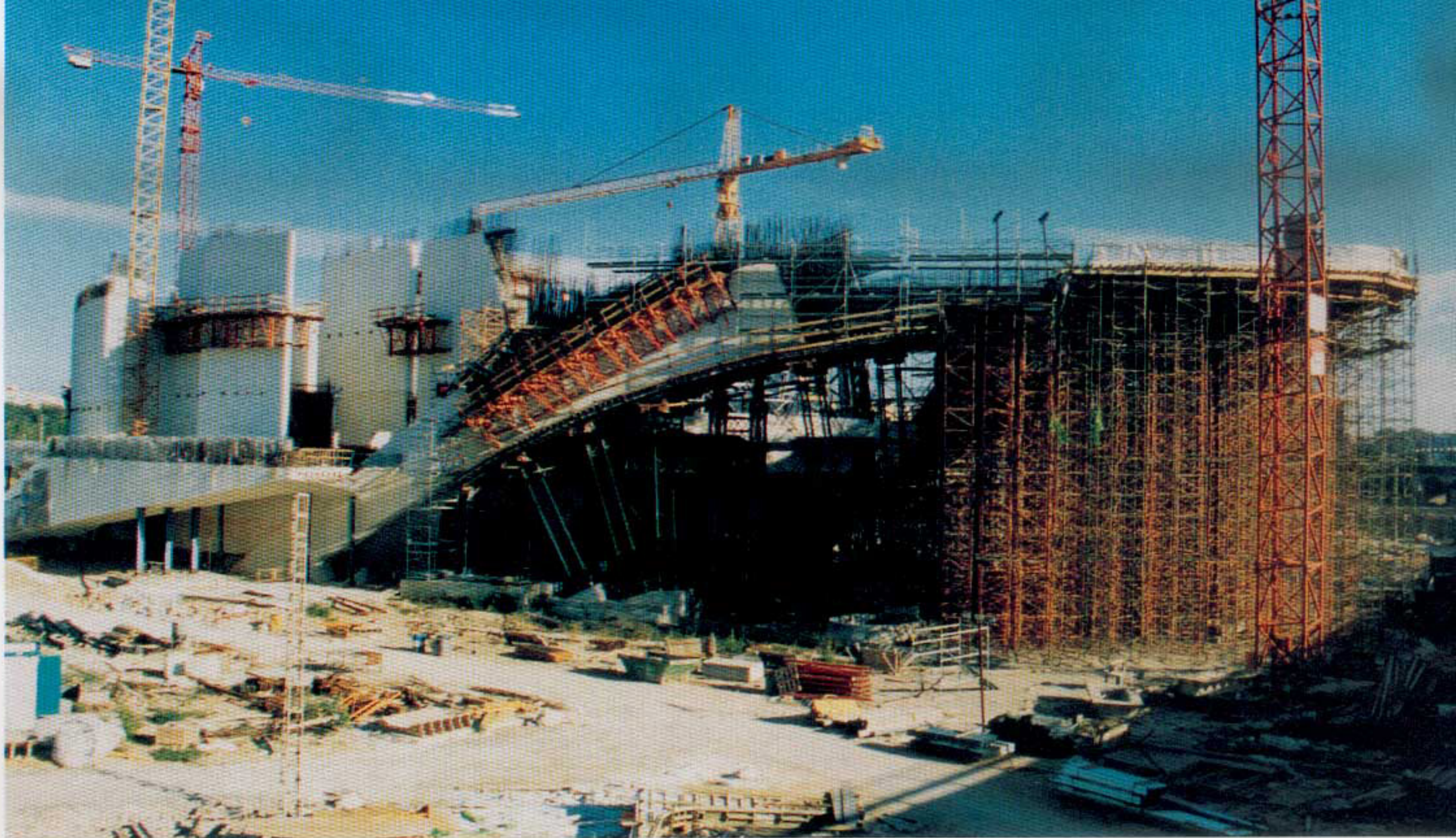


#### 4.2. Procesos administrativos

Estos ámbitos son el objeto de los procesos administrativos (*expedientes*) que a su vez dan lugar a otro tipo de ámbitos. Por ejemplo y tal como se representa en el cuadro 4:

PROCESOS ADMINISTRATIVOS ↔ TIPOS DE ÁMBITOS			
Ámbito inicial	Proceso	Ámbito resultante	Objetivo alcanzado
Sector	Plan Parcial	Polígono	
Polígono	Gestión	Solares Equipamientos públicos	Terreno público Suelo disponible
	Urbanización		Zonas Verdes Espacios Libres Viales Aparcamientos Derribos
Equipamiento Público	Proyecto de Obras		Equipamientos Aparcamientos
Solares	Licencia		Viviendas Actividad económica Aparcamientos Equipamientos privados (-) Suelo disponible

*Cuadro 4.- Efecto de los procesos administrativos sobre los ámbitos*



- Un sector (**S**) en el que se elabora y aprueba un *plan parcial* (**Du**) se convierte en uno o más *polígonos* (**J**), que ya cuentan con ordenación pormenorizada y modalidad de gestión (compensación, cooperación o expropiación), lo que incrementa notablemente la precisión de los datos en cuanto a los objetivos, las cargas de trabajo, los plazos mínimos y las inversiones públicas y privadas.
- Un *polígono* (**J**) es el objeto de un proceso de gestión (**Gj** –*Junta de Compensación*–, **Gr** –*Proyecto de Reparcelación*– o **Gx** –*Expropiación*–) que dá lugar a *parcelas edificables*, privadas o patrimoniales municipales (**S**), *parcelas edificables dotacionales públicas* (**Q**).  
Concluida esta fase se pueden considerar alcanzados los objetivos medidos por los indicadores **Tp** (*suelos de dominio públicos no urbanizados*), y **Tr** y **Ta** (*suelo gestionado disponible*).
- A continuación, el mismo *polígono* (**J**) es objeto del

proceso de elaboración y ejecución del *proyecto de obras de urbanización* (**Pu**).

La conclusión de este proceso determina la consecución de los objetivos que se corresponden con los indicadores **V** (*zona verde*), **S** (*espacios libres*), **C** (*vialidad*), **P** (*aparcamientos públicos en superficie*), **Dr** (*Derribos residenciales*) y **Da** (*Derribos industriales*).

- Simultáneamente o con posterioridad a la urbanización los *solares con usos dotacionales públicos* (**Q**) son objeto del proceso *proyecto de obras* y su ejecución (**Po**).

Se alcanza el objetivo **Q** (*Equipamientos*) y **P** (*Aparcamientos subterráneos en concesión*).

- También simultáneamente o con posterioridad a la obra de urbanización los *solares* (**S**) son objeto del proceso de *licencia* (**L**).

La conclusión de este proceso permite considerar cumplido el objetivo corres-

pondiente a los indicadores **R** (*Vivienda*), **Rp** (*vivienda protegida*), **A** (*Actividad económica*), **Q** (*Equipamientos Privados*) y **P** (*Aparcamientos privados*). Dichos solares “dejan de estar disponibles”, por lo que se minoran de los indicadores **Tr** y **Ta** (*suelo gestionado disponible*).

En consecuencia se catalogan los procesos tal como figura en el cuadro 5:

Du	Plan Parcial
Dr	Plan Especial Reforma Interior
Ds	Plan Especial
Gj	Compensación
Gr	Cooperación
Gx	Expropiación
Gd	Ocupación Directa
Pu	Urbanización
L	Licencia
R	Ruina
Ri	Ruina Inminente
Po	Obras

Cuadro 5.- Tipos de procesos



#### 4.3. Datos relevantes de los ámbitos

Cada proceso, en función de las singularidades del ámbi-

to sobre el que se aplica, comporta unas cargas de trabajo y unos plazos y requiere o genera recursos económicos. Para la

estimación de la carga de trabajo, tiempo y financiación de cada ámbito se toman los siguientes datos:

<b>R0</b>	Derribo de Viviendas	Vvdas.	<b>Q0</b>	Equipamiento Existente	m <sup>2</sup>
<b>R1</b>	Viviendas sociales	Vvdas.	<b>Q1</b>	Equipamiento Público 1 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup> c
<b>R2</b>	Viviendas de Protección Oficial	Vvdas.	<b>Q2</b>	Equipamiento Público 2 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup> c
<b>R3</b>	Viviendas de precio tasado	Vvdas.	<b>Q3</b>	Equipamiento Público 3 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup> c
<b>R4</b>	Viviendas Libres 1 <sup>a</sup> Categoría	Vvdas.	<b>Q4</b>	Equipamiento Privado	m <sup>2</sup> c
<b>R5</b>	Viviendas Libres 2 <sup>a</sup> Categoría	Vvdas.	<b>Q5</b>	Terreno dotacional público	m <sup>2</sup>
<b>R6</b>	Viviendas Libres 3 <sup>a</sup> Categoría	Vvdas.	<b>Z0</b>	Zona Verde Existente	m <sup>2</sup>
<b>R7</b>	Viviendas Unifamiliares	Vvdas.	<b>Z1</b>	Zona Verde de 1 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup>
<b>A0</b>	Actividad existente	m <sup>2</sup> c	<b>Z2</b>	Zona Verde de 2 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup>
<b>A1</b>	Actividad 1 <sup>a</sup> Cat. en Edif. Resid.	m <sup>2</sup> c	<b>Z3</b>	Zona Verde de 3 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup>
<b>A2</b>	Actividad 2 <sup>a</sup> Cat. en Edif. Resid.	m <sup>2</sup> c	<b>V0</b>	Vialidad existente	m <sup>2</sup>
<b>A3</b>	Actividad 3 <sup>a</sup> Cat. en Edif. Resid.	m <sup>2</sup> c	<b>V1</b>	Vial Rodado de 1 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup>
<b>A4</b>	Pabellones 1 <sup>a</sup> Categoría	m <sup>2</sup> c	<b>V2</b>	Vial Rodado de 2 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup>
<b>A5</b>	Pabellones 2 <sup>a</sup> Categoría	m <sup>2</sup> c	<b>V3</b>	Vial Rodado de 3 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup>
<b>A6</b>	Pabellones de precio tasado	m <sup>2</sup> c	<b>S0</b>	Espacio Libre Existente	m <sup>2</sup>
<b>P00</b>	Aparcamiento existente	Aparc.	<b>S1</b>	Espacio Libre de 1 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup>
<b>P01</b>	Aparcamiento 1 <sup>a</sup> Cat. en Edif. Resid.	Aparc.	<b>S2</b>	Espacio Libre de 2 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup>
<b>P02</b>	Aparcamiento 2 <sup>a</sup> Cat. en Edif. Resid.	Aparc.	<b>S3</b>	Espacio Libre de 3 <sup>a</sup>	m <sup>2</sup>
<b>P03</b>	Aparcamiento 3 <sup>a</sup> Cat. en Edif. Resid.	Aparc.	<b>T1</b>	Terrenos privados	m <sup>2</sup>
<b>P04</b>	Aparcamiento Vinculado a Activ. Econom.	Aparc.	<b>T2</b>	Dom. Pub. Munic. con aprov.	m <sup>2</sup>
<b>P05</b>	Aparcamiento público en superficie 1 <sup>a</sup>	Aparc.	<b>T3</b>	Dom. Público con aprov. otras adm.	m <sup>2</sup>
<b>P06</b>	Aparcamiento público en superficie 2 <sup>a</sup>	Aparc.	<b>T4</b>	Patrimonial Municipal	m <sup>2</sup>
<b>P07</b>	Aparcamiento público en superficie 3 <sup>a</sup>	Aparc.	<b>T5</b>	Aprovechamiento Real	UA
<b>P08</b>	Aparcamiento público subterráneo 1 <sup>a</sup>	Aparc.	<b>T6</b>	Aprov. Suelo Municipal + excesos	UA
<b>P09</b>	Aparcamiento público subterráneo 2 <sup>a</sup>	Aparc.	<b>DR</b>	Desalojos residenciales	Vvdas.
<b>P10</b>	Aparcamiento público subterráneo 3 <sup>a</sup>	Aparc.	<b>DA</b>	Desalojos de actividad	m <sup>2</sup> c
			<b>DV</b>	Valor Catastral de derribos	€

Cuadro 6.- Datos significativos de los ámbitos

#### 4.4. Evaluación económica

A partir de estos datos y de una tabla de precios unitarios, pueden realizarse estimaciones económicas de precisión razonable. Nuestra propuesta es que se estime para cada ámbito:

1. Los costes de urbanización.
2. Los costes privados de construcción.
3. Los honorarios de Proyectos y Direcciones Técnicas.
4. Las indemnizaciones por desalojos y demoliciones.
5. Los gastos derivados del reconocimiento del derecho al realojo.
6. El coste de la urbanización de financiación municipal.
7. El coste de la construcción de equipamientos de financiación municipal.
8. El coste de los Proyectos y Dirección Técnica de la obra municipal.
9. El coste municipal de obtención de suelo.
10. El valor del 10% del aprovechamiento (participación en las plusvalías).
11. El valor del suelo municipal (patrimonial y, en su caso, demanial incluido en el ámbito).
12. Los ingresos por ICIO.
13. Los gastos de mantenimiento de los espacios públicos.
14. La variación de los ingresos por IBI.
15. La variación de los ingresos por IAE.
16. La variación de la participación en los presupuestos generales del estado.

Esto permite estimar la **Inversión total**, los **Costes e Ingresos Municipales** que supone el desarrollo del ámbito y **Variación de Ingresos y Gastos a Largo Plazo**.

#### 4.5. Evaluación económica del Plan General de Barakaldo

Aplicando estos criterios a los ámbitos de Barakaldo a que se refiere el cuadro 2 resultan las siguientes cifras, expresadas en Euros:

1) Coste Urbanización	96.389.485
2) Coste Construcción (priv.)	431.195.300
3) Proyectos	8.118.497
4) Desalojos	9.076.000
5) Realojos	660.000
6) Urb.Municipal	7.990.785
7) Const.Municipal	68.356.200
8) Obtección de suelo	10.911.107
9) Proy. Municipales	6.107.759
10) 10%	62.878.190
11) Valor Suelo Municipal	36.123.413
12) ICIO*	21.559.764
13) Coste Mantenimiento*	2.035.881
14) IBI*	5.393.404
15) IAE*	1.665.642
16) Udalkutxa*	508

Cuadro 7.- Evaluación económica de los ámbitos del cuadro 2

<b>Inversión Total</b>	<b>649.453.790</b>
<b>Inversión Municipal</b>	<b>94.025.851</b>
<b>Ingresos Gestión</b>	<b>120.561.367</b>
<b>Increment. Recaudación*</b>	<b>7.059.554</b>
<b>Gastos Mantenimiento*</b>	<b>2.035.881</b>

Cuadro 8.- Resumen  
\* Proyección a 10 años

Las cifras, consideradas globalmente, permiten abordar la gestión sin esfuerzos financieros. Sin embargo los datos, analizados ámbito a ámbito, generan diferencias que exigen una programación para evitar problemas de tesorería. El impacto económico a corto plazo (*Ingresos Gestión – Inversión Municipal*) fluctúa desde (-)8.350.099€ hasta 16.094.449€.

La repercusión económica a largo plazo (*Incremento de Recaudación – Gastos de Mantenimiento*) normalmente es favorable. Sólo una cuarta parte de los ámbitos arroja un resultado negativo y la cuantía no es significativa (con una media en torno a los 4.000€/año).

## **BIBLIOGRAFÍA**

**AECA** (1997) *"Indicadores de Gestión para las Entidades Públicas"*. Documento 16.

**BOUCKAERT Geert** (1998) *"Calidad y Cantidad en el análisis de las políticas públicas"*. GAPP nº 11-12.

**BRUGUÉ Quim, GOMÁ Ricard** (1998) *Gobiernos Locales y Políticas Públicas*. Ariel Ciencia Política.

**ESTEBAN Marisol y ECHEBARRIA Carmen** (1998). *Metodologías y Procedimientos de Evaluación. El caso de la política industrial y tecnológica*. UPV.

**IGAE** (1997). *El establecimiento de objetivos y la medición de resultados en el ámbito público*.

**INSTITUTO DE ESTUDIOS FISCALES** (2000). *Seguimiento de los resultados de la Gestión gestión en el sector público. Perspectivas desde la experiencia internacional*.

**IVAP** (1994). *Crear una Administración Pública que funcione mejor y cueste menos*. Informe de National Performance Review. Vicepresidente Al Gore.

**LIBRO BLANCO PARA LA MEJORA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS** (2000). Ministerio de Administraciones Públicas.

**MERELO ABELA** (1995) *"Régimen Jurídico del Suelo y Gestión Urbanística"*. Praxis.

**MONNIER Eric** (1995). *Evaluación de la acción de los poderes públicos*. Instituto de Estudios Fiscales.

**NAVARRO GALERA, Andrés** (1998) *El control económico de la Gestión Municipal. Un modelo basado en indicadores*. Sindicatura de Comptes de la Generalitat Valenciana.

**OSBORNE David y GAEBLER Ted** (1994). *La reinención del Gobierno*. Paidós.

**SINDICATURA DE COMPTES DE CATALUNYA** (1993). *Hacia una Administración Pública más eficaz*. Colección de ponencias de las jornadas "Tendencias y evaluación de la Administración Pública en el mundo occidental: Búsqueda de una mayor eficacia".

**TVCP** (1998). *Evaluación de la Eficacia en las Administraciones Públicas*. Jornadas Técnicas. Bilbao ■