

Master de Gestión Urbanística 2001/2003
“La Gestión Urbanística a través de la Empresa Pública.
La Gestión en el Consell Comarcal”
“RE.GE.SA Rehabilitación y Gestión Urbanística Sociedad Anónima ”

Resumen de Tesina

Arq. Verónica Beatriz Bernasconi
Universidad de Buenos Aires – UBA – Argentina

1- Introducción

Actualmente son cada vez más los municipios que se ocupan de una planificación estratégica de su territorio pero los problemas que se les presentan a los gobiernos locales son tantos y diversos, que han traspasado las fronteras de lo tradicionalmente "comunal".

Siendo esto lo que los enfrenta a la ardua tarea de la *gestión Urbanística*, muchas veces las agendas municipales deben ocuparse no solo de las acciones urbanísticas relacionadas con el medio ambiente y el desarrollo local, sino también de los temas de gestión de suelo y vivienda accesible. Para lo cual el tiempo y la disposición de recursos económicos son fundamentales.

Las Administraciones Locales poseen un alto grado de competencia referido al ámbito de *la gestión de la ciudad* pero el tiempo y los recursos son dos obstáculos que día a día deben sobre llevar, esta situación genera que dicha tarea en materia urbanística deban ser abordadas por entes públicos pero con la agilidad de las políticas empresariales, siendo en la actualidad la paradigmática *Empresa de Capital Pública*, la clave fundamental de la racionalización del tiempo y los recursos.

Esto se manifiesta a través de las nuevas demandas emergentes, siendo necesaria una posición activa de la administración pública, que debe afrontarlas y ser capaces de gestionar sus recursos apelando a las competencias propias, con intervenciones eficaces y claras políticas y estrategias urbanas y de vivienda.

Objetivos Específicos

El objetivo del presente trabajo, es analizar y describir las intervenciones Público-Privadas, donde los intereses de ambos sectores pueden desarrollarse sin ningún tipo de resquemores, dada la asimilación que hoy en día, tienen asumidos ambos sectores, y que pone de manifiesto como la gestión pública puede valerse de las gestiones y recursos privados para concretar sus políticas, a la hora de hacer ciudad posicionándola en los tiempos y metodologías "privadas", siendo de gran utilidad a la hora de concretar las gestiones y obtener los resultados esperados en los temas de gestión del suelo, gestión y rehabilitación de elementos Urbanos y edificios, y en la intervención de la vivienda pública, temas que definitivamente son el motor de las administraciones locales.

Dado que los intereses públicos y privados pueden desarrollarse sin ningún tipo de resquemores y puesto que la gestión pública encara de manera "privada" los temas Urbanos – como ser la gestión del suelo público, gestión y rehabilitación de elementos y edificios urbanos, y la intervención de la vivienda pública – (a través de órganos Locales, Comunes, comarcales y municipales).

Es oportuno poner de manifiesto la legislación que enmarca a los entes públicos que se transforman en motores de la gestión urbana pública, demostrando la interconexión que generan que una empresa pública como es el caso de REGESA, la cual se constituye como empresa privada a disposición de intervenciones públicas.

2- Antecedentes generales

Dado el espectro en el que interviene un ente como lo es una Empresa como REGESA – Empresa de Capital Público, cuando a Gestión Urbanística nos referimos, vemos que la delegación por partes de las administraciones locales, a llevar adelante intervenciones Urbanas, sea cual fuere su envergadura, pone de manifiesto que la gestión empresarial se antepone para la concreción de los Proyectos impulsados por las Administraciones en los marcos en que éstas actúan, llevando adelante la concreción del interés público con el beneficio que los privados y los particulares proclaman.

Abordar el urbanismo implica, tomar de forma paralela diversos marcos legislativos, siendo estos los que proporcionan los instrumentos concretos y acotan la capacidad de acción para operar en el espacio *de la ciudad, la comuna o el territorio*.

Teniendo en cuenta que más allá de estar hablando de normas que traspasan lo Urbano, éstas forman parte de la intervención que luego terminará definiendo el producto final en el Urbanismo, sea un espacio urbano o edificación, el proceder de la Empresa como tal y su estructura, como también los objetivo que ésta debe desarrollar, proceden de un marco jurídico más amplio, su proceder como empresa se encuentra regulado por normar mercantiles, y como gestora de obras y servicios por encargo públicos, se enmarca en el derecho público, siendo éste el que las posiciona como ente de la Administración Local.

Las sucesivas leyes del suelo y del urbanismo, desde 1956 con la primera ley del suelo, a las que le siguieron la ley de 1975 (texto refundido de 1976) que perfilo y mejoró las aportaciones de la ley anterior, siendo esta ley de 1975 que junto con las leyes que fueron aprobadas por el parlamento de Cataluña en los años 1981 y 1984, dieron lugar al texto refundido del DL1/1990 vigente en Cataluña poco más de una década. Asimismo la ley Estatal de 1990 (texto refundido de 1992) que no ha sido aplicada en Cataluña y que fue en su mayor parte anulada por haber invadido el terreno competencial de las Comunidades Autónomas.

3 - Metrópolis, comarca, ciudad. Composición del territorio y su gestión.

El desarrollo del territorio barcelonés es llevado adelante por una compleja red de entes locales que se encargan de la Gestión del territorio en el ámbito y dimensiones que les conciernen, pero no siendo de tal complejidad el resultado de esas gestiones, dado que esta yuxtaposición en la que se ven involucrados ha generado una paradigmática intervención en la gestión urbanística.

El área metropolitana, la comuna del barcelonés y los municipios que se ven involucrados en ambas divisiones territoriales, llevan adelante la gestión del Urbanismo de forma paralela generando así una gestión que deja de ser unidimensional para responder de forma simple ante la compleja superposición de entes locales.

Las Áreas Metropolitanas son entidades locales integradas por los Municipios de grandes aglomeraciones urbanas entre cuyos núcleos de población existen vinculaciones económicas y sociales que hacen necesaria la planificación conjunta y la coordinación de determinados servicios y obras.

El territorio del área metropolitana de Barcelona presenta los retos y la complejidad de las grandes aglomeraciones urbanas europeas, aunque quepa aclarar que la gestión de la ciudad y su territorio no escapan a cualquier latitud.

4 – RE.GE.SA, La Empresa Pública del Barcelonés.

El perfil de una *empresa* como REGESA, se enmarca en el de un ente local para el desarrollo de la gestión en los aspectos del *suelo, la rehabilitación y las políticas de vivienda pública* en el ámbito de la Comarca del Barcelonés, llevando adelante las intervenciones urbanísticas que los municipios que componen la comuna, han planificado para su desarrollo Urbano y mejora de la calidad de vida, de estos ámbitos y de su totalidad, siendo la pieza fundamental en el proceso de gestión y desarrollo entre los entes locales.

La empresa comienza su función en el año 1984 y se inicia con el nombre de "*La Catalana Marina del Besós*", bajo el amparo de la ley Estatal del suelo de 1976 y el reglamento de servicios de las corporaciones locales. Esta Sociedad Urbana Metropolitana - *Catalana i Marina de Besos S.A.*-, tiene como punto de partida el objetivo de desarrollar el Plan Especial de Reforma Interior (2), *La Catalana – Marina Besós*. La constitución de la empresa es mediante la creación de una sociedad Urbanística de naturaleza privada, anónima, y de capital público, constituida por la Corporación Metropolitana de Barcelona.

Para el año 1988, La empresa cambia su denominación por la actual, la cual pasa a ser RE.GE.SA – Sociedad Urbanística Metropolitana de Rehabilitación y Gestión Sociedad Anónima, y es transferida *al Consell Comarcal del Barcelonés*, que en la actualidad es la única accionista.

Las áreas en las que RE.GE.SA. desarrolla su gestión como empresa de capital público, han sido sin duda, las necesidades que los habitantes de la comarca vienen manifestado ininterrumpidamente y el ritmo e intervención en la gestión de estos ámbitos.

Por esta razón su actividad se desarrolla en tres grandes áreas, de las cuales se desprenden programas y acciones puntuales, pero que en el momento de gestionarlas estas se involucran entre sí:

- *La gestión del suelo*
- *La gestión de rehabilitación*
- *La promoción inmobiliaria*

a-La gestión del suelo

Es la tarea que impulsó la constitución de la Sociedad en el año 1984. El proceso de gestión del suelo en una empresa que se ha constituido como elemento de gestión pública, se desarrolla a través de los sistemas urbanísticos, siendo la expropiación, en el cual la beneficiaria es la administración, también del sistema de cooperación mediante la adquisición de suelo público y privado, y redactando los proyectos de reparcelación para la adquisición de suelo urbano público o privado.

b- La gestión de la rehabilitación

La segunda actividad como perfil de la empresa, es la gestión de la rehabilitación, un ejercicio que ReGeSa lleva adelante también desde sus inicios, siendo además una gestión que desarrolla a través de convenios generados tanto con los ayuntamientos,

como con la Generalitat de Cataluña. En el año 1998 la empresa llevó adelante un programa de Cooperación Internacional en Sarajevo, en colaboración con el Distrito XI del Ayuntamiento de Barcelona, abriendo de esta manera un camino a futuras cooperaciones de las administraciones para con el resto de la sociedad y continuarlo donde el aporte de REGESA pueda ser útil.

c- Promoción Inmobiliaria

Esta actividad se inicia en 1990, y el pasar de pocos años ha consolidado a la empresa como promotor público, dado que los números que arrojan sus índices es que ha producido alrededor de 400 viviendas en su mayoría protegida, haciendo de su motor inmobiliario la Vivienda Accesible.

Las actuaciones desarrolladas por REGESA.

- *Actuaciones expropiatorias – Kart Marx / Can Carreras*
- *La façana Marítima de Badalona.*
- *La Catalana – Sant Adrià de Bèsos.*
- *Gestión y Recuperación del Suelo. Can Tunis*
- *La gestión de la rehabilitación en Trinidad Nova.*
- *El Turó de la Peira.*
- *La oficina de Rehabilitación de Badalona*

Promoción pública de vivienda – Promoción inmobiliaria.

La promoción inmobiliaria es la actuación que en los últimos años se ha convertido en una y quizás la más importante de la empresa, y el ámbito en el cual actúa es la comarca del barcelonés, en los municipios de Barcelona, Badalona, Santa Coloma de Gramanet, L'Hospitalet del Llobregat y Sant Adrià de Bèsos.

Prestación de servicios con dotaciones y equipamientos.

10 H.J - Habitatge de lloguer per a joves.

En el año 2002, el ayuntamiento de Barcelona ha llevado adelante la iniciativa de desarrollar un programa para alentar la vivienda en régimen de alquiler para jóvenes, realizando una intervención en la ciudad de promociones puntuales.

La Cooperación Internacional. Rehabilitación de viviendas rurales en Kasatici

El Ayuntamiento de Barcelona por medio del Distrito XI- Sarajevo, recibió la oferta de la European Community Humanitarian Office (ECHO), entidad de la Comisión Europea, desarrollar el proyecto de reconstrucción de las viviendas que se encontraron en la zona rural de Kasatici.

Para lo cual por encargo del Ayuntamiento de Barcelona REGESA asume la dirección y gestión de la intervención. Las obras comenzaron en julio de 1997 y finalizaron en febrero de 1998, ocupando las familias dichas viviendas un mes después de su finalización.

En la ejecución del proyecto intervinieron técnicos y empresas de Sarajevo, como recomienda la Comisión Europea, bajo la Dirección Técnica de REGESA.

Rehabilitación Integral del Barrio de Mojillo - Sarajevo.

En 1996 La Dirección General 1 de la Comunidad Europea, la Agencia Española de Cooperación Internacional y el Ayuntamiento de Barcelona firmaron un convenio para el financiamiento de la rehabilitación del barrio de Mojillo.

El Ayuntamiento de Barcelona encarga a REGESA, la dirección y gestión de estos proyectos en abril de 1998, para lo cual la empresa dio inicio de la primer fase de rehabilitación un mes después, y concluyeron cuatro meses más tardes. La segunda fase tuvo inicio en el mes de Septiembre, con un calendario de seis meses.

5 – La gestión pública del urbanismo en Llérida.

En el año 1994 el ayuntamiento crea la Empresa Municipal de Urbanismo de Llérida, SL – EMUL -, para gestionar la urbanización de las zonas de crecimiento de la ciudad y reinvertir parte de las plusvalías en la recuperación y la rehabilitación del degradado centro histórico.

El capital con el que se constituye la empresa deriva de los terrenos de suelo urbanizable programado procedentes del patrimonio municipal.

La empresa que se constituye como una sociedad de responsabilidad limitada. Órgano técnico-jurídico de gestión del Ayuntamiento de Llérida, regida por los preceptos de estos estatutos, por la ley de régimen jurídico de sociedades de responsabilidad limitada, por el texto refundido de la ley de Sociedades Anónimas y por las demás disposiciones complementarias.

La constitución de la empresa ha tenido como objetivo principal la ejecución de las actuaciones urbanísticas y de la rehabilitación necesaria de los espacios comprendidos en el ámbito del plan Especial del Centro Histórico, calificado como área d rehabilitación integrada, como también las actuaciones urbanísticas y de construcción previstas en los planes parciales en suelo urbanizable del término municipal de Llérida, y en los que la Peira y/o la empresa dispusiera o pudiera disponer de patrimonio de suelo, como también todas aquellas actuaciones que se deriven del planeamiento o normas de ejecución.

Las actuaciones de urbanización.

- *Balàfia.*
- *El barrio del Cappont.*
- *Suchs.*
- *La rehabilitación del Centro Histórico.*

6– Conclusiones y comentarios.

Es más que concreto que las administraciones y en especial aquellas que deben dirigir la gestión de los grandes aglomerados urbanos han desistido de realizar las gestiones en todo su proceso, y es justamente allí donde reside la capacidad de acción de las sociedades de capital público, en la capacidad de poder estar mucho más al alcance de las actuaciones a la hora de dar respuesta.

De modo que este análisis nos hace llegar a la conclusión, de que si bien España, con los ejemplos en Cataluña, tiene un largo proceso institucional en materia de gestión, estas se muestran como alternativas no solo para abordar la gestión, que le sea encomendada sino, y en concreto que la fusión Administración local – Empresa Pública, puede derivar en ser la herramienta que no solo desarrolle la ciudad y sus temas, sino la de generar las políticas de acción y regular las necesidades de los ciudadanos que no son otros que los que forman el mercado.

El paradigma de la empresa pública se basa en poder gestionar objetivos muy marcados sin tener que desviarse en la conformación y el acuerdo de planes, dado que la acción de la misma radica en el momento después de la puesta en marcha de la gestión.

Hoy los entes públicos analizados han encontrado una alternativa concreta y eficaz para optimizar y racionalizar al máximo los ingresos financieros destinados a estas intervenciones urbanísticas, ello en gran medida a partir de obtener recursos disponibles provenientes de los procesos expropiatorios, reparcelarios y de enajenación de solares públicos y privados.

Pero si bien estas entidades públicas han perfeccionado un mecanismo eficiente de gestión ante las administraciones a partir de las modalidades de intervención estudiadas, parecería que aún no han hallado el modo de explotar al máximo las mismas, al no permitirse encarar medidas concretas en la regulación de los mercados relativos al precio del suelo y de la vivienda.

En definitiva, solo nos resta expresar que los objetivos diagramados al comenzar el presente trabajo, se han visto cumplidos con creces, toda vez que se ha podido analizar y desarrollar con profundidad las intervenciones urbanísticas público-privadas y plantear sin resquemores el neto perfil empresarial de una entidad como RE.GE.SA., pero sin perder al mismo tiempo su carácter de gestor público.