

MASTER EN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, MEDIOAMBIENTAL Y URBANA

DIMENSIONES ECONÓMICAS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL MEDIO AMBIENTE

B.IV.4- 7. INVERSIÓN PÚBLICA E INVERSIÓN PRIVADA. ASIGNACIÓN A AGENTES FINANCIEROS. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS

Sara Mur, economista
(València 1977, P.D.D.-I.E.S.E. -1991), A.P.I. -1976)

Joaquim Clusa, economista
(Barcelona 1970, M.Sc. Planning -UK 1974)

Valencia, abril 2010



www.murclusa.cat

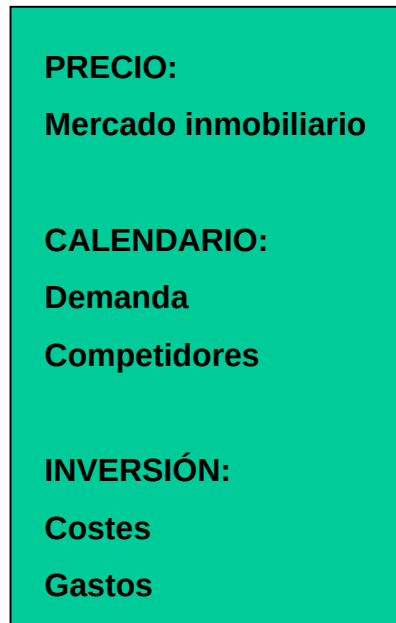
ARGUMENTOS CUANTITATIVOS BÁSICOS DE LA VIABILIDAD DEL PLAN

- DIMENSIONADO “ADECUADO”
- INVERSIÓN PÚBLICA “POSIBLE”
- DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS “EQUILIBRADA”
- PROGRAMA “NECESARIO” Y “POSIBLE”

VIABILIDAD ECONOMICA

VALOR SUELO – RENTABILIDAD INVERSIONES – CUOTA DE INVERSIÓN PÚBLICA -
RECUPERACIÓN PLUSVALÍAS

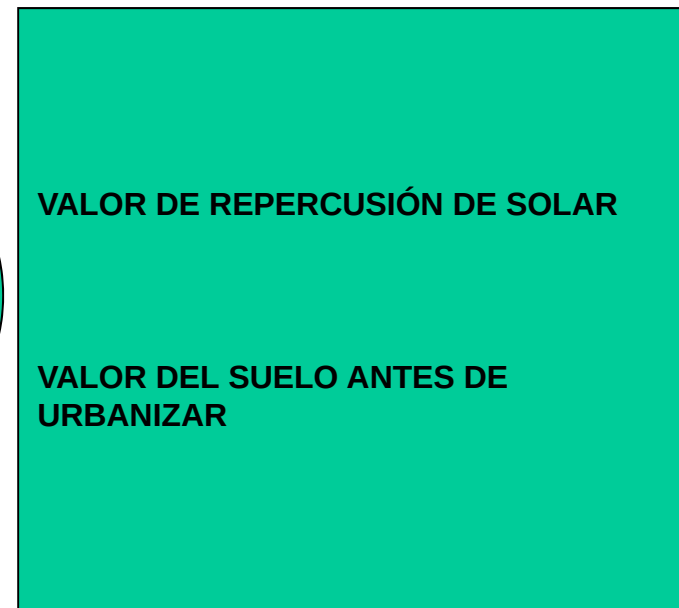
ENTRADAS



Condiciones



RESULTADOS



LOS 3 “SOCIOS FINANCIEROS” DEL DESARROLLO URBANO
DEBEN REPARTIR EQUITATIVAMENTE LAS PLUSVALÍAS DEL PLAN
GENERAL

“EL PLAN- EL CRECIMIENTO SE AUTOFINANCIE PARA EL AYUNTAMIENTO”

¿ QUIÉN FINANCIA EL
PLAN? ¿CÓMO?

¿ES VIABLE
ECONÓMICAMENTE EL
ESQUEMA DE FINANCIACIÓN
DEL PLAN?

ASIGNACIÓN A AGENTES FINANCIEROS. FASES

- **1.- FORMULACIÓN DE UN ESQUEMA INICIAL DE FINANCIACIÓN**
- **2.- CONTRASTE INVERSIONES / RECURSOS DISPONIBLES
(AGENTES PÚBLICOS)**
- **3.- VIABILIDAD CARGAS ASIGNADAS A LA PROMOCIÓN
PRIVADA (MERCADO)**
- **4.- ESQUEMA DEFINITIVO**

ASIGNACIÓN A AGENTES FINANCIEROS. FASES

- **1.- FORMULACIÓN DE UN ESQUEMA INICIAL DE FINANCIACIÓN**
- **2.- CONTRASTE INVERSIONES / RECURSOS DISPONIBLES
(AGENTES PÚBLICOS)**
- **3.- VIABILIDAD CARGAS ASIGNADAS A LA PROMOCIÓN
PRIVADA (MERCADO)**
- **4.- ESQUEMA DEFINITIVO**

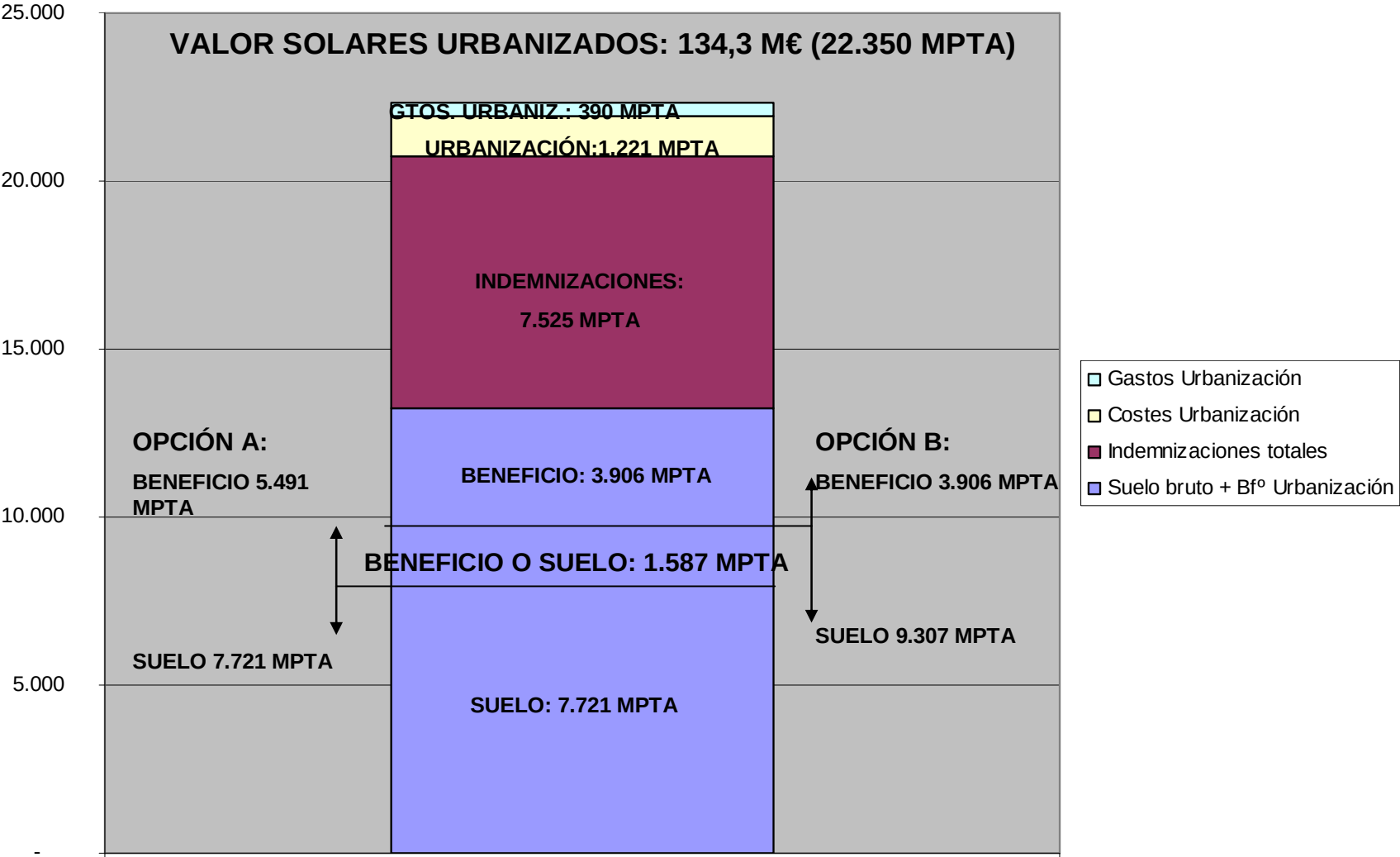
EL MERCADO INMOBILIARIO + "PLUVALIAS":

LOS PRECIOS INMOBILIARIOS SON INDICADORES DE DIFERENTES
REALIDADES ECONÓMICAS-

LA LIMITACIÓN DE SUELO-PRECIOS AL ALZA

LA OFERTA AMPLIA AFECTA POCO AL SUELO

VALOR TOTAL DEL PRODUCTO INMOBILIARIO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO: 311,6 M€ (51.851 MPTA)



LA INVERSIÓN PÚBLICA

PLAN GENERAL DE VIGO:
LA FINANCIACIÓN DE LAS
“OBRAS PÚBLICAS” (LA
“CIUDAD PÚBLICA”) POR
LOS PRESUPUESTOS
PÚBLICOS

VIABILIDAD DE LOS SISTEMAS

**SISTEMAS FINANCIADOS POR PRESUPUESTOS PÚBLICOS:
DISPONIBILIDAD DE INVERSIÓN**

AYUNTAMIENTO:

DEPENDE DE LA CAPACIDAD DE INVERSIÓN FUTURA

RESTO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

DEPENDE DE LAS PRIORIDADES SECTORIALES Y TERRITORIALES

SISTEMAS QUE GENERAN RECURSOS:

TASA INTERNA DE RENTABILIDAD

SISTEMAS A CARGO DE DESARROLLOS URBANOS:

CARGAS URBANÍSTICAS

¿QUE HA OCURRIDO EN EL PASADO RECIENTE?

**¿PODRÁN ASUMIR RAZONABLEMENTE EN EL
FUTURO LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES
PÚBLICAS LAS INVERSIONES QUE EL PLAN LES
ASIGNA?**

**(PLAN GENERAL DE
VIGO:CONCELLO, XUNTA
FOMENTO Y C. ZONA FRANCA)**

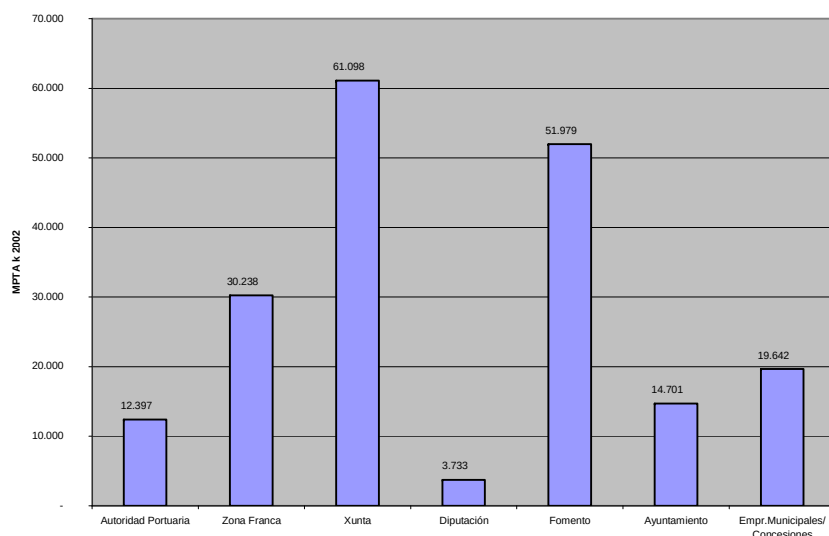
INVERSIONES EN VIGO 1993-2002

La Inversión en Sistemas Generales en Vigo por Administraciones entre 1993-2002

166,386

Administración	Importe Mill Pts	Importe Mill €	%
Autoridad Portuaria	12.397	74,5	6%
Zona Franca	30.238	181,7	16%
Xunta	61.098	367,2	32%
Diputación	3.733	22,4	2%
Fomento	51.979	312,4	27%
Ayuntamiento	14.701	88,4	8%
Empr.Municipales/ Concesiones	19.642	118,1	10%
TOTAL	193.788	1.164,7	100%

INVERSIONES PÚBLICAS 1993-2002



LAS ADMINISTRACIONES REGIONAL Y ESTATAL HAN FINANCIADO EL 65% DE LA INFRAESTRUCTURA GENERAL DE LA CIUDAD EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS:

EL CONCELLO, INVERSOR MINORITARIO EL CONCELLO, GESTOR PRINCIPAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA (16% de la inversión pública en Vigo- 6.047 MPTA/AÑO-5 últimos años)

(45% EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA- SUPERA LA INVERSIÓN DEL AYUNTAMIENTO)

TIENE CAPACIDAD ECONÓMICA Y DE GESTIÓN PARA LIDERAR DESARROLLO URBANÍSTICO EN VIGO

2007-2010: 23% DEL PLAN XERAL

61 M€ CONCELLO / 145 M€ XUNTA / 131 M€ Mº DE FOMENTO / 44 M€ EMPRESAS PÚBLICAS Y C.ZONA FRANCA / 629 M€ MERCADO INMOBILIARIO

PROGRAMA Y FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN XERAL (M€ 2004)

OPERADORES

	2007-2010	2011-2014	> 2014	TOTAL (ME)	% Q1 s/PX
CONCELLO	61	95	212	368	17%
DEPUTACIÓN	9	12	34	55	17%
XUNTA	145	177	174	496	29%
FOMENTO	131	122	133	387	34%
C. ZONA FRANCA	8	12	70	90	9%
EMPRESAS PÚBLICAS	44	66	103	214	21%
MERCADO	629	504	1.681	2.814	22%
TOTAL	1.029	989	2.406	4.423	23%
	23%	22%	54%	100%	54%
TOTAL / VALORES EN MPTA.	171.161	164.552	400.278	735.992	

DESARROLLO TEMPORAL DEL PLAN XERAL (ME 2004)

	M€	%
2007-2010	1.029	23%
2011-2014	989	22%
> 2014	2.406	54%
TOTAL (M€ 2004)	4.423	100%

LA FINANCIACIÓN DE LAS “OBRAS PÚBLICAS” DESDE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

**CAPACIDAD DE INVERSIÓN FUTURA DEL
CONCELLO DE VIGO
18,3 M€/AÑO (3.046 MPTA/AÑO)**

CONCELLO: INICIATIVA DE GESTIÓN- 6% DE LA INVERSIÓN TOTAL – 26% DE LA INVERSIÓN PÚBLICA

EVALUACIÓN DEL PLAN XERAL POR SECTORES DE INVERSIÓN (M€ 2004)

	TOTAL (M€)	%	% SG / SL
SL / Urbanización+ Indemniz. +Viario Estructurante	2.588	59%	
SL / Equipamientos	224	5%	64%
SG / Viario General	361	8%	
SG / Espacios Libres / Biodiversidad	23	1%	
SG / Zonas Verdes y Parques Urbanos	82	2%	
SG / Equipamientos	310	7%	
SG / Actuaciones Sectoriales	691	16%	
SG / Planes Especiales (PEPRIs)*	144	3%	36%
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURA	4.423	100%	100%

PLAN XERAL / VALORES EN MPTA.	735.992	100%
-------------------------------	---------	------

(*) Incluye costes de rehabilitación en Casco Vello

FINANCIACIÓN DEL PLAN XERAL (M€ 2004)

	TOTAL (M€)	%	% ADMI- NISTRA- CIONES
CONCELLO	368	8%	26%
DEPUTACIÓN	55	1%	4%
XUNTA	496	11%	36%
FOMENTO	387	9%	28%
C. ZONA FRANCA	90	2%	6%
EMPRESAS PÚBLICAS	214	5%	
MERCADO	2.814	64%	
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURA	4.423	100%	100%

PLAN XERAL / VALORES EN MPTA.	735.992	100%
-------------------------------	---------	------

EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES Y DE LOS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (1998-2003)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Impostos (cap.I e II)	59,61	61,24	65,67	73,40	79,24	73,99
Taxas e preços públicos (cap.III - CE)	22,17	16,76	18,30	23,11	21,48	24,68
Transferências correntes (cap.IV)	45,30	44,33	45,49	45,12	53,69	59,71
Ingressos patrimoniais	1,97	2,29	2,02	2,01	2,37	2,60
1.- Total Ingressos Correntes	129,05	124,61	131,47	143,65	156,77	160,98
Pessoal (cap.I)	37,99	40,06	40,37	42,57	46,08	45,60
Compra de bens e serviços (cap.II)	43,23	43,04	51,93	56,13	53,70	60,44
Gastos de funcionamento (2 - Gtos. Financeiros)	91,71	95,85	101,95	110,83	114,47	121,80

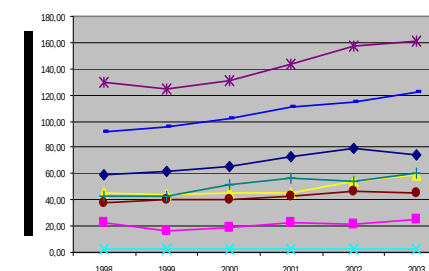
INGRESA POCO COMPARATIVAMENTE

INVIERTE POCO

SE ENDEUDA DEMASIADO

NECESITARÁ LAS CESIONES DE APROVECHAMIENTO

DEREITOS LIQUIDADOS E OBRIGAS RECONHECIDAS



DEREITOS LIQUIDADOS E OBRIGAS RECONHECIDAS NETAS	Crecimiento 1998-2001 %anual ac.	Crecimiento 1998-2003 %anual ac.	Crecimiento 2000-2003 %anual ac.
Impostos (cap.I e II)	7,2%	4,4%	4,1%
Taxas e preços públicos (cap.III - CE)	1,4%	2,2%	10,5%
Transferências correntes (cap.IV)	-0,1%	5,7%	9,5%
Ingressos patrimoniais	0,6%	5,7%	8,8%
1.- Total Ingressos Correntes	3,6%	4,5%	7,0%
Pessoal (cap.I)	3,9%	3,7%	4,1%
Compra de bens e serviços (cap.II)	9,1%	6,9%	5,2%
Gastos financeiros (cap.III)	-2,4%	-5,6%	-6,2%
Transferências correntes (cap.IV)	5,0%	8,5%	17,8%
2.- Total Gastos Correntes	5,9%	5,1%	5,4%
Gastos de funcionamento (2 - Gtos. Financeiros)	6,5%	5,8%	6,1%

EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN Y DE LA CAPACIDAD DE GESTIÓN

Datos en Mptas. De 2004

CAPÍTULOS 6 Y 7 DE GASTOS	1998	1999	2000	2001	2002	2003	TOTAL	OBSERVACIONES
1.- Inversión nueva del ejercicio	2.253	-	1.980	2.203	4.665	3.238		Incluye toda la nueva inversión del ejercicio, es decir, la consignada en el presupuesto inicial y las modificaciones que no son incorporación de remanentes de crédito
2.- Incorporación de remanentes ejerc. anterior	6.773	6.569	3.875	3.550	3.052	1.250		En 1998 se ha calculado por diferencia entre las cifras del presupuesto definitivo y las del presupuesto inicial. Incluye, por tanto, también otras modificaciones de crédito
3.- Otras modificaciones de crédito	-	1.809	576	1.175	151	720		
4.- Presupuesto Definitivo	9.026	8.379	6.431	6.927	7.868	5.208		En 2001 estimación a partir datos cap. VI y estimación del VII
5.- Obligaciones Reconocidas	3.396	4.372	2.753	3.784	5.761	3.228		
Total inversión 1998-2003 media anual							25.544 4.257	Incluye la financiada con recursos finalistas
Total nueva inversión 1998-2003 media anual							18.770 3.128	Falta nueva inversión durante 1998 que no está desglosada en las modificaciones de crédito
Total inversión ejecutada 1998-2003 media anual							23.296 3.883	
Inversión pendiente de ejecutar a 31-12-2003							2.248	9% de la inversión total de los 6 años
Nuevas operaciones de crédito suscritas cada año media anual	1.219	424	1.454	2.052	2.697	2.041	9.888 1.648	Las cifras se han estimado a partir de los datos de deuda viva y carga financiera futura facilitados por la Intervención y de la liquidación de presupuestos de los ejercicios 2002 y 2003
Porcentaje de toda la nueva inversión cubierta con crédito	54%	23%	57%	61%	56%	52%		

Inversión urbanística realizada: 16 M€ (2.718 MPTA)

70% del total

CONCELLO DE VIGO:PREVISIÓN DE LA CAPACIDAD FUTURA DE INVERSIÓN

METODOLOGIA:

ESTIMACIÓN DE LOS ESCENARIOS PRESUPUESTARIOS FUTUROS A PARTIR DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DEL AÑO DE PARTIDA

Hipótesis:

Crecimiento de Ingresos Corrientes:

Ingresos fiscales: 5,5% anual

Transferencias: 4,5% anual

Ingresos patrimoniales: 2,5% anual

Crecimiento Gastos de Funcionamiento: 5,5% anual

Inflación media: 2,5% anual

DOS ESCENARIOS:

Escenario A: Con nueva inversión anual que permita conseguir una capacidad de inversión de 20 M€/año dentro de las condiciones exigidas por la Ley de Estabilidad Presupuestaria

Escenario B: Sin nuevo endeudamiento anual

ESCENARIO A: CON NUEVO ENDEUDAMIENTO

Valores en M€

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1.- Ingresos Corrientes	156,77	160,72	168,88	177,46	186,49	195,98	205,96	216,46	227,50	239,10
2.- Gastos de Funcionamiento	-114,47	-121,80	-128,50	-135,57	-143,03	-150,89	-159,19	-167,95	-177,19	-186,93
3.- Carga Financiera	-21,31	-23,41	-23,05	-23,03	-21,86	-20,93	-18,14	-10,04	-7,41	-7,42
5.- Recursos generados por las op. corrientes (1+2+3)	21,00	15,50	17,33	18,87	21,61	24,15	28,63	38,47	42,90	44,75
6.- Crédito inversiones	0,00	11,70	5,00	4,10	2,10	1,08	0,00	0,00	0,00	0,00
7.- Enajenación de activos	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.- Contribuciones Especiales	0,26									
9.- Recursos para inversión (5+6+7+8)	21,38	27,20	22,33	22,97	23,71	25,23	28,63	38,47	42,90	44,75
10.- Recursos para inversión (M€ 2004)	22,47	27,88	22,33	22,41	22,57	23,43	25,94	34,00	36,99	37,65
Capacidad de inversión anual media por cuatrienios (M€ 2004)						22,68	33,65			
Nuevo endeudamiento anual medio por cuatrienios (M € 2004)						3,00	0,00			

**CAPACIDAD ANUAL
MEDIA DE INVERSIÓN
CON AHORRO Y CRÉDITO:
28 M€ (4.686 MPTA)**

Valores en Mptas.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1.- Ingresos Corrientes	26.085	26.741	28.099	29.528	31.029	32.609	34.269	36.016	37.852	39.783
2.- Gastos de Funcionamiento	-19.045	-20.267	-21.381	-22.557	-23.798	-25.107	-26.488	-27.944	-29.481	-31.103
3.- Carga Financiera	-3.546	-3.895	-3.835	-3.831	-3.636	-3.483	-3.019	-1.670	-1.233	-1.234
5.- Recursos generados por las op. corrientes (1+2+3)	3.494	2.579	2.883	3.139	3.595	4.019	4.763	6.401	7.138	7.447
6.- Crédito inversiones	0	1.947	832	682	350	179	0	0	0	0
7.- Enajenación de activos	21									
8.- Contribuciones Especiales	44									
9.- Recursos para inversión (5+6+7+8)	3.558	4.526	3.715	3.821	3.945	4.198	4.763	6.401	7.138	7.447
10.- Recursos para inversión (Mptas. 2004)	3.738	4.639	3.715	3.728	3.755	3.898	4.315	5.658	6.155	6.264
Capacidad de inversión anual media por cuatrienios (Mptas. 2004)						3.774	5.598			
Nuevo endeudamiento anual medio por cuatrienios (Mptas. 2004)						499	0			

**ENDEUDAMIENTO NUEVO
ANUAL:**

3M€ (500 MPTA)

**(Sólo en el primer
cuatrienio)**

ESCENARIO B: SIN NUEVO ENDEUDAMIENTO

Valores en M€

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1.- Ingresos Corrientes	156,77	160,72	168,88	177,46	186,49	195,98	205,96	216,46	227,50	239,10
2.- Gastos de Fucionamiento	-114,47	-121,80	-128,50	-135,57	-143,03	-150,89	-159,19	-167,95	-177,19	-186,93
3.- Carga Financiera	-21,31	-23,41	-22,99	-22,73	-21,11	-19,91	-16,98	-8,83	-6,20	-6,21
5.- Recursos generados por las op. corrientes (1+2+3)	21,00	15,50	17,39	19,17	22,35	25,18	29,79	39,68	44,11	45,97
6.- Crédito inversiones	0,00	11,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.- Enajenación de activos	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.- Contribuciones Especiales	0,26									
9.- Recursos para inversión (5+6+7+8)	21,38	27,20	17,39	19,17	22,35	25,18	29,79	39,68	44,11	45,97
10.- Recursos para inversión (M€ 2004)	22,47	27,88	17,39	18,70	21,27	23,38	26,99	35,08	38,04	38,67
Capacidad de inversión anual media por cuatrienios (M€ 2004)						20,19	34,69			
Nuevo endeudamiento anual medio por cuatrienios (M € 2004)						0,00	0,00			

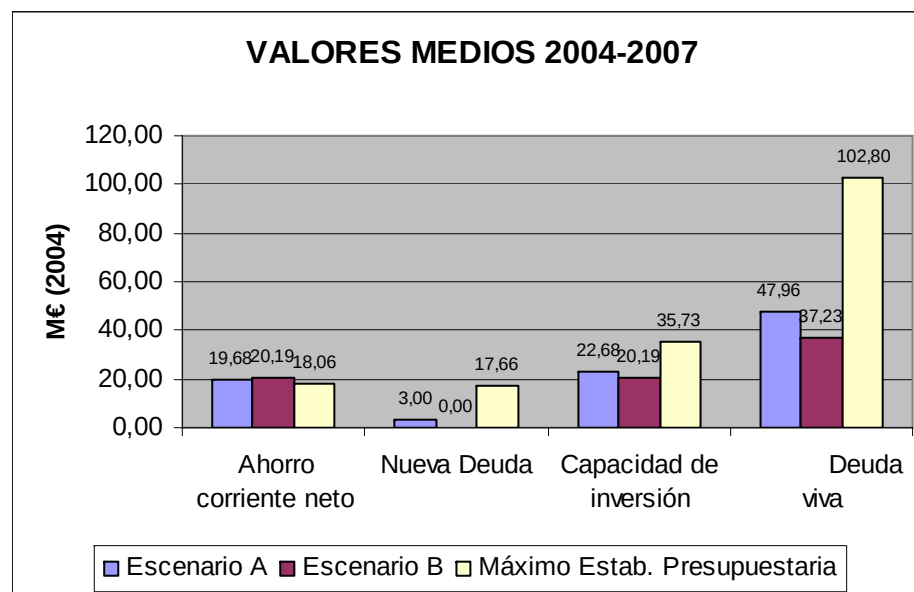
**CAPACIDAD ANUAL
MEDIA DE INVERSIÓN
CON AHORRO Y CRÉDITO:
27 M€ (4.566 MPTA)**

Valores en Mptas.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1.- Ingresos Corrientes	26.085	26.741	28.099	29.528	31.029	32.609	34.269	36.016	37.852	39.783
2.- Gastos de Fucionamiento	-19.045	-20.267	-21.381	-22.557	-23.798	-25.107	-26.488	-27.944	-29.481	-31.103
3.- Carga Financiera	-3.546	-3.895	-3.824	-3.781	-3.513	-3.313	-2.825	-1.468	-1.031	-1.032
5.- Recursos generados por las op. corrientes (1+2+3)	3.494	2.579	2.894	3.189	3.719	4.190	4.957	6.603	7.340	7.648
6.- Crédito inversiones	0	1.947	0	0	0	0	0	0	0	0
7.- Enajenación de activos	21									
8.- Contribuciones Especiales	44									
9.- Recursos para inversión (5+6+7+8)	3.558	4.526	2.894	3.189	3.719	4.190	4.957	6.603	7.340	7.648
10.- Recursos para inversión (Mptas. 2004)	3.738	4.639	2.894	3.111	3.540	3.890	4.491	5.836	6.329	6.434
Capacidad de inversión anual media por cuatrienios (Mptas. 2004)						3.359	5.773			
Nuevo endeudamiento anual medio por cuatrienios (Mptas. 2004)						0	0			

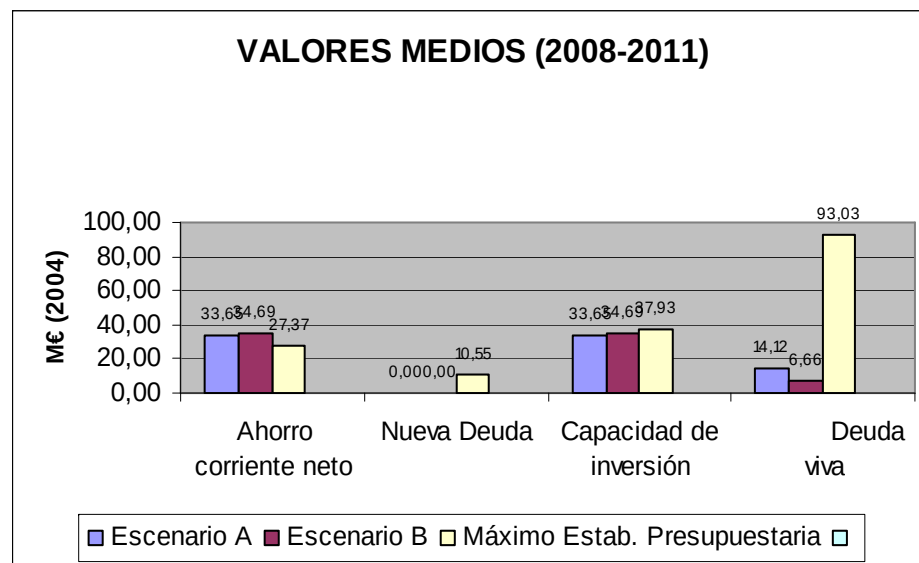
CUATRIENIO 2004-2007

	Ahorro corriente neto media 2004-2007 M Euros (2004)	Nueva Deuda media 2004-2007 M Euros (2004)	Capacidad de inversión media 2004-2007 M Euros (2004)	Deuda viva 31/12/08 M Euros (2004)	% s/Ing.Corr.
Escenario A	19,68	3,00	22,68	47,96	28%
Escenario B	20,19	0,00	20,19	37,23	22%
Máximo Estab. Presupuestaria	18,06	17,66	35,73	102,80	59%



CUATRIENIO 2008-2011

	Ahorro corriente neto media 2008-2011 M Euros (2004)	Nueva Deuda media 2008-2011 M Euros (2004)	Capacidad de inversión media 2008-2011 M Euros (2004)	Deuda viva 31/12/2011 M Euros (2004)	% s/Ing.Corr.
Escenario A	33,65	0,00	33,65	14,12	7%
Escenario B	34,69	0,00	34,69	6,66	3%
Máximo Estab. Presupuestaria	27,37	10,55	37,93	93,03	49%



**LA FINANCIACIÓN DE LAS “OBRAS
PÚBLICAS”
DESDE LOS PRESUPUESTOS
PÚBLICOS NO MUNICIPALES**

**¿PUEDE AUMENTAR UN 50% LA INVERSIÓN DE
1993- 2003?**

**SE JUSTIFICA POR PLANES, PROGRAMAS,
TENDENCIAS Y CRECIMIENTO DEL P.I.B.**

ARGUMENTACIÓN VIABILIDAD INVERSIONES ASIGNADAS A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

PIAP 2000-2010

PROGRAMA 2000-2010 (inc. investimento privado-14%)	GALICIA	ESPAÑA REXIONALIZADO	ESPAÑA TOTAL
Ferr. Alta Velocidade, Proximidades e Act. Urbanas	0,52 BPTA 19.300 P/h/a	6,0 BPTA 14.800 P/h/a	6,7 BPTA 16.500 P/h/a
Aeroportos	0,03 BPTA 1.100 P/h/a	1,4 BPTA 3.500 P/h/a	1,9 BPTA 4.700 P/h/a
Portos	0,13 BPTA 4.800 P/h/a	1,25 BPTA 3.100 P/h/a	1,25 BPTA 3.100 P/h/a
Autoestradas e Autovías	0,22 BPTA 7.800 P/h/a	3,73 BPTA 9.200 P/h/a	6,63 BPTA 16.400 P/h/a (*)
TOTAL	0,90 BPTA 33.300 P/h/a	12,39 BPTA 30.600 P/h/a	17,1 BPTA 42.200 P/h/a

ARGUMENTACIÓN PLAN

PROGRAMA	INVESTIMENTO DECENAL (MPTA 2003)	ARGUMENTACIÓN
Aeroporto	10.000 MPTA	Un tercio do Programa
Porto	32.500 MPTA	Un cuarto do Programa
Ferrocarrís	29.400 MPTA	50% do estándar rexional por residente
Autoestradas e Autovías	30.900 MPTA	130 % do estándar rexional por residente
TOTAL	102.800 MPTA	33.700 PTA por residente e ano

601 M€ (100.000 MPTA) en los próximos 10 años

Un 94% más que en el decenio 1993-2002

ARGUMENTACIÓN VIABILIDAD INVERSIONES ASIGNADAS A LA XUNTA

Liquidación de Presupuestos 1996-2001

Millones Euros	1996		1997		1998		1999		2000		2001	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Inversiones reales	420	52%	416	44%	369	38%	409	40%	448	40%	526	0%
Subvenciones de capital	386	48%	535	56%	613	62%	625	60%	666	60%	755	0%
Total operaciones capital	806	100%	950	100%	982	100%	1.035	100%	1.114	100%	1.281	1%
Total op. Capital (valores 2003)	977		1.129		1.146		1.180		1.228		1.364	
Total operaciones capital/hab. (valores 2003)	362		419		425		438		456		506	Euros/Hab.
Total gastos	3.372		3.571		3.772		4.018		4.259		4.641	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de www.xunta.es. INFORME ECONÓMICO 2001

MPTA.	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Inversiones reales	69.915	52%	69.171	44%	61.333	38%	68.127	40%	74.556	40%	87.457	41%
Subvenciones de capital	64.242	48%	88.959	56%	102.068	62%	104.004	60%	110.741	60%	125.626	59%
Total operaciones capital	134.157	100%	158.130	100%	163.401	100%	172.131	100%	185.297	100%	213.083	100%
Total op. Capital (valores 2003)	162.598		187.858		190.689		196.401		204.383		226.933	
Total operaciones capital/hab. (valores 2003)											84.178	PTA/Hab.
Total gastos	561.026		594.092		627.540		668.506		708.663		772.152	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de www.xunta.es. INFORME ECONÓMICO 2001

ESTIMACIÓN 2003-2012

En M€ e MPTA 2003	Investimento realizado 1993-2002	Investimento Teórico 1993-2002	Previsión 2003-2012
Investimento da Xunta de Galicia en Vigo	61.100 MPTA 367 M€	113.700MPTA 680M€	113.700 MPTA 680 M€

Admitiendo que un 45-55% cubre necesidades de reposición e inversiones no territoriales, la inversión de referencia del periodo 1996-2001 fue de:

253 €/ha/año
(42.100 PTA/ha/año)

Incremento del 85% respecto del decenio anterior

ARGUMENTACIÓN VIABILIDAD INVERSIONES ASIGNADAS A LA DIPUTACIÓN DE PONTEVEDRA

INVERSIONES DIPUTACIÓN DE PONTEVEDRA

Millones Ptas.	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Inversiones reales	1.440	1.898	2.297	2.292	2.491	4.081	4.347
Transferencias capital	3.044	3.372	3.293	3.835	4.091	5.129	5.401
Total Inversión	4.484	5.270	5.590	6.128	6.582	9.209	9.748
Total Inversión (valores 2003)	5.434	6.261	6.523	6.992	7.260	9.808	10.079
Total Inversión/hab.(val.2003)	6.018	6.933	7.224	7.743	8.040	10.861	11.162
Total Diputaciones Galicia	19.691	17.036	21.395	24.348	22.900	26.596	30.128
% Pontevedra s/ Total	23%	31%	26%	25%	29%	35%	32%

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de www.map. PRESUPUESTOS DIPUTACIONES, CABILDOS Y CONSEJOS INSULARES

Inversión media por habitante 1996-2002:

50 €/ha/año (8.283 PTA/ha/año)

Millones Euros	1996	%	1997	%	1998	%	1999	%	2000	%	2001	%	2002	%
Inversiones reales	9	32%	11	36%	14	41%	14	37%	15	38%	25	44%	26	45%
Transferencias capital	18	68%	20	64%	20	59%	23	63%	25	62%	31	56%	32	55%
Total Inversión	27	100%	32	100%	34	100%	37	100%	40	100%	55	100%	59	100%
Total Diputaciones Galicia	118		102		129		146		138		160		181	
Total Inversión (valores 2003)	33		38		39		42		44		59		61	
Total Inversión/hab.(val.2003)	36		42		43		47		48		65		67	

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de www.map. PRESUPUESTOS DIPUTACIONES, CABILDOS Y CONSEJOS INSULARES

Total Inversión/hab.(val.2003)	50	Euros/hab/año
media 1996-2002	8.283	Ptas/hab/año

ESTIMACIÓN 2003-2012

M€ e MPTA K 2003	Investimento realizado 1993-2002	Investimento Técnico 1993-2002	Previsión 2003-2012 (Aumento 25%)
Investimento da Deputación en Vigo	3.400 MPTA 20,4 M€	4.700 MPTA 28,3 M€	5.900 MPTA 35,3 M€

**Se estima que en Vigo la inversión
será del 50% de la inversión
media por habitante y año:**

35,3 M€ (5.900 MPTA) en 10 años

Incremento del 73%

ARGUMENTACIÓN VIABILIDAD INVERSIONES ASIGNADAS A LA ZONA FRANCA DE VIGO

INVERSIONES PERIODO 1998 - 2002 (EUROS)						
CONCEPTO	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002	TOTAL PERIODO
	24.603.703	9.622.217	12.221.540	28.345.897	42.029.787	116.823.143
POLIGONOS INDUSTRIALES	7.612.658	636.541	113.388	390.538	15.423.562	24.176.688
INVERSIONES A CEDER	4.863.990	2.693.042	2.917.686	14.064.239	13.741.009	38.279.966
PASO INFERIOR	153.920	0	0	0	0	153.920
JARDINES DE ELDUAYEN	553.068	0	0	0	0	553.068
REMODELACIÓN PLAZA BERBÉS	0	0	374.058	1.749.738	846.971	2.970.767
GLORIETA Y PASO INFERIOR BERBES	2.164.372	2.362.033	416.237	0	0	4.942.642
CONEXIÓN AREAL-AUTOPISTA A-9	0	0	14.370	239.156	6.258.940	6.512.466
REMODELACIÓN PLAZA DE LA ESTRELLA	0	0	837.594	2.052.875	1.336	2.891.805
URBANIZACIÓN EDIFICIO TURISMO	0	0	1.228.123	1.233.234	33.479	2.494.836
PASEO MARÍTIMO DE BOUZAS	1.131.750	0	601	341.089	2.397.384	3.870.825
PISCINA NAUTICO	0	0	0	139.435	0	139.435
AMPLIACIÓN MUELLE TRANSBORDADORES	0	0	0	8.308.713	4.202.900	12.511.612
OTROS	860.880	331.009	46.702	0	0	1.238.591
TERRENOS	0	0	0	0	3.239.788	3.239.788
TERRENOS MUSEO DEL MAR	0	0	0	0	3.239.788	3.239.788
CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURAS	12.127.054	6.292.634	9.190.465	13.891.119	9.625.428	51.126.702
NAVES Y EDIFICIOS ZONA FRANCA	2.529.122	409.515	2.306.199	81.859	0	5.326.696
APARCAMIENTOS	9.369.207	4.595.993	1.866.611	1.210.024	187.361	17.229.196
CENTRO COMERCIAL	10.818	74.107	9.982	821.754	228.804	1.145.465
EDIFICIO TURISMO Y ESTACIÓN DE RÍA	0	212.116	1.438.472	1.121.902	56.407	2.828.898
EDIFICIO DOTACIONAL PZA. DA ESTRELLA	0	0	47.928	0	296.478	344.406
EDIFICIO ARTE	0	892.503	9.552	60.412	430.131	1.392.599
EDIFICIOS POLÍGONO A GRANXA	0	0	152.067	3.013.486	3.326.788	6.492.341
MUSEO DEL MAR	0	2.140	1.827.897	6.474.524	4.911.432	13.215.993
OTRAS CONSTRUCCIONES	0	36.662	0	0	0	36.662
INFRAESTRUCTURAS BOUZAS	75.309	0	1.111.251	400.139	0	1.586.698
INFRAESTRUCTURAS BALAIOS	142.598	69.600	420.506	707.019	188.027	1.527.750

La inversión sin rentabilidad para el Consorcio de la Zona Franca “INVERSIÓN DE CIUDAD” fue de:

14,8 M€ (13.700 MPTA)

EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA PUEDE MANTENER EL NIVEL DE INVERSIÓN DEL PERIODO ANTERIOR

VIABILIDAD DE LAS CARGAS DEL PLAN PARA LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

EVALUACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURA DEL PLAN XERAL (M€ 2004)

	CONCELLO	DEPUTACIÓN	XUNTA	FOMENTO	C.Z.FRANCA	EMPRESAS P.	MERCADO	TOTAL (M€)
SISTEMAS LOCALES:	71	22	112	-	45	-	2.562	2.812
SL / Urbanización+ Indemniz. +Viario Estructurante	26						2.562	2.588
SL / Equipamientos	45	22	112		45		-	224
SISTEMAS GENERALES DE CIUDAD:	297	33	384	387	45	214	252	1.611
SG / Viario General	44		160	157			1	361
SG / Espacios Libres / Biodiversidad	7	7	7	2				23
SG / Zonas Verdes y Parques Urbanos	58	16	7	1	-			82
SG / Equipamientos	85	10	161	17	22		15	310
SG / Actuaciones Sectoriales	28		26	210		214	213	691
SG / Planes Especiales (PEPRIs)*	75		23		23	-	23	144
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURA	368	55	496	387	90	214	2.814	4.423
PLAN XERAL / VALORES EN MPTA.	61.230	9.151	82.444	64.375	14.975	35.607	468.210	

(*) Incluye costes de rehabilitación en Casco Vello

(Valores en M€. 2004)	CONCELLO	DEPUTACIÓN	XUNTA	C.Z.FRANCA	AD.ESTADO	EMPRESAS.P	MERCADO	TOTAL
Inversión asignada polo Plan	368	55	496	90	496	214	2.814	4.423
Capacidade de Inversión/Ano	19,6	3,5	54,4	18,9	28,5	20,4	129	274
Cesións de aproveitamento/Ano	7.1	-	-	-	-	-	-	8,3
Nº de anos para financiamento Plan Xeral	14	15	9	5	17	11	20-29 Demanda	17

LAS “CESIONES DE APROVECHAMIENTO” DEL 10% DE LOS SOLARES AL AYUNTAMIENTO:

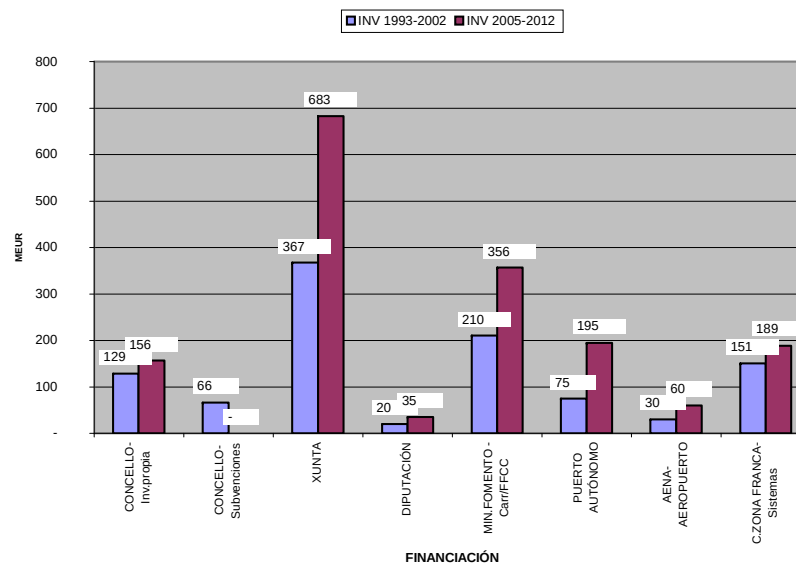
**110.000 MPTA DE “MARGEN” PARA VIVIENDA
ASEQUIBLE Y PARA COMPENSAR RETRASOS DE
INVERSIÓN PÚBLICA-
UN ARGUMENTO ADICIONAL DE VIABILIDAD**

- **IMPORTANCIA: EQUIVALENTE A LA INVERSIÓN
DEL AYUNTAMIENTO EN 20 AÑOS - >18 M€ - 3.000
MPTA /Año = INVERSIÓN ACTUAL DEL
CONCELLO**
- **EL 50% PARA VIVIENDA ASEQUIBLE: 9.000
VIVIENDAS DE POSIBLE GESTIÓN POR EL
AYUNTAMIENTO**

LA INVERSIÓN PÚBLICA HA DE INCREMENTARSE EN UN 64% RESPECTO DEL DECENIO ANTERIOR

	166,386	
	En Meur k 2004	
	INV 1993-2002	INV 2005-2012
CONCELLO- Inv.propia	129	156
CONCELLO- Subvenciones	66	-
XUNTA	367	683
DIPUTACIÓN	20	35
MIN.FOMENTO -Carr/FFCC	210	356
PUERTO AUTÓNOMO	75	195
AENA- AEROPUERTO	30	60
C.ZONA FRANCA-Sistemas	151	189
	1.048	1.676

TENDENCIAS Y PREVISIONES DE INVERSIÓN PÚBLICA EN Meur k



VIGO - CONCLUSIONES BÁSICAS – E.E.F.

- EL **MERCADO INMOBILIARIO SERÁ EL PRINCIPAL MOTOR** DEL PLAN
- VIGO NECESITA **MÁS INVERSIÓN MUNICIPAL** (que la del decenio pasado) PARA CUMPLIR EL PROGRAMA DE PRIORIDADES 2004/2005-2008/2010
- VIGO NECESITA **MÁS INVERSIÓN DEL ESTADO, DE LA XUNTA Y DE LA DIPUTACIÓN** (UN 50-60% más que la del decenio pasado) PARA SUPERAR LOS DÉFICITS DE INFRAESTRUCTURA
- VIGO NECESITA **MANTENER LA FINANCIACIÓN DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA** AL NIVEL DE 1998-2002
- UNA PARTE DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y UNA OFERTA AMPLIA DE VIVIENDA PROTEGIDA PUEDE INTERNALIZARSE EN LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DEL NUEVO DESARROLLO PORQUE **LO PERMITE EL MERCADO INMOBILIARIO DE VIGO**
- **UNA CIUDAD DE MÁS CALIDAD ES TAMBIEN UNA CIUDAD MÁS CARA** EN INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA: UNA GRAN PARTE DEL AUMENTO SERÁ EN RESCATAR PLUSVALÍAS Y MONOR PRECIO DEL SUELO (TRANSFERENCIA DE LAS EXPECTATIVAS PRIVADAS A LA “CIUDAD PÚBLICA”)
- EL PRECIO DE LA VIVIENDA SEGURAMENTE NO BAJARÁ DEBIDO AL PLAN PERO **EL PLAN POSIBILITARÁ QUE LOS DEMANDANDES DE PRIMERA VIVIENDA PUEDAN ACCEDER A UNA OFERTA DE 33.600 VIVIENDAS NUEVAS PROTEGIDAS** DE LAS CUALES EL CONCELLO GESTIONARÁ DIRECTAMENTE 6000 CON CARGO A LAS CESIONES

EL PLAN XERAL 2007:



- **VIABLE**, ECONÓMICA Y FINANCIERAMENTE
- **SUFICIENTE Y FLEXIBLE**, PARA LAS DEMANDAS INMOBILIARIAS FUTURAS
- **GESTIONABLE**, PORQUE INCORPORA UNA DISTRIBUCIÓN “RAZONABLE” Y “RAZONADA” DE CARGAS Y BENEFICIOS
- **PROGRAMA POSIBLE Y FINANCIABLE** DEL PRIMER CUATRIENIO
- **FINANCIACIÓN PÚBLICA VIABLE**, CON CONVENIOS POSIBLES ENTRE LA XUNTA, EL ESTADO Y EL CONCELLO

VIGO PUEDE PAGAR ESTE PLAN

calendario del proceso de construcción de viviendas

planeamiento de desarrollo	1 año
proyectos de equidistribución y urbanización	1 año
urbanización y venta de solares	2 años
construcción y venta final (entrada mercado)	2 años
TOTAL	6 años

calendario del proceso de construcción de productos inmobiliarios de actividad económica

planeamiento de desarrollo	1 año	
proyectos de equidistribución y urbanización	1 año	
urbanización y venta de solares	2 años	
construcción y venta final (entrada mercado)	4 años	mayor plazo que en el mercado de la vivienda
TOTAL	8 años	

ESTRATEGIA DEL PLAN (1)

"roce" en cada fase= 20%

planeamiento general =	207	100
planeamiento de desarrollo	173	120
proyecto de equidistribución	144	144
proyecto de urbanización	120	173
venta de solares-edificación=	100	207

100 m2 de solares necesitan =
207 m2 de suelo clasificado en el planeamiento

"roce" en cada fase= 30%

planeamiento general =	286	100
planeamiento de desarrollo	220	130
proyecto de equidistribución	169	169
proyecto de urbanización	130	220
venta de solares-edificación=	100	286

100 m2 de solares necesitan =
286 m2 de suelo clasificado en el planeamiento

ESTRATEGIA DEL PLAN (2)

PROGRAMA DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS				plan conjunto de desarrollo proyecto de explotación y desarrollo desarrollo y venta de terrenos construcción y venta de viviendas (viviendas)				1 año 2 años 3 años 4 años				TOTAL				5 años						
Miles de m ² / m ² / m ²																						
				2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
ACTUACIONES EN FASE				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
RESIDENCIAL (P.V.)	3,341	7%	1,100	1,100	1,100	DESARROLLO Y VENTA DE TERRENOS PARA DESARROLLO DE VIVIENDAS																
ACTUACIONES PROYECTADAS (CON ORDENACIÓN DETALLADA)																						
RESIDENCIAL (P.V.)	18,276	47%				1,100	1,100	CARRERAS - COMPLEMENTACIÓN DE LOS AVANOS DE LA CIUDAD (CARRERAS)														
CARRERAS Y CALLEJONES PUBLICOS PARA DESARROLLO (CARRERAS)																						
RESIDENCIAL (P.V.)	10,711	87%				1,100	1,100	CARRERAS - COMPLEMENTACIÓN DE LOS AVANOS DE LA CIUDAD (CARRERAS)														
RESTO DE ACTUACIONES DEL PRIMER CANTON																						
RESIDENCIAL (P.V.)	17,432	87%				1,100	1,100	CARRERAS - COMPLEMENTACIÓN DE LOS AVANOS DE LA CIUDAD (CARRERAS)														
SEGUNDO CANTON																						
RESIDENCIAL (P.V.)	14,858	31%						1,100	1,100	CARRERAS - COMPLEMENTACIÓN DE LOS AVANOS DE LA CIUDAD (CARRERAS)												
TERCER CANTON																						
RESIDENCIAL (P.V.)	14,858	31%								1,100	1,100	CARRERAS - COMPLEMENTACIÓN DE LOS AVANOS DE LA CIUDAD (CARRERAS)										
CUARTO CANTON																						
RESIDENCIAL (P.V.)	14,858	31%										1,100	1,100	CARRERAS - COMPLEMENTACIÓN DE LOS AVANOS DE LA CIUDAD (CARRERAS)								
TOTAL VIVIENDAS DEL PLAN				108,497	108,497	100%	1,100	1,100	1,100	1,110	10,711	17,432	-	-	17,432	17,432	-	1,100	1,100	-	-	
100,000																						

PROGRAMA DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS																				
				2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
VIVIENDAS (PLAN TOTAL)	108,497	100%	1,100	1,100	1,100	1,110	10,711	17,432	-	-	17,432	17,432	-	1,100	1,100	-	-	1,100	1,100	-
108,497							10,475	44,172			44,172	44,172		1,100	1,100			1,100	1,100	
							10%	47%			47%	47%		10%	10%			10%	10%	
POTENCIAL DEL PLAN	102,455						10,475	44,172			44,172	44,172		1,100	1,100			1,100	1,100	
							10,475	44,172			44,172	44,172		1,100	1,100			1,100	1,100	
							10%	47%			47%	47%		10%	10%			10%	10%	

ESTRATEGIA DEL PLAN (3)

[illegible]

EVALUACIÓN Y FINANCIACIÓN 2007

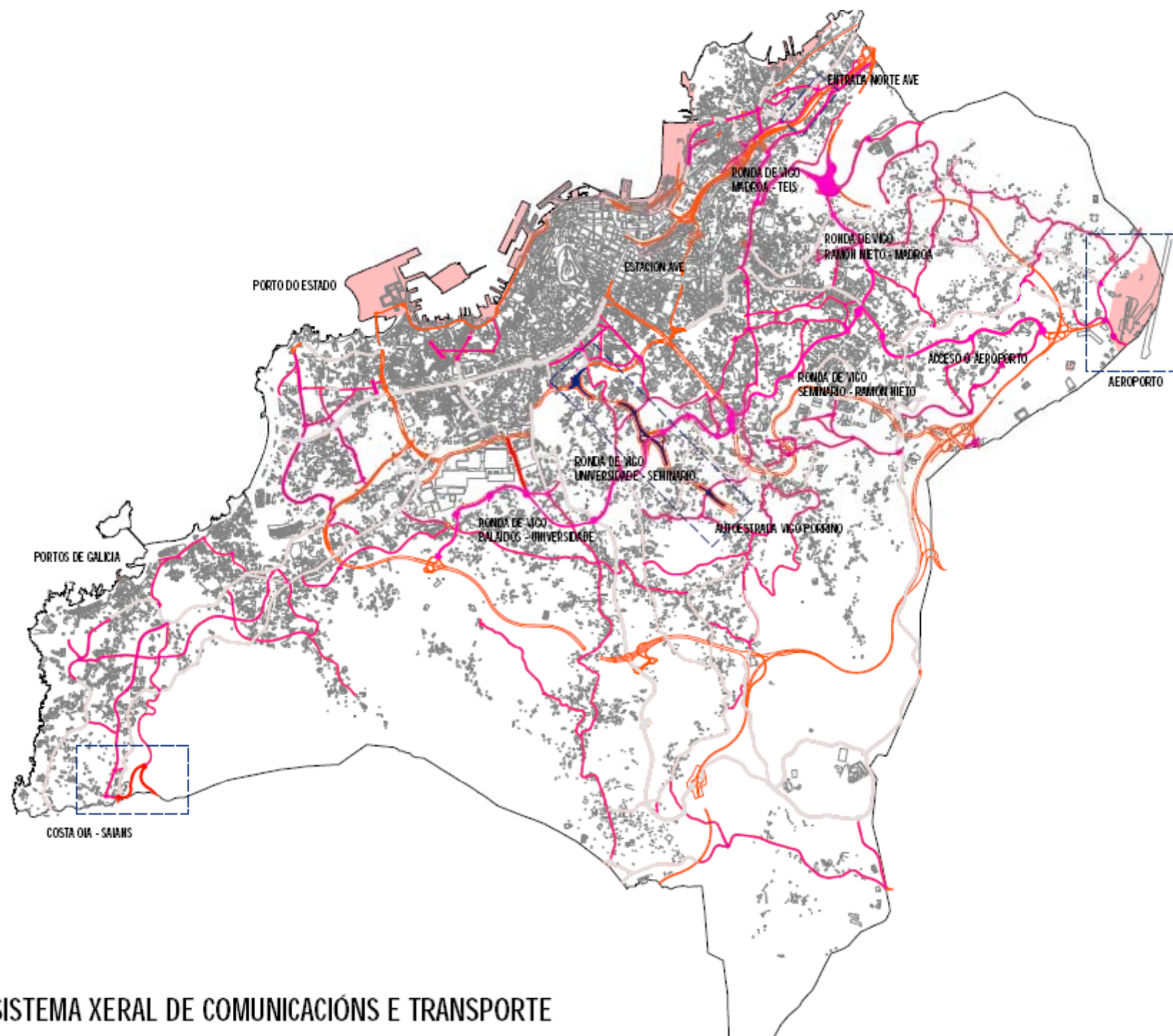
AVALIACIÓN E FINANZAMENTO DO SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS DO PLAN XERAL (M€ 2007)

	CONCELLO	DEPU-TACIÓN	XUNTA	ADM. CENTRAL	C.Z. FRANCA	E.CONCESIO- NARIAS	MERCADO	TOTAL (ME)	TOTAL (MPTA)	%
SISTEMAS LOCAIS	68	30	149	-	60	-	3.724	4.031	670.702	62%
SL / Urbanización de Sistemas Locais	-	-	-	-	-	-	3.721	3.721	619.122	57%
SL / Dotacions e Equipamentos	60	30	149	-	60	-	-	299	49.749	5%
SL / Actuacións Illadas	8	-	-	-	-	-	3	11	1.830	0%
SISTEMA XERAL DE CIDADE	380	47	561	509	43	231	728	2.498	415.632	38%
SX / Viario	78	13	255	52	6	-	289	693	115.305	11%
SX / Infraestructuras de Servizos	19	-	145	103	-	231	219	717	119.299	11%
SX / Zonas Verdes	104	29	21	4	-	-	4	162	26.955	2%
SX / Dotacions e Equipamentos	95	5	114	21	14	-	12	261	43.427	4%
SX / Actuacións Sectoriais	9	-	3	329	-	-	180	521	86.687	8%
SX / Recuperación do Patrimonio Construído (*)	75	-	23	-	23	-	24	144	23.960	2%
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURAS	448	77	710	509	103	231	4.452	6.529	1.086.334	100%
PLAN XERAL / VALORES EN MPTA.	74.541	12.812	118.051	84.690	17.055	38.435	740.750	-	1.086.334	-

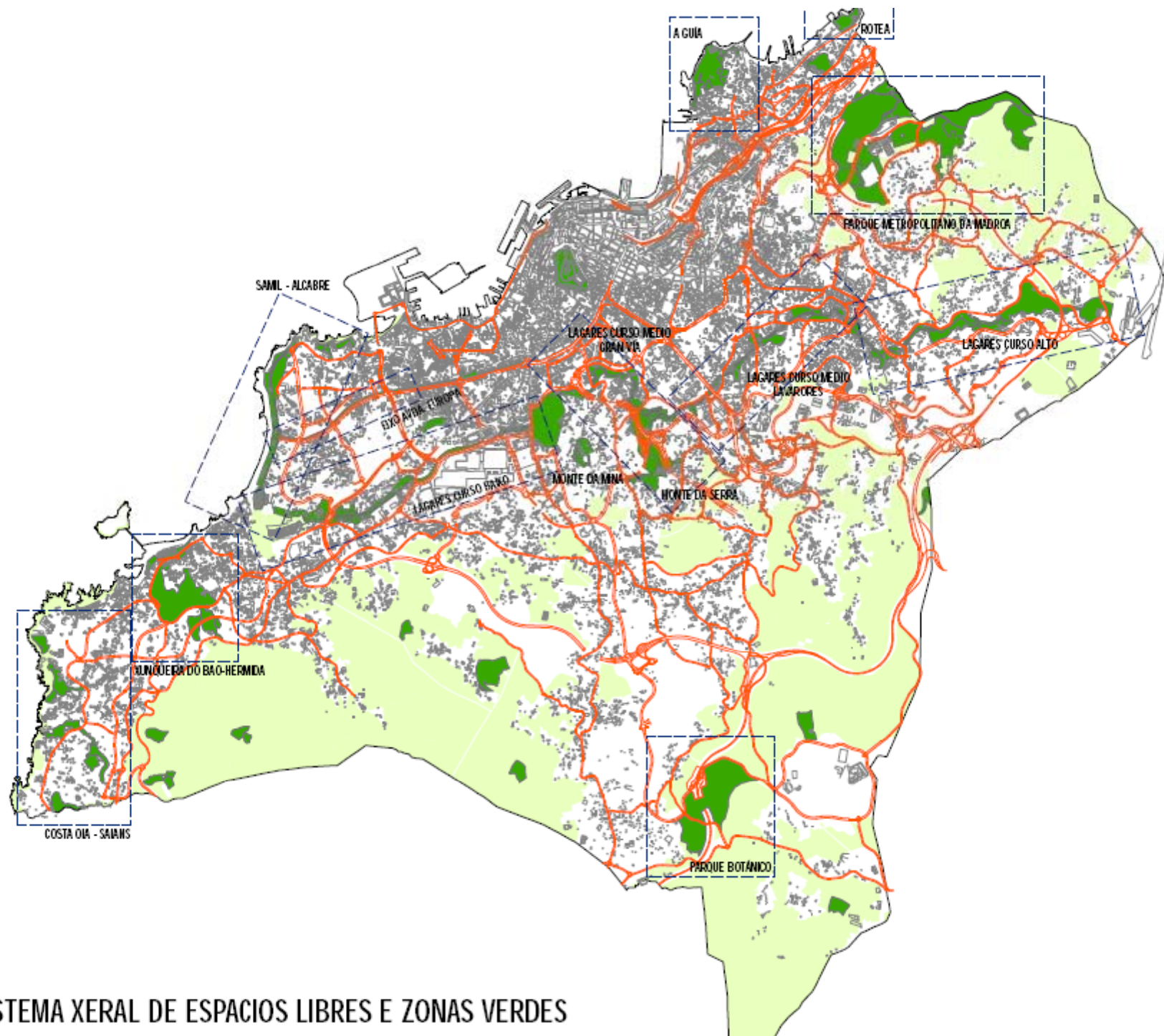
(*) Inclúe custos de rehabilitación do Casco Vello

FINANZAMENTO DO PLAN XERAL (M€ 2007)

	TOTAL (ME)	%	% ADMI-NISTRA- CIÓN
CONCELLO	448	7%	24%
DEPUTACIÓN	77	1%	4%
XUNTA	710	11%	38%
ADMINISTRACIÓN CENTRAL	509	8%	28%
C. ZONA FRANCA	103	2%	6%
EMPRESAS CONCESIONARIAS	231	4%	
MERCADO- DESENVOLVEMENTO URBANÍSTICO	4.452	68%	
PLAN XERAL / SISTEMAS-INFRAESTRUCTURAS	6.529	100%	100%
PLAN XERAL / VALORES EN MPTA.	1.086.334	100%	

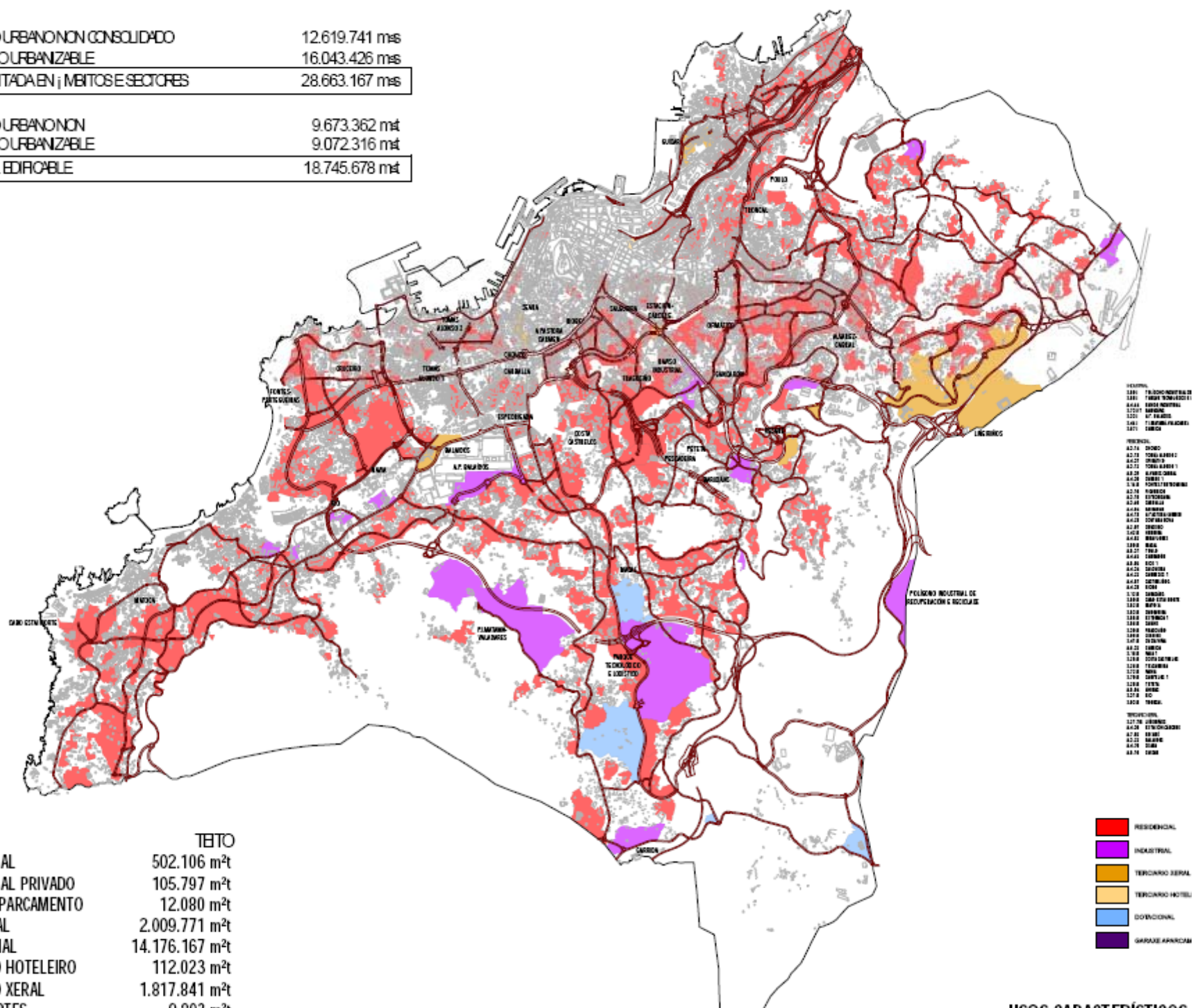


SISTEMA XERAL DE COMUNICACIÓNS E TRANSPORTE



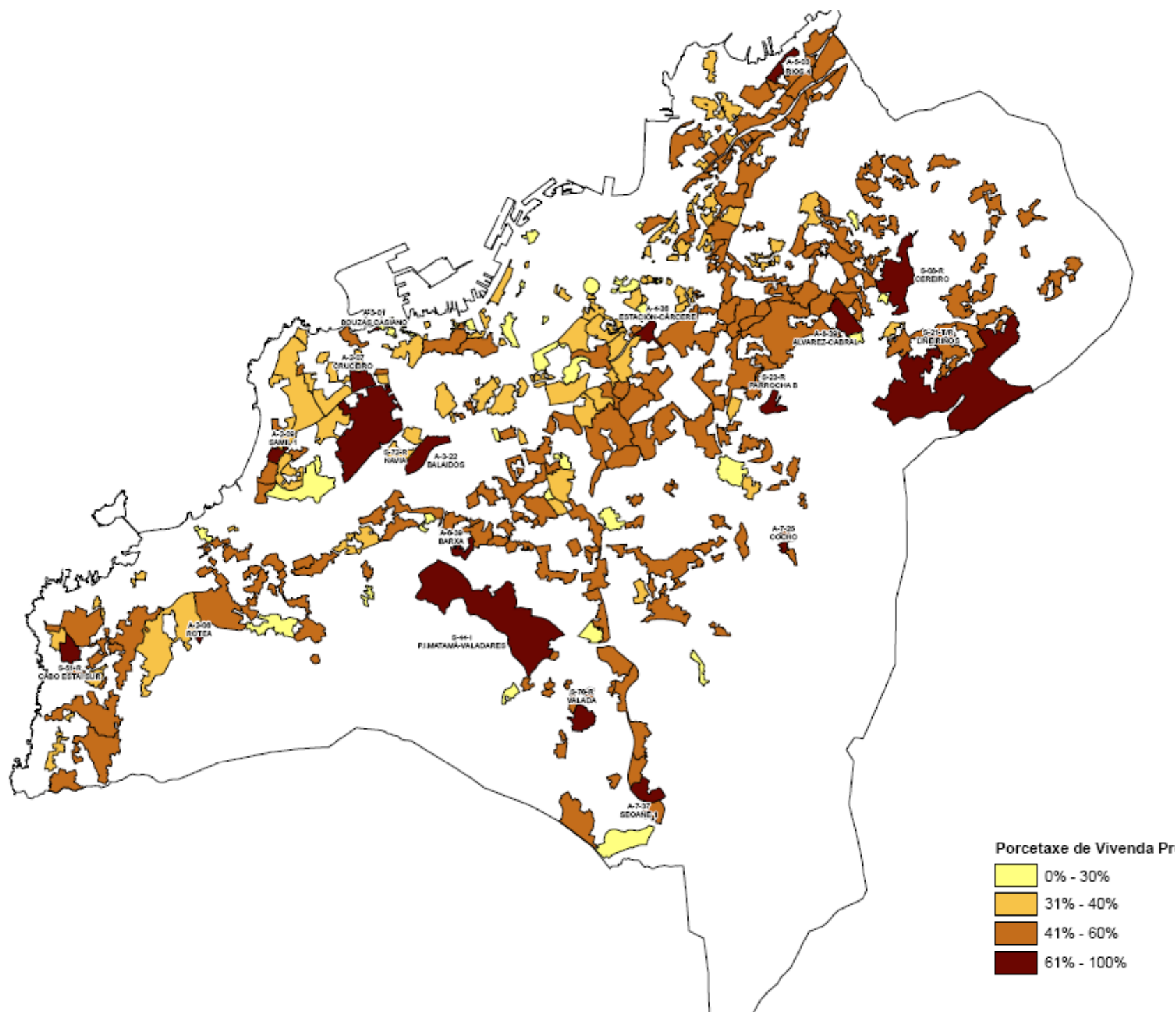
SISTEMA XERAL DE ESPACIOS LIBRES E ZONAS VERDES

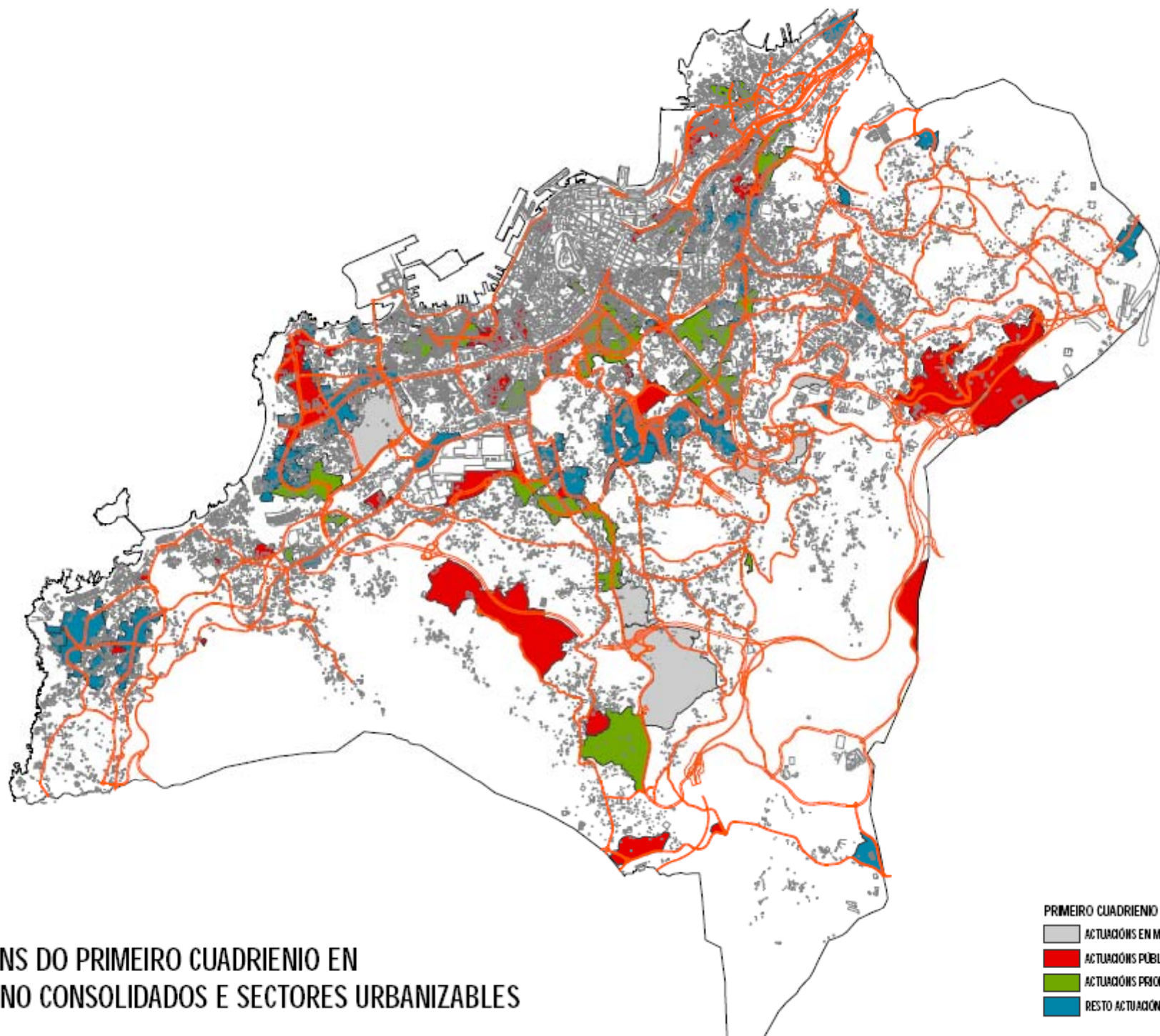
¡MITOS DE SOLO URBANO NON	9.673.362 m²
SECTORES DE SOLO URBANIZABLE	9.072.316 m²
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	18.745.678 m²



USO	TETO
DOTACIONAL	502.106 m²t
DOTACIONAL PRIVADO	105.797 m²t
GARAGE APARCAMENTO	12.080 m²t
INDUSTRIAL	2.009.771 m²t
RESIDENCIAL	14.176.167 m²t
TERCIARIO HOTELEIRO	112.023 m²t
TERCIARIO XERAL	1.817.841 m²t
TRANSPORTES	0.003 m²t

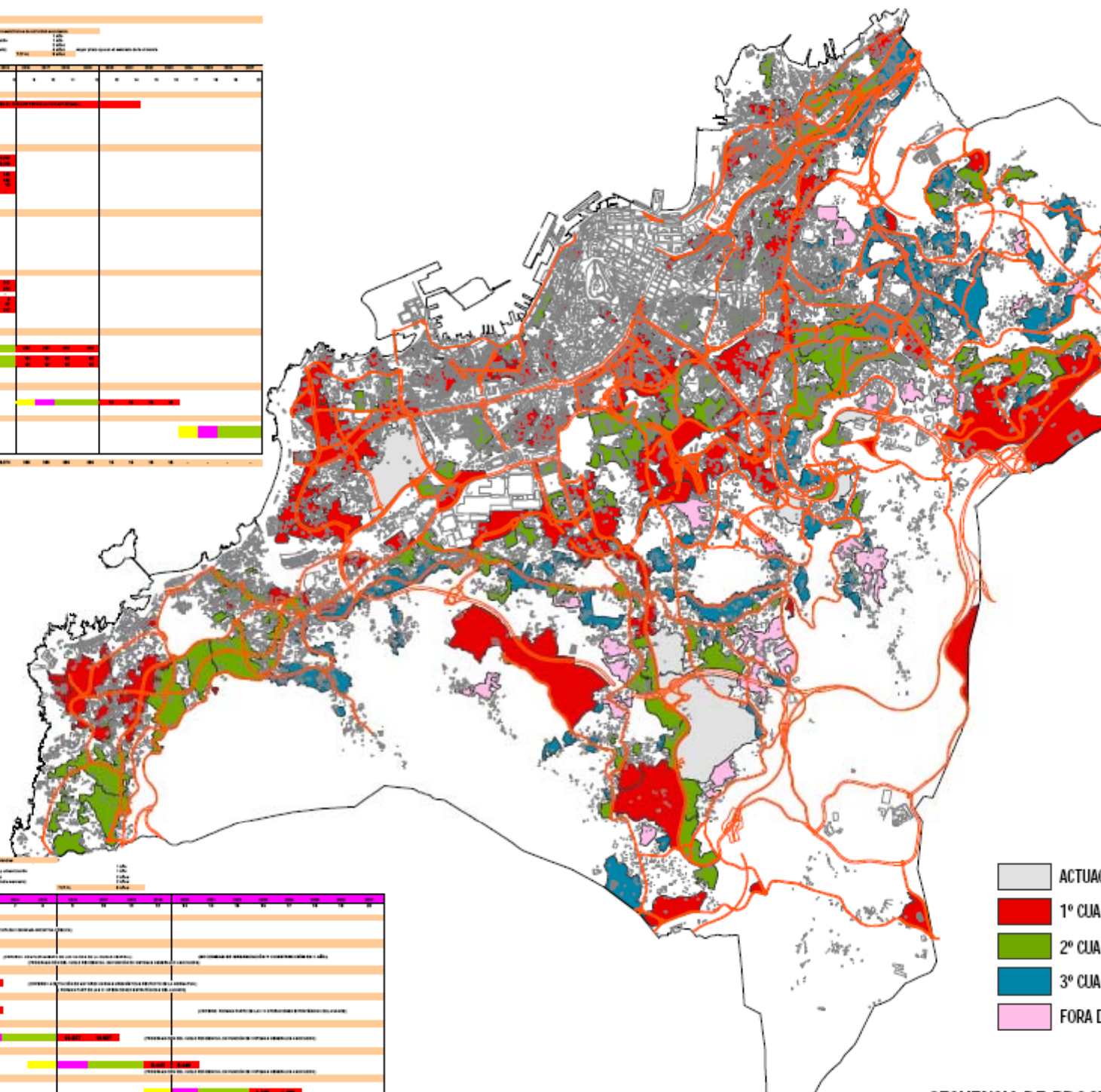
HEAD CHARACTERISTICS





ACTUACIÓNS DO PRIMEIRO CUADRIENIO EN
ÁMBITOS NO CONSOLIDADOS E SECTORES URBANIZABLES

PLAN YERAL : POTENCIAL DE EMPREGO

[illegible]

PRODAGAN DE PRODACCION DE HYBRIDA

[illegible]

CONVENIO DE PLANEO E XESTION	SUP. TOTAL (m ²)	DEMANIO
LA	22.835	3.902
	22.835	3.902
PORTO CALVARIO	3.812	18.023
	3.812	18.023
LA A NAVEGANTES	1.181.280	1.181.280
CONVENIO DE PLANEO E XESTION	1.181.280	1.181.280
	2.222.840	1.792.442
LA	21.505	11.901
LA	30.800	25.205
LA	10.801	24.022
LA	17.304	24.510
LA (ALVARO)	12.400	28.304
LA (ALVARO)	12.833	13.028
LA (ALVARO)	36.114	62.001
LA (ALVARO)	24.807	18.023
LA (ALVARO)	4.801	6.028
LA (ALVARO)	2.715	3.308
LA (ALVARO)	3.143	12.216
LA (ALVARO)	3.800	2.301
LA (ALVARO)	1.227	21.905
LA (ALVARO)	1.414	3.004
LA (ALVARO)	113.308	61.023
LA (ALVARO)	422.840	156.117
LA (ALVARO)	158.320	21.406
	686.010	646.070
LA (ALVARO)	158.830	206.833
LA (ALVARO)	24.830	101.205
LA (ALVARO)	46.824	96.002
	272.510	400.040
	3.384.200	2.000.045