Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

DOCUMENTO III.- ESTUDO ECONÓMICO

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

DOCUMENTO III. – ESTUDO ECONÓMICO

1.- AVALIACIÓN ECONÓMICA DA IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS E DA EXECUCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 2

1.1. CARGAS DE URBANIZACIÓN DO POLÍGONO DELIMITADO 3

1.2. VIABILIDADE E FINANCIACIÓN DO DESENVOLVEMENTO DO PLAN PARCIAL 3

2.- MEMORIA DE VIABILIDADE E SOSTIBILIDADE ECONÓMICA 4

2.1. CUANTIFICACIÓN DA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE O DESENVOLVEMENTO DA ACTUACIÓN E POSTERIOR Á ENTREGA DA URBANIZACIÓN 4

2.2. AVALIACIÓN DO AUMENTO PATRIMONIAL 5

2.3. ESTUDO DA LIQUIDACIÓN DO PRESUPOSTO MUNICIPAL 6

2.4. CAPACIDADE DE ENDEBEDAMENTO DO CONCELLO 6

2.5. ESTIMACIÓN DOS GASTOS E INGRESOS CORRENTES MUNICIPAIS TRAS A RECEPCIÓN DA URBANIZACIÓN 7

2.5.1. Estimación de gastos correntes da facenda pública municipal, pola nova ordenación urbanística 7

2.5.2. Estimación de ingresos correntes da facenda pública municipal 8

2.5.3. Resultado da estimación de ingresos e gastos de mantemento para a facenda pública municipal...9

3.- CONCLUSIÓN 10

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

O presente documento recolle o estudo económico do Plan Parcial do sector SUD Coeses-Cuiña S-1.I, en virtude do disposto no artigo 69.d) da LSG e dos artigos 170.d) e 175 do RLSG, así como o disposto no artigo 22.4 do Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro.

1.- AVALIACIÓN ECONÓMICA DA IMPLANTACIÓN DOS SERVIZOS E DA EXECUCIÓN DAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

A avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización será obxecto dunha exhaustiva e pormenorizada exposición no correspondente proxecto de urbanización a redactar tras a aprobación deste Plan Parcial.

Non obstante, no presente documento recollese unha aproximación o mais rigurosa posible desta avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación e reforzo, en cumprimento do regulado no artigo 175.1 do RLSG, exprésase a continuación o seu custo aproximado, facendo referencia a distintos capítulos en atención á súa descrición e entidade, en referencia ao indicado no artigo 175.2 do RLSG. Os prezos que se reflicten a continuación enténdense de Presuposto de contrata, isto é o Presuposto de Execución Material incrementado nun 13% de Gastos Xerais e o 6% de Beneficio Industrial, e o seu resultado final é o que se reflicte na táboa adxunta.

MELLORA DE URBANIZACIÓN DO S.X. DE ESPAZOS LIBRES				
Cap.	**Nº de Ud m²**	**Descrición**	**Precio €/m²**	**Total**
1	33.142	M² de limpeza e mellora de accesos no S.X. e S.L.	1	33.142,00 €
2	4.148	M² de formación de itinerarios peonís	9	37.332,00 €
	Total			***70.474,00 €***
SERVIZOS DE URBANIZACIÓN INTERIOR				
Cap.	**Nº de Ud m2.**	**Descripción**	**Precio €/m2**	**Total**
3	44.983	M² Execución de axardinamento en espazos libres, con movementos de terras, explanacións, aporte de terra vexetal, execución de drenaxe, rede de rego iluminación pública, plantación de céspede natural e especies (árbores,setos,...), e mobiliario urbano.	9	404.847,00 €
4	17.137	M² Execución do viario exterior aceras e praia de aparcamento, con movementos de terras, explanacións, apertura de caixa base para beirarrúas e calzada, acabado de beirarrúas e calzada, instalacións de abastecemento, saneamento, rego, iluminación pública, canalizacións de BT, telefonía, telecomunicación, e gas. Incluíndo p.p. de pozos, arquetas etc.	60	1.028.220,00 €
5	1	Ud Sustitución de contedores existentes e reforzo para recollida selectiva de residuos.	50.000 €	50.000,00 €
	Total			***1.483.067,00 €***
Suma costos Urbanización				**1.553.541,00 €**
Proxectos, dirección e control			**6,0%**	**93.212,46 €**
Gastos xestión Urbanística			**2%**	**31.070,82 €**
TOTAL CARGAS IMPUTABLES Á EXECUCION DO POLÍGONO				**1.677.824,28 €**

Ascende o presente avance do presuposto das obras de implantación de servizos e obras de urbanización no interior do sector ordenado, así como as obras dos sistemas xerais incluídos á cantidade de (1.677.824,28 €) UN MILLÓN SEISCENTOS SETENTA E SETE MIL OITOCENTOS VINTE E CATRO EUROS CON VINTEOITO CÉNTIMOS; esta cantidade verase incrementada cos impostos e taxas correspondentes.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

1.1. CARGAS DE URBANIZACIÓN DO POLÍGONO DELIMITADO

Os valores considéranse orientativos correspondendo ao proxecto de urbanización e ao proxecto de equidistribución fixar os valores exactos. Os prazos do plan de etapas e estratexia de actuación recóllense no apartado 2.11 da memoria xustificativa, así como na ficha resumo do Anexo I da memoria.

O valor de repercusión das cargas provisionalmente é o seguinte:

REPERCUSIÓN DAS CARGAS POR UNIDADE					
Superficie bruta do polígono (m²)					321.349
Superficie parcelas edificables (m²)					199.412
Superficie cesión gratuíta (m²)			P1= 22.638		22.638
Superficie parcelas edificables despois de cesións (m²)			P2= 175.066	P9= 1.708	176.774
Total de cargas imputables ao poligono					1.677.824,28 €
Repercusión cargas por m² de solo aportado					5,22 €
Repercusión cargas por m² de parcela resultante edificable					9,49 €

1.2. VIABILIDADE E FINANCIACIÓN DO DESENVOLVEMENTO DO PLAN PARCIAL

Como xa se recolleu no apartado da memoria xustificativa correspondente co punto 2.4. referida a viabilidade da iniciativa, coherencia coa estratexia do plan xeral e a estrutura xeral do territorio, que a viabilidade do desenvolvemento do presente Plan Parcial queda garantida a pesar de ser unha iniciativa particular, xa que a entidade promotora (NOVAFRIGSA, S.A.) representa casi a totalidade dos terreos, un 99% do sector delimitado, aínda que o obxectivo final do promotor é dispór da totalidade dos terreos do sector, ben por compra ou pola formulación dunha sociedade mercantil co outro propietario (parcela con referencia catastral 27900A133001880000SB) durante a tramitación do Plan.

Por outro lado a empresa promotora é completamente solvente para o financiamento dos compromisos e obrigas que se deriven da actuación urbanística, desenvolve a súa actividade no ámbito industrial, ten a súa sede social onde desenvolve a súa actividade principal nos terreos dentro do sector delimitado, e a finalidade da promoción do presente Plan Parcial é a necesidade de dispoñer de máis solo clasificado tanto para a implantación de actividades de interese municipal coma para a expansión da empresa agroalimentaria.

No que respecta á estrutura xeral do territorio, o Plan Parcial desenvolve unha área de solo xa prevista, xa que actúa sobre un solo cualificado como industrial no PXOM vixente, e se apoia en infraestruturas de sistema xeral existentes, sen necesidade de crear outras; simplemente a actuación é de reforzo ou mellora das existentes para garantir un enlace axeitado coas redes viarias e de servizos definidos no Plan Xeral; as actuacións deste tipo correrán a cargo dos propietarios en proporción aos seus dereitos.

O Plan Parcial contén a estratexia de actuación e a avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, e establece as garantías que se deben adoptar para establecer os compromisos e obrigas derivados do desenvolvemento do plan.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

2.- MEMORIA DE VIABILIDADE E SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

Inclúese no estudo económico o presente apartado de Memoria de Viabilidade e Sostibilidade Económica, en virtude do artigo 175.4 do RLSG, que dí que o estudo económico do Plan Parcial incorporará unha memoria de viabilidade económica, en termos de rentabilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados da ordenación porposta para as persoas propietarias incluídas no seu ámbito de actuación, con contido mínimo sinalado no Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana.

O artigo 22.4 do Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro (en diante TRLSRU) establece a obriga de elaborar un «informe ou memoria de sostibilidade económica» a incorporar na documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de transformación urbanística, como é o caso deste Plan Parcial, no que se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a súa posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo a usos productivos.

Este punto do Estudo Económico do Plan Parcial conterá o impacto na Facenda Supramunicipal, o impacto na Facenda Municipal e a análise da suficiencia de solo para usos produtivos, mentres que o plan de desenvolvemento se avalía o impacto na Facenda Pública Municipal e se estudan distintos escenarios temporais de execución edificatoria e de mantemento e conservación das dotacións executadas.

O contido dos estudios económico financeiros non inclúe procedemento ningún que permita avaliar os custos públicos que levan consigo o mantemento e a conservación das infraestruturas, servizos e dotacións obtidas de modo oneroso ou por cesión gratuíta.

Esta é, precisamente, a diferenza fundamental entre estes documentos e os informes de sostibilidade económica, pois os primeiros centran a análise na fase de execución da actuación urbanizadora, mentres que os segundos se ocupan, ademais, do día despois, é dicir, do mantemento e conservación das infraestruturas executadas.

As memorias ou estudos de viabilidade económica que analizan o estudo económico financeiro focalizan a atención na inversión que realizan os operadores durante o proceso de produción das parcelas urbanizadas, acoutando a análise da fase de execución e os recursos privados e públicos, mentres que os informes de sostibilidade económica avalían o impacto nas arcas públicas do mantemento da urbanización executada, así como a prestación de servizos no novo espazo que se converterá en urbano.

2.1. CUANTIFICACIÓN DA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE O DESENVOLVEMENTO DA ACTUACIÓN E POSTERIOR Á ENTREGA DA URBANIZACIÓN

Neste apartado analízase e cuantifícase a Inversión Municipal (IM) para:

(i) **A execución das obras de urbanización necesarias para a transformación do solo**.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

A Administración Pública Local, en calidade de Administración actuante, non soporta o gasto de inversión nas obras de urbanización. Como xa se sinalou no apartado 2.4 da memoria xustificativa e no apartado 1.2 da avaliación económica, os propietarios de solo financian a totalidade dos gastos de transformación do solo en parcelas edificables.

2.2. AVALIACIÓN DO AUMENTO PATRIMONIAL

O aumento patrimonial que experimenta o Concello coa actuación son:

(i) **Obtención de parcelas destinadas a equipamentos**. O Concello obterá unha parcela para equipamentos, mediante cesión gratuíta polos propietarios dos terreos, cunha superficie total de
S. EQ = 5.880 m².

De acordo con relatorio de valores do catastro, o valor de repercusión dos equipamentos é do 90% do valor de repercusión.

(ii) **Obtención de parcelas lucrativas**, onde se materializará o aproveitamento urbanístico correspondente a Administración.

Como Administracion actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar o 10% do aproveitamento urbanístico (AM).

AM : 10% AT x SAR = 8.999,21 ua, nunha parcela de 22.638 m²

O valor desta parcela é, según o valor de repercusión do uso característico:

VSM² = 8.999,21 m² x 100 €/m² = 899.921 €, que representa **un incremento neto de patrimonio**, xa que por esta parcela non ten que pagar custos de urbanización.

(iii) **Obtención dos solos dotacionais urbanizados, viarios e zonas verdes** así como as obras de urbanización e infraestruturas executadas con cargo á actuación urbanizadora e que recibe a Administración Municipal.

1. Superficie de viario: Viario con aparcamentos + v.peonil= 17.137+4.148= 21.285 m²

2. Superficie zonas verdes: Sistemas Xerais incluídos de Espazos Libres + Dotacións Locais de Espazos Libres= 33.142 + 44.983= 78.125 m²

3. Obra de urbanización (melloras e servizos de urbanización): 1.677.824,28 €.

Resumo incremento municipal de patrimonio

Obxecto	Sup. m²	Sup. Edificable m2	Valor €/m²	Valor
Parcela de cesión P1	22.638	8.999,21	100	899.921,00 €
Parcelas equipamento	5.880		90	529.200,00 €
Parcelas de espazos libres	44.983		10	449.830,00 €
Superficie viario (21.285 m²) e resto de melloras de urbanización do S.X. de espazos libres	21.285			1.677.824,28 €
TOTAL Aumento Patrimonio				**3.556.775,28 €**

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

2.3. ESTUDO DA LIQUIDACIÓN DO PRESUPOSTO MUNICIPAL

Dada a natureza da actuación cun uso industrial non se prevé aumento da poboación no sector, e os custos de urbanización son imputables aos propietarios, polo que o estudo do presuposto municipal e da súa capacidade de endebedamento, unicamente nos servirá para estudar o posible financiamento das cargas do mantemento da urbanización e dos espazos libres públicos.

Tómase como referencia os datos obtidos da páxina web do Ministerio de Facenda e Adminitracións Públicas para o ano 2016, último ano do que se dispoñen datos de presupostos liquidados.

Presuposto de 2016. GASTOS		
Capítulo	**Descrición**	**Crédito inicial**
I	GASTOS DE PERSOAL	23.987.081,80
II	GASTOS EN BENS CORRENTES E SERVIZOS	40.140.191,87
III	GASTOS FINANCEIROS	296.141,22
IV	TRANSFERENCIAS CORRENTES	3.615.179,76
V	FONDO DE CONTINXENCIA E OUTROS IMPREVISTOS	0,00
	TOTAL OPERACIÓNS CORRENTES	**68.038.594,65**
VI	INVESTIMENTOS REAIS	7.921.835,50
VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	3.087.173,16
	TOTAL OPERACIÓNS DE CAPITAL	**11.009.008,66**
	TOTAL OPERACIÓNS NON FINANCEIRAS	**79.047.603,31**
VIII	ACTIVOS FINANCIEIROS	55.145,82
IX	PASIVOS FINANCIEIROS	8.925.592,28
	TOTAL OPERACIÓNS FINANCIEIRAS	**8.980.738,10**
	TOTAL PRESUPOSTO DE GASTOS	**88.028.341,41**

Presuposto de 2016. INGRESOS		
Capítulo	**Descrición**	**Previsión inicial**
I	IMPOSTOS DIRECTOS	35.681.313,63
II	IMPOSTOS INDIRECTOS	2.966.613,65
III	TAXAS E OUTROS INGRESOS	18.774.274,88
IV	TRANSFERENCIAS CORRENTES	21.437.063,02
V	INGRESOS PATRIMONIAIS	433.634,95
	TOTAL OPERACIÓNS CORRENTES	**79.292.900,13**
VI	ALLEAMENTO DE INVESTIMENTOS	15.501,80
VII	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.960.384,42
	TOTAL OPERACIÓNS DE CAPITAL	**1.975.886,22**
	TOTAL OPERACIÓNS NON FINANCIEIRAS	**81.268.786,35**
VIII	ACTIVOS FINANCIEIROS	62.595,86
IX	PASIVOS FINANCIEIROS	0,00
	TOTAL OPERACIÓNS FINANCIEIRAS	**62.595,86**
	TOTAL PRESUPOSTO DE INGRESOS	**81.331.382,21**

2.4. CAPACIDADE DE ENDEBEDAMENTO DO CONCELLO

Analizando o último ano do que se dispón de presupostos liquidados (ano 2016), en particular as operacións correntes, podemos determinar a capacidade de endebedamento do Concello. O aforro orzamentario tomado como diferenza entre os ingresos correntes e os gastos correntes debe ser suficiente para pagar as amortizacións dos empréstitos actuais (capítulo IX dos gastos) máis a "anualidade constante" que suporía a contratación de novos empréstitos.

79.292.900,13 € - 68.038.594,65 € = 11.254.305,48 €

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Ingresos correntes	Gastos correntes	Capacidade endebedamento	Débedas comprometidas	Posible novo endebedamento
79.292.900,13 €	68.038.594,65 €	11.254.305,48 €	8.980.738,10 €	2.273.567,38 €

A anualidade constante é o cociente entre o importe máximo do posible empréstito e un coeficiente que depende do número de anos de amortización e do tipo de interese.

$A_k = I / (an/_i)$, sendo:

- n número de anos
- i interese en tanto por un

$$(an/_i) = \frac{(1+i)^n - 1}{i\,(1+i)^n}$$

i	$(1+i)^n$	$(1+i)^n-1$	$i*(1+i)^n$	an/i	I	Ak
0,02	1,171659381	0,171659381	0,023433188	7,32548144	2.273.567,38 €	310.364,23 €

Para un interese do 2% a catro anos (8 anos) o coeficiente sería de 3,8077; o que representa unha capacidade de endebedamento para o Concello de 2.273.567,38 €, para unha anualidade constante de 310.364,23 €.

Posto que se produce un aforro orzamentario neto, o Concello non tería problema en asumir os custos que se lle asignan para a execución do Plan Parcial, consistentes únicamente no mantemento dos viais e dos espazos libres.

2.5. ESTIMACIÓN DOS GASTOS E INGRESOS CORRENTES MUNICIPAIS TRAS A RECEPCIÓN DA URBANIZACIÓN

Trátase de ponderar o impacto da actuación urbanizadora na Facenda Pública. Para iso cuantifícase o gasto público que comporta o mantemento das infraestruturas de nova creación e a prestación dos servizos resultantes e os ingresos.

2.5.1. Estimación de Gastos Correntes da Facenda Pública Municipal, pola nova ordenación urbanística

Os gastos anuais previsibles para o Concello correspóndense cos gastos de mantemento dos viais e os espazos libres e zonas verdes. Os viais non precisarán practicamente de ningún mantemento durante os primeiros tres anos, en canto á reposición de lámpadas de iluminación (2-3 anuais), aos que haberá que sumar a reparación do pavimento, considerándose que cada cinco anos haberá que efectuar un rego asfáltico de regularización e reposición de baldosas de beirarrúa por un importe aproximado de 5 €/m² e unha capa de aglomerado cada 20 anos cun custo duns 10 €/m².

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Concepto	Sup. M²	Custo unitario €/m2	Periodo anos	Custo anual
Mantemento infraestruturas (Viario con aparcamentos)				
Iluminación	17.137	0,15	1	2.570,55
Pavimentos	17.137	5,00	10	8.568,50
Aglomerados	17.137	10,00	20	8.568,50
Limpezas	17.137	0,05	1	856,85
Total anual				20.564,40 €
Mantemento viario peonil				
Iluminación	4.148	0,15	1	622,20
Pavimentos	4.148	5,00	10	2.074,00
Limpezas	4.148	0,05	1	207,40
Total anual				2.903,60 €
Mantemento espazos libres (S.X. incluídos de E.L e D.L. de E.L.)				
Man de obra/rego	78.125	0,15	1	11.718,75
Reposición especies	78.125	0,05	1	3.906,25
Total anual				15.625,00
Total custos mantemento anual				**36.189,40 €**

2.5.2. Estimación de Ingresos Correntes da Facenda Pública Municipal

O IBI do inmoble edificado

a.- Por construción. Non se ten prevista a ampliación das instalacións existentes polo que non se ten en consideración este posible ingreso. O Valor da Construción obtendriase por aplicación ao Módulo Básico da Construción obtido do Relatorio de Valores (MBC4= 500 €/m²t) o coeficiente correspondente de uso e tipoloxía edificatoria. Por tipoloxía o coeficiente aplicable será de 0,60.

b.- Por solo. O Valor Unitario (Vu) aplicable é, segundo o Relatorio de Valores, de 100 €/m². Se supón que o devandito valor xa foi calculado tendo en consideración todalas circunstancias urbanísticas do solo (inedificabilidade temporal, reserva de vivenda protexida, etc.), polo que non se aplica ningún coeficiente corrector.

O valor catastral será o produto do valor unitario pola referencia ao mercado (RM), actualizado ao ano 2017, aplicado á superficie edificable do sector (SS).

A edificación que realice o Concello estará exenta de impostos polo que só se ten en conta os ingresos que se producen polas parcelas restantes:

Parcela	Superficie m²	Coef. Edificab.	Sup. Edificable m²
P1			-
P2	175.066	0,46	80.677,93
P9	1.708	0,18	315,00
Total	**176.774**		**80.992,93**

Concepto	€/m²	Actualización	Coef. Tipoloxía	Coef. Valor catastral	valor catastral	IBI	Imposto €/m²
Repercusión solo	100	1	1	0,5	0,5	0,95%	0,00475
Valor construción	500	500	0,6	0,5	150	0,95%	1,425
Impostos anuais estimados		**Sup. M2**	**Impuesto**			**Ingresos**	
Solo		176.774,00	0,00475			839,68	
Construcións *		47.135,00	1,425			67.167,38	
Total aumento ingresos anuais previstos por IBI						**68.007,05**	

*O imposto de construcións só a partir do ano oitavo, o que repartido entre os oito anos supón 8.500 €/ano.

Imposto de Construcións, Instalacións e Obras. ICIO

A base impoñible deste Imposto é o custo real da construción, instalación ou obra, entendéndose como tal o Presuposto de Execución Material (PEM) daquela.

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

Calcúlase o Presuposto de Execución Material a partir do valor da construción obtido no cálculo do IBI anterior, ao que se lle detrae o importe correspondente aos gastos xerais e beneficio industrial que se estiman nun 19% (13% G.X. + 6% B.I.) do (PEM).

A edificación construida actualmente supón 33.857 m² polo que a superficie de aproveitamento privado que se pode chegar a construír é de 80.992 m² – 33.857 m² = 47.135 m²

Presuposto contrata PC	Coeficiente tipoloxía	Presuposto Execución Material PEM= PC/1,19	Sup, Construible m²	TOTAL PEM	Imposto %	Ingresos por ICIO
600	0,6	302,52	47.135,00	14.259.327,73	2,60	370.742,52 €

A totalidade deste ingreso produciríase cando estivese saturado de edificacións, estimándose que poden producirse a partir dos oito anos, polo que a repercusión da recadación anual media repartida pode ser de 46.350 €. Non obstante hai que considerar que as futuras edificacións non é probable que esgoten a totalidade da edificabilidade, dadas as características do terreo, polo que pode estimarse, que se pode ingresar por ICIO, a partir do oitavo ano da aprobación do proxecto de urbanización unha cantidade anual de 37.080 €, equivalente ao 80% da cantidade máxima posible.

O Imposto de Actividades Económicas (IAE)

Estas cantidades de ingresos anuais deberían incrementarse co imposto de actividades económicas das instalacións, pero a súa cuantificación é moi difícil de realizar neste momento dado que se descoñece este dato. De calquera forma as cantidades recadadas polos outros conceptos son moi superiores aos gastos previstos, polo que queda xustificada a sostibilidade económica da actuación sen contabilizalos.

2.5.3. Resultado da Estimación de Ingresos e Gastos de mantemento para a Facenda Pública Municipal.

Gastos anuais previstos	36.189,40 €
IBI	850,46 €
	8.500,00 €
ICIO	37.080,00 €
Ingresos anuais previstos	46.430,46 €
SALDO FAVORABLE	**10.241,06 €**

A partir dos oito anos previstos, os ingresos previstos polo ICIO serán sustituídos polos correspondentes ao IAE.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

3.- CONCLUSIÓN

Ao realizar o análise económico-financeiro do Informe ou Memoria que esixe o artigo 22.4 do Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, puxeronse de manifesto tres situacións diferenciadas:

1. A referida ao actual Presuposto Municipal.

2. A que contempla o Presuposto previsto para a nova ordenación.

3. O resultante da agregación do Presuposto Municipal e do Presuposto da nova ordenación.

Con relación á primeira, o presuposto é alleo á nova ordenación que se pretende tramitar, e por iso, con independencia de que finalmente se execute ou non a nova ordenación, deberá ser obxecto de análise e da adopción no seu caso das medidas que resulten necesarias para a súa solución. Polo que se refire á segunda, esencialmente son dous os apartados a examinar:

a. O resultado económico final previsto, ou saldo fiscal, que vén a determinar o equilibrio ou non entre os ingresos e gastos que polos conceptos sinalados no citado artigo 22.4, se obterán ao tramitar esta nova ordenación, e que neste caso resulta ser positivo.

b. O resultado financeiro, expresado a través dos resultados actualizados dos fluxos anuais de cobramentos e pagamentos que se han de producir ao longo do período sobre o que se estima terá incidencia esta ordenación, cun tipo de interese prefixado.

En canto á terceira situación, que é sobre a que finalmente deberá adoptarse a decisión definitiva, a análise agregada de ambos os dous presupostos reflicte unha clara sostibilidade económica non sendo preciso analizar outras circunstancias como:

a. A repercusión económica da ordenación, referida ao incremento dos bens de carácter non patrimonial que a mesma comportará sobre o inmobilizado municipal, fundamentalmente desde a análise do seu valor como intanxible, xa que a súa finalidade non é tanto a súa posta no mercado, no que quedaría fixado o seu prezo, como o do incremento da riqueza do Municipio. Fundamentalmente comprenderá o conxunto de infraestruturas adscritas ao dominio público, soporte do desenvolvemento de novas actividades económicas.
b. A posibilidade de ampliar a diversificación da estrutura económica do Municipio, incrementando a actividade no sector industrial ou de servizos.
c. A conveniencia ou non desta nova ordenación, en tanto supoña un crecemento poboacional sostible, e polo tanto garantía de continuidade no tempo do propio Municipio.

Baseándose no exposto, e polo que se refire aos resultados do presuposto municipal e da nova ordenación, debe estimarse que a mesma incide positivamente xa que o que debería financiar o Concello para a súa execución, será o resultado da análise dos restantes impactos positivos que puidesen concorrer, nos termos que se expuxeron no inicio deste apartado, polo que non existe inconveniente na súa aceptación.

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 30-06-2021

Aprobado inicialmente por silencio administrativo con data do 19-02-2020, segundo acordo de toma de razón da Xunta de Goberno Local de data do 23-06-2021.
O SECRETARIO, P.D.: José María González Rodríguez

En Lugo, outubro de 2019

En representación do equipo redactor

Asdo. María Asunción Rivero Hermida, Licenciada en Dereito Colexiada nº 1631