

1. Objetivo.....	3
2. Información básica.....	3
2.1. Antecedentes legales	3
2.2. Antecedentes de la actuación.....	3
3. Estimación de los plazos.....	4
4. Viabilidad económica de la actuación	5
4.1. Estudio económico de los costes	5
4.2. Análisis de las ventas	6
4.3. Análisis económico de la actuación	8
5. Impacto sobre la hacienda pública.....	9
5.1. Ingresos previstos.....	9
6. Resultado directo sobre la hacienda pública	10

DN-ESE. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETIVO

El presente estudio tiene por objeto determinar la sostenibilidad económica en la Hacienda Local de Sallent de Gállego producida por la actuación en el sector "El Estacho" de Formigal, tanto desde su condición de promotor como de prestador de servicios.

Al constituir el Ayuntamiento el único accionista de la Sociedad Municipal Sallent 2025, S.L.U., las actuaciones de ésta incidirán -a todos los efectos- en la sostenibilidad económica del primero. En el presente documento se elabora un plan de viabilidad de la actuación a cuyo fin se describen los aspectos que previsiblemente van a tener una incidencia significativa en la Hacienda Local. Dado que el Plan Parcial atribuye la conservación de la urbanización a la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, la incidencia en la Hacienda Local se limitará fundamentalmente a los costes de urbanización, y a los ingresos que pudiera obtener tanto por la enajenación de las parcelas como los impuestos correspondientes de ICIO (3,5% s/PEM) o tasas urbanísticas (1,5% s/PEM).

2. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1. ANTECEDENTES LEGALES

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre) establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo, de manera que, en el caso de transformación de nuevo suelo, el planeamiento debe garantizar una dotación suficiente de infraestructuras y servicios.

Por su parte, el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón -DL 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón-, establece como contenido de los planes parciales el estudio de equilibrio económico-financiero en las Haciendas Públicas locales como consecuencia de las mayores cargas que conlleve la transformación de nuevos suelos de desarrollo.

El presente estudio se elabora a partir de la propia regulación de las Haciendas locales que prevé que la actividad edificatoria y el uso de los servicios públicos que el nuevo desarrollo urbanístico dé lugar devengarán ingresos a través de los impuestos y tasas de conformidad con el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales (RDL 2/2004, de 5 de marzo). Sin embargo, en relación con los servicios públicos, su prestación no depende del Ayuntamiento y si de la Entidad Urbanística de Conservación.

2.2. ANTECEDENTES DE LA ACTUACIÓN

El presente Plan Parcial ha sido elaborado como una modificación del anterior Plan Parcial que por problemas geológicos no pudo llevarse a cabo. En su desarrollo previo Sallent 2025, SLU alcanzó compromisos de los que arrastra una deuda con diversos agentes.

Sin volver a describir el resto de objetivos y alcance de esta modificación, la ubicación en estos nuevos suelos permite ordenar un ámbito de suelo urbano estrechamente relacionado con el resto de la Urbanización de Formigal, minimizar las infraestructuras necesarias para su implantación, en la

medida en la que se reducen significativamente los viales necesarios. Esta nueva orientación, además de reducir el impacto de urbanización, permite optimizar los recursos necesarios para la puesta en valor de los suelos y compensar las pérdidas acumuladas.

3. ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS

Se han propuesta varias unidades de ejecución, una de las cuales además puede ejecutarse en dos fases diferenciadas. En base a esta condición, la programación de los hitos estimados más importantes es la siguiente:

Hitos		Inicio	Final	Duración (días)
Aprobación del Plan Parcial		abr.-16	dic.-16	274
Aprobación del Proyecto de Reparcelación		ene.-17	may.-17	150
Aprobación Proyecto de Urbanización		ene.-17	ago.-17	242
Ejecución de las obras				729
Unidad de Ejecución 1	Fase 1	oct.-17	jun.-18	257
	Fase 2	jun.-18	sep.-18	121
Unidad de Ejecución 2	Fase única	may.-19	sep.-19	152
Comercialización				1.004
Unidad de Ejecución 1	Fase 1	abr.-17	jul.-18	486
	Fase 2	abr.-18	dic.-18	274
Unidad de Ejecución 2	Fase única	oct.-18	dic.-19	456
Edificación				1.309
Unidad de Ejecución 1	Fase 1	mar.-19	sep.-21	944
	Fase 2	mar.-20	sep.-21	578
Unidad de Ejecución 2	Fase única	mar.-20	sep.-22	943

En el gráfico siguiente se muestra de forma gráfica estas fechas.

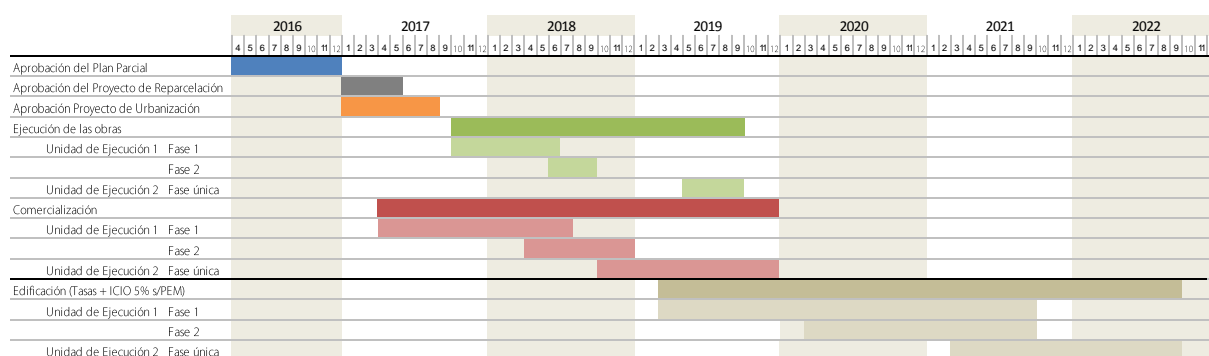


Tabla 1. Cronograma estimado de la actuación propuesta.

4. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO DE LOS COSTES

4.1.1. Costes de urbanización

En los puntos siguientes se recoge el coste estimado de las obras de urbanización. Se diferencia entre costes derivados de las obras ordinarias de urbanización de los viales y espacios libres, de la ejecución de las infraestructuras adicionales necesarias para poner en funcionamiento la totalidad del sector.

El coste aproximado de las obras de urbanización se establece aplicando un precio unitario por metro cuadrado de suelo urbanizado definido en base a la experiencia técnica en la ejecución de este tipo de obras.

Este coste resulta de aplicar a la superficie total de viario prevista el precio por metro cuadrado, que incluye el movimiento de tierras, la pavimentación de viales, las redes de saneamiento, abastecimiento, baja tensión, alumbrado público y telefonía, así como los derechos de conexión con las redes de servicios.

A este valor se le añadirá el coste de urbanización de las zonas de bolsas de aparcamiento, espacios libres y las obras anejas al sector.

	UE-1	UE-2	TOTAL
OBRAS ORDINARIAS			
TOTAL OBRAS ORDINARIAS	1.727.050 €	652.388 €	2.379.438 €
INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS			
Conexión y ampliación abastecimiento	361.000 €	108.300 €	469.300 €
Escalera mecánica	200.000 €	0 €	200.000 €
Soterramiento LAMT	318.750 €	106.250 €	425.000 €
	879.750 €	214.550 €	1.094.300 €
TOTAL URBANIZACIÓN			
Total Obras Ordinarias	1.727.050 €	652.388 €	2.379.438 €
Infraestructuras Externas	879.750 €	214.550 €	1.094.300 €
Total	2.606.800 €	866.938 €	3.473.738 €
15% GG + BI	391.020 €	130.041 €	521.061 €
Presupuesto Contrata antes de IVA	2.997.820 €	996.979 €	3.994.799 €

Tabla 2. Resumen de los costes estimados para el desarrollo de todo el ámbito

4.1.2. Costes indirectos

Los costes indirectos de la gestión y desarrollo del ámbito, se calculan en un 10% sobre el coste de la urbanización, del que resulta el siguiente importe:

	UE-1	UE-2	TOTAL
COSTES INDIRECTOS			
10% s/ PREP. CONTRATA	299.782 €	99.698 €	399.480 €

Tabla 3. Costes indirectos estimados

4.1.3. Bienes ajenos al suelo

Se ha elaborado una primera previsión de los costes asociados a los bienes ajenos al suelo, si bien son valores meramente indicativos que deberán ser debidamente evaluados y tasados en el correspondiente proyecto de reparcelación.

Estos costes se han previsto de manera homogénea en cuanto a usos y antigüedad, y considerando la superficie construida que figura en la información catastral de cada parcela.

	UE-1	UE-2	TOTAL
BIENES AJENOS AL SUELO			
Bienes ajenos al suelo (estimado)	296.100 €	168.300 €	464.400 €

Tabla 4. Coste estimado de los Bienes ajenos al suelo

4.1.4. Cargas urbanísticas

El coste del canon de saneamiento a razón de 4,80 € por metro cuadrado de techo, según lo dispuesto en las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (BOA de 22 de octubre de 2001), es de:

	UE-1	UE-2	TOTAL
CARGAS URBANÍSTICAS			
Depuración y Saneamiento	207.360 €	42.240 €	249.600 €

Tabla 5. Cargas urbanísticas por canon de saneamiento.

4.1.5. Repercusión de los costes de urbanización.

El montante total de la urbanización más los costes indirectos y cargas urbanísticas asciende a:

	UE-1	UE-2	TOTAL
TOTAL COSTES	3.801.062 €	1.310.577 €	5.111.639 €

Tabla 6. Resumen estimado de costes de urbanización (antes de IVA).

La repercusión media de los costes de urbanización más costes indirectos (antes de I.V.A.) para este Plan Parcial es:

- Repercusión estimada por m² de suelo 37,09 €/m²
- Repercusión estimada por m² de techo 97,00 €/m²

En la Tabla 7 se recogen los gastos estimados por Unidad de Ejecución, fases y total de todos estos conceptos.

4.2. ANÁLISIS DE LAS VENTAS

Atendiendo a la naturaleza y objetivos de la Sociedad Municipal Sallent 2025, S.L., se estima que la comercialización se realizará sobre parcela urbanizada. Los ingresos se calculan en función de los datos estimados de valor de venta en condiciones similares, con un valor medio a lo largo de toda la comercialización de 175 € por metro cuadrado de techo edificable. Resulta un valor suficientemente conservador dada la naturaleza del documento. Este valor estimado de venta ha tenido en cuenta los plazos de ejecución, coste financiero y otras variables.

Los ingresos previstos serán sobre el 90% del aprovechamiento medio patrimonializable. En cada una de las fases son:

Ingresos = Techo edificable * Valor de venta			
UE 1	Fase 1	31.318,14 * 175 €/m ² =	5.480.674 €
	Fase 2	6.661,86 * 175 €/m ² =	1.165.826 €
UE 2		8.550 * 175 €/m ² =	1.496.250 €
Total			8.142.750 €

4.2.1. Tabla de costes estimados

	COSTE UNITARIO	UE-1						UE-2		Total	%
		Parcial		Parcial		Parcial		Parcial			
		Superficie		Superficie		Superficie		Superficie			
OBRAS ORDINARIAS		Total UE 1		Fase 1		Fase 2		Total UE 2			
MOV. TIERRAS	7,50 €/m ² nuev viario	15.033 m ²	112.748 €	11.593 m ²	86.948 €	3.440 m ²	25.800 €	7.135 m ²	53.513 €	166.260 €	6,99%
SANEAMIENTO	8,00 €/m ² viario	19.557 m ²	156.456 €	16.117 m ²	128.936 €	3.440 m ²	27.520 €	7.135 m ²	57.080 €	213.536 €	8,97%
PLUVIALES	8,50 €/m ² viario	19.557 m ²	166.235 €	16.117 m ²	136.995 €	3.440 m ²	29.240 €	7.135 m ²	60.648 €	226.882 €	9,54%
ABASTECIMIENTO	5,00 €/m ² viario	19.557 m ²	97.785 €	16.117 m ²	80.585 €	3.440 m ²	17.200 €	7.135 m ²	35.675 €	133.460 €	5,61%
RIEGO	1,50 €/m ² ELUP	15.415 m ²	23.123 €	13.610 m ²	20.415 €	1.805 m ²	2.708 €	10.590 m ²	15.885 €	39.008 €	1,64%
TELECOMUNICACIONES	2,50 €/m ² viario	19.557 m ²	48.893 €	16.117 m ²	40.293 €	3.440 m ²	8.600 €	7.135 m ²	17.838 €	66.730 €	2,80%
FIRMES Y PAVIMENTOS	35,00 €/m ² viario	19.557 m ²	684.495 €	16.117 m ²	564.095 €	3.440 m ²	120.400 €	7.135 m ²	249.725 €	934.220 €	39,26%
SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZ.	0,75 €/m ² viario	19.557 m ²	14.668 €	16.117 m ²	12.088 €	3.440 m ²	2.580 €	7.135 m ²	5.351 €	20.019 €	0,84%
MT Y BT	7,00 €/m ² t	26.370 m ²	184.590 €	21.165 m ²	148.155 €	5.205 m ²	36.435 €	6.365 m ²	44.555 €	229.145 €	9,63%
ALUMBRADO	6,50 €/m ² viario	19.557 m ²	127.121 €	16.117 m ²	104.761 €	3.440 m ²	22.360 €	7.135 m ²	46.378 €	173.498 €	7,29%
ZONAS VERDES	5,00 €/m ² ELUP	15.415 m ²	77.075 €	13.610 m ²	68.050 €	1.805 m ²	9.025 €	10.590 m ²	52.950 €	130.025 €	5,46%
SEGURIDAD Y SALUD			33.864 €		27.826 €		6.037 €		12.792 €	46.656 €	1,96%
TOTAL OBRAS ORDINARIAS			1.727.050 €		1.419.145 €		307.905 €		652.388 €	2.379.438 €	
INFRAESTRUCTURAS EXTERNAS											
Conexión y ampliación abastecimiento	950,00 €/viv	380 viv	361.000 €	293 viv	277.895 €	87 viv	83.105 €	114 viv	108.300 €	469.300 €	42,89%
Escalera mecánica	200.000 €/ud	1 ud	200.000 €	1 ud	200.000 €		0 €		0 €	200.000 €	18,28%
Soterramiento LAMT	425,00 €/ml línea	750 ml	318.750 €	77%	245.371 €	23%	73.379 €	250 ml	106.250 €	425.000 €	38,84%
			879.750 €		723.266 €		156.484 €		214.550 €	1.094.300 €	
TOTAL URBANIZACIÓN											
Total Obras Ordinarias			1.727.050 €		1.419.145 €		307.905 €		652.388 €	2.379.438 €	
Infraestructuras Externas			879.750 €		723.266 €		156.484 €		214.550 €	1.094.300 €	
Total			2.606.800 €		2.142.411 €		464.389 €		866.938 €	3.473.738 €	
15% GG + BI			391.020 €		321.362 €		69.658 €		130.041 €	521.061 €	
Presupuesto Contrata antes de IVA			2.997.820 €		2.463.773 €		534.047 €		996.979 €	3.994.799 €	
COSTES INDIRECTOS											
10% s/ PREP. CONTRATA			299.782 €		246.377 €		53.405 €		99.698 €	399.480 €	
BIENES AJENOS AL SUELO											
Bienes ajenos al suelo (estimado)	150,00 €/m ² t	1.974 m ²	296.100 €	1.974 m ²	296.100 €	0 m ²	0 €	1.122 m ²	168.300 €	464.400 €	
CARGAS URBANÍSTICAS											
Depuración y Saneamiento	4,80 €/m ² techo	43.200,00 m ²	207.360 €	35.797,93 m ²	171.830 €	7.402,07 m ²	35.530 €	9.500,00 m ²	45.600 €	252.960 €	
TOTAL COSTES			3.801.062 €		3.178.080 €		622.982 €		1.310.577 €	5.111.639 €	

Tabla 7. Tabla de costes estimados para el desarrollo de todo el ámbito, por unidades de ejecución y fases.

4.3. ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Debido a que el Plan va a ser gestionado y financiado por la Sociedad Mercantil Municipal Sallent 2025, SLU, procedemos a comprobar la viabilidad económica del mismo a través de su análisis anualizado.

Las premisas generales adoptadas para el estudio son las siguientes:

1. Los ingresos se calculan en función de los datos estimados de valor de venta en condiciones similares según el punto anterior a razón de 175 € por metro cuadrado de techo edificable.
2. Establecemos como premisas los plazos estimados de ejecución de las obras de cada una de las fases y que las ventas se producirán de manera simultánea a su urbanización.
3. Durante los periodos previos a la ejecución de obras, se consideran unos ingresos por compra y/o reserva de terrenos del 5% de los mismos.
4. Los costes son los estimados para la ejecución del Plan.
5. El Beneficio/Pérdida de cada ejercicio es el Beneficio Económico del mismo.
6. El Beneficio/Pérdida de cada una de las Fases es el saldo resultante de las mismas de forma independiente, salvo la columna de "Total" en la que se determina el saldo final del desarrollo del plan desde la perspectiva de la empresa pública.
7. Se añade una columna 0 en la que se recogen los compromisos ya contraídos por la Sociedad Municipal hasta la fecha.

Se hace notar que se trata de una primera aproximación que deberá ser revisada conforme se vayan perfeccionando y concretando los distintos pasos previstos.

			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	FINAL
	Inicio	Final								
Aprobación del Plan Parcial	abr.-16	dic.-16								-2.500.000
Aprobación del Proyecto de Reparcelación	ene.-17	may.-17		-296.100		-168.300				-464.400
Aprobación Proyecto de Urbanización	ene.-17	ago.-17								
Ejecución de las obras										
Unidad de Ejecución 1 Fase 1	oct.-17	jun.-18		-960.660	-1.921.320					-2.881.980
Fase 2	jun.-18	sep.-18			-622.982					-622.982
Unidad de Ejecución 2 Fase única	may.-19	sep.-19				-1.142.277				-1.142.277
Comercialización										
Unidad de Ejecución 1 Fase 1	abr.-17	jul.-18		274.034	5.206.640					5.480.674
Fase 2	abr.-18	dic.-18			1.156.111					1.156.111
Unidad de Ejecución 2 Fase única	oct.-18	dic.-19			24.938	1.471.313				1.496.250
Flujo de caja Neto			-2.500.000	-3.482.726	360.660	521.396				521.396

Tabla 8. Flujo económico de la operación.

Tal y como se puede comprobar, el resultado económico ya es positivo con la finalización de la Unidad de Ejecución número 1.

5. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

La transformación del suelo del Plan Parcial del "Estacho" conllevará un incremento de los ingresos derivados de la actividad edificatoria. Como ya se ha comentado anteriormente, esta actuación no supone obligaciones en la prestación de servicios por parte del Ayuntamiento de Sallent de Gállego, ya que esta será responsabilidad de la Entidad Urbanística de Conservación.

En el presente Capítulo se recoge un análisis de los ingresos directos previstos por el Ayuntamiento, fruto de los impuestos y tasas directos a la edificación; y se obvian los correspondientes al impuesto de bienes inmuebles que está diferido en el tiempo.

Por lo tanto, la ejecución de este plan parcial no supone gastos para el Ayuntamiento y solo tendrá ingreso. Las previsiones de ingresos se analizan con un horizonte temporal de 6 años, coincidiendo con la finalización estimada del plan y suficiente para determinar qué grado de afección se derivan de su ejecución sobre las cuentas municipales.

5.1. INGRESOS PREVISTOS

Dentro de los ingresos previstos por el Ayuntamiento de Sallent de Gállego derivados de la actuación, nos centraremos exclusivamente en los que provienen de la edificación que son los Impuestos sobre las obra y las Tasas que les sean de aplicación. Los datos del gravamen aplicable en cada caso se han obtenido de las Ordenanzas fiscales del año 2016 y se han estimado constantes en el tiempo.

5.1.1. Impuestos

a. Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO) y tasas administrativas

El hecho imponible de este impuesto es la construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras. Está recogido en la Ordenanza Fiscal nº 6 y el tipo de gravamen es el 3,5% sobre el coste de ejecución material de las obras.

Los ingresos previstos por este concepto son los siguientes.

Ingresos = Tipo* (Techo edificable * Coste edificación)

UE 1	Fase 1	$3,5\% * (31.318,14 * 550 \text{ €/m}^2) =$	608.355 €
	Fase 2	$3,5\% * (6.661,86 * 550 \text{ €/m}^2) =$	129.407 €
UE 2		$3,5\% * (8.550 * 550 \text{ €/m}^2) =$	166.084 €
Total			903.845 €

b. Licencia urbanística

La licencia urbanística es el acto administrativo por el que se autoriza a realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable. El hecho imponible de este impuesto es la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras, declaración responsable o comunicación previa, se haya obtenido o no dicha licencia.

Está recogido en la Ordenanza Fiscal nº 7 y el tipo de gravamen es el 1,5% sobre el coste de ejecución material de las obras.

Los ingresos previstos por este concepto son los siguientes

Ingresos = Tipo* (Techo edificable * Coste edificación)

UE 1	Fase 1	$1,5\%*(31.318,14 *550 \text{ €/m}^2) =$	260.724 €
	Fase 2	$1,5\%*(6.661,86 *550 \text{ €/m}^2) =$	55.460 €
UE 2		$1,5\%*(8.550 *550 \text{ €/m}^2) =$	71.179 €
Total			308.362 €

6. RESULTADO DIRECTO SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

En la tabla siguiente se recoge el resultado correspondiente a los ingresos anteriores y que inciden en la hacienda pública.

				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	FINAL
		Inicio	Final								
Edificación (Tasas + ICIO 5% s/PEM)											
Unidad de Ejecución 1	Fase 1	mar.-19	sep.-21				280.348	336.417	252.313		869.078
	Fase 2	mar.-20	sep.-21					97.298	87.568		184.867
Unidad de Ejecución 2	Fase única	mar.-20	sep.-22						124.875	112.388	237.263
Compromisos anteriores											
Flujo de caja Neto							280.348	714.064	1.178.820	1.291.208	1.291.208

Tabla 9. Estimación de los ingresos, anualizados y por fases de ejecución.

En Zaragoza, marzo de 2016

Manuel Castillo Malo
INGENNUS Urban Consulting

Sergio Marta Villagrasa

