

III. ESTUDIO ECONÓMICO

1 PROGRAMACIÓN. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Con el fin de atemperar la acción urbanizadora a la demanda real de parcelas urbanizadas, de modo que el ritmo de éstas sea el adecuado para impedir la aparición de tensiones especulativas en la demanda de suelo, la ejecución del Plan Parcial significará el desarrollo de dos unidades de actuación sucesivas, cuyos ámbitos coinciden con las dos áreas del sector localizadas a ambos lados del Sistema General de espacios libres públicos.

La definición gráfica de las Unidades de Actuación referidas queda reflejada en el plano *0.05. GESTIÓN. UNIDADES DE ACTUACIÓN*.

Considerando la mayor facilidad de conexión e integración en el territorio de la UA-1, se propone desarrollo de esta unidad en primer lugar.

El Proyecto de Urbanización podrá abarcar una o las dos unidades de actuación previstas, así como dividir el ámbito de cualquiera de ellas en fases de obra con el fin de ejecutarlas secuencialmente, siempre y cuando esto no suponga la pérdida del carácter de conjunto funcional completo ni perjudique o imposibilite la urbanización del resto.

Los plazos de gestión, urbanización y edificación correspondientes al desarrollo de los dos ámbitos de gestión definidos se ajustarán a lo estipulado en la legislación vigente.

De acuerdo con el artículo 42.2.c) de la Ley 5/1999 de Urbanismo, se propone, de conformidad con el Convenio de Colaboración suscrito por el Ayuntamiento de Miranda de Ebro y SEPES, el desarrollo de las actuaciones integradas previstas en el planeamiento por el sistema de expropiación, en el cual el organismo titular de la potestad expropiatoria es el Ayuntamiento, y SEPES la entidad beneficiaria de la misma.

2 VALORACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA

2.1 OBJETO

Con el fin de tener prevista una primera estimación de los costes que exigirá la implantación de la actuación, y en cumplimiento del artículo 142 del Reglamento de

Urbanismo de Castilla y León, se redacta la presente Valoración Económica Estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, referida a toda la Actuación que ordena este Plan Parcial.

2.2 VALORACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La estimación del coste de la implantación de los servicios y obras de urbanización derivados de la ejecución del Plan Parcial se ha efectuado en base a los esquemas de infraestructuras realizados y a los datos que SEPES posee de otras urbanizaciones análogas, considerando que la urbanización de la actuación se realizará de acuerdo con los criterios de la mayor economía dentro, naturalmente, de los estándares de calidad exigidos por las normas de la buena construcción y la normativa legal vigente.

En todo caso, será el proyecto de urbanización el que fije el coste de las obras urbanización del sector.

La evaluación económica estimativa de las obras de urbanización es la siguiente:

1. **URBANIZACIÓN INTERIOR**

UA-1

MOVIMIENTO DE TIERRAS UA-1	3.702.282 €
SANEAMIENTO	2.548.830 €
ABASTECIMIENTO DE AGUA	849.610 €
ENERGÍA ELÉCTRICA	817.730 €
ALUMBRADO	645.218 €
TELECOMUNICACIONES	252.118 €
GAS	124.285 €
JARDINERÍA	1.699.220 €
SEGURIDAD Y SALUD	339.844 €
REPOSICIÓN DE SERVICIOS	257.600 €
VARIOS	169.922 €
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR UA-1	11.406.659 €

UA-2

MOVIMIENTO DE TIERRAS UA-2	1.965.341 €
MOV. TIERRAS RONDA NORTE (tramo central)	1.585.035 €
SANEAMIENTO	2.130.812 €
ABASTECIMIENTO DE AGUA	710.270 €
ENERGÍA ELÉCTRICA	421.254 €
ALUMBRADO	412.360 €
TELECOMUNICACIONES	161.190 €
GAS	79.461 €
JARDINERÍA	1.420.542 €
SEGURIDAD Y SALUD	284.108 €
VARIOS	142.054 €
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR UA-2	9.312.427 €

TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR (UA-1 + UA-2) 20.719.086 €

2. CONEXIONES Y OBRAS EXTERIORES

SANEAMIENTO-RESIDUALES (Conexión+ bombeo UA-2 → UA-1)	356.001 €
SANEAMIENTO-PLUVIALES(Conexión+tanques tormentas)	559.050 €
ABASTECIMIENTO (Conexión)	116.351 €
REPOSICIÓN DE SERVICIOS	58.177 €
RED DE RIEGO (Aljibes)	28.200 €
ENERGÍA ELÉCTRICA (Conexión suministro+ST interior)	2.000.000 €
TELEFONÍA (Conexión red)	9.500 €
GAS (Conexión red)	36.000 €
CONEXIÓN-ESTE (mejora carretera a Villabezana)	150.000 €

TOTAL CONEXIONES Y OBRAS EXTERIORES 3.313.279 €

3. SEGURIDAD Y SALUD(1,5% Urb.Int+Obras Ext.) 360.485 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL(1+2+3) 24.392.850 €

19% G.G. y B.I. 4.634.641 €

TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (SIN I.V.A.) 29.027.492 €

El coste total estimado de la implantación de servicios y la ejecución de las obras de urbanización, asciende a la cantidad de VEINTINUEVE MILLONES VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS.

La evaluación económica que precede se refiere a importes estimados, sin que, por consiguiente, pueda considerarse como definitiva, ni definitiva del futuro precio de venta de los terrenos útiles, en el que inciden otros componentes.

La financiación de las obras de urbanización correrá a cargo de SEPES, Entidad Pública Empresarial dependiente del Ministerio de Vivienda, en las condiciones y con el alcance que se expresan en el Convenio firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro y la citada Entidad.

3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el artículo 136 del RUCyL, se incorpora en el presente plan un *informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación previstas en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Dado que el presente Informe ha de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda pública del municipio, habrán de analizarse los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para esta administración, concretados en los siguientes:

1. Mantenimiento de la urbanización.
2. Ingresos previsibles derivados de la actuación.

A continuación, se analizarán los aspectos señalados, valorando finalmente la sostenibilidad económica de la actuación.

3.1 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

- Gastos considerados.

Los costes de mantenimiento previsibles derivados de esta actuación se agruparían entorno a los siguientes conceptos:

1. Mantenimiento de viario.

En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que la ordenación se ha diseñado con el criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento. Tal y como se justifica en los cuadros de síntesis de la Memoria Vinculante, la superficie de viario local sobre el ámbito neto del sector, excluidos sistemas generales, representa tan sólo un 14.36 % del total, valor bastante ajustado para una actuación de este tipo, teniendo en cuenta que se contabiliza en esta cifra la superficie destinada a reservas viarias.

2. Mantenimiento de zonas verdes.

En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan Parcial, obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento, por lo que cabe presuponer un bajo coste de mantenimiento.

3. Mantenimiento de redes de infraestructuras.

Por otra parte, el mantenimiento de las redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.

En lo relativo a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos, tratándose de un área de actividad económica sin componente residencial, la ejecución de la urbanización no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas por la ordenación.

Estas parcelas quedan como "reservas de suelo" con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas necesidades concretas con cargo a la administración

competente en razón de la naturaleza de cada dotación específica. En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el excedente de ingresos corrientes que pudiera obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

- Asignación de los gastos.

El Plan Parcial prevé que el Ayuntamiento pueda suscribir un convenio urbanístico con los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito, en los términos que establezca la legislación vigente en ese momento, al objeto de definir el alcance y condiciones de su participación en los costes de conservación y mantenimiento de la urbanización. El alcance de la colaboración podrá ser total o parcial y su duración no podrá ser inferior a cuatro años ni superior a diez, sin perjuicio de la renovación del convenio una vez transcurrido el plazo inicialmente previsto en el mismo.

La firma del convenio implicará la necesidad de constituir una Entidad de Conservación a la que forzosamente han de adherirse todos los propietarios afectados, incluidos en su caso el Ayuntamiento y las demás administraciones públicas que lo sean, y permanecer integrados en la misma durante el período de vigencia del convenio.

Por tanto, la previsión inicial es que los costes de mantenimiento y gestión de servicios públicos corran por cuenta de la mencionada Entidad de Conservación, sin generar coste alguno sobre el Ayuntamiento implicado. No obstante, dado el carácter no indefinido del convenio que legalmente ha de sustentar la gestión de dicha Entidad, parece razonable realizar un somero análisis de las implicaciones económicas derivadas del mantenimiento de la urbanización.

- Estimación de gastos anuales.

Dado que el ámbito objeto de análisis es de uso industrial, se realiza un análisis simplificado de los gastos corrientes centrado en el mantenimiento y conservación de la nueva urbanización.

En espacios de uso industrial, las zonas verdes tienen una finalidad paisajística más que de esparcimiento, uso o disfrute por los ciudadanos y, por lo tanto, la vegetación predominante es la autóctona y el mobiliario urbano es muy reducido, por lo que el coste unitario es muy inferior al coste de espacios libres urbanos implantados en zonas de uso residencial.

Se ha realizado consulta a entidades de mantenimiento de calles y jardines, para conocer el coste unitario de las tareas de limpieza, mantenimiento de espacios libres y coste de alumbrado público, habiéndose facilitado una ratio referida a la superficie objeto de mantenimiento, viario y zona verde. De la información recabada se deduce que el coste de mantenimiento medio anual en áreas industriales, con buenas calidades de urbanización, está en el entorno de 1,5 €/m² de viario o de zona verde. A este importe se le deberá añadir la imputación de los gastos municipales por los servicios de carácter general que, estimamos, podría representar un 30% adicional.

Se obtiene así un módulo unitario de 1,95 €/m² sobre la suma de superficies de viario y zonas verdes previstas en la ordenación, que permite estimar el gasto corriente anual generado por la Actuación conforme a lo reflejado en la siguiente tabla.

SECTOR	Uso	Superficie (m²)	Coste (€/año)
"El Bullón"	Viario	150.645	
	Zonas verdes	159.548	
	SG-EL	143.476	
	SG-V Ronda	78.926	
Total		532.595	1.038.560

3.2 INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN.

- Conceptos considerados.

A la hora de valorar los ingresos anuales que para la Hacienda municipal puede implicar la entrada en funcionamiento de la actuación, se consideran los siguientes:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y servicios del sector.
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse en el ámbito.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente

a las obras de construcción de las naves del polígono.

4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados en los domicilios de las empresas cuya implantación se producirá en el sector.

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogidas de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc, pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso=gasto).

También se omite el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) dada la importancia de las exenciones fiscales existentes, en virtud de las cuales quedan exentas del pago de este impuesto las empresas con facturación anual inferior a 1 millón de euros.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la información contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del municipio.

3.2.1 Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y servicios del sector.

La Base Imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles está constituida por el Valor Catastral que, en virtud de lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, se calcula en un 50% de la Referencia al Mercado. Es decir, el valor catastral se calculará como el 50% del Valor en Venta de los distintos productos inmobiliarios, estimado según la metodología contenida en las Normas Técnicas de Valoración RD 1020/1993.

A los efectos de este estudio, se ha considerado un valor catastral unitario medio referido a superficie construida total, extraído por comparación con sectores industriales de similares características de uso y de ubicación, a partir de la Ponencia de Valores Catastrales de Miranda de Ebro. Para el cálculo de dicho valor unitario medio, se ha partido de una valoración de las construcciones en base al uso predominante en el sector, el industrial; por otra parte, para el cálculo del valor del suelo, se ha optado por tomar como base de cálculo el mínimo valor de repercusión referido a polígonos industriales en el municipio. Por tanto, se ha realizado una estimación desde el lado de la

seguridad, considerando que, en todo caso, el valor catastral total que resulte de lo que se determine en su momento en la ponencia de valores catastrales será superior al aquí previsto.

Dicho valor catastral unitario medio se estima en 287 €/m².

Por otra parte, para la estimación de la cuota íntegra de este impuesto hay que aplicar el tipo de gravamen para los bienes de naturaleza urbana que el municipio tiene aprobado en sus ordenanzas fiscales, que es de 0,62 %.

Teniendo en consideración la edificabilidad prevista por el planeamiento urbanístico para la actuación y partiendo del supuesto de que, en ausencia de bonificaciones, la cuota líquida a percibir por el ayuntamiento coincide con la cuota íntegra, se deducen las cuotas líquidas totales conforme a lo reflejado en el siguiente cuadro:

Edificabilidad	Valor catastral (E x 287 €/m²)	Gravamen	Cuota líquida IBI
659.240 m ²	189.201.880 €	0,62 %	1.173.051 €

3.2.2 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad. En el ayuntamiento de Miranda de Ebro este impuesto viene regulado por las ordenanzas fiscales, en aplicación de las cuales se estima el incremento de valor en función del intervalo de tiempo transcurrido desde la anterior transmisión. Sobre el total de incremento calculado se aplica un tipo de gravamen también establecido en las ordenanzas fiscales, obteniéndose así la cuota íntegra del impuesto.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible los siguientes tipos:

- a) Período de generación de incremento de uno a diez años: 30 %.
- b) Período de generación de incremento hasta veinte años: 29 %.

Asimismo, los incrementos de valor en función del tiempo transcurrido son:

INTERVALO	% Δ Anual de valor
Entre 1 y 5 años	3,6 %
Hasta 10 años	3,4 %
Hasta 15 años	3,1 %
Hasta 20 años	2,9 %

Para concretar la estimación de ingresos anuales por concepto de este impuesto, se manejan las siguientes hipótesis:

1. Período medio estimado para el incremento de valor: 5 años. Incremento anual de valor: 3,6 %.
2. Media anual de transmisiones patrimoniales operadas en el sector: 10 % de la edificabilidad total.
3. Valor catastral unitario medio, en relación a la edificabilidad lucrativa: 287 €/m², tal y como se ha utilizado para la estimación de ingresos por IBI.

Con estas premisas, el cálculo de los ingresos anuales por este concepto se desglosa conforme a lo reflejado en la siguiente tabla:

Edifcab. (m²c)	Valor transmi- siones anuales	Valor catastral (Edif. x 287 €/m²)	Incremento Valor (5 años)	Gravamen	Cuota (€/año)
659.24	65.924	18.920.188 €	3.405.634	0,30 %	1.021.690

3.2.3 Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

El hecho imponible de este impuesto es la realización, dentro del ámbito municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia de obra urbanística. La base imponible de este impuesto está constituida por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la construcción, instalación u obra, conforme a lo reflejado en el correspondiente proyecto.

Las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Miranda de Ebro establecen el gravamen aplicable para el cálculo de la cuota de este impuesto en un 4,0% del PEM.

Para realizar una estimación de los ingresos anuales por este concepto, se formula la hipótesis de que la totalidad de la edificabilidad admitida en el sector se materializará en 10 años, implicando esto un volumen de actividad constructiva anual equivalente a un 10% de la edificabilidad total. Con esta premisa y estimando un coste medio de ejecución para los PEM a razón de 230€/m², obtenemos la siguiente aproximación a la cuota líquida total anual previsible:

Edificabilidad (m²c)	Construcción anual (10%)	P.E.M. medio (230 €/m²c)	Gravamen	Cuota (€/año)
659.240	65.924	15.162.520 €	4,0 %	606.500

3.2.4 Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).

La entrada en actividad del parque empresarial implicará la domiciliación en sus parcelas de un importante número de empresas que, dada la naturaleza de las actividades previstas, implicará en muchos casos la radicación de vehículos comerciales e industriales a los efectos de Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica, que incrementarán los ingresos municipales por este concepto.

La estimación de número y tipo de vehículos previsible al objeto de este análisis puede realizarse por comparación con sectores industriales y logísticos de características similares, pudiendo cifrarse en 1 vehículo cada 500 m²c edificables, todos ellos de la clase "camiones" del impuesto.

Las ordenanzas fiscales de Miranda de Ebro regulan el Impuesto multiplicando por 1,96 las tarifas del artículo 95 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Para los camiones, la tasa anual es la siguiente:

Carga útil admitida	Tasa anual
De menos de 1.000 Kg	82,86 €
Hasta 2.999 Kg	163,26 €
Hasta 9.999 Kg	232,53 €
De más de 9.999 Kg	290,66 €

A los efectos de este análisis, realizando una estimación conservadora, se ha optado por aplicar sobre el número de vehículos previsible la media de las cuotas establecidas en función de la carga media, que sería de 192,33 €.

Con los anteriores datos y criterios, el cálculo de los ingresos previsible por este impuesto, sería el siguiente:

Edificabilidad (m²)	Nº DE VEHÍCULOS (1v/500 m²)	Total anual (€/año)
659.240	1.319	253.683

3.2.5 Resumen de impuestos previsible.

En el siguiente cuadro se resumen los ingresos previsible conforme al análisis realizado:

Concepto	Ingreso anual
IBI	1.173.051 €
IIVTNU	1.021.690 €
ICIO	606.500 €
IVTM	253.683 €
TOTAL	3.054.924 €

3.3 CONCLUSIONES.

Como resultado del análisis realizado en apartados anteriores, se puede obtener el saldo fiscal municipal derivado de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en los presupuestos del Ayuntamiento de Miranda de Ebro, tras la recepción de la urbanización y edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos por el Plan Parcial.

El balance resultante se recoge a continuación:

BALANCE ANUAL	Totales
Ingresos	3.054.924 €
Gastos	1.038.560 €

De los datos reflejados puede deducirse que las cuentas arrojan un saldo anual positivo de 2.016.364 euros, desde una hipótesis conservadora, pues, como ya se ha mencionado en el presente análisis, SEPES prevé la constitución de una Entidad de Conservación que inicialmente asumiría los costes de mantenimiento y gestión de servicios públicos, sin generar coste alguno sobre el Ayuntamiento.

El excedente resultante contribuirá a abordar solventemente las inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios que se demandaran en el ámbito, así como su mantenimiento posterior, justificándose que no generan costes inducidos que superen su capacidad económica.

Por otra parte, y respecto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, mencionar que el planeamiento desarrollado ha sido elaborado con criterios de obtención del máximo aprovechamiento que la normativa aplicable permite, conforme al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Miranda de Ebro y SEPES, obteniéndose una superficie neta de suelo lucrativo del 62,3% de la superficie del Sector, Sistemas Generales no incluidos; asimismo, se ha tratado de responder adecuadamente a la demanda de suelo industrial en el municipio, preparando el suelo necesario para la puesta en el mercado de parcelas industriales a costes razonables y aptas para posibilitar la implantación racional de esta actividad, adjudicando a este uso una localización con buenas condiciones constructivas, buenas comunicaciones y con las mínimas repercusiones para el medio ambiente. En dichas parcelas se podrán implantar diferentes categorías de industria, gracias al establecimiento de una parcelación flexible que permite satisfacer la amplia demanda industrial que se pueda

producir en el Municipio, así como su fácil adaptación a la evolución del mercado.

De todo lo anteriormente expuesto puede concluirse, por una parte, que el crecimiento urbanístico previsto en Miranda de Ebro como consecuencia de la ejecución del Parque Empresarial "EL BULLÓN" es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano; y, por otra parte, se puede concluir que el suelo destinado a usos productivos es suficiente y adecuado al fin que se pretende.

LOS ARQUITECTOS DE LA
UNIDAD DE PLANEAMIENTO

Manuel Arjona Esteban

Cristina Mantero Martínez