

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA COMO DOCUMENTO INTEGRANTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN PGOU DE MOTRIL
RELATIVA AL SUO UE MOT-21**

Expte.: TIP 2013/0001187

1. Objeto del Informe:

Evaluar el impacto económico de la actuación en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipal.

Según Artículo 15.4. del Texto Refundido 2/2008 aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio (en adelante T.R.L.S.) que establece la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica" a incorporar en los Planes de Ordenación y Gestión correspondientes, en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución en aquellos Planes que contemplen cesiones dotacionales en las Administraciones Públicas. Así mismo el Informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

2. Promotor y Ámbito de actuación:

Promueve el Ayuntamiento de Motril a instancias de la Entidad "Hermanos Godoy Durán C.B." con domicilio social en El Ejido (Almería), en cumplimiento de las determinaciones aprobadas al efecto en Convenio Urbanístico aprobado y publicado en el B.O.P. n. 155 de 16 de agosto de 2013 (página 15).

El ámbito como objeto de la Innovación, se sitúa en la Avenida de Europa, en continuidad con el comercial consolidado de Alcampo-Aki-UE-MOT-13, al Oeste de la ciudad de Motril (Granada). El ámbito tiene una superficie de 21.830,56 m².

La Entidad "Hermanos Godoy Durán C.B." es propietaria del 100% de las fincas anejas al suelo comercial existente con una superficie de 21.830,56 m² donde se prevé edificar unas superficies comerciales de 6.483,68 m² de techo y unas cesiones de 720,40 m² (Cesión Ayuntamiento, 10%) y 873,22 m² (Cesión Dotacional, 4%). El resto de la superficie son parques y jardines, viario y plazas de aparcamiento.

3. Particularidad de la presente innovación en relación con el impacto económico en la hacienda Local.

Como se ha expuesto con anterioridad el objeto de llevar a cabo el presente estudio de sostenibilidad económica es evaluar los posibles impactos económicos que sobre las arcas de la Administración Local, en este caso el Ayuntamiento de Motril, tendrá el desarrollo urbanístico auspiciado por la Modificación de PGOU que se tramita.

La innovación de referencia presenta concretas particularidades que conducen de forma inmediata hacia la sostenibilidad económica para el Ayuntamiento, al no generar gasto alguno a priori y si muchos incrementos económicos tanto por incremento patrimonial a través de las cesiones de parcelas que se efectuaran en la gestión del ámbito, los ingresos económicos por licencias así como los derivados de impuestos que se devengarán en el parque terciario a implantar con la innovación de PGOU perseguido.

En cuanto a la ejecución de nuevas infraestructuras necesarias tanto en el ámbito como fuera del mismo derivadas de la actuación, serán financiadas íntegramente por los promotores privados de la actuación, por lo que no se requiere previsión económica alguna a realizar por el Ayuntamiento.

En cuanto al gasto que supondría para el Ayuntamiento el mantenimiento de los espacios públicos que se generarán con la urbanización (calles, jardines, aparcamientos...), queda anulado en el presente caso al haberse determinado en las propias condiciones de gestión urbanística del ámbito la obligación de constituir Entidad Urbanística de Conservación por parte del promotor privado de la actuación, siendo ésta la que asumirá todos los costes de mantenimiento de los espacios públicos generados con la innovación.

En relación a los apartados anteriores relativos a la ejecución de obras de urbanización y mantenimiento de las mismas, conviene dejar constancia de que en convenio urbanístico suscrito con la entidad promotora de la actuación, "Hermanos Godoy Durán C.B.", ésta se compromete (Estipulación 6ª) a presentar el Proyecto de Urbanización y Ejecución de la totalidad de la misma, asumiendo todos los gastos e impuestos que se deriven del Convenio. Por otro lado según el Apartado 5. de la Aprobación Inicial, "Informe de Sostenibilidad Económica Municipal de la UE MOT-21", "en esta actuación de Suelo Terciario Comercial el **mantenimiento de la urbanización corresponde a la Entidad de Conservación** que se constituirá según Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento e incorporado en el Documento de Innovación". Las cargas correspondientes a la urbanización, tanto de rotonda-glorieta de acceso al Sector UE MOT-21, como la mejora del carril, también serán ejecutadas por parte de la propiedad.

Por otro lado, dado el uso exclusivamente terciario de la actuación, no se produce incremento de población derivado del desarrollo de la misma, por lo que tampoco se incrementarán los gastos corrientes que asume la Administración Local para prestar los servicios propios a sus ciudadanos.

4. Impacto en Hacienda Pública Municipal y Supramunicipal:

De acuerdo con las particularidades de la actuación expuestas en el apartado anterior la actuación no generará gastos municipales, pero sí incrementos de ingresos procedentes de las diferentes licencias de obras y tasas de las construcciones así como de los correspondientes impuestos de bienes inmuebles, plusvalías.

5. Contenido del Análisis Económico:

El Informe de Sostenibilidad Económica analiza tanto los Gastos Públicos de inversión de la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios. Como se ha indicado en el Punto 3, no existe Inversión Municipal ni gastos corrientes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras.

5.1. Impacto en la Hacienda Pública Municipal:

La lógica seguida en la memoria sobre «sostenibilidad económica» consiste en centrar el análisis en los Presupuestos de la Hacienda Municipal. En particular, se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de nuevas infraestructuras y el mantenimiento de la nueva actuación urbanizadora (gastos de funcionamiento), así como los ingresos que generará el desarrollo de la actuación. Se analiza el efecto sobre el presupuesto y los equilibrios presupuestarios y el balance resultante. Considerando que como ya se ha dicho sólo se prevén ingresos, está claro que el balance de la actuación es positivo.

5.2. Suficiencia de adecuación de Suelo para usos productivos:

Queda plenamente justificada la adecuación del SUO UE MOT-21 para el Uso Comercial, tanto en el Documento de Innovación Aprobado Provisionalmente, como en los Informes Sectoriales emitidos favorablemente.

5.3. Conclusiones:

Tras el análisis y evaluación de las implicaciones de la actuación de Urbanización sobre las Haciendas Públicas, se concluirá sobre la sostenibilidad económica de las mismas. Donde no se prevén

medidas correctoras, al no haber ningún impacto negativo que repercuta en costos para la Hacienda Pública.

6. Estudio del Impacto en la Hacienda Pública Local. Ayuntamiento Motril:

6.1. Información Previa:

Para la evaluación de la sostenibilidad de la Actuación necesitamos determinar:

1. Cuantificación de la Inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
2. Evaluación del aumento Patrimonial derivado del desarrollo de las previsiones del Plan.
3. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
4. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
5. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.
6. Análisis de los Estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.
7. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.

6.2. Cuantificación de la Inversión Municipal (gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la Urbanización.

I. La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

Como ya se ha especificado tanto la ejecución de las obras de urbanización como de los espacios libres, viario, rotonda y mejora de la carril adyacente, son por cuenta de la Entidad Privada Promotora. Por tanto no supondrán coste alguno para la Hacienda Pública Municipal.

II.-La ejecución de espacios libres, equipamientos y e infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias. Evaluación del aumento Patrimonial:

La ejecución de las obras de urbanización en su integridad, incluyendo la mejora de los sistemas generales afectados e infraestructuras se ejecutan por parte del promotor de la actuación.

En cuanto al equipamiento previsto en la ordenación del ámbito, no se ha establecido un destino concreto ya que a priori no hay

demanda de servicios públicos en la zona que sea necesario cubrir.

Casi con seguridad, por el emplazamiento de la parcela en un área comercial el destino de la misma será un servicio público cuya gestión pueda ser realizada en concesión.

Por tanto, la previsión es que el Ayuntamiento de Motril no realice inversión económica alguna para la ejecución del equipamiento.

6.3. Evaluación del Aumento Patrimonial derivado de la Actuación:

I. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos.

El Ayuntamiento obtendrá una parcela con destino a equipamiento como cesión gratuita el ámbito de la SUO 21 de acuerdo con los estándares de la LOUA y que se fijan en la correspondiente ficha de gestión en una superficie de 873,22m².

II. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento medio. Según condiciones urbanísticas de la innovación el 10% del aprovechamiento medio se corresponde con una parcela de **720,40m²** de techo edificable de uso comercial.

Tomando como referencia los valores de enajenación de parcelas similares en el área comercial de la MOT 13 (parque comercial Bogaris) de 360€/m² el valor estimado de la parcela que recibirá el Ayuntamiento es de: **259.344,00€**

6.4. Estimación de los Gastos e Ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la Urbanización:

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

6.4.a.) Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal, por la nueva ordenación urbanística.

La estimación de gasto es nula, pues:

- los gastos de mantenimiento derivados de la actuación serán asumidos por los promotores privados a través de una Entidad Urbanística de Conservación.
- Los gastos corrientes por servicios a prestar derivados del incremento poblacional es nulo al no haber usos residenciales.

6.4.b.) Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Se realiza estudio de los tributos directamente relacionados con la actividad inmobiliaria.

- 1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI),
- 2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO),

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Utilizaremos un método de aproximación basado en el valor de recibo medio de IBI por m² comercial obtenido del Area de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Motril.

El valor medio de m²/comercial es de 6€/m² es decir que el ingreso anual de IBI previsible por los 7.204,08m² de techo edificable asciende a: **43.224,48€ anuales.**

2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.

Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material a partir del valor de la construcción al que se detrae el importe correspondiente a los gastos generales y beneficio industrial que se estiman en un 15% del (PEM)

Considerando que se trata de construcciones comerciales tipo "cajón", podemos utilizar el módulo de las ordenanzas fiscales municipales fijado en 450€/m².

El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales, es 3,60%

La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

$$\text{CICIO} = \text{BI} \times \text{ti}$$

La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este supuesto, no aplicaremos ninguna de las bonificaciones previstas en las Ordenanzas

Fiscales, por lo que la cuota líquida coincidirá con la cuota calculada según la anterior expresión.

$$\text{CICIO} = \text{BI} \times \text{ti}$$

Por tanto la previsión de ingresos por ICIO asciende a:

$$\text{BI} = 7204,08 \times 450\text{€/m}^2 = 3.241.836 \text{ €}$$

$$\text{CICIO} = \mathbf{116.706,10\text{€}}$$

7. Conclusiones

A la vista del análisis efectuado no cabe duda de la viabilidad y sostenibilidad económica para el Ayuntamiento de Motril, no siendo necesaria medida correctora ni compensatoria.

El Balance Obtenido es tal que:

Inversiones y gastos previstos derivados de la actuación:	0€
Ingresos por impuestos derivados de la actuación:	116.706,10€ ICIO
	43.224,48€ anuales IBI

Aumento valor patrimonial por cesión de Bienes:

- Parcela Comercial: 10% - 720,40m ²	259.344,00€
- Parcela Equipamiento: - 873,22m ²	no valor no saber destino

Motril, 11 de enero de 2016



Juan Fernando Pérez Estévez
Arquitecto
Jefe Servicio de Urbanismo