

PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

PARA O DESENVOLVEMENTO RESIDENCIAL DO SUD 1 “MALLOU” SANTIAGO DE COMPOSTELA



FASE: APROBACIÓN INICIAL

**ESTUDO ECONÓMICO
INFORME DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA**

ABRIL 2026



ÍNDICE

1. OBXECTO DO INFORME.....	3
2. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PUBLICA AUTONÓMICA	3
2.1 ANÁLISE DOS ORZAMENTOS AUTONÓMICOS.....	3
2.2 INVERSIÓN AUTONÓMICA (GASTOS DE CAPITAL) DERIVADA DA ACTUACIÓN	6
2.3 AVALIACIÓN DO AUMENTO PATRIMONIAL AUTONÓMICO	7
2.4. ESTIMACIÓN DE GASTOS - INGRESOS CORRENTES TRAS A ACTUACIÓN	7
2.5. RESUMO DE INGRESOS E GASTOS TOTAIS DERIVADOS DA ACTUACIÓN	8
2.6. ANÁLISE DA INCIDENCIA DA ACTUACIÓN NOS ORZAMENTOS ESTIMADOS.....	8
3. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PUBLICA MUNICIPAL.....	9
3.1 ANÁLISE DOS ORZAMENTOS MUNICIPAIS	9
3.2 IDENTIFICACIÓN DE GASTOS CORRENTES DEPENDENTES E INDEPENDENTES NA CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS DE GASTO	11
3.3 INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DERIVADA DA ACTUACIÓN	11
3.4 AVALIACIÓN DO AUMENTO PATRIMONIAL MUNICIPAL.....	12
3.5 ESTIMACIÓN DE GASTOS - INGRESOS CORRENTES TRAS A ACTUACIÓN	12
3.6 ANÁLISE DO SALDO FISCAL DA ACTUACIÓN	15
4. CONCLUSIÓN.....	16

1. OBXECTO DO INFORME

O presente informe redáctase en cumprimento do establecido no artigo 22 do *Texto Refundido da Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana* (RDL 7/2015, de 30 de outubro), tendo por obxecto analizar o impacto que producirá nas Facendas Públicas o mantemento, conservación e implantación das infraestruturas derivadas da execución da actuación prevista no Proxecto de Interese Autonómico para o desenvolvemento residencial do SUD 1 “Mallou” en Santiago de Compostela.

Dadas as características e alcance da actuación, o informe centrarase no impacto que a mesma producirá sobre a Facenda Pública da Comunidade Autónoma (Xunta de Galicia) e sobre a Facenda Pública Municipal do Concello de Arteixo.

2. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PUBLICA AUTONÓMICA

Analizarase inicialmente a liquidación do último orzamento municipal e procederase á estimación dos gastos de inversión e correntes que a Comunidade Autónoma deberá asumir pola construción das novas infraestruturas e o mantemento da nova actuación, así como dos ingresos que esta xere (se os houbese); para avaliar a sustentabilidade económica da actuación.

2.1 ANÁLISE DOS ORZAMENTOS AUTONÓMICOS

A análise do orzamento da Comunidade Autónoma realizouse a través da información detallada da liquidación do orzamento do último exercicio (exercicio 2023) e o resumen das liquidacións dos 5 exercicios anteriores (exercicios 2018-2022).

A liquidación do orzamento do exercicio 2023 ofrécenos datos pormenorizados que nos permiten contrastar a información referida aos dereitos e obrigas recoñecidas e que nos servirán de base para a posterior proxección do orzamento unha vez realizada a actuación.

As liquidacións dos exercicios anteriores vannos permitir analizar magnitudes e tendencias dos ingresos-gastos no referido aos apartados correspondentes a corrente, inversión e financeiro dende unha perspectiva dinámica; e que nos servirán para validar ou corrixir as estimacións da proxección do orzamento unha vez realizada a actuación.

O resumo de dita información recóllese nos seguintes cadros:

- Cadro resumo da liquidación do orzamento do exercicio 2023, onde se reflicte a repercusión de gasto-ingreso por habitante tendo en conta a información oficial do último censo da Comunidade na que o número de habitantes é de 2.695.177



CAPITULO	INGRESOS	%	€/hab
1. Xuros Directos	3.478.891,99	390,26	1.290,31
2. Xuros Indirectos	3.775.726,39	423,56	1.400,40
3. Taxas, Prezos Públicos e Outros Ingresos	228.542,34	25,64	84,77
4. Transferencias Correntes	3.830.104,16	429,66	1.420,57
5. Ingresos Patrimoniais	47.387,56	5,32	17,58
Operacións Correntes (A)	11.360.652,44	1.274,42	4.213,62
6. Alleamento de Inversións Reais	4.012,31	0,45	1,49
7. Transferencias de Capital	778.536,09	87,33	288,76
Operacións Capital (C)	782.548,40	87,79	290,24
Operacións non financeiras (E)	12.143.200,84	1.362,21	4.503,86
8. Activos Financeiros (G)	15.698,13	1,76	5,82
9. Pasivos Financeiros	1.798.864,70	201,79	667,19
Operacións financeiras	1.814.562,83	203,55	673,01
Total Ingresos	13.957.763,68	1.565,76	5.176,87

CAPITULO	GASTOS	%	€/hab
1. Gastos de Persoal	4.919.535,19	34,78	1.824,63
2. Gastos Correntes en Bens e Servizos	2.287.389,98	16,17	848,38
3. Gastos Financeiros (H)	111.212,90	0,79	41,25
4. Transferencias Correntes	2.953.472,22	20,88	1.095,43
5. Fondo de continxencia	0,00	0,00	0,00
Operacións Correntes (B)	10.271.610,29	72,62	3.809,69
6. Inversións Reais	1.204.802,70	8,52	446,86
7. Transferencias de Capital	891.436,70	6,30	330,63
Operacións Capital (D)	2.096.239,40	14,82	777,49
Operacións non financeiras (F)	12.367.849,69	87,44	4.587,18
8. Activos Financeiros (I)	165.485,61	1,17	61,38
9. Pasivos Financeiros	1.610.645,72	11,39	597,38
Operacións financeiras	1.776.131,33	12,56	658,76
Total Gastos	14.143.981,02	100,00	5.245,94

Datos dos dereitos e obrigacións recoñecidas en miles de euros



- Cadro resumo das liquidacións dos exercicios 2018-2022.

Capítulos de Ingresos	2018	2019	2020	2021	2022
1. Xuros Directos	2.391.697	2.499.110	2.788.921	2.741.654	2.891.940
2. Xuros Indirectos	3.491.899	3.425.024	3.430.631	3.375.928	3.107.578
3. Taxas, Prezos Públicos e Outros	181.457	197.571	174.520	191.837	198.135
4. Transferencias Correntes	2.685.573	2.734.948	3.585.842	4.082.121	3.799.427
5. Ingresos Patrimoniais	11.435	12.105	17.250	11.875	22.936
Operacións correntes	8.762.061	8.868.758	9.997.164	10.403.415	10.020.018
6. Alleamento Inversións Reais	3.773	15.814	3.753	5.325	4.696
7. Transferencias de Capital	445.287	421.967	340.484	427.128	672.592
Operacións capital	449.060	437.781	344.238	432.453	677.288
Operacións non financeiras	9.211.121	9.306.539	10.341.402	10.835.867	10.697.305
8. Activos Financeiros	44.426	30.447	33.306	23.690	17.756
9. Pasivos Financeiros	1.194.431	2.971.451	3.645.447	2.303.950	2.141.022
Operacións financeiras	1.238.857	3.001.898	3.678.752	2.327.640	2.158.778
Total Capítulos	10.449.979	12.308.437	14.020.155	13.163.507	12.856.083
Capítulos de Gastos	2018	2019	2020	2021	2022
1. Gastos de Persoal	3.844.995	4.065.722	4.278.024	4.491.508	4.663.877
2. Gastos Correntes Bens e Serv	1.831.192	1.864.184	2.057.385	2.169.820	2.143.200
3. Gastos Financeiros	153.941	158.095	140.540	97.346	73.219
4. Transferencias Correntes	2.157.105	2.241.948	2.478.415	2.779.863	2.650.533
5. Fondo de continxencia	0	0	0	0	0
Operacións correntes	7.987.233	8.329.948	8.954.364	9.538.537	9.530.829
6. Inversións Reais	680.060	686.085	806.301	856.878	882.061
7. Transferencias de Capital	441.707	508.300	603.123	629.949	548.692
Operacións capital	1.121.766	1.194.385	1.409.424	1.486.827	1.430.754
Operacións non financeiras	9.108.999	9.524.334	10.363.788	11.025.364	10.961.583
8. Activos Financeiros	130.306	393.210	158.961	257.442	162.738
9. Pasivos Financeiros	1.033.680	2.710.099	3.423.179	1.601.591	1.438.098
Operacións financeiras	1.163.986	3.103.309	3.582.141	1.859.033	1.600.836
Total Capítulos	10.272.985	12.627.643	13.945.928	12.884.397	12.562.419

Datos dos dereitos e obrigacións recoñecidas en miles de euros



As principais magnitudes orzamentarias conforme a liquidación do orzamento do ano 2023 recóllense no seguinte cadro:

PRINCIPAIS MAGNITUDES ORZAMENTARIAS 2023	
AFORRO BRUTO	
INGRESOS CORRENTES	11.360.652
GASTOS CORRENTES	10.271.610
DIFERENZA	1.089.042
SALDO OPERACIÓNS DE CAPITAL	
INGRESOS DE CAPITAL	782.548
GASTOS DE CAPITAL	2.096.239
DIFERENZA	-2.017.981

Datos en miles de euros

A débeda pública da Comunidade Autónoma a 31/12/2023 ascendía a cantidade de 12.170 millóns de euros, equivalente a un ratio de 4.515 euros/habitante.

2.2 INVERSIÓN AUTONÓMICA (GASTOS DE CAPITAL) DERIVADA DA ACTUACIÓN

Considérase a inversión autonómica soamente no período de desenvolvemento das actuacións, polo que non se contempla ningunha actuación con posterioridade

Os investimentos previstos con as súas estimacións orzamentarias e prazos de execución son:

- Custos de expropiación

A Comunidade Autónoma farase cargo dos custos derivados da expropiación dos terreos necesarios para levar a cabo a urbanización das parcelas previstas. O total dos custos de obtención dos terreos e das indemnizacións das construcións existentes estímase na cantidade de 4.373.991 €.

Estímase dita actuación no primeiro trimestre do ano 2027

- Custos de execución da urbanización

Tamén asumirá a Xunta de Galicia os custos de execución das obras de urbanización do ámbito e das conexións exteriores, que segundo as estimacións feitas ascenderán a cantidade de 15.211.148 €.

Estímase o inicio das obras no cuarto trimestre do ano 2027, e unha duración das obras entre 15 e 20 meses.



REPARTO DOS CUSTOS EN ANUALIDADES	
2027 (Expropiacións)	4.373.991 €
2028 (70 % urbanización)	10.647.803 €
2029 (30 % urbanización)	4.563.344 €
TOTAL	19.585.139 €

- Custos de xestión e comercialización das parcelas

La Xunta de Galicia asumirá os custos asociados a la execución das obras de urbanización e a súa comercialización, que segundo as estimacións feitas ascenderían a cantidade de 1.725.635 €.

2.3 AVALIACIÓN DO AUMENTO PATRIMONIAL AUTONÓMICO

- Obtención das parcelas resultantes

A Xunta obterá como aumento patrimonial as parcelas resultantes de uso residencial, unha vez realizada a transformación urbanística do ámbito.

Segundo o estudo económico realizado, cuantifícase o valor das parcelas de resultado na cantidade de 78.281.280 €.

2.4. ESTIMACIÓN DE GASTOS - INGRESOS CORRENTES TRAS A ACTUACIÓN

2.4.1 Estimación dos gastos correntes derivados da actuación

Os gastos correntes que terá que asumir a Comunidade Autónoma corresponde aos derivados do Imposto de Bens Inmóbles (IBI) dos terreos pola súa transformación de rústicos a urbanos.

Dita cantidade; que na súa totalidade supón uns 192.000 €/ano, trasladaríase progresivamente aos futuros compradores das parcelas ou aos usuarios das vivendas unha vez executadas.

2.4.2 Estimación dos ingresos correntes derivados da actuación

A actuación non xera ingresos correntes a la Comunidade Autónoma.

2.4.3 Análise do saldo fiscal da actuación

O saldo fiscal gastos-ingresos correntes, bota un resultado negativo dadas as características da actuación:

BALANCE FINAL ANUAL DERIVADO DA ACTUACIÓN	
INGRESOS CORRENTES ANUAIS	0,00
GASTOS CORRENTES ANUAIS	-192.000,00
BALANCE ANUAL	-192.000,00



2.5. RESUMO DE INGRESOS E GASTOS TOTAIS DERIVADOS DA ACTUACIÓN

Considérase, tal e como ten previsto a Xunta de Galicia, que a actuación se leve a cabo nas anualidades 2027-2029; e segundo aos estudos e as estimacións previstas os ingresos e gastos totais derivados das actuacións do PIA expóñense a continuación.

2.5.1 Ingresos y gastos de capital derivados das actuacións

Computaranse os gastos de capital no Capítulo 6 (Investimentos Reais) dos Orzamentos, con as seguintes cantidades nas distintas anualidades:

CAPÍTULO 6 GASTOS: INVERSIONES REALES	
2027 (Expropiación)	4.373.991 €
2028 (70 % urbanización)	10.647.803 €
2029 (30 % urbanización)	4.563.344 €
TOTAL	19.585.139 €

2.5.2 Ingresos y gastos correntes derivados das actuacións

Computaranse os gastos correntes no Capítulo 2 (Gastos correntes de bens e servizos) dos Orzamentos, con as seguintes cantidades nas distintas anualidades:

CAPITULO 2 GASTOS: GASTOS DE BENS CORRENTES E SERVICIOS		
ANUALIDADE	CONCEPTO	IMPORTE PREVISTO
2029	IBI	192.000,00 €

2.6. ANÁLISE DA INCIDENCIA DA ACTUACIÓN NOS ORZAMENTOS ESTIMADOS

Vese que na anualidade 2028, as inversións reais (10,65 millóns de euros) supón o 0,9 % das inversións realizadas na última anualidade liquidada e equivalente ao 1,2 % nos anteriores anos, polo que existe capacidade orzamentaria para levar a cabo a actuación, garantíndose a estabilidade orzamentaria. Non esquecemos que a actuación incluída no PIA ten un interese xeral para a cidadanía.

Os gastos correntes derivados correspondente ao IBI, pasará a cargo dos usuarios das vivendas unha vez sexan entregadas; a mais de que supón unha cantidade irrelevante de cara a sustentabilidade orzamentaria.



3. IMPACTO DA ACTUACIÓN NA FACENDA PUBLICA MUNICIPAL

Analizarase inicialmente a liquidación do último orzamento municipal e procederase á estimación dos gastos de inversión e correntes que o Concello deberá asumir pola construción das novas infraestruturas e o mantemento da nova actuación, así como dos ingresos que esta xere (se os houbese); para posteriormente analizar o efecto sobre o orzamento, os equilibrios orzamentarios e o balance fiscal que nos comportarán os datos necesarios para avaliar a sustentabilidade económica da actuación.

3.1 ANÁLISE DOS ORZAMENTOS MUNICIPAIS

A análise do orzamento municipal realizouse a través da información do resumo da liquidación do orzamento do último exercicio (exercicio 2024) e o resultado dos 5 exercicios anteriores (exercicios 2019-2024).

A liquidación do orzamento do exercicio 2024 ofrécenos datos pormenorizados que nos permiten contrastar a información referida aos dereitos e obrigas recoñecidas e que nos servirán de base para a posterior proxección do orzamento unha vez realizada a actuación.

Amósase o cadro resumo da liquidación do orzamento do exercicio 2024, onde se reflicte a repercusión de gasto-ingreso por habitante tendo en conta a información oficial do último censo municipal na que o número de habitantes do Concello é de 99.536

LIQUIDACIÓN ORZAMENTO 2024 CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

CAP	GASTOS		%	€/HAB
	OPERACIÓNS CORRENTES			
1	GASTOS DE PERSOAL	39.887.310,20	30,24	400,73
2	GASTOS DE BENS CORRENTES E SERVIZOS	62.848.420,92	47,65	631,41
3	GASTOS FINANCEIROS	1.421.923,73	1,08	14,29
4	TRANSFERENCIAS CORRENTES	15.820.292,68	12,00	158,94
	TOTAL OPERACIÓNS CORRENTES	119.977.947,53	90,97	1.205,37
	OPERACIÓNS DE CAPITAL			
6	INVESTIMENTOS REAIS	9.277.960,28	7,03	93,21
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	446.780,56	0,34	4,49
8	ACTIVOS FINANCEIROS	42.120,56	0,03	0,42
9	PASIVOS FINANCEIROS	2.140.852,19	1,62	21,51
	TOTAL OPERACIÓNS DE CAPITAL	11.907.713,59	9,03	119,63
	TOTAL GASTOS	131.885.661,12	100,00	1.325,00



LIQUIDACIÓN ORZAMENTO 2024 CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

CAP	INGRESOS	%	€/HAB
OPERACIÓNS CORRENTES			
1	IMPOSTOS DIRECTOS	49.866.070,86	36,06 500,99
2	IMPOSTOS INDIRECTOS	5.213.738,04	3,77 52,38
3	TAXAS E OUTROS INGRESOS	20.178.493,34	14,59 202,73
4	TRANSFERENCIAS CORRENTES	48.004.394,91	34,72 482,28
5	INGRESOS PATRIMONIAIS	2.968.519,05	2,15 29,82
	TOTAL OPERACIÓNS CORRENTES	126.231.216,20	91,29 1.268,20
OPERACIÓNS DE CAPITAL			
6	ALLEAMENTO DE INVESTIMENTOS REAIS	1.484.000,00	1,07 14,91
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	4.113.841,38	2,98 41,33
8	ACTIVOS FINANCEIROS	35.064,94	0,03 0,35
9	PASIVOS FINANCEIROS	6.406.764,96	4,63 64,37
	TOTAL OPERACIÓNS DE CAPITAL	12.039.671,28	8,71 120,96
	TOTAL INGRESOS	138.270.887,48	100,00 1.389,15

Os indicadores actuais de estabilidade orzamentaria e endebedamento correspondentes á situación económica municipal segundo a liquidación do orzamento do ano 2024 recóllense no seguinte cadro:

SITUACIÓN ECONÓMICA

INGRESOS	138.270.887,48
GASTOS	131.885.661,12
DIFERENZA	6.385.226,36
AFORRO NETO (I1A5-G1A4+9)	4.112.416,48

ESTABILIDADE ORZAMENTARIA

INGRESOS 1-7	131.829.057,58
GASTOS 1-7	129.255.907,81
DIFERENZA	2.573.149,77
AXUSTES	0,00
ESTABILIDADE	2.573.149,77

AFORRO

ING CORRENTES 1-5	126.231.216,20
GASTOS CORRENTES 1-4	119.977.947,53
DIFERENZA	6.253.268,67
DÉBEDA VIVA A 31/12/2024	17.480.000,00
VOLUME ENDEBEDAMENTO	13,84 %



A débeda viva do Concello no ano 2024 e de 17.480.000 euros, segundo os datos do Ministerio de Facenda.

Vese tamén a alta capacidade anual de aforro

Os resumos de orzamentos dos exercicios anteriores vannon permitir analizar magnitudes globais dos ingresos-gastos.

Amósase o cadro resumo dos orzamentos dos exercicios 2019-2024

	ING CORR	ING CAP	ING	GAS CORR	GAS CAP	GAS	ING-GAS
AÑO 2024	126.231.216,20	12.039.671,28	138.270.887,48	119.977.947,53	11.907.713,59	131.885.661,12	6.385.226,36
AÑO 2023	111.582.151,94	9.219.425,12	120.801.577,06	105.650.324,47	11.769.156,22	117.419.480,69	3.382.096,37
AÑO 2022	110.178.184,04	18.896.618,33	129.074.802,37	104.288.384,82	12.038.395,70	116.326.780,52	12.748.021,85
AÑO 2021	107.672.865,20	10.269.679,90	117.942.545,10	88.882.952,18	12.545.138,93	101.428.091,11	16.514.453,99
AÑO 2020	101.512.164,33	6.389.161,58	107.901.325,91	91.826.587,74	12.925.589,64	104.752.177,38	3.149.148,53
AÑO 2019	104.075.352,31	6.681.703,69	110.757.056,00	88.249.698,85	22.149.731,69	110.399.430,54	357.625,46

3.2 IDENTIFICACIÓN DE GASTOS CORRENTES DEPENDENTES E INDEPENDENTES NA CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS DE GASTO

Da liquidación orzamentaria detallada, podemos pormenorizar e trasladar os gastos de funcionamento as súas correspondentes Políticas de Gasto na clasificación por programas do orzamento; e deste xeito ter cuantificados os gastos dependentes e independentes dos habitantes. Definidos estes, identifícanse os gastos nos Capítulos 1 e 2 da clasificación económica do orzamento de gastos:

IDENTIFICACIÓN DOS GASTOS DEPENDENTES E INDEPENDENTES DA POBOACIÓN				
	CAP 1	CAP 2	CAP 1 e 2	%
GASTOS DEPENDENTES	19.416.864	45.306.646	64.723.510	63
GASTOS INDEPENDENTES	20.470.446	17.541.774	38.012.220	37
GASTOS TOTAIS	39.887.310	62.848.420	102.735.730	100

O que equivale a un gasto corrente por habitante:

Gastos correntes indep/hab dos Capítulos 1 e 2: 381,89 euros/habitante

Gastos correntes dep/hab dos Capítulos 1 e 2: 650,25 euros/habitante

3.3 INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DERIVADA DA ACTUACIÓN

O Concello non soportará ningún tipo de custos derivados da actuación incluída no PIA.



3.4 AVALIACIÓN DO AUMENTO PATRIMONIAL MUNICIPAL

- Obtención de solos dotacionais para viarios e equipamentos

O Concello obterá o solos dotacionais destinados a viarios, a espazos libres e aos equipamentos obxecto de cesión..

- Obtención das obras e infraestruturas a realizar

O Concello obterá as obras de infraestruturas da urbanización do ámbito.

- Obtención de parcelas lucrativas

O Concello non obterá parcelas lucrativas de cesión derivadas das actuacións incluídas no PIA.

3.5 ESTIMACIÓN DE GASTOS - INGRESOS CORRENTES TRAS A ACTUACIÓN

A actuación contempla a construción de 3.609 vivendas; polo que estímase un aumento poboacional total duns 10.000 habitantes. Estimarase o gasto corrente municipal a partir da ratio de repercusión por habitante, aplicada ao número de novos habitantes estimados na nova ordenación.

3.5.1 Gastos correntes relacionados co aumento da poboación

De un xeito, teríamos os gastos correntes dependentes da nova poboación, e que iríanse cuantificando segundo o desenrolo edificatorio da actuación. Tendo en conta que o Capítulo 3 correspondente aos gastos financeiros e o Capítulo 4 correspondente as transferencias correntes deben estimarse de maneira independente ao non depender do incremento poboacional se non á inversión prevista e a forma de financiamento, a proxección dos gastos correntes dependentes anuais da nova ordenación reflíctese no seguinte cadro:

GASTOS CORRENTES ANUAIS DEPENDENTES DA POBOACIÓN NA NOVA ORDENACIÓN		
CAPITULO	GASTOS	€/HABIT/ANO
	OPERACIÓNS CORRENTES	
1	GASTOS DE PERSOAL	195,07
2	GASTOS DE BENS CORRENTES E SERVIZOS	455,18
	TOTAL OPERACIÓNS CORRENTES	650,25

3.5.2 Gastos correntes derivados da urbanización

Por outra banda, teríamos os gastos, que independente do desenrolo edificatorio e do aumento poboacional, corresponden aos custos de prestación de servizos a cargo do concello derivados da urbanización: alumeadado público, recollida e tratamento de residuos, limpeza viaria, abastecemento domiciliario de auga, sumidoiros e pavimentación das vías públicas.



Podemos avaliar os diferentes custos de mantemento dos servicios da urbanización segundo os seguintes ratios:

Redes de infraestruturas	0,075 €/m ² /ano
Sistema viario	0,125 €/m ² /ano
Limpeza viaria	0,100 €/m ² /ano
TOTAL	0,30 €/m²/ano
Zonas verdes	0,25 €/m ² /ano
TOTAL	0,25 €/m²/ano

Tendo en conta que a superficie do sistema viario no ámbito e de 71.846 m², e que as zoas verdes a manter ocupan 157.173 m², estímense os custos anuais de mantemento nas seguintes cantidades:

GASTOS CORRENTES ANUAIS DEPENDENTES DERIVADOS DA URBANIZACION	
OPERACIÓNS CORRENTES	€/ANO
GASTOS DERIVADOS DO MANTEMENTO DO SISTEMA VIARIO (71.846 M ²)	21.553,80
GASTOS DERIVADOS DO MANTEMENTO DAS ZONAS VERDES (157.173 M ²)	39.293,00
TOTAL GASTOS DERIVADOS DO MANTEMENTO DA URBANIZACIÓN	60.846,80

3.5.3 Estimación dos ingresos correntes derivados da actuación

Distinguiremos entre os ingresos relacionados coa actividade inmobiliaria dos que non o son, cuantificando os primeiros de forma directa mediante valores que se obtén da aplicación das Ordenanzas Fiscais Municipais ao desenvolvemento inmobiliario, e estimando os segundos mediante a aplicación da ratio ingreso/habitante obtida do último orzamento municipal liquidado.

3.5.3.1 INGRESOS CORRENTES RELACIONADOS CON A ACTIVIDADE INMOBILIARIA

- Imposto de bens Inmóbles do solo e da edificación.

A cuantificación dos ingresos (tributos) correspondentes ao Imposto de Bens Inmóbles realízase mediante a estimación directa das Bases Imponibles, a partir da valoración dos soares e as edificacións.

Aplicarase a ordenanza fiscal número 1.01 do Concello para obter a cota tributaria do imposto; neste caso será do 0,51 % para bens de natureza urbana e do 0,48 % para bens de natureza rústica.

- Imposto de Construcións, Instalacións e Obras.

A cuantificación dos ingresos (tributos) correspondentes ao Imposto de Construcións realízase mediante a estimación directa das Bases Imponibles, aplicando a cota tributaria do 2,00 % definida na ordenanza fiscal número 1.04 do Concello.



- Imposto de bens Inmables do solo.

IBI soares nova ordenación:

$$\text{VRC} = 355.824 \text{ m}^2\text{c} \times 215 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \dots\dots\dots 38.251.080 \text{ €}$$

$$\text{Cota} = 38.251.080 \times 0,51 \% = \dots\dots\dots \mathbf{195.080,50 \text{ €/ano}}$$

IBI terreos actuais:

$$\text{VRC} = 323.477 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,5 = \dots\dots\dots 485.215 \text{ €}$$

$$\text{Cota} = 485.215 \times 0,48 \% = \dots\dots\dots \mathbf{2.329,03 \text{ €/ano}}$$

IBI solo resultado:

$$\text{Cota} = 195.080,50 - 2.329,03 = \dots\dots\dots \mathbf{192.751,47 \text{ €/ano}}$$

- Imposto de bens Inmables da edificación.

IBI edificación residencial nova ordenación:

$$\text{VC} = 355.824 \text{ m}^2\text{c} \times 650 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = \dots\dots\dots 115.642.600 \text{ €}$$

$$\text{Cota} = 115.642.600 \times 0,51 \% = \dots\dots\dots \mathbf{589.778,28 \text{ €/ano}}$$

- Imposto de Construcións, Instalacións e Obras.

ICIO edificación nova ordenación:

$$\text{PEM} = 355.824 \text{ m}^2\text{c} \times 650 \text{ €/m}^2\text{c} = \dots\dots\dots 231.285.600 \text{ €}$$

$$\text{Cota} = 231.285.600 \times 2 \% = \dots\dots\dots \mathbf{4.625.712,00 \text{ €}}$$

3.5.3.2 INGRESOS CORRENTES NON RELACIONADOS CON A ACTIVIDADE INMOBILIARIA

Aplicando a ratio ingreso/habitante da última liquidación orzamentaria municipal obtemos os ingresos estimados por estes conceptos, que se recollen no seguinte cadro:

INGRESOS CORRENTES NOVA ORDENACIÓN NON VINCULADOS Á ACTIVIDADE INMOBILIARIA	
INGRESOS	€/HABIT/ANO
IVTM	47,75
CAPITULO 3. TAXAS e OUTROS INGRESOS	202,73
CAPITULO 4, TRANSFERENCIAS CORRENTES	482,28
CAPITULO 5. INGRESOS PATRIMONIAIS	29,82
TOTAL	762,58



3.6 ANÁLISE DO SALDO FISCAL DA ACTUACIÓN

Para avaliar o impacto da nova ordenación urbanística sobre o orzamento municipal temos que considerar un escenario de desenvolvemento temporal da edificación tras a entrega da urbanización ao Concello.

Dado o tipo de actuación, ca finalidade de construción de vivendas protexidas, prevese un rápido desenrolo edificatorio, con alo menos a construción inicial de 1.800 vivendas (un 50 % das previstas), cuxo remate estímase no ano 2031; e un 10 % nas dúas seguintes anualidades.

Para calcular o saldo fiscal anual correspondente aos gastos correntes da nova ordenación imputaranse os ingresos e gastos correntes previsibles para cada ano tendo en conta:

- Os gastos correntes independentes imputaranse integramente dende a recepción da urbanización.
- Os gastos correntes dependentes imputaranse en función dos novos habitantes previstos para cada ano, e que porcentualmente coincidirá coas edificacións realizadas.
- O Capítulo 4 de gastos estímase en función dos importes dos Capítulos 1 e 2, aplicando o coeficiente que sobre a suma de ámbolos dous corresponda no último orzamento liquidado:

$$X = \text{Gastos C4} / (\text{Gastos C1} + \text{Gastos C2}) = 0,087441$$

- Os ingresos correntes dependentes imputaranse en función dos novos habitantes previstos para cada ano, e que porcentualmente coincidirá coas edificacións realizadas.
- Os ingresos correntes por tributos vinculados á actividade inmobiliaria imputaranse en función do ritmo do desenvolvemento edificatorio estimado.

Unha vez calculado o saldo fiscal ano a ano, obteríase o Valor Actual Neto aplicando unha taxa de desconto equivalente ao custo de financiamento bancaria da Tesourería Municipal.

Con estas directrices e aplicando os valores obtidos anteriormente na estimación de ingresos e gastos correntes derivados da nova ordenación, calcularíase o saldo fiscal correspondente ás anualidades segundo o escenario de desenrolo edificatorio estimado.

A continuación amosase o balance fiscal de ingresos e gastos derivado da nova ordenación nos tres primeiros anos unha vez rematada a urbanización:



ESTADO DOS INGRESOS E GASTOS DA NOVA ORDENACIÓN DO PIA SUD 1 MALLOU				
	2029	2030	2031	2032
SOARES DISPOÑIBLES (%)	100	50	40	30
EDIFICACIÓNS REALIZADAS (%)	0	0	50	60
EDIFICACIÓNS EN MARCHA (%)	0	50	10	10
NOVOS HABITANTES	0	0	250	300
INGRESOS OPERACIÓNS CORRENTES				
CAP 1 XUROS DIRECTOS	192.751,47	192.751,47	499.578,11	560.943,44
IBI SOARES	192.751,47	192.751,47	192.751,47	192.751,47
IBI EDIFICACIÓNS	0,00	0,00	294.889,14	353.866,97
IVTM	0,00	0,00	11.937,50	14.325,00
IAE	0,00	0,00	0,00	0,00
CAP 2 XUROS INDIRECTOS	0,00	2.312.856,00	462.571,20	462.571,20
ICIO	0,00	2.312.856,00	462.571,20	462.571,20
CAP 3 TAXAS E OUTROS INGRESOS	0,00	0,00	50.682,50	60.819,00
CAP 4 TRANSFERENCIAS CORRENTES	0,00	0,00	120.570,00	144.684,00
CAP 5 INGRESOS PATRIMONIAIS	0,00	0,00	7.455,00	8.946,00
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	192.751,47	2.505.607,47	1.140.856,81	1.237.963,64
GASTOS OPERACIÓNS CORRENTES				
CAP 1 GASTOS DE PERSOAL	0,00	0,00	48.767,50	58.521,00
GASTOS INDEPENDENTES	0,00	0,00	0,00	0,00
GASTOS DEPENDENTES	0,00	0,00	48.767,50	58.521,00
CAP 2 GASTOS DE BENS E SERVIZOS	60.846,80	60.846,80	174.641,80	197.400,80
GASTOS INDEPENDENTES	60.846,80	60.846,80	60.846,80	60.846,80
GASTOS DEPENDENTES	0,00	0,00	113.795,00	136.554,00
CAP 4 TRANSFERENCIAS CORRENTES	5.320,51	5.320,51	19.535,13	22.378,06
TOTAL GASTOS	66.167,31	66.167,31	242.944,43	278.299,86
SALDO FISCAL	126.584,16	2.439.440,16	897.912,38	959.663,78

4. CONCLUSIÓN

Analizada a incidencia que a actuación incluída no Proxecto de Interese Autonómico (PIA) ten sobre os orzamentos das Administracións actuantes, Autonómica e Municipal, pódese concluír que queda garante a sustentabilidade económica das mesmas, podendo facer fronte as inversións derivadas das actuacións é ao mantemento, conservación e implantación das mesmas

NA CORUÑA, NA DATA DA SINATURA ELECTRÓNICA

