

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

SECTOR ZI1-M2

Diciembre 2024

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL.....	2
2. DESARROLLO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	3
2.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS	4
3. RESUMEN DE PRINCIPALES GASTOS E INGRESOS.....	13

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL

Tras la aprobación definitiva del PGMU de Molina de Segura en 2006, se pretenden iniciar ante el Excmo. Ayuntamiento los trámites administrativos oportunos encaminados a desarrollar la actuación urbanística correspondiente al Plan Parcial industrial genérico Molina 2 “ZI1-M2”.

Con fecha 26 de diciembre de 2023, la mercantil PROFU, S.A. presentó Avance del Plan Parcial ZI1-M2 junto con un Documento Ambiental Estratégico, con la finalidad de impulsar el desarrollo urbanístico del ámbito por el Sistema de Compensación.

Con fecha de 7 de febrero de 2024, el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura inició la fase de Consultas del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en vez de un Documento Inicial Estratégico.

Con fecha de 5 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Molina de Segura acordó la emisión del INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL SECTOR ZI1-M2.

Con fecha de 17 de octubre de 2024 se publicó en el BORM el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial ZI1-M2.

2. DESARROLLO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

El Ayuntamiento de Molina de Segura percibirá una serie de ingresos con motivo de la realización y la actividad del Sector ZI1-M2.

Por otra parte, las funciones de conservación, mantenimiento y prestación de determinados servicios públicos dentro del Sector ZI1-M2 serán realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura. Las principales funciones a realizar para el mantenimiento del sector son.

a) Conservación y mantenimiento de:

- Zonas verdes.
- Viales y señalizaciones de tráfico.
- Alumbrado público.
- Colaborar en los servicios de policía, con la contratación de servicios de vigilancia y control.

b) Prestación de los servicios de:

- Recogida de basuras.
- Limpieza viaria.
- Colaboración con el Ayuntamiento en el control de vertidos.

El presente documento analiza los ingresos públicos derivados de la realización y actividad del sector y la sostenibilidad del mismo desde el punto de vista de la gestión pública.

2.1. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS

Del análisis de los ingresos futuros que previsiblemente supondrá esta construcción del Sector ZI1-M2 para las respectivas concejalías del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura, se puede deducir que en su mayoría vendrán como consecuencia del cobro de impuestos, tasas y precios públicos inherentes a la actividad de las futuras empresas que se situarán en la citada construcción del sector. Entre ellos, existen algunos ingresos cuya cuantificación o valoración resulta excesivamente incierta o variable, como puede ser el Impuesto sobre Actividades Económicas, cuyo resultado depende del volumen de facturación y características de las empresas establecidas y que, por lo tanto, no creemos oportuno abordar.

Como primera fuente de ingresos, aunque no suponga un ingreso como tal, podemos considerar la que suponen las diversas cesiones obligatorias de suelo a los Ayuntamientos, según establece el artículo 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Estos terrenos cedidos llevan incorporados unos costes de urbanización que estimamos como media en 37,77 €/m² y que, en este caso, serán soportados íntegramente por la empresa "Profu S.A". Del análisis de la siguiente tabla podemos observar cómo estas cesiones suponen una superficie total de 136.438,16 m².

CESIONES OBLIGATORIAS	PLAN PARCIAL (m2)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	11.039,48
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	38.012,30
ESPACIOS DE MEJORA AMBIENTAL	14.722,27
SERVICIOS BÁSICOS LOCALES PÚBLICOS	524,25
VIARIO Y APARACAMIENTO	50.081,06
CESIÓN TERRENO EDIFICABLE (10%)	22.058,80
TOTAL	136.438,16

A estas superficies de equipamientos hay que añadirle el 10% de cesión de edificabilidad, que suponen 22.058,8 m², que valorados a 105 €/m² suponen un valor de 2.316.174 €.

Hay que reseñar que tanto los equipamientos, equipamientos públicos, como el suelo industrial cedido al Ayuntamiento de Molina de Segura, es susceptible de ser vendido por este, obteniendo a su vez una nueva fuente de ingresos para las arcas públicas, además de las ya mencionadas ventajas no evaluables.

Posteriormente, trataremos de realizar una previsión de las restantes fuentes de ingresos para la citada hacienda local, en función de su tipología.

Sin embargo creemos necesario como primer paso para este estudio, intentar hacer una previsión del número de empresas, metros cuadrados a construir, tipología de las mismas, etc., que se situarán en el Sector que se va a construir.

Para ello, nos basaremos, entre otros, en estudios ya realizados sobre este tipo de fundamentos con características similares a nuestro Sector. Creemos que estos datos son la fuente más precisa y representativa, ya que, a su vez, recopilan datos de diversos Ministerios, Consejerías y estadísticas creadas *ad hoc* de la totalidad de empresas instaladas. La extrapolación de los datos medios de estas fuentes nos servirá para recrear un escenario de expectativas moderadas de lo que podría suponer la construcción del sector. Todos estos datos los podríamos resumir del siguiente modo:

Parque de vehículos

A modo de resumen, y con el objeto de conectar estas cifras con el IVTM (Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica), resumimos en sólo 3 categorías la previsión de vehículos correspondientes a las empresas que previsiblemente se instalarán en el sector. Estas serían:

- Turismos. Estimamos que la mayoría de ellos tendrán una potencia de entre 8 y 15,99 caballos fiscales, correspondiendo con las categorías 2 y 3 de dicho impuesto.
- Furgones. Consideramos como tales a los camiones con menor potencia fiscal, es decir, los encuadrados en las dos primeras categorías en el apartado de la clasificación de dicho impuesto.
- Camiones. De igual modo, consideramos como tales a los camiones con mayor potencia fiscal, es decir, los encuadrados en las dos últimas categorías en el apartado de la clasificación de dicho impuesto.

A pesar de todo ello no tenemos ninguna forma de poder estimar la cantidad de vehículos de cada tipo que habrá en el sector, por lo que a la hora de calcular los ingresos para la Administración Pública esta parte no se tendrá en cuenta.

Licencia para la realización de construcciones, instalaciones y obras

Su fundamento y naturaleza se haya recogido principalmente por la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, el R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, la Ordenanza General de Gestión, Recaudación e Inspección de Tributos Locales, así como la Ordenanza fiscal reguladora de dicha tasa.

Tal y como recoge esta última Ordenanza, el hecho imponible de la misma viene constituido por el presupuesto de ejecución material de la construcción, instalación u obra.

Sabiendo que los metros cuadrados construidos son 220.588 m² y suponiendo que el precio medio m² de construcción de una nave comercial es de 300 €/m². Incluyendo que la cuota tributaria es el 0,5 % del presupuesto total de obra, podemos estimar la recaudación que supondría el sector por esta tasa del siguiente modo:

AÑO	1	2	3	4	5
SUPERFICIE ACUM(M2)	0,00	0,00	0,00	31.512,57	63.025,14
VALOR CONSTRUCCION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.453.771,43 €	18.907.542,86 €
TIPO	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
CUOTA AL AÑO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	47.268,86 €	94.537,71 €

6	7	8	9	10	TOTAL
94.537,71	126.050,29	157.562,86	189.075,43	220.588,00	
28.361.314,29 €	37.815.085,71 €	47.268.857,14 €	56.722.628,57 €	66.176.400,00 €	
0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	
141.806,57 €	189.075,43 €	236.344,29 €	283.613,14 €	330.882,00 €	1.323.528,00 €

Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

De conformidad con los artículos 133 y 142 de la Constitución y en base al artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y Artículo 15.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se establece la Ordenanza Reguladora II.4 del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, la cual será de aplicación en todo el territorio del Municipio de Molina de Segura.

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al Ayuntamiento de Molina de Segura.

De la misma manera, valiéndonos de los datos de los metros cuadrados construidos, precio medio del metro cuadrado y sabiendo que la cuota tributaria es el **3,9 % del coste total efectivo de la obra**, podemos estimar la recaudación que supondría la el sector por este impuesto del siguiente modo:

AÑO	1	2	3	4	5
SUPERFICIE ACUM(M2)	0,00	0,00	0,00	31.512,57	63.025,14
VALOR CONSTRUCCION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.453.771,43 €	18.907.542,86 €
TIPO	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%
CUOTA AL AÑO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	368.697,09 €	737.394,17 €

6	7	8	9	10	TOTAL
94.537,71	126.050,29	157.562,86	189.075,43	220.588,00	
28.361.314,29 €	37.815.085,71 €	47.268.857,14 €	56.722.628,57 €	66.176.400,00 €	
3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	3,90%	
1.106.091,26 €	1.474.788,34 €	1.843.485,43 €	2.212.182,51 €	2.580.879,60 €	10.323.518,40 €

Licencia de apertura de establecimientos

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Molina de Segura establece la tasa por la prestación de servicios de intervención y control de actividades mediante licencia, declaración responsable o comunicación previa, que se regirá por la ordenanza fiscal III.1, cuya regulación atiende a lo previsto en los artículos 20 a 27 de la citada norma.

Esta tasa tiene como hecho imponible la actividad municipal, tanto técnica como administrativa, tendente a verificar si los establecimientos industriales y mercantiles reúnen las condiciones de tranquilidad, sanidad y salubridad y cualesquiera otras exigidas por las correspondientes Ordenanzas y Reglamentos municipales o generales para su normal funcionamiento.

La estimación de los ingresos que podría suponer esta tasa para la hacienda local resulta bastante incierta, ya que su cuantificación depende en primer lugar, del tipo de empresa instalada en función de su actividad y, en segundo lugar de una serie indicadores como pueden ser la potencia eléctrica contratada o el número de obreros.

Por todo ello, creemos que pese a ser altamente conservador, lo más adecuado sería estimar una cuota mínima a pagar por esta tasa sobre el número previsible de empresas a instalar. Es decir, supuesto un número aproximado teniendo en cuenta que se tratará en su mayoría de naves industriales, el valor que nos ofrece la Ordenanza del Ayuntamiento de Molina de Segura para este caso es de **1,31 € por m2 construido de local**, obteniendo los siguientes valores:

AÑO	1	2	3	4	5
SUPERFICIE CONST(M2)	0,00	0,00	0,00	31.512,57	31.512,57
BASE	1,31	1,31	1,31	1,31	1,31
CUOTA APERTURA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	41.281,47 €	41.281,47 €

6	7	8	9	10	TOTAL
31.512,57	31.512,57	31.512,57	31.512,57	31.512,57	
1,31	1,31	1,31	1,31	1,31	
41.281,47 €	41.281,47 €	41.281,47 €	41.281,47 €	41.281,47 €	288.970,28 €

Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

En uso de las facultades concedidas por el artículo 133.2 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.2 y 104 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Molina de Segura establece el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, acuerda el ejercicio de las facultades que le confiere dicho texto refundido en cuanto a la fijación de los elementos necesarios para la determinación de las respectivas cuotas tributarias y aprueba la Ordenanza Fiscal II.5, para regular este impuesto, que se regirá por las disposiciones anteriormente citadas, por las disposiciones que las complementen o desarrollen y por lo dispuesto en la Ordenanza II.5.

Grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana así como los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Puesto que la repercusión de este impuesto depende en buena medida del tiempo que transcurre entre la compra del terreno y su posterior venta, es decir, el periodo en que se genera la plusvalía, debemos simular cual va a ser la evolución de las ventas de los terrenos resultantes de la construcción del Sector. Suponiendo un desarrollo de las ventas bastante conservador en comparación a como se han desarrollado las anteriores ampliaciones y un horizonte temporal de diez años, podríamos considerar la siguiente periodificación en las ventas:

AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
% DE VENTAS	0,00%	0,00%	0,00%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%

Siguiendo ese modelo y de acuerdo con el resto de características del impuesto en cuestión, obtendríamos aproximadamente la siguiente tabla de liquidación del impuesto para los terrenos del sector.

AÑO	1	2	3	4	5
COEF	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COEF ANUAL	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
COEF ACUMULADO	1,00%	2,00%	3,00%	4,00%	5,00%
TIPO	27,55%	27,55%	27,55%	27,55%	27,55%
CUOTA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	36.463,20 €	45.579,00 €

6	7	8	9	10	TOTAL
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
6,00%	7,00%	8,00%	9,00%	10,00%	
27,55%	27,55%	27,55%	27,55%	27,55%	
54.694,79 €	63.810,59 €	72.926,39 €	82.042,19 €	91.157,99 €	446.674,16 €

1. *Reducción aplicada como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva, recogida en el art. 8.3º de la Ordenanza fiscal número 6.*
2. *Resulta de la norma de valoración recogida en el art. 8.4º de la citada Ordenanza.*
3. *Es el tipo aplicable para 2008 (art.9 Ordenanza nº 6)*

De igual modo, hemos de considerar que las futuras reventas de estas parcelas darán lugar de nuevo al hecho imponible de este impuesto, con lo que estos ingresos pueden ser mayores a los calculados. Dada la dificultad de estimación de estas reventas, no consideramos adecuado su cálculo.

Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

En desarrollo de lo dispuesto en los artículos 133 y 142 de la Constitución y en base al artículo 106 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 15.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se establece en la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, del Ayuntamiento de Molina de Segura la fijación de los elementos necesarios para la determinación de las respectivas cuotas tributarias.

Para la delimitación de la naturaleza del tributo, la configuración del hecho imponible, la determinación de los sujetos pasivos y la base de tributación, la aplicación de beneficios tributarios, la concreción del período impositivo y el nacimiento de la obligación de contribuir o devengo, así como el régimen de administración o de gestión, se aplicarán los preceptos contenidos en la Subsección Segunda, de la Sección Tercera, del Capítulo Segundo, del Título II del citado Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en sus mismos términos, y los artículos de la ordenanza necesarios para la determinación de la cuota tributaria.

El cálculo a priori por este concepto puede resultar bastante dificultoso ya que su valoración está condicionada en primer lugar por el valor catastral dado a los terrenos y construcciones de lo que se encarga la Dirección General del Catastro, valor que depende de multitud de variables y, en segundo lugar por el ritmo de ocupación y construcción de las nuevas parcelas y naves respectivamente. Pese a ello, creemos que asemejar la situación de estas parcelas a las actuales podría resultar lo más adecuado, ya que sus usos, ritmos de ocupación y situación físico-geográfica son lo suficiente parecidas. Además, las cuotas resultantes de las liquidaciones de las parcelas ya existentes, recogen de manera representativa la totalidad de los elementos caracterizadores de la liquidación, como pueden ser tipos impositivos, bonificaciones y demás reducciones previstas.

A partir de los datos aportados por la oficina de Gestión Catastral y Tributaria del I.B.I. del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura, sobre liquidaciones provisionales por este impuesto para la totalidad de las parcelas del Sector ZI1-M2, podremos estimar una futura cifra de recaudación por este concepto para el ya mencionado sector.

AÑO	1	2	3	4	5
SUPERFICIE ACUM(M2)	0,00	0,00	0,00	31.512,57	63.025,14
VALOR CONSTRUCCION	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.453.771,43 €	18.907.542,86 €
TIPO	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
CUOTA AL AÑO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	94.537,71 €	189.075,43 €

6	7	8	9	10	TOTAL
94.537,71	126.050,29	157.562,86	189.075,43	220.588,00	
28.361.314,29 €	37.815.085,71 €	47.268.857,14 €	56.722.628,57 €	66.176.400,00 €	
1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
283.613,14 €	378.150,86 €	472.688,57 €	567.226,29 €	661.764,00 €	2.647.056,00 €

Habría que destacar que las citadas liquidaciones provisionales realizadas por la oficina de Gestión Catastral y Tributaria del I.B.I. del Excmo. Ayuntamiento de Molina de Segura se refieren en la mayoría de los casos únicamente a la liquidación correspondiente al suelo y no a la construcción, ya que son muchas las empresas que a día de hoy no tienen un valor catastral asignado a sus naves u oficinas.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES GASTOS E INGRESOS

Previo a la exposición del resumen de los resultados de este estudio hemos de resaltar que no consideramos relevante la información que nos aporta la transformación de ingresos y gastos a cantidades constantes (deflactadas según un índice de crecimiento de los precios), ya que consideramos que este diferencial de precios se compensa casi en su totalidad con los previsibles incrementos porcentuales anuales de las citadas tasas e impuestos.

Además como se ha explicado anteriormente, en este caso no tenemos información sobre los gastos, por lo que los ingresos serán beneficios directamente.

De forma esquemática podríamos resumir las fuentes ingresos de la futura construcción del Sector ZI1-M2 con el cuadro de la página siguiente.

A modo de conclusión podemos observar cómo la diferencia entre ingresos y gastos al finalizar el periodo de referencia para la futura construcción del Sector es de 15.029.746,84 € a favor de las arcas locales, lo que confirma de manera indudable la viabilidad económica-financiera del Proyecto. Pese a que esa cifra es fruto de una previsión de crecimiento y ocupación incierta, debemos recordar el marcado carácter conservador del estudio.

Molina de Segura, diciembre 2024

Manuel Jódar Casanova
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado 13.279

CUADRO RESUMEN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

AÑO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
INGRESOS	Licencia construcción	0,00 €	0,00 €	0,00 €	47.268,86 €	94.537,71 €	141.806,57 €	189.075,43 €	236.344,29 €	283.613,14 €	330.882,00 €	1.323.528,00 €
	ICIO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	368.697,09 €	737.394,17 €	1.106.091,26 €	1.474.788,34 €	1.843.485,43 €	2.212.182,51 €	2.580.879,60 €	10.323.518,40 €
	Licencia apertura	0,00 €	0,00 €	0,00 €	41.281,47 €	41.281,47 €	41.281,47 €	41.281,47 €	41.281,47 €	41.281,47 €	41.281,47 €	288.970,28 €
	IIVTNU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	36.463,20 €	45.579,00 €	54.694,79 €	63.810,59 €	72.926,39 €	82.042,19 €	91.157,99 €	446.674,16 €
	IBI	0,00 €	0,00 €	0,00 €	94.537,71 €	189.075,43 €	283.613,14 €	378.150,86 €	472.688,57 €	567.226,29 €	661.764,00 €	2.647.056,00 €
TOTAL		0,00 €	0,00 €	0,00 €	588.248,32 €	1.107.867,78 €	1.627.487,23 €	2.147.106,69 €	2.666.726,15 €	3.186.345,60 €	3.705.965,06 €	15.029.746,84 €

* Dejamos sin importe el posible beneficio para el Ayuntamiento que resultaría de la venta de los m² de equipamientos, equipamientos públicos y suelo industrial.