



**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E
INFORME DE SOSTENIBILIDAD**

PLAN ESPECIAL CENTRO SUR BURGOS

COMUNIDAD DE BIENES JESÚS BAÑUELOS ACHIAGA Y OTROS



Estudio Jalvo S.L.P.

Julio 2024

E349

**DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA**

DOCUMENTO 7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD

ÍNDICE

Índice	i
1 Introducción	1
2 Estudio de viabilidad económica	1
2.1 Objeto del estudio	1
2.2 Alcance del estudio de viabilidad económica.....	2
2.3 Contenido del estudio de viabilidad económica.....	2
2.4 Marco jurídico	3
2.5 Viabilidad de desarrollo	4
2.5.1 Consideraciones generales.....	4
2.5.2 Viabilidad territorial.....	4
2.5.3 Viabilidad de gestión	5
2.5.4 Viabilidad de financiación	5
2.5.5 Programación de actuaciones.....	6
2.6 Estudio económico-financiero del Plan Especial	6
3 Informe de sostenibilidad económica	7
3.1 Objeto	7
3.2 Gestión del Plan Especial	8
3.3 Datos básicos de la actuación	9
3.4 Estudio económico del Plan Especial.....	10
3.5 Análisis de la incidencia en la Hacienda Local.....	10

PÁGINA EN BLANCO

1 INTRODUCCIÓN

El presente Documento consta de dos apartados, el Estudio de Viabilidad Económica, regulado en el artículo 148 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y 22.5 de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Informe de Sostenibilidad Económica conforme a lo dispuesto en lo artículo 22.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y que se concretan en las disposiciones que quedan reflejadas en el presente documento de acuerdo a lo establecido en los artículos anteriormente citados.

2 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La ejecución de la ordenación propuesta debe estar asegurada mediante la viabilidad económica en función de las capacidades de la iniciativa y las posibilidades económicas y financieras públicas y privadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 148 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 22.5 de la Ley de Suelo y rehabilitación Urbana y conforme a la reiterada Jurisprudencia en este sentido.

En los siguientes apartados se analizan estas determinaciones para poder cumplimentar lo exigido por la legislación vigente.

2.1 OBJETO DEL ESTUDIO

Formando parte del Plan Especial Centro Sur, el presente apartado denominado Estudio de Viabilidad Económica, tiene como objetivo la justificación de la viabilidad económica y financiera en términos de rentabilidad del instrumento de planeamiento que se redacta.

Su finalidad abarca desde la adecuación del propio instrumento de planeamiento, como documento reglado legalmente, a la legislación de todo orden que concurre, hasta los aspectos físicos y medioambientales que se producen en su territorio, pasando por los económicos, sociales, etc.

De esta forma, la viabilidad económica de la propuesta que formula el Plan Especial establece como un elemento principal de su contenido la programación de su gestión y ejecución, que es precisamente donde se incardina dicha viabilidad.

Por otra parte, los diferentes documentos que conforman e informan al propio instrumento del Plan Especial, contienen ya los elementos que justifican determinados aspectos de su sostenibilidad y viabilidad.

Los mismos se irán exponiendo en los próximos apartados específicos en donde se analizan dichos temas.

Por tanto, el contenido y alcance de este apartado se incorpora en los siguientes apartados.

2.2 ALCANCE DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Por lo que se refiere al alcance del contenido que ha quedado relacionado, se significa que el mismo es proporcionado a los objetivos que se persiguen.

El alcance del Estudio de Viabilidad es el necesario para que quede justificada la viabilidad y sostenibilidad en sí misma.

2.3 CONTENIDO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Establecer el contenido del Estudio de Viabilidad Económica supone relacionar en forma de índice los aspectos que van justificando su desarrollo.

A tal fin, en el presente estudio se justifican los siguientes aspectos:

- **El Marco Jurídico**, en el que se relaciona la normativa legal que afecta de forma sustancial al instrumento de planeamiento que se considera, el Plan Especial Centro Sur de Burgos.

No solo se atiende a las Normas con rango de ley o inferior que tienen, en el suelo o la ordenación del territorio, su objeto principal. Asimismo, se

consideran todas aquellas que tienen en la protección de territorio y las infraestructuras su objetivo, en las que regulan la movilidad de las personas, en la seguridad en los procesos constructivos y en cualquier otra afección del territorio.

- **La Viabilidad de su desarrollo sostenible**, en la que se considera tanto la viabilidad física territorial como la de gestión, económica y financiera para acometer las estrategias que contempla el Plan Especial.

La sostenibilidad se estructura desde la formulación del problema, su análisis, y la consideración en cuanto a la sostenibilidad propiamente dicha.

2.4 MARCO JURÍDICO

El marco jurídico del presente Estudio de Viabilidad Económica es el que se contiene en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).

El artículo 47.3 LUCyL expresa:

“Artículo 47 Planes especiales

...

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio.

El artículo 136.2.d), por remisión del artículo 148 RUCyL, expresa:

“Artículo 136. Documentación.

...

d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación 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 suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”

De acuerdo a esta disposición el presente apartado justifica la viabilidad de la actuación de acuerdo a toda la normativa anteriormente expuesta.

2.5 VIABILIDAD DE DESARROLLO

2.5.1 Consideraciones generales

Queda justificado en este Capítulo la viabilidad general de la propuesta que formula el Plan Especial, considerándola desde varias perspectivas, desde la capacidad de acogida del territorio hasta la de financiación de las acciones programadas.

En los siguientes apartados se van analizando estas circunstancias, de donde se deduce la total viabilidad del planeamiento globalmente considerado.

2.5.2 Viabilidad territorial

Desde el punto de vista físico, territorial, queda demostrado a través de los documentos integrantes en este Plan Especial, que la propuesta es viable desde el punto de vista del territorio.

Varios son los aspectos que se consideran en este punto, que se relacionan:

- a) Medio físico y capacidad de acogida y su protección.
- b) Población y su crecimiento.
- c) Comunicaciones, equipamientos e infraestructuras.

De estas consideraciones y del resto de condicionantes de la viabilidad se deducirá, en el apartado siguiente, la sostenibilidad de esta planificación.

- a) Por lo que respecta al primero de los aspectos que se consideran, del medio físico y su capacidad de acogida y su protección, el territorio en que se actúa, globalmente considerado, permite destinar en determinadas áreas los nuevos espacios urbanizados para localizar los usos que se proyectan.

Esta capacidad de acogida se ve respaldada por la disponibilidad de recursos hídricos como así se deduce de la viabilidad previa que confiere el órgano competente de la Comunidad Autónoma, como se señalará más adelante.

- b) Si se considera la viabilidad en lo que respecta a la población, a la que se destinan los usos que se emplazan en el planeamiento que se desarrolla y su crecimiento proyectado, en los que se puede observar que la demanda de estos espacios con respecto a la población a la que sirven ya está prevista en la planificación general del municipio, por lo que es totalmente asumible la

ordenación que se realiza.

- c) Se observa, por último, en el marco de la viabilidad territorial del Plan Especial, los aspectos cualitativos relativos a las comunicaciones y las infraestructuras que lo han de servir.

La incardinación dentro de una trama consolidada permitirá beneficiar los desarrollos que se ordenan de los medios de transporte colectivo existentes.

Las infraestructuras existentes permiten conformar, de acuerdo a las determinaciones legales de aplicación, que las mismas atienden de forma satisfactoria y de acuerdo a las necesidades de los usos y de las edificabilidades que se ordenan en esta planificación, a las demandas de esos usos y edificabilidades, de forma que al estar ya consolidados en parte el territorio al que se refiere la ordenación las parcelas y estando en servicio las mismas, las características de los servicios se pueden adecuar para satisfacer las demandas al total de los nuevos asentamientos.

En todo caso, a nivel de viabilidad previa de suministro, queda garantizado el suministro de todos los servicios para la totalidad del modelo.

2.5.3 Viabilidad de gestión

Se considera en este apartado la viabilidad en la gestión de los mecanismos que prevé el Plan Especial para su desarrollo.

Sin perjuicio de que la legislación del suelo proyecte los mecanismos de gestión adecuados para el desarrollo armónico y equilibrado del suelo el Plan Especial, coadyuva a esta viabilidad en la gestión incidiendo en la ordenación pormenorizada de todas las determinaciones que el planeamiento general ha dispuesto.

La consideración de un ámbito con un pequeño número de propietarios conlleva la facilidad de su posterior gestión en orden a su rápido desarrollo.

Se estima, por tanto, la total viabilidad del plan por cuanto a la gestión urbanística se refiere.

2.5.4 Viabilidad de financiación

Como queda justificado en el último punto de este Apartado relativo al Estudio Económico y Financiero de este Plan Especial, queda justificada la viabilidad de financiación de la misma, ya que los agentes particulares que están afectados en la gestión del Plan disponen de los recursos económicos necesarios para

acometer la financiación de las actuaciones previstas por el planeamiento general y desarrolladas en este Plan Especial y pueden aportar la solvencia en las actuaciones,

2.5.5 Programación de actuaciones

Habida cuenta que el presente Plan Especial lo único que propone es ultimar las determinaciones que la planificación general ha dispuesto sobre este ámbito, de tal forma las especificaciones que en esa planificación general no han podido llevarse a cabo por necesitar un planeamiento de desarrollo, es en esta planificación donde se pormenorizan con detalle las precisiones de toda índole, tanto de ordenación, de gestión como presupuestarias o financieras para que se pueda desarrollar las previsiones establecidas en la planificación general.

2.6 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PLAN ESPECIAL

Se ha puesto de manifiesto en la Memoria de este Plan Especial, al evaluar el coste de ejecución de esta actuación, que se corresponde con las obras de urbanización de los espacios públicos y que serán, con carácter general las previstas en el artículo 213.3.a) RUCyL, sin perjuicio de las previstas en el Plan General que sean congruentes.

La asignación de las inversiones corresponderá a la iniciativa privada, al ser el Sistema elegido para la ejecución del planeamiento el de Actuación Aislada de Gestión privada en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado.

Los costes de la urbanización de todo el área ordenada, incluyendo las actuaciones aisladas que se incluyen en la misma y la ejecución de las obras de urbanización de la adaptación de la Glorieta Norte, necesaria para el normal funcionamiento de la actuación se contienen en el Documento 12 Memoria de Infraestructuras, en la que se pueden observar la inclusión de todos los gastos derivados de la urbanización del área y de todas las obras complementarias para garantizar los accesos rodados y alternativos incluidos en este planeamiento.

Analizando las características de la ordenación proyectada, se deducen los precios actuales en una cuantía de coste unitario de urbanización de acuerdo a los siguientes valores:

- Repercusión unitaria de la urbanización con respecto a la superficie total del Plan Especial: 35,60 €/m²s

- Repercusión unitaria de la urbanización con respecto a la superficie neta de las parcelas lucrativas del Plan Especial 50,82 €/m²s
- Repercusión unitaria de la urbanización con respecto a la superficie a urbanizar del Plan Especial 109,43 €/m²s
- Repercusión unitaria de la urbanización con respecto a la superficie edificada del uso de Gran Establecimiento Comercial: 78,58 €/m²t GEC

Por todo lo anteriormente descrito se justifica la total viabilidad económica y financiera del presente Plan Especial, en la zona Sur de Burgos en el ámbito de los grandes establecimientos comerciales.

3 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1 OBJETO

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22.4 LS15, y su desarrollo a través del Reglamento de Valoraciones de la Ley de sobre la necesidad de que todo instrumento de ordenación de las actuaciones de urbanización tenga que incluir en su documentación un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se deberá ponderar, en particular, el impacto de la actuación 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 suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Esta exigencia de la Ley se desarrolla en el artículo 3.1 RVLS que expresa:

"1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación 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 suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

Es objeto del presente Informe, justificar la sostenibilidad de la propuesta efectuada en este Plan Especial, en los términos a que alude la citada normativa.

El contenido del mismo se centra en la evaluación y análisis del impacto económico y financiero que para la Hacienda Local tiene dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos necesarios para su correcto funcionamiento. Por otra parte, se analizarán los ingresos derivados de los tributos municipales que se derivarán de la misma.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá soportar menos los ingresos que percibirá por todo concepto derivados de la actuación urbanizadora que se proyecta esta planificación de desarrollo, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Con ello se pretende evitar que se proyecten desarrollos urbanísticos que sean difíciles de mantener por la Administración Local. La coherencia del planeamiento municipal debe estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como del punto de vista económico.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios soportando al mismo tiempo idéntica presión fiscal, sin perjuicio de que el Ayuntamiento en su autonomía tendrá capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

Por otra parte, no ha de confundirse sostenibilidad económica con viabilidad económica, ya que esta última lo único que hace en el corto y medio plazo analizar en términos de flujos económicos, la posibilidad económica de su ejecución, si bien no analiza su explotación en el tiempo, lo que garantiza su sostenibilidad. Con frecuencia, los recursos que se disponen para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto o plan que se está evaluando e informando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna, enfrentando en términos puramente monetarios lo que se produce con lo que se gasta.

3.2 GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Al tratarse de un planeamiento de iniciativa de desarrollo privada, los gastos derivados de la implantación de la ordenación pormenorizada que se deducen en las Actuaciones Aisladas, correrán a cargo de la iniciativa privada, de

acuerdo a lo dispuesto para esta categoría de suelo en la normativa vigente.

En efecto, tanto las obras de urbanización interiores del Plan Especial y las correspondientes a su enlace con la infraestructura viaria existente, la vía de servicio de la BU11 y la glorieta Norte, así como los gastos de expropiación de la parcela V2, se llevarán a cabo por los propietarios de las fincas incluidas en el Plan Especial, excepto en el desarrollo de la Actuación Aislada 36.2. Automoba II definida en el Plan General de Ordenación Urbana, que por determinación expresa de ese Plan General su gestión y financiación correrá a cargo, tanto de los propietarios de los terrenos comprendidos en este Plan Especial, como de los propietarios del Complejo Comercial situado al Sur de este desarrollo en virtud de los compromisos adquiridos en su licencia comercial.

3.3 DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

Como se ha citado anteriormente, la actuación urbanística objeto del presente análisis es la que propone desarrollar las determinaciones que la planificación general en este ámbito, de tal forma que aquellas especificaciones que aquella planificación general no ha otorgado por las razones que en su momento se tuvieran en cuenta, es necesario adaptarlas a las circunstancias de las actuaciones que se contemplan en su desarrollo y gestión, observando las circunstancias que afectan al área definida en la planificación originaria, siendo ésta actuación relativa a la precisión de los usos y de las calificaciones del suelo con las actuaciones proyectadas en el marco del Programa de Actuación.

Se trata de un ámbito de actuación de suelo que se clasifica y categoriza como Urbano Consolidado que tiene una extensión superficial de 80.996,43 m²s.

A los efectos de este informe de sostenibilidad económica existen dos tipos de suelos delimitados dentro del ámbito de actuación: los suelos con aprovechamiento lucrativo y los suelos de dominio y uso público que, por su propia naturaleza no son acreedores de ningún aprovechamiento lucrativo.

De acuerdo con la ordenación pormenorizada que se propone en el presente Plan Especial, dichos suelos se cuantifican de la siguiente forma:

- SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS:
 - Suelos con aprovechamiento lucrativo: 56.019,36 m²s
 - Suelos sin aprovechamiento lucrativo: 24.977,07 m²s
- SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN ESPECIAL: 80.996,43 m²s

3.4 ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLAN ESPECIAL

Ha quedado expuesto en los apartados anteriores de este Documento.

3.5 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA LOCAL

De acuerdo a lo expuesto anteriormente se ha de verificar si la actuación que se propone en el presente planeamiento no supone un impacto negativo en la Hacienda Municipal.

Para ello se realiza un estudio de Ingresos-Gastos en la ejecución, gestión y mantenimiento de las propuestas de ordenación.

a) Análisis de los gastos

Conforme al sistema de gestión elegido por el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, para la gestión de la urbanización de los terrenos comprendidos en el ámbito de este Plan Especial, al Ayuntamiento de Burgos no le corresponde ninguna gestión ni urbanización de las determinaciones de este Plan Especial.

Para la creación, puesta en marcha y funcionamiento del ámbito del desarrollo se estará a la financiación y cesiones de suelo público por parte de la iniciativa privada que se encargue de la gestión de las determinaciones del Plan Especial, e incluso se prevé la ampliación de las líneas existentes de transporte público que dan servicio a los Centros Comerciales ubicados al Sur del Plan Especial, por lo que no se prevé ampliación de estos servicios municipales o de cualquier otra Administración Pública.

Solamente se podrían considerar los Gastos Corrientes que se generan con la puesta en marcha del Plan Especial.

Los Gastos u Obligaciones Reconocidas a tener en cuenta para proceder a una estimación de las mismas, se corresponden con los siguientes capítulos:

- Gastos de Personal.
- Gastos en los Servicios Municipales.
- Gastos derivados de las infraestructuras viarias.

Para la obtención de los datos originarios que sirven para determinar el valor de

los gastos se ha partido de los valores que se han extraído de la aplicación informática del Ministerio de Hacienda y Función Pública que establece el Coste Efectivo de los Servicios de las Entidades locales (CESEL), que en su último registro publicado establece los referidos datos al año 2020.

A partir de los mismos se actualiza a los valores actuales por medio de la aplicación de los Índices de Precios al Consumo, del mismo Ministerio, para obtener una valoración actual.

Los **gastos de personal** que puede suponer la incorporación de la presente actuación se corresponden con los de Protección Civil, Bomberos y Urbanismo que de acuerdo a los valores que actualmente figuran en del CESEL, actualizados temporalmente, se calcula en un valor de **0,29 €/m²s** y supone un gasto anual de **23.489 €/año**.

Los **gastos de servicios** se corresponden a los derivados de los de protección de la salud pública y a los de medio ambiente urbano. Siguiendo los valores obtenidos del CESEL actualizados, el valor de estos servicios se establece en **0,23 €/m²s** y supone un gasto anual de **18.629 €/año**.

El servicio de recogida de residuos sólidos urbanos se gestiona y financia por un impuesto específico por lo que no supone un gasto nuevo para el Ayuntamiento de Burgos por la incorporación de las actividades que se generen debido a la aprobación del presente Plan Especial.

Los **gastos de infraestructura viarias** son los correspondientes a las derivadas del mantenimiento y conservación de las propias infraestructuras (alumbrado, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas), y a las actividades de mantenimiento, limpieza y conservación de los viarios públicos que se cederán al Municipio de Burgos.

Los gastos correspondientes al **alumbrado público**, teniendo en cuenta los datos facilitados por el CESEL una vez actualizados a la fecha actual, ascienden a la cantidad **6,60 €/m²l de superficie iluminada**, que supone un gasto anual de **11.524 €/año**.

Los gastos correspondientes a las **infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, de energía eléctrica, de telecomunicaciones y de gas** se financian de acuerdo a las tasas impuestas a los usuarios, o son gestionadas y mantenidas por empresas suministradoras que se hacen cargo de esos servicios, por lo que la incorporación de los nuevos suelos no supone un gasto para el Ayuntamiento de Burgos.

Siguiendo los datos del CESEL, actualizados a la fecha actual, el valor unitario del **mantenimiento, conservación y limpieza de los nuevos viarios públicos** asciende a un coste unitario anual de **1,48 €/m²s** y supone un gasto anual, por la incorporación de los nuevos viales públicos, de **31.248 €/año**.

Por lo tanto, los gastos totales derivados de las determinaciones del presente Plan Especial suponen un gasto para la Administración Municipal de **Burgos** de **84.890 €/año**

b) Análisis de ingresos

Si ahora se analizan los ingresos que conlleva un desarrollo urbanístico como el que se plantea por el Plan Especial, de urbanización y construcción de ciudad, éstos se pueden dividir en dos grupos: El primero se corresponde con la fase de urbanización, edificación y rentabilidad o venta de las edificaciones, siendo significativos como ingresos puntuales, y el segundo se corresponde con la fase de vida útil de las edificaciones, en donde los ingresos en esta fase son básicamente permanentes y constantes en el tiempo.

Teniendo en cuenta el carácter de este Informe de Sostenibilidad, al fin perseguido se considera adecuado valorar los ingresos correspondientes al segundo grupo de los relacionados, puesto que se trata de analizar los ingresos que puedan hacer sostenible la actuación y por lo tanto se analizan exclusivamente los que se pueden garantizar a lo largo del tiempo, suprimiendo los ingresos puntuales que se puedan realizar en el primer momento.

Siguiendo estos criterios se pueden considerar los ingresos de los siguientes impuestos:

- Impuesto y tasa sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Impuesto Sobre Bienes Inmuebles
- Impuesto Sobre Actividades Económicas
- Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.

El impuesto y la tasa sobre **Construcciones, Instalaciones y Obras** de bienes inmuebles (ICIO), en general, se aplica por una sola vez en el momento de la construcción de los inmuebles. En el presente caso el uso al que se destinan las construcciones -grandes establecimientos comerciales- provoca que a lo largo de la vida de los inmuebles se tengan que renovar los diferentes locales que integran las construcciones e instalaciones.

La tasa de renovación en este uso se establece, en la situación más pesimista, en el 5% de la superficie de los locales.

Por lo tanto, no se tendrán en cuenta los ingresos por la ICIO de las nuevas construcciones puesto que es un ingreso puntual y solo se debe atender al ICIO que se demande anualmente por las renovaciones, modificaciones, sustituciones o modernizaciones de los locales.

La superficie construida se determina sin tener en cuenta las superficies no computables, por lo que se aplica a tal superficie de renovación anual de 36.224,63 m²t el citado porcentaje del 5%, lo que se establece que puede ser objeto de aplicación anula del ICIO una superficie de 1.811,23 m²t, a la que se puede aplicar un ratio de construcción medio de 300 €/m²t para la renovación, modificaciones, sustituciones o modernizaciones de los locales que conduce a un presupuesto de obras de 543.369 €, al que se aplica el porcentaje del impuesto que posee el municipio del 3,30 % y un porcentaje de la tasa del 0,18% lo que produce un importe de ingresos por este concepto de **18.909 €/año**

El **Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI)**, se corresponde con el incremento de ingresos que tendrán las arcas municipales por las construcciones que se realicen en el ámbito del Plan Especial, ya que en este momento solo tributan por el valor del suelo.

Si se tiene en cuenta, a los efectos de establecer un mínimo de estos ingresos, la superficie computable que se puede construir en el ámbito de este planeamiento y se establece un precio medio de la construcción de 600 €/m²t, al que se debe aplicar el porcentaje del 50%, establecido en los Criterios de Valoración de la Gerencia Territorial del Catastro de Burgos, se obtiene un valor catastral de las construcciones de 10.867.389 €, al que se debe aplicar el tipo impositivo del 0,4568% lo que arroja un ingreso por este concepto de **49.642 €/año**.

A los efectos de determinar la cuantía que suponen los ingresos por el **Impuesto sobre Actividades Económicas** se aplica sobre la superficie útil de las edificaciones (considerando un coeficiente para este tipo de construcciones del 0,85 sobre la superficie construida computable) y los coeficientes de ponderación de los usos y de la situación (1,29 y 1,75) y aplicándoles la cuota de 1,25 €/m²t útil produce unos ingresos estimados de **86.888 €/año**.

c) Balance económico de la actuación

Establecidos los ingresos y los gastos derivados para la Hacienda Municipal de las actuaciones que se programan en el Plan Especial se hace un balance

entre estos dos conceptos con el siguiente resultado:

• **Relación de los gastos originados:**

- Personal:	23.489 €/año
- Servicios urbanos	18.629 €/año
- Alumbrado público	11.524 €/año
- Conservación viarios públicos	<u>31.248 €/año</u>
Total Gastos:	84.890 €/año

• **Relación de los ingresos generados:**

- Impuesto y tasa de Construcciones, Instalaciones y Obras	18.909 €/año
- Impuesto Sobre Bienes Inmuebles	49.642 €/año.
- Impuesto sobre Actividades Económicas	<u>86.888 €/año</u>
Total Ingresos:	155.439 €/año

Del análisis anterior se observa que el balance económico de la actuación entre los ingresos y gastos analizados supone un balance positivo para la Administración municipal y por lo tanto es sostenible en el tiempo, pudiéndose mantener las actividades y servicios municipales necesarios para la conservación y el normal funcionamiento de todas las actividades que se generan en el ámbito ordenado.

Se debe puntualizar que toda la actuación en el Suelo Urbano Consolidado se destina a la creación de actividades productivas, por lo que las consideraciones anteriores se ven incrementadas en intensidad posibilitando la sostenibilidad de la actuación de cara a la incidencia de la misma en la Hacienda Municipal.

En Burgos, julio de 2024

Por Estudio Jalvo S.L.P.

Ins. C.O.A.M. nº70185




Joaquín Jalvo Mínguez Vanesa Jalvo Olmedillas

Arquitecto

Arquitecta

Col. C.O.A.M. nº 7617

Col. C.O.A.M. nº 14465