

TITULO VI. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VERSIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TITULO VI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

6. - INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA EL POLÍGONO 1 (ETAPAS IV-A, IV-B), POLÍGONO 2 (ETAPAS III-B, V) Y POLÍGONO 3 (ETAPAS VI-A Y VI-B).....	3
6.1. - IMPACTO DE LA ORDENACIÓN SOBRE LA HACIENDA LOCAL.....	3
6.1.1. - INTRODUCCIÓN.....	3
6.1.2. - ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.....	4
DATOS URBANÍSTICOS DE REFERENCIA.....	4
6.1.3. - COSTES DEL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.....	5
6.1.4. - DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS.....	6
6.1.5. - CONCLUSIÓN.....	9
6.2. - IMPACTO DE LA ORDENACIÓN SOBRE LA HACIENDA AUTONÓMICA.....	9
6.2.1. - INGRESOS.....	9
6.2.1.1. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO RESIDENCIAL.....	10
6.2.1.2. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO TERCIARIO.....	13
6.2.1.3. VALOR TOTAL DE SUELO URBANIZADO.....	13
6.2.1.4. APROVECHAMIENTO A CEDER A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.....	14
6.2.2. - GASTOS.....	15
6.2.3. - JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA AUTONÓMICA Y DE SU SOSTENIBILIDAD FINANCIERA.....	16
ANEXO.- CUADROS DE CÁLCULO.....	18
DATOS GENERALES.....	18
COSTES DE MANTENIMIENTO.....	18
INGRESOS PERMANENTES.....	19



6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA EL POLÍGONO 1 (ETAPAS IV-A, IV-B), POLÍGONO 2 (ETAPAS III-B, V) Y POLÍGONO 3 (ETAPAS VI-A Y VI-B)

6.1. - IMPACTO DE LA ORDENACIÓN SOBRE LA HACIENDA LOCAL

6.1.1. - INTRODUCCIÓN

El presente Título se redacta al objeto de cumplimentar el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, publicado en el BOE, el cual determina que "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 la adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

El concepto de "sostenibilidad económica", no debe confundirse con el de "viabilidad económica". El "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública local.

En este contexto, el estudio se debe centrar en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el Desarrollo de los Polígonos 1 (etapas IV-A y IV-B), Polígono 2 (etapas III-B y V) y Polígono 3 (etapas VI-A y VI-B), de vivienda residencial unifamiliar y colectiva, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación



de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Por lo que respecta a la implantación de las nuevas infraestructuras hay que considerar que el ordenamiento urbanístico establece, según el artículo 16.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, publicado en el BOE, Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Por consiguiente, el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos. Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

6.1.2. - ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENCIÓN

A continuación, vamos a exponer de una manera desglosada la estimación de los ingresos y gastos que se pueden derivar del desarrollo de los Polígonos 1 (etapas IV-A y IV-B), Polígono 2 (etapas III-B y V) y Polígono 3 (etapas VI-A y VI-B) de vivienda residencial unifamiliar y colectiva con el fin de refrendar la sostenibilidad económica del mismo.

DATOS URBANÍSTICOS DE REFERENCIA

El desarrollo de los Polígonos 1 (etapas IV-A y IV-B), Polígono 2 (etapas III-B y V) y Polígono 3 (etapas VI-A y VI-B) comprende una superficie total de 264.892 m², con una edificabilidad para Viviendas de 189.115 m² y de carácter terciario de 45.001 m².



Se reparten en las siguientes superficies:

- Zonas Verdes 27.924m²
- Viario 96.099 m²
- Equipamientos 23.946 m²
- Viviendas y Terciario 116.922 m²

6.1.3. - COSTES DEL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Tal y como se ha enunciado en el apartado anterior, el desarrollo de los Polígonos 1 (etapas IV-A y IV-B), Polígono 2 (etapas III-B y V) y Polígono 3 (etapas VI-A y VI-B) va a conllevar la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados. Así mismo, esta Administración deberá mantener los diversos espacios públicos en debidas condiciones de seguridad y ornato.

Para ello deberá soportar gastos por los siguientes conceptos básicos:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas y aceras.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

Por lo que respecta a la prestación de los dos primeros servicios, hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente Tasa, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha Tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. Por ello podemos concluir que su impacto es nulo y, en consecuencia, resulta "sostenible económicamente" para la Hacienda Local.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a



calcular el coste anual estimado de los mismos por Vivienda según datos de coste estimados por el Ayuntamiento de Vigo.

Habitante: Hte

Vivienda: Viv

- Mantenimiento de zonas verdes:

$$1.599 \text{ Viv} \times 2,6 \text{ Hte/Viv} \times 24,69 \text{ €/Hte} = 102.646,206 \text{ €}$$

- Mantenimiento y Conservación de Vías:

$$1.599 \text{ Viv} \times 2,6 \text{ Hte/Viv} \times 21,83 \text{ €/Hte} = 90.756,042 \text{ €}$$

- Alumbrado público.

$$1.599 \text{ Viv} \times 2,6 \text{ Hte/Viv} \times 23,44 \text{ €/Hte} = 97.449,456 \text{ €}$$

- Servicio de Recogida de Basura:

$$1.599 \text{ Viv} \times 2,6 \text{ Hte/Viv} \times 21,68 \text{ €/Hte} = 90.132,432 \text{ €}$$

- Servicio de Limpieza Viaria:

$$96.099 \text{ m}^2 \times 4,62 \text{ €/m}^2 = 443.977,38\text{€}$$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de 824.961,516 euros al año tras el proyecto urbanizador.

6.1.4. - DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS

El Desarrollo de los Polígonos 1 (etapas IV-A y IV-B), Polígono 2 (etapas III-B y V) y Polígono 3 (etapas VI-A y VI-B) va a conllevar una serie de ingresos para las arcas municipales, los cuales pueden dividirse en dos tipos: puntuales y permanentes.

Los primeros, como su propio nombre indica, se producen una única vez y están asociados principalmente al propio hecho constructivo. En este tipo podemos incluir: el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras; la tasa de licencia de obras; la tasa de licencia de primera ocupación; etc.



Por éste concepto estimamos que la Hacienda Municipal obtendría unos ingresos estimados de 1.837.068 Euros.

Dado su carácter de hecho puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, si bien algunas fuentes estiman que podrían considerarse, capitalizando el ingreso obtenido por estos conceptos.

Por lo que respecta a los ingresos permanentes, son aquellos que se producen de manera constante, y que se pueden considerar de carácter anual a efectos de su cómputo. En este tipo podemos incluir: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI); el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM); la tasa de vados; la tasa por ocupación de espacios públicos; y las transferencias corrientes. Hay incluso quién estima que dentro de este epígrafe podría incluirse la recaudación correspondiente a sanciones, principalmente las multas de tráfico.

En este contexto, la estimación de los ingresos generados por la nueva edificación prevista en el Desarrollo Residencial etapas III-B, IV-A, IV-B, VI-A y VI-B Residencial Unifamiliar y Colectiva, comprendería todas las tasas e impuestos reseñados, dividida en función de sus diversos usos, según el siguiente desglose:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

$$1.599 \text{ Viviendas} \times 307,68 \text{ €/Vivienda} = 491.980,32 \text{ €}$$

*valor medio estadístico en Vigo en 2014. Fuente: Área de estadística, Dirección General del Catastro.

Los siguientes datos se han calculado con datos estadísticos de valores catastrales usando como referencia el Área de Estadística. Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda.

- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM)

$$1.599 \text{ Viv} \times 2,6 \text{ Hte/viv} \times 0,6912 \text{ Vehículos/Hte} \times 133,85 \text{ €/Vehículo} \\ = 384.630,67 \text{ €}$$

Se ha realizado una estimación 2,6 habitantes por vivienda



Según los datos del Anuario Estadístico 2012. Capítulo. Tráfico. Del Ministerio de Fomento, el número de vehículos por cada 1000 habitantes en Galicia se situaba en 691,2 vehículos, esto es un ratio de 0,6912 vehículos por habitante.

- Tasa por Utilización Privativa de Dominio Público Local (Vados Garajes):

222 Vados = 36.687,55 €

La tasa de los vados varía en función del número de plazas y de la categoría de la calle. En el apartado anexo se justifica la cantidad resultante.

- Servicio de Recogida de basura:

1.599 viviendas x 84,10 €/vivienda = 134.475,9€

- Tasa por ocupación de espacios públicos

Esta tasa es bastante aleatoria y depende en gran medida de los diversos usos a los que se destinen las plantas bajas comerciales, por lo que no se consideran a los efectos del cómputo de ingresos.

- Transferencias corrientes

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias de otras Administraciones, principalmente de la Diputación Foral, cuya variable más significativa para explicar este tipo de ingresos es el número de residentes; por lo tanto, la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a partir del ratio de ingresos de transferencias corrientes por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

Dado que esta cantidad no está exclusivamente destinada al mantenimiento de infraestructuras, sino que tiene otros destinos muy diversos no se considera a los efectos del cómputo de ingresos.

En consecuencia, se puede estimar que los ingresos totales por el proceso



urbanizador serían de 1.837.068 Euros de carácter puntual y 1.047.774,44 euros de carácter permanente.

6.1.5. - CONCLUSIÓN

Considerando la relación de ingresos y gastos estimada en los apartados precedentes podemos concluir que el desarrollo de los Polígonos 1 (etapas IV-A y IV-B), Polígono 2 (etapas III-B y) y Polígono 3 (V etapas VI-A y VI-B) Residencial Unifamiliar y Colectiva es "sostenible económicamente" para el Ayuntamiento de Vigo.

6.2. - IMPACTO DE LA ORDENACIÓN SOBRE LA HACIENDA AUTONÓMICA

Para justificar la sostenibilidad financiera y su impacto sobre la hacienda autonómica se determinará la diferencia entre el valor de las parcelas urbanizadas y la totalidad de los costes necesarios.

Para la determinación de los gastos, se parte de que los terrenos se obtendrán por expropiación, con independencia de que el IGVS pueda llegar a acuerdos de compra o permuta con los actuales propietarios de los terrenos o los posibles acuerdos de exclusión con los propietarios de edificaciones compatibles con la ordenación.

Por tratarse de un suelo promovido por el IGVS y destinado a viviendas protegidas, no se contempla la cesión del 10% del aprovechamiento tipo al ayuntamiento ya que de acuerdo con el apartado "d" del artículo 22 de la Ley del Suelo de Galicia, por tratarse de una actuación urbanística promovida por una administración pública (Instituto Galego de Vivenda e Solo) cuyo objeto principal es la construcción de viviendas protegidas, el beneficiario de la cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto corresponderá a la administración actuante.

6.2.1. - INGRESOS



Los ingresos que generará la actuación será el resultado de sumar el valor de las parcelas urbanizadas.

Para determinar el valor de cada parcela sumaremos el resultado de multiplicar la edificabilidad correspondiente a cada uso asignado a la parcela por su valor de repercusión.

6.2.1.1. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO RESIDENCIAL

Valor de repercusión del uso residencial en bloque de viviendas

Para determinar el valor de repercusión del m² de uso residencial en bloque de viviendas utilizaremos la fórmula indicada en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

$$VRS (\text{€/m}^2\text{c}) = (Vv/K) - Cc$$

Donde:

VRS: Valor residual del suelo

Vv: Valor en venta del producto inmobiliario.

K: Coeficiente de promoción. (Adoptamos, como coeficiente de la promoción, K = 1,2 por tratarse de viviendas en régimen de protección)

Cc: Coste de construcción = Valor de la construcción + gastos vinculados a la construcción.

Determinaremos, por tanto el valor en venta de la vivienda tipo, los costes de construcción (incluidos los gastos vinculados a la construcción) y, por aplicación de la fórmula indicada, determinaremos el valor de repercusión del suelo para el uso correspondiente.

Para realizar estos cálculos partiremos de una vivienda tipo de las siguientes características:

- Régimen de protección: vivienda de protección autonómica de régimen concertado. (utilizando el criterio de mejor y mayor uso)
- Superficie útil de la vivienda: 85 m²
- Superficie construida de vivienda: 111.35 m²
- Superficie útil de garaje y trastero: 25 m² y 8 m² respectivamente



- Superficie construida de garaje y trastero: 31,25 m² y 10 m² respectivamente
- Precio del m² útil de vivienda: 1.364,4 €/m²
- Precio del m² útil de trastero y garaje: 818,64 €/m² (establecido reglamentariamente)
- Coste de construcción por m² útil de vivienda: 680 €/m²
- Coste de construcción por m² útil de trastero y garaje: 260 €/m²
- Gastos vinculados a la construcción: 14% sobre el presupuesto de contrata.

Por aplicación de estos valores obtenemos las distintas variables de la fórmula indicada:

Vv, valor de la vivienda tipo: 142.989,12 €

K, Coeficiente de promoción = 1,2

Cc, Costes de construcción = 98.545,02

Aplicando estos valores en la fórmula indicada el valor residual del suelo por vivienda tipo es de 20.612,58 €

El valor residual por m² será el resultado de dividir el valor residual por vivienda por los m² construidos de la vivienda tipo:

$$20.612,58 \text{ €} / 111,35 \text{ m}^2 = 185,12 \text{ €/m}^2$$

Por tanto el VRS por m² construido de edificación residencial en bloque será de 185,12 €/m²

Multiplicando este valor por la edificabilidad total de los tres polígonos de uso residencial en bloque, obtendremos el valor de 185,12 x 159.874 m² = 29.595.875 €

El valor de la edificabilidad residencial en bloque es de 29.595.875 €

Valor de repercusión del uso residencial en vivienda unifamiliar

Si bien el valor en venta del m² útil de vivienda unifamiliar y vivienda en bloque de régimen concertado es el mismo, los valores de construcción y las superficies de las viviendas tipos varían substancialmente, por lo que el valor de repercusión del m² edificable de vivienda unifamiliar varía con respecto al correspondiente a la vivienda en bloque.



Para determinar el valor de repercusión del m² de uso residencial en bloque de viviendas utilizaremos el mismo método indicado en el apartado interior. Para realizar los cálculos correspondientes partiremos de una vivienda tipo de las siguientes características:

- Régimen de protección: vivienda de protección autonómica de régimen concertado. (utilizando el criterio de mejor y mayor uso)
- Superficie útil de la vivienda: 100 m²
- Superficie construida de vivienda: 123 m²
- Superficie útil de garaje y trastero: 25 m² y 8 m² respectivamente
- Superficie construida de garaje y trastero: 31,25 m² y 10 m² respectivamente
- Precio del m² útil de vivienda: 1.364,4 €/m² (establecido reglamentariamente)
- Precio del m² útil de trastero y garaje: 818,64 €/m² (establecido reglamentariamente)
- Coste de construcción por m² útil de vivienda: 782 €/m²
- Coste de construcción por m² útil de trastero y garaje: 260 €/m²
- Gastos vinculados a la construcción: 14% sobre el presupuesto de contrata.

Por aplicación de estos valores obtenemos las distintas variables de la fórmula indicada:

Vv, valor de la vivienda tipo: 163.455,12 €

K, Coeficiente de promoción = 1,2

Cc, Costes de construcción = 121.878,54

Aplicando estos valores en la fórmula indicada el valor residual del suelo por vivienda tipo es de 14.334,06 €

El valor residual por m² será el resultado de dividir el valor residual por vivienda por los m² construidos de la vivienda tipo:

$$14.334,06 \text{ €} / 123 \text{ m}^2 = 116,54 \text{ €/m}^2$$

Por tanto el VRS por m² construido de edificación residencial en viviendas unifamiliares será de 116,54 €/m²

Multiplicando este valor por la edificabilidad total de los tres polígonos de uso residencial en bloque, obtendremos el valor de 116,54 x 29.240 = 3.407.629,6 €



El valor de la edificabilidad residencial en viviendas unifamiliares es de 3.407.629,60 €

Valor de repercusión del uso residencial (tipología característica)

Para determinar el valor medio de repercusión del suelo por m2 construido de edificación residencial, sumaremos los valores de la edificabilidad de los dos tipos de vivienda y los dividiremos por la edificabilidad total de vivienda (suma de las edificabilidades de cada tipo)

Por lo tanto:

$$\text{VRSm residencial} = (29.595.875 \text{ €} + 3.407.629,6 \text{ €}) / (159.874 + 29.240) = 33.003.504,60 \text{ €} / 189.114 \text{ €} = 174,52 \text{ €/m}^2$$

Por lo tanto el valor de repercusión del suelo por m2 de edificación residencial sería de 174,52 €/m2.

6.2.1.2. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO TERCIARIO

Para determinar el valor del uso terciario utilizaremos el coeficiente de ponderación establecido para ese uso en el plan parcial: 1,63

Por lo tanto, el valor de repercusión del suelo por cada m2 edificable de uso terciario será el resultado de multiplicar por 1.63 el valor de repercusión del suelo para la vivienda media.

$$\text{VRS terciario} = 1.63 \times 174,48 \text{ €/m}^2 = 284,40 \text{ €} / \text{m}^2$$

Por lo tanto el valor de la edificabilidad de uso terciario será el resultado de multiplicar la edificabilidad asignada a dicho uso por el valor de repercusión del suelo correspondiente:

$$\text{Valor terciario} = 45.001 \text{ m}^2 \times 284,40 \text{ €} / \text{m}^2 = 12.798.284,40 \text{ €}$$

6.2.1.3. VALOR TOTAL DE SUELO URBANIZADO

Será el resultado de sumar el valor de la edificabilidad residencial más el correspondiente a la edificabilidad terciaria:



VALOR TOTAL = 29.595.875 € + 3.407.629,6 € + 12.798.284,40 € =
45.801.789,00 €

El valor del suelo urbanizado asciende a la cantidad de 45.801.789,00 €.

6.2.1.4. APROVECHAMIENTO A CEDER A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

El aprovechamiento que corresponde a los propietarios del suelo sería el 90% del resultado de multiplicar el aprovechamiento tipo del sector por la superficie de los polígonos que quedan por desarrollar, el resto del aprovechamiento, por aplicación del artículo 122 de la ley del Suelo de Galicia, le corresponde a la administración actuante (Instituto Galego da Vivenda e Solo)

Por lo tanto, el aprovechamiento que correspondería a los propietarios de suelo sería:

$$\begin{aligned} \text{Aprovechamiento patrimonializable} &= 0,9 \times \text{Sup ámbito} \times \text{Ap tipo} = \\ &= 0,9 \times 264.892 \text{ m}^2 \times 1,027 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 244.839,67 \text{ m}^2 \text{ de uso residencial} \end{aligned}$$

Si descontamos el aprovechamiento total de los tres polígonos el aprovechamiento susceptible de patrimonialización, obtendremos el aprovechamiento que le corresponde a la administración actuante:

$$\begin{aligned} \text{Aprovechamiento administración} &= \text{Aprovechamiento total} - \text{Aprovechamiento} \\ &\quad \text{patrimon} = \\ &= (\text{Edificabilidad residencial} + (\text{Edificabilidad terciaria} \times 1.63)) - \\ &\quad \text{Aprovechamiento patrimon} = \\ &= (189.115 \text{ m}^2 + 45.001 \text{ m}^2 \times 1.63) - 244.839,67 \text{ m}^2 = \\ &= 262.466,63 - 244.839,67 \text{ m}^2 = 17.626,96 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Por lo tanto el aprovechamiento correspondiente a la administración será de 17.626,96 m2 de edificabilidad residencial

El valor del aprovechamiento correspondiente a la administración actuante será el resultado de multiplicar el aprovechamiento que le corresponde por el valor de repercusión del suelo por m2 de edificabilidad residencial:

$$\text{Valor aprov administración} = 17.626,96 \text{ m}^2 \times 174,48 \text{ €/m}^2 = 3.057.551,98 \text{ €}$$



Por lo tanto, el valor en venta del aprovechamiento correspondiente a la administración será de 3.057.551,98 €

6.2.2. - GASTOS.

Los gastos necesarios para poder poner en el mercado las parcelas urbanizadas son los siguientes:

Gastos de adquisición del suelo:

1. Trabajos previos y de planeamiento: incluye los honorarios de redacción de los documentos de planeamiento necesarios para poder llevar a cabo la gestión, así como los de redacción de los documentos de equidistribución.
2. Gastos de adquisición del suelo, se estima un valor de adquisición el suelo de 100 €/m².
3. Gastos de adquisición de los bienes distintos del suelo existentes en el ámbito.
4. Gastos vinculados a la adquisición del suelo. Comprende todos los gastos vinculados a la adquisición del suelo gastos de levantamiento topográfico, redacción de los documentos de planeamiento, redacción del proyecto de expropiación, gastos de notaría y registro, y cualquier otro gasto vinculado a la adquisición del suelo. Se estima en un 1,00 % del valor de adquisición del suelo y bienes existentes.

Gastos de urbanización:

1. Coste de las obras de urbanización, incluidos los sistemas generales.
2. Gastos vinculados a la urbanización: incluye los honorarios de redacción de los proyectos de urbanización, de dirección de obra, coordinación de seguridad y salud de las obras, documentación de fin de obra, levantamiento topográfico, control de calidad, estudios geotécnicos y cualquier otro gasto vinculado a la urbanización. Se estima en un 5,00 % del coste de la obra de urbanización.

Gastos de administración, gestión y comercialización.

1. Gastos de administración y gestión: son todos los gastos que debe asumir el promotor para el correcto desarrollo de los trabajos y para gestionar la actuación. También se incluyen en este concepto los gastos



financieros, tasas e impuestos. Los estimamos en un 2,5 % sobre los gastos totales.

2. Gastos de comercialización y ventas: estimados en un 2,5% del valor del producto inmobiliario.

Los gastos totales de la actuación se recogen a continuación:

-Honorarios de planeamiento y equidistribución:	150.000,00
-Adquisición del suelo:	26.503.600,00
-Adquisición de bienes:	3.981.391,00
-Gastos vinculados a la adquisición del suelo:	304.849,91
-Obra de urbanización, incluido sistemas generales:	10.638.072,33
-Gastos vinculados a la urbanización:	531.903,62
-Gastos de administración y gestión:	1.052.745,43
-Gastos de comercialización:	1.145.043,40
TOTAL:	44.307.605,69

El importe de la inversión que debe realizar el IGVS para desarrollar la actuación asciende a la cantidad de 44.307.605,69 €

6.2.3. - JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA AUTONÓMICA Y DE SU SOSTENIBILIDAD FINANCIERA.

A la vista de lo indicado anteriormente, el importe que el IGVS obtendrá de la venta de las parcelas de su propiedad, una vez urbanizada es de 45.801.789,00 €, siendo el importe de los gastos que debe asumir el IGVS para desarrollar la actuación de 44.307.605,69 €.

Por lo tanto, el saldo de la actuación será:

$$\begin{aligned} \text{SALDO DE LA ACTUACIÓN} &= \text{INGRESOS} - \text{GASTOS} \\ \text{SALDO} &= 45.801.789,00 \text{ €} - 44.307.605,69 \text{ €} = 1.494.183,31 \text{ €} \end{aligned}$$

Considerando que el beneficio obtenido de la venta de las parcelas correspondiente a la cesión del aprovechamiento a la administración actuante se utilizará para financiar la actuación, el resultado de la promoción arroja un saldo positivo de 1.494.183,31 € que sería el margen para absorber las desviaciones sobre las estimaciones



**previstas sin que la actuación resultase gravosa a las arcas del IGVS,
por lo que se considera justificada la sostenibilidad financiera de la
actuación.**

EN VIGO, NOVIEMBRE DE 2019



ARQUITECTO

ARQUITECTO REDACTOR
RODRIGO J PORTANET FONTANA



ANEXO.- CUADROS DE CÁLCULO

DATOS GENERALES

DATOS XERAIS DA ORDENACION	COMENTARIO	VALOR
SUPERFICIE AMBITO	SA m ² s	264892
SUPERFICIE VIAIS	SV m ² s	96099
SUPERFICIE ZONAS VERDES	SZV m ² s	27924
SUPERFICIE PARQUES INFANTIS	SPI m ² s	-
ML ABASTECEMENO E	AB ml	-
ML SANEAMENTO	AL ml	-
UD. FAROLAS	FA ud.	-
EDIFICABILIDADE TOTAL	ET m ² c	234116
EDIFICABILIDADE RESIDENCIAL	ER m ² c	189115
EDIFICABILIDADE OUTROS USOS	EOU	45001
NÚMERO VIVENDAS	NV = ER/120 m ² c	1599
VIVENDAS LIBRES	VL n ^o	0
VIVENDAS PROTECCION	VPO n ^o	1599
NÚMERO LOCAIS	LOC n ^o *	211
HABITANTES	HBTES n ^o = NV x 2,6 *	4155
VEHICULOS	VH = NV x 2,6 x 0,6912	2872
VADOS	VAD = N ^o EDIFICIOS	222
	ESTIMACIÓN 120M ² /LOCAL EN BAJOS 4P	156
	ESTIMACIÓN 300M ² /LOCAL EN BAJOS 6P	7
	* ESTIMACIÓN 500M ² /LOCAL EN 11P	48

* Según Fomento 2012: 691,2 vehículos cada 1000 habitantes

COSTES DE MANTENIMIENTO

	INDICADOR(€)	PRESTACION	UNIDADES	COSTE (€)
1. MANTEMENTO ORDINARIO DE VIAIS	21,83	Hte.	4157	90756,04
2. MANTEMENTO ORDINARIO DE VIAIS	0,77	m ²	96099	73996,23
2. MANTEMENTO ABASTECIMIENTO E SANEAMENTO	18,02	Hte.		
2. MANTEMENTO ABASTECIMIENTO E SANEAMENTO	1,08			
3. SERVIZO DE RECOLLIDA DE RESIDUOS	21,68	Hte.	4157	90132,43
3. SERVIZO DE RECOLLIDA DE RESIDUOS	40,8	vda+local	1788	72950,40
4. SERVIZO DE LIMPEZA VIARIA	60,52	Hte.	4157	251581,64
4. SERVIZO DE LIMPEZA VIARIA	4,62	m ²	96099	443977,38
5. MANTEMENTO DE ALUMBRADO PÚBLICO	23,44	Hte.	4157	97449,45
5. MANTEMENTO DE ALUMBRADO PÚBLICO	151,52	farola		
6. MANTEMENTO DE ZONAS VERDES E XARDINS	24,69	Hte.	4157	102646,206
6. MANTEMENTO DE ZONAS VERDES E XARDINS	3,53	m ²	27924	98571,72
7.MANTEMENTO PARQUES INFANTIS	1,72	Hte.	-	-
7.MANTEMENTO PARQUES INFANTIS	10,03	m ²	-	-

TOTAL	824.961,516 €
-------	---------------



INGRESOS PERMANENTES

PERMANENTES				
		nº viviendas	valor medio 2014	
IBI (ord 2)		1599	307,68 €	491980,32 €
IAE				
		nº vehículos		
ICVTM (ord 3)		2873	133,85 €	384630,67 €
		Nº vados		
VADOS (ord 30)	Según cat. calle y plazas	222		36687,55 €
			valor medio 2015	
SERVICIO BASURAS (ord 16)	viviendas	1599	84,10 €	134475,90 €
	locales	211		

TOTAL	1.047.774,44 €
--------------	-----------------------

VADOS (ord 30)	VIVENDAS UNIFAMILIARES	CAT. RUA	COTAS	
	2	1ª	119,4	238,8
	59	2ª	109,3	6448,7
	9	3ª	79,8	718,2
	92	4ª	59,65	5487,8
		5ª	39,5	
		6ª	29,2	
<10 PRAZAS	COMUNIDADES DE VIVENDAS	CAT. RUA	COTAS	
	1	1ª	249,95	249,95
		2ª	225,15	
		3ª	149,7	
		4ª	119,4	
		5ª	100,2	
		6ª	49,45	
DE 11 A 25 PRAZAS	COMUNIDADES DE VIVENDAS	CAT. RUA	COTAS	
		1ª	349,3	
	10	2ª	315,3	3153
	1	3ª	209,45	209,45
	13	4ª	167,95	2183,35
		5ª	139,7	
		6ª	73,85	
DE 26 A 50 PRAZAS	COMUNIDADES DE VIVENDAS	CAT. RUA	COTAS	
		1ª	500,9	
	3	2ª	440,3	1320,9
	3	3ª	290,25	870,75
	12	4ª	239,8	2877,6
		5ª	200,35	



		6ª	100,2	
DE 51 A 75 PRAZAS	COMUNIDADES DE VIVENDAS	CAT. RUA	COTAS	
		1ª	751	
		2ª	600,9	
		3ª	435,55	
	2	4ª	360,4	720,8
		5ª	300,65	
		6ª	149,7	
DE 76 A 100 PRAZAS	COMUNIDADES DE VIVENDAS	CAT. RUA	COTAS	
		1ª	1001,8	
		2ª	901,5	
		3ª	570,75	
	10	4ª	470,45	4704,5
		5ª	380,4	
		6ª	190,15	
DE 101 A 150 PRAZAS	COMUNIDADES DE VIVENDAS	CAT. RUA	COTAS	
		1ª	1.402,75	
		2ª	1.262,00	
		3ª	798,90	
	5	4ª	659,10	3295,5
		5ª	532,15	
		6ª	265,45	
DE 151 A 200 PRAZAS	COMUNIDADES DE VIVENDAS	CAT. RUA	COTAS	
		1ª	1.963,55	
		2ª	1.766,75	
		3ª	1.118,70	
		4ª	921,90	
		5ª	746,30	
		6ª	372,25	
MÁIS DE 200 PRAZAS	COMUNIDADES DE VIVENDAS	CAT. RUA	COTAS	
		1ª	3.005,95	
		2ª	2.754,90	
		3ª	1.703,30	
	3	4ª	1.402,75	4208,25
		5ª	1.111,40	
		6ª	560,70	
TOTAL		222		36687,55

