

---

**PLAN ESTRUCTURANTE DE ORDENACIÓN DEL SUELO  
EMPRESARIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE BÉRTOA FASE  
II, SECTORES A Y B (CARBALLO)**

---

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**07. MEMORIA ECONÓMICA**

**Informe de sostenibilidad económica**

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN. GASTOS .....</b>	<b>4</b>
3.1. RESUMEN .....	4
3.2. COSTES DE CONSERVACIÓN .....	4
3.3. ESCENARIO DE RITMO DE GASTOS DE CONSERVACIÓN .....	7
<b>4. INGRESOS .....</b>	<b>7</b>
4.1. INTRODUCCIÓN .....	7
4.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PUNTUALES.....	8
4.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PERMANENTES .....	8
4.3.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	9
4.3.2. IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)	10
4.3.3. ESCENARIO DE GENERACIÓN DE INGRESOS	10
<b>5. IMPACTO DEL PEOSE EN LA HACIENDA PÚBLICA. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS ANUALES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO .....</b>	<b>11</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

La *ley 3/2022, de 18 de octubre, de áreas empresariales de Galicia*, en su artículo 35 establece que, entre la documentación que debe contener un PEOSE, figure un informe 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, en su caso, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El *Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por lo que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia*, establece en el punto 5 de su artículo 143 “Estrategia de actuación, estudio económico y memoria de sostenibilidad económica”, las determinaciones y requerimientos de documentación necesarias que se deberán tener en cuenta para la elaboración de un informe de sostenibilidad económica.

La diferencia con los estudios de viabilidad económica es que estos se centran en la inversión necesaria para la ejecución de la urbanización, tal y como fue abordado en el estudio económico financiero de este mismo PEOSE, mientras que el informe de sustentabilidad económica evaluará el impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de los servicios resultantes.

En base a lo anterior, en el presente PEOSE, resulta necesario redactar el Informe de Sustentabilidad Económica que evalúe el impacto económico que supondrá para la Administración Pública la implantación de las infraestructuras necesarias, analizando los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del plan así como el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos.

## 2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación tiene una superficie total de 325.550 m<sup>2</sup>, repartidos en:

	SECTOR A	SECTOR B	TOTAL
Superficie total	524.539 m <sup>2</sup>	114.025 m <sup>2</sup>	638.564 m <sup>2</sup>
Ocupación parcelas privadas	288.610 m <sup>2</sup>	74.786 m <sup>2</sup>	363.396 m <sup>2</sup>
Espacios libres y zonas verdes	95.334 m <sup>2</sup>	7.028 m <sup>2</sup>	102.362 m <sup>2</sup>
Otras zonas libres	56.224 m <sup>2</sup>	5.862 m <sup>2</sup>	62.086 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0 m <sup>2</sup>	2.590 m <sup>2</sup>	2.590 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a viario y aparcamientos	72.953 m <sup>2</sup>	23.759 m <sup>2</sup>	96.712 m <sup>2</sup>
Sistema general infraestructuras (EDAR)	11.799 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	11.799 m <sup>2</sup>
Superficie construida máxima	232.386 m <sup>2</sup>	66.004 m <sup>2</sup>	298.390 m <sup>2</sup>

Las superficies mostradas del **sector A** se corresponden con las de la **ordenación 1B**, en la que se urbaniza el vial F en el ámbito de determinaciones de eficacia diferida. Puede entenderse como un escenario intermedio entre la ordenación 1A y los escenarios de ordenación 2A y 2B.

### 3. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN. GASTOS

#### 3.1. RESUMEN

El importe de la inversión asociado al desarrollo de la actuación ha sido obtenido en el ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO recogido en el documento 07. MEMORIA ECONÓMICA de este mismo PEOSE. Se ha estructurado la inversión necesaria en los siguientes capítulos:

CAPÍTULO	IMPORTE (s/ IVA)	%
<b>7 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS</b>	<b>16.737.964 €</b>	<b>57%</b>
5.3 URBANIZACIÓN INTERIOR	13.501.164 €	46%
6.3 CONEXIONES EXTERIORES	3.236.800 €	11%
<b>8 OTROS COSTES PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>12.608.900 €</b>	<b>43%</b>
8.1 ADQUISICIÓN DE TERRENOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	6.386.000 €	22%
8.2 ADQUISICIÓN DE OTROS BIENES Y DERECHOS	0 €	0%
8.3 OTROS COSTES POR AFECCIÓN A INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	0 €	0%
8.4 HONORARIOS PROFESIONALES POR EL DESARROLLO DE LOS TRABAJOS TÉCNICOS	1.131.600 €	4%
8.5 COSTES NOTARIALES, REGISTRALES Y DE IMPUESTOS NO RECUPERABLES	319.300 €	1%
8.6 COSTES FINANCIEROS	1.229.000 €	4%
8.7 COSTES DE GESTIÓN Y COMERCIALIZACIÓN	2.549.000 €	9%
8.8 COSTES DE CONSERVACIÓN	994.000 €	3%
<b>TOTAL</b>	<b>29.346.864 €</b>	<b>100%</b>

Tal y como allí se indicó, el agente promotor habrá de validar y reconsiderar, en su caso, los costes relativos a aquellos capítulos directamente relacionados con su propia estructura y operativa (costes de gestión y comercialización y costes financieros), capítulos ambos para los que se ha estimado un importe de 3.740.000 € que representan un 13% de la inversión global.

Sin perjuicio de la necesaria mayor aproximación al presupuesto de ejecución de la obras de urbanización interior y conexiones exteriores, que deberá abordar el proyecto de urbanización y proyecto de desarrollo y urbanización, se hace mención a la incertidumbre que genera la posibilidad de refuerzo de la subestación eléctrica que podría venir impuesta por la compañía eléctrica distribuidora (no contemplado en los importes calculados). Por último, el importe estimado para la adquisición de los terrenos (6.386.000 €, que representa un 22% de la inversión total calculada) es también un capítulo que, por su magnitud, pudiera provocar cambios relevantes en los ratios obtenidos de coste por unidad de superficie.

#### 3.2. COSTES DE CONSERVACIÓN

El desarrollo urbanístico supondrá la prestación de una serie de servicios públicos por parte de la administración y una serie de gastos asociados al mantenimiento de los diversos espacios públicos. Todo esto, supondrá anualmente un conjunto de costes de mantenimiento anuales a la Administración Pública que han sido estimados en el ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO en 910.250 € para un **periodo de 10 años**, después del cual se considera que ya ha sido vendido la totalidad del suelo empresarial y por tanto costes de mantenimiento

recaen ya completamente en la correspondiente entidad de conservación formada por los propietarios de la urbanización.

La actuación planificada para el ámbito conlleva la ejecución de zonas verdes, viales y aparcamientos, que suponen un incremento de espacio público y ejecución de nuevas infraestructuras que traen consigo un aumento de los costes de mantenimiento, que se puede deber al mantenimiento habitual, limpieza, etc..., además de actuaciones excepcionales de reparación o reposición.

- Para la **red viaria y aparcamientos**, se estima que el coste anual de mantenimiento asociado a la reposición de pavimentos, pinturas viales,... se encuentra aproximadamente en el 1% de su coste de ejecución.

	Superficie	PEM ejecución	€/año
Sistema Vario y aparcamientos	96.712	2.458.761 €	24.588 €

El valor así calculado coincide con el que resultaría de la aplicación del criterio que a este respecto recoge la Memoria de Viabilidad Económica del PXOM de Carballo de 0,25 €/m<sup>2</sup>.año (24.178 €/año)

El coste de mantenimiento será mínimo durante los primeros años y se irá incrementando a medida que discorra la vida útil de los materiales empleados. No obstante, del lado conservador en el presente documento se ha considerado un coste uniforme de **25.000 €/año** por este concepto durante los 10 primeros años de funcionamiento del parque.

- Para el coste anual del mantenimiento asociado con los **espacios libres de uso público (zonas verdes)** (jardinería, mobiliario urbano,...) se aplica un módulo de 0,25 €/ m<sup>2</sup>, considerando que se trata en su mayor parte de zonas con un tratamiento muy natural, como por otra parte resulta preceptivo teniendo en cuenta su ubicación en los márgenes de un cauce natural. Es por este motivo por el que el módulo de 1 €/m<sup>2</sup>.año que considera el PXOM de Carballo para el mantenimiento de Parque y Jardines se ve notablemente disminuido.

	Superficie	Módulo (€/m <sup>2</sup> .año)	€/año
Espacios libres y zonas verdes	164.448	0,25 €	41.112 €

El coste anual también es esperable que se vea incrementado con el tiempo (reposición de mobiliario urbano, pavimentos de sendas,...) si bien se parte en el año 0 de un importe superior al caso de la red viaria puesto que las labores de mantenimiento de la vegetación se hacen precisas ya desde entonces. No obstante lo dicho, al igual que en el caso anterior, del lado de la seguridad, se ha considerado un coste anual uniforme por este concepto de **42.000 €/año**.

- Para el mantenimiento de la instalación **alumbrado público** (reparación y o sustitución de báculos, luminarias, lámparas, limpieza de ópticas,...) así como el coste de explotación asociado a su funcionamiento (coste del suministro eléctrico) se ha aplicado un módulo de 0,05 €/m<sup>2</sup>/año para las zonas verdes y de 0,25 €/ m<sup>2</sup>/año para viales y aparcamientos. La diferencia de ambos módulos se justifica en que dado el carácter natural que se le dará a las zonas libres, la iluminación solo se integrará en los paseos e itinerarios.

El cálculo del módulo para la red viaria y aparcamiento se realiza en base a las siguientes premisas:

- 175 m<sup>2</sup>/punto de luz
- 60 W /punto de luz (con tecnología LED equivale a 250 W de VSAP)
- 4200 h de funcionamiento al año por punto de luz
- 0,15 €/kWh

Por otra parte, el módulo empleado para los ELZV es ligeramente inferior al considerado en el PXOM de Carballo para el alumbrado público en jardines (0,06 €/m<sup>2</sup>.año) puesto que el ratio de puntos de luz por unidad de superficie será notablemente inferior, por preverse un tratamiento muy natural en los espacios verdes del parque.

	Superficie	Módulo (€/m <sup>2</sup> .año)	€/año
Sistema Viario y aparcamientos	96.712	0,25 €	24.178 €
Espacios libres y zonas verdes	164.448	0,05 €	8.222 €
<b>TOTAL</b>			<b>32.400 €</b>

Dado que el coste de conservación se está calculando únicamente para los primeros 10 años de vida de la instalación, del lado de la seguridad se ha considerado el importe íntegro (32.400 €/año) desde el año 0 (pues lo es el coste del suministro eléctrico), si bien el coste del mantenimiento en sí mismo (que representa un porcentaje del total) sí irá aumentando progresivamente con el transcurso del tiempo.

- Por último, el **mantenimiento de las infraestructuras de los otros servicios** (abastecimiento del agua, saneamiento, depuración, recogida de basura y reciclaje, red eléctrica y telecomunicaciones), se financian con tasas que se basan por el principio de cubrir la totalidad de los costes del servicio prestado. Así, los costes asociados a su mantenimiento serán asumidos por las compañías concesionarias con cargo a las cuotas de los nuevos abonados. Por lo tanto, su impacto es nulo y resultan sostenibles económicamente para la hacienda pública.

Aplicando los valores anteriores a las características del ámbito, en el momento de máxima ocupación del parque (supuesto en el año 10) los costes de mantenimiento serán:

<b>Costes de mantenimiento (€/año)</b>	
Red viaria y aparcamientos	25.000 €
Espacios libres y zonas verdes	42.000 €
Alumbrado público	32.400 €
<b>TOTAL</b>	<b>99.400 €/año</b>

### 3.3. ESCENARIO DE RITMO DE GASTOS DE CONSERVACIÓN

A la vista de la naturaleza de los gastos de conservación descrita en el apartado anterior, un escenario realista de cómo estos se irán generando a lo largo de los 10 primeros años de vida del parque (horizonte temporal de trabajo) implicaría tener en cuenta el propio ciclo de vida de los materiales (la necesidad de sustitución o reparación de pavimentos, báculos o mobiliario urbano se incrementará con el paso del tiempo) y su utilización (la ocupación del parque, y con ella el uso de los elementos “públicos”, se incrementará con el paso del tiempo).

No obstante, como se ha indicado, se considera a los efectos del presente documento gastos uniformes a lo largo de los 10 primeros años de vida del parque, siendo el año 0 es de puesta en servicio:

Año	Mantenimiento			Suministro energético		TOTAL GASTOS	
	Viales y aparcamiento		ELZV	Alumbrado			
0	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
1	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
2	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
3	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
4	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
5	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
6	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
7	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
8	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
9	100%	25.000 €	100%	42.000 €	100%	32.400 €	99.400 €
<b>TOTAL</b>		<b>250.000 €</b>		<b>420.000 €</b>		<b>324.000 €</b>	<b>994.000 €</b>

## 4. INGRESOS

### 4.1. INTRODUCCIÓN

El impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos de la hacienda pública se determina teniendo en cuenta las siguientes variables:

- **Venta de parcelas de suelo empresarial:** Supone el capítulo que representa el principal retorno de la inversión. De hecho, la estructura de precios de venta se basará principalmente en el retorno íntegro de la inversión inicial a través de este capítulo. Estos ingresos recaerán en el agente promotor, esto es, la hacienda autonómica.
- **Tasas por licencias e impuestos sobre la construcción:** Estos ingresos son puntuales y se producen una única vez, asociados a la construcción de las edificaciones empresariales en el parque

(impuestos de construcciones, instalaciones y obras, tasas por licencias urbanísticas, etc.). Re caerán en la hacienda municipal.

- **Recaudación por impuestos de bienes inmuebles (IBI):** Las nuevas edificaciones que se ejecuten en el parque empresarial tendrán como consecuencia un incremento importante de la recaudación municipal por el concepto de impuesto de bienes inmuebles, tributo que recae sobre el valor del patrimonio inmobiliario situado en el municipio. Este ingreso se produce de manera constante y con carácter anual, a efectos de su cómputo.
- **Otras posibles fuentes de ingresos:** Otras posibles fuentes de ingreso son el Impuesto sobre Actividades Económicas o el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. Estos ingresos se produce de manera constante y con carácter anual, a efectos de su cómputo.

#### 4.2. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PUNTUALES

Consideraremos, a los siguientes a los efectos del presente documento, los ingresos derivados del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras que grava las construcciones industriales que se asienten en las parcelas del parque.

La base imponible del ICIO es el coste real de la construcción, instalación u obra entendiéndose por tal el de ejecución material. Así, a los efectos del presente documento consideraremos un coste de la edificación de 200 €/m<sup>2</sup> (PEM), tomando como referencia los módulos del COAG para naves industriales exentas, y considerando una parte del edificio destinada a usos complementarios administrativos:

Superficie edificable máxima	Coficiente promedio de aprovechamiento edificabilidad	Superficie construida total	Módulo (€/m <sup>2</sup> )	Base imponible ICIO	Tipo ICIO	Importe ICIO
298.390	0,80	238.712 €	200	47.742.400 €	2,5%	1.193.560 €

Se ha aplicado el tipo del **2,5% PEM** establecido en el concello de Carballo en el art. 6 de la Ordenanza fiscal N° 4.

Se ha considerado (de aplicación también al cálculo del importe del IBI) un coeficiente promedio de aprovechamiento de la superficie edificable máxima del 0,8.

#### 4.3. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PERMANENTES

Los ingresos permanentes son aquellos que se producen de manera constante y uniforme a lo largo de los años, y que por tanto se pueden considerar como ingresos de carácter anual a efectos de su cómputo. Se incluirán dentro de este tipo los siguientes impuestos: Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) e Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM)

#### 4.3.1. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

Para el cálculo de los ingresos derivados del IBI se estima un valor catastral de los bienes inmuebles basado en la ponencia de valores publicada por la Dirección General de Catastro del año 2008, en el que se establece un Módulo Básico de Construcción (MBC) de 550 €/m<sup>2</sup>c, un Módulo Básico de Repercusión (MBR) para el suelo de 450 €/m<sup>2</sup>c y consideraremos un valor unitario de suelo de 32 €/m<sup>2</sup>.

El valor catastral utilizado en los cálculos presentados a continuación es el resultado de sumar el valor del suelo y el de la construcción (una vez tipificada esta de acuerdo al Cuadro de Coeficientes de Valor de las construcciones en función del uso, clase, modalidad y categoría, de acuerdo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana) y aplicando posteriormente el coeficiente correspondiente de gastos y beneficios (1,40), afectando todo ello por el coeficiente de referencia de mercado (fijado en la Orden de 14 de octubre de 1998) además de los coeficientes multiplicadores del valor catastral para la actualización de los valores de la ponencia que data del año 2008.

$$V_{cat} = (V_s + V_c) \cdot C_c \cdot K \cdot R_m$$

Donde:

- V<sub>cat</sub>, valor catastral
- V<sub>s</sub>, valor del suelo (parcelas lucrativas): 32 €/m<sup>2</sup> x 363.396 m<sup>2</sup> = 11.628.672 €
- V<sub>c</sub>, valor construcción: 550 €/m<sup>2</sup>c x 238.712 x 0,5 = 65.645.800 €  
*En la norma 20 del RD 1020/1993, considerando Uso INDUSTRIAL: NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO EN UNA PLANTA y una categoría intermedia (5) se obtiene un coeficiente de 0,50.*
- C<sub>c</sub>, coeficientes conjuntos no considerados
- K: 1,4
- R<sub>m</sub>: 0,50 (Orden del 14 de octubre de 1998)

$$V_{cat} = 54.092.130 \text{ €}$$

Utilizaremos los índices de actualización de valores catastrales publicados por Catastro para los inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores de 1,01 en el año 2010 y 1 en el año 2011. Así:

$$V_{cat \text{ actualizado}} = 54.092.130 \text{ €} \cdot 1,01 = 54.633.052 \text{ €}$$

Finalmente, se obtiene el importe del IBI de las parcelas edificadas por la aplicación del tipo vigente en el concello de Carballo del 0,4%:

$$\text{Importe IBI parcelas edificadas} = 54.633.052 \text{ €} \cdot 0,4\% = \mathbf{218.532 \text{ €/año}}$$

El importe anual así calculado se ingresará en el momento de plena ocupación del parque, supuesto en el año 10 desde la puesta en servicio como se mostrará a continuación.

En el caso de las parcelas lucrativas no edificadas, el valor catastral, siguiendo el mismo método de cálculo será de 8.221.471 € y el importe del IBI de **32.886 €/año**.

Dado que las edificaciones se irán construyendo paulatinamente en el tiempo (se presenta a efectos del presente documento una hipótesis más adelante), será preciso tener en cuenta que importe del IBI combinado de las parcelas que cuentan con edificación y las que todavía no.

#### **4.3.2. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)**

Este impuesto, que debe ser abonado por el titular del vehículo, se paga en el municipio en el que este tenga su dirección fiscal a día 1 de enero del año en curso, que debe coincidir con el municipio en el que esté empadronado su titular.

Consideraremos exclusivamente los vehículos pesados que, como consecuencia del desarrollo urbanístico, abonarán el impuesto en el municipio de Carballo. Para ello recurrimos a la estimación de tráfico generado en el parque (2,2 veh./día por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela empresarial, ver anexo de Movilidad).

Para el escenario de ordenación 1B del sector A, la superficie total de parcelas privadas en ambos sectores asciende a 363.396 m<sup>2</sup>, resultando así, de la aplicación del ratio indicado, una IMD de 8.000 veh./día.

Suponiendo un porcentaje de pesados del 10% (habitual en entornos industriales) resultan 800 vehículos pesados/día de los cuales, a los efectos del presente documento consideraremos que el 50% tendrán su domicilio fiscal a efectos de pago de IVTM en el concello de Carballo (400 vehículos pesados).

A los efectos del presente documento consideramos un importe anual por este impuesto de 160 €/vehículo pesado.

Resulta así, en el momento de plena ocupación del parque un importe anual por este capítulo de  $400 \times 160 =$  **64.000 €**.

#### **4.3.3. Escenario de generación de ingresos**

El ritmo de generación de los ingresos indicados en los apartados anteriores (ICIO, IBI e IVTM) está directamente relacionado con el ritmo de ocupación de las parcelas empresariales del parque, que a su vez debería estar en relación directa con el ritmo de ventas.

En el presente documento se ha considerado un escenario optimista de 10 años para la ocupación plena del parque con una tasa anual uniforme del 10%.

En base a este ritmo de ocupación, y con las consideraciones expuestas en los apartados anteriores, el escenario previsto de ingresos por los impuestos indicados resulta como sigue:

Año	Ocupación parcelas			TOTAL		
	%	m2	ICIO	IBI	IVTM	INGRESOS
0	10%	36.340	119.356 €	51.451 €	6.400 €	177.207 €
1	20%	72.679	119.356 €	70.015 €	12.800 €	202.171 €
2	30%	109.019	119.356 €	88.580 €	19.200 €	227.136 €
3	40%	145.358	119.356 €	107.144 €	25.600 €	252.100 €
4	50%	181.698	119.356 €	125.709 €	32.000 €	277.065 €
5	60%	218.038	119.356 €	144.274 €	38.400 €	302.030 €
6	70%	254.377	119.356 €	162.838 €	44.800 €	326.994 €
7	80%	290.717	119.356 €	181.403 €	51.200 €	351.959 €
8	90%	327.056	119.356 €	199.968 €	57.600 €	376.924 €
9	100%	363.396	119.356 €	218.532 €	64.000 €	401.888 €
<b>TOTAL</b>			<b>1.193.560 €</b>	<b>1.349.914 €</b>	<b>352.000 €</b>	<b>2.895.474 €</b>

## 5. IMPACTO DEL PEOSE EN LA HACIENDA PÚBLICA. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS ANUALES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

El presente documento se elabora bajo las siguientes dos hipótesis:

- El coste de la inversión hasta el año 0 (puesta en servicio del parque) (aprox. 28 millones de euros) es asumido íntegramente por el agente urbanizador (administración autonómica) y su retorno vendrá dado por la venta de las nuevas parcelas empresariales, para lo cual se establecerá una estructura de precios de venta que, teniendo en cuenta el escenario de ritmos de venta, garantice la generación de ingresos necesarios para el retronó completo de la inversión.

Sobre lo anterior cabe decir que, para el cálculo de inversión en el año 0, se han deducido de la inversión total mostrada en el apartado 3.1 los costes de conservación (1,17 millones de €) y se consideran imputados todos los costes de comercialización, si bien estos se diferirán más allá del año cero hasta la venta completa del suelo

- A partir del año 0, los costes de conservación y mantenimiento de la urbanización deberán ser sufragados con cargo a los ingresos generados como consecuencia del propio desarrollo urbanístico

Año	Ingresos	Gastos	Balance	
			Periodo	Acumulado
0	177.207 €	99.400 €	77.806 €	77.806 €
1	202.171 €	99.400 €	102.771 €	180.577 €
2	227.136 €	99.400 €	127.735 €	308.312 €
3	252.100 €	99.400 €	152.700 €	461.012 €
4	277.065 €	99.400 €	177.665 €	638.677 €
5	302.030 €	99.400 €	202.629 €	841.306 €
6	326.994 €	99.400 €	227.594 €	1.068.900 €
7	351.959 €	99.400 €	252.559 €	1.321.459 €
8	376.924 €	99.400 €	277.523 €	1.598.982 €
9	401.888 €	99.400 €	302.488 €	1.901.470 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.895.474 €</b>	<b>994.004 €</b>	<b>1.901.470 €</b>	

A la vista de lo anterior, con las hipótesis consideradas, **se entiende garantizada la sostenibilidad económica del Plan** a partir de su puesta en servicio, por el balance previsto entre los costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y los ingresos municipales derivados de la actuación urbanística.