



AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS

C.I.F. P0404000B. DOMICILIO: C/ VENTAS, 6, C.P. 04530 (DOÑA MARÍA). TLF.950350800 Y FAX.: 950350853

ANEXO B.1: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

- 4.1. Introducción
- 4.2. Estudio económico-financiero.
- 4.3. Informe de sostenibilidad económica.

A.4.1. INTRODUCCIÓN.

El presente Anejo se redacta para cumplimentar lo indicado en el art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la Ley de Suelo, así como en el art. 19.1.a).3) de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se indica que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un **estudio económico-financiero** que incluirán una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un **informe de sostenibilidad económica**, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Todos los datos económicos: obligaciones, fondos, derechos y remanentes de tesorería, han sido facilitados por el Excm Ayuntamiento de Las Tres Villas.

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

A.4.2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La estimación económica realizada para las distintas actuaciones, es fija para aquellas que ya están ejecutadas y para otras que quedan por ejecutar, puede variar al no estar redactados los proyectos de obras ordinarias, de urbanización, ni de edificación. Se ha justificado en el punto de 8 de la Memoria del Plan Especial de Zonas Degradadas. El total de las obras en el municipio de Las Tres Villas, ascienden a 4.098.609,70 € euros.

NÚCLEO	NÚMERO	ACTUACIÓN	EJECUTADA	PRESUPUESTO
OCAÑA	1	Compra de terrenos con ref. catastral 9744802WG2049N0001LQ y destino a uso dotacional S=518m2	NO	61.068,93 €
	2	Compra de terrenos con referencia		

Código Seguro De Verificación:	RCbWFu2gYXg7ayDRE97F0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Angel Sierra Garcia - Secretario Ayuntamiento de las Tres Villas	Firmado	20/07/2018 11:17:45
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/RCbWFu2gYXg7ayDRE97F0w==		



**AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS**

C.I.F. P0404000B. DOMICILIO: C/ VENTAS, 6, C.P. 04530 (DOÑA MARÍA). TLF.950350800 Y FAX.: 950350853

		9744803WG2049N0001TQy destino a uso dotacional S= 300 m2	NO	43.000,00€
	3	Construcción de un equipamiento destinado a residencia de ancianos. Además obras complementarias de urbanización y obras del muro escollera de defensa con la rambla.	NO	3.500.000,00 €
	4	Ampliación de luminaria en Piscina y Pistas de Ocaña.	NO	9.095,32 €
	5	Reparación completa de edificios de usos múltiples	NO	100.795,00 €
	6	Obras de mejora de calles: Libertad, Carrera, Porche, de la almazara.	NO	122.930,45 €
ESCULLAR	7	Iluminación entrada Escullar y C. Alta.	NO	11.720,00 €
	8	Construcción de nave polivalente. S=500 m2 construidos	NO	250.000,00 €
		TOTAL DE ACTUACIONES	NO	4.098.609,70

EL TOTAL DE LAS ACTUACIONES ascienden a 4.098.609,70€ euros.

- Financiación.

Las fuentes de financiación.

Las fuentes financieras para desarrollar actuaciones de iniciativa privada y para las de iniciativa pública son las siguientes:

- Las proveniente de sus recursos propios (ahorros o presupuesto municipales).
- Préstamos a entidades financieras.
- Los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.
- Posibles ayudas (subvenciones).

A.- Las proveniente de recursos propios.

Son el producto del ahorro (mayores ingresos y/o economías en los gastos) como consecuencia de la ejecución presupuestaria. Según la última liquidación practicada el superávit municipal arroja el siguiente desglose:

REMANENTE DE TESORERÍA TOTAL: 5.056.309,88 €

Está integrado por los derechos pendientes de cobro, las obligaciones pendientes de pago y los fondos líquidos. Estará sujeto al oportuno control para determinar en cada momento

Código Seguro De Verificación:	RCbWfu2gYXg7ayDRE97F0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Angel Sierra Garcia - Secretario Ayuntamiento de las Tres Villas	Firmado	20/07/2018 11:17:45
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/RCbWfu2gYXg7ayDRE97F0w==		





AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS

C.I.F. P0404000B. DOMICILIO: C/ VENTAS, 6, C.P. 04530 (DOÑA MARÍA). TLF.950350800 Y FAX.: 950350853

la parte utilizada a financiar gasto y la parte pendiente de utilizar, que constituirá el remanente líquido de tesorería.

Se obtiene como la suma de los fondos líquidos más los derechos pendientes de cobro, deduciendo las obligaciones pendientes de pago.

A. Derechos pendientes de cobro a 31/12/2017: 198.901,84 Euros
— Derechos pendientes de cobro del presupuesto corriente.
— Derechos pendientes de cobro de presupuestos cerrados.
— Derechos pendientes de cobro correspondientes a cuentas de deudores que no sean presupuestarios.

B. Obligaciones pendientes de pago a 31/12/2017: 41.342,15 Euros
— Obligaciones pendientes de pago del presupuesto corriente.
— Obligaciones pendientes de pago de presupuestos cerrados.
— Obligaciones pendientes de pago correspondientes a cuentas de acreedores que no sean presupuestarios.

C. Fondos líquidos a 31/12/2017: 4.898.352,05 Euros
— Saldos disponibles en cajas de efectivo y cuentas bancarias.
— Inversiones temporales en que se hayan materializado los excedentes temporales de tesorería que no tengan carácter presupuestario.

Remanente de Tesorería disponible para la financiación de gastos generales: 1.169.067,77 €

Se determina minorando el remanente de tesorería en el importe de los derechos pendientes de cobro que, en fin de ejercicio se consideren de difícil o imposible recaudación y en el exceso de financiación afectada producido.

A. Derechos pendientes de cobro que se consideren de difícil o imposible recaudación a 31/12/2017: 73.386,51 Euros.

El importe de los derechos pendientes de cobro de difícil o imposible recaudación viene dado por la parte de la cuenta de «Provisión para insolvencias» que corresponde a derechos de carácter presupuestario o no presupuestario incluidos en el cálculo del remanente de tesorería. Será diferente si se trata de créditos sin seguimiento individualizado, o por el contrario se tenga un seguimiento individualizado.

En el caso de que no exista seguimiento individualizado, se determinará la provisión mediante estimación global del riesgo de fallidos. El saldo de esta cuenta se abonará al final del ejercicio con cargo a la cuenta «Dotación a la provisión para insolvencias», y se cargará al final del ejercicio por la dotación realizada al cierre del ejercicio precedente, con abono a la cuenta de «Provisión para insolvencias aplicada».

En el caso contrario, cuando se trate de créditos sobre los que se efectúe un seguimiento individualizado, se abonará a lo largo del ejercicio por el importe de los riesgos que se vayan estimando y se cargará a medida que se vayan dando de baja los saldos de deudores para los que se dotó provisión individualizada o cuando desaparezca el riesgo con abono a la cuenta «Provisión para insolvencias aplicadas».

B. Exceso de financiación afectada producido a 31/12/2017: 3.813.855,60 Euros.

Código Seguro De Verificación:	RCbWfu2gYXg7ayDRE97F0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Angel Sierra Garcia - Secretario Ayuntamiento de las Tres Villas	Firmado	20/07/2018 11:17:45
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/RCbWfu2gYXg7ayDRE97F0w==		





AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS

C.I.F. P0404000B. DOMICILIO: C/ VENTAS, 6, C.P. 04530 (DOÑA MARÍA). TLF.950350800 Y FAX.: 950350853

Estará constituido por la suma de las desviaciones de financiación positivas a fin de ejercicio y sólo podrá tomar valor cero o positivo.

Remanente de Tesorería para gastos con financiación afectada.

En los supuestos de gastos con financiación afectada en los que los derechos afectados reconocidos superen a las obligaciones por aquellas financiadas, el remanente de tesorería disponible para la financiación de gastos generales de la entidad deberá minorarse en el exceso de financiación producido (artículo 102 del Real Decreto 500/1990).

Este exceso podrá financiar la incorporación de los remanentes de crédito correspondientes a los gastos con financiación afectada a que se imputan y, en su caso, las obligaciones devenidas a causa de la renuncia o imposibilidad de realizar total o parcialmente el gasto proyectado.

B.- Préstamos a entidades financieras.

Para la ejecución y el desarrollo de las Adquisiciones, Obras, Reformas y Equipamientos previsto en el contenido del Plan Especial de Zonas Degradadas NO SE TIENE previsto financiar con cargo a préstamos con Entidad Financiera alguna.

C.- Los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

Es el producto de los ingresos dinerarios producidos como consecuencia de la ejecución de Sentencias que, estimando lo argumentado por el Ayuntamiento, obligan a las empresas eólicas a liquidar por el concepto de Prestación Compensatoria un porcentaje sobre el total de la inversión producida en suelo no urbanizable, computando para ello también la maquinaria y el valor de los aerogeneradores.

El importe del ingreso que se produce durante el año 2016 por este concepto, excluidos los intereses, asciende a la cantidad de 4.071.921,65, que se suman al 1.300.820,59 ingresado durante los años 2014 y 2015.

D.- Posibles ayudas (subvenciones).

Como consecuencia de la ejecución de las obras contempladas en el Plan Especial, el Ayuntamiento tiene previsto solicitar ayudas y subvenciones a los distintos organismos y administraciones. La obtención de las citadas ayudas es de difícil cuantificación, no obstante haciendo una mínima previsión del cinco por cien de la totalidad de la inversión, estaríamos en la cantidad aproximada de 300.000 €.

A.4.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Este informe de sostenibilidad económica no realiza un estudio de “viabilidad económica”, ya que este tipo de estudios se realizarán para la creación de nuevas zonas urbanas, este estudio tiene una perspectiva diferente, pues plantea el estudio y análisis del coste público de ejecución, mantenimiento y conservación de las propuestas realizadas.

El estudio se debe centrar en la evaluación del impacto económico y financiero que tiene las intervenciones propuestas en esta innovación para la Hacienda Pública Local, se pretende la apertura de viales y su renovación en una zona deficitaria, ejecución y su posterior mantenimiento de equipamientos, por lo que la puesta en marcha de estos servicios implicarían

Código Seguro De Verificación:	RCbWfu2gYXg7ayDRE97F0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Angel Sierra Garcia - Secretario Ayuntamiento de las Tres Villas	Firmado	20/07/2018 11:17:45
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/RCbWfu2gYXg7ayDRE97F0w==		





AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS

C.I.F. P0404000B. DOMICILIO: C/ VENTAS, 6, C.P. 04530 (DOÑA MARÍA). TLF.950350800 Y FAX.: 950350853

unos gastos para la administración, pero en ningún momento un aumento directo de los tributos locales.

Para realizar el análisis de sostenibilidad económica de la presente innovación, deberemos estudiar las repercusiones del Plan Especial en la ordenación urbanística, valorando los ingresos y gastos que se pueden derivar del desarrollo urbanístico.

-COMPRA DE TERRENOS:

A.- INGRESOS:

Esta intervención no supone ningún incremento de ingresos para la administración. Aunque sí supone una mínima reducción de ingresos percibidos, como consecuencia del cambio de propiedad desde particulares hasta el propio Ayuntamiento.

B.- GASTOS:

Costes de **adquisición**.

En todas las compras de terreno necesarias para ejecutar el Plan Especial se ha solicitado y emitido un dictamen pericial de valoración de los terrenos. A ello, habrá que sumar el importe de los impuestos y los gastos que legalmente correspondan al Ayuntamiento comprador.

Los valores a considerar son los siguientes:

Nº actuación	Ubicación de los terrenos	Superficie afectada (m2)	Valoración
1	Compra de terrenos con referencia catastral.9744802WG2049N0001LQ y destino a uso dotacional	518m2	61.068,93€
2	Compra de terrenos con referencia 9744803WG2049N0001TQ y destino a uso dotacional	300m2	43.000€
	TOTAL		104.068,93 €

-CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS:

No supone ninguna variación en los **tributos públicos locales**, ni de manera puntual ni permanente.

En segundo lugar, corresponden a la puesta en marcha de equipamientos y servicios solo afecta los de nueva creación, estando, tanto el espacio libre como el equipamiento, ubicados en el suelo urbano. Hay que reservar una partida no solo para la ejecución sino también para su puesta en funcionamiento.

Código Seguro De Verificación:	RCbWFu2gYXg7ayDRE97F0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Angel Sierra Garcia - Secretario Ayuntamiento de las Tres Villas	Firmado	20/07/2018 11:17:45
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/RCbWFu2gYXg7ayDRE97F0w==		



**AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS**

C.I.F. P0404000B. DOMICILIO: C/ VENTAS, 6, C.P. 04530 (DOÑA MARÍA). TLF.950350800 Y FAX.: 950350853

Nº actuación	Equipamientos	valoración
3	Construcción y equipamiento destinado a residencia de ancianos. Superficie construida estimada:3.000 m2	3.500.000,00 €
8	Construcción de nave polivalente. Superficie estimada construida 500 m2 construidos.	250.000,00 €
	TOTAL	3.750.000,00€

A.- INGRESOS:

Esta intervención si supone incrementos de ingresos para la administración. A pesar del interés público que persigue el Ayuntamiento con la construcción del Tanatorio, La Residencia y las Naves Industriales. Una vez terminadas las instalaciones se someterán a distintos procedimientos de adjudicación para su puesta en marcha y de ello es previsible que el Ayuntamiento obtenga contraprestaciones económicas en forma de canon de concesión o arrendaticio. A día de hoy no se puede conocer este dato.

B.- GASTOS:

Equipamiento de nueva creación: una vez construidos y puesto en funcionamiento, el edificio va a tener un mantenimiento básico (limpieza, mantenimiento, dotación de material de consumibles) además el correspondiente al personal que trabaje en él, que se desconoce al no estar concretado el destino último de esta dotación. Pero según lo dicho se someterá a expediente administrativo de concesión o arrendamiento. Por lo que el gasto será solo el correspondiente a la construcción y su equipamiento inicial.

-RENOVACIÓN DE URBANIZACIÓN Y EDIFICIOS:

Como se entiende que renovación de urbanización de viarios ya existentes, **No** supone ninguna variación en los **tributos públicos locales**, ni de manera puntual ni permanente.

Nº actuación	obras	valoración
4	Ampliación de Luminaria en Piscina y Pistas de Ocaña	9.095,32
5	Reparación completa de edificio de usos múltiples	100.795,00
6	Obras de mejora calles libertad, Carrera, Porche, de la Almazara	122.930,45
7	Iluminación entrada Escullar y C. Alta	11.720,00 €
	TOTAL	244.540,77€

Ninguna de estas actuaciones producirá ingreso alguno para el Ayuntamiento como consecuencia de su uso. Contrariamente si será necesario considerar un gasto para el manteni-

Código Seguro De Verificación:	RCbWfu2gYXg7ayDRE97FOw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Angel Sierra Garcia - Secretario Ayuntamiento de las Tres Villas	Firmado	20/07/2018 11:17:45
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/RCbWfu2gYXg7ayDRE97FOw==		





AYUNTAMIENTO DE LAS TRES VILLAS

C.I.F. P0404000B. DOMICILIO: C/ VENTAS, 6, C.P. 04530 (DOÑA MARÍA). TLF.950350800 Y FAX.: 950350853

miento y conservación anual, que podría establecerse en el 1.5 % anual del total de la inversión. Pero supondrá el mismo gasto al actualmente previsto, no suponiendo un detrimento mayor en las Haciendas Públicas.

En Las Tres Villas, a fecha de firma

Secretario-Interventor

Fdo: Miguel Angel Sierra García

Código Seguro De Verificación:	RCbWFu2gYXg7ayDRE97F0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Angel Sierra Garcia - Secretario Ayuntamiento de las Tres Villas	Firmado	20/07/2018 11:17:45
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirmav2/code/RCbWFu2gYXg7ayDRE97F0w==		

