



Plan de Interés General de Aragón
ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Promotor: CLAVE LOGISTICA ARAGONESA S.L.

ABRIL DE 2025

ÍNDICE DEL ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

1. INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL.....	5
2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	6
2.1 PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN.....	6
2.2 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	6
2.3 GASTOS DE EXPLOTACIÓN	6
2.4 HIPOTESIS CONSIDERADAS	7
2.5 INDICADORES ECONÓMICOS: CUENTA DE EXPLOTACIÓN Y FLUJOS DE CAJA.....	7
2.6 CONCLUSIÓN	8
3. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN POR OBRA URBANIZADORA.....	9
4. COSTE DE EJECUCIÓN DEL TRAMO DE LA CARRETERA AUTONÓMICA Y NUDO DE ENLACE CON LA A2.....	11
5. CUANTIFICACIÓN DEL GASTO CORRIENTE POR MANTENIMIENTO DE URBANIZACIÓN	12
6. CUANTIFICACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL	13
6.1 INCREMENTOS DE PATRIMONIO POR CESIÓN DE SUELOS DOTACIONALES.....	13
6.2 INCREMENTOS DE PATRIMONIO POR CESIÓN DE SUELOS LUCRATIVOS.....	13
7. CUANTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE INGRESOS CORRIENTES.....	15
7.1 AYUNTAMIENTO DE VILLAMAYOR DE GÁLLEGO.	15
7.1.1 Incremento de ingresos corrientes por aplicación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.....	16
7.1.2 Incremento de ingresos corrientes por aplicación del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).....	16
7.1.3 incremento de ingresos corrientes por impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).....	17
7.1.4 Incremento de ingresos corrientes por impuesto actividades económicas (IAE).....	17
7.1.5 impuesto sobre vehículos de transmisión mecánica (IVTM)	17
7.1.6 transferencias e ingresos por cesión del impuesto del valor añadido (IVA).....	18
7.2 DIPUTACIÓN DE ZARAGOZA Y COMARCA CENTRAL	18
7.3 GOBIERNO DE ARAGÓN	19
7.3.1. Incremento de ingresos corrientes por IRPF.....	19
7.3.2. Incremento de ingresos corrientes por IVA.....	19

1. INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL

El artículo 22.4 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) bajo el título «Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano», determina que:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de actuaciones de transformación urbanística deberán 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.”

Y completa en el punto 5 del mismo artículo que:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, ...”

Por su parte, el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA), en su artículo 43 concreta las determinaciones que como exigencia documental debe contener Plan de Interés General, determinaciones de contenido similar a la de lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU, literalmente dice lo siguiente:

“Los documentos integrantes de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

f. Un estudio económico-financiero en el que se precisarán los costes del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y las fuentes de financiación a utilizar, con la justificación de su viabilidad económica y del canon que, en su caso, deba pagar al municipio.”

Pues bien, en cumplimiento de dicha exigencia se formula a continuación el apartado de esta propuesta de transformación urbanística, mediante el PIGA que nos ocupa, en el que se pone de manifiesto el impacto de la actuación sobre las haciendas de las administraciones afectadas, local y autonómica, haciendo especial hincapié en la del Gobierno de Aragón y del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego.

En concreto se aportan las estimaciones respecto a gasto de inversión que se requiere para hacer efectiva la transformación urbanística objeto de la ordenación, el gasto corriente que requerirá su conservación ordinaria, así como, en sentido inverso, los incrementos patrimoniales y de ingreso corriente que de ella se derivan.

En cuanto a la justificación de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, consideramos que ha quedado sobradamente razonado en la memoria de este documento de ordenación urbanística.

2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

2.1 PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN

Para el desarrollo del proyecto, se estima una inversión de 750 M €, divididos en 5 fases a desarrollar a lo largo de 15 años, con inicio en el año 2027.

- Adquisición de terrenos y urbanización externa → 42.840.659 €.
- Urbanización interna → 44.221.485 €.
- Edificación → 342.932.960 €.
- Equipamiento industrial → 320.044.498 €.

Además, la nueva plataforma logística se reserva un espacio para el desarrollo de las actividades de Biotecnología resultantes del éxito de la actividad en I+D llevada a cabo en el Campus Biotecnológico, cuya inversión se estima en 146 M €, no incluida en la tabla anterior.

2.2 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

De acuerdo con la inversión anteriormente expuesta, se prevén varias fuentes de ingresos, la mayoría de las cuales supondrán un aumento de la capacidad en actividades ya desarrolladas actualmente por el Grupo Costa, mientras que otras supondrán el inicio de nuevas actividades por parte del grupo.

Aumento de capacidad en procesos actualmente desarrollados:

- Matadero y sala de despiece de porcino.
- Matadero y sala de despiece de aves.
- Planta de procesado en frío y congelados.
- Plantas de elaborados cárnicos.
- Hotel.

Nuevos procesos derivados del proyecto CLAVE:

- Campus biotecnológico (I+D).
- Matadero y sala de despiece de rumiantes.
- Internalización de actividades auxiliares.
- Industria Biotecnológica.
- Gasolinera.

2.3 GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El desarrollo de la actividad propia del Grupo Costa conllevará gastos de aprovisionamiento de materias primas y productos auxiliares, así como otros gastos de explotación propios de la actividad productiva, tales como sueldos y salarios, suministros energéticos, servicios externos, gastos logísticos y de transporte y tasas. Todos ellos han sido estimados en base a la actividad actualmente desarrollada por la empresa.

Además, siendo el desarrollo de la industria biotecnológica uno de los principales motivos para la inversión en el proyecto CLAVE, se estiman una serie de gastos en concepto de I+D+I.

En cuanto a gastos incrementales por el propio proyecto CLAVE, la explotación de las instalaciones de la plataforma logística conllevará una serie de gastos de mantenimiento y conservación urbanística, por un

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

lado, de los viales municipales, llevada a cabo por una EUC (Entidad Urbanística de Conservación) de nueva creación, y por otro lado de la urbanización interna propiedad del Grupo Costa.

Finalmente, la inversión conllevará una financiación externa que devengará intereses, los cuales no han sido incluidos en este análisis económico-financiero.

2.4 HIPOTESIS CONSIDERADAS

Además del aumento de capacidad, la inversión y modernización de procesos ya existentes generará un aumento de productividad económica respecto a la situación actual.

Sin embargo, con el objetivo de valorar la inversión de forma prudente, no se ha incluido este aumento de productividad esperado.

Con el mismo objetivo de prudencia, no se ha incluido inflación en el modelo, la cual hubiera generado un crecimiento de los flujos de caja positivos futuros.

Además, el modelo pretende evaluar la rentabilidad de la inversión independientemente de la forma en la que esta se financie. Por tanto, los flujos de caja de la inversión están reconocidos en los periodos en los cuales realmente serán incurridos, y no se consideran flujos de caja de financiación ni de devolución del principal, así como del pago de intereses.

Sin embargo, el Grupo Costa asume que el 7% de rentabilidad considerado para el análisis VAN cubre los gastos financieros que el proyecto pueda conllevar.

Se ha considerado una evolución de la facturación gradual específica para cada tipo de actividad desde el inicio de la actividad hasta la capacidad final esperada para cada una de ellas.

2.5 INDICADORES ECONÓMICOS: CUENTA DE EXPLOTACIÓN Y FLUJOS DE CAJA

Con todo lo anteriormente expuesto, la amplia experiencia del Grupo Costa en la industria y la cuota de mercado ya existente van a facilitar que los flujos de efectivo de las operaciones sean positivos a partir del año 2030 (año 3 de la inversión), coincidiendo con el inicio de la actividad productiva.

De esta forma, se consigue un valor actual neto (VAN) positivo en 15 años con una tasa de descuento del 7% (acorde a la rentabilidad promedio de la industria y la tasa de financiación interna de la empresa), con una tasa interna de retorno del 9% durante el mismo periodo:

Información en millones de Euros	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	2.041
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-	633	932	946	978	998	1.036	1.114	1.263	1.376	1.503	1.564	1.564
Coste de las ventas	-	-	-	(460)	(696)	(717)	(726)	(726)	(756)	(815)	(929)	(1.012)	(1.111)	(1.159)	(1.159)
Margen bruto	-	-	-	173	236	228	252	272	280	299	335	364	392	404	404
Otros gastos de explotación	-	-	-	(119)	(158)	(161)	(164)	(164)	(168)	(178)	(194)	(207)	(220)	(222)	(222)
EBITDA	-	-	-	54	78	67	89	108	112	122	140	157	172	182	182
Amortización	-	-	-	(5)	(5)	(6)	(15)	(18)	(20)	(20)	(25)	(34)	(36)	(36)	(40)
Beneficio antes de impuestos	-	-	-	49	73	61	74	89	92	102	115	123	136	146	143
Impuesto sobre beneficio	-	-	-	(13)	(24)	(25)	(26)	(28)	(29)	(31)	(36)	(40)	(44)	(46)	(46)
Beneficio neto	-	-	-	35	49	36	48	62	63	71	79	83	92	100	97
Resultado	-	-	-	35	49	36	48	62	63	71	79	83	92	100	97
Amortizaciones	-	-	-	5	5	6	15	18	20	20	25	34	36	36	40
Financiación del circulante	-	-	-	(7)	(3)	(0)	(0)	0	(0)	(9)	(9)	(17)	(0)	0	-
Flujo de caja operativo	-	-	-	33	51	42	62	80	83	82	96	100	128	136	136
CAPEX	(47)	(46)	(72)	(36)	(80)	(60)	(56)	(34)	(28)	(91)	(112)	(33)	(15)	(40)	-
Flujo de caja libre	(47)	(46)	(72)	(3)	(29)	(18)	6	46	55	(8)	(16)	67	113	96	136

Teniendo en cuenta que el Grupo Costa opera en un sector maduro y con gran estabilidad y la posición actual de la empresa respecto al mercado, el riesgo por fluctuación de los flujos de caja especificados es mínimo.

Además, como se ha comentado en el apartado de hipótesis, se ha adoptado un principio de prudencia, por lo que consideramos que los flujos de caja están infraestimados en el modelo, pudiendo mejorar considerablemente.

2.6 CONCLUSIÓN

Los indicadores financieros de la inversión a 15 años arriba descritos son positivos y aseguran la viabilidad del proyecto.

Además, teniendo en cuenta la naturaleza de los activos en los cuales se va a invertir, el horizonte temporal durante el cual la inversión va a estar generando flujos de caja positivos se va a extender muchas más allá de los 15 años utilizados para el análisis.

Los flujos de caja acumulados esperados a 20 años son de 970 M €, generando 137 M € de flujos de caja positivos cada año posterior a dicha fecha.

3. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN POR OBRA URBANIZADORA

En este concepto se incluye el coste de las obras de urbanización, el de las direcciones facultativas y de ejecución de estas, así como el correspondiente a las conexiones eléctricas y modificaciones de trazado de las mismas. El relativo a la obra urbanizadora se justifica por partidas, según se desprende del Proyecto de Urbanización ya redactado.

RESUMEN	IMPORTE PRESUPUESTADO
ACTUACIONES PREVIAS Y DEMOLICIONES	1.483.327,96
MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.417.611,93
FIRMES Y PAVIMENTOS	3.135.597,26
AJARDINAMIENTO Y ZONAS VERDES	1.629.143,61
CERRAJERIA	269.743,21
CONSTRUCCIONES	150.000,00
SEÑALIZACION HORIZONTAL Y VERTICAL	369.233,18
BALSA LAMINACIÓN E INFILTRACION	2.148.148,52
MOBILIARIO URBANIO	13.124,40
SUBESTACION ELECTRICA	4.150.000,00
INSTALACION MEDIA TENSION	985.915,65
INSTALACION BAJA TENSION	312.000,00
REPOSICION ABASTECIMIENTO ACUAES	467.106,11
OTRAS REPOSICIONES ABASTECIMIENTO	44.536,40
ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	2.284.647,11
ABASTECIMIENTO AGUA INDUSTRIAL	962.942,05
ABASTECIMIENTO AGUA RECUPERADA	95.767,91
ALUMBRADO PUBLICO	538.979,34
INSTALACION DE GAS	422.072,71
REDES PLUVIALES	1.893.589,18
REDES SANEAMIENTO RESIDUALES	848.734,04
REPOSICION DE ACEQUIAS	665.639,39
TELECOMUNICACIONES	321.635,29
INSTALACION DE RIEGO	488.146,78
PROTECCIONES ACUSTICAS	305.421,66
DESVIO REDES ALTA TENSION	1.000.000,00
SEGURIDAD Y SALUD	169.502,63
CONTROL DE CALIDAD	150.000,00
GESTION DE RESIDUOS	191.229,57
TOTAL EJECUCION MATERIAL	27.913.795,89
Gastos generales 13%	3.628.793,47 €
Beneficio Industrial 6%	1.674.827,75 €
TOTAL CONTRATA	33.217.417,11
IVA 21%	6.975.657,59 €
TOTAL LICITACION CON IVA	40.193.074,70

En razón a todo ello, el coste estimado correspondiente a obra urbanizadora supone un total de: **33.217.417,11 €**

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

El coste de inversión por obra urbanizadora se soportará íntegramente mediante aportaciones que deberá hacer el titular de las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo privadas, excluidas las que corresponden a la cesión obligatoria y gratuita a favor de la administración, razón por la que no constituyen una carga para ninguna de las dos administraciones afectadas (autonómica y local).

El coste de inversión a que nos acabamos de referir se soportará íntegramente por el Promotor de la actuación CLAVE sin perjuicio de su posible recuperación posterior por enajenación, arrendamiento o derechos de superficie de suelos resultantes u otros conceptos. En cualquier caso, no supone una carga respecto de los presupuestos del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego.

4. COSTE DE EJECUCIÓN DEL TRAMO DE LA CARRETERA AUTONÓMICA Y NUDO DE ENLACE CON LA A2

En este concepto se incluye el coste de las obras de ejecución de la carretera autonómica y de su nudo de enlace a la A2, así como el correspondiente a las conexiones con los viales del PIGA. El relativo a la obra se justifica por partidas, según se desprende de los Proyectos técnicos ya redactados que se incorporan a la documentación del PIGA.

Como resultado de la ejecución del PIGA se ejecutará un nudo de conexión con la A-2 y una carretera de nueva apertura desde el nudo hasta la A-129, próximo a la entrada al núcleo urbano de Villamayor de Gállego. La nueva carretera se desarrollará en dos partes, correspondiendo el alcance de esta cuantificación únicamente el tramo comprendido entre la conexión con la A-2 y el límite norte del ámbito delimitado objeto de Proyecto en el PIGA que ahora se presenta.

Para la redacción de los correspondientes proyectos, se ha llevado a cabo un estudio de tráfico y movilidad con el fin de analizar el comportamiento de la movilidad generada por estas nuevas actuaciones sobre la red viaria actual de acceso y salida, principalmente desde la A-2 y la carretera A-129. Este estudio de tráfico se incluye en los anexos al PIGA.

RESUMEN	IMPORTE PRESUPUESTADO
TRAMO DE CARRETERA AUTÓNOMICA	1.625.942,85
NUDO DE ENLACE A-2	600.000,00
TOTAL EJECUCION MATERIAL	2.225.942,85
Gastos generales 13%	289.372,57 €
Beneficio Industrial 6%	133.556,57 €
TOTAL CONTRATA	2.648.871,99
IVA 21%	556.263,12 €
TOTAL LICITACION CON IVA	3.205.135,11

5. CUANTIFICACIÓN DEL GASTO CORRIENTE POR MANTENIMIENTO DE URBANIZACIÓN

Los costes correspondientes al mantenimiento ordinario de la obra urbanizadora afectan al mantenimiento del firme de las vías públicas (incluida la reseñalización viaria, vertical y horizontal), su limpieza ordinaria y alumbrado. Además, ha de considerarse el mantenimiento de las redes existentes bajo dichas vías (abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, telefonía y datos, etc.) y, por último, el correspondiente al entretenimiento de las zonas verdes públicas.

El coste de mantenimiento anual por unidades de urbanización se estima, habida cuenta de la carencia de información concreta en el municipio, en base a datos estadísticos genéricos y otros documentos urbanísticos de carácter similar. Por tanto, el coste de dicho gasto se estima con carácter global, considerando que el conjunto de las actuaciones de conservación integral puede representar un coste en el entorno del 1,6 % de la inversión urbanizadora inicial (33.217.417,11 € en nuestro caso). Ello equivale a una reposición total de la obra inicial en el plazo de 60 – 65 años, periodo que se considera razonable como vida útil de la misma, supuesto que ha estado sujeta a un mantenimiento regular en el tiempo.

Este criterio nos llevaría a la conclusión de que el **gasto corriente anual por mantenimiento de la urbanización se situaría en 531.478,67 €/año.**

En razón de acuerdos entre el Ayuntamiento de Villamayor de Gállego y CLAVE LOGISTICA ARAGONESA, S.L., que habrán de formalizarse y documentarse antes de la aprobación definitiva de este PIGA mediante el convenio, la obligación de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización derivadas de la ejecución del PIGA corresponderá a la entidad urbanística de conservación que se constituirá a tal efecto por la entidad promotora del PIGA, con la tutela del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y durante el plazo máximo de diez años a contar, bien desde la recepción de dichas obras o bien, transcurridos tres meses desde la solicitud de recepción de las mismas.

6. CUANTIFICACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL

El incremento del valor patrimonial se produce por razón de tres clases de suelos: los que son objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la administración, los correspondientes a usos dotacionales, los derivados del 5% del aprovechamiento lucrativos y los derivados del pago del valor expropiatorio en avenencia.

6.1 INCREMENTOS DE PATRIMONIO POR CESIÓN DE SUELOS DOTACIONALES

En el documento de ordenación urbanística que integra el presente PIGA queda acreditado que la superficie total destinada a usos dotacionales (zonas verdes, viales y áreas de estacionamiento público e infraestructuras públicas) supone una superficie total de 252.160,63 m².

SUELO DOTACIONAL			
Nº PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE SUELO	USO
ELP	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	129.044,06	Espacio Libre Público
V1	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	56.320,38	Viario
V2	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	19.628,67	Viario
V3	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	3.575,18	Viario
IPU1	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	41.701,23	Infraestructura pública
IPU2	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	1.891,11	Infraestructura pública
TOTAL		252.160,63	

Dado que no se trata de suelos que puedan ser puestos en “mercado” y, por tanto, adquirir un valor superior al coste estricto de su producción, consideraremos que tal valor es el que deriva de los gastos estimados de las obras de urbanización pública.

El coste estimado de urbanización que ha de cederse gratuitamente a la administración, se sitúa en el entorno de 19,5€/m² de suelo. Consecuentemente se produce un incremento del valor patrimonial de la administración de:

$$252.160,63 \text{ m}^2 \times 19,5 \text{ €/m}^2 = 4.926.193\text{€}$$

6.2 INCREMENTOS DE PATRIMONIO POR CESIÓN DE SUELOS LUCRATIVOS

Los suelos con aprovechamiento lucrativo que justifican el incremento de patrimonio por parte de las administraciones son los correspondientes a la cesión obligatoria y gratuita establecida por la legislación urbanística. Tales suelos, según concreta el documento de ordenación urbanística, y recoge el subsiguiente Proyecto de Reparcelación, son los siguientes:

Nº PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE SUELO	USO	EDIFICABILIDAD
PR2.B	50% Gobierno de Aragón 50% Ayto Villamayor de Gállego	123.027,75	Productivo	76.380,93

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Una vez concluida la tramitación del PIGA a efectos de su aprobación definitiva se podrá disponer de una estimación real de su valor.

La distribución de este patrimonio entre las administraciones (autonómica y local) en el supuesto de que el instrumento de ordenación sea un PIGA, lo determina el Texto Refundido de la Ley del Territorio de Aragón, en lo sucesivo TRLOTA, cuyo artículo 49 dice:

“a) El destinatario final de los terrenos objeto de cesión será el municipio. La cesión de aprovechamiento en los Planes de Interés General que establezcan como uso dominante el residencial corresponderá íntegramente al municipio. En los restantes supuestos, la cesión se distribuirá por mitades entre la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio.”

Y ello sin perjuicio de lo previsto en el apartado b) del mismo artículo que posibilita la afectación de tales rendimientos a los usos previstos en el planeamiento, incluso de distribuciones distintas soportadas mediante Convenio, en virtud de la posibilidad de cesiones y transmisiones permitidas entre administraciones.

7. CUANTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE INGRESOS CORRIENTES

En este apartado no se considerarán los ingresos correspondientes a tasas por licencias urbanísticas y de actividad o precios públicos. No se toman en consideración por cuanto, conceptualmente, es un ingreso derivado de una contraprestación, la tramitación de los oportunos expedientes de solicitud.

A su vez, se estima el futuro impacto de las inversiones de CLAVE sobre las haciendas locales y autonómicas principalmente afectadas: la Autonómica (Gobierno de Aragón), la Provincial (Dirección Provincial de Zaragoza) y las locales (Comarca Central y Ayuntamiento de Villamayor de Gállego).

En concreto se han estimado los incrementos del pago de impuestos por la actividad económica (Impuesto Actividades Económicas), la construcción del nuevo complejo (Impuesto de Bienes Inmuebles) y la actividad de nuevos vehículos (Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica), así como se ha evaluado la no concurrencia de impuestos como el Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, y el de Incremento de Valor de los Terrenos. También se ha analizado como pueden verse afectadas las haciendas locales por el incremento de población/trabajadores que a su vez pueda conllevar cesiones económicas del gobierno a las arcas públicas en concepto de transferencias, Impuesto del Valor Añadido e Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.

Más específicamente, se analiza el impacto en fase de explotación de CLAVE debido a la concentración de la práctica totalidad de los impactos anteriormente descritos que se desglosan en los indicadores detallados a continuación.

La presente cuantificación toma como base el apartado “Categoría de impacto 2A. Impuestos y responsabilidad social”, del Informe de impacto socio-económico del Proyecto Centro Logístico Agroalimentario del Valle del Ebro (CLAVE) realizado por el Instituto Universitario de Investigación Mixto de la Energía y Eficiencia de los Recursos de Aragón de la Universidad de Zaragoza. El citado Informe se incorpora íntegro a la documentación que compone el PIGA CLAVE en su apartado de Anexos.

7.1 AYUNTAMIENTO DE VILLAMAYOR DE GÁLLEGO.

En general, se estima un impacto muy elevado, lo que se puede ejemplarizar con el impacto que estos incrementos monetarios tendrían en el presupuesto del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego (el organismo más cercano y afectado) usando su presupuesto municipal para el año 2023. La tabla a continuación detalla cómo se incrementarían las partidas del presupuesto municipal tras la puesta en marcha y la explotación a pleno rendimiento CLAVE.

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Presupuesto anual Villamayor de Gállego 2023	Valor actual	Impacto Previsto (incremento)
TOTAL	4.821.532,93 €	36%
<i>IBI Urbana</i>	620.000,00 €	129%
<i>IBI Total</i>	836.000,00 €	96%
<i>IAE</i>	95.000,00 €	822%
<i>IVTM</i>	183.000,00 €	18%
<i>Transferencias</i>	744.533,29 €	15%

Impacto previsto del proyecto en fase de explotación en el presupuesto del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego

7.1.1 Incremento de ingresos corrientes por aplicación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana no se ha considerado, puesto que, de conformidad con el artículo 106.1 b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

“En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.”

7.1.2 Incremento de ingresos corrientes por aplicación del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

En Villamayor de Gállego está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 6 que en su artículo 2 determina el hecho imponible en los siguientes términos:

“Naturaleza jurídica y hecho imponible. El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento.”

Dado que en el presente caso los Proyectos correspondiente a las edificaciones previstas en el ámbito del PIGA y que se incluye en él como Proyectos de Interés General, su autorización administrativa se producirá con la aprobación definitiva de dicho instrumento y, de acuerdo con el artículo 44.1.c y 47 del TRLOTA:

“Artículo 44. Régimen urbanístico.

En el caso de que la ejecución del Plan o Proyecto de Interés General llevara aparejada la urbanización de los terrenos afectados, se aplicarán las reglas siguientes:

a)...

b)...

c) Los Proyectos de Interés General de Aragón incluirán también los proyectos precisos para ejecutar la edificación que autoricen con el grado de detalle exigible para la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística que sea necesario y, en su caso, de actividad, incluyendo la urbanización complementaria que pudiera precisarse.

Artículo 47. Urbanización y edificación.

1. Los Planes de Interés General de Aragón podrán autorizar la urbanización, siendo directamente ejecutables. Los correspondientes actos de edificación y uso del suelo, salvo que hubieran sido declarados Proyectos de Interés General de Aragón, quedarán sujetos a la obtención del título habilitante de naturaleza urbanística conforme a la legislación urbanística.

2. Los Proyectos de Interés General de Aragón podrán autorizar la edificación, siendo directamente ejecutables sin necesidad de título habilitante de naturaleza urbanística, no pudiendo ser suspendidos sino por el Gobierno de Aragón o la autoridad judicial competente.”

lo que trae como consecuencia que no requiere la obtención de la licencia urbanística por parte del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego y, por tanto, no se produce el hecho imponible que motiva el Impuesto. Por tanto, no se produce incremento de ingresos corrientes por aplicación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

7.1.3 incremento de ingresos corrientes por impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)

Para el cálculo previsto del Impuesto de Bienes Inmuebles se ha utilizado el tipo impositivo del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego (0,57%), las superficies totales y su máximo de edificabilidad posible presentes en el Anexo I del Informe de impacto socio-económico del Proyecto Centro Logístico Agroalimentario del Valle del Ebro (CLAVE) realizado por el Instituto Universitario de Investigación Mixto de la Energía y Eficiencia de los Recursos de Aragón de la Universidad de Zaragoza, el valor medio de mercado (junto con el índice de actualización y mercado - 40,85 €/m² para suelo y 141,9 €/m² para vuelo) utilizado por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón en el documento Plan e Interés General (PIGA) para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila¹ por la corporación Guissona por determinados aspectos antecedentes a CLAVE a nivel sectorial. En este sentido, no se ha tomado en consideración la bonificación en el impuesto por la generación de energía renovable, por no disponerse de evidencias en cuanto a su aplicación en el proyecto.

7.1.4 Incremento de ingresos corrientes por impuesto actividades económicas (IAE)

Para el cálculo del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) se ha previsto el tipo impositivo del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego, los diferentes epígrafes del impuesto afectados por las actividades previstas por CLAVE, el número de empleados y la potencia eléctrica instalada detallados en el Anexo I, así como otros parámetros de actividad para el hotel y la gasolinera y se han obviado las bonificaciones durante los 13 primeros años de actividad por su bajo impacto en el análisis y para facilitar su extrapolación y comparativa en el largo plazo.

7.1.5 impuesto sobre vehículos de transmisión mecánica (IVTM)

Para el cálculo del Impuesto sobre Vehículos de Transmisión Mecánica se ha previsto el tipo impositivo del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego y que un total de 100 camiones de más de 10T, 24 camiones de menos de 1T y 15 turismos y furgonetas nuevas previsiblemente se matricularán en el municipio tal y como

¹Véase: <https://www.aragon.es/-/plataforma-agroalimentaria-epila> (consultado en marzo de 2025).

se desprende del plan de tráfico y de una matriculación estimada del 50% del total de los vehículos necesarios en el municipio.

7.1.6 transferencias e ingresos por cesión del impuesto del valor añadido (IVA)

Para el cálculo de las transferencias y los ingresos por cesión del Impuesto del Valor Añadido (IVA) se ha tomado el dato de recaudación del último presupuesto aprobado en cada organismo y sus cifras de población según censo INE². Con los datos anteriores se ha estimado el efecto de los nuevos empleados de CLAVE (5.311) para la fase de explotación, con un tamaño medio de cada núcleo familiar de 2,5 miembros (según datos de la encuesta continua a hogares del INE para 2021³), de las cuales el 8% impactará en la población del municipio.

La estimación conjunta de todos los apartados anteriores supone unos nuevos ingresos anuales estimados de:

Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	1.724.292 €
<i>Impuestos directos</i>	1.612.613 €
IBI	798.680 €
IAE final	780.522 €
IVTM	33.410 €
<i>Transferencias en función de la población ajustada</i>	111.680 €

7.2 DIPUTACIÓN DE ZARAGOZA Y COMARCA CENTRAL

Como se ha señalado en el apartado anterior, las transferencias y los ingresos por cesión del Impuesto del Valor Añadido (IVA) impactan a efectos de haciendas locales, entre las que se encuentran las provinciales y comarcales, no sólo el Ayuntamiento de Villamayor de Gállego. En estos supuestos, impactarían en un 75% en la Comarca, el 90% en la Provincia. También estos supuestos se ha tomado el dato de recaudación del último presupuesto aprobado en cada organismo y sus cifras de población según censo INE⁴.

Por último, en el caso de Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF), para el caso de las cesiones a la Provincia de Zaragoza, se ha estimado el impacto del crecimiento de la población provincial (fruto del cálculo detallado en el punto anterior) en el número de contribuyentes por dicho impuesto en la provincia tomando como dato a incrementar la partida de cesión por el impuesto en el último presupuesto disponible aprobado por el organismo (2023).

La estimación conjunta de todos los apartados anteriores supone unos nuevos ingresos anuales estimados de:

² Véase: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=resultados&idp=1254735572981 (consultado en marzo de 2025).

³ Véase: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981#:~:text=El%20tama%C3%B1o%20medio%20del%20hogar,cifra%20que%20el%20a%C3%B1o%20anterior. (Consultado en febrero de 2025)

⁴ Véase: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=resultados&idp=1254735572981 (consultado en marzo de 2025).

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Comarca Central	101.582 €
<i>Transferencias en función de la población ajustada</i>	101.582 €
Provincia de Zaragoza	2.350.380 €
<i>Impuestos</i>	567.951 €
IAE – recargo provincial	234.157 €
IRPF	168.500 €
IVA	165.294 €
<i>Transferencias en función de la población ajustada</i>	1.782.430 €

7.3 GOBIERNO DE ARAGÓN

7.3.1. Incremento de ingresos corrientes por IRPF

Respecto del incremento de ingresos por mayor recaudación, en el tramo autonómico, por IRPF, se han estimado 5.311 nuevos puestos de trabajo. Es evidente que, además, se han de generar numerosos otros empleos indirectos derivados de la actividad que el Grupo Costa desarrollará en Villamayor de Gállego, pero dado lo incierto de su determinación, y por evaluar estos ingresos del lado de la prudencia, no se van a considerar en este informe.

La recaudación autonómica media por rendimiento del trabajo se sitúa en 3.363 €/empleado, con un coeficiente reductor del 75,5% por el menor rendimiento neto medio de los trabajadores de CLAVE. Este coeficiente ha sido calculado según retribuciones presentes en Anexo I del Informe de Impacto socio-económico respecto al rendimiento medio en Aragón de 25.305 €. Todos los datos medios fueron obtenidos según los ofrecidos por la Agencia Tributaria para el ejercicio 2022 (último disponible)⁵.

7.3.2. Incremento de ingresos corrientes por IVA

Respecto del incremento de ingresos por mayor recaudación, en el tramo autonómico, por IVA puede hacerse una estimación con argumentos paralelos a los utilizados con relación al incremento por IRPF. Es presumible que la generación de los nuevos 5.311 puestos de trabajo han de producir un incremento del consumo, sujeto a IVA, proporcional al aumento que representa respecto de la población ocupada. Como en la estimación anterior se ha prescindido del efecto que, con seguridad, han de producir los empleos indirectos derivados del inicio de actividad de CLAVE en Aragón.

Para el cálculo de las transferencias y los ingresos por cesión del Impuesto del Valor Añadido (IVA), como en el caso de las administraciones locales, se ha tomado el dato de recaudación del último presupuesto aprobado en cada organismo y sus cifras de población según censo INE⁶. Con los datos anteriores se ha estimado el efecto de los nuevos empleados de CLAVE, con el mismo tamaño medio de cada núcleo familiar de 2,5 miembros, de las cuales el 95% impactará en la población en la Comunidad Autónoma.

La estimación conjunta de todos los apartados anteriores supone unos nuevos ingresos anuales estimados de:

⁵ Véase: https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpf/2022/home.html (Consultado en febrero de 2025)

⁶ Véase: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=resultados&idp=1254735572981 (consultado en marzo de 2025).

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Gobierno de Aragón	37.149.125 €
<i>Impuestos</i>	26.103.385 €
IRPF: Cuotas líquidas autonómicas	13.486.958 €
IVA: 50% recaudación de acuerdo al índice de consumo territorial	12.616.427 €
<i>Transferencias en función de la población ajustada</i>	11.045.740 €

Finalmente procede recordar que en presente informe, por razones de prudencia, se ha optado por no contemplar mejoras previsibles en los ingresos corrientes de las administraciones afectadas, cuya determinación requeriría ejercicios de pronóstico basados en hipótesis del todo inciertas. A pesar de ello no está de más poner de manifiesto que, con toda probabilidad, la implantación de las actividades que este PIGA posibilita ha de generar un crecimiento de población y actividad en el municipio de Villamayor de Gállego. Ello repercutirá favorablemente en otros tributos locales, tales como impuestos sobre actividad, impuesto sobre circulación, o sobre el incremento de valor de los terrenos, que se devenga con la transmisión de suelo.

Del mismo modo se producirán incrementos de recaudación en impuestos autonómicos, tales como Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ingresos que tampoco vamos a tomar en consideración aquí.

Por último, tampoco se evalúan los efectos favorables sobre la tributación de ámbito estatal (IVA e IRPF), de manifiesta repercusión. En este caso por si el tenor literal de la exigencia de la Ley del Suelo (*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*) puede ser interpretado que no debe considerarse el impacto sobre la Hacienda estatal, por no estar afectada por la implantación y mantenimiento de infraestructuras.

Se ofrece, a continuación, un resumen de lo expuesto hasta aquí, en cuanto al impacto sobre las haciendas de las administraciones afectadas.

En términos de sostenibilidad de la Haciendas Locales, como el PIGA CLAVE, no prevé ninguna inversión directa en obras de urbanización por parte de la administración autonómica o local, se comparan directamente los ingresos públicos, con los costes de mantenimiento previstos, resultando un balance positivo para el Ayuntamiento de Villamayor de Gállego.

Por lo que la sostenibilidad económica se puede garantizar desde el momento de entrega de la urbanización.

A lo anteriormente consignado debe señalarse el incremento de patrimonio que representará la cesión del 5% de aprovechamiento lucrativo y los ingresos por la expropiación del suelo municipal

Así también se producirán incrementos patrimoniales para la administración autonómica correspondientes al 5% restante de cesión del 10% del aprovechamiento.

Consecuentemente cabe concluir que el balance entre ingresos y gastos generados por el PIGA es positivo y que se garantiza la sostenibilidad económica de la actuación, de acuerdo con la tabla de ingresos que se

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

adjunta que ofrece el detalle de cómo las distintas fases de explotación generan el incremento de ingresos en cada tipo de organismo y para cada uno de los apartados y fases del proyecto:

	TOTAL
Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	1.724.292 €
<i>Impuestos directos</i>	1.612.613 €
IBI	798.680 €
IAE final	780.522 €
IVTM	33.410 €
<i>Transferencias en función de la población ajustada</i>	111.680 €
Comarca Central	101.582 €
<i>Transferencias en función de la población ajustada</i>	101.582 €
Provincia de Zaragoza	2.350.380 €
<i>Impuestos</i>	567.951 €
IAE – recargo provincial	234.157 €
IRPF	168.500 €
IVA	165.294 €
<i>Transferencias en función de la población ajustada</i>	1.782.430 €
Gobierno de Aragón	37.149.125 €
<i>Impuestos</i>	26.103.385 €
IRPF: Cuotas líquidas autonómicas	13.486.958 €
IVA: 50% recaudación de acuerdo al índice de consumo territorial	12.616.427 €
<i>Transferencias en función de la población ajustada</i>	11.045.740 €
TOTAL RECAUDACIÓN	41.325.380 €

Detalle impacto recaudación derivada del proyecto CLAVE por partidas y entidades

Teniendo en cuenta que el importe de gasto corriente anual por mantenimiento de la urbanización se situaría en 531.478,67 €/año y que el Ayuntamiento de Villamayor de Gállego ingresará 1.724.292 €/año, y que los 10 primeros años de mantenimiento de la urbanización serán responsabilidad de la Entidad Urbanística de Conservación el saldo es positivo para la hacienda pública municipal.

HOJA DE FIRMAS

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO - FINANCIERO

CLAVE LOGÍSTICA ARAGONESA, S.L.

CIF: B56950959

73194263Y JORGE ANTONIO COSTA (R: B56950959)	Firmado digitalmente por 73194263Y JORGE ANTONIO COSTA (R: B56950959) Fecha: 2025.04.10 09:53:53 +02'00'
--	--