

Plan de Interés General de Aragón para la Implantación de la Región MSFT en Aragón

Tomo V.

1. Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio
Económico Financiero del PIGA MSFT

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Microsoft 7724 Spain, S.L.

P0URBXX-AEC-ISIN-00-000001

Septiembre 2025

Preparado para:

Microsoft 7724 Spain, S.L.
Paseo del Club Deportivo nº 1,
28223, Pozuelo de Alarcón,
Madrid
Spain

Preparado por:

AECOM Spain DCS S.L.U.
C/Alfonso XII
Nº 62 5ª Planta
28014 Madrid
Spain

T: + 34 915 487 790
aecom.com

© 30 de junio de 2025, AECOM Spain DCS S.L.U. Todos los Derechos Reservados.

Este documento ha sido preparado por AECOM Spain DCS S.L.U. ("AECOM") para único uso del cliente (el "Cliente") en relación con los principios de consultoría, aceptados de manera general; el presupuesto de tasas y los términos de referencia acordados entre AECOM y el Cliente. Cualquier información proporcionada por terceros y mencionada a los presentes que no ha sido verificada por AECOM, a excepción de que se declare lo contrario en el documento. Ningún tercero podrá apoyarse en el presente documento sin la autorización y un acuerdo escrito de AECOM.

El arquitecto:

D. Víctor Pérez, Arquitecto,
Nº Colegiado: COAM 14.048,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Victor Perez', written in a cursive style.

AECOM SPAIN DCS, S.L.U.
CIF B-82280785

Índice

1.	INTRODUCCIÓN	1
1.1.	Contexto	1
1.2.	Objeto	1
1.3.	Procedencia de su formulación	2
1.4.	Alcance y contenido	2
2.	INVERSIÓN EN CAPITAL (IC)	4
2.1.	Introducción	4
2.2.	Inversión en Capital por ejecución de las obras en los <i>Campus de Centros de Datos (IC_{CAMPUS})</i>	4
2.3.	Inversión en Capital por la acción urbanizadora (IC_{AU})	7
2.4.	Inversión en capital total del piga msft (IC_{PIGA MSFT})	13
2.5.	Impacto de la Inversión en Capital (IC) sobre las Haciendas Públicas afectadas	14
2.6.	Fuentes de financiación	15
3.	INCREMENTO PATRIMONIAL (IP) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS	16
3.1.	Introducción	16
3.2.	Cuantificación del IP de las Haciendas Municipales	18
3.3.	Cuantificación del IP de la Hacienda Autonómica	21
4.	INCREMENTO DE LOS GASTOS CORRIENTES (IGC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS	23
4.1.	Introducción	23
4.2.	Cuantificación de los Gastos de Mantenimiento (GM) de las Dotaciones Públicas	24
4.3.	Cuantificación del Incremento de los Gastos Corrientes (IGC) de las Haciendas Públicas Afectadas por Mantenimiento de LAS Dotaciones Públicas.	25
5.	INCREMENTO DE LOS INGRESOS CORRIENTES (IIC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS	26
5.1.	Introducción	26
5.2.	Cuantificación del Incremento de los Ingresos Corrientes (IIC) de las Haciendas Municipales	27
6.	CONCLUSIONES	29

Índice de tablas

Tabla 1. PEM y PC de la ejecución de las Obras de Edificación y Urbanización interior de los Campus de Centros de Datos que integran el PIGA MSFT	5
Tabla 2. CI asociados a la ejecución de las Obras de Edificación y Urbanización interior de los Campus de Centros de Datos que integran el PIGA MSFT	5
Tabla 3. IVA generado por la ejecución de las obras en los Campus de Centros de Datos que integran el PIGA MSFT	6
Tabla 4. Inversión en Capital total por ejecución de las Obras de Edificaciones y Urbanización interior de los Campus de Centros de Datos que integran el PIGA MSFT	6
Tabla 5. PEM y PC de los Sectores de Planeamiento del PIGA MSFT	9
Tabla 6. PEM y PC de los SSGG adscritos a los Sectores de Planeamiento del PIGA MSFT	9
Tabla 7. PEM y PC de las obras exteriores de Infraestructura de suministro eléctrico en Alta Tensión del PIGA MSFT	10
Tabla 8. PEM y PC consolidados de los Ejecución de Obras Exteriores de Fibra Óptica del PIGA MSFT	10
Tabla 9. PEM y PC de la <i>Acción Urbanizadora</i> del PIGA MSFT, por ámbitos de actuación.	10
Tabla 10. CI asociados a la <i>Acción Urbanizadora</i> del PIGA MSFT	11
Tabla 11. IVA generado por la <i>Acción Urbanizadora</i> del PIGA MSFT	11
Tabla 12. CS asociado a la <i>Acción Urbanizadora</i> del PIGA MSFT	12
Tabla 13. Inversión total por <i>Acción Urbanizadora</i> del PIGA MSFT	12
Tabla 14. Cuadro resumen de la Inversión total por <i>Acción Urbanizadora</i> del PIGA MSFT	13
Tabla 15. Cuadro resumen del IP de las Haciendas Municipales por obtención de Suelos Dotacionales urbanizados en ejecución del PIGA MSFT	19
Tabla 16. Cuadro resumen del IP de las Haciendas Municipales por obtención de Suelo Lucrativo en ejecución del PIGA MSFT	19
Tabla 17. IP de las Haciendas Municipales por obtención de Suelos Dotacionales y Lucrativos por la ejecución del PIGA MSFT. Cuadro resumen.	20
Tabla 18. Cuadro resumen del IP de la Hacienda Autonómica por obtención de Suelo Dotacional	21
Tabla 19: Cuadro resumen del IP de la Hacienda Autonómica por obtención de Suelo Lucrativo	22
Tabla 20: IP de la Hacienda Autonómica por obtención de Suelos Dotacionales y Lucrativos por la ejecución del PIGA MSFT. Cuadro resumen.	22
Tabla 21: Cuadro resumen de los GM de los suelos dotacionales de cesión a los ayuntamientos	24
Tabla 22: Cuadro resumen de los GM de los suelos dotacionales de cesión a la CAA	24
Tabla 23. Estimación del IIC de las Haciendas Municipales por IBI	27
Tabla 24. Estimación del IIC de las Haciendas Municipales por IAE	28

Glosario de Términos y Abreviaturas

Abreviatura	Significado
ALM	Ayuntamiento de La Muela
Ámbito de actuación	Todos los terrenos afectados por la implantación del Campus específico al que refiere
Ámbito de ordenación	Todos los terrenos afectados por la implantación del Campus específico al que refiere que <u>requieren transformación urbanística</u>
Ámbito territorial	Todos los terrenos afectados por el PIGA MSFT
Ámbito territorial de ordenación	Todos los terrenos afectados por el PIGA MSFT que <u>requieren transformación urbanística</u>
Ámbito territorial exterior al ámbito territorial de ordenación	Todos los terrenos afectados por el PIGA MSFT que <u>NO requieren transformación urbanística</u>
AU	Acción Urbanizadora
AVdG	Ayuntamiento de Villamayor de Gallego
AZAZ	Ayuntamiento de Zaragoza
BIC	Bienes de Interés Cultural
BOA	Boletín Oficial de Aragón
BOE	Boletín Oficial del Estado
BTN	Base Topográfica Nacional
CAA	Comunidad Autónoma de Aragón
cc	coeficiente corrector
CCAA	Comunidades Autónomas
CD	(Edificio de) Centro de Datos
CDLM	Campus de Centros de Datos La Muela
CDVdG	Campus de Centros de Datos Villamayor de Gállego
CDZAZ	Campus de Centros de Datos Zaragoza
CI	Costes Indirectos
Convenio	Convenio Urbanístico de colaboración entre el Excelentísimo Ayuntamiento de La Muela y la entidad mercantil INBISA GRUPO EMPRESARIAL S.L., orientado a favorecer el desarrollo del área de Suelo Urbanizable no Delimitado colindante al noroeste con el citado polígono, que constituye su 5ª fase; de fecha octubre de 2007
cp	coeficiente de ponderación
CS	Canon de Saneamiento
cs	coeficiente de situación
CTE	Código Técnico de la Edificación
DB	Documento Básico
DGA	Diputación General de Aragón
DGC	Dirección General de Carreteras
DGCI	Dirección General de Carreteras e Infraestructura del Gobierno de Aragón
DIGA	Declaración de (Inversión de Interés Autonómico con) Interés General de Aragón
DIGA La Muela	Declaración como inversión de interés autonómico con interés general el proyecto "Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft" en la Fase 5 del Polígono "Centro Vía" del término municipal de La Muela (Zaragoza) promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU
DIGA Villamayor de Gállego	Declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón el proyecto "Campus de Centros de Datos Microsoft" en el término municipal de Villamayor de Gállego (Zaragoza), promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU; y su posterior modificación aprobada por Acuerdo del Gobierno de Aragón de 14 de mayo de 2025, publicado en el BOA nº 100, de 28 de mayo de 2025.
DIGA Zaragoza	Declaración como inversión de interés autonómico con interés general de Aragón el proyecto "Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft", en el municipio de Zaragoza, promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU

DI-SU	<i>Zona de Reserva de Infraestructuras</i>
DI-VI	<i>Sistema Local de Red Viaria</i>
DV-ZV	<i>Sistema Local de Espacios Libres y Zonas Verdes</i>
E	<i>Edificabilidad (m²t)</i>
ECU	<i>Entidad Colaboradora Urbanística</i>
EI	<i>Zona de Edificación Industrial</i>
EI-TIC	<i>Zona de Edificación Industrial de Tecnologías de la Información y la Comunicación</i>
EOTA	<i>Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón</i>
EP	<i>Zona de Equipamiento Polivalente</i>
EPA	<i>Encuesta de Población Activa</i>
EUC	<i>Entidad Urbanística de Conservación</i>
FEDME	<i>Federación Española de Deportes de Montaña y Escalada</i>
FFE	<i>Fundación de los Ferrocarriles Españoles</i>
FO	<i>Fibra Óptica</i>
GA	<i>Gobierno de Aragón</i>
GG	<i>Gastos Generales</i>
GM	<i>Gastos de Mantenimiento</i>
HE	<i>Ahorro de energía</i>
IAA	<i>Instituto Aragonés del Agua</i>
IAE	<i>Impuesto sobre Actividades Económicas</i>
IAEST	<i>Instituto Aragonés de Estadística</i>
IBI	<i>Impuesto sobre Bienes Inmuebles</i>
IC	<i>Inversión en capital</i>
ICIO	<i>Impuesto sobre las Construcciones, Instalaciones y Obras</i>
le	<i>Índice de edificabilidad (m²t/m²s)</i>
IGC	<i>Incremento de Gastos Corrientes</i>
IGEAR	<i>Instituto Geográfico de Aragón</i>
IGME	<i>Instituto Geológico y Minero de España</i>
IGN	<i>Instituto Geográfico Nacional</i>
IIC	<i>Incremento de los Ingresos Corrientes</i>
INAGA	<i>Instituto Aragonés de Gestión Ambiental</i>
INE	<i>Instituto Nacional de Estadística</i>
IRPF	<i>Renta de las Personas Físicas</i>
ITPAJD	<i>Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados</i>
IVA	<i>Impuesto sobre el Valor Añadido</i>
LM	<i>La Muela</i>
LPPAA	<i>Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón</i>
m ² s	<i>metros cuadrados de suelo</i>
m ² t	<i>metros cuadrados de techo edificable</i>

Microsoft; MSFT	<i>Microsoft 7724 Spain, S.L.U., constituida bajo la legislación española, con domicilio social en Paseo del Club Deportivo nº 1, 28223, Pozuelo de Alarcón, Madrid, provista de NIF B02806768 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M- 734993. Microsoft tiene como socio único a Microsoft Ireland Operations Limited y a su vez es una filial indirectamente participada por Microsoft Corporation, sociedad con domicilio en One Microsoft Way, Redmond, Washington y cotizada en Nasdaq (Microsoft).</i>
MITECO	<i>Ministerio para la Transición Ecológica</i>
MITERD	<i>Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico</i>
MITMS	<i>Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible</i>
NNUU	<i>Normas Urbanísticas</i>
OMM	<i>Organización Meteorológica Mundial</i>
OMS	<i>Organización Mundial de la Salud</i>
OSE	<i>Observatorio de la Sostenibilidad de España</i>
PB	<i>Proyecto Básico</i>
PC	<i>Presupuesto de Contrata</i>
PE	<i>Proyecto de Ejecución</i>
PEM	<i>Presupuesto de Ejecución Material</i>
PGOU	<i>Plan General de Ordenación Urbana</i>
PGOU La Muela	<i>Plan General de Ordenación Urbana de La Muela, aprobado definitivamente el 4 de noviembre de 2004*</i> <i>(*) Su último texto refundido (vigente), acordado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, con fecha 27 de junio de 2008, se toma como documento de referencia en la redacción de este Planeamiento</i> <i>Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2001*.</i> <i>(*) Su último Texto Refundido (vigente), aprobado con fecha 26 de julio de 2024, se toma como documento de referencia en la redacción de este Planeamiento</i>
PGOUZ; PGOUZ 2002	<i>(*) Su último Texto Refundido (vigente), aprobado con fecha 26 de julio de 2024, se toma como documento de referencia en la redacción de este Planeamiento</i>
PHE	<i>Plan Hidrológico del Ebro</i>
PIGA	<i>Plan (y proyecto) de Interés General de Aragón</i>
PIGA La Muela	<i>Plan de Interés General de Aragón del proyecto "Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft" en la Fase 5 del Polígono "Centro Vía" del término municipal de La Muela (Zaragoza) promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU</i>
PIGA MSFT	<i>Plan de Interés General de Aragón para la Implantación e Interconexión de la Región MSFT en Aragón</i>
PIGA MSFT	
PIGA Villamayor de Gállego	<i>Plan de Interés General de Aragón del proyecto "Campus de Centros de Datos Microsoft" en el término municipal de Villamayor de Gállego (Zaragoza), promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU</i>
PIGA Zaragoza	<i>Plan de Interés General de Aragón del proyecto "Nuevo Campus de Centros de Datos Microsoft", en el municipio de Zaragoza, promovido por Microsoft 7724 Spain, SLU</i>
PP	<i>Plan Parcial</i>
PR	<i>Proyecto de Reparcelación</i>
Promotor	<i>Microsoft</i>
Proyecto	<i>Proyecto del Campus de Centros de Datos específico al que se vincula</i>
PSS	<i>Plan de Salud y Seguridad</i>
PU	<i>Proyecto de Urbanización</i>
RD	<i>Real Decreto</i>
RDL	<i>Real Decreto Ley</i>
REE	<i>Red Eléctrica Española</i>
Reglamento de Planeamiento	<i>Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio</i>
RP	<i>Reglamento de Planeamiento - Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio</i>
S	<i>Superficie</i>
Sector	<i>Sector de planeamiento urbanístico del Campus de Centros de Datos específico al que se vincula</i>

SG-SCI	<i>Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras</i>
SGUZ	<i>Sistema General (asociado al Suelo) Urbanizable</i>
SGUZ ZV (PU)	<i>Sistema General Urbanizable de Zonas Verdes (Públicas)</i>
SG-VI	<i>Sistema General Viario</i>
SIOSE	<i>Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España</i>
SNU EP	<i>Suelo No Urbanizable Especial Productivo Agrario</i>
SNU ES	<i>Suelo No Urbanizable Especial Sectorial y Complementario</i>
SNU ES (SCI)	<i>Suelo No Urbanizable Especial de Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras</i>
SSGG	<i>Sistemas Generales</i>
SUZ PCV-F5	<i>Sector urbanístico de suelo Urbanizable Fase 5 del Polígono Centrovía del Plan General de Ordenación Urbana de La Muela</i>
SyVA	<i>Suelo y Vivienda de Aragón</i>
TRLOTA	<i>Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón</i>
TRLRHL	<i>Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales</i>
TRLUA	<i>Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón</i>
UA	<i>Unidades de aprovechamiento (= m² del uso característico)</i>
UE	<i>Unión Europea</i>
UTM	<i>Universal Transverse Mercator</i>
V	<i>Valor</i>
VdG	<i>Villamayor de Gállego</i>
VRB	<i>Valor de Repercusión Básico</i>
VU	<i>Valor Unitario</i>
ZAZ	<i>Zaragoza</i>

1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONTEXTO

El *Plan y Proyecto de Interés General de Aragón para la Implantación de la Región de MSFT en Aragón (PIGA MSFT)* constituye el instrumento que permitirá autorizar y regular la implantación de las actividades que se desarrollarán en tres *Campus de Centros de Datos* de **Microsoft**, interconectados, situados respectivamente en los términos municipales de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza (Comunidad Autónoma de Aragón), cuya especial trascendencia territorial ha sido previamente declarada de utilidad pública¹.

En su doble condición de Plan y Proyecto, el **PIGA MSFT**, de ámbito supramunicipal, comprende y ampara:

- La tramitación y autorización de los *Planeamientos de Interés General* de los tres *Campus de Centros de Datos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza*, que se redactan con el fin de obtener suelo urbano para usos productivos adecuado a sus necesidades normativas, de uso y dotación de infraestructuras, así como de legitimar, desde el planeamiento, la implantación de dicha infraestructura de servicios. La ejecución de dichos *Planeamientos de Interés General* implicará una *Acción Urbanizadora* que consistirá en:
 - Las obras de urbanización e infraestructuras de los *Sectores de Planeamiento* que se adaptan (en el caso de *La Muela*) o delimitan (en el caso de *Villamayor de Gállego y Zaragoza*) al efecto.
 - Las obras de urbanización e infraestructuras de sus *Sistemas Generales* exteriores adscritos (en los casos de *Villamayor de Gállego y de Zaragoza*).
 - Todas aquellas obras de implantación de infraestructuras que, siendo exteriores a la delimitación de los citados **Sectores** y a sus **SSGG** adscritos, son necesarias para procurar la conexión a las redes públicas existentes a efectos de proveer un suministro de servicios adecuado a los requerimientos de la actividad que se desarrollará en los *Campus*.
- La tramitación, autorización y regulación de las actividades asociadas los citados tres *Campus*, así como de las obras de edificación, incluyendo las infraestructuras y urbanización en las parcelas privativas de uso lucrativo en las que se ubican (que se corresponden con la zona de ordenanza **EI-TIC**).

El Tomo II de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT* incluye tanto la documentación urbanística, como la técnica de cada uno de los proyectos de edificación, urbanización e infraestructuras necesarios para su ejecución.

1.2. OBJETO

El cometido del presente documento es doble:

- Por un lado, en cumplimiento del artículo 43.f) del *Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA)*, este *Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico Financiero* cuantifica la totalidad de los costes asociados a las obras de edificación, urbanización e infraestructuras amparadas por el **PIGA MSFT**, identificando, asimismo, las fuentes de financiación y verificando su viabilidad económica y, por otro,
- De conformidad con el Artículo 22. apartado 4) del **TRLRSRU**, evalúa el potencial impacto que sobre las Haciendas Públicas afectadas (es decir, las municipales de La Muela, Villamayor de Gállego, Zaragoza y la Autónoma de Aragón) se derivará de la ejecución de las determinaciones del **PIGA MSFT**.

¹ Los tres Campus fueron declarados de Interés Autonómico con Interés General de Aragón, según se detalla en el apartado 1.3 Antecedentes, de la Memoria Justificativa general del Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT.

1.3. PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

El **PIGA MSFT** se redacta en cumplimiento del artículo 43.f) del *Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA)* aprobado por decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón. Al respecto de la viabilidad económica de los *Planes o Proyectos de Interés General de Aragón (PIGAs)*, dicho artículo determina que los documentos integrantes de los mismos establecerán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

“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”.

Por otra parte, en relación con la *evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (**TRLRSRU**), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su *Artículo 22. Apartado 4)*, precisa que

“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará,

- *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”.*

Por tanto, se entiende que procede la incorporación, a este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*, de un *Estudio Económico-Financiero* que cuantifique la inversión en capital y su viabilidad respecto de los recursos financieros disponibles.

Además, en tanto que *“instrumento de ordenación de una actuación de transformación urbanística”*, procede igualmente la incorporación de este *Informe de Sostenibilidad Económica*.

En cuanto a las *“Haciendas Públicas afectadas”*, se interpreta que estas son las que, de alguna manera, se ven impactadas por la implantación y/o el mantenimiento de las dotaciones o infraestructuras del **PIGA MSFT** que, en este caso, son las Haciendas Municipales de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza y la Hacienda Autonómica de la Comunidad de Aragón. Queda por tanto excluido de este estudio, el potencial impacto del **PIGA MSFT** sobre la Hacienda Estatal.

Por otro lado, respecto de *“la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*, se considera que este aspecto ha quedado suficientemente justificado a lo largo de los diversos escritos que conforman el *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT* del que forma parte este Tomo V del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*, en particular en la *Memoria Justificativa General* (en el Tomo I del citado documento) y las *Memorias Justificativas de los Planeamientos de Interés General de los Campus de Centros de Datos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza* (respectivamente en los Libros A de los Tomos II.1, II.2 y II.3) por lo que, para evitar reiteraciones innecesarias, no se abordará en este documento.

1.4. ALCANCE Y CONTENIDO

Este Tomo V del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT* contiene:

- a) Un *Estudio Económico - Financiero* que incluye:
 - Una estimación de la *Inversión en Capital* comprensiva de todas las actuaciones necesarias para ejecutar las determinaciones del **PIGA MSFT** (en los apartados 2.2, 2.3 y 2.4 del capítulo 2 de este documento).
 - La identificación de las *Fuentes de Financiación* (apartado 2.6 del capítulo 2 de este Informe).
- b) Un *Informe de Sostenibilidad Económica* que evalúa el impacto de las actuaciones necesarias sobre las Haciendas Municipales y Autonómica y comprende:

c) Una cuantificación de:

- El *Impacto de la Inversión en Capital sobre las Haciendas Públicas Afectadas* (apartado 2.5 del capítulo 2 de este Informe).
- El *Incremento Patrimonial de las Haciendas Públicas Afectadas* (capítulo 3 de este Informe)
- El *Incremento de los Gastos Corrientes de las Haciendas Públicas Afectadas* (capítulo 4 de este Informe).
- El *Incremento de sus Ingresos Corrientes de las Haciendas Públicas Afectadas* (capítulo 5 de este Informe).

d) Las conclusiones del Informe, incluyendo un análisis del balance entre la Inversión en Capital y el Incremento Patrimonial derivados de la ejecución del **PIGA MSFT**, así como del balance entre los Gastos e Ingresos Corrientes que se establecerá una vez recibidas las obras de urbanización y sus infraestructuras por las correspondientes Administraciones Públicas (capítulo 6 de esta memoria).

En cuanto al alcance de este documento es importante tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Respecto de la Inversión en Capital (**IC**): Los presupuestos y gastos indirectos estimados se corresponden con la etapa de desarrollo actual de los proyectos técnicos y son susceptibles de ajuste en sucesivas fases del diseño.
- Respecto del Incremento Patrimonial (**IP**) de las Haciendas afectadas: La cuantificación del **IP** debe considerarse una aproximación realizada únicamente a efectos de evaluar el potencial efecto positivo de las actuaciones sobre las haciendas locales y deberá ser concretada en el correspondiente *Proyecto de Reparcelación* (para el que normalmente, se aportará una tasación actualizada).
- Respecto del Incremento de Ingresos Corrientes (**IIC**) de las Haciendas afectadas: igualmente la cuantificación de las cuotas de **IBI** e **IAE** son meras estimaciones basadas en datos públicos y de Proyecto (en su estado de desarrollo actual) y realizadas exclusivamente a los efectos de este *Estudio de Sostenibilidad Económica*. Dichas cuotas serán debidamente ajustadas y actualizadas por las Administraciones correspondientes en el momento en el que deba efectuarse su devengo.

2. INVERSIÓN EN CAPITAL (IC)

2.1. INTRODUCCIÓN

Este capítulo analiza la Inversión en Capital (IC) que será necesaria para acometer la ejecución de las determinaciones del **PIGA MSFT**. Para ello, se han estimado:

- **IC_{CAMPUS}**: que comprende la **IC asociada a la ejecución de las obras en los Campus**, es decir, obras de edificación, urbanización e infraestructuras a realizar dentro de las parcelas clasificadas como **EI-TIC**, de uso privativo, resultantes de los *Planeamientos de Interés General*² correspondientes a cada uno de los *Campus de Centros de Datos* y, por otro,
- **IC_{AU}**: que comprende la **IC asociada a la urbanización de los Sectores urbanísticos y sus Sistemas Generales** adscritos, además de la correspondiente a la ejecución de las obras de las infraestructuras exteriores a estos, es decir, comprende la **IC asociada a la ejecución de la totalidad de la Acción Urbanizadora**.

A continuación, los apartados 2.2 y 2.3 de este capítulo 2 incluyen respectivamente el desglose de las estimaciones de la **IC_{CAMPUS}** y de la **IC_{AU}**, de cuya agregación resulta el importe de la **Inversión en Capital total del PIGA MSFT (IC_{TOTAL})** que se muestra, a su vez, en el apartado 2.4 de este capítulo 2, el cual contiene un cuadro resumen comprensivo de todos los conceptos que integran la **IC_{TOTAL}**.

2.2. INVERSIÓN EN CAPITAL POR EJECUCIÓN DE LAS OBRAS EN LOS CAMPUS DE CENTROS DE DATOS (IC_{CAMPUS})

Seguidamente, se desglosa la estimación de cada uno de los conceptos que componen la **IC_{CAMPUS}** del **PIGA MSFT**:

2.2.1. Presupuestos de las obras en los Campus (PEM_{CAMPUS} y PC_{CAMPUS})

Premisas para la estimación de costes

- El Presupuesto de Ejecución Material (**PEM**) se ha realizado sobre los diseños de los *Campus* desarrollado a nivel de Proyecto Básico.
- La estimación de costes de construcción se ha calculado en base a ratios obtenidos de la experiencia de **AECOM** en proyectos similares.
- El **PEM** incluye el presupuesto de *Seguridad y Salud*.
- El Presupuesto de Contrata (**PC**) se obtiene añadiendo al **PEM**, los Gastos Generales (**GG**) del contratista, que se estiman en un 13% sobre el **PEM** y su Beneficio Industrial (**BI**), estimado, a su vez, en un 6% sobre **PEM**.

PEM_{CAMPUS} y PC_{CAMPUS} de los Campus

Los importes correspondientes a los **PEM_{CAMPUS}** y **PC_{CAMPUS}** incluidos en la Tabla 1, más adelante, se han obtenido a partir de los presupuestos correspondientes a los **Proyectos Básicos** de cada uno de los tres *Campus* más los **PEM** de las correspondientes Subestaciones Eléctricas³. Dichos proyectos están contenidos en los siguientes apartados de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*:

- Proyecto de Edificación y Urbanización del Campus de Centros de Datos de La Muela (Libro C.I del Tomo II.1).
- Proyecto de Edificación y Urbanización del Campus de Centros de Datos de Villamayor de Gállego (Libro C.I. del Tomo II.2).

² La delimitación de parcelas **EI-TIC** se incluye detalladamente en los *Planeamientos de Interés General* correspondientes a cada uno de los tres *Campus de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza* que integran, respectivamente, los Libros A de los Tomos II.1, II.2 y II.3 de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*.

³ En el caso del *Campus de Zaragoza*, para el cálculo del **PEM** se ha añadido una cantidad, correspondiente al 20% sobre el **PEM** de la subestación, en concepto de contingencias por la eventual necesidad de implantar un centro de seccionamiento.

- Proyecto de Edificación y Urbanización del Campus de Centros de Datos de Zaragoza (Libro C.I. del Tomo II.3).
- Proyecto de Subestación del Campus de Centros de Datos de La Muela (Libro D.I.2 del Tomo II.1).
- Proyecto de Subestación del Campus de Centros de Datos de Villamayor de Gállego (Libro D.I.2 del Tomo II.2).
- Proyecto de Subestación del Campus de Centros de Datos de Zaragoza (Libro D.I.2 del Tomo II.3).

CAMPUS	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
PEM	1.394.531.158,71 €	1.113.501.140,05 €	931.010.458,74 €	3.439.042.757,50 €
13% Gastos Generales	181.289.050,63 €	144.755.148,21 €	121.031.359,64 €	447.075.558,48 €
6% Beneficio Industrial	83.671.869,52 €	66.810.068,40 €	55.860.627,52 €	206.342.565,45 €
PC	1.659.492.078,86 €	1.325.066.356,66 €	1.107.902.445,90 €	4.092.460.881,43 €

Tabla 1. PEM y PC de la ejecución de las Obras de Edificación y Urbanización interior de los Campus de Centros de Datos que integran el PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Sumando los presupuestos de las obras a realizar en cada uno de los tres Campus, se obtienen los siguientes presupuestos de ejecución material y de contrata consolidados para el conjunto de los Campus que integran el **PIGA MSFT**:

$$\text{PEM}_{\text{CAMPUS-TOTAL}} = 3.439.042.757,50 \text{ €}$$

$$\text{PC}_{\text{CAMPUS TOTAL}} = 4.092.460.881,43 \text{ €}$$

2.2.2. Costes Indirectos asociados a las obras en los Campus (CI_{CAMPUS})

Para cuantificar adecuadamente la **IC** han de tenerse en cuenta, además, los Costes Indirectos (**CI**) asociados a toda promoción inmobiliaria. Aquí se han estimado en función de los siguientes conceptos:

- **Estudios previos** (estimados en un 2% sobre el **PEM**) entre ellos, los arqueológicos, de calidad hídrica y del aire, topográficos, geotécnicos, de tráfico, etc.
- **Honorarios técnicos** (estimados en un 6% sobre el **PEM**) derivados de la redacción de proyectos y de dirección facultativa de las obras, incluyendo los relacionados con el cumplimiento de la normativa de seguridad y salud.
- **Gastos de gestión** (estimados en un 3% sobre el **PEM**) que engloban todos los relacionados con la gestión de la ejecución, incluido el coste de inscripción del *Proyecto de Reparcelación* en el *Registro de la Propiedad* correspondiente.

La Tabla 2, más abajo, contiene una estimación inicial de los **CI** asociados a las obras en los Campus:

	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
Estudios Previos (2% sobre PEM)	27.890.623,17 €	22.270.022,80 €	18.620.209,17 €	68.780.855,15 €
Honorarios Técnicos (6% sobre PEM)	83.671.869,52 €	66.810.068,40 €	55.860.627,52 €	206.342.565,45 €
Gastos de Gestión (3% sobre PEM)	41.835.934,76 €	33.405.034,20 €	27.930.313,76 €	103.171.282,73 €
CI	153.398.427,46 €	122.485.125,41 €	102.411.150,46 €	378.294.703,33 €

Tabla 2. CI asociados a la ejecución de las Obras de Edificación y Urbanización interior de los Campus de Centros de Datos que integran el PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Agregados los **CI** de las obras en los tres Campus, se tiene un total de:

$$\text{CI}_{\text{CAMPUS-TOTAL}} = 378.294.703,33 \text{ €}$$

2.2.3. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA_{CAMPUS}):

El tipo impositivo del **IVA** que grava las obras de edificación y construcción, así como los estudios previos y los honorarios de los técnicos asociados a estas es del 21%. Aplicado este, se obtienen los importes de **IVA_{CAMPUS}** que, desglosados por conceptos y *Campus*, se incluyen en la Tabla 3, a continuación:

	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
IVA sobre PEM (21%)	292.851.543,33 €	233.835.239,41 €	195.512.196,34 €	722.198.979,08 €
IVA sobre Estudios Previos (21%)	5.857.030,87 €	4.676.704,79 €	3.910.243,93 €	14.443.979,58 €
IVA sobre Honorarios Técnicos (21%)	17.571.092,60 €	14.030.114,36 €	11.730.731,78 €	43.331.938,74 €
IVA	316.279.666,80 €	252.542.058,56 €	211.153.172,04 €	779.974.897,40 €

Tabla 3. IVA generado por la ejecución de las Obras de Edificación y Urbanización interior de los Campus de Centros de Datos que integran el PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Agregados los importes del **IVA** correspondiente a los tres *Campus*, se tiene un total de:

$$\text{IVA}_{\text{CAMPUS-TOTAL}} = 779.974.897,40 \text{ €}$$

2.2.4. Inversión en Capital total por ejecución de las obras en los Campus de Centros de Datos (IC_{CAMPUS})

La estimación de la **IC** por la ejecución de las obras en los Campus (**IC_{CAMPUS}**), es decir la necesaria para acometer las obras de las edificaciones, urbanización e infraestructuras del **PIGA MSFT** incluidas dentro de la delimitación de las parcelas lucrativas de uso productivo y ordenanza **EI-TIC⁴** de los *Campus*, se obtiene sumando al Presupuesto de Contrata (**PC**), los Costes Indirectos (**CI**) y el Impuesto sobre el Valor Añadido (**IVA**):

La Tabla 4, más abajo, muestra el desglose de la **IC_{CAMPUS}** según corresponde a cada uno de los *Campus*:

CAMPUS	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
PC	1.659.492.078,86 €	1.325.066.356,66 €	1.107.902.445,90 €	4.092.460.881,43 €
CI	153.398.427,46 €	122.485.125,41 €	102.411.150,46 €	378.294.703,33 €
IVA	316.279.666,80 €	252.542.058,56 €	211.153.172,04 €	779.974.897,40 €
IC-Campus	2.129.170.173,12 €	1.700.093.540,63 €	1.421.466.768,40 €	5.250.730.482,15 €

Tabla 4. Inversión en Capital total por ejecución de las Obras de Edificaciones y Urbanización interior de los Campus de Centros de Datos que integran el PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Finalmente, sumando la **IC** estimada para los tres Campus se obtiene la **IC_{CAMPUS TOTAL}**:

$$\text{IC}_{\text{CAMPUS TOTAL}} = \text{PC}_{\text{CAMPUS TOTAL}} + \text{CI}_{\text{CAMPUS TOTAL}} + \text{IVA}_{\text{CAMPUS TOTAL}} = 5.250.730.482,15 \text{ €}$$

⁴ La delimitación de parcelas **EI-TIC** se detalla en los *Planeamientos de Interés General* correspondientes a cada uno de los tres *Campus de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza* e incluidos respectivamente en los Libros A de los Tomos II.1., II.2 y II.3 de este Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT.

2.3. INVERSIÓN EN CAPITAL POR LA ACCIÓN URBANIZADORA (IC_{AU})

A continuación, se incluye una estimación de **IC** de la *Acción Urbanizadora* total del **PIGA MSFT (IC_{AU} TOTAL)** que se llevará a cabo en ejecución de los tres *Planeamientos de Interés General* de los *Campus de Centros de Datos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza* y que comprende, según se ha adelantado ya, la ejecución de las obras de urbanización de los *Sectores Urbanísticos* y sus *Sistemas Generales (SSGG)* adscritos, así como de todas las obras de conexión a las redes de las infraestructuras exteriores a estos, necesarias para lograr la completa funcionalidad de la infraestructura de servicios que requieren los *Campus*.

2.3.1. Presupuestos de las obras de la acción urbanizadora (PEM_{AU} y PC_{AU})

Premisas para la estimación de los PEM_{AU} y PC_{AU}

- El Presupuesto de Ejecución Material (**PEM**) se ha realizado sobre los diseños de los *Campus*, desarrollados a nivel de Proyecto Básico.
- La estimación de los costes de construcción se ha calculado en base a ratios basados en la experiencia de **AECOM** en proyectos similares habiéndose tenido en cuenta, igualmente, diversas bases de datos de precios, como las publicadas por el Ministerio de Transportes, la Dirección General de Carreteras y las publicadas por el Ayuntamiento de Zaragoza.
- El **PEM** incluye el presupuesto de Seguridad y Salud.
- El Presupuesto de Contrata (**PC**) se obtiene añadiendo al **PEM**, los Gastos Generales (**GG**) del contratista, que se estiman en un 13% sobre el **PEM** y su Beneficio Industrial (**BI**), estimado, a su vez, en un 6% sobre **PEM**.

Los **PEM_{AU}** y **PC_{AU}** totales correspondientes a la acción urbanizadora que se incluyen seguidamente resultan de la suma de las correspondientes a obras de

- urbanización de los *Sectores Urbanísticos*,
- urbanización de sus *Sistemas Generales (SSGG)* adscritos,
- infraestructuras exteriores de Suministro Eléctrico en Alta Tensión (**AT**) y,
- infraestructuras exteriores de Fibra Óptica (**FO**).

Obras de Urbanización de los Sectores de Planeamiento

Los **PEM** y **PC** de las obras de urbanización e infraestructuras de los tres *Sectores Urbanísticos* se han obtenido a partir de la agregación de los presupuestos contenidos en los proyectos de obras contenidos en este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT* según se indica a continuación:

a) Sector del Campus de Centros de Datos de La Muela:

- Proyecto Básico de Urbanización del Sector (apartado I.1 del Libro B del Tomo II.1).
- Proyecto Específico de Infraestructura Hidráulica (apartado I.2 del Libro B, Tomo II.1).

b) Sector del Campus de Centros de Datos de Villamayor de Gállego:

- Proyecto Básico de Urbanización del Sector (Libro B, Tomo II.2).
- Proyecto Específico de Zonas Verdes y Jardinería (apartado I.2 del Libro B, Tomo II.2 apartado I.2).
- Proyecto Específico de Infraestructura Hidráulica de Aguas Pluviales (apartado I.3 del Libro B, Tomo II.2).
- Proyecto Específico de Infraestructura Hidráulica de aguas Residuales (apartado I.4 del Libro B, Tomo II.2).

c) Sector del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza*⁵:

- Proyecto Básico de Urbanización del Sector (apartado I.1 del Libro B, Tomo II.3).
- Proyecto Específico de Infraestructura Hidráulica de Aguas Pluviales (apartado I.2 del Libro B, Tomo II.3).

⁵ En el caso del Campus de Centros de Datos de Zaragoza, el SSGG constituye parte de la banda de reserva de suelo a ambos lados de las calzadas de las Z-40, sin que requiera ningún tratamiento especial. No se han elaborado Proyectos de Urbanización separados para el Sector y su Sistema General adscrito, por lo que sus respectivos PEM se obtienen por prorrateo de la cuantía total, obtenida de la suma de los presupuestos de los proyectos que integran el Proyecto de Urbanización, en función de su superficie urbanizada.

La Tabla 5, a continuación, recoge los importes de los PEM y PEC de la acción urbanizadora de los sectores, desagregados por *Campus*:

AU-SECTORES URBANÍSTICOS	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
PEM	21.449.790,33 €	8.376.198,23 €	7.863.462,81 €	37.689.451,37 €
13% Gastos Generales	2.788.472,74 €	1.088.905,77 €	1.022.250,17 €	4.899.628,68 €
6% Beneficio Industrial	1.286.987,42 €	502.571,89 €	471.807,77 €	2.261.367,08 €
PC	25.525.250,49 €	9.967.675,89 €	9.357.520,75 €	44.850.447,14 €

Tabla 5. PEM y PC de los Sectores de Planeamiento del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Obras de urbanización de los Sistemas Generales adscritos a los Sectores de Planeamiento

- El Sector de Planeamiento correspondiente al *Campus de Centros de Datos de La Muela* no tiene ningún **SSGG** adscrito.
- El Sector del *Campus de Centros de Datos de Villamayor de Gállego* tiene un **SSGG** exterior adscrito consistente en un tramo de viario destinado a integrar la red de la Dirección General de Carreteras de Aragón.
- El Sector del *Campus de Centros de Datos de Zaragoza* tiene también un **SSGG** exterior adscrito, formado por suelos que pasarán a formar parte del sistema de infraestructura viaria municipal de la Z-40 -Cuarto Cinturón-.

Los importes de los **PEM** que constan, desglosados por *Campus*, en la Tabla 6, a continuación, se han extraído de los siguientes proyectos, que integran este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*:

- **SSGG adscrito al Sector del Campus de Centros de Datos de Villamayor de Gállego:**
 - Proyecto Específico de Infraestructuras de Carreteras (apartado I.1 del Libro B, Tomo II.2).
- **SSGG adscrito al Sector del del Campus de Centros de Datos de Zaragoza⁶:**
 - Proyecto de Urbanización del Sector (apartado I.1 del Libro B, Tomo II.3).
 - Proyecto Específico de Infraestructura Hidráulica de Aguas Pluviales (apartado I.2 del Libro B, Tomo II.3).

La Tabla 6, a continuación, recoge los importes de los **PEM** y **PC** de la acción urbanizadora de los **SSGG**, desglosados por *Campus*:

AU-SISTEMAS GENERALES	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
PEM	0,00 €	4.994.710,77 €	314.907,12 €	5.309.617,89 €
13% Gastos Generales	0,00 €	649.312,40 €	40.937,93 €	690.250,33 €
6% Beneficio Industrial	0,00 €	299.682,65 €	18.894,43 €	318.577,07 €
PC	0,00 €	5.943.705,82 €	374.739,47 €	6.318.445,28 €

Tabla 6. PEM y PC de los SSGG adscritos a los Sectores de Planeamiento del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Obras de Infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en Alta Tensión

Los importes de los **PEM** de las infraestructuras exteriores de suministro eléctrico en Alta Tensión correspondientes a cada uno de los *Campus* se han extraído de los siguientes proyectos integrantes del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*:

- d) Proyecto de Ejecución de Infraestructuras Eléctricas. *Campus de La Muela* (apartado I.1 del Libro D.I. del Tomo II.1).

⁶ En el caso del Campus de Centros de Datos de Zaragoza, el **SSGG** constituye parte de la banda de reserva de suelo a ambos lados de las calzadas de las Z-40, sin que requiera ningún tratamiento especial. No se han elaborado Proyectos de Urbanización separados para el Sector y su Sistema General adscrito, por lo que sus respectivos PEM se obtienen por prorrateo de la cuantía total, obtenida de la suma de los presupuestos de los proyectos que integran el Proyecto de Urbanización, en función de su superficie urbanizada.

- e) Proyecto de Ejecución de Infraestructuras Eléctricas. Campus de Villamayor de Gallego (apartado I.1 del Libro D.I. del Tomo II.2).
- f) Proyecto de Ejecución de Infraestructuras Eléctricas. Campus de Zaragoza (apartado I.1 del Libro D.I. del Tomo II.3).

La Tabla 7, a continuación, recoge los importes de los **PEM** y **PC** de la *Acción Urbanizadora* de las infraestructuras exteriores de **AT**, desglosados por Campus:

OBRAS EXTERIORES DE SUMINISTRO ELECTRICO EN ALTA TENSION	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
PEM	6.803.793,17 €	3.715.476,89 €	1.377.211,60 €	11.896.481,66 €
13% Gastos Generales	884.493,11 €	483.012,00 €	179.037,51 €	1.546.542,62 €
6% Beneficio Industrial	408.227,59 €	222.928,61 €	82.632,70 €	713.788,90 €
PC	8.096.513,87 €	4.421.417,50 €	1.638.881,80 €	14.156.813,18 €

Tabla 7. PEM y PC de las obras exteriores de Infraestructura de suministro eléctrico en Alta Tensión del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Obras de infraestructuras exteriores de Fibra Óptica

La red de Fibra Óptica (**FO**) que conecta y sirve a los tres *Campus de Centros de Datos* se ha diseñado y presupuestado en un único proyecto. A efectos de evaluar el presupuesto individualizado que, en concepto de esta infraestructura, corresponde a de cada uno de los *Campus* se asigna a cada uno de ellos un tercio del importe del **PEM** total, según consta en la Tabla 8 más abajo. Dicho importe se ha extraído del proyecto técnico que integra este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT* según se especifica a continuación:

- g) Proyecto Básico de Infraestructuras de Fibra Óptica (Tomo III):

OBRAS EXTERIORES DE FIBRA ÓPTICA	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
PEM	4.330.010,20 €	4.330.010,20 €	4.330.010,20 €	12.990.030,60 €
13% Gastos Generales	562.901,33 €	562.901,33 €	562.901,33 €	1.688.703,98 €
6% Beneficio Industrial	259.800,61 €	259.800,61 €	259.800,61 €	779.401,84 €
PC	5.152.712,14 €	5.152.712,14 €	5.152.712,14 €	15.458.136,41 €

Tabla 8. PEM y PC de las obras exteriores de las infraestructuras de Fibra Óptica del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Presupuesto total de la Acción Urbanizadora (**PEMAU** y **PCAU**)

Finalmente, agregando los presupuestos correspondientes a las obras de urbanización de los **Sectores**, sus **SSGG** adscritos y sus infraestructuras exteriores de suministro eléctrico en **AT** y de **FO**, se obtienen los **PEMAU** y **PCAU** correspondientes a la *Acción Urbanizadora* que se incluye, desglosada por Campus, en la Tabla 9 a continuación:

AU-TOTAL	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
PEM	32.583.593,70 €	21.416.396,09 €	13.885.591,73 €	67.885.581,52 €
13% Gastos Generales	4.235.867,18 €	2.784.131,49 €	1.805.126,92 €	8.825.125,60 €
6% Beneficio Industrial	1.955.015,62 €	1.284.983,77 €	833.135,50 €	4.073.134,89 €
PC	38.774.476,50 €	25.485.511,35 €	16.523.854,16 €	80.783.842,01 €

Tabla 9. PEM y PC de la Acción Urbanizadora del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Sumando los presupuestos de las obras a realizar por *Acción Urbanizadora* para el desarrollo del suelo de cada uno de los tres *Campus* se obtienen los siguientes datos consolidados para el conjunto del **PIGA MSFT**:

$$\text{PEMAU-TOTAL} = 67.885.581,52 \text{ €}$$

$$\text{PCAU TOTAL} = 80.783.842,01 \text{ €}$$

2.3.2. Costes Indirectos derivados la Acción Urbanizadora (CI_{AU})

Para evaluar el coste total de la *Acción Urbanizadora* han de tenerse en cuenta otros costes indirectos, como son los:

- **Los estudios previos** (estimados en un 2% sobre el **PEM** total) como los arqueológicos, de calidad hídrica y del aire, topográficos, geotécnicos, de tráfico, etc.
- **Los honorarios técnicos** (estimados en un 6% sobre el **PEM** total) derivados de la redacción de proyectos y de dirección facultativa de las obras, incluyendo los relacionados con el cumplimiento de la normativa de Seguridad y Salud.
- **Los gastos de gestión** (estimados en un 3% sobre el **PEM** total) que engloban todos los relacionados con la gestión de la ejecución, incluido el coste de inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Por tanto, se calcula inicialmente que estos costes indirectos supondrán un 11% sobre el **PEM**. La Tabla 10, incluida más abajo, muestra el desglose de los **CI** asociados a la *Acción Urbanizadora* de cada uno de los ámbitos de planeamiento incluidos en el **PIGA MSFT**

AU-CI	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
Estudios Previos (2% sobre PEM)	651.671,87 €	428.327,92 €	277.711,83 €	1.357.711,63 €
Honorarios Técnicos (6% sobre PEM)	1.955.015,62 €	1.284.983,77 €	833.135,50 €	4.073.134,89 €
Gastos de Gestión (3% sobre PEM)	977.507,81 €	642.491,88 €	416.567,75 €	2.036.567,45 €
CI	3.584.195,31 €	2.355.803,57 €	1.527.415,09 €	7.467.413,97 €

Tabla 10. CI asociados a la Acción Urbanizadora del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Así, según la estimación realizada, el importe total de los CI_{AU} relacionados con la *Acción Urbanizadora* del **PIGA MSFT** es,

$$CI_{AU} = 7.467.413,97 \text{ €}$$

2.3.3. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA_{AU})

También se tiene en cuenta aquí el *Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)*. El tipo impositivo que grava las obras de urbanización, así como los estudios previos y los honorarios de los técnicos relacionados con ellas, es del 21%. La Tabla 11, a continuación, incluye un desglose del IVA_{AU} por conceptos y ámbitos de planeamiento:

AU-IVA	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
IVA sobre PEM (21%)	6.842.554,68 €	4.497.443,18 €	2.915.974,26 €	14.255.972,12 €
IVA sobre Estudios Previos (21%)	136.851,09 €	89.948,86 €	58.319,49 €	285.119,44 €
IVA sobre Honorarios Técnicos (21%)	410.553,28 €	269.846,59 €	174.958,46 €	855.358,33 €
IVA	7.389.959,05 €	4.857.238,63 €	3.149.252,20 €	15.396.449,89 €

Tabla 11. IVA generado por la Acción Urbanizadora del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Así, resulta el siguiente importe consolidado del **IVA** de la **AU**:

$$IVA_{AU} = 15.396.449,89 \text{ €}$$

2.3.4. Canon de Saneamiento (CS)

Asimismo, ha de considerarse el canon (de tracto único) derivado de la incorporación de los vertidos a las redes municipales existentes, que estará sujeto a lo establecido en la Revisión del *Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009, de 2 de junio de, del Gobierno de Aragón /BOA nº 125 de 1 de julio de 2009)* o disposiciones que lo sustituyan. Así, el punto número 5 de las Ordenanzas del citado Plan establece que se deben aplicar, a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes en concepto del tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente.

La Tabla 12, más abajo, incluye el desglose del **CS_{AU}** por ámbitos de planeamiento, en correspondencia con su techo edificable:

AU	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
Techo edificable (m2c)	192.614,31 €	163.602,57 €	137.915,91 €	494.132,79 €
CS	924.548,70 €	785.292,34 €	661.996,37 €	2.371.837,41 €

Tabla 12. CS asociado a la Acción Urbanizadora del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Así, el importe consolidado del canon en concepto de conexión al saneamiento del **PIGA MSFT** suma,

$$\text{CS} = \underline{\underline{2.371.837,41 \text{ €}}}$$

2.3.5. Inversión en Capital total por ejecución la Acción Urbanizadora (**IC_{AU}**)

La estimación de la **IC** total por la *Acción Urbanizadora* (**IC_{AU}**) se obtiene sumando, al **PC** total de la *Acción Urbanizadora*, los **CI_{AU}**, el **IVA_{AU}** y el **CS**.

La Tabla 13, a continuación, muestra el desglose de la **IC_{AU}** por ámbitos de planeamiento:

AU	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
PC	38.774.476,50 €	25.485.511,35 €	16.523.854,16 €	80.783.842,01 €
CI	3.584.195,31 €	2.355.803,57 €	1.527.415,09 €	7.467.413,97 €
CS	924.548,70 €	785.292,34 €	661.996,37 €	2.371.837,41 €
IVA	7.389.959,05 €	4.857.238,63 €	3.149.252,20 €	15.396.449,89 €
IC-Acción urbanizadora	50.673.179,56 €	33.483.845,89 €	21.862.517,82 €	106.019.543,27 €

Tabla 13. Inversión total por Acción Urbanizadora del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Así, el importe total de la **IC_{AU-TOTAL}** estimado para la totalidad del **PIGA MSFT** suma,

$$\text{IC}_{\text{AU-TOTAL}} = \text{PC}_{\text{AU}} + \text{CI}_{\text{AU}} + \text{IVA}_{\text{AU}} + \text{CS} = \underline{\underline{106.019.543,27 \text{ €}}}$$

2.4. INVERSIÓN EN CAPITAL TOTAL DEL PIGA MSFT (IC_{PIGA MSFT})

Agregando la IC_{CAMPUS-TOTAL} y la IC_{CAU-TOTAL}, calculadas en los apartados anteriores, se obtiene la Inversión en Capital total estimada para la ejecución de las determinaciones del **PIGA MSFT**. La Tabla 14 a continuación, contiene un resumen de los conceptos que se han considerado para realizar dicha estimación

Concepto	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	PIGA MSFT
IC CAMPUS				
PEM	1.394.531.158,71 €	1.113.501.140,05 €	931.010.458,74 €	3.439.042.757,50 €
PC	1.659.492.078,86 €	1.325.066.356,66 €	1.107.902.445,90 €	4.092.460.881,43 €
CI	153.398.427,46 €	122.485.125,41 €	102.411.150,46 €	378.294.703,33 €
IVA	316.279.666,80 €	252.542.058,56 €	211.153.172,04 €	779.974.897,40 €
IC CAMPUS (SIN IVA)	1.812.890.506,32 €	1.447.551.482,07 €	1.210.313.596,36 €	4.470.755.584,75 €
IC CAMPUS IVA INCLUIDO	2.129.170.173,12 €	1.700.093.540,63 €	1.421.466.768,40 €	5.250.730.482,15 €
IC ACCIÓN URBANIZADORA				
Sub-total Obras de Urbanización de los Sectores de PEM Planeamiento	21.449.790,33 €	8.376.198,23 €	7.863.462,81 €	37.689.451,37 €
PEM Sistemas Generales	0,00 €	4.994.710,77 €	314.907,12 €	5.309.617,89 €
PEM Red Eléctrica Exterior	6.803.793,17 €	3.715.476,89 €	1.377.211,60 €	11.896.481,66 €
PEM Redes Fibra Óptica Exterior	4.330.010,20 €	4.330.010,20 €	4.330.010,20 €	12.990.030,60 €
PEM	32.583.593,70 €	21.416.396,09 €	13.885.591,73 €	67.885.581,52 €
PC	38.774.476,50 €	25.485.511,35 €	16.523.854,16 €	80.783.842,01 €
CI	3.584.195,31 €	2.355.803,57 €	1.527.415,09 €	7.467.413,97 €
IVA	7.389.959,05 €	4.857.238,63 €	3.149.252,20 €	15.396.449,89 €
CS	924.548,70 €	785.292,34 €	661.996,37 €	2.371.837,41 €
IC ACCIÓN URBANIZADORA (SIN IVA)	43.283.220,51 €	28.626.607,26 €	18.713.265,62 €	90.623.093,38 €
IC ACCIÓN URBANIZADORA IVA INCLUIDO	50.673.179,56 €	33.483.845,89 €	21.862.517,82 €	106.019.543,27 €
IC CONSOLIDADA CAMPUS + ACCIÓN URBANIZADORA				
PEM	1.427.114.752,41 €	1.134.917.536,14 €	944.896.050,47 €	3.506.928.339,02 €
PC	1.698.266.555,37 €	1.350.551.868,01 €	1.124.426.300,06 €	4.173.244.723,43 €
CI	156.982.622,77 €	124.840.928,98 €	103.938.565,55 €	385.762.117,29 €
IVA	323.669.625,85 €	257.399.297,20 €	214.302.424,25 €	795.371.347,29 €
CS	924.548,70 €	785.292,34 €	661.996,37 €	2.371.837,41 €
IC CONSOLIDADA CAMPUS + ACCIÓN URBANIZADORA (SIN IVA)	1.856.173.726,83 €	1.476.178.089,32 €	1.229.026.861,98 €	4.561.378.678,13 €
IC CONSOLIDADA CAMPUS + ACCIÓN URBANIZADORA IVA INCLUIDO	2.179.843.352,68 €	1.733.577.386,52 €	1.443.329.286,23 €	5.356.750.025,42 €

Tabla 14. Cuadro resumen de la Inversión en Capital del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Así, se estima que la ejecución del **PIGA MSFT** requerirá una IC total (IVA incluido) de:

$$IC_{PIGA MSFT} = IC_{CAMPUS-TOTAL} + IC_{CAU-TOTAL} = 5.356.750.025,42 €$$

2.5. IMPACTO DE LA INVERSIÓN EN CAPITAL (IC) SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Las parcelas de uso productivo que se obtendrán tras la ejecución de los *Planeamientos de Interés General* de los tres ámbitos (*La Muela*, *Villamayor de Gallego* y *Zaragoza*), en las cuales se implantarán los *Campus de Centros de Datos*, quedarán bajo la titularidad del **promotor** del **PIGA MSFT** y las obras a realizar dentro de sus límites, es decir, las obras en los *Campus* serán ejecutadas por cuenta y cargo de **Microsoft**.

Po otro lado, se da la circunstancia de que, en ejecución de dichos *Planeamientos*, no se generará ninguna parcela de uso dotacional con aprovechamiento que requiera de inversión en edificación por parte de las Administraciones Públicas.

Por otro lado, la transformación del suelo de los tres ámbitos de planeamiento que propone este **PIGA MSFT** se gestionará mediante el Sistema de Expropiación. A los efectos de este informe, y sin perjuicio de que varíen estas condiciones a lo largo del proceso de tramitación de este **PIGA**, la ejecución de las obras de urbanización podrá llevarse a cabo por cuenta y cargo del **Promotor** a través de una *Entidad Colaboradora Urbanística (ECU)* que se constituirá al efecto en los términos que se establecerán en los correspondientes *Convenios Interadministrativos*, cuyas propuestas se incluyen, respectivamente para los tres ámbitos, en los correspondientes *Libros F* de los *Tomos II.1, II.2 y II.3* de este *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*.

Así, la **IC** por *Acción Urbanizadora* del **PIGA MSFT** será gestionada y sufragada íntegramente por el **Promotor** sin necesidad de afectar a las Haciendas Públicas, por lo que,

IC HACIENDAS PÚBLICAS = 0,00 €

2.6. FUENTES DE FINANCIACIÓN

Según se ha expuesto en el apartado anterior, la **IC** total estimada para la ejecución del PIGA MSFT (**IC_{PIGA MSFT}**), comprendiendo:

- la Inversión por Ejecución de las Obras de Edificación y Urbanización Interior de los *Campus de Centros de Datos* (**IC_{CAMPUS}**) y,
- la Inversión en Capital por la *Acción Urbanizadora* (**IC_{AU}**)

será íntegramente financiada por cuenta y cargo **Microsoft 7724 Spain, S.L.U.** sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en el Paseo del Club Deportivo nº 1, 28223, Pozuelo de Alarcón, Madrid, provista de NIF B02806768 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M-734993. Microsoft tiene como socio único a Microsoft Ireland Operations Limited y, a su vez, es una filial indirectamente participada por Microsoft Corporation, sociedad con domicilio en One Microsoft Way, Redmond, Washington y cotizada en Nasdaq en su condición de **Promotora** única del **PIGA MSFT**.

Procede señalarse aquí que la solvencia económica de **Microsoft** queda acreditada en el capítulo 3 “Perfil del Promotor” de la *Memoria Justificativa* incluida en el *Tomo I*. del *Documento para Aprobación Inicial del PIGA MSFT*.

3. INCREMENTO PATRIMONIAL (IP) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

3.1. INTRODUCCIÓN

El presente capítulo aborda la cuantificación del *Incremento Patrimonial (IP)* del que se beneficiarán las Haciendas Públicas como consecuencia de la ejecución del **PIGA MSFT** en concepto de:

- h) Suelos dotacionales urbanizados y suelo correspondiente a los aprovechamientos lucrativos de cesión obligatoria a la administración.
- i) Tasas e impuestos de tracto único vinculados a la actividad inmobiliaria.

3.1.1. Suelos dotacionales urbanizados y suelo correspondiente a los aprovechamientos lucrativos de cesión obligatoria a la administración

a) Las Haciendas Municipales (Ayuntamientos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza).

Generalmente, como resultado de la transformación del suelo, los ayuntamientos ven incrementado su patrimonio en concepto de suelos dotacionales de Sistemas Locales o Generales urbanizados y de suelos con aprovechamiento lucrativo que, según lo previsto en el **TRLOTA**, corresponderán al 5% de los aprovechamientos lucrativos de los sectores. En este caso:

- j) En ejecución de planeamiento vigente en el ámbito en el que se implanta el *Campus de Centros de Datos de La Muela* las cesiones de suelo, correspondientes a los suelos dotacionales y al 10% de los aprovechamientos lucrativos del **Sector**, fueron materializadas de manera previa a la redacción de este **PIGA**. La cesión de aprovechamientos fue monetizada y los suelos dotacionales se cedieron pendientes de urbanizar, por lo que el **IP** del *Excmo. Ayuntamiento de La Muela* consistirá, precisamente, en el importe de las obras necesarias para su urbanización.
- k) El *Excmo. Ayto. de Villamayor de Gállego* recibirá suelos dotacionales urbanizados correspondientes a Sistemas Locales incluidos en el correspondiente **Sector**. Además, según lo previsto en el **TRLOTA**, obtendrá también el suelo para materializar el 5% de sus aprovechamientos lucrativos, cuya cesión será monetizada.
- l) El *Excmo. Ayto. de Zaragoza* recibirá los suelos dotacionales urbanizados correspondientes a los *Sistemas Locales* incluidos en los correspondientes **Sector** y su **SSGG** exterior adscrito a este (que pasará a integrar el Sistema General municipal asociado a la Z-40) y, según lo previsto en el **TRLOTA**, obtendrá también el suelo para materializar el 5% de sus aprovechamientos lucrativos, cuya cesión será monetizada.

b) La Hacienda Autonómica de la Comunidad Autónoma de Aragón:

En cuanto a la Haciendas Autonómicas, también estas pueden resultar beneficiadas de las operaciones de transformación urbanística de los suelos, normalmente obteniendo suelos dotacionales de Sistemas Generales y/o infraestructuras. Además, de acuerdo con la legislación aplicable, la Comunidad Autónoma de Aragón (**CAA**) tendría derecho al suelo correspondiente al 5% de los aprovechamientos lucrativos de los nuevos **Sectores**. En este caso:

- m) Ámbito de ordenación de La Muela: El **Sector** no tiene **SSGG** adscritos que pudieran ser susceptibles de quedar bajo la titularidad autonómica. Por otro lado, según se ha indicado previamente, la cesión de aprovechamiento lucrativo ya fue satisfecha. Así pues, en ejecución del *Planeamiento de Interés General del Campus de Centros de Datos de La Muela*, no se producirá ningún **IP** para la Hacienda de la **CAA**.
- n) Ámbito de ordenación de Villamayor de Gállego: La **CAA** resultará beneficiada con suelos dotacionales urbanizados correspondientes al **SSGG** exterior de uso viario adscrito al **Sector**. Además, según lo previsto en el **TRLOTA**, obtendrá también el suelo correspondiente al 5% de los aprovechamientos lucrativos del dicho **Sector** (que serán monetizados).
- o) Ámbito de ordenación de Zaragoza: El **Sector** de planeamiento tiene un **SSGG** exterior adscrito, sin embargo no es susceptible de quedar bajo la titularidad autonómica. Así, la **CAA**, según lo previsto en el **TRLOTA**, obtendrá el suelo correspondiente al 5% de los aprovechamientos lucrativos del **Sector** (que serán monetizados).

3.1.2. Tasas e impuestos de tracto único vinculados la actividad inmobiliaria

a) Haciendas Municipales (Ayuntamientos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza).

Las tasas e impuestos de tracto único vinculados a la actividad inmobiliaria suponen habitualmente un incremento patrimonial para los ayuntamientos, sin embargo:

- En cuanto al **ICIO**:

Este impuesto se regula en los artículos 100 a 103 del texto refundido de la **TRLRHL**. El artículo 100 del **TRLHL**, en su apartado 1, define el **ICIO** como *“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, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.”*

En tanto que, dentro del marco jurídico establecido por el **TRLOTA**, ni la expedición de la licencia de obras ni la de actividad de control de estas corresponden al municipio, no se genera el hecho imponible por lo que el incremento de ingresos corrientes a favor de los ayuntamientos en concepto de **ICIO**, será nulo.

- En cuanto a las licencias de ocupación y de funcionamiento.

Tampoco la expedición de las licencias de ocupación y de funcionamiento de las obras e instalaciones de este **PIGA MSFT** corresponderá a los ayuntamientos, por lo que el incremento patrimonial por estos conceptos será igualmente nulo.

b) Hacienda Autonómica de la Comunidad Autónoma de Aragón:

Sí se prevé, sin embargo, que la **CAA** obtenga un **IP** en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (**ITPAJD**), derivado de la formalización de escrituras notariales relacionadas con la adquisición de terrenos urbanos, constitución de derechos reales de uso y disfrute sobre los mismos, préstamos hipotecarios, etc., necesarios para la construcción del centro de datos que podrán quedar gravadas por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

3.2. CUANTIFICACIÓN DEL IP DE LAS HACIENDAS MUNICIPALES

3.2.1. IP municipal por obtención de suelo urbanizado destinado a usos dotacionales (**IP_{SD}**)

La estimación del **IP** por obtención de suelos dotacionales urbanizados que obtendrá cada uno de los tres ayuntamientos sobre los que se desarrollan las actuaciones urbanísticas de transformación de suelo contenidas en este **PIGA MSFT**, se ha cuantificado mediante la agregación del coste de adquisición del suelo (**IP_{SD1}**) más el coste correspondiente a las obras necesarias para su urbanización (**IP_{SD2}**)

a) Coste de adquisición del suelo bruto (**IP_{SD1}**)

Premisas de la estimación:

- *Sector de Planeamiento de La Muela*: dado que la cesión de suelo dotacional se realizó de manera previa a la redacción de este **PIGA**, no se realiza su estimación.
- *Sector de Planeamiento de Villamayor de Gállego y Sector de Planeamiento de Zaragoza*: los Valores Unitarios de los suelos rústicos sobre los que se delimitan se fijan en 2,58 €/m²s y 1,51 €/m²s, conforme respectivamente, a las tasaciones de terrenos rústicos realizadas, a efectos de la fijación de los Justiprecios, en sus correspondientes *Proyectos de Expropiación*.

b) Coste de las obras de urbanización necesarias para su transformación (**IP_{SD2}**)

La estimación de los costes de las obras de urbanización se incluye en el capítulo 2.3 de este documento. A los efectos del cálculo del **IP** municipal se toma la **AU** (sin **IVA**) de la urbanización de los ámbitos urbanizados (**Sectores + SSGG**) sin incluir las infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en **AT** y de **FO** (que no serán recibidas por las administraciones públicas). Aplicando los valores obtenidos a la totalidad de la superficie de cada uno de los suelos urbanizados en cada ámbito, se obtiene el correspondiente coste unitario (por m² de suelo) de las obras de urbanización. Estos valores unitarios se aplican, a su vez, a las superficies de suelo dotacional que resultan de cesión.

La Tabla 15, a continuación, muestra los valores utilizados para la estimación del **IP** de los ayuntamientos en los que se implantarán los *Campus* por obtención de suelos dotacionales urbanizados

Incremento Patrimonial de los Ayuntamientos por obtención de Suelos Dotacionales				
Coste de adquisición del suelo (IPsd 1)				
Concepto	Ayuntamiento de La Muela	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	Ayuntamiento de Zaragoza	
Valor Unitario de Suelo Rústico según tasación	NA	2,58 €	1,51 €	
Superficie de suelo dotacional de cesión municipal (m2s) C. La Muela= SD Sector C. Villamayor de Gállego= SD Sector C. Zaragoza = SD Sector + SSGG	NA	192.702,61 €	138.845,28 €	
IP SD 1	0,00 €	497.172,73 €	209.656,37 €	
Incremento Patrimonial de los Ayuntamientos por obtención de Suelos Dotacionales				
Valor de las Urbanización (IPsd 2)				
Concepto	Ayuntamiento de La Muela	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	Ayuntamiento de Zaragoza	
PEM de la urbanización de los ámbitos (Sector + SSGG) excluidas las infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en AT y de FO	21.449.790,33 €	13.370.909,00 €	8.178.369,93 €	
PC de la urbanización de los ámbitos (Sector + SSGG) excluidas las infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en AT y de FO	25.525.250,49 €	15.911.381,71 €	9.732.260,22 €	
CI (11% Sobre PEM)	2.359.476,94 €	1.470.799,99 €	899.620,69 €	
CS	924.548,70 €	785.292,34 €	661.996,37 €	
AU (sin IVA) de la urbanización de los ámbitos (Sector + SSGG) excluidas las infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en AT y de FO	28.809.276,13 €	18.167.474,04 €	11.293.877,28 €	
Superficie total urbanizada de los ámbitos (m2)	1.461.190,00	741.560,86	552.722,11	
Coste de repercusión de las obras de urbanización (€/m2s)	19,72 €	24,50 €	20,43 €	
Superficie de suelo dotacional de cesión municipal (m2s) C. La Muela= SD Sector C. Villamayor de Gállego= SD Sector C. Zaragoza = SD Sector + SSGG	524.333,00	192.702,61	138.845,28	
IP SD 2	10.337.912,37 €	4.721.014,62 €	2.837.052,34 €	
IP SD Ayuntamiento (IP SD 1 + IP SD 2)	10.337.912,37 €	5.218.187,36 €	3.046.708,71 €	

Tabla 15. Cuadro resumen del IP de las Haciendas Municipales por obtención de Suelos Dotacionales urbanizados en ejecución del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

3.2.2. IP municipal por obtención de Suelo Lucrativo (IP_{SL})

Según se ha adelantado ya, la cesión a los distintos ayuntamientos del suelo correspondiente al 5% de los aprovechamientos lucrativos será objeto de monetización.

Premisas de la estimación:

- **Sector de Planeamiento de La Muela:** Según se ha indicado previamente, la cesión de suelo correspondiente a los aprovechamientos lucrativos de cesión obligatoria a la Administración Pública ya fue efectuada. Por tanto, el **IP** municipal por ejecución del **PIGA MSFT** en relación con este concepto será nulo.
- **Sectores de Planeamiento de Villamayor de Gállego y de Zaragoza:** se fija un Valor de Repercusión del suelo sobre los aprovechamientos de **95 €/m²c**, basado en precios conocidos de “cierre de operación” en la compraventa de suelos urbanos industriales comparables en la zona.

La Tabla 16, a continuación, recoge la estimación del IP de los ayuntamientos en los que se implantarán los *Campus* por obtención de suelos lucrativos:

Incremento Patrimonial de los Ayuntamientos por obtención de Suelos Lucrativos (IP SL)			
Valor de Repercusión del suelo sobre los aprovechamientos (€/m2c)	NA	95,00 €	95,00 €
5% del Aprovechamiento lucrativo de los Sectores (m2c)	NA	8.180,13	6.895,80
IP SL Aytos.	0,00 €	777.112,21 €	655.100,57 €

Tabla 16. Cuadro resumen del IP de las Haciendas Municipales por obtención de Suelo Lucrativo en ejecución del PIGA MSFT

Fuente: AECOM

Es necesario señalar aquí que la estimación del valor de los suelos correspondientes a los aprovechamientos lucrativos de cesión aquí efectuada se realiza únicamente a los efectos de este **ESE**. Su valoración, a efectos de su monetización, se fijará posteriormente en los *Proyecto de Reparcelación*, normalmente mediante tasación realizada por técnico habilitado.

3.2.3. IP municipal consolidado

La Tabla 17, a continuación, compila la estimación realizada del **IP** de las Haciendas de los municipios de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza por ejecución del PIGA MSFT, según han cuantificado en lo capítulos precedentes de esta memoria:

Incremento Patrimonial de los Ayuntamientos consolidado				
Concepto		Ayuntamiento de La Muela	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	Ayuntamiento de Zaragoza
IP SD Ayuntamientos	<i>IP por obtención de Suelos Dotacionales</i>	10.337.912,37 €	5.218.187,36 €	3.046.708,71 €
IP SL Aytos.	<i>IP por obtención de Suelos Lucrativos</i>	0,00 €	777.112,21 €	655.100,57 €
IP SD + SL Ayuntamientos		10.337.912,37 €	5.995.299,57 €	3.701.809,28 €

Tabla 17. IP de las Haciendas Municipales por obtención de Suelos Dotacionales y Lucrativos por la ejecución del PIGA MSFT. Cuadro resumen.

Fuente: AECOM

Resumidamente, los Incrementos Patrimoniales de cada uno de los Ayuntamientos en los que se implantarán los *Campus de Centros de Datos* del **PIGA MSFT** se cifran en:

IP_{PAYTO DE LA MUELA} =10.337.912,37 €
IP_{PAYTO. DE VILLAMAYOR DE GÁLLEGO} =5.995.299,57 €
IP_{PAYTO DE ZARAGOZA} =3.701.809,28 €

3.3. CUANTIFICACIÓN DEL IP DE LA HACIENDA AUTONÓMICA

3.3.1. IP de la CAA por obtención de suelos urbanizados destinados a usos dotacionales (IP_{SD})

La estimación del **IP** de la Hacienda de la **CAA** por obtención de suelos dotacionales urbanizados se ha cuantificado mediante la agregación del coste de adquisición del suelo (**IP_{SD1}**) más el coste correspondiente a las obras de urbanización (**IP_{SD2}**),

a) Coste de adquisición del suelo bruto (IP_{SD1})

Premisas de la estimación:

- **Sectores de Planeamiento de La Muela y de Zaragoza:** La **CAA** no recibirá suelos dotacionales urbanizados como consecuencia de la ejecución de los planeamientos del **PIGA MSFT**.
- **Sector de Planeamiento de Villamayor de Gállego:** La **CAA** recibirá 65.102,69 m²s, superficie correspondiente al **SSGG** adscrito al **Sector**, que pasará a formar parte de la red viaria de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón. El valor del suelo rústico se fija en **2,58 €/m²s** conforme a la tasación de terrenos rústicos realizada a efectos de la fijación del Justiprecio en su correspondiente Proyecto de Expropiación.

b) Coste de las obras de urbanización necesarias para su transformación (IP_{SD2})

La estimación de los costes de las obras de urbanización se incluye en el capítulo 2.3 de esta memoria. Para el cálculo del **IP** se toma la **AU** (sin **IVA**) de la urbanización de los ámbitos urbanizados (**Sectores + SSGG**) sin incluir las infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en **AT** y de **FO**, que no serán recibidas por las administraciones públicas. Aplicando los valores obtenidos a la totalidad de la superficie de cada uno de los suelos urbanizados en cada ámbito, se obtiene el correspondiente coste unitario (por m²s) de las obras de urbanización. Estos valores unitarios se aplican, a su vez, a las superficies de suelo dotacional que resultan de cesión.

La Tabla 18 (a continuación) muestra los valores utilizados para la estimación del IP de la CAA por obtención de suelos dotacionales urbanizados:

Incremento Patrimonial de la CAA por obtención de Suelos Dotacionales Coste de adquisición del suelo (IP _{SD} 1)				
Concepto	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	Total
Valor Unitario de Suelo Rústico según tasación	NA	2,58 €	1,51 €	
Superficie de suelo dotacional de cesión a la CCA (m ² s)	NA	65.102,69	0,00	65.102,69
IP SD 1	NA	167.964,94 €	0,00 €	167.964,94 €
Incremento Patrimonial de la CAA por obtención de Suelos Dotacionales Valor de las Urbanización (IP _{SD} 2)				
Concepto	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	Total
Coste de repercusión de las obras de urbanización (€/m ² s)	19,72 €	24,50 €	20,43 €	
Superficie de suelo dotacional de cesión a la CAA (m ² s)	NA	65.102,69	0,00	
IP SD 2	NA	1.594.948,57 €	0,00 €	1.594.948,57 €
IP SD de la CAA (IPSD 1 + IP SD 2)	NA	1.762.913,51 €	0,00 €	1.762.913,51 €

Tabla 18. Cuadro resumen del IP de la Hacienda Autonómica por obtención de Suelo Dotacional

Fuente: AECOM

3.3.2. IP de la CAA por obtención de suelos lucrativos (IP_{SL})

Según se ha adelantado ya, en virtud de lo estipulado en el artículo 43 del **TRLOTA**, en ejecución de los **PIGAs MSFT**, correspondería a la **CAA** el suelo correspondiente al 5% de los aprovechamientos lucrativos, los cuales serán objeto de monetización. Las premisas utilizadas para el cálculo del valor de dichos aprovechamientos son las mismas que se han indicado previamente, en el apartado 3.3.1.

La Tabla 19, a continuación, recoge la estimación del **IP** de la **CAA** por obtención de suelos lucrativos:

Incremento Patrimonial de la CAA por obtención de Suelos Lucrativos (IP SL)				
Concepto	La Muela	Villamayor de Gállego	Zaragoza	Total
Valor de Repercusión del suelo sobre los aprovechamientos (€/m ² c)	NA	95,00 €	95,00 €	
5% del Aprovechamiento lucrativo de los Sectores (m ² c)	NA	8.180,13	6.895,80	
IP SL CAA	NA	777.112,21 €	655.100,57 €	1.432.212,78 €

Tabla 19: Cuadro resumen del IP de la Hacienda Autónoma por obtención de Suelo Lucrativo

Fuente: AECOM

Se señala, igualmente, que la estimación del valor de los suelos correspondientes a los aprovechamientos lucrativos de cesión a la **CAA** aquí efectuada, se incluye únicamente a los efectos de este **ESE**. Su valoración, a efectos de su monetización, se fijará posteriormente en el *Proyecto de Reparcelación*, normalmente mediante tasación realizada por técnico habilitado.

3.3.3. IP de la CAA consolidado

La Tabla 20, a continuación, compila la estimación realizada del **IP** de la Haciendas Autónoma por ejecución del **PIGA MSFT**, según el cálculo realizado en los dos apartados precedentes.

Concepto				
Concepto	Ayuntamiento de La Muela	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	Ayuntamiento de Zaragoza	Total
IP SD IP por obtención de Suelos Dotacionales	NA	1.762.913,51 €	0,00 €	1.762.913,51 €
IP SL IP por obtención de Suelos Lucrativos	NA	777.112,21 €	655.100,57 €	1.432.212,78 €
IP CAA	NA	2.540.025,72 €	655.100,57 €	3.195.126,29 €

Tabla 20: IP de la Hacienda Autónoma por obtención de Suelos Dotacionales y Lucrativos por la ejecución del PIGA MSFT. Cuadro resumen.

Fuente: AECOM

Resumidamente, el **IP** total de la **CAA** por obtención de suelos dotacionales y de suelo con aprovechamiento lucrativo se estima en:

IP CAA = 3.195.126,29 €

4. INCREMENTO DE LOS GASTOS CORRIENTES (IGC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

4.1. INTRODUCCIÓN

En ejecución de las operaciones de transformación de suelo se produce, habitualmente, un Incremento de los Gastos Corrientes (**IGC**) de las Administraciones Públicas debido a los Gastos de Mantenimiento (**GM**) de los suelos dotacionales que obtienen. Estos **GM** engrosarán los Gastos Corrientes ya que el mantenimiento será periódico, es decir, de manera recurrente será necesario ejecutar tareas tales como reparación de firmes y señalización, desbroce y reposición de vegetación o mantenimiento de redes, etc.

Como se ha indicado en apartados anteriores de este informe, los terrenos que quedarán bajo titularidad pública tras la ejecución del **PIGA MSFT** estarán compuestos por suelos de usos dotacionales urbanizados correspondientes a:

- a) **Sistemas Locales** de Infraestructuras, Espacios Libres y Zonas Verdes y red viaria interiores a cada uno de los **Sectores** de planeamiento

Los Sistemas Locales pasarán a ser de titularidad municipal tras la ejecución de los correspondientes planeamientos.

- b) **SSGG** exteriores adscritos de:

- *Infraestructura Viaria*, en el caso del ámbito de Villamayor de Gállego, y
- *Reserva de Infraestructuras asociado a la Z-40-Cuarto Cinturón*, en el caso del ámbito de Zaragoza

Se ha previsto, tomándose como premisa en la realización de este informe, que:

- El **SSGG** exterior adscrito al *Sector del Campus de Centros de Datos de Villamayor de Gállego* pasará a integrarse en la red de carreteras de la **CAA** por lo que se prevé que su conservación correrá por su cuenta y cargo.
- El **SSGG** exterior adscrito al *Sector del Campus de Centros de Datos de Campus de Zaragoza*, integrará el *Sistema General* municipal asociado a la Z-4, por lo que se prevé que su mantenimiento se realice por cuenta y cargo del Ayuntamiento de Zaragoza.

En los siguientes apartados se abordará, por un lado,

- La cuantificación de los gastos de mantenimiento anual de los suelos dotacionales que recibirán las administraciones municipales y autonómica (**GM MUNICIPAL** y **GM CAA**) y, por otro,
- El impacto de estos **GM** sobre los Gastos Corrientes de las Haciendas Públicas afectadas.

4.2. CUANTIFICACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO (GM) DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS

Una primera aproximación a los Gastos de Mantenimiento (**GM**) de los suelos dotacionales de cesión gratuita, se basa en la hipótesis de que la urbanización ejecutada tendrá una vida útil de unos 60 años. De este modo, para su reposición completa a lo largo de ese periodo de tiempo, se estima que será necesario invertir anualmente una media de aproximadamente un 1,66% del coste de las obras de urbanización calculados como **PC** de las obras de urbanización⁷ correspondientes, más **CI** (sin incluir gastos de gestión).

Las Tablas 21 y 22 a continuación, incluyen respectivamente la cuantificación del **GM** de los suelos dotacionales de cesión a los ayuntamientos y a la **CAA**, basada en las premisas de cálculo expresadas en el párrafo anterior

Incremento de los Gastos Corrientes de los Ayuntamientos por mantenimiento de Suelos Dotacionales (IGC Municipal)				
Concepto	Ayuntamiento de La Muela	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	Ayuntamiento de Zaragoza	
Superficie de suelo dotacional de cesión municipal (m ² s) C. La Muela= SD Sector C. Villamayor de Gállego= SD Sector C. Zaragoza = SD Sector + SSGG	524.333,00	192.702,61	138.845,28	
PEM de la urbanización de los suelos dotacionales de cesión municipal (excluidas las infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en AT y de FO)	21.449.790,33 €	8.376.198,23 €	8.178.369,93 €	
PC de la urbanización de los suelos dotacionales de cesión municipal (excluidas las infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en AT y de FO)	25.525.250,49 €	9.967.675,89 €	9.732.260,22 €	
CI (8% Sobre PEM)	1.715.983,23 €	670.095,86 €	654.269,59 €	
Coste de la urbanización de los suelos dotacionales de cesión municipal sin infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en AT y de FO (sin IVA, sin Gastos de Gestión, sin CS)	27.241.233,72 €	10.637.771,75 €	10.386.529,81 €	
Vida útil estimada de la urbanización (años)	60,00	60,00	60,00	
GM SD MUNICIPAL Gasto de Mantenimiento anual de los suelos dotacionales de cesión a los Ayuntamientos	454.020,56 €	177.296,20 €	173.108,83 €	

Tabla 21: Cuadro resumen de los GM de los suelos dotacionales de cesión a los ayuntamientos

Fuente: AECOM

Incremento de los Gastos Corrientes de la CAA por mantenimiento de Suelos Dotacionales (IGC CAA)				
Concepto	Ayuntamiento de La Muela	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	Ayuntamiento de Zaragoza	Total
Superficie de suelo dotacional de cesión a la CAA (m ² s) C. La Muela= SD Sector C. Villamayor de Gállego= SD Sector C. Zaragoza = SD Sector + SSGG	0,00	65.102,69	0,00	65.102,69
PEM de la urbanización de los suelos dotacionales de cesión a la CAA (excluidas las infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en AT y de FO)	0,00 €	4.994.710,77 €	0,00 €	4.994.710,77 €
PC de la urbanización de los suelos dotacionales de cesión a la CAA excluidas las infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en AT y de FO)	0,00 €	5.943.705,82 €	0,00 €	5.943.705,82 €
CI (8% Sobre PEM)	0,00 €	399.576,86 €	0,00 €	399.576,86 €
Coste de la urbanización de los suelos dotacionales de cesión a la CAA sin infraestructuras exteriores de suministro Eléctrico en AT y de FO (sin IVA, sin Gastos de Gestión, sin CS)	0,00 €	6.343.282,68 €	0,00 €	6.343.282,68 €
GM SD CAA Gasto de Mantenimiento anual de los suelos de cesión a la CAA	0,00 €	105.721,38 €	0,00 €	105.721,38 €
IGCSD CAA Incremento del Gasto Corriente de la CAA por mantenimiento de Suelos Dotacionales	0,00 €	105.721,38 €	0,00 €	105.721,38 €

Tabla 22: Cuadro resumen de los GM de los suelos dotacionales de cesión a la CAA

Fuente: AECOM

⁷ No se incluye en el PC de las obras de urbanización, el correspondiente a las obras de las Infraestructuras Exteriores de Fibra Óptica y Suministro Eléctrico, ya que la titularidad y gestión de ambas infraestructuras quedará en manos privadas.

4.3. CUANTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE LOS GASTOS CORRIENTES (IGC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS POR MANTENIMIENTO DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS.

En el apartado anterior se han cuantificado los **GM** de los suelos dotacionales urbanizados de cesión a las administraciones públicas. A lo largo del presente se analizará su impacto sobre las Haciendas Municipales y la **CAA**.

4.3.1. Incremento de los Gastos Corrientes (IGC) de las Haciendas Municipales

A los efectos de este informe, se ha considerado que los **GM** de los suelos dotacionales correspondientes a los Sistemas Locales, que quedarán bajo titularidad municipal, correrán por cuenta y cargo del **Promotor**, el cual podrá realizar las tareas de mantenimiento a través de una Entidad Colaboradora Urbanística (**ECU**) de conservación, que quedará, en su caso, constituida al efecto, según se recoge en las correspondientes propuestas de *Convenios Interadministrativos* (Incluidos en los *Libros F de los Tomos II.1., II.2. y II.3*). Puesto que estos gastos no serán repercutidos a los Ayuntamientos, los Gastos Corrientes (**GC**) municipales en concepto del mantenimiento de los Suelos Dotacionales obtenidos por efecto de la ejecución del **PIGA MSFT** serán nulos.

Sin embargo, en el caso del suelo dotacional correspondiente al *Sistema General* adscrito al *Sector del Campus de Centros de Datos de Zaragoza* (de 17.265,92 m²s), se prevé que su mantenimiento se realice con cargo a las arcas municipales en tanto que dichos suelos formarán parte de la infraestructura viaria municipal (Z-40).

Para estimar el gasto de mantenimiento correspondiente a dicha infraestructura, se reparte el **GM** obtenido previamente para la totalidad del suelo dotacional resultante de la ejecución del planeamiento del ámbito de Zaragoza (173.108,83 € anuales/ 138.845,27 m²s=1,24677504 €/m²s anuales). Aplicado este ratio a la superficie del SSGG (17.265,91 m²s) se obtiene la estimación de su **GM** anual, que constituye el **IGC AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**. Así,

IGC AYUNTAMIENTO DE LA MUELA =0,00 €

IGC AYUNTAMIENTO DE VILLAMAYOR DE GÁLLEGO =0,00 €

IGC AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA = 21.526,72 € anuales

4.3.2. Incremento de los Gastos Corrientes (IGC) de la Hacienda Autonómica

En cuanto al **IGC** de la **CAA**, se prevé que se produzca únicamente por el mantenimiento del **SSGG** de Infraestructura Viaria adscrito al *Sector de Planeamiento del Campus de Centros de Datos de Villamayor de Gállego* que, según se prevé, será recibido por la *Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón* y, constituirá, por tanto, un **IGC** contra las arcas de la **CCA**, cuyo importe anual se ha cuantificado previamente (ver capítulo 4.2 de este título). Así, el **IGC** consolidado para la Hacienda Pública de Aragón se estima, de acuerdo con las premisas adoptadas para su cálculo en este informe, en

IGC CAA=105.721,38 €

5. INCREMENTO DE LOS INGRESOS CORRIENTES (IIC) DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

5.1. INTRODUCCIÓN

El presente capítulo se ocupa de la cuantificación del Incremento de los Ingresos Corrientes (**IIC**) que recibirán las Haciendas Públicas afectadas una vez ejecutado este **PIGA MSFT**.

Las Haciendas Públicas que resultarán beneficiadas serán las siguientes:

a) Las Haciendas Municipales (Ayuntamientos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza) recibirán ingresos periódicos en concepto de:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (**IBI**) de tracto sucesivo anual.
- Impuesto sobre Actividades Económicas (**IAE**) de tracto sucesivo anual.

Cabe mencionar aquí que podría esperarse también un eventual **IIC** de las arcas municipales en concepto de otros impuestos (como el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (**IVTM**)) ya que, por un lado, son difíciles de cuantificar adecuadamente en esta fase de desarrollo del proyecto y por otro, desvirtuarían el enfoque conservador del estudio.

b) La Hacienda Autonómica recibirá también ingresos recurrentes por

Otros impuestos:

- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (**IRPF**): Los trabajadores (cuyo número aproximado se ha detallado en el *Tomo I. Memoria justificativa del PIGA*) tributarán en el **IRPF** como consecuencia de las rentas resultantes del trabajo que perciban. Este impuesto se encuentra regulado en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del **IRPF** y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Aunque el **IRPF** es un impuesto de carácter estatal, una parte significativa de su recaudación está cedida a las Comunidades Autónomas, que además tienen competencias normativas sobre determinados aspectos del impuesto.
- Impuesto sobre el valor añadido (**IVA**): La actividad que se desarrolle en los centros y las adquisiciones de bienes y servicios que se efectúen para la construcción de estos, estará sujeta al **IVA**. Dicho tributo se regula en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. El **IVA** es un impuesto estatal cuya recaudación también está parcialmente cedida a las Comunidades Autónomas, de modo que una parte de los ingresos generados por este impuesto repercute en las Haciendas Autonómicas.

Manteniendo el mismo enfoque conservador que en el caso de los tributos municipales, no se tendrán en cuenta otros potenciales ingresos recurrentes que podría percibir la Hacienda Autonómica, como los impuestos medioambientales, en su caso.

5.2. CUANTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE LOS INGRESOS CORRIENTES (IIC) DE LAS HACIENDAS MUNICIPALES

5.2.1. IIC por el cobro del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IIC_{IBI})

En ejecución del **PIGA MSFT**, los suelos correspondientes a los sectores de planeamiento de *Villamayor de Gállego* y de *Zaragoza* adquirirán la condición de suelo urbano, mientras que los contenidos en el de *La Muela* ya adquirieron esta condición por efecto de la ejecución del **PP** vigente.

Este apartado contiene una estimación de la cuantía que ingresarán los ayuntamientos afectados por el **PIGA** en concepto del **IBI** correspondiente al suelo, una que este adquiera su condición de urbano, de acuerdo con lo establecido en los artículos 60 a 77 del *Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Afectadas (TRLRHL)* aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Para realizar esta estimación, y dado que los suelos de *Villamayor de Gállego* y de *Zaragoza* no han obtenido todavía su condición de urbanos y no se encuentran contenidos en ningún Polígono de Ponencia Catastral, se tomará como referencia el Valor Catastral Unitario, conocido, asignado a suelos urbanos industriales ubicados en *La Muela*, fijado en **7,84€/m²s**.

La Tabla 23, a continuación, contiene una estimación del **IIC** por **IBI** que se generará por el suelo urbano de cada uno de los tres municipios sobre los que se implantarán los *Campus de Centros de Datos* del **PIGA MSFT**.

IIC de los Ayuntamientos por cobro de IBI				
Concepto	Ayuntamiento de La Muela	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	Ayuntamiento de Zaragoza	
S Superficie suelo privado (m2s)	936.857,00	548.858,25	431.142,75	
VVS Valor Catastral Unitario del Suelo Urbano	7,84 €	7,84 €	7,84 €	
VCS Valor Catastral del Suelo (€/m2)	7.344.958,88 €	4.303.048,68 €	3.380.159,16 €	
BI Base Imponible	7.344.958,88 €	4.303.048,68 €	3.380.159,16 €	
t Tipo	0,70%	0,57%	0,70%	
CI = CL suelo Cuota Íntegra = Cuota Liquidable (Suelo)	51.414,71 €	24.527,38 €	23.661,11 €	
IIC IBI Suelo	51.414,71 €	24.527,38 €	23.661,11 €	

Tabla 23. Estimación del IIC de las Haciendas Municipales por IBI

Fuente: AECOM

Resumidamente:

IIC_{IBI} -AYTO. DE LA MUELA=51.414,71 €
IIC_{IBI}-AYTO. VILLAMAYOR DE GÁLLEGO =27.257,38 €
IIC_{IBI} AYTO. DE ZARAGOZA =23.661,11 €

Cabe señalar además que, como resultado de la ejecución de los proyectos contenidos en este **PIGA MSFT**, se generarán nuevas edificaciones sujetas al pago del **IBI** en los municipios afectados, lo que implicará un incremento progresivo de los Ingresos Corrientes de los mismos desde la aprobación del **PIGA** en adelante.

5.2.2. IIC por cobro de Impuesto sobre Actividades Económicas (IIC_{IAE})

Las entidades que realicen una o varias actividades económicas en territorio español y, el importe neto de su cifra de negocios (**INCEN**) sea igual o superior a 1.000.000 € están sujetos al pago de **IAE**.

Este apartado contiene una estimación de la cuantía que ingresarán los Ayuntamientos de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza en concepto de **IAE** de acuerdo con lo establecido en los artículos 78 a 91 del **TRLRHL** y con las *Tarifas y la Instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre (RD 1175/1990)*.

- La **Clasificación CNAE** es **6311**: *Proceso de datos, hosting y actividades relacionadas*.
- El correspondiente **Epígrafe IAE** es **845**: *Explotación electrónica por cuenta de terceros: "Este grupo comprende la prestación de servicios de estudio y análisis de procesos para su tratamiento mecánico, de programación para equipos electrónicos, de registro de datos en soportes de entrada para ordenadores, así como la venta de programas, el proceso de datos por cuenta de terceros y otros servicios independientes de elaboración de datos y tabulación"*

La Tabla 24 (a continuación) contiene las premisas y estimaciones de **IIC** por **IAE** de cada uno de los tres municipios afectados:

IIC de los Ayuntamientos por cobro de IAE				
Concepto		Ayuntamiento de La Muela	Ayuntamiento de Villamayor de Gállego	Ayuntamiento de Zaragoza
SE	Elemento tributario = Superficie edificada (m ² c)	192.614,31	163.602,57	137.915,91
VU	Valor Unitario	0,108182	0,048081	0,769295
V	Valor	20.837,40 €	7.866,18 €	106.098,02 €
CC	Coefficiente Corrector	2,00	2,00	2,00
CS	Coefficiente de Situación	1,00	1,39	1,70
CP	Coefficiente de Ponderación	1,31	1,31	1,31
IIC IAE		54.593,99 €	28.647,04 €	472.560,58 €

Tabla 24. Estimación del IIC de las Haciendas Municipales por IAE

Fuente: AECOM

Resumidamente,

IIC_{IAE} -AYTO. DE LA MUELA =54.593,99 €
IIC_{IAE} -AYTO. VILLAMAYOR DE GÁLLEGO =28.647,05 €
IIC_{IAE} -AYTO. DE ZARAGOZA =472.560,58 €

6. CONCLUSIONES

A la vista de los datos considerados, las premisas adoptadas y la metodología de cálculo aplicada se prevé que, tras la ejecución del **PIGA MSFT**, los balances entre Inversión en Capital (**IC**) e Incremento Patrimonial (**IP**), así como entre Incremento de Gastos Corrientes (**IGC**) e Incremento de Ingresos Corrientes (**IIC**), serán positivos para las Haciendas Públicas afectadas:

- Balance **IC-IP**:

Se prevé que la **IC** será nula tanto para las Haciendas Municipales como para la Autonómica. Sin embargo, la ejecución del planeamiento amparado por este **PIGA MSFT** implicará un **IP** para dichas Haciendas por la obtención de suelos dotacionales urbanizados y de aprovechamientos lucrativos de cesión obligatoria (que serán objeto de monetización). Además, se prevé un **IP** de la Hacienda Autonómica por cobro de **ITPAJD**.

- Balance **IGC-IIC**:

El **IGC** de las Haciendas Públicas se limitará al generado por el **GM** de los suelos dotacionales urbanizados correspondientes a los **SSGG** exteriores adscritos a los sectores de planeamiento que recibirán, respectivamente el Municipio de Zaragoza (**SSGG** asociado a la Z-40 adscrito al ámbito de Zaragoza) y, por otro, la Comunidad Autónoma de Aragón (**SSGG** Viario de carácter autonómico adscrito al ámbito de Villamayor de Gállego). Sin embargo, los **IGC** de ayuntamientos y **CAA** se compensarán sobradamente con:

- el **IIC** en concepto de **IBI** e **IAE** que recibirán los municipios de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza y,
- el **IIC** del que se beneficiará la **CAA** por las recaudaciones de **IRPF** e **IVA** (en sus tramos autonómicos).

Así pues, tras la realización de este estudio y sin perjuicio de que, por causas ajenas al **Promotor**, puedan variarse sus condiciones, puede concluirse que queda garantizada la viabilidad económica del **PIGA MSFT** y que la ejecución de los *Planeamientos de Interés General* por él amparados tendrán un efecto positivo en el corto y largo plazo en las Haciendas Públicas afectadas, es decir, las Haciendas Municipales de La Muela, Villamayor de Gállego y Zaragoza y la de la Autonómica de la Comunidad de Aragón.

