

Anexo II (a)

DECRETO 109/2024, DE 11 DE JUNIO, DE DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS EN EL AYUNTAMIENTO DE LA CAROLINA (JAÉN) DE LA GESTIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

RELACIÓN DE DOCUMENTOS (Orden cronológico)


**TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES**

Nº de orden	Denominación del documento
1	Memoria justificativa.
2	Memoria económica.
3	Informe AJ-CEHFE 2024/101 facultativo de Gabinete Jurídico.
4	Informe de la Dirección General de Presupuestos.

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto.

Fdo.: Amelia Martínez Sánchez  
Viceconsejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	14/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmYK65T5GHJ56983R2C6VFNR2MB	PÁGINA	1/1	

**MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO DE DECRETO DE DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS EN EL AYUNTAMIENTO DE LA CAROLINA (JAÉN) DE LA GESTIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

A los efectos de motivar la necesidad y oportunidad del proyecto de Decreto, se emite la presente memoria justificativa sobre la necesidad y oportunidad del proyecto de disposición citado en el encabezamiento.

La Agencia IDEA es propietaria de 5 naves industriales sitas en el Parque Empresarial de La Carolina (Jaén). Las 5 naves industriales forman parte de dos fincas registrales contiguas.

Estos inmuebles fueron originariamente propiedad del grupo empresarial Santana Motor, que ha sido objeto de liquidación y pasaron a ser titularidad de la Agencia IDEA.

Estos activos no se encuentran en explotación en la actualidad, siendo necesario acometer obras de rehabilitación para su puesta en funcionamiento con destino a acoger proyectos empresariales.

El Ayuntamiento de La Carolina ha presentado un proyecto de rehabilitación y explotación a la Agencia IDEA solicitando se procediera a la delegación de competencias en el municipio, siguiendo el modelo ya empleado para el Parque Empresarial Santana mediante Decreto 95/2021, de 23 de febrero por el que el Consejo de Gobierno aprobó la delegación de competencias para la gestión del Parque Empresarial en el Ayuntamiento de Linares.

El artículo 25.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que el municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal, en los términos previstos en dicho precepto.

En el mismo sentido, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en su artículo 8 regula una cláusula general de competencia del municipio al establecer que «sin perjuicio de las competencias enunciadas en el artículo siguiente, los municipios andaluces tienen competencia para ejercer su iniciativa en la ordenación y ejecución de cualesquiera actividades y servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad municipal, siempre que no estén atribuidas a otros niveles de gobierno».

Específicamente, como competencia propia del municipio, el artículo 9 de la citada Ley 5/2010, de 11 de junio, se refiere en el apartado 21 al fomento del desarrollo económico y social en el marco de la planificación autonómica.

Tras realizar un análisis técnico de la propuesta, la Agencia IDEA ha instruido un expediente para promover que por parte del Consejo de Gobierno se proceda a la delegación de competencias. Para ello, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía, procede que esta Consejería, que ostenta las competencias, eleve propuesta al Consejo de Gobierno, que la aprobará mediante Decreto.

El objetivo que persigue esta delegación de competencias no es otro que unificar en una única entidad gestora con medios técnicos solventes, ubicados en el territorio y con un conocimiento específico de las necesi-



FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmK7NYDSRGPWPU6BHY76SC7KG7P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



dades concretas del municipio, las labores de dinamización y promoción de la implantación de nuevos proyectos empresariales, realizando para ello las tareas urbanísticas, de construcción o remodelación que resulten necesarias, la gestión de los servicios comunes a empresas implantadas, así como la gestión de las operaciones patrimoniales para la implantación de nuevos proyectos en este espacio empresarial que resulta estratégico para el municipio.

Para ello, el Ayuntamiento de La Carolina ha presentado una solicitud de delegación de competencias que acompaña la siguiente documentación:

- a) Informe previo de propuesta de actuación
- b) Anteproyecto técnico
- c) Estudio de viabilidad

En síntesis, el Ayuntamiento propone una actuación de rehabilitación de las naves industriales por importe de 3.000.000 € y la gestión posterior para implantación empresarial de empresas para la que incorpora estudio de viabilidad. La actuación no conlleva gasto plurianual, ya que el desembolso se realizará en 2024. En cuanto a los gastos e ingresos corrientes estimados en la gestión delegada, en los tres escenarios financieros facilitados, el importe de los ingresos a lo largo de los 20 años previstos para el desarrollo del proyecto supera a los gastos por lo que no se observan tampoco a priori riesgos financieros en ese sentido.

Dicha documentación ha sido objeto de análisis por la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos de la Agencia IDEA que ha emitido memoria técnica sobre la misma con fecha 16/02/2024.

Siendo favorable dicho análisis, se ha elaborado un texto propuesta de Decreto de delegación de competencias, que adopta un esquema análogo al plasmado en su día por el Decreto 95/2021, de 23 de febrero, por el que se delegaron competencias en el Ayuntamiento de Linares para la gestión de Parque Empresarial Santa-  
na, también titularidad de la Agencia IDEA.

En base a lo expuesto anteriormente, por parte de la Agencia IDEA se ha iniciado la tramitación del expediente para la delegación de competencias al Ayuntamiento de La Carolina para la realización de obras y gestión de inmuebles titularidad de aquella, iniciado a propuesta de dicho Ayuntamiento que, una vez instruido, la propuesta de Decreto será elevada al Consejo de Gobierno por parte de esta Consejería, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

EL SECRETARIO GENERAL DE ECONOMÍA

FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	Pk2jmK7NYDSRGPWPU6BHY76SC7KG7P	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## MEMORIA ECONÓMICA DEL PROYECTO DE DECRETO DE DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS EN EL AYUNTAMIENTO DE LA CAROLINA (JAÉN) DE LA GESTIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

### 1. Objeto y alcance del informe

El objeto del presente informe es analizar el impacto económico y presupuestario derivado del desarrollo del proyecto de disposición citado en el encabezamiento.

Dentro del alcance no está incluido el análisis técnico, ni la valoración económica de las actuaciones que se pretenden realizar en dicho complejo, tampoco se ha procedido a valorar la razonabilidad de las hipótesis de gastos e ingresos incluidas en el Estudio de Viabilidad.

### 2. Antecedentes

El cierre de la factoría SANTANA MOTOR, S.A. (en adelante, SANTANA) el 14 de febrero de 2011 supuso un golpe al tejido industrial del eje de la Nacional IV, con la pérdida de miles de puestos de trabajo, tanto directos en la propia factoría, como procedentes de las numerosas empresas auxiliares de la misma radicadas en toda la zona.

Dicho cierre no sólo tuvo un impacto directo en el empleo, sino que supuso, además, la pérdida de un importante know-how industrial, la movilidad de muchos de sus trabajadores cualificados hacia otras zonas del país y el deterioro continuo de las instalaciones e inmuebles de la factoría matriz en Linares y de las empresas auxiliares de la comarca, la mayoría de las cuales fueron objeto de embargos y adjudicación por entidades financieras.

Desde el cierre de la factoría de automoción en 2011 las instalaciones de La Carolina han estado prácticamente sin uso, a excepción de cortos períodos de tiempo en los que algunas empresas hicieron un uso parcial de dichas instalaciones.

El Ayuntamiento de La Carolina como promotor de la actividad económica de su municipio ha manifestado su interés en las instalaciones de SANTANA. Así pues, el Ayuntamiento de La Carolina está dispuesto a colaborar en el diseño, puesta en marcha y ejecución de cualquier plan de dinamización económica que se implemente en este Complejo Industrial.

### 3. Plan de intervención en el Complejo SANTANA.

#### 3.1. Estado actual del Complejo

El Complejo Industrial SANTANA tiene una superficie total de 43.720 m<sup>2</sup>, estando situado en la zona Noreste de La Carolina, y contando con una posición estratégica por su interconexión con distintas redes de comunicación vial como la Autovía del Sur A-4. Dispone de fácil acceso rodado de gran capacidad dentro del Polígono Industrial Aquisgrana, el más importante de la localidad.

FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 1/16
VERIFICACIÓN	Pk2jm69FL599UBYRK2X9QTZWJ5KLUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Según el plan de viabilidad los terrenos en los que se ubica el Parque están clasificados como Suelo Urbano Consolidado, con zonificación Industrial dentro de la Ordenanza nº 10 de Edificación en polígonos y zonas industriales, teniendo su acceso principal a través de la calle Farreño Fariñas, junto al Paseo de La Virgen, y otro acceso secundario por la calle Baviera, conectándose ambas con el acceso principal Norte de la localidad.

En la actualidad, el parque está formado por 4 naves conectadas entre sí junto con un núcleo que se destinó a oficinas y 1 nave auxiliar independiente, el resto de terreno lo compone la campa industrial en la que hace años se ubicó parcialmente una empresa mediante construcciones auxiliares prefabricadas que hoy están desmontadas.

Actualmente, el Complejo se encuentra totalmente sin uso por el mal estado en que se encuentran las diferentes estancias desde el cierre de la factoría principal de SANTANA.

El estado actual de conservación no permite que puedan ponerse en servicio dichas naves, ni que los terrenos sean atractivos para nuevas empresas. Las actuaciones propuestas para la rehabilitación del Complejo pretenden que La Carolina cuente a corto plazo con infraestructura industrial en servicio para albergar nuevas actividades dinamizando, por lo tanto, el sector empresarial de la ciudad.

Las actuaciones previstas consisten en rehabilitar el Complejo SANTANA independizando las 4 naves actuales y remodelando la nave 5 en la que se va a implantar un Centro polivalente de servicios y formación para su uso en materia de cualificación profesional para los jóvenes de La Carolina y los trabajadores de las empresas locales.

El principal objetivo de la propuesta planteada por el Ayuntamiento es el de ejecutar aquellas actuaciones que permitan disponer de espacios preparados y adecuados para la atracción de nuevos proyectos empresariales generadores de empleo y desarrollo económico para La Carolina.

La actuación contempla la intervención inmediata en las zonas actuales construidas manteniendo la esencia del Complejo, pero adaptando sus instalaciones y condiciones constructivas a la actualidad con la eliminación de barreras arquitectónicas, mejora de los accesos rodados y añadiendo nuevos espacios como el futuro Centro polivalente de servicios y formación.

El Ayuntamiento propone una rehabilitación integral de las actuales naves, manteniéndose los volúmenes actuales y procediéndose a la demolición o desmontaje de las instalaciones o cerramientos afectados por graves patologías o conteniendo materiales contaminados, dotando de espacios diáfanos e independientes con lo que se facilitaría la implantación de nuevas empresas que demanden dichos espacios.

### **3.2. Objetivos de la Intervención**

La intervención técnica en el Complejo SANTANA persigue los siguientes objetivos específicos:

FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 2/16
VERIFICACIÓN	Pk2jm69FL599UBYRK2X9QTZWJ5KLUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- Facilitar la implantación de nuevas empresas de diversa tipología en la ciudad
- Generar nueva infraestructura industrial (naves y suelo) adaptada a los nuevos requerimientos actuales que demandan las empresas.
- Mejorar la actual situación constructiva del Complejo SANTANA, modernizando viarios, naves y espacios libres con el objetivo de transformarlo en un espacio empresarial innovador.
- Ampliar la oferta dotacional y de servicios en el Polígono Industrial con la puesta en marcha del Centro polivalente de formación y servicios.

### 3.3. Actuación propuesta

La propuesta de intervención consiste en rehabilitar la totalidad de los volúmenes ejecutados en la actualidad manteniendo la esencia del Complejo. En total se actuará sobre 11.554,51 m<sup>2</sup> útiles más el acondicionamiento de los espacios exteriores.

El cuerpo principal se reforma por completo independizando 4 naves que tendrán acceso independiente desde los viales Farreño Fariñas y Baviera. En la nave nº 5 se ejecutará un centro polivalente de formación y servicios. El estado de todas las edificaciones es el mismo, ya que presentan grandes filtraciones por las cubiertas que además se ejecutaron con chapas de fibrocemento con amianto, las carpinterías han desaparecido en su totalidad al igual que las instalaciones eléctrica, luminosa y contra incendios.

La rehabilitación supondrá la puesta a disposición de 4 naves independientes totalmente equipadas para albergar múltiples actividades y una 5ª destinada a espacio de formación y servicios.

Concretamente, dichas actuaciones consistirán en lo siguiente:

- Demoliciones y trabajos previos: demolición de pavimentos en mal estado, apertura de zanjas para cerramientos de sectorización, cerramientos exteriores, falsos techos deficientes, demolición parcial de estructura de oficinas, levantado de instalaciones y cerrajerías en mal estado e instalaciones existentes fuera de servicio.
- Acondicionamiento del terreno: relleno de fosos existentes y rehabilitación de las soleras y pavimentos.
- Red de saneamiento: nueva acometida del centro polivalente (Nave 5) y sus elementos de saneamiento de aseos y a la nueva red de evacuación de pluviales aérea de las Naves 1, 2 y 3.
- Estructuras: reposición de elementos estructurales y nuevo soporte para la cubierta de las celosías actuales.
- Cerramientos y divisiones: nuevos cerramientos de sectorización en naves y cerramientos en nuevas estancias.
- Revestimientos y falsos techos interiores: nuevos falsos techos, enlucidos de mortero y yeso de diferentes estancias y panel de sectorización.
- Cubierta: reposición de una cubierta de panel sándwich, lucernarios, canales y cumbreas.

FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 3/16
VERIFICACIÓN	Pk2jm69FL599UBYRK2X9QTZWJ5KLUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- Revestimiento exterior: revestimiento de cerramientos exteriores con pintura plástica o pétreo y esmalte para carpinterías:
- Instalación abastecimiento agua: preinstalación de contadores para las nuevas acometidas y derivaciones individuales de cada nave.
- Mobiliario fijo: nuevos elementos sanitarios en aseos.
- Cerrajería y carpintería: preinstalación de contadores para las nuevas acometidas y derivaciones individuales de cada nave.
- Acabados: acabados interiores de estancias en pinturas, solados y alicatados.
- Espacio exterior: reacondicionamiento básico de las zonas exteriores.
- Gestión de residuos: gestión del desamiantado de las cubiertas actuales y los residuos de las demoliciones.
- Electricidad e iluminación: nueva electrificación e iluminación de las 4 naves y la nave 5ª (centro polivalente) contando con un nuevo transformador.
- Protección contra incendios: nueva instalación contra incendios del edificio general y el exterior contando con instalación pasiva y activa, aprovechando los algibes existentes y parte de la instalación existente.

### 3.4. Inversión prevista

La inversión prevista en estas actuaciones se distribuye de la siguiente forma:

	Obra civil / Instalaciones	Proyecto y Dirección	Otros	Total
2024	1.229.905,44 €	16.199,96 €	16.660,71 €	1.262.766,11 €
2025	1.690.660,68 €	6.573,20 €	40.000,00 €	1.737.233,89 €
Total	2.920.566,12 €	22.773,17 €	56.660,71 €	3.000.000,00 €

Correspondiendo el presupuesto de Obra civil / Instalaciones a las siguientes partidas:

Partidas	Presupuesto
Demoliciones y trabajos previos	53.910,41 €
Acondicionamiento del terreno	218.639,09 €
Red de saneamiento	27.603,09 €
Estructuras	20.996,73 €
Cerramientos y divisiones	105.394,34 €
Revestimientos y falsos techos interiores	102.367,72 €
Cubierta	556.417,48 €
Revestimiento exterior	22.904,59 €
Instalaciones abastecimiento agua	9.918,44 €
Mobiliario fijo	9.926,81 €
Cerrajería y carpinterías	88.285,26 €
Acabados	52.312,91 €
Espacio exterior	33.674,20 €
Gestión de residuos	147.693,86 €
Electricidad e iluminación	340.151,19 €
Protección contra incendios	238.115,65 €
<b>Total Ejecución Material</b>	<b>2.028.311,77 €</b>
Gastos generales	263.680,53 €
Beneficio industrial	121.698,71 €
I.V.A.	506.875,11 €
<b>Total Presupuesto General Obra</b>	<b>2.920.566,12 €</b>

La actuación no conlleva gasto plurianual, ya que el desembolso se realizará en 2024. En este sentido, en el estado de gastos del presupuesto del ejercicio 2024 de la Agencia IDEA, aprobado por la Ley12/2023, de 26 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se incluye un importe de 3.000.000 euros en la partida presupuestaria 1052010000 G/72B/66200/00 01 2024000638, para la reparación, conservación y puesta en funcionamiento de edificios en parques empresariales para su puesta en funcionamiento, gestión y uso.

#### 4. Actuaciones de promoción

##### 4.1. Política de apoyo local

Según la información facilitada por el Ayuntamiento, las empresas interesadas en ubicarse en el Complejo industrial SANTANA se beneficiarán del máximo apoyo municipal articulado a través de un amplio paquete de beneficios a las mismas:

- Condiciones de acceso a las naves y suelo industrial muy competitivas.
- Bonificación en los impuestos locales de aplicación hasta un 95%.
- Procedimiento ágil en la tramitación y concesión de licencias municipales.
- Asistencia técnica gratuita para la tramitación de las subvenciones públicas aplicables.
- Apoyo técnico en su proceso de instalación y puesta en marcha.



- Puesta en marcha de Ordenanza municipal específica de apoyo a la instalación de empresas.
- Gestión de acciones de cooperación empresarial y mejora de la comercialización: organización encuentros B2b, asistencia conjunta a ferias comerciales, organización misiones comerciales, etc.
- Colaboración con Entidades Públicas, Centros Tecnológicos, Cámaras de Comercio, Oficinas comerciales, etc.

#### **4.2. Estrategia de promoción económica local**

La actuación planteada en el Complejo Industrial SANTANA formará parte fundamental de la estrategia de promoción económica de La Carolina.

El principal instrumento técnico con el que cuenta la Entidad lo constituye la Unidad de Promoción de Empleo del Ayuntamiento de La Carolina, operativa desde el año 1992 y formada por un equipo humano interdisciplinar de técnicos municipales que trabaja en las siguientes líneas:

- Gestión de fondos públicos: REINDUS, FEIL, FEDER, BEI, NEXT GENERATION, etc.
- Gestión de políticas activas de empleo: orientación profesional, formación, empleabilidad.
- Diseño y ejecución de planes locales de promoción económica.
- Captación de iniciativas empresariales externas y apoyo a proyectos locales.
- Asesoramiento y asistencia técnica a empresas (servicio softcare)
- Gestión de bonificaciones fiscales locales y subvenciones municipales a empresas.
- Estudio y análisis índices socioeconómicos de La Carolina.

El Plan Estratégico de Desarrollo Empresarial (PLAN LA CAROLINA +) marca las estrategias y actuaciones a seguir durante los próximos años, siendo su principal objetivo la generación y mantenimiento de empleo en la ciudad mediante el apoyo a las empresas locales y la generación de nuevas actividades económicas.

Las líneas estratégicas del PLAN LA CAROLINA + son:

- **TU ESPACIO EN LA CAROLINA**  
Diseño y ejecución de actuaciones para la promoción y optimización del suelo industrial, naves industriales, oficinas y locales de la localidad, como espacios óptimos para la instalación y ampliación de empresas y susceptibles de aportar valor añadido a la actividad empresarial que se desarrolle en los mismos.
- **LA CAROLINA CRECE +**  
Actuaciones tendentes a la mejora de la competitividad de las empresas locales, a través de la cualificación de los recursos humanos, la innovación, calidad, fomento del asociacionismo, procesos de transformación digital, etc.
- **INVEST IN LA CAROLINA**  
Esta línea de actuación comprende el conjunto de actuaciones dirigidas a la promoción de la ciudad como enclave idóneo para la instalación de empresas, así como las dirigidas a estimular la promoción comercial de las empresas.

FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 6/16
VERIFICACIÓN	Pk2jm69FL599UBYRK2X9QTZWJ5KLUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- LA CAROLINA EMPRENDE +  
Apoyar la puesta en marcha de iniciativas empresariales especialmente por jóvenes y mujeres, así como la creación de un entorno emprendimiento y a la inversión en la ciudad.

La dinamización y promoción del Complejo industrial SANTANA formará parte fundamental de este Plan de Promoción Económica y muchas de las actuaciones previstas en el mismo tendrán una incidencia directa en la dinamización de dicho inmueble:

- Presencia en las principales ferias y eventos industriales (Aerospace, Subcontact, Matelec, etc.)
- Refuerzo de la colaboración con Invest in Andalucía e Invest in Spain.
- Participación activa en la “Red de Ciudades Industriales de Andalucía” y en “Jaén por Industria”.
- Integración en la Asociación de municipios “Puerta de Andalucía”.
- Organización de misiones comerciales inversas en los mercados de Reino Unido, Alemania y Francia.
- Potenciación del servicio softcare a empresas de la Unidad de Promoción de Empleo.
- Aplicación de las bonificaciones fiscales aprobadas a empresas.
- Puesta en marcha de subvenciones municipales de apoyo a empresas.
- Procedimiento dinámico de tramitación de licencias municipales de las empresas.
- Integración del Complejo SANTANA en el ecosistema de infraestructura empresarial (Edificio CADE, vivero municipal de empresas, etc.)

## 5. Contexto territorial y socioeconómico.

La justificación social y económica para la implementación de este proyecto está apoyada en índices de carácter poblacional, laboral y de déficit de infraestructura, recogidos en la propuesta del Ayuntamiento de La Carolina.

En cualquier caso, en este apartado se analiza el contexto de la ciudad desde un punto de vista geográfico y socioeconómico a efectos de mostrar las potencialidades de La Carolina, así como el efecto que la actuación propuesta en el Complejo Industrial SANTANA puede tener en mejorar decisivamente dichas potencialidades.

### 5.1. Contexto territorial

#### Localización

La Carolina se sitúa en el cuadrante N.-N.O. de la provincia de Jaén, concretamente en el Km 268 de la Crta. N-IV Madrid-Cádiz. Municipio con una altitud de 594 m sobre el nivel del mar y una extensión del término municipal de 202,10 Km2. constituye la puerta natural de Andalucía, siendo el punto exacto intermedio entre Madrid y Sevilla.

#### Conectividad

- RED VIARIA

La Carolina forma parte de una red provincial vertebrada a través de una potente red de carreteras que conecta Andalucía con el norte y sur de España a través de la Autovía A-4.

- PUERTOS

La conexión de La Carolina con el principal puerto es también rápida. En este sentido, destacamos la proximidad con Algeciras (Cádiz) que tienen una excepcional situación geoestratégica, siendo uno de los mayores puertos del Mediterráneo en términos de contenedores.

- RED FERROVIARIA

Proximidad a la estación de mercancías y transporte por ferrocarril en Linares-Baeza (20 minutos) que conecta con Madrid a 3 horas. Además, próximos a Córdoba y Ciudad Real (1.15 minutos) que se conectan con Madrid y Barcelona a través del tren de alta velocidad (AVE).

- AEROPUERTOS

Destaca la cercanía al aeropuerto de Granada (1.15 minutos) y a los aeropuertos de Madrid, Sevilla o Málaga (2.30 horas).

## 5.2. Contexto socioeconómico

La justificación social y económica para la implementación de este proyecto está apoyada en índices de carácter poblacional, laboral y de déficit de infraestructura industrial.

### Población y mercado laboral

La Carolina tiene una población de 14.960 habitantes, 7.558 mujeres (50,22%) y 7.402 hombres (49,48%).

Según los datos del Servicio de Empleo Público Estatal (SEPE), en noviembre de 2023 La Carolina contaba con una tasa de paro que alcanzaba el 26,30%, en total 1.818 personas. La tasa supera en 9,47 puntos al paro provincial, que se sitúa en el 16,83%.

Analizando los datos desagregados por edad y sexo, el número de mujeres en paro es superior al de los hombres, especialmente en edades de más de 45 años. El paro registrado en la población femenina alcanza las 1.179 personas, el 64,85%, mientras que en la masculina llega al 35,15%, con 639 personas.

Por otra parte, el 51% de las personas desempleadas tienen más de 45 años, mientras que el colectivo entre 25 y 44 años representa el 37,68%.

Atendiendo a los sectores económicos, el paro se concentra en el sector servicios alcanzando el 64%, seguido con un 12,75% por el colectivo sin empleo anterior y por industria con el 12,26%.

Según los niveles de estudios superados, y de manera coincidente a lo que ocurre a nivel general en la provincia de Jaén, el mayor número de paro se registra entre las personas que tienen estudios secundarios con un 77,12%, seguido de los que han superado estudios de postgrado la

cifra de paro donde llega al 11,60%, y en tercer lugar el colectivo con los niveles más bajos de estudios en el que el paro registrado alcanza el 6,23%.

### Contrataciones

Según los datos del Servicio Público de Empleo Estatal sobre contratación, en Noviembre de 2023 las ocupaciones más demandadas por las empresas en La Carolina han sido las ocupaciones elementales con el 51,60% de los contratos

Por grupos de edad, la contratación se ha concentrado en las personas entre 30 y 54 años con 373 contratos, menores de 30 años con 122 contratos y mayores de 55 con 36 contratos. Del total de contrataciones, 531 en noviembre 2023, el 74,20% se han realizado a hombres y el 25,80% ha sido a mujeres.

### Estructura empresarial

La estructura empresarial de La Carolina tiende hacia un modelo similar al que se produce a nivel provincial y regional donde predominan las empresas del sector servicios. La ciudad cuenta con un total de 669 empresas, 539 de las cuales se encuadran en el sector servicios, lo que supone un 81% del total de empresas, datos similares al porcentaje provincial situado en un 80,57%.

### Mercado laboral

De las actividades económicas que están generando más empleo en La Carolina, según los datos ofrecidos por el Observatorio ARGOS, en noviembre de 2023, han sido las actividades relacionadas con la agricultura que han alcanzado el 49,90% de los contratos, seguidas de las actividades de servicios con el 28,25% y con un 20% en industria.

Las estadísticas en materia de creación de empleo en La Carolina indican la importancia que el sector servicios e industrial mantienen en la ciudad, a excepción de la agricultura que indica en estos meses una coyuntura especial debido a la campaña agrícola de la aceituna.

Esta importancia del sector servicios e industrial, unido a la implantación y crecimiento en La Carolina de empresas de sectores diversos como madera (GRUPO ALVIC), tecnologías de la información (KONNECTA, TELEPERFORMANCE, ABAI GROUP), automoción (GRUPO UNO MINDA, DABEL, USOTOR), metalmecánica (SOLACAR, RIVIMETAL), aeroespacial (EIIT, AERYS), electrónica (SURTEL), logística (ONTIME, MRW, TRANSLOGISTICA) señalan la posible generación de empleo en áreas como: profesionales TIC, operarios especializados industriales (mecanizado, soldadura, etc.), transporte y logística, servicios técnicos, etc.

Además, la cercanía de la Universidad de Jaén, con los campus tecnológicos de Linares y Jaén y los centros de formación profesional locales orientados a formaciones como electricidad, electrónica, mecanizado, sistemas comunicaciones, etc. serán un elemento fundamental para satisfacer la demanda de las ocupaciones que demanden tanto las empresas locales como las que se puedan atraer en el Complejo SANTANA.

En este sentido, el centro polivalente de formación y servicios que se prevé implantar en dicho Complejo podrá jugar un papel clave en dicha estrategia.

FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 9/16
VERIFICACIÓN	Pk2jm69FL599UBYRK2X9QTZWJ5KLUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

### Infraestructura industrial y tecnológica

Los parques industriales de La Carolina totalizan más de 700.000 m<sup>2</sup>, estando prácticamente ocupados, siendo fundamental este proyecto de intervención en SANTANA para aumentar la oferta en materia de infraestructura industrial.

Dentro de esta política de dinamización de infraestructura empresarial, el Ayuntamiento de La Carolina está empezando a dotarse de una oferta de espacios empresariales a través de naves industriales propias, vivero municipal de empresas y la reciente cesión del espacio CADE.

El Ayuntamiento de La Carolina, dentro de esta estrategia, forma parte de la Red de Ciudades Industriales de Andalucía, promovida por la Junta de Andalucía y de la iniciativa “Jaén por Industria” liderada por la Diputación Provincial de Jaén.

### Tejido industrial

La Carolina constituye un importante centro industrial de la provincia de Jaén, en términos relativos.

Actualmente, cerca de 100 compañías operan en sus parques industriales con una amplia variedad de actividades.

### 6. Viabilidad económico-financiera

Los datos facilitados por el Ayuntamiento en este apartado tienen como principal objetivo determinar la viabilidad económico financiera de la actuación planteada, desde un doble punto de vista: la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación y la capacidad de rentabilidad económica de la misma.

Asimismo, permitirá avanzar en la futura fijación de precios de los inmuebles a ofertar, teniendo en cuenta la inversión a realizar, así como los ingresos y gastos de explotación que el proyecto generará en el futuro.

El Ayuntamiento ha considerado tres posibles escenarios, siendo el primero el más desfavorable y el tercero el más favorable:

- Primero: En este escenario se contempla una ocupación a corto plazo de las naves nº 1 y 2, llegando a ocupar la nave nº 3 en un plazo de 10 años, y la nave nº 4 en un plazo de 15 años.
- Segundo: En este escenario se contempla una ocupación a corto plazo de las naves nº 1 y 2, llegando a ocupar la nave nº 3 en un plazo de 5 años y la nave nº 4 en un plazo de 10 años.
- Tercero: En este escenario se contempla una ocupación a corto plazo durante los primeros años de las naves nº 1, 2 y 3 y la nave nº 4 a partir del 5º año.

Asimismo, se han tenido en cuenta los siguientes datos o presupuestos de partida:

- En principio, no se ha considerado la posible generación de ingresos que se podrían obtener por la utilización de la campa industrial (derechos de superficie, venta, etc.) ya

FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 10/16
VERIFICACIÓN	Pk2jm69FL599UBYRK2X9QTZWJ5KLUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

que esta superficie industrial puede ser objeto de una siguiente actuación en una posible 2ª fase de este proyecto (promoción y construcción de naves industriales modulares, segregación y venta de parcelas, etc.).

- La Nave nº 5 (centro polivalente de servicios y formación) se incluye en las previsiones de ingresos/gastos, por las cesiones de espacios (formación, reuniones, showrooms, etc.) que se puedan realizar a las empresas y entidades.
- Se estima una duración del proyecto de 20 años.
- Se ha calculado una tasa de descuento del 2,5% para el cálculo del VAN.
- Se ha considerado el IVA.
- La inversión completa (incluidos proyectos técnicos, obra civil, instalaciones, etc.) se ejecutará durante los ejercicios 2024 y 2025.
- Durante el primer año se realizará una inversión total de 1.262.766,11 € y de 1.737.233,89 € para la segunda anualidad. No obstante, para el cálculo económico se ha considerado el desembolso dinerario en una anualidad (2024) a efectos de la reserva de crédito, consignación presupuestaria, etc. para las distintas actuaciones (proyectos técnicos, ejecución obras, etc.).
- En total, la inversión a realizar será de 3.000.000€ (IVA incluido), incluyéndose los gastos correspondientes a la ejecución de las obras, así como honorarios técnico y dirección de obra. En este sentido, en el estado de gastos del presupuesto del ejercicio 2024 de la Agencia IDEA, aprobado por la Ley12/2023, de 26 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se incluye un importe de 3.000.000 euros en la partida presupuestaria 1052010000 G/72B/66200/00 01 2024000638, para la reparación, conservación y puesta en funcionamiento de edificios en parques empresariales para su puesta en funcionamiento, gestión y uso.
- Para la efectiva ejecución del proyecto no se requerirá deuda financiera.

Para determinar los flujos de caja anuales durante el período de duración del proyecto se ha realizado una estimación de los gastos e ingresos durante la vida del mismo, con las siguientes consideraciones

- Gastos

No se considerarán gastos correspondientes a comunidad de propietarios ya que no se prevé su constitución por la tipología del inmueble. Igualmente, los gastos se considerarán iguales en los 3 escenarios ya que no variarán por la ocupación de las naves.

Se han estimado inicialmente los gastos correspondientes a seguro del inmueble, alarma, gastos de conservación general del entorno y los suministros correspondientes al centro polivalente.

FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 11/16
VERIFICACIÓN	Pk2jm69FL599UBYRK2X9QTZWJ5KLUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Los gastos asociados a cada nave o a su actividad (energía, agua, seguridad, etc.) serán asumidos por los usuarios de las naves ofertadas.

- Ingresos

La referencia principal de los ingresos será el precio mensual del m<sup>2</sup> de las naves industriales ofertadas. Se ha estimado un precio de 2 €/m<sup>2</sup> + IVA (2,42 €). También se ha realizado una estimación de los ingresos por cesión de espacios del centro polivalente de servicios y formación.

Durante el año 0 (2024) no se prevén ingresos. A partir del segundo semestre del año 1 (2025) se iniciarán los ingresos cuya valoración final se hará en función de los 3 escenarios contemplados.

Se ha estimado un porcentaje de aumento de dicha renta del 2,5% en función del IPC.

Con dichas hipótesis se ha calculado el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) con los siguientes resultados:

Concepto	Escenario		
	Primero	Segundo	Tercero
INVERSIÓN INICIAL	-3.000.000,00	-3.000.000,00	-3.000.000,00
TASA DESCUENTO	2,50%	2,50%	2,50%
<b>VAN</b>	<b>909.016,03</b>	<b>1.663.560,23</b>	<b>2.326.722,34</b>
<b>TIR</b>	<b>4,77%</b>	<b>6,52%</b>	<b>8,32%</b>

Los cuadros financieros, facilitados por el Ayuntamiento de La Carolina, se recogen en anexos y para cualquiera de los escenarios se obtiene un VAN positivo lo que indicaría que la inversión se considera viable.

Asimismo, el resultado de la TIR muestra la rentabilidad de la inversión que, para este proyecto, sería del 4,77% en caso de estimar un escenario con baja ocupación y del 6,52% y el 8,32% en caso de considerarse una ocupación media y alta de manera respectiva.

En cualquier caso, y para los tres escenarios descritos, según la propuesta facilitada por el Ayuntamiento de La Carolina, se obtienen porcentajes positivos y superiores al 0% lo cual confirmaría la viabilidad del proyecto mediante esta técnica de evaluación.

Es decir, en los tres escenarios financieros facilitados, el importe de los ingresos a lo largo de los 20 años previstos para el desarrollo del proyecto supera a los gastos por lo que no se observan a priori riesgos financieros en ese sentido.

**7. Conclusiones.**

La Carolina es un municipio con una ubicación geográfica adecuada en términos de conectividad y que tras el cierre de Santana motor se encuentra con unos niveles de desempleo superiores a la media provincial. A pesar de ello, no cuenta en la actualidad con instalaciones industriales disponibles, por lo que la adecuación del complejo Santana supondrá poner a disposición de las industrias interesadas de nuevos espacios.

El plan de actuación presentado supone una inversión de 3.000.000 € y, una vez puesto en marcha se espera que sea rentable económica y financieramente. La actuación no conlleva gasto plurianual, ya que el desembolso se realizará en 2024.

En el estado de gastos del presupuesto del ejercicio 2024 de la Agencia IDEA, aprobado por la Ley12/2023, de 26 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se incluye un importe de 3.000.000 euros en la partida presupuestaria 1052010000 G/72B/66200/00 01 2024000638, para la reparación, conservación y puesta en funcionamiento de edificios en parques empresariales para su puesta en funcionamiento, gestión y uso.

En cuanto a los gastos e ingresos corrientes estimados en la gestión delegada, en los tres escenarios financieros facilitados, el importe de los ingresos a lo largo de los 20 años previstos para el desarrollo del proyecto supera a los gastos por lo que no se observan tampoco a priori riesgos financieros en ese sentido

Por lo que, de cumplirse las previsiones, la adecuación del Complejo SANTANA, junto con las políticas de promoción que realiza el Ayuntamiento, contribuirán a revertir la situación económica de la zona.

EL SECRETARIO GENERAL DE ECONOMÍA

FIRMADO POR	JOSE MANUEL ALBA TORRES	16/05/2024	PÁGINA 13/16
VERIFICACIÓN	Pk2jm69FL599UBYRK2X9QTZWJ5KLUY	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Junta de Andalucía

Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos  
Secretaría General de Economía

8. ANEXO

CUADROS FINANCIEROS PRIMER ESCENARIO

	2024 (Año 0)	2025 (Año 1)	2026 (Año 2)	2027 (Año 3)	2028 (Año 4)	2029 (Año 5)	2030 (Año 6)	2031 (Año 7)	2032 (Año 8)	2033 (Año 9)	2034 (Año 10)	2035 (Año 11)	2036 (Año 12)	2037 (Año 13)	2038 (Año 14)	2039 (Año 15)	2040 (Año 16)	2041 (Año 17)	2042 (Año 18)	2043 (Año 19)	2044 (Año 20)	
<b>INVERSIÓN</b>	3.000.000,00																					
Total Inversión	3.000.000,00																					
<b>INGRESOS</b>																						
Naver <sup>n</sup> 1	0,00	46.007,44	94.315,45	96.673,55	99.090,38	101.567,64	104.106,84	106.709,51	109.377,24	112.111,67	114.914,47	117.787,33	120.732,01	123.750,31	126.844,07	130.015,17	133.265,55	136.597,19	140.012,12	143.512,42	147.100,23	
Naver <sup>n</sup> 2	0,00	36.949,33	75.746,14	77.639,79	79.590,78	81.570,30	83.609,56	85.699,80	87.842,29	90.038,35	92.289,31	94.596,54	96.961,46	99.385,49	101.870,13	104.416,88	107.027,31	109.702,99	112.446,56	115.256,70	118.130,12	
Naver <sup>n</sup> 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Naver <sup>n</sup> 4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Naver <sup>n</sup> 5	0,00	1.500,00	3.000,00	3.075,00	3.151,88	3.230,67	3.311,44	3.394,22	3.479,08	3.564,06	3.651,21	3.740,59	3.840,25	3.936,24	4.034,67	4.135,53	4.238,92	4.344,89	4.453,52	4.564,85	4.678,98	
TOTAL INGRESOS	0,00	84.456,77	173.061,79	177.388,33	181.823,04	186.368,62	191.027,83	195.803,33	200.698,62	205.716,08	288.843,51	296.064,60	303.466,22	311.052,87	318.829,19	457.128,58	468.556,80	480.270,72	492.277,49	504.584,42	517.199,03	
<b>GASTOS</b>																						
Seguro Inmueble	0,00	2.000,00	4.100,00	4.202,50	4.307,56	4.415,25	4.525,63	4.638,77	4.754,74	4.873,61	4.995,46	5.120,34	5.248,35	5.379,56	5.514,04	5.651,90	5.793,19	5.938,02	6.084,47	6.238,63	6.394,60	
Seguridad (Gaiama)	0,00	1.000,00	2.050,00	2.101,25	2.153,78	2.207,63	2.262,82	2.319,39	2.377,37	2.436,81	2.497,73	2.560,17	2.624,17	2.689,78	2.757,02	2.825,95	2.896,60	2.969,01	3.043,24	3.119,32	3.197,30	
Mantenimiento general	0,00	2.000,00	5.125,00	5.253,13	5.384,45	5.519,06	5.657,04	5.798,47	5.943,43	6.092,01	6.244,31	6.400,42	6.560,43	6.724,44	6.892,56	7.064,87	7.241,49	7.422,53	7.608,09	7.798,29	7.993,25	
Suministros centro polivalente	0,00	5.000,00	10.250,00	10.506,25	10.768,91	11.038,13	11.314,08	11.596,83	11.886,86	12.184,03	12.488,63	12.800,95	13.120,97	13.448,99	13.785,11	14.129,74	14.482,98	14.845,06	15.216,18	15.596,59	15.986,50	
Otros	0,00	3.000,00	6.150,00	6.303,75	6.461,34	6.622,88	6.788,45	6.958,16	7.132,11	7.310,42	7.493,18	7.680,51	7.872,52	8.069,33	8.271,07	8.477,84	8.689,79	8.907,03	9.129,71	9.357,95	9.591,90	
TOTAL GASTOS	0,00	13.000,00	27.675,00	28.366,88	29.076,05	29.802,95	30.548,02	31.311,72	32.094,52	32.896,88	33.719,30	34.562,28	35.426,34	36.312,00	37.219,80	38.150,29	39.104,05	40.081,65	41.083,69	42.110,79	43.163,56	
<b>RESULTADO</b>	-3.000.000,00	71.456,77	1.45.386,79	1.49.021,44	1.52.747,00	1.56.565,67	1.60.479,81	1.64.497,81	1.68.604,10	1.72.819,21	255.124,21	261.502,32	268.039,88	274.740,87	281.609,39	418.978,29	429.452,75	440.189,07	451.193,79	462.473,64	474.035,48	



CUADROS FINANCIEROS SEGUNDO ESCENARIO

	2024 (Año 0)	2025 (Año 1)	2026 (Año 2)	2027 (Año 3)	2028 (Año 4)	2029 (Año 5)	2030 (Año 6)	2031 (Año 7)	2032 (Año 8)	2033 (Año 9)	2034 (Año 10)	2035 (Año 11)	2036 (Año 12)	2037 (Año 13)	2038 (Año 14)	2039 (Año 15)	2040 (Año 16)	2041 (Año 17)	2042 (Año 18)	2043 (Año 19)	2044 (Año 20)	
<b>INVERSION</b>	<b>3.000.000,00</b>																					
Total Inversion	3.000.000,00																					
<b>INGRESOS</b>																						
Nombre nº 1	0,00	44.007,64	94.315,65	96.673,55	99.090,38	101.567,64	104.106,94	106.709,51	109.377,24	112.111,67	114.914,47	117.787,33	120.732,01	123.750,31	126.844,07	130.015,17	133.265,55	136.597,19	140.012,21	143.512,42	147.100,23	
Nombre nº 2	0,00	36.949,33	75.744,14	77.659,79	79.580,78	81.510,30	83.449,56	85.399,80	87.342,29	89.288,95	91.239,31	93.194,14	95.153,16	97.116,00	99.082,52	101.052,43	103.026,48	105.004,44	107.000,00	109.000,00	111.000,00	
Nombre nº 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.926,96	70.850,13	72.746,38	74.626,79	76.502,46	77.984,53	79.934,14	81.932,49	83.980,80	86.080,32	88.232,33	90.438,14	92.699,09	95.016,57	97.391,99	99.828,79	
Nombre nº 4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.519,55	11.807,34	12.102,12	12.404,70	12.714,91	13.032,66	13.358,88	13.692,55	14.034,29	14.384,12	14.742,12	
Nombre nº 5	0,00	1.500,00	3.000,00	3.075,00	3.151,88	3.230,67	3.311,44	3.394,22	3.479,08	3.566,06	3.655,21	3.746,59	3.840,25	3.936,26	4.034,67	4.135,53	4.238,92	4.344,89	4.453,52	4.564,85	4.678,98	
TOTAL INGRESOS	0,00	84.456,97	173.061,79	177.388,33	181.823,04	256.295,58	261.677,97	268.219,92	274.925,41	281.798,55	404.035,04	414.135,94	424.489,33	435.101,57	445.979,11	457.128,58	468.556,80	480.270,72	492.277,49	504.584,42	517.199,03	
<b>GASTOS</b>																						
Seguro inmueble	0,00	2.000,00	4.100,00	4.202,50	4.307,56	4.415,25	4.525,63	4.638,77	4.754,74	4.873,61	4.995,45	5.120,34	5.248,35	5.379,56	5.514,04	5.651,90	5.793,19	5.938,02	6.086,47	6.238,63	6.394,60	
Seguridad (alarma)	0,00	1.000,00	2.050,00	2.101,25	2.153,78	2.207,63	2.262,82	2.319,39	2.377,37	2.436,81	2.497,73	2.560,17	2.624,17	2.689,78	2.757,02	2.825,95	2.896,60	2.969,01	3.043,24	3.119,32	3.197,30	
Mantenimiento general	0,00	2.000,00	5.125,00	5.253,13	5.384,45	5.519,06	5.657,04	5.798,47	5.943,43	6.092,01	6.244,31	6.400,42	6.560,45	6.724,44	6.892,56	7.064,87	7.241,49	7.422,53	7.608,09	7.798,29	7.993,25	
Suministros centro polivalente	0,00	3.000,00	10.250,00	10.504,25	10.768,91	11.038,13	11.314,08	11.596,93	11.886,86	12.184,03	12.488,63	12.800,85	13.120,87	13.448,89	13.785,11	14.129,74	14.482,98	14.845,06	15.216,18	15.596,59	15.986,50	
Otros	0,00	3.000,00	6.150,00	6.303,75	6.461,34	6.622,88	6.788,45	6.958,16	7.132,11	7.310,42	7.493,18	7.680,51	7.872,52	8.069,33	8.271,07	8.477,84	8.689,79	8.907,03	9.129,71	9.357,95	9.591,90	
TOTAL GASTOS	0,00	13.000,00	27.675,00	28.366,88	29.076,05	29.802,95	30.548,02	31.311,72	32.094,52	32.896,88	33.719,30	34.562,28	35.426,34	36.312,00	37.219,80	38.150,29	39.104,09	40.081,65	41.083,69	42.110,79	43.163,56	
<b>RESULTADO</b>	<b>-3.000.000,00</b>	<b>71.456,97</b>	<b>145.386,79</b>	<b>149.021,46</b>	<b>152.747,00</b>	<b>225.492,63</b>	<b>231.129,94</b>	<b>236.908,19</b>	<b>242.830,90</b>	<b>248.901,67</b>	<b>370.315,74</b>	<b>379.573,65</b>	<b>389.062,99</b>	<b>398.789,57</b>	<b>408.759,31</b>	<b>418.978,29</b>	<b>429.452,75</b>	<b>440.189,07</b>	<b>451.193,79</b>	<b>462.473,64</b>	<b>474.035,48</b>	



CUADROS FINANCIEROS TERCER ESCENARIO

	2024 (Año 0)	2025 (Año 1)	2026 (Año 2)	2027 (Año 3)	2028 (Año 4)	2029 (Año 5)	2030 (Año 6)	2031 (Año 7)	2032 (Año 8)	2033 (Año 9)	2034 (Año 10)	2035 (Año 11)	2036 (Año 12)	2037 (Año 13)	2038 (Año 14)	2039 (Año 15)	2040 (Año 16)	2041 (Año 17)	2042 (Año 18)	2043 (Año 19)	2044 (Año 2020)	
<b>INVERSION</b>	3.000.000,00																					
<b>TOTAL INVERSION</b>	3.000.000,00																					
<b>INGRESOS</b>																						
Nombre nº 1	0,00	46.007,64	94.315,65	96.673,55	99.090,38	101.567,64	104.106,84	106.709,51	109.377,24	112.111,67	114.914,47	117.787,33	120.732,01	123.750,31	126.844,07	130.015,17	133.265,55	136.597,19	140.012,12	143.512,42	147.100,23	
Nombre nº 2	0,00	36.949,33	75.746,14	77.639,79	79.590,78	81.570,30	83.609,56	85.699,80	87.842,29	90.038,35	92.289,31	94.596,54	96.961,46	99.385,49	101.870,13	104.416,88	107.027,31	109.702,99	112.445,56	115.256,70	118.138,12	
Nombre nº 3	0,00	31.222,21	64.005,53	65.605,67	67.245,81	68.926,96	70.650,13	72.416,38	74.224,79	76.082,46	77.984,53	79.934,14	81.932,49	83.980,80	86.080,32	88.232,33	90.438,14	92.699,09	95.016,57	97.391,99	99.824,79	
Nombre nº 4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	101.812,54	106.357,86	108.966,80	109.640,97	112.382,00	115.191,55	118.071,34	121.023,12	124.048,70	127.149,91	130.328,66	133.586,88	136.926,55	140.349,71	143.858,46	147.454,92	
Nombre nº 5	0,00	1.500,00	3.000,00	3.075,00	3.151,88	3.230,67	3.311,44	3.394,22	3.479,08	3.566,06	3.655,21	3.746,59	3.840,25	3.936,26	4.034,67	4.135,53	4.238,92	4.344,89	4.453,52	4.564,85	4.678,98	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	0,00	115.679,18	237.067,32	242.994,01	249.068,86	257.108,12	266.056,83	275.184,72	284.564,38	294.180,55	304.035,06	314.135,94	324.489,34	335.101,57	345.979,10	357.128,58	368.556,80	380.270,72	392.277,48	404.584,43	417.199,04	
<b>GASTOS</b>																						
Seguro inmueble	0,00	2.000,00	4.100,00	4.202,50	4.307,56	4.415,25	4.525,63	4.638,77	4.754,74	4.873,61	4.995,45	5.120,34	5.248,35	5.379,56	5.514,04	5.651,90	5.793,19	5.938,02	6.086,47	6.238,63	6.394,60	
Seguridad (alarma)	0,00	1.000,00	2.050,00	2.101,25	2.153,78	2.207,63	2.262,82	2.319,39	2.377,37	2.436,81	2.497,73	2.560,17	2.624,17	2.689,76	2.757,02	2.825,95	2.896,60	2.969,01	3.043,24	3.119,32	3.197,30	
Mantenimiento general	0,00	2.000,00	5.125,00	5.253,13	5.384,43	5.519,06	5.657,04	5.798,47	5.943,43	6.092,01	6.244,31	6.400,42	6.560,45	6.724,44	6.892,56	7.064,87	7.241,49	7.422,53	7.608,09	7.798,29	7.993,25	
Suministros centro polivalente	0,00	5.000,00	10.250,00	10.506,25	10.768,91	11.038,13	11.314,08	11.596,93	11.886,86	12.184,03	12.488,63	12.800,85	13.120,87	13.448,89	13.785,11	14.129,74	14.482,98	14.845,06	15.216,18	15.596,59	15.986,50	
Otros	0,00	3.000,00	6.150,00	6.303,75	6.461,34	6.622,88	6.788,45	6.968,16	7.132,11	7.310,42	7.493,18	7.680,51	7.872,52	8.069,33	8.271,07	8.477,84	8.689,79	8.907,03	9.129,71	9.357,95	9.591,90	
<b>TOTAL GASTOS</b>	0,00	13.000,00	27.675,00	28.366,88	29.076,05	29.802,95	30.548,02	31.311,72	32.094,52	32.894,88	33.719,30	34.562,28	35.424,34	36.312,00	37.219,80	38.150,29	39.104,05	40.081,65	41.083,69	42.110,79	43.163,56	
<b>RESULTADO</b>	-3.000.000,00	102.679,18	209.392,32	214.627,13	219.992,81	327.305,17	335.487,80	343.874,99	352.471,87	361.283,67	370.315,76	379.573,66	389.063,00	398.789,57	408.759,30	418.978,29	429.452,75	440.189,07	451.193,79	462.473,64	474.035,48	

## INFORME AJ-CEHFE 2024/101 FACULTATIVO SOBRE DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS EN EL AYUNTAMIENTO DE LA CAROLINA DE LA GESTIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL, TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

**Asunto: Facultativo. Delegación de competencias conforme a derecho.**

Habiéndose solicitado por el Ilmo. Sr. Secretario General de Economía informe de esta asesoría jurídica sobre las cuestiones arriba referidas, conforme al Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre (en adelante, RFOGJ), se procede a su emisión sobre la base de los siguientes

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** -Transcribimos, en primer lugar, la solicitud de informe:

*“Adjunto se envía, para informe, el borrador del Decreto de delegación de competencias en el Ayuntamiento de La Carolina (Jaén) de la gestión del Parque Empresarial, titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la memoria justificativa de la necesidad y oportunidad del proyecto de Decreto.”*

**SEGUNDO.** - El presente informe tiene carácter facultativo con base en el artículo 78.1 del antes citado RFOGJ, al no encajar en ninguno de los supuestos de informes preceptivos tasados en el apartado 2 de dicho precepto.

Por lo demás, observamos que el borrador de decreto reproduce, tanto en su preámbulo como en su parte dispositiva -con las debidas adaptaciones- el Decreto 95/2021, de 23 de febrero, de delegación de competencias en el Ayuntamiento de Linares (Jaén) de la gestión del “Parque Empresarial Santana” y del Complejo de Viviendas “La Colonia de la Ermita” titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.** - Entendemos que el decreto que nos ocupa **respeto el régimen jurídico** de las delegaciones de competencia de la Junta de Andalucía en favor de los municipios andaluces contenido en los artículos 19-23 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

**SEGUNDA.** - Desde el punto de vista sistemático, entendemos que el **punto 7º del apartado Quinto** (“Condiciones”) se refiere realmente a la liquidación de las operaciones que han sido delegadas, por lo que consideramos que podría tener **mejor encaje en el apartado tercero** (“Gestión del parque, presupuestos y liquidación”).

En este sentido, además, no parece congruente, en ese punto 7º del apartado quinto, decir que la remisión de la documentación por parte del ayuntamiento a IDEA deberá hacerse antes del 15 de abril de cada año, cuando en el apartado tercero se señala que los documentos acreditativos de la gestión del año

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		27/05/2024 09:55	PÁGINA 1 / 2
VERIFICACIÓN	PzPpxDvx5GIEOb\$UsRmb6tRbCV5Uq8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



anterior -con el fin de que IDEA apruebe la liquidación- se remitirán por el ayuntamiento durante el primer trimestre de cada ejercicio (así las cosas, lo lógico es que la fecha tope fuese el 31 de marzo).

También en esta línea de mejorar la sistemática del borrador, el apartado tercero.5 básicamente reproduce lo dispuesto en el apartado tercero.2 (en su segunda frase); lo único que aporta es la obligación del ayuntamiento de llevar una contabilidad separada y una cuenta financiera finalista diferenciada, con lo cual sugerimos reducir el contenido de dicho párrafo a tal indicación.

**TERCERA.** - A continuación, formulamos algunas observaciones de índole formal relativas a la redacción del borrador de decreto:

- En el párrafo 4º del preámbulo, la frase “en virtud de lo anterior” debería, a nuestro juicio, venir en un párrafo diferenciado (sería el 5º), debiendo aclararse determinados extremos: por ejemplo, cuando se alude al patrimonio inmobiliario de ésta, suponemos que se quiere decir de IDEA, pero conviene especificarlo; en la frase siguiente, parece que la referencia a “La Carolina” sobra, es decir, entendemos que lo que se quiere decir es que, una vez traspasados los bienes inmuebles objeto del presente decreto de IDEA a TRADE, ésta se subrogará en la posición jurídica de la agencia IDEA en la delegación de competencias operada a través de aquél.
- En el párrafo 7º del preámbulo, parece que la frase correcta sería “dada la implantación en el territorio de los medios técnicos municipales y su grado de...”
- En el apartado Segundo.1. f) de la parte dispositiva, aparte de la reiteración en la expresión “que procedan con objeto de proceder” -que habría que evitar- quizá convendría hacer referencia a “las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas, así como la constitución de un régimen de propiedad horizontal que, en su caso, procedan”.
- En el apartado Segundo.3. de la parte dispositiva debe decirse “o de alguno de los derechos mencionados”.
- En el apartado Cuarto de la parte dispositiva, al final, conviene aludir a la “citada consejería”, en vez de a la “consejería competente”.

Es cuanto me cumple someter a la consideración de V.I. sin perjuicio de que se cumplimente la debida tramitación procedimental.

El Letrado de la Junta de Andalucía.  
Jefe de la Asesoría Jurídica.

Fdo. José Mª Castro Pascual.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		27/05/2024 09:55	PÁGINA 2 / 2
VERIFICACIÓN	PzPpxDvx5GIEOb\$UsRmb6tRbCV5Uq8	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Referencia: IEF\_CO\_GOB\_00042\_2024

Asunto: **INFORME** – PROYECTO DECRETO DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS EN EL AYUNTAMIENTO DE LA CAROLINA (JAÉN) DE LA GESTIÓN DEL PARQUE EMPRESARIAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

El día 21 de mayo de 2024 ha tenido entrada en esta Dirección General, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras, una solicitud de informe procedente de la Secretaría General Técnica de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, sobre el proyecto de decreto de delegación de competencias en el Ayuntamiento de La Carolina (Jaén), de la gestión del Parque Empresarial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La solicitud viene acompañada, entre otra documentación, del borrador del decreto y de una memoria económica suscrita por la Secretaría General de Economía.

La Junta de Andalucía es titular, a través de la entidad pública empresarial Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (en adelante Agencia IDEA), de 5 naves industriales sitas en el Parque Empresarial de La Carolina. Estos inmuebles fueron originariamente propiedad del grupo empresarial Santana Motor, que ha sido objeto de liquidación, y han pasado a ser titularidad de IDEA, adscrita actualmente a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos. Estos activos no se encuentran en explotación en la actualidad, siendo necesario acometer obras de rehabilitación para su puesta en funcionamiento con destino a acoger proyectos empresariales.

El decreto sometido a informe tiene por objeto la delegación, al Ayuntamiento de La Carolina, de las competencias para la gestión de los inmuebles que conforman el “Parque Empresarial de La Carolina”, al amparo de lo previsto en la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, unificando en una única entidad gestora las labores de dinamización y promoción de la implantación de nuevos proyectos empresariales, realizando para ello las tareas urbanísticas, de construcción o de remodelación que resulten necesarias, la gestión de los servicios comunes a empresas implantadas, así como la gestión de las operaciones patrimoniales para la implantación de nuevos proyectos en este espacio empresarial que resulta estratégico para el municipio. Con ello, se espera obtener un importante impulso al desarrollo de actividades productivas que generen nuevas oportunidades en el municipio de La Carolina. Esta delegación, de conformidad con el artículo 19 de la Ley 5/2010, comportará que la entidad local ejerza la competencia que se le delega sin que se altere la titularidad de los bienes y derechos, que seguirá correspondiendo a la Junta de Andalucía.

Para el análisis del decreto desde una perspectiva económica-financiera, es de destacar lo establecido en la disposición tercera de su borrador (Gestión del Parque, presupuestos y liquidación), cuyo contenido esencial se reseña a continuación:

1 / 6



EDUARDO LEON LAZARO		28/05/2024 17:14	PÁGINA 1/6
VERIFICACIÓN	WHDXA84SJSYL5CS954YL7MABKV6QAF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

“1. El Ayuntamiento de La Carolina gestionará el Parque a cargo de los ingresos obtenidos con dicha gestión incluyendo, entre otros, los resultantes de las rentas de los alquileres y de los importes de la venta de los inmuebles ubicados en aquel. En el caso de que dichos ingresos sean insuficientes para cubrir los gastos del Parque, la entidad pública titular de los inmuebles asumirá la financiación en la cuantía que corresponda, en los términos que se regulan en los apartados siguientes y previa existencia de dotación presupuestaria adecuada y suficiente.

2. Durante el mes de mayo de cada ejercicio, el Ayuntamiento presentará una propuesta de ingresos y gastos para el ejercicio siguiente que será sometido al análisis, modificación y, en su caso, aprobación de la entidad pública titular de los inmuebles. Todo gasto que supere la cuantía aprobada será asumido exclusivamente por aquel. La entidad pública titular de los inmuebles sólo asumirá la obligación de financiar actuaciones por encima de este límite de gasto anualmente aprobado si previamente autoriza la actuación concreta y el importe de la misma.

3. Asimismo, durante el primer trimestre de cada ejercicio, el Ayuntamiento someterá al análisis, modificación y en su caso aprobación de la entidad titular de los inmuebles la liquidación del ejercicio anterior. Si el saldo de dicha liquidación de la gestión del año anterior fuera positivo, el Ayuntamiento abonará a aquella la diferencia. Si el saldo fuera negativo, se abonará por la entidad titular de los inmuebles siempre y cuando el gasto ejecutado no hubiera excedido de las cuantías previamente autorizadas de acuerdo con el mecanismo previsto en el apartado 2 anterior y contando con consignación presupuestaria adecuada y suficiente.

4. Para el ejercicio 2024, la Agencia IDEA cuenta con la siguiente disponibilidad presupuestaria consignada para el desarrollo de la competencia que es objeto de delegación:

1.- Gestión ordinaria:

Al realizarse la delegación una vez iniciado el ejercicio 2024, la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía asumirá durante este ejercicio los gastos ordinarios (seguro de daños e Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Por tanto, no se transferirán medios financieros para gastos de gestión ordinaria durante el ejercicio 2024.

2.- Presupuesto de inversiones:

Partida presupuestaria PRESUPUESTO 2024

1052010000 G/72B/66200/00 01 2022000638 3.000.000,00

Esta partida presupuestaria tiene por objeto la reparación, conservación y puesta en funcionamiento de edificios en parques empresariales para su puesta en funcionamiento, gestión y uso.

5. En ningún caso generarán derecho de crédito a favor del Ayuntamiento, ni obligación jurídica alguna para la propiedad, los gastos de la gestión del Parque en los que incurra aquel si superan el importe máximo de gasto autorizado por la entidad titular de los inmuebles. A los efectos de disponer de la trazabilidad necesaria y facilitar el control sobre los ingresos y gastos de la gestión objeto de delegación, el Ayuntamiento llevará una contabilidad separada y una cuenta financiera finalista diferenciada. La Administración de la Junta de Andalucía solo asumirá la obligación de financiar actuaciones por encima de este límite de gasto anualmente aprobado, si previamente autoriza la actuación concreta y el importe de la misma.



EDUARDO LEON LAZARO		28/05/2024 17:14	PÁGINA 2/6
VERIFICACIÓN	WHDXA84SJSYL5CS954YL7MABKV6QAF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

6. La presente delegación de competencias no conlleva la puesta a disposición del Ayuntamiento, por parte de la Administración de la Junta de Andalucía, de medios personales para la prestación del servicio”.

Es decir, que pueden darse dos situaciones diferentes respecto de los gastos (que se supere o no el gasto aprobado para cada ejercicio en mayo del anterior), en las que, a su vez, se determinará el ente encargado de asumirlos en función de otros condicionantes:

1. EL GASTO NO SUPERA A LA CIFRA PREVIAMENTE APROBADA:
  - a) Liquidación positiva: el superávit se le abona a IDEA.
  - b) Liquidación negativa: IDEA se hace cargo del déficit, hasta el límite del gasto aprobado, si cuenta, para ello, con consignación presupuestaria.
2. EL GASTO SUPERA A LA CIFRA PREVIAMENTE APROBADA:
  - a) El mayor gasto lo asume el Ayuntamiento.
  - b) El mayor gasto lo asume IDEA, sólo si lo ha autorizado anteriormente y cuenta con consignación presupuestaria para ello.

Por otra parte, respecto del momento de efectividad de la delegación y su duración, en la disposición cuarta del decreto se indica lo siguiente:

- La delegación será efectiva en el plazo máximo de un mes desde de la publicación en el BOJA de la misma. Dentro de ese mes el Ayuntamiento deberá comunicar a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos la aceptación de la delegación. En caso de no aceptar y comunicarlo en ese plazo, esta delegación quedaría automáticamente revocada desde el día siguiente al cumplimiento de dicho plazo. La delegación será efectiva desde la fecha de entrada en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía, de la comunicación a la Consejería de la aceptación por el Ayuntamiento.

- La delegación tendrá una duración de 5 años contados desde la efectividad del mismo. Podrá prorrogarse siempre que así se acuerde expresamente por las partes, por igual periodo de tiempo.

#### Valoración de la incidencia económica-financiera

En el apartado 6 de la memoria económica remitida, suscrita por el Secretario General de Economía el 16 de mayo de 2024, se indica que, para determinar la viabilidad económico financiera de la actuación planteada, según los datos facilitados por el Ayuntamiento de La Carolina, se plantea una doble perspectiva: la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación y la capacidad de rentabilidad económica de la misma. Respecto de la rentabilidad económica, el Ayuntamiento ha considerado tres posibles escenarios, siendo el primero el más desfavorable y el tercero el más favorable:

• *Primero: En este escenario se contempla una ocupación a corto plazo de las naves nº 1 y 2, llegando a ocupar la nave nº 3 en un plazo de 10 años, y la nave nº 4 en un plazo de 15 años.*



EDUARDO LEON LAZARO		28/05/2024 17:14	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	WHDXA84SJSYL5CS954YL7MABKV6QAF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			



- Segundo: En este escenario se contempla una ocupación a corto plazo de las naves nº 1 y 2, llegando a ocupar la nave nº 3 en un plazo de 5 años y la nave nº 4 en un plazo de 10 años.
- Tercero: En este escenario se contempla una ocupación a corto plazo durante los primeros años de las naves nº 1, 2 y 3 y la nave nº 4 a partir del 5º año.

Asimismo, se han tenido en cuenta los siguientes presupuestos de partida:

- Se estima una duración del proyecto de 20 años.
- Se ha calculado una tasa de descuento del 2,5% para el cálculo del VAN y se ha considerado el IVA.
- La inversión completa (incluidos proyectos técnicos, obra civil, instalaciones, etc.) se ejecutará durante los ejercicios 2024 y 2025. Durante el primer año se realizará una inversión de 1.262.766,11 € y de 1.737.233,89 € para 2025. No obstante, la Junta de Andalucía realizará un único desembolso por importe de 3.000.000€ con cargo al presupuesto de 2024.
- En total, la inversión a realizar será de 3.000.000€ (IVA incluido), incluyéndose los gastos correspondientes a la ejecución de las obras, así como los honorarios técnico y la dirección de obra. En este sentido, en el estado de gastos del presupuesto para el ejercicio 2024 de la Agencia IDEA, se incluye un importe de 3.000.000 euros en la partida presupuestaria 1052010000 G/72B/66200/00 01 2024000638, para la reparación, conservación y puesta en funcionamiento de edificios en parques empresariales para su puesta en funcionamiento, gestión y uso.
- Para la efectiva ejecución del proyecto no se requerirá deuda financiera.

Para determinar los flujos de caja anuales durante el período de duración del proyecto se ha realizado una estimación de los gastos e ingresos durante la vida del mismo, con las siguientes consideraciones:

- Gastos. No se considerarán gastos correspondientes a comunidad de propietarios ya que no se prevé su constitución por la tipología del inmueble. Igualmente, los gastos se considerarán iguales en los 3 escenarios ya que no variarán por la ocupación de las naves.

Se han estimado inicialmente los gastos correspondientes a seguro del inmueble, alarma, gastos de conservación general del entorno y los suministros correspondientes al centro polivalente.

Los gastos asociados a cada nave o a su actividad (energía, agua, seguridad, etc.), serán asumidos por los usuarios de las naves ofertadas.

- Ingresos. La referencia principal de los ingresos será el precio mensual del m<sup>2</sup> de las naves industriales ofertadas. Se ha estimado un precio de 2 €/m<sup>2</sup> + IVA (2,42 €). También se ha realizado una estimación de los ingresos por cesión de espacios del centro polivalente de servicios y formación.

Durante el año 0 (2024) no se prevén ingresos. A partir del segundo semestre del año 1 (2025) se iniciarán los ingresos cuya valoración final se hará en función de los 3 escenarios contemplados.

Se ha estimado un porcentaje de aumento de dicha renta del 2,5% en función del IPC.

Con dichas hipótesis se ha calculado el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) con los siguientes resultados:



EDUARDO LEON LAZARO		28/05/2024 17:14	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	WHDXA84SJSYL5CS954YL7MABKV6QAF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			

Concepto	Primero	Escenario Segundo	Tercero
INVERSIÓN INICIAL	-3.000.000,00	-3.000.000,00	-3.000.000,00
TASA DESCUENTO	2,50%	2,50%	2,50%
<b>VAN</b>	<b>909.016,03</b>	<b>1.663.560,23</b>	<b>2.326.722,34</b>
<b>TIR</b>	<b>4,77%</b>	<b>6,52%</b>	<b>8,32%</b>

En los cuadros financieros facilitados por el Ayuntamiento de La Carolina, se estima que, para cualquiera de los escenarios, se obtiene un VAN positivo, lo que indicaría que la inversión se considera viable. Asimismo, el resultado de la TIR muestra la rentabilidad de la inversión que, para este proyecto, sería del 4,77% en caso de estimar un escenario con baja ocupación y del 6,52% y el 8,32% en caso de considerarse una ocupación media y alta de manera respectiva.

Es decir, que en los tres escenarios financieros facilitados, el importe de los ingresos a lo largo de los 20 años previstos para el desarrollo del proyecto supera a los gastos por lo que no se observan a priori riesgos financieros en ese sentido.

Como conclusión, en el apartado 7 de la memoria se expone lo siguiente: “... El plan de actuación presentado supone una inversión de 3.000.000 €, una vez puesto en marcha se espera que sea rentable económica y financieramente. La actuación no conlleva gasto plurianual, ya que el desembolso se realizará en 2024. En el estado de gastos del presupuesto del ejercicio 2024 de la Agencia IDEA, aprobado por la Ley12/2023, de 26 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se incluye un importe de 3.000.000 euros en la partida presupuestaria 1052010000 G/72B/66200/00 01 2024000638, para la reparación, conservación y puesta en funcionamiento de edificios en parques empresariales para su puesta en funcionamiento, gestión y uso. En cuanto a los gastos e ingresos corrientes estimados en la gestión delegada, en los tres escenarios financieros facilitados, el importe de los ingresos a lo largo de los 20 años previstos para el desarrollo del proyecto supera a los gastos por lo que no se observan tampoco a priori riesgos financieros en ese sentido Por lo que, de cumplirse las previsiones, la adecuación del Complejo SANTANA, junto con las políticas de promoción que realiza el Ayuntamiento, contribuirán a revertir la situación económica de la zona”.

Consultados los datos disponibles en el Sistema Integrado GIRO, se ha comprobado que, efectivamente, en la partida presupuestaria 1052010000 G/72B/66200/00 01 2024000638 del estado de gastos de IDEA, existen actualmente 3.000.000€ disponibles, siendo superior el saldo disponible del vinculante jurídico al que pertenece la partida, por lo que se puede acometer el desembolso previsto para financiar las inversiones necesarias. En cuanto a los desembolsos futuros derivados de la gestión de los inmuebles, que debería asumir IDEA durante el plazo de duración de la delegación en el caso de que, sin superarse el importe de gastos previamente aprobado para cada ejercicio, los ingresos no llegaran a cubrirlos, la agencia deberá hacerles frente con sus disponibilidades presupuestarias en el momento de realizarse tales desembolsos.



Finalmente, se indica que, en el caso de que la actuación analizada fuera objeto de modificaciones que afectasen a su contenido económico-financiero y presupuestario, será necesario remitir una nueva memoria económica así como la documentación necesaria para la emisión del correspondiente informe por parte de este centro directivo y una comparativa con la documentación del expediente previo que contemple el análisis económico-financiero y presupuestario de los cambios realizados.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE PRESUPUESTOS



EDUARDO LEON LAZARO		28/05/2024 17:14	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	WHDXA84SJSYL5CS954YL7MABKV6QAF	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	
			