

ANEXO VIII: ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUNPI-I “LOS ALMENDROS”**

**Septiembre 2020
Torrejón de Ardoz (MADRID)**

**Promotor
JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”**

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. OBJETO..... | 3 |
| 2. PARÁMETROS DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 “LOS ALMENDROS” | 5 |
| 3. ALCANCE Y CONTENIDO | 7 |
| 4. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL..... | 8 |
| 5. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL..... | 9 |
| 6. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO 2019 | 11 |
| 7. LAS VARIABLES A CONSIDERAR PARA VALORAR LA INCIDENCIA EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA. .. | 13 |
| 8. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA | 15 |
| 9. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA..... | 15 |

1. OBJETO

El RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22. 4 establece que:

4. 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, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El referido artículo 22.4 exige pues que cualquier instrumento de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística incluya, en su documentación, un informe o memoria de sostenibilidad económica con la finalidad dispuesta en dicho artículo.

El desarrollo y ejecución del sector SUNP I-1 “Los Almendros” objeto de la 2ª Modificación Puntual del que el presente documento es el Texto Refundido, es realizada por la Junta de Compensación del Sector en base a la iniciativa e instrumentos urbanísticos de planeamiento y de gestión aprobados.

Es pues, una Actuación Urbanizadora de las establecidas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 7 y concordantes y, en consecuencia, su documentación actualmente debe incluir el referido informe o memoria de sostenibilidad económica.

Memoria que debe evaluar el Impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en cuanto que es afectado por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes que conllevan la Actuación Urbanizadora, lo que implica tener presente tanto la presente y denominada 2ª Modificación Puntual como el resto del Plan Parcial vigente aprobado en 2007 con la 1ª Modificación de 2015.

El presente documento tiene por objeto satisfacer la exigencia establecida en el referido artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, formando parte, como Anexo VIII de la Memoria de la presente Modificación Puntual e integrándose posteriormente en el Texto Refundido del Plan Parcial.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial que se modifica entró en vigor en 2007 y que la 1ª modificación de 2015 del referido Plan Parcial lo fue, con anterioridad a la legislación en que se introdujo la exigencia legal referida (Ley estatal de suelo 8/2007, de 28 de mayo), resulta oportuno que la presente Memoria de Sostenibilidad se refiera a la totalidad del Sector aun cuando la presente y 2ª Modificación del Plan Parcial no afecte ni a las determinaciones estructurales y pormenorizadas en términos de usos, superficies, edificabilidades y aprovechamientos del Plan Parcial .

En 2011, la entonces Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento publicó la Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica. Guía que tiene como finalidad básica la explicación de las técnicas instrumentales propias del contenido de los Informes de Sostenibilidad para facilitar la formulación de los mismos por los diversos aplicadores de la legislación y normativa urbanísticas, tanto desde la Administración Pública en la formulación de los planes e instrumentos de ordenación urbanística y territorial

correspondientes, como desde el sector privado, cuando propongan iniciativas urbanizadoras particulares.

Por su objeto, contenido y aplicación que ha venido teniendo en los documentos urbanísticos, se sigue la Guía en la presente Memoria de Sostenibilidad adaptada a las particularidades del sector SUNP I-1 “Los Almendros”.

2. PARÁMETROS DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”

2.1. Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos a efectos de la presente Memoria de Sostenibilidad que originan los gastos/ingresos desde los que valorar la incidencia positiva o negativa en la Hacienda del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en lo que se refieren a la estimación del saldo de ingresos y gastos que produce la actuación, son las superficies, de suelo, edificabilidades y aprovechamientos otorgados por el planeamiento a cada uso y destino público y privado.

En el apartado precedente se ha motivado el por qué la presente Memoria de Sostenibilidad se refiere a la totalidad del ámbito del sector que, de modo sintético respecto de los establecidos en la Memoria Justificativa de la presente Modificación del Plan Parcial se exponen a continuación.

DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL SECTOR SUNP I-1 “Los Almendros”

| PLAN PARCIAL. SECTOR I-1. "LOS ALMENDROS". Torrejón de Ardoz (Madrid) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------|-----------|-------------------------------------|---------------------------|---|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------|-------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|--|--------|--|-------|--|
| EMERGENCIAS LEGALES, PLAN GENERAL VIGENTE | SISTEMAS LOCALES | | | | SISTEMAS GENERALES | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Cumplimiento del Reglamento de Planeamiento 90/2017 + 20165 + 201608 + 77.220 m2 | | | | EXTERIORES | | | | INTERIORES | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 116.455 | | | | 112.800 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 229.255 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EMERGENCIAS ANTIGUA REDACCIÓN LEY DEL SUELO 266.780 m2: | REDES LOCALES | | | | REDES GENERALES | | | | | REDES SUPRAMUNICIPALES | | | | | | | | | | | | |
| | Servicios urbanos | | | Equipamientos | | Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios | | | Infraestructuras | | Dotaciones | | Viviendas Integradas social | | | | | | | | | |
| | Apm. | Accesos/Redadas | Infraest. | Equipam. Sociales | Espacios Libres Arbolados | Parques y Jardines | Sociales | Servicios Urbanos | Comunizac. | Sociales | Energía | Infraest. | Equipam. | Servicios | Viviendas Integradas social | | | | | | | |
| Máximo según Ley 9/2001 | | | | Hasta un arbolado hasta 20 m2x100m2 | | | | 17 m2x100m2 | | 20m2x100m2 | | 20 m2x100m2 | | 23.24m2x100m2 | | 6.66 m2x100m2 | | | | | | |
| PARCIAL REDES | | | | 188.210 | | | | 72.148 | | | 198.210 | | 252.490 | | 72.148 | | 48.074 | | 72.148 | | | |
| General + Supram. | | | | | | | | | | | 254.638 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL REDES | | | | | | | | | | | 492.840 (1) | | | | | | | | | | | |
| CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PLAN PARCIAL | REDES LOCALES | | | | REDES GENERALES | | | | | REDES SUPRAMUNICIPALES | | | | PERDIDAS ELECTRICAS | | | | | | | | |
| | Servicios urbanos | | | Equipamientos | | Zonas Verdes, Equipamientos y Servicios | | | Infraestructuras | | Dotaciones | | Viviendas Integradas social | | | | | | | | | |
| | Apm. | Accesos/Redadas | Infraest. | Equipam. Sociales | Espacios Libres Arbolados | Parques y Jardines | Parque Recreacional | Equipam. Sociales | Servicios Urbanos | Comunizac. | Sociales | Energía | Infraest. | | Equipam. | Servicios | Viviendas Integradas social | | | | | |
| Suma + S. G. E. I. A. | | | | 18.184 | | | | 9.813 | | | 82.119 | | 82.558 | | 25.245 | | 18.808 | | 43.425 | | 5.748 | |
| S. G. E. I. A. | | | | 27.117 | | | | 82.119 | | | 82.558 | | 188.210 | | 48.288 | | 74.373 | | 53.826 | | | |
| PARCIAL REDES | | | | 7.82 | | | | 22,77 | | | 22,99 | | 30,80 | | 29,62 | | 14,84 | | | | | |
| General + Supram. | | | | 899.236 | | | | | | | 216.521 | | 219.893 | | 43.838 | | | | | | | |
| TOTAL REDES | | | | | | | | | | | 438.287 | | | | | | | | | | | |
| Servicios de Infraestructuras | | | | | | | | | | | | | | 0,88% | | | | | | | | |
| Industria, Comercio | | | | | | | | | | | | | | 28,547% | | | | | | | | |
| Industria Logística | | | | | | | | | | | | | | 6,24% | | | | | | | | |
| Esp. Libre | | | | | | | | | | | | | | 284,51% | | | | | | | | |
| Esp. Libre | | | | | | | | | | | | | | 499,48% | | | | | | | | |
| Esp. Libre | | | | | | | | | | | | | | 100% | | | | | | | | |
| Esp. Libre | | | | | | | | | | | | | | 516,84% | | | | | | | | |
| Esp. Libre Exterior + Interiores | | | | | | | | | | | | | | 384,72% | | | | | | | | |
| TOTAL AMBITO A REPARCELAR | | | | | | | | | | | | | | 819,77% | | | | | | | | |
| No son superficies reparables las correspondientes a la Subestación Eléctrica (15.998 m2), caminos públicos (8.125 m2) y las vías pecuarias (33.885 m2) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2.2. Parámetros de los costes de ejecución

Los gastos de urbanización incluidos en la presente Modificación son los siguientes:

PRESUPUESTO MODIFICACION PLAN PARCIAL

SECTOR SUNP I-1 "LOS ALMENDROS"

| Capítulo | Resumen | P.E.M.(EUROS) | % |
|--|---|------------------------|-------------|
| C01 | Servicios Afectados | 1.964.927,88 € | 9,9% |
| C02 | Red viaria | 6.865.771,87 € | 34,7% |
| C03 | Red de Abastecimiento de Agua | 733.606,01 € | 3,7% |
| C04 | Red de Saneamiento | 1.687.840,00 € | 8,5% |
| C05 | Retranqueo Colectores de Saneamiento | 797.070,10 € | 4,0% |
| C06 | Red Eléctrica | 4.137.767,37 € | 20,9% |
| C07 | Red de Alumbrado Público | 472.477,67 € | 2,4% |
| C08 | Red de Telecomunicaciones | 183.095,49 € | 0,9% |
| C09 | Red de Distribución de Gas | 134.274,20 € | 0,7% |
| C10 | Jardinería, Red de Riego y Mobiliario Urbano: | 2.488.453,29 € | 12,6% |
| C11 | Seguridad y Salud | 304.184,76 € | 1,5% |
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL | | 19.769.468,64 € | 100% |

OTROS COSTES IMPUTABLES AL SECTOR

| | |
|--|----------------|
| P.E.M. de Control de Calidad de las Obras | 320.859,40 € |
| P.E.M. de Vías de Servicio sobre la Ctra. M-206 | 2.427.099,68 € |
| P.E.M. de Acondicionamiento de la Vía Pecuaria Colada de Galapagar | 1.002.028,47 € |
| P.E.M. Soterramiento de LAAT de 132 Kv (Tramo Sector) | 1.510.407,74 € |
| P.E.M. Soterramiento de LAAT de 45 Kv | 606.688,13 € |
| P.E.M. Conexión exterior eléctrica | 2.991.574,82 € |
| P.E.M. Paso superior sobre FFCC SG.RV.20 | 318.228,97 € |
| P.E.M. Paso superior sobre FFCC SG.RV.21 | 402.937,07 € |
| Repercusión de conexiones con compañías suministradoras | 2.715.714,41 € |
| Monetización Red Supramunicipal VIS | 1.428.332,00 € |
| Honorarios Técnicos y gerencia de la Junta | 2.200.000,00 € |

TOTAL OTROS COSTES

15.923.870,69 €

TOTAL PRESUPUESTO 35.693.339,33 €

2.3. La situación particular del Sector SUNP I-1 en cuanto a la información disponible

La metodología para la elaboración del Estudio de Sostenibilidad Económica aconseja disponer de la información de la liquidación del último Presupuesto Municipal, de la Ponencia de Valores Catastrales y Ordenanzas Municipales de los Impuestos y tasas con incidencia en el impacto presupuestario de la Actuación propuesta.

Pues bien, sólo se ha dispuesto de las Ordenanzas de Impuestos y Tasa fiscales del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz y del Presupuesto Municipal de 2019 por Capítulos, ya que ni el Ayuntamiento ha podido aportar la información requerida ni se encuentra publicada en la web de Rendición de Cuentas

del Tribunal de Cuentas en lo relativo a la liquidación presupuestaria, ni tampoco en la Gerencia del Catastro en lo referente a la Ponencia de Valores Catastrales.

Por ello, en la elaboración del presente Estudio, se sigue, como se ha expuesto, la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, pero, adaptada a las disponibilidades de información existentes en el momento de su elaboración. Para ello se han empleado estimaciones en base a municipios y terrenos próximos de similares características a los de la actuación propuesta.

3. ALCANCE Y CONTENIDO

La Memoria de Sostenibilidad, conforme al citado RDL 7/2015, debe analizar 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.

En consecuencia, para motivar el Impacto de la Actuación propuesta en el Sector SUNP I-1 en la Hacienda del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, deberán analizarse los siguientes aspectos:

INGRESOS: del Ayuntamiento como consecuencia de la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I 1, tanto en forma de Cesiones de Aprovechamiento como de Ingresos Ordinarios por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales vigentes.

GASTOS: de mantenimiento de los servicios municipales, con los estándares actuales, y los compromisos de financiación por el Ayuntamiento de las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos demandados por la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I-1.

BALANCE: entre ingresos ordinarios o corrientes y los gastos de mantenimiento y prestación de servicios, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.

PATRIMONIO: por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo del nuevo desarrollo.

Así, la Memoria de Sostenibilidad Económica de la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I 1 no se limitará al efecto sobre la Hacienda Municipal sin considerar los efectos que conlleva en la Comunidad de Madrid como consecuencia de las cesiones y obras de carácter supramunicipal, así como de la compensación en metálico de redes supramunicipales, se realizará y estructurará en lo que sigue conforme al siguiente contenido y detalle:

- Cuantificación de la Inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) originada por la Actuación
- Evaluación del aumento Patrimonial.
- Análisis de la liquidación del Presupuesto Municipal de ingresos y de gastos por clasificación económica y programas con el objeto de poder proyectar el impacto sobre el mismo de la Actuación Urbanizadora.

- Variables a considerar para la estimación del Impacto de la Actuación Urbanizadora en el Presupuesto Municipal de ingresos y gastos.
- Estimación de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en el Presupuesto Municipal de Gastos.
- Estimación de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en el Presupuesto Municipal de Ingresos.
- Saldo fiscal de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en los Presupuestos Municipales de Ingresos y Gastos

4. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

El desarrollo y ejecución del sector SUNP I-1, realizado por el Sistema de Compensación por la Junta de Compensación en los términos y condiciones establecidos en el correspondiente Plan parcial y Proyectos de Urbanización y gestión que los legitiman, es una Actuación Urbanizadora de las establecidas por el Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el estatal Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En virtud del régimen jurídico aplicable a los suelos urbanizables, la Actuación Urbanizadora conlleva:

- La cesión al Ayuntamiento de los suelos destinados al uso y dominio público con destino a redes públicas de viario, equipamiento y zonas verdes de carácter general y local. Son las que tiene efecto en el patrimonio municipal.
- La cesión o, en su caso, compensaciones económicas de las redes supramunicipales de viario previstas en el Sector SUNP I-1 que no tienen efecto patrimonial en el municipio siéndolo en la Comunidad de Madrid.
- La cesión de suelo urbanizado en el que poder materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico.
- La ejecución a cargo de los propietarios y titulares de derechos de la totalidad de la urbanización, incluyendo el refuerzo y conexión, en su caso, con las redes existentes y, tras la recepción municipal la cesión de éstas al órgano competente.

En consecuencia, la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I-1 no genera inversión pública municipal para la urbanización del ámbito y, por tanto, la Memoria de Sostenibilidad procede realizarse respecto de los capítulos de ingresos y gastos corrientes.

Según las determinaciones el vigente PGOU de Torrejón de Ardoz es obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación para la conservación y mantenimiento de la urbanización por un período de tiempo que, aun no cerrado, se estima entre 10 y 15 años. Ello significaría que el mantenimiento y conservación no tienen incidencia en la Hacienda Municipal hasta que no se clausure dicha Entidad Urbanística y, podría deducirse que, en consecuencia la incidencia el Informe de

Sostenibilidad no sería necesario pues el saldo fiscal a favor del Ayuntamiento en esos años sería Positivo ya que sólo se compondría de los ingresos por IBI, ICIO, tasas, IAE, Impuesto de Vehículos e Incremento del Valor de los terrenos. Siendo más estrictos, los gastos serían los de Capítulo 1 personal y 2 Bienes corrientes y servicios imputables a esta actuación.

No obstante, el estudio de Sostenibilidad Económica se realiza sin considerar esta circunstancia por lo que si el saldo es favorable, con mayor razón lo es en el caso de implantación de la referida Entidad de Conservación en los años en que esté vigente. Estimaciones que llevarán al análisis del Saldo que permita valorar y estimar la sostenibilidad económica, pero que, no puede ni debe afirmarse que los valores absolutos que se estimen sean la estimación real de los ingresos y gastos que la Actuación genera, pero sí las conclusiones a adoptar según sea positivos (sostenible) el equilibrio entre ingresos y gastos o, sea negativo (necesitado de correcciones o ajustes para su sostenibilidad).

5. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

5.1. Obtención de parcelas lucrativas

El Ayuntamiento obtendrá por cesión obligatoria y gratuita parcelas urbanizadas en la que materializar el 10 % del aprovechamiento lucrativo total.

El total de aprovechamiento lucrativo de la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I 1, expuesto en el precedente apartado 2.1, es de 333.572 m² edificables, referidos al uso de industria logística que es al que más edificabilidad otorga el planeamiento.

En consecuencia, la cesión del 10 % que le corresponde al Ayuntamiento es de 33.357,2 m² construibles de uso de industria logística.

Al no disponer de la Ponencia de Valores Catastrales de Torrejón de Ardoz se ha empleado el método residual de la normativa catastral para valorar el suelo urbanizado de cesión que será el valor del suelo + el valor de la urbanización mediante la fórmula:

$$V_V = 1,4 \times (V_S + V_U + V_C)$$

donde

$$V_V = \text{Valor en venta de nave industrial nueva} = 750,00 \text{ €/ m}^2 \text{ construido}$$

$$V_S = \text{Valor del suelo}$$

$$V_U = \text{Gastos de urbanización}$$

$$V_C = 345,75 \text{ €/ m}^2 \text{ construido según los costes de referencia general para naves del Anexo 5 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz publicada en la web municipal}$$

Por otra parte, como se ha expuesto en el punto I.2, los gastos de urbanización son de 35.693.339,33 € y la superficie total e suelo es de 819.773 m² e suelo bruto y 409.688 m² de suelo neto industrial, y la edificabilidad total es de 360.700 m² de los que sólo el 90% de la edificabilidad es patrimonializable (360.700 X 0,9 = 324.630 m² edificables) ya que el 10% es de cesión.

El valor del suelo según el método residual sería así:

$$750 \times 324.630 = 1,4 (V_s + 35.693.339,33 + 345,75 \times 324.630)$$

$$V_s = 25.974.766,74 \text{ €}$$

En consecuencia, el Valor del suelo bruto (819.773 m²) es de 31,69 € / m² y el valor de suelo neto patrimonializable (409.688 X 0,90 = 368.719 m²) será de 70,45 € / m².

La urbanización tiene una repercusión por m² de 43,54 € / m² de suelo bruto y de 96,80 € / m² de suelo neto.

En consecuencia, el valor del suelo urbanizado es de 75,23 € / m² de suelo bruto y de 167,25 € / m² de suelo neto.

Por tanto, el **Valor de la cesión del 10% de aprovechamiento** acorde con el suelo neto urbanizado sonde poder materializar los 33.357,20 m² edificables en 40.968,80 m² de suelo neto será 40.968,80 X 167,25 = 6.852.031,80 €.

5.2. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios, zonas verdes, y obras de urbanización e infraestructuras

El Ayuntamiento obtendrá por cesión obligatoria y gratuita parcelas urbanizadas de viario, equipamiento y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras en los términos y condiciones del correspondiente Sector sin incluir las redes supramunicipales (53.530 m² de viario) y que, según lo expuesto en los apartados anteriores, son:

- Superficie de viario (excluido el supramunicipal) 86.739 m² de suelo
- Zonas verdes y espacios libres 165.147 m² de suelo
- Equipamientos 52.775 m² de suelo
- Servicios e infraestructuras 70.696 m² de suelo
- Obras de urbanización e infraestructuras valoradas en 35.693.339,33 €

6. ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO 2019

El Análisis del Presupuesto se realiza con el fin de obtener los indicadores de gastos e ingresos al año por habitante desglosados por artículo, concepto, programa o partida presupuestaria, de modo que permita estimar el impacto en la hacienda Municipal de la Actuación Urbanizadora en base a sus previsiones, acorde con lo considerado en la referida Guía Metodológica para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Ambiental.

El Análisis se realiza desde la información contenida en:

- El Presupuesto Municipal de 2019 de ingresos y de Gastos por Clasificación económica publicado en la web municipal.
- El número de habitantes de Torrejón de Ardoz a 31 de diciembre de 2018, que según datos del INE y para el Padrón Municipal de Torrejón de Ardoz son de 129.729 habitantes.

6.1. Gastos previstos en el Presupuesto 2019

| PRESUPUESTO MUNICIPAL 2019 | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|---------------|
| GASTOS | 106.953.381,72 € | (824,44 €/habitante) | |
| OPERACIONES CORRIENTES | | | |
| CAPITULO | GASTO PRESUPUESTADO € | % DEL TOTAL | € / Habitante |
| CAP. 1 Gastos de Personal | 34.697.270,05 | 32,44 | 267,46 |
| CAP 2. Gastos de Bienes Comunes y Servicios | 41.329.602,95 | 38,64 | 318,58 |
| CAP 3. Gastos Financieros | 1.944.968,33 | 1,82 | 14,99 |
| CAP 4. Transferencias corrientes | 5.122.609,45 | 4,79 | 39,49 |
| CAP 5. Fido de contingencia y otros imprevistos | 612.879,64 | 0,57 | 4,72 |
| TOTAL OPERACIONES CORRIENTES | 83.707.330,43 | 78,26 | 645,25 |
| OPERACIONES DE CAPITAL | | | |
| CAP 6. Inversiones Reales | 20.196.051,29 | 18,88 | 155,68 |
| CAP 7. Transferencias de Capital | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAP 8. Activos Financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAP 9. Pasivos Financieros | 3.050.000,00 | 2,86 | 23,51 |
| TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL | 23.246.051,29 | 21,74 | 179,19 |

El gasto total presupuestado en 2019 asciende a 106.953.381,72 € con una repercusión de 824,44 € / habitante. El 78,26 % de los gastos previstos son de operaciones corrientes, siendo los gastos de personal y bienes y servicios el 71.08 % del total de gastos, siendo la participación de la inversión real el 18,88 % del gasto total y el 86,88 % de los gastos de capital.

6.2. Ingresos reconocidos en la liquidación del Presupuesto 2019

| PRESUPUESTO MUNICIPAL 2019 | | | |
|---|--|-----------------------------|----------------------|
| INGRESOS | 106.953.381,72 € | (824,44 €/habitante) | |
| OPERACIONES CORRIENTES | | | |
| CAPITULO | INGRESOS PRESUPUESTADOS € | % DEL TOTAL | € / Habitante |
| CAP. 1 Impuestos directos | 46.543.857,82 | 43,52 | 358,78 |
| CAP 2. Impuestos Indirectos | 6.646.329,63 | 6,21 | 51,23 |
| CAP 3. Tasas y otros ingresos | 12.452.137,86 | 11,64 | 95,99 |
| CAP 4. Transferencias corrientes | 28.249.686,50 | 26,41 | 217,76 |
| CAP 5. Ingresos Patrimoniales | 1.122.083,91 | 1,05 | 8,65 |
| TOTAL OPERACIONES CORRIENTES | 95.014.095,72 | 88.84 | 732,04 |
| OPERACIONES DE CAPITAL | | | |
| CAP 6. Enajenación de Inversiones Reales | 9.100.000,00 | 8,51 | 70,15 |
| CAP 7. Transferencias de Capital | 2.839.286,00 | 2,65 | 21,88 |
| CAP 8. Activos Financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| CAP 9. Pasivos Financieros | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL | 11.939.286,00 | 11,16 | 92,03 |

El Presupuesto Municipal de Ingresos de 2019 se cerró con una previsión de ingresos de 106.953.381,72 €. El 61,37 % de los ingresos se producen por impuestos directos, indirectos y tasas, aun cuando se manifiesta la baja participación de los impuestos indirectos, de los que es principal participante el ICIO, poniéndose de manifiesto la ralentización de la actividad constructiva. El 88,84 % del presupuesto de ingresos es de operaciones corrientes siwensio importante la participación en el presupuesto de las transferencias corrientes.

6.3. Indicadores de estabilidad presupuestaria.

El **ahorro neto** acorde con lo establecido RDL 5/2009 es la diferencia entre:

- el total de ingresos de los capítulos 1 a 5 ambos inclusive, que en el Presupuesto 2019 según las tablas de los apartados anteriores es de 95.014.095,72 €,
- y, la suma de los capítulos de Gasto de 1 a 4 ambos inclusive y del capítulo 9 de gastos que según las tablas anteriores es de 87.730.210,07 €

Por tanto, el Ahorro Neto en la liquidación del Presupuesto de 2017 fue de 95.014.095,72 – 87.730.210,07 = **7.283.885,65 €** que es el 7,67 % de los ingresos anteriores.

El **Ahorro total** es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del ejercicio que, según las tablas anteriores son respectivamente de 95.014.095,72 € y de 83.707.330,43 € y, en consecuencia la diferencia es de **11.306.765,29 €**, que representa el 11.90 % de los ingresos.

En consecuencia el Presupuesto 2019 muestra indicadores de buen ahorro neto y total.

7. LAS VARIABLES A CONSIDERAR PARA VALORAR LA INCIDENCIA EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA.

La Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I 1 es una propuesta para transformar suelo destinado a usos productivos Industriales Logísticos y de Industria Escaparate. Para estos usos la referida Guía metodológica del Ministerio de Fomento para el informe de sostenibilidad económica en sus páginas 28 y 29, entre otras, considera que:

La estimación del gasto o ingreso en el supuesto de que se analice un ámbito de uso productivo del tipo Industrial o Terciario, cuya implantación no conlleva un incremento de habitantes, se realizará con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta.

El cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con la siguiente fórmula:

Habitantes equivalentes = (1 habitante/50 m² de uso industrial/terciario) x (Gastos Independientes/Gastos Totales)

El carácter que establece para ello la citada Guía en su página 29 respecto de los habitantes equivalentes considera:

La variable «habitantes equivalentes» se construye como un recurso o instrumento analítico que permite resolver el problema de medición de impacto presupuestario cuando el nuevo espacio urbano supone un incremento de edificabilidad relativo a usos que no llevan aparejados un aumento poblacional. De esta manera, se establece una relación entre la información urbanística contenida en el planeamiento (edificabilidad o metros cuadrados de techo de uso industrial/terciario/etc.) con la variable fundamental del análisis presupuestario (número de habitantes) mediante la relación existente entre los gastos independientes del número de habitantes y los totales.

En consecuencia, los habitantes equivalentes servirán, de acuerdo con la referida Guía, al análisis del Saldo que permita valorar y estimar la sostenibilidad económica, pero no puede ni debe afirmarse que los valores absolutos que se estimen sean la estimación real de los ingresos y gastos que la Actuación genera, pero sí las conclusiones a adoptar según sea positivos (sostenible) el equilibrio entre ingresos y gastos o, sea negativo (necesitado de correcciones o ajustes para su sostenibilidad).

Al no disponer tampoco del Presupuesto de gastos por programas no podemos calcular el presupuesto de gastos independientes y, en consecuencia no se pueden calcular los habitantes equivalentes por la relación expuesta en la referida Guía metodológica.

Se calculan los habitantes equivalentes en base a los empleos que generan las actividades industriales logísticas que son las e mayor intensidad en el Sector SUNP I 1. Según las estimaciones y consultas a empresas del sector los empleos generados serán de 1 empleo por cada 200 m² construidos de uso industrial logístico y, cada vivienda de 2,5 habitantes necesita 2,5 empleos.

En consecuencia para la Actuación propuesta de 360.700 m² construibles de uso industrial, los habitantes equivalentes con los indicadores anteriores será : $(360.700:200) \times 2.5 / 1,5 = 3006$ habitantes equivalentes que se ajusta al criterio de la Guía dado que el factor Gastos independientes / gastos Totales se suelen situar en un intervalo entre 0,35 y 0,55 por lo que aplicando este intervalo en la fórmula de la Guía del Ministerio los habitantes equivalentes se situarían entre $360.700 \times 0,35 / 50$ y $360700 \times 0,55 / 50$, esto es, entre 2.525 y 3968.

Por tanto tomaremos los 3006 como los Habitantes equivalentes con los que se procederá a efectuar los cálculos, en base a los indicadores de € / habitante de los capítulos corrientes de gastos e ingresos y siguiendo la metodología de la referida Guía. Es así como se analizará el impacto en la Hacienda

Municipal y la valoración cuantitativa de la sostenibilidad de la Actuación Urbanizadora del Sector SUNP I-1 en los aspectos que no puedan ser calculados directamente.

8. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA

La proyección presupuestaria de los gastos corrientes se realizará a partir del indicador de gasto por habitante en cada capítulo del presupuesto 2019, analizado en el apartado I.6 del presente informe, aplicado a los 3.006 habitantes equivalentes estimados en el apartado anterior.

Los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de la nueva actuación propuesta, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos usuarios vinculados al mismo, se estiman en la tabla siguiente y, asciende a 3.210.544,38 €.

| ESTIMACION DE LOS GASTOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA (Personal y bienes comunes y servicios) | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| CAPITULO | €/ Habitante 2019 (aptdo. I.2.1.) | Habitantes Equivalentes | PRESUPUESTO NUEVA ACTUACION € | % DEL TOTAL |
| CAP. 1 Gastos de Personal | 267,46 | 3.006 | 803.904,76 | 45,64 |
| CAP 2. Gastos de Bienes Comunes y Servicios | 318,58 | 3.006 | 957.651,48 | 54,36 |
| TOTAL OPERACIONES CORRIENTES | | | 1.761.556,24 | 100,00 |

9. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA

La estimación de los ingresos presupuestarios de la nueva actuación urbanizadora propuesta, se realiza de modo similar al anterior en función del parámetro de ingreso por habitante del presupuesto de 2019, excepto para los tributos relacionados con la actividad (ICIO) y el valor del inmueble (IBI), cuya cuantificación se realiza atendiendo a la calificación y edificabilidades establecidas por el Plan para el Sector y, en base a las Ordenanzas Municipales de cada uno de ellos.

9.1. Ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

La base imponible de este tributo es el valor catastral de los inmuebles a los que se aplican los valores del tipo impositivo, que es de 1,0 %, no disponiendo la Ordenanza ninguna bonificación especial para el uso industrial.

Aun cuando lo previsible es que la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento se enajene y, en consecuencia, también suponga un ingreso por IBI, en la estimación de los ingresos por estar del lado de la seguridad en relación con la Sostenibilidad Económica, se empleará el aprovechamiento patrimonializable que es un 10% inferior al total.

El valor catastral se compone del correspondiente al suelo y el correspondiente a la edificación siendo en ambos casos el 50% del valor de mercado.

En el apartado 5.1 los valores del suelo urbanizado y edificación son:

$$V_{SU} = 167,25 \times 324.630 = 54.294.367,50 \text{ € y}$$

$$V_C = 345,75 \times 324.630 = 112.240.822,50$$

Con un total de 166.535.19 € y el valor catastral es este valor de mercado por el factor RM : 0,50 por lo que el valor Catastral es 83.267.595 €.

El gravamen medio de la Ordenanza Fiscal del Impuesto es 0,5834 % por lo que el ingreso anual por IBI de la Actuación propuesta será $83.267.595 \times 0,5834 / 100 = 485.783,15 \text{ €}$

Por tanto, el **ingreso anual generado por IBI** de la Actuación Urbanizadora del SUNP II se estima en: $= 83.267.595 \times 1,00 / 100 = \mathbf{832.675,95 \text{ €}}$.

Los **ingresos estimados por el IBI ascienden a 832.675,95 €** que habrán de sumarse en el capítulo 1 del presupuesto de ingresos a los que se obtengan para el capítulo de la estimación del resto de impuestos directos del Capítulo 1 sin IBI.

Ingreso de IBI que para los 3006 habitantes equivalentes significa un indicador de 277,00 € / habitante equivalente.

En consecuencia, el ingreso del capítulo 1 menos IBI será de 358,78 € / habitante equivalente del Presupuesto 2019 menos estos 277 € / habitante equivalente esto es de 81,78 € / habitante equivalente.

9.2. Ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material de aquella.

Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material a partir del Coste de referencia para naves industriales del Anexo 5 de la Ordenanza Fiscal del ICIO de Torrejón de Ardoz que , como e ha expuesto es de 345,75 € / m² de construcción.

La Ordenanza del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), establece que el tipo impositivo a aplicar a la Base Imponible es del 4,00 %.

| USO Y TIPOLOGÍA | EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE m ² c | Valor Construcción en normativa catastral €/ m ² c | BASE LIQUIDABLE € | TIPO IMPOSITIVO | CUOTA LIQUIDA € |
|-----------------|--|--|----------------------|-----------------|--------------------|
| Industrial | 324.630 | 345,75 | 112.240.822,50 | 4,00 % | 4.489.632,90 |

9.3. Estimación del resto de ingresos corrientes

La estimación del resto de ingresos se realiza sobre la base del parámetro de repercusión por habitante calculado en el análisis del presupuesto 2019 y en el apartado 6.2 aplicado al incremento poblacional de la actuación que se estimó, como se ha venido exponiendo, es de 3.006 nuevos habitantes equivalentes.

| CAPITULO | € / Habitante en 2017 | Habitantes Equivalentes | PRESUPUESTO NUEVA ACTUACION € |
|---|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|
| CAP. 1 Impuestos Directos sin IBI | 81,78 | 3.006 | 245.830,68 |
| CAP 2. Impuestos Indirectos sin ICIO | 51,23 | 3.006 | 153.997,38 |
| CAP 3. Tasas y otros ingresos | 95,99 | 3.006 | 288.545,94 |
| CAP 4. Transferencias corrientes | 217,76 | 3.006 | 654.586,56 |
| CAP 5. Ingresos patrimoniales | 8,65 | 3.006 | 26.001,90 |
| SUBTOTAL | 455,41 | 3.006 | 1.368.962,46 |

9.4. Estimación de ingresos totales

De esta manera, la determinación de ingresos corrientes que, previsiblemente generará la actuación propuesta se expresa en la siguiente tabla.

| ESTIMACION DE LOS INGRESOS CORRIENTES GENERADOS POR LA NUEVA ACTUACIÓN URBANIZADORA | | | |
|---|---------------------|---------------|---------------------------|
| CAPITULO | PRESUPUESTO EN € | % DEL TOTAL | € / Habitante equivalente |
| CAP. 1 Impuestos directos (IBI + resto sin IBI) | 1.078.506,63 | 16,12 | 358,78 |
| CAP 2. Impuestos Indirectos (ICIO + resto sin ICIO) | 4.643.630,28 | 69,40 | 1.544,79 |
| CAP 3. Tasas y otros ingresos | 288.545,94 | 4,31 | 95,99 |
| CAP 4. Transferencias corrientes | 654.586,56 | 9,78 | 217,76 |
| CAP 5. Ingresos Patrimoniales | 26.001,90 | 0,39 | 8,65 |
| TOTAL OPERACIONES CORRIENTES | 6.691.271,31 | 100,00 | 2.225,97 |

9.5. CONCLUSIÓN. SALDO FISCAL DE LA NUEVA ACTUACIÓN PROPUESTA

Con la Actuación Urbanizadora propuesta en el Sector SUNP I-1, además del significativo aumento patrimonial analizado en el apartado 5 como consecuencia de las cesiones de suelo, urbanización y aprovechamiento lucrativo, la actuación presenta un **saldo fiscal** bruto de 6.691.271,31€ – 1.368.962,46 € = **5.322.308,85 € que permite, ampliamente, entender motivada la sostenibilidad económica de la actuación propuesta**

No obstante, como los ingresos estimados recogen el importe íntegro del ICIO que no es un tributo recurrente, es decir, no se recauda año a año, sino solo cuando se produce el hecho imponible, para estar del lado de la máxima seguridad en la valoración de la sostenibilidad económica, se restará del saldo fiscal bruto el importe estimado del ICIO que es de 4.489. 632,90 €, resultando un Saldo Fiscal neto de 5.322.308,85 € – 4.643.630,28 € = 678.678,57 €.

Por tanto los ingresos superan los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación de la actuación una vez recibida sin la consideración, como se ha expuesto, que durante 10 ó 15 años sea la Entidad Urbanística de Conservación la que se encargue de los mismos; así como para la prestación de los servicios a los nuevos usuarios al menos con las mismas o análogas prestaciones a las del resto de ciudadanos reflejadas en el presupuesto de 2019 y, ello, tras restar el importe del ICIO como tributo no recurrente.

Conclusiones que permiten motivar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta.

Madrid, Septiembre de 2020

EL PROMOTOR
J. C. DEL SUNPI-1 “LOS ALMENDROS”

REDACTOR DEL ESTUDIO
UPPOL BUSINESS DEVELOPMENT S.L.
Agustín Sánchez Guisado
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Colegiado nº 17.203