

ANEXO III: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN PARCIAL DE SUELO APTO PARA URBANIZAR S-8

TORREJÓN DE LA CALZADA, 28991, MADRID

DICIEMBRE DE 2019

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. ALCANCE DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD	3
3. OBJETO DEL ESTUDIO.....	4
4. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO	5
4.1. PROYECCIÓN DE GASTOS.....	5
4.2. PROYECCIÓN DE INGRESOS.....	12
5. BALANCE DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	19
6. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS	20

1. INTRODUCCIÓN.

Tras la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, se hace exigible un informe o estudio para la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica, obligación recogida en el artículo 15.4 del Texto Refundido 2/2008 aprobado por Real Decreto Legislativo de 20 de junio.

4. “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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”

Esta exigencia pretende mejorar la información de las Administraciones Públicas, de forma previa a la toma de decisiones públicas de carácter urbanístico. En estos informes, frente a los estudios económicos-financieros que ya formaban parte de los instrumentos de planeamiento, cuyo objetivo era el estudio financiero de las actuaciones urbanísticas para poder poner en marcha un nuevo desarrollo urbanístico, el nuevo informe tiene por objetivo con un horizonte temporal superior, pues plantea un análisis que estudia el coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas de desarrollo y mantenidas por la Administración Pública.

2. ALCANCE DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD

El nivel de desarrollo del informe de sostenibilidad, depende del nivel del documento de planeamiento que acompaña. No debe tener el mismo desarrollo el informe del Plan General, que el caso en el que tratamos de el desarrollo de un Plan Parcial, ya que no se incide tan drásticamente en parámetros estructurantes, y muchos parámetros de influencia en el estudio están predeterminado, tanto por el propio planeamiento general, como por las normas y criterios de diseño vinculantes.

En este informe, como se indica en la Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica del Ministerio de Fomento, en su punto 2.2.1.1 punto ii):

La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales (o redes primarias). Estos elementos prestan un servicio a la escala de ciudad o a un ámbito superior al de la actuación urbanizadora o incluso, en el ámbito supramunicipal. En general, el suelo donde se asientan estas infraestructuras o espacios libres, en la parte que puede adscribirse a la mancomunidad reparcelatoria de las actuaciones urbanizadoras, se obtiene con cargo a las actuaciones urbanizadoras. Sin embargo, la ejecución de las obras se financia con cargo a las Administraciones Públicas. En este supuesto, se deberá cuantificar la inversión, identificar a la Administración que debe soportar el gasto y estimar el momento en que se debe realizar. Este concepto se analizará, fundamentalmente, en la elaboración de Informes de Sostenibilidad Económica de Planeamiento General. Sólo será objeto de evaluación en el planeamiento de desarrollo si la inversión pública fuera imprescindible para la puesta en servicio de la urbanización

Dado que el desarrollo del Plan Parcial del Suelo Apto para Urbanizar S-8, es limítrofe con el área urbana de Torrejón de la Calzada, y que por tanto cuenta con los Servicios Públicos necesarios, se estima que no es necesaria ninguna inversión para la puesta en servicio de la urbanización, por lo que no requiere inversión pública.

3. OBJETO DEL ESTUDIO

Al tratarse de un informe de sostenibilidad financiera de un Plan Parcial, hay que tener en cuenta que estos instrumentos definen la ordenación pormenorizada de las actuaciones de urbanización, pero no justifican la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado. En este sentido, se traslada a los Ayuntamientos el «riesgo» de desajuste entre oferta de suelo y demanda edificatoria, pues ello tiene unos efectos directos en la relación ingresos-gastos públicos. Por este motivo, la evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el Presupuesto Municipal se realizará estudiando tres escenarios diferentes, que representan tres ritmos edificatorios básicos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

a. Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Para uso Residencial, se pueden utilizar las siguientes tasas de producción:

(1) Como media de los municipios españoles, la demanda de vivienda nueva se sitúa en 8-10 viviendas/1000 habitantes/año

(2) En municipios cuyos mercados inmobiliarios tengan un comportamiento muy diferente a la media, se calculará la ratio de viviendas por cada 1000 habitantes, sobre la base de la información estadística o número de licencias concedidas en los últimos 10 años.

b. Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria igual o menor a la mitad del correspondiente escenario Normalizado.

c. Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es igual o superior al doble del normalizado.

Teniendo en cuenta que el único desarrollo urbanístico en marcha es el que nos ocupa, se debe considerar que la demanda de vivienda que haya en el municipio cuando el suelo incluido en el mismo sea edificable será asumida por completo por este sector. Con lo que en un escenario normalizado como en el que nos encontramos en la actualidad, y con la población de Torrejón de la Calzada, la oferta completa de vivienda que surgiría en este sector se consumiría en menos de tres anualidades. Teniendo en cuenta como ha sucedido en otros sectores, que se simultanearán parte de las obras de edificación, con las obras de urbanización. Se considerará en el escenario normalizado que el sector está completamente urbanizado dos años después de su recepción definitiva.

Todo ello considerando que no se trata de analizar costes de producción de la urbanización y la edificación, ni los costes de ampliación o refuerzo de las infraestructuras necesarias para su desarrollo, ya que, tal y como establece el sistema urbanístico español corresponden a los promotores del sector asumir la totalidad de los costes de producción que la operación comporta.

El estudio abarca el mantenimiento de las instalaciones que competen al ayuntamiento y que se derivan del desarrollo del sector en cuestión, tales como viario urbano, zonas verdes y espacios públicos, costes del consumo y mantenimiento del alumbrado público, y demás elementos que gravitan directamente sobre el presupuesto municipal, y por otra parte aquellos ingresos por diferentes conceptos que van a incrementar el presupuesto ordinario municipal: IBI, Tasas, , ICIO, Licencias de uso, etc.

Para poder llevar a cabo un estudio de sostenibilidad correcto se estiman los gastos e ingresos corrientes que conllevará el mantenimiento de las infraestructuras y servicios del nuevo sector una vez urbanizado y hayan sido recepcionados por el Ayuntamiento de Torrejón de la Calzada. Para ello se realizará, en primer lugar, una valoración de los gastos corrientes generados por el nuevo desarrollo, y a continuación la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes, y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional. Estimados los gastos e ingresos, se comprobará la Sostenibilidad económica del Plan Parcial y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

4. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO

4.1. PROYECCIÓN DE GASTOS

Para la proyección de gastos necesaria en el informe de sostenibilidad se deben considerar la existencia de dos tipos de gastos:

- a. Gastos independientes de la Población. Corresponden a este epígrafe los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización y no dependen de la población que viva en ella, sino del hecho de su realización.
- b. Gastos dependientes de la población. Se incluyen los gastos para la hacienda municipal derivados del aumento poblacional, derivados de la prestación de servicios a nivel municipal.

Los gastos de conservación y mantenimiento serán los generados por el nueva área urbanizada. Para poder valorar estos gastos se ha solicitado información los servicios técnicos municipales del ayuntamiento de Torrejón de la Calzada. Al no tener datos concretos de mantenimiento para cada uno de los gastos considerados como medioambiente urbano, obras, infraestructuras y mantenimiento. Se lleva a cabo un análisis de los últimos datos presupuestarios publicados por el ayuntamiento de Torrejón de la Calzada, correspondientes al año 2017.

De este mismo análisis presupuestario municipal se pueden estimar los gastos del aumento poblacional previsto por el desarrollo del sector. Tal y como recoge la Guía para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica en su punto 3.1.1.4 “Estimación de la evolución de la población”, realizamos un cálculo del aumento de población previsto en base al número de viviendas y la ocupación media de las viviendas en Torrejón de la Calzada.

El número de habitantes por vivienda en Torrejón de la Calzada según el Instituto de estadística de la Comunidad de Madrid es de 2,92 personas por vivienda principal, con lo que el aumento de habitantes que producirá el sector ascenderá a 730 habitantes, al preverse 250 viviendas en el mismo.

GASTOS INDEPENDIENTES DE LA POBLACIÓN

Corresponden en este concepto los gastos derivados de la conservación y mantenimiento de urbanización y de las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios públicos. No se contemplan otros servicios públicos que están gestionados por empresas no dependientes del municipio y su mantenimiento es costado por estas.

Viaro público

Se incluyen en este concepto el mantenimiento del viario incluyendo tanto calzadas como aparcamientos en vías públicas y aceras. En nuestro desarrollo hay dos tipos de calzada en función de la dimensión de la sección en metros, Pero no tienen una gran diferencia de coste global de mantenimiento.

Se han solicitado datos a los servicios técnicos municipales, no disponiendo de datos concretos de este apartado, con lo que se estudian los datos del presupuesto municipal publicados, en los que consta un gasto de mantenimiento:

- Gasto previsto en presupuesto 2017: 24.519 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2017: 21.509 €
- Gasto previsto en presupuesto 2016: 24.519 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2016: 8.821 €

Al no tratarse de un gasto “constante” en los presupuestos municipales, no se podría estimar correctamente el mismo con este análisis, y se debe hacer un análisis de los gastos de mantenimiento según las bases de precios de construcción y urbanismo:

Según el generador de precios del software CYPE Ingenieros, para la sección de viario que se va a desarrollar marca un coste de mantenimiento:

Coste de mantenimiento decenal m2 sección de firme: 12,92 € en los primeros 10 años.

Coste de mantenimiento decenal m2 acera: 5,72 € en los primeros 10 años.

Con lo que para los viarios presentes en el Plan Parcial se puede estimar el coste de mantenimiento:

Coste mantenimiento anual ml viario de 12 m (1.832 ml): 12,62 €

Coste mantenimiento anual ml viario de 14 m (490 ml): 15,20 €

Coste de mantenimiento anual de viario: 30.567 €

Zonas verdes

Se han solicitado datos a los servicios técnicos municipales, no disponiendo de datos concretos de este apartado, con lo que se estudian los datos del presupuesto municipal publicados, en los que consta un gasto de mantenimiento:

- Gasto previsto en presupuesto 2017: 166.127 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2017: 258.166 €
- Gasto previsto en presupuesto 2016: 166.127 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2016: 176.288 €
- Gasto previsto en presupuesto 2015: 166.127 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2015: 205.982 €
- Gasto medio anual mantenimiento: 213.478 €

Al tratarse de un gasto mantenido en los tres ejercicios de los que se tienen datos, se puede estimar que el aumento de gasto puede ser proporcional al aumento de superficie que supone el sector respecto al suelo urbano ya existente del que se lleva a cabo mantenimiento de zonas verdes. Al suponer el desarrollo del sector un aumento de en torno al 8,5 % de aumento de superficie de suelo urbano, se puede suponer el coste de mantenimiento anual:

Coste de mantenimiento anual de las zonas verdes: 18.145 €

Alumbrado público

Se han solicitado datos a los servicios técnicos municipales, no disponiendo de datos concretos de este apartado, con lo que se estudian los datos del presupuesto municipal publicados, en los que consta un gasto de mantenimiento:

- Gasto previsto en presupuesto 2017: 132.744 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2017: 157.534 €
- Gasto previsto en presupuesto 2016: 132.744 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2016: 162.560 €
- Gasto previsto en presupuesto 2015: 132.744 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2015: 187.576 €
- Gasto medio anual mantenimiento: 169.223 €

Al tratarse de un gasto mantenido en los tres ejercicios de los que se tienen datos, se puede estimar que el aumento de gasto puede ser proporcional al aumento de superficie que supone el sector respecto al suelo urbano ya existente del que se lleva a cabo mantenimiento de zonas verdes. Estando así del lado de la seguridad al utilizarse además luminarias con menos consumo que en el resto del municipio. Al suponer el desarrollo del sector un aumento de en torno al 8,5 % de aumento de superficie de suelo urbano, se puede suponer el coste de mantenimiento anual:

Coste anual de alumbrado público: 14.384 €

Recogida de residuos

Se han solicitado datos a los servicios técnicos municipales, no disponiendo de datos concretos de este apartado, con lo que se estudian los datos del presupuesto municipal publicados, en los que consta un gasto de recogida de residuos:

- Gasto previsto en presupuesto 2017: 260.809 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2017: 162.437 €

- Gasto previsto en presupuesto 2016: 260.809 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2016: 150.643 €

- Gasto previsto en presupuesto 2015: 260.809 €
- Gasto ejecutado en presupuesto 2015: 183.661 €

- Gasto medio anual mantenimiento: 165.580 €

Al tratarse de un gasto mantenido en los tres ejercicios de los que se tienen datos, se puede estimar que el aumento de gasto puede ser proporcional al aumento de superficie que supone el sector respecto al suelo urbano ya existente del que se lleva a cabo la recogida de residuos. Al suponer el desarrollo del sector un aumento de en torno al 8,5 % de aumento de superficie de suelo urbano, se puede suponer el coste de mantenimiento anual:

Coste anual de recogida de residuos: 14.074 €

Saneamiento público

Se han solicitado datos a los servicios técnicos municipales, no disponiendo de datos concretos de este apartado, ni hay datos individualizados en los presupuestos municipales.

Según el generador de precios del software CYPE Ingenieros, para la sección de viario que se va a desarrollar marca un coste de mantenimiento:

Coste de mantenimiento decenal ml colector enterrado: 2,39 € en los primeros 10 años.

Coste de mantenimiento decenal ud pozo de saneamiento: 56,22 € en los primeros 10 años.

Con lo que para los viarios presentes en el Plan Parcial se puede estimar el coste de mantenimiento:

Coste de mantenimiento anual de viario: 1.672 €

GASTOS DEPENDIENTES DE LA POBLACIÓN

Corresponden en este concepto los gastos derivados de los servicios que el ayuntamiento de Torrejón de la Calzada prestará a la nueva población del sector. Estos gastos se calcularán con el gasto medio por habitante de los últimos presupuestos de los que se tienen datos.

Educación

En esta partida presupuestaria se incluyen los siguientes apartados:

- Administración general de la educación
- Funcionamiento de Centros docentes de enseñanza preescolar y primaria y educación especial
- Funcionamiento de Centros docentes de enseñanza secundaria
- Servicios complementarios de educación

- Gasto ejecutado en presupuesto 2017: 454.952 €
- Gasto medio por habitante 2017: 54,04 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2016: 427.125 €
- Gasto medio por habitante 2016: 52,27 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2015: 390.460 €
- Gasto medio por habitante 2015: 49,42 €/hab

- Gasto medio anual en educación: 51,91 €/hab

Promoción y fomento del deporte

- Gasto ejecutado en presupuesto 2017: 311.113 €
- Gasto medio por habitante 2017: 36,95 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2016: 305.935 €
- Gasto medio por habitante 2016: 37,44 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2015: 459.398 €
- Gasto medio por habitante 2015: 58,14 €/hab

- Gasto medio anual en educación: 37,20 €/hab

Se han desestimado los datos de 2015, al estimarse como gasto extraordinario al ser tan diferente a los otros datos conocidos.

Cultura

En esta partida presupuestaria se incluyen los siguientes apartados:

- Administración General de Cultura
- Bibliotecas y Archivos
- Equipamientos culturales y museos
- Promoción cultural
- Instalaciones de ocupación del tiempo libre
- Fiestas populares y festejos

- Gasto ejecutado en presupuesto 2017: 543.579 €
- Gasto medio por habitante 2017: 64,57 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2016: 419.739 €
- Gasto medio por habitante 2016: 51,37 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2015: 407.996 €
- Gasto medio por habitante 2015: 51,64 €/hab

- Gasto medio anual en educación: 55,86 €/hab

Seguridad y movilidad ciudadana

En esta partida presupuestaria se incluyen los siguientes apartados:

- Administración General de la Seguridad y Protección Civil
- Seguridad y Orden Público
- Movilidad urbana
- Protección civil

- Gasto ejecutado en presupuesto 2017: 724.934 €
- Gasto medio por habitante 2017: 86,12 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2016: 760.697 €
- Gasto medio por habitante 2016: 93,09 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2015: 725.600 €
- Gasto medio por habitante 2015: 91,83 €/hab

- Gasto medio anual en educación: 90,34 €/hab

Servicios sociales y promoción social

- Gasto ejecutado en presupuesto 2017: 99.179 €
- Gasto medio por habitante 2017: 11,78 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2016: 129.487 €
- Gasto medio por habitante 2016: 15,85 €/hab

- Gasto ejecutado en presupuesto 2015: 83.427 €
- Gasto medio por habitante 2015: 10,56 €/hab

- Gasto medio anual en educación: 12,73 €/hab

RESUMEN DE PREVISIÓN DE GASTOS

Para la previsión de gastos hay que tener en cuenta el estudio que hay que realizar en varios escenarios:

a. Escenario normalizado: Con la población de Torrejón de la Calzada, la oferta completa de vivienda que surgiría en este sector se consumiría en menos de tres anualidades. Teniendo en cuenta como ha sucedido en otros sectores, que se simultanearán parte de las obras de edificación, con las obras de urbanización. Se considerará en el escenario normalizado que el sector está completamente urbanizado dos años después de su recepción definitiva.

b. Escenario recesivo: Se tardarían 6 años en absorber las viviendas producidas, aunque teniendo en cuenta la simultaneidad de las obras de urbanización con la edificación, en el escenario recesivo que el sector está completamente urbanizado dos años después de su recepción definitiva.

c. Escenario expansivo: Se tardaría año y medio en absorber las viviendas producidas, aunque teniendo en cuenta la simultaneidad de las obras de urbanización con la edificación, en el escenario expansivo que el sector está completamente urbanizado el año después de su recepción definitiva.

ESCENARIO RECESIVO

GASTOS INDEPENDIENTES DE LA POBLACIÓN					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Viario público	30.567 €	30.567 €	30.567 €	30.567 €	30.567 €
Zonas verdes	18.145 €	18.145 €	18.145 €	18.145 €	18.145 €
Alumbrado público	14.384 €	14.384 €	14.384 €	14.384 €	14.384 €
Recogida de residuos	14.074 €	14.074 €	14.074 €	14.074 €	14.074 €
Saneamiento público	1.672 €	1.672 €	1.672 €	1.672 €	1.672 €
GASTOS DEPENDIENTES DE LA POBLACIÓN					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Población	182	292	438	584	730
Educación	9.448 €	15.158 €	22.737 €	30.315 €	37.894 €
Deporte	6.770 €	10.862 €	16.294 €	21.725 €	27.156 €
Cultura	10.167 €	16.311 €	24.467 €	32.622 €	40.778 €
Seguridad y movilidad	16.442 €	26.379 €	39.569 €	52.759 €	65.948 €
Servicios sociales	2.317 €	3.717 €	5.576 €	7.434 €	9.293 €
GASTOS TOTALES					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	123.985 €	151.270 €	187.484 €	223.697 €	259.911 €

ESCENARIO NORMALIZADO

GASTOS INDEPENDIENTES DE LA POBLACIÓN					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Viario público	30.567 €	30.567 €	30.567 €	30.567 €	30.567 €
Zonas verdes	18.145 €	18.145 €	18.145 €	18.145 €	18.145 €
Alumbrado público	14.384 €	14.384 €	14.384 €	14.384 €	14.384 €
Recogida de residuos	14.074 €	14.074 €	14.074 €	14.074 €	14.074 €
Saneamiento público	1.672 €	1.672 €	1.672 €	1.672 €	1.672 €
GASTOS DEPENDIENTES DE LA POBLACIÓN					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Población	365	730	730	730	730
Educación	18.947 €	37.894 €	37.894 €	37.894 €	37.894 €
Deporte	13.578 €	27.156 €	27.156 €	27.156 €	27.156 €
Cultura	20.389 €	40.778 €	40.778 €	40.778 €	40.778 €
Seguridad y movilidad	32.974 €	65.948 €	65.948 €	65.948 €	65.948 €
Servicios sociales	4.646 €	9.293 €	9.293 €	9.293 €	9.293 €
GASTOS TOTALES					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	169.376 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €

ESCENARIO EXPANSIVO

GASTOS INDEPENDIENTES DE LA POBLACIÓN					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Viario público	30.567 €	30.567 €	30.567 €	30.567 €	30.567 €
Zonas verdes	18.145 €	18.145 €	18.145 €	18.145 €	18.145 €
Alumbrado público	14.384 €	14.384 €	14.384 €	14.384 €	14.384 €
Recogida de residuos	14.074 €	14.074 €	14.074 €	14.074 €	14.074 €
Saneamiento público	1.672 €	1.672 €	1.672 €	1.672 €	1.672 €

GASTOS DEPENDIENTES DE LA POBLACIÓN

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Población	365	730	730	730	730
Educación	18.947 €	37.894 €	37.894 €	37.894 €	37.894 €
Deporte	13.578 €	27.156 €	27.156 €	27.156 €	27.156 €
Cultura	20.389 €	40.778 €	40.778 €	40.778 €	40.778 €
Seguridad y movilidad	32.974 €	65.948 €	65.948 €	65.948 €	65.948 €
Servicios sociales	4.646 €	9.293 €	9.293 €	9.293 €	9.293 €

GASTOS TOTALES

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	169.377 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €

RESUMEN PREVISIÓN DE GASTOS**ESCENARIO RECESIVO**

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	123.985 €	151.270 €	187.484 €	223.697 €	259.911 €

ESCENARIO NORMALIZADO

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	169.376 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €

ESCENARIO EXPANSIVO

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	169.377 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €

4.2. PROYECCIÓN DE INGRESOS

En este punto se realiza una estimación de los ingresos que se van a producir en el ayuntamiento de Torrejón de la Calzada derivados de la ejecución del nuevo sector. Al igual que en los gastos hay dos tipos de ingresos, que son dependientes e independientes de la población, aunque para esta estimación los ingresos relevantes, están directamente relacionados con el desarrollo de las edificaciones y el aumento poblacional. Los ingresos más relevantes a tener en cuenta en este estudio son:

- a. Impuesto de Bienes Inmuebles: Desde la recepción de las mismas se comenzará a cobrar por parte del ayuntamiento el IBI correspondiente a las parcelas, y a medida que se vayan desarrollando las construcciones se incrementará con el IBI correspondiente de las mismas.
- b. Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras: A medida que se vayan desarrollando las construcciones se irá produciendo este ingreso en las arcas municipales, teniendo en cuenta que el ingreso se producirá el año anterior a la absorción de la construcción por parte del mercado.
- c. Impuesto de vehículos de tracción mecánica: A medida que se vaya produciendo el aumento poblacional, se irá produciendo el aumento de vehículos con su correspondiente impuesto.
- d. Tasas y otros impuestos
- e. Impuesto de Actividades Económicas
- f. Transferencias corrientes

Impuesto de Bienes Inmuebles IBI

El IBI es un tributo directo de carácter real, de titularidad municipal y exacción obligatoria que grava el valor catastral de los bienes inmuebles en los términos establecidos en los artículos 60 a 77 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL). El hecho imponible está constituido por la titularidad de alguno de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales:

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos.
- De un derecho real de superficie.
- De un derecho real de usufructo.
- Del derecho de propiedad.

Para la estimación de estos ingresos se tiene en cuenta la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Torrejón de la Calzada:

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Artículo 1º. Utilizando la facultad contenida en el artículo 73.3 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, el tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable en este Municipio queda fijado en los términos que se establecen en el artículo siguiente:

Artículo 2º. 1. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana queda fijado en el 0,46.

Para la estimación de ingresos que se producirán por el impuesto de bienes inmuebles, se obtiene información a través de la valoración catastral publicada por la gerencia territorial de Madrid del año 2005:

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
014	SECTOR S-8	1	650.00	1	588.00	1.40	1.40	U30	310.00	R26	878.00

Los valores de repercusión del suelo y de las construcciones vigentes son:

MBR: 588,00 €/m²

MBC: 650,00 €/m²

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%.

Valor Catastral: RM x Valor de Venta

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor de referencia de mercado es la que figura en la norma 16 de las normas técnicas fijadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, en la nueva redacción proporcionada por la Disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales:

$$V_{ref} = 1,40 [V_r + V_c] FL$$

En la que:

V_{ref} = Valor de referencia de mercado, en euros/m² construido.

V_r = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

V_c = Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

$$1,2857 \geq FL \geq 0,7143$$

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40; los valores que adopta para cada una de las jerarquías de valor son los coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria correspondiente, establecidos mediante circular de la Dirección General del Catastro para la elaboración de las ponencias de valores del año de referencia.

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, suelos urbanizables incluidos en sectores o ámbitos delimitados, que cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada para su desarrollo, antes de la aprobación de la reparcelación correspondiente, así como en fincas infraedificadas, el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria adoptará valor 1,00.

Estimación del valor del suelo

De estos datos y del análisis del IBI actual de parcelas situadas en el Sector 7, que tiene las mismas condiciones que el sector en el que estamos tratando:

VRS Vivienda libre:	376,12 €/m ²
VRS Vivienda VPPL:	289,52 €/m ²
VRS Dotacional-terciario:	376,28 €/m ²
VRS Garaje:	225,67 €/m ²

Estimación del valor de la construcción

El valor de la construcción se obtiene de aplicar el Módulo Básico de Construcción (MBC = 650€/m²) a las diferentes tipologías existentes recogidas en el Cuadro de valor de la Construcción regulado en la Norma 20 del RD 1020/1993 considerando unas calidades medias y conservación normal.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,6 5	1,4 0	1,2 0	1,0 5	0,9 5	0,8 5	0,7 5	0,6 5	0,5 5
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA .1.2 EN MANZANA CERRADA	1,6 0	1,3 5	1,1 5	1,0 0	0,9 0	0,8 0	0,7 0	0,6 0	0,5 0
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,8 0	0,7 0	0,6 2	0,5 3	0,4 6	0,4 0	0,3 0	0,2 6	0,2 0
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,1 5	1,8 0	1,4 5	1,2 5	1,1 0	1,0 0	0,9 0	0,8 0	0,7 0
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,0 0	1,6 5	1,3 5	1,1 5	1,0 5	0,9 5	0,8 5	0,7 5	0,6 5
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,9 0	0,8 5	0,7 5	0,6 5	0,6 0	0,5 5	0,4 5	0,4 0	0,3 5
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,3 5	1,2 0	1,0 5	0,9 0	0,8 0	0,7 0	0,6 0	0,5 0	0,4 0
		1.3.2 ANEXOS ANEXOS	0,7 0	0,6 0	0,5 0	0,4 5	0,4 0	0,3 5	0,3 0	0,2 5	0,2 0
4 COMERCIAL COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,9 5	1,6 0	1,3 5	1,2 0	1,0 5	0,9 5	0,8 5	0,7 5	0,6 5
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1,8 5	1,6 5	1,4 5	1,3 0	1,1 5	1,0 0	0,9 0	0,8 0	0,7 0
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,5 0	2,1 5	1,8 5	1,6 0	1,4 0	1,2 5	1,1 0	1,0 0	0,8 5
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,7 5	2,3 5	2,0 0	1,7 5	1,5 0	1,3 5	1,2 0	1,0 5	0,9 0
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,0 0	1,8 0	1,6 0	1,4 5	1,3 0	1,1 5	1,0 0	0,9 0	0,8 0
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,8 0	1,6 0	1,4 5	1,3 0	1,1 5	1,0 0	0,9 0	0,8 0	0,7 0

VRS Vivienda libre: 747,50 €/m²

VRS Vivienda VPPL: 682,50 €/m²

VRS Dotacional-terciario: 1.040 €/m²

VRS Garaje: 344,50 €/m²

Valor de Venta

Una vez conocidos el Valor de Repercusión del Suelo y de la Construcción para cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstas en el Plan, podemos calcular el Valor de Venta del producto inmobiliario con la expresión de la Norma 16:

$$V_v = 1.4 \times (V_r + V_c)$$

	Valor suelo	Valor construcción	Valor de venta
Vivienda Libre	376,12 €/m²	747,50 €/m²	1.123,62 €/m²
Vivienda VPPL	289,52 €/m²	682,50 €/m²	972,02 €/m²
Dotaciona-terciario	376,28 €/m²	1.040,00 €/m²	1.416,28 €/m²
Garaje	225,67 €/m²	344,50 €/m²	570,17 €/m²

Estimación de valor catastral

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%.

Valor Catastral: RM x Valor de Venta

	Valor suelo	Valor construcción	Edificabilidad
Vivienda Libre	376,12 €/m2	747,50 €/m2	23.660,98 m2
Vivienda VPPL	289,52 €/m2	682,50 €/m2	13.750,00 m2
Dotaciona-terciario	376,28 €/m2	1.040,00 €/m2	4.974,59 m2
Garaje	225,67 €/m2	344,50 €/m2	7.391,90 m2

Con todos estos datos se pueden estimar los ingresos obtenidos por el IBI en cada uno de los escenarios:

ESCENARIO RECESIVO

INGRESOS DEBIDOS AL IBI POR EL VALOR DEL SUELO					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
IBI Suelo Vivienda Libre	20.469 €	20.469 €	20.469 €	20.469 €	20.469 €
IBI Suelo Vivienda VPPL	9.156 €	9.156 €	9.156 €	9.156 €	9.156 €
IBI Suelo Dot-Terciario	4.305 €	4.305 €	4.305 €	4.305 €	4.305 €
IBI Suelo Garaje	3.837 €	3.837 €	3.837 €	3.837 €	3.837 €
IBI SUELO Total	37.767 €	37.767 €	37.767 €	37.767 €	37.767 €

INGRESOS DEBIDOS AL IBI POR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Porcentaje de ejecución	25%	40%	60%	80%	100%
IBI Const. Vivienda Libre	10.170 €	16.272 €	24.407 €	32.543 €	40.679 €
IBI Const. Vivienda VPPL	5.396 €	8.634 €	12.950 €	17.267 €	21.584 €
IBI Const. Dot-Terciario	2.975 €	4.760 €	7.140 €	9.519 €	11.899 €
IBI Const. Garaje	1.464 €	2.343 €	3.514 €	4.686 €	5.857 €
IBI CONS Total	20.005 €	32.008 €	48.012 €	64.016 €	80.019 €

INGRESOS DEBIDOS AL IBI					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	57.771 €	69.774 €	85.778 €	101.782 €	117.786 €

ESCENARIO NORMALIZADO

INGRESOS DEBIDOS AL IBI POR EL VALOR DEL SUELO					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
IBI Suelo Vivienda Libre	20.469 €	20.469 €	20.469 €	20.469 €	20.469 €
IBI Suelo Vivienda VPPL	9.156 €	9.156 €	9.156 €	9.156 €	9.156 €
IBI Suelo Dot-Terciario	4.305 €	4.305 €	4.305 €	4.305 €	4.305 €
IBI Suelo Garaje	3.837 €	3.837 €	3.837 €	3.837 €	3.837 €
IBI SUELO Total	37.767 €	37.767 €	37.767 €	37.767 €	37.767 €

INGRESOS DEBIDOS AL IBI POR EL VALOR DE DE LA CONSTRUCCIÓN					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Porcentaje de ejecución	50%	100%	100%	100%	100%
IBI Const. Vivienda Libre	20.340 €	40.679 €	40.679 €	40.679 €	40.679 €
IBI Const. Vivienda VPPL	10.792 €	21.584 €	21.584 €	21.584 €	21.584 €
IBI Const. Dot-Terciario	5.950 €	11.899 €	11.899 €	11.899 €	11.899 €
IBI Const. Garaje	2.928 €	5.857 €	5.857 €	5.857 €	5.857 €
IBI CONS Total	40.010 €	80.019 €	80.019 €	80.019 €	80.019 €

INGRESOS DEBIDOS AL IBI					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	77.776 €	117.786 €	117.786 €	117.786 €	117.786 €

ESCENARIO EXPANSIVO

INGRESOS DEBIDOS AL IBI POR EL VALOR DEL SUELO					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
IBI Suelo Vivienda Libre	20.469 €	20.469 €	20.469 €	20.469 €	20.469 €
IBI Suelo Vivienda VPPL	9.156 €	9.156 €	9.156 €	9.156 €	9.156 €
IBI Suelo Dot-Terciario	4.305 €	4.305 €	4.305 €	4.305 €	4.305 €
IBI Suelo Garaje	3.837 €	3.837 €	3.837 €	3.837 €	3.837 €
IBI SUELO Total	37.767 €	37.767 €	37.767 €	37.767 €	37.767 €

INGRESOS DEBIDOS AL IBI POR EL VALOR DE DE LA CONSTRUCCIÓN					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Porcentaje de ejecución	100%	100%	100%	100%	100%
IBI Const. Vivienda Libre	40.679 €	40.679 €	40.679 €	40.679 €	40.679 €
IBI Const. Vivienda VPPL	21.584 €	21.584 €	21.584 €	21.584 €	21.584 €
IBI Const. Dot-Terciario	11.899 €	11.899 €	11.899 €	11.899 €	11.899 €
IBI Const. Garaje	5.857 €	5.857 €	5.857 €	5.857 €	5.857 €
IBI CONS Total	80.019 €	80.019 €	80.019 €	80.019 €	80.019 €

INGRESOS DEBIDOS AL IBI					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
	117.786 €	117.786 €	117.786 €	117.786 €	117.786 €

ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR IBI					
ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ESCENARIO RECESIVO	57.771 €	69.774 €	85.778 €	101.782 €	117.786 €
ESCENARIO NORMALIZADO	77.776 €	117.786 €	117.786 €	117.786 €	117.786 €
ESCENARIO EXPANSIVO	117.786 €	117.786 €	117.786 €	117.786 €	117.786 €

Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras ICIO

A medida que se vayan desarrollando las construcciones se irá produciendo este ingreso en las arcas municipales, teniendo en cuenta que el ingreso se producirá el año anterior a la absorción de la construcción por parte del mercado.

Para la estimación de estos ingresos se tiene en cuenta la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras de Torrejón de la Calzada:

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS

Art. 4. Base imponible, cuota y devengo.—

- 1. La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra.*
- 2. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo gravamen.*
- 3. El tipo de gravamen será el 4 por 100.*
- 4. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción u obra, aún cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia*

En este sentido vamos a considerar que no son imputables en este capítulo las licencias de obras, que representan un ingreso puntual, que no se repite en los ejercicios presupuestarios sino que se produce solo en los primeros años, con lo que así estamos en el lado de la seguridad en este estudio de sostenibilidad.

Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica IVTM

A medida que vaya aumentando la población se irá produciendo este ingreso en las arcas municipales, teniendo en cuenta que el ingreso se producirá el año anterior a la absorción de la construcción por parte del mercado.

Para la estimación de estos ingresos se tiene en cuenta la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica de Torrejón de la Calzada:

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

Artículo 1. De conformidad con lo previsto en el artículo 96.4 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas Locales, el coeficiente de incremento de las cuotas del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica aplicable en este Municipio queda fijado en el 1,39.

Para la estimación del número de vehículos se parte de la dotación mínima de aparcamientos de 1,5 plazas de garaje por cada 100 m² construidos. Lo que supondría un aumento de 560 vehículos, aunque siendo esta la dotación mínima de aparcamiento, se puede considerar que solo el 75% de las viviendas lo completen por quedar del lado de la seguridad, lo que serían 420 plazas de aparcamiento. Suponiendo un ingreso medio por vehículo de 116,87 euros, correspondientes al cálculo hasta 11,99 Caballos Fiscales por el coeficiente de incremento.

ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR IVTM

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ESCENARIO RECESIVO	12.271 €	19.634 €	29.451 €	39.268 €	49.085 €
ESCENARIO NORMALIZADO	24.543 €	49.085 €	49.085 €	49.085 €	49.085 €
ESCENARIO EXPANSIVO	49.085 €	49.085 €	49.085 €	49.085 €	49.085 €

Tasas y otros impuestos

TASA DE VADOS

Para la estimación de estos ingresos se tiene en cuenta la Ordenanza Fiscal Reguladora de la tasa por utilizaciones privativas y aprovechamientos especiales del dominio público local de Torrejón de la Calzada:

ORDENANZA FISCAL DE LA TASA POR UTILIZACIONES PRIVATIVAS Y APROVECHAMIENTOS ESPECIALES DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL

Entrada de vehículos de vivienda unifamiliar 30€/año : Total al año: 3.750 €

Entrada de vehículos edificios 3€/plaza y año : Total al año: 621 €

ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR TASAS Y OTROS IMPUESTOS

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ESCENARIO RECESIVO	1.093 €	1.748 €	2.623 €	3.497 €	4.371 €
ESCENARIO NORMALIZADO	2.186 €	4.371 €	4.371 €	4.371 €	4.371 €
ESCENARIO EXPANSIVO	4.371 €	4.371 €	4.371 €	4.371 €	4.371 €

Transferencias corrientes

Para la estimación de estos ingresos se obtiene por el ratio de ingreso por habitante que hay en este apartado, y teniendo en cuenta el aumento poblacional que va a suponer el desarrollo del sector de Torrejón de la Calzada:

En esta partida presupuestaria se incluyen los siguientes apartados:

- De la Administración del Estado
- De Comunidades Autónomas
- De empresas privadas
- Ingreso ejecutado en presupuesto 2017: 2.941.832 €
- Ingreso medio por habitante 2017: 349,46 €/hab
- Ingreso ejecutado en presupuesto 2016: 1.954.292 €
- Ingreso medio por habitante 2016: 239,17 €/hab
- Ingreso ejecutado en presupuesto 2015: 2.199.099 €
- Ingreso medio por habitante 2015: 278,33 €/hab
- Ingreso medio anual en educación: 288,98 €/hab

ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ESCENARIO RECESIVO	52.739 €	84.382 €	126.573 €	168.764 €	210.955 €
ESCENARIO NORMALIZADO	105.478 €	210.955 €	210.955 €	210.955 €	210.955 €
ESCENARIO EXPANSIVO	210.955 €	210.955 €	210.955 €	210.955 €	210.955 €

Impuesto sobre las actividades económicas

Para la estimación de estos ingresos se obtiene por el ratio de ingreso por habitante que hay en este apartado, y teniendo en cuenta el aumento poblacional que va a suponer el desarrollo del sector de Torrejón de la Calzada:

- Ingreso ejecutado en presupuesto 2017: 70.982 €
- Ingreso medio por habitante 2017: 8,43 €/hab
- Ingreso ejecutado en presupuesto 2016: 61.964€
- Ingreso medio por habitante 2016: 7,58 €/hab
- Ingreso ejecutado en presupuesto 2015: 48.743 €
- Ingreso medio por habitante 2015: 6,17 €/hab
- Ingreso medio anual en educación: 7,39 €/hab

ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ESCENARIO RECESIVO	1.349 €	2.158 €	3.237 €	4.316 €	5.395 €
ESCENARIO NORMALIZADO	2.697 €	5.395 €	5.395 €	5.395 €	5.395 €
ESCENARIO EXPANSIVO	5.395 €	5.395 €	5.395 €	5.395 €	5.395 €

5. BALANCE DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Como balance total de la estimación de ingresos y gastos realizada en el punto anterior, se debe verificar que en cualquiera de los escenarios el balance resulta positivo.

ESTIMACIÓN DE GASTOS TOTALES

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ESCENARIO RECESIVO	123.985 €	151.270 €	187.484 €	223.697 €	259.911 €
ESCENARIO NORMALIZADO	169.376 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €
ESCENARIO EXPANSIVO	259.911 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €	259.911 €

ESTIMACIÓN DE INGRESOS TOTALES

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ESCENARIO RECESIVO	125.223 €	177.697 €	247.662 €	317.627 €	387.592 €
ESCENARIO NORMALIZADO	212.679 €	387.592 €	387.592 €	387.592 €	387.592 €
ESCENARIO EXPANSIVO	387.592 €	387.592 €	387.592 €	387.592 €	387.592 €

BALANCE TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS

ANUALIDAD	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ESCENARIO RECESIVO	1.238 €	26.427 €	60.178 €	93.930 €	127.681 €
ESCENARIO NORMALIZADO	43.303 €	127.681 €	127.681 €	127.681 €	127.681 €
ESCENARIO EXPANSIVO	127.681 €	127.681 €	127.681 €	127.681 €	127.681 €

Se comprueba que el balance anual es siempre positivo, en los años en los que el sector está completamente ejecutado el balance positivo es de 127.681 €. Incluso en el primer año del escenario recesivo nos encontramos con un balance positivo de 1.238 €, teniendo en cuenta que se ha realizado la estimación del lado de la seguridad según hemos visto, no habiendo tenido en cuenta ingresos como el Impuesto de Construcciones y Obras.

6. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS

En relación con este apartado la Guía propone la utilización de un indicador sintético para evaluar la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente.

El Índice propuesto se denomina SASUP (Indicador de suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos) y se construye por agregación de tres dimensiones:

(i) dimensión macroeconómica, (ii) dimensión urbanística y (iii) dimensión productiva y de diversidad económica.

La evolución de las dimensiones y del indicador permitirá mostrar si las actuaciones urbanísticas conducen o no a una mayor suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

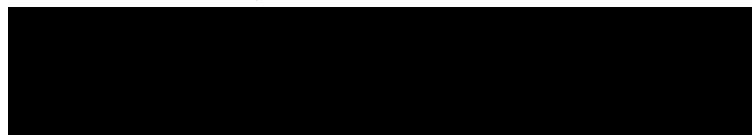
Tras el análisis y evaluación de las implicaciones de las actuaciones de urbanización sobre las Haciendas Públicas, se concluirá sobre la sostenibilidad económica de las mismas y, en su caso, se propondrán medidas correctoras que permitan neutralizar aquellos impactos negativos que se pudieran presentar.

Al estar tratando el informe de sostenibilidad de un planeamiento de desarrollo, se puede considerar que la dimensión macroeconómica y la dimensión productiva y de diversidad económica exceden al ámbito de tratamiento de este informe, al tener una incidencia menor en estas dimensiones. En cuanto a la dimensión urbanística del desarrollo, está clara la conveniencia de las mismas al ser el sector que cierra por completo el desarrollo del municipio por el oeste, y genera la conexión necesaria de los viales en fondo de saco del SAU S-7 y del SAU S-3B, ya desarrollados en los límites exteriores del sector. Consiguiendo así dar una salida correcta a los desplazamientos entre el colegio Abad y Harija y el centro urbano. Factor fundamental además la oportunidad de generar un nuevo punto de atracción dotacional terciaria en el municipio, teniendo en cuenta la gran amplitud de usos

Y para que conste a los efectos oportunos y como autores del proyecto de ejecución citado, firmamos el presente documento, en Torrejón de la Calzada, en Diciembre de 2019.

Torrejón de la Calzada, en Diciembre de 2019,

LOS ARQUITECTOS



Francisco Gordo
Martín

Gonzalo Aragón
Olalla



LA PROPIEDAD

Asociación de Propietarios de
terrenos incluidos en la
delimitación del Sector-8 de
Torrejón de la Calzada
G-88.354.584