

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto: 21PL001_ANEJO_7 _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA_R4.PDF</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 4566, Fecha de entrada: 26/03/2021 14:51 :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 2IXC5-XV6YX-OH2OI Fecha de emisión: 10 de Noviembre de 2023 a las 14:40:35 Página 1 de 22</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
6 “EL MANTO” DEL PGOU DE PINTO**

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI/DF/GM/D9D5706E5A97BF6135B6CF0B369DFD06E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sfu-pinto.es/portal/verificar/DocumentosFirmados>. Firmada por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR E EL MAN, OID.2.5.4.97-AVATES:164880038, CN=76067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R: V84980038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES:75087435N, Description=R61/AEAT/AEAT0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI/DF/GM/D005706E5A97BF4/35B6CF0B398DFD0E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sujr.es/pinto/portal/verificarDocumento.do>. Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SUJR E EL MAN, O=ID.2.5.4.97-A/ATES-V/4880038, CN=75067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R: V84890038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=Rel/AEAT/AEAT/0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.

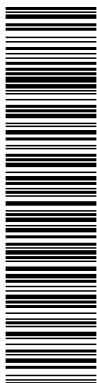


INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "EL MANTO"
DEL PGOU DE PINTO, MADRID

ÍNDICE GENERAL

1.	OBJETO Y METODOLOGÍA.....	2
2.	SUPERFICIES DEL SECTOR.....	3
3.	CÁLCULO DE LOS HABITANTES EQUIVALENTES	4
4.	INVERSIÓN MUNICIPAL	4
5.	INCREMENTO PATRIMONIAL MUNICIPAL	4
6.	ESTIMACIÓN DE GASTOS GENERADOS POR EL SECTOR	5
6.1	Resumen del presupuesto del Ayuntamiento de Pinto.....	5
6.2	Gastos generados por el sector.....	7
7.	ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES APORTADOS POR EL NUEVO SECTOR.....	8
7.1	Tributos independientes de la actividad inmobiliaria	8
7.2	Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria	10
7.2.1	Impuesto de Bienes Inmuebles	10
7.2.2	Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras	13
7.2.3	Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	14
8.	CONSTITUCIÓN DE UNA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.....	16
9.	SOSTENIBILIDAD PATRIMONIAL.....	18
10.	SOSTENIBILIDAD DE LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA	18
10.1	Gastos relativos a la primera etapa de la acción urbanizadora	18
10.2	Ingresos relativos a la primera etapa de la acción urbanizadora.....	19
10.3	Saldo fiscal de la primera etapa de la acción urbanizadora	19
11.	SOSTENIBILIDAD DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA ...	19
11.1	Gastos relativos a la segunda etapa de la acción urbanizadora	19
11.2	Subvención del Ayuntamiento a la Entidad de Conservación	20
11.3	Subvención del Ayuntamiento por el paso de tráfico pesado de RSU	20
11.4	Ingresos relativos a la segunda etapa de la acción urbanizadora	20
11.5	Saldo fiscal de la segunda etapa de la acción urbanizadora	21

DOCUMENTO Documento por defecto: 21PL001_ANEJO_7 _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA_R4.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 4566 , Fecha de entrada: 26/03/2021 14:51:00
OTROS DATOS Código para validación: 2IXC5-XV6YX-OH2OI Fecha de emisión: 10 de Noviembre de 2023 a las 14:40:35 Página 3 de 22	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/21XC5-XV6YX-OH2OI.DIF/GM.D005706E5A97BF6135B6CF0B398DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sujr.es/portal/verificar/DocumentosFirmados>. Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SUJR E EL MAN, OID.2.5.4.97.3VATES.164880038, CN=75067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R=V84890038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=Rol/AEA7/AEA7/AEA7/0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



1. OBJETO Y METODOLOGÍA

El objeto de este capítulo es analizar la repercusión económica que provocan los costes de ejecución, mantenimiento y gestión del nuevo sector, junto con los ingresos por tributos y otros conceptos que irán también vinculados a la entrada en carga del nuevo ámbito, sobre las cuentas del Ayuntamiento. Se entenderá que la sostenibilidad económica de la actuación se consigue cuando el saldo resultante entre ambos conceptos (ingresos menos gastos) sea positivo.

Se ha evaluado el impacto de la actuación sobre la hacienda municipal siguiendo la metodología de la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" (Ministerio de Fomento, 2012), considerando los siguientes aspectos:

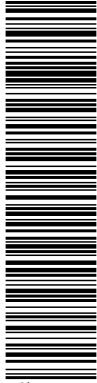
- ✦ Inversión municipal.
- ✦ Aumento patrimonial.
- ✦ Estimación de gastos corrientes generados por el funcionamiento del sector una vez desarrollado.
- ✦ Estimación de ingresos derivados del funcionamiento del sector una vez desarrollado.
- ✦ Análisis del saldo fiscal derivado de las estimaciones anteriores.

La Guía del Ministerio de Fomento está orientada a analizar, principalmente, la sostenibilidad económica de actuaciones urbanísticas residenciales, estimando los gastos corrientes mediante la extrapolación del gasto por habitante (€/hab.) de las partidas del presupuesto municipal dependientes de la población.

La Guía propone para los sectores de carácter industrial y terciario el cálculo de los habitantes equivalentes, posibilitando una traslación de la edificabilidad de usos no residenciales a número teórico de habitantes, permitiendo un análisis similar al de una actuación residencial.

Se analizarán dos etapas de la acción urbanizadora:

- ✦ Etapa 1, que recoge la fase de desarrollo de la urbanización.
- ✦ Etapa 2, que recoge la fase de funcionamiento de los distintos usos desarrollados en el sector.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI.DIF.GA1.D005706E5A97BF6135B6CF0B369DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sjs-pinto.es/portal/verificar/Documentos.do>
 SUIR 6 EL MAN_OID.2.5.4.97-VATES-V4880038_CN-V76067435N_JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R-V84890038)_SN-GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G-JAVIER, SERIALNUMBER-IDCES-75067435N_Descripcion=R4/AEAT/AEAT0310/PUESTO 1/57188/10012020102108_CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



2. SUPERFICIES DEL SECTOR

Las siguientes tablas resumen las superficies de suelo y edificabilidades previstas en el planeamiento.

Tabla 2.1 Edificabilidad lucrativa

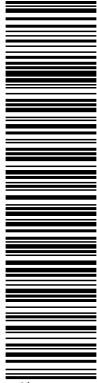
ZONAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL(m ²)	EDIFICABILIDAD USO SERVICIOS (m ²)	EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIAL (m ²)
1	1.799,25	2.249,00	2.249,00	0,00
2	26.239,71	13.120,00	7.216,00	5.904,00
3	20.331,86	10.166,00	5.591,00	4.575,00
4	15.651,84	8.609,00	8.609,00	0,00
5	39.907,36	21.949,00	21.949,00	0,00
6	57.997,56	31.899,00	31.899,00	0,00
7	28.582,18	17.150,00	17.150,00	0,00
8	38.918,59	19.460,00	0,00	19.460,00
9	66.291,69	33.146,00	0,00	33.146,00
10				
TOTAL	295.720,04	157.748,00	94.663,00	63.085,00

Fuente: Plan Parcial del Sector 6 "El Manto" del PGOU de Pinto

Tabla 2.2 Superficies de suelo de redes públicas

RED PÚBLICA	SUPERFICIE SUELO (M2)
Red general de infraestructuras: viario	44.336,17
Red general de espacios libres y zonas verdes: espacios libres	4.575,36
Total red general	31.645,09
Red local servicios urbanos: viario de acceso parcelas	80.556,62
Red local de espacios libres y zonas verdes: espacios libres	16.012,08
Infraestructuras red local	8.165,82
Total red local	23.887,44
Infraestructuras red local	46,49
Total red local	48.111,83
TOTAL	128.668,45

Fuente: Plan Parcial del Sector 6 "El Manto" del PGOU de Pinto



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI/DF/GM/D005706E5A97BF4/35B6CF0B369DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sujr.es/portal/verificar/DocumentosFirmados. Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SUJR E EL MAN, OID.2.5.4.97.3/VATES:/64880038, CN=76067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R: V84880038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=Rol/AEAT/AEAT/0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



3. CÁLCULO DE LOS HABITANTES EQUIVALENTES

Se define el parámetro de "habitantes equivalentes" como:

$$\text{Habitantes equivalentes} = 1 \text{ habitante} / 50 \text{ m}^2 \text{ de edificabilidad industrial o terciario} \times C_g$$

Donde C_g es un coeficiente de gasto que expresa la relación entre gastos independientes del número de habitantes y gastos totales, a partir de los datos del presupuesto municipal.

$$C_g = \text{Gastos independientes} / \text{Gastos totales}$$

Del análisis del presupuesto de gasto recogido en el apartado 6.1, se deduce:

✦ Gasto dependiente de población	24.120.833,65 €
✦ Gasto independiente de población	17.220.200,00 €
✦ Total:	41.341.033,65 €

Por tanto:

✦ Gastos independientes del nº de hab / Gastos totales	0,42
✦ Edificabilidad industrial y terciaria del sector:	157.748,00 m ²

Obteniéndose:

$$\text{H}_{eq} = 1.325 \text{ habitantes equivalentes}$$

4. INVERSIÓN MUNICIPAL

Dado que el desarrollo del sector se realizará por compensación, la inversión correrá a cargo de los propietarios del suelo y no se estima ninguna inversión municipal.

5. INCREMENTO PATRIMONIAL MUNICIPAL

El incremento patrimonial del ayuntamiento vendrá dado por la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector. Considerando un reparto de edificabilidad lucrativa de:

✦ Edificabilidad industrial	40%
✦ Edificabilidad terciaria	60%



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI.DIF/GM.D005706E5A97BF6135B6CF0B398DFE00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.suaj-pinto.es/portal/verificar/Documentos.do>. Firmado por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR E EL MAN, OID.2.5.4.97-VATES-V64880038, CN=76067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R=V84880038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=Ref:AEAT/AEAT0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



Y unos precios de venta de:

- ✦ Edificabilidad industrial 200 €/m²
- ✦ Edificabilidad terciaria 350 €/m²

Se obtiene un incremento patrimonial de **4.574.692 €**.

Además, el ayuntamiento se hace con los siguientes suelos y activos

- ✦ Viario (red general) 44.336,17 m²
- ✦ Zonas verdes (red general) 36.220,45 m²
- ✦ Viario (red local) 24.177,90 m²
- ✦ Zonas verdes (red local) 23.887,440 m²
- ✦ Infraestructuras (red local) 46,49 m²

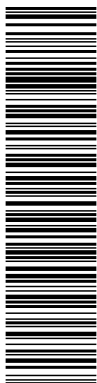
6. ESTIMACIÓN DE GASTOS GENERADOS POR EL SECTOR

6.1 RESUMEN DEL PRESUPUESTO DEL AYUNTAMIENTO DE PINTO

A continuación se recoge el resumen de presupuesto del ayuntamiento de Pinto para el año 2020.

Tabla 6.1 Presupuesto de ingresos Ayuntamiento de Pinto 2020

CONCEPTO	PRESUPUESTO INGRESOS
IMPUESTOS DIRECTOS	22.647.000,00
Impuestos sobre el capital	20.247.000,00
Impuesto sobre las Actividades Económicas	2.400.000,00
IMPUESTOS INDIRECTOS	1.100.000,00
Otros impuestos indirectos	1.100.000,00
TASAS Y OTROS INGRESOS	5.191.786,80
Tasas por la prestación de servicios públicos básicos.	200.000,00
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente.	70.000,00
Tasas por la realización de actividades de competencia local	1.249.000,00
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	1.668.000,00
Precios públicos	951.286,80
Otros ingresos	1.053.500,00
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	11.884.110,68
De la Administración del Estado.	9.544.000,00
De Comunidades Autónomas	2.328.110,68



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/21XC5-XV6YX-OH2OI.DIF/GM.D005706E5A97BF435B6CF0B369DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.arra-pinto.es/porta/verificar/DocumentosFirmados por 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SUR DE EL MAN, OID.2.5.4.97-VATES:V4880038, CN=V4880038, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.
 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "EL MANTO"
DEL PGOU DE PINTO, MADRID

Tabla 6.2 Presupuesto de gastos Ayuntamiento de Pinto 2020

CONCEPTO	PRESUPUESTO GASTO
Administración General	2.670.000,00
Imprevistos, situaciones transitorias y contingencias de ejecución	200.000,00
Administración financiera y tributaria	1.592.000,00
Política económica y fiscal	1.039.000,00
Gestión del sistema tributario	553.000,00
Transferencias a otras Administraciones Públicas	
TOTAL GASTO	41.341.033,65

Fuente: <https://serviciostelematicosex.hacienda.gob.es/sgcief/presupuestos2020>

6.2 GASTOS GENERADOS POR EL SECTOR

De acuerdo a la metodología de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Ministerio de Fomento, 2012), los gastos corrientes que generará el sector una vez urbanizado se estiman a partir de la repercusión de gasto por habitante del presupuesto municipal actual, aplicada al número de nuevos habitantes del nuevo sector a desarrollar.

La siguiente tabla muestra la previsión de gastos de los presupuestos municipales de Pinto para el año 2020 y su repercusión por habitante.

CAP	DENOMINACIÓN	GASTOS	%	€/HAB
		41.341.034		786,67
A	Operaciones corrientes	37.997.034	91,91%	723,04
1	G. personal	15.744.000	38,08%	299,59
2	G. corrientes en bienes y servicios	14.790.000	35,78%	281,44
3	G. financieros	196.000	0,47%	3,73
4	Transferencias corrientes	7.267.034	17,58%	138,28
B	Operaciones de capital	1.031.000	2,49%	19,62
5	Fondo de contingencia	200.000	0,48%	3,81
6	Inversiones reales	831.000	2,01%	15,81
7	Transferencias de capital	0	0,00%	0,00
C	Operaciones financieras	2.313.000	5,59%	44,01
8	Activos financieros	50.000	0,12%	0,95
9	Pasivos financieros	2.263.000	5,47%	43,06

Fuente: elaboración propia a partir de <https://serviciostelematicosex.hacienda.gob.es/sgcief/presupuestos2020>

A partir de los 1.325 habitantes equivalente calculados en el apartado 2, se han estimado los gastos de operaciones corrientes generados por el nuevo sector.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI.DIF.GA1.D005706E5A97BF6135B6CF0B3989DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sufruto.com/portal/verificar/DocumentosFirmados por 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SUR DE EL MAN, OID.2.5.4.97-AVATES-V4880038, CN=76067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R=V84980038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=Ref:AEAT/AEAT/0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



CAP	DENOMINACIÓN	€/HAB	GASTO
A	Operaciones corrientes	723,04	958.023,85
1	G. personal	299,59	396.955,40
2	G. corrientes en bienes y servicios	281,44	372.902,08
3	G. financieros	3,73	4.941,77
4	Transferencias corrientes	138,28	183.224,61

Fuente: elaboración propia

Según lo expuesto, los gastos corrientes que generará el sector una vez urbanizado se estiman **958.023,85 € anuales**.

7. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES APORTADOS POR EL NUEVO SECTOR

Siguiendo las recomendaciones de la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica", la estimación de los gastos corrientes se realiza diferenciando ingresos derivados de:

- ✦ Tributos independientes de la actividad inmobiliaria y relacionados con el número de habitantes:
 - ✦ Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
 - ✦ Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
 - ✦ Tasas y otros ingresos
 - ✦ Transferencias corrientes
 - ✦ Ingresos patrimoniales
- ✦ Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria, entre los que se consideran:
 - ✦ El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
 - ✦ El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
 - ✦ El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

7.1 TRIBUTOS INDEPENDIENTES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Estos ingresos se estiman a partir de las ratios de ingresos por habitante calculadas a partir de la estructura de ingresos del presupuesto municipal.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI/DF/GM/D005706E5A97BF435B6CF0B369DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sujr.es/pinto> o a través del portal de verificación de documentos de Firmador por 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SUJR E EL MAN, OID.2.5.4.97-VATES-V/64880038, CN=75067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R: V84480038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=Ref:AEAT/AEAT0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "EL MANTO"
DEL PGOU DE PINTO, MADRID

Tabla 7.1 Presupuesto del Ayuntamiento de Pinto 2020. Previsión de ingresos

CONCEPTO	INGRESOS	%	€/HAB
	41.386.697	100,00%	787,54
Operaciones corrientes	41.311.697	99,82%	786,11
Impuestos directos	22.647.000	54,72%	430,94
Impuestos indirectos	1.100.000	2,66%	20,93
Tasas	5.191.787	12,54%	98,79
Transferencias corrientes	11.884.111	28,71%	226,14
Ingresos patrimoniales	488.800	1,18%	9,30
Operaciones de capital	0	0,00%	0,00
Enajenaciones de inversiones reales	0	0,00%	0,00
Transferencias de capital	0	0,00%	0,00
Operaciones financieras	75.000	0,18%	1,43
Activos financiero	75.000	0,18%	1,43
Pasivos financieros	0	0,00%	0,00

Fuente: elaboración propia a partir de <https://serviciotelematicosexh.hacienda.gob.es/sgcief/presupuestos2020>

Tabla 7.2 Presupuesto del Ayuntamiento de Pinto 2020. Previsión de ingresos por impuestos directos

	INGRESOS	€/HAB
Impuestos directos	22.647.000	430,94
IRPF		
IBI rústica		
IBI urbana		
Imp Veh. Tracción mecánica	1.800.000	34,25
Imp plusvalías		
IAE	2.400.000	45,67

Fuente: elaboración propia a partir de <https://serviciotelematicosexh.hacienda.gob.es/sgcief/presupuestos2020>

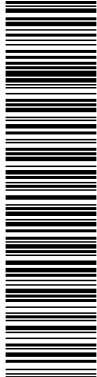
Aplicando estas ratios a los 1.325 habitantes equivalente se obtiene:

Tabla 7.3 Previsión de ingresos independientes de la actividad inmobiliaria del nuevo sector en función de sus habitantes equivalentes

CONCEPTO	€/HAB	INGRESO
Operaciones corrientes		548.752
IAE	45,67	60.511
Imp Veh. Tracción mecánica	34,25	45.384
Tasas	98,79	130.897
Transferencias corrientes	226,14	299.636
Ingresos patrimoniales	9,30	12.324

Fuente: elaboración propia

DOCUMENTO Documento por defecto: 21PL001_ANEJO_7 _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA_R4.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 4566 , Fecha de entrada: 26/03/2021 14:51 :00
OTROS DATOS Código para validación: 2IXC5-XV6YX-OH2OI Fecha de emisión: 10 de Noviembre de 2023 a las 14:40:35 Página 11 de 22	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI DIF/34/D005706E5A97BF6135B6CF0B368DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sjs-pinto.es/portal/verificar/DocumentosFirmados por 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR E EL MAN, OID.2.5.4.97-VATES/v4880038, CN=75067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R: V84880038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=Ref:AEAT/AEAT0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



Según lo expuesto, los tributos independientes de la actividad inmobiliaria generados por el nuevo sector suponen **548.752 € anuales**.

7.2 TRIBUTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

7.2.1 Impuesto de Bienes Inmuebles

- *La **Cuota Íntegra (CI)** del impuesto será el resultado de multiplicar el tipo de gravamen (Ti) por la Base Liquidable (BL).*

$$CI = Ti \times BL$$

La **Base Liquidable** será el resultado de aplicar las reducciones pertinentes a la Base Imponible (BI)

$$BL = Reducc \times BI$$

La **Base Imponible** del Impuesto (BI) es el **Valor catastral (Vc)**, que a su vez se calcula en función del precio de venta estimado (Vv), aplicándole un coeficiente de Referencia a Mercado que en este caso es RM=0,5.

$$BI = Vc = RM \times Vv$$

El **Valor de venta (Vv)** del inmueble edificado se obtiene de la expresión:

$$Vv = 1,4 \times (VR + VC) \times FL; \text{ donde}$$

- ✦ VR = Valor de Repercusión de suelo
- ✦ VC = Valor de la Construcción.
- ✦ FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socioeconómicas 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 (G+B) 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 zonas de valor están recogidos en el listado de zonas de valor de la tabla "Valores de repercusión. Ponencia de valores Pinto 2015".



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI/DF/GA/D005706E5A97BF4/35B6CF0B3989DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.siv-pinto.es/porta/verificar/Documentos de Firmado por 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR 6 EL MANTO, OID.2.5.4.97-VATES-V/64880038, CN=76067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R-V84880038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=RAI/AEAT/AEAT0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



Aplicando este proceso se obtiene los siguientes resultados:

El **Valor de Repercusión de suelo (VR)** se obtiene de la Ponencia de Valores Catastrales de Pinto. Según este documento, el suelo ubicado en una zona de valor unitario se valorará, con carácter general, por aplicación del valor unitario establecido en dicha zona a los metros cuadrados de suelo.

El Sector 6, "El Manto" se encuentra situado en la zona de valor U-38, a la que le corresponde una valoración unitaria.

Tabla 7.4 Valores de repercusión. Ponencia de valores Pinto 2015

Z. VALOR	VAL. UNITARIO	Z. VERDE	EQUIPAMIENTO	G+B = 1,40 * FL	INICIAL	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PU37	117,00	4,00	87,75	1,25	3,24		0,60
PU37A	117,00	4,00	108,00	1,25	4,87		0,60
U25	344,00	5,00	258,00	1,30		0,40	0,60
U36	130,00	4,00	97,50	1,25		0,40	0,60
U37	117,00	4,00	87,75	1,25		0,40	0,60
U38	105,00	4,00	78,75	1,20		0,40	0,60
U39	93,00	4,00	69,75	1,20		0,40	0,60
U51	12,00	4,00	12,00	1,10		0,40	0,60

Fuente: <https://ovc.catastro.meh.es/>

El **Valor unitario de la Construcción (VC)** se obtiene para cada uso y tipología edificatoria a partir de la siguiente expresión:

$$VC = MBC \times Ct; \text{ donde:}$$

- ✦ VC: Valor de la construcción.
- ✦ MBC: Módulo Básico de la Construcción establecido por la Ponencia de Valores Catastrales. $MBC2 = 650 \text{ €/m}^2c$

DOCUMENTO Documento por defecto: 21PL001_ANEJO_7 _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA_R4.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 4566 , Fecha de entrada: 26/03/2021 14:51:00
OTROS DATOS Código para validación: 2IXC5-XV6YX-OH2OI Fecha de emisión: 10 de Noviembre de 2023 a las 14:40:35 Página 13 de 22	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI.DIF.G31.D005706E5A97BF6135B6CF0B398DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sjra.es/portal/verificar/DocumentosFirmados. Firmada por: 1.- C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR E EL MAN, OID.2.5.4.97-VATES:V64880038, CN=V64880038, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.
 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "EL MANTO"
DEL PGOU DE PINTO, MADRID

✦ Ct: Coeficientes de tipología y uso establecidos en Ponencia de Valores Catastrales de Pinto.

A continuación se aplica la metodología indicada para el cálculo de la recaudación por IBI.

Para el cálculo del valor de la construcción, considerando para la aplicación del Coeficientes de tipología y uso en todos los casos categoría 3 (Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la Ponencia de Valores Catastrales) se obtiene:

USO	MBC2 (€/m ²)	CT	VC (€/m ²)	SUP (m ²)	VC (€)
Terciario	650	1,85	1.203	94.663	113.832.258
Industria	650	0,85	553	63.085	34.854.463

Fuente: elaboración propia

USO	VRU (€/m ²)	SUP (m ²)	VR (€)
Terciario	105	169.551,95	17.802.955
Industria	105	126.168,09	13.247.649

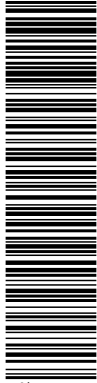
Fuente: elaboración propia

USO	COEF	FL	G+B	VR (€)	VC (€)	VV (€)
Terciario	1,40	0,8571	1,20	17.802.955	113.832.258	157.962.255
Industria	1,40	0,8571	1,20	13.247.649	34.854.463	57.722.534

Fuente: elaboración propia

USO	RM	VV	VCAT
Terciario	0,5	157.962.255	78.981.128
Industria	0,5	57.722.534	28.861.267

Fuente: elaboración propia



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI DIF/GM/D005706E5A97BF435B6CF0B369DF00E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.suaj-pinto.es/portal/verificar/DocumentosFirmados. Firmada por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR E EL MAN, OID.2.5.4.97-VATES-V4880038, CN=76067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R: V84880038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=Ref:AEAT/AEAT0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales de Pinto para 2020, es del 4,00%.

USO	VC (€/m ²)	EDIF (m ²)	BI (€)	TIPO	CUOTA (€)
Terciario	1.011	94.663	95.657.359	4,0%	3.826.294
Industria	464	63.085	29.289.464	4,0%	1.171.579
Total					4.997.873

Fuente: elaboración propia

Suponiendo que estos ingresos se distribuyen uniformemente durante los 4 primeros años de desarrollo del sector, se obtiene recaudación anual por Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras de **1.249.468 €/año**.

7.2.3 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

La base imponible está constituida por el incremento real, manifestado en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 2 años. Para determinar este importe, debe aplicarse sobre el valor del terreno, en el momento del devengo, el porcentaje total que resulta de multiplicar el porcentaje anual que acto seguido se indica por el número de años a lo largo de los cuales ha tenido lugar el incremento de valor:

PERIODO	PORCENTAJE
De uno hasta cinco años	3'7 %
Hasta diez años	3'5 %
Hasta quince años	3'2 %
Hasta veinte años	3'0 %

Fuente: Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto del Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana – Ayto. Pinto

Solo se considerarán años completos que integren el período de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que puedan tomarse en consideración las fracciones de año de dicho período.

$$BI = VR = 1,40 \times FL \times RM \times Vs, \text{ donde}$$

- ✦ Vs = valor de repercusión del suelo (VR del IBI)
- ✦ FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socioeconómicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria (ver Tabla 7.4).



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI/DF/GA/D005706E5A97BF4/35B6CF0B3989DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "EL MANTO"
DEL PGOU DE PINTO, MADRID

Tabla 7.13 Valor del terreno considerado en el cálculo del IIVTNU

USO	VR (€)	BI (€)
Terciario	10.681.773	10.681.773
Industria	7.948.589	7.948.589

Fuente: elaboración propia

Ante la incertidumbre de la cadencia de transmisiones de estos terrenos, se han adoptado las siguientes hipótesis:

Tabla 7.14 Hipótesis de cadencia de transmisiones de terrenos

PERIODO	PERIODO MEDIO	TRANSMISIONES
De uno hasta cinco años	3 años	6,0%
Hasta diez años	8 años	6,0%
Hasta quince años	13 años	6,0%
Hasta veinte años	18 años	6,0%
TOTAL		24,0%

Fuente: elaboración propia

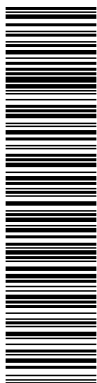
Aplicando estos supuestos se obtiene:

Tabla 7.15 Ingresos por Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

TERCIARIO PRODUCTIVO Y OFICINAS							
PERIODO	TRANS.	%	AÑOS	Δ	BI	TIPO	CI
Cinco años	6,0%	3,70%	3	11,52%	640.906	30%	22.142
Diez años	6,0%	3,50%	8	31,68%	640.906	30%	60.913
Quince años	6,0%	3,20%	13	50,60%	640.906	30%	97.297
Veinte años	6,0%	3,00%	18	70,24%	640.906	30%	135.058
Total	24,0%						315.410
INDUSTRIA, TALLERES Y ALMACENES							
PERIODO	TRANS.	%	AÑOS	Δ	BI	TIPO	CI
Cinco años	6,0%	3,70%	3	11,52%	476.915	30%	16.476
Diez años	6,0%	3,50%	8	31,68%	476.915	30%	45.327
Quince años	6,0%	3,20%	13	50,60%	476.915	30%	72.401
Veinte años	6,0%	3,00%	18	70,24%	476.915	30%	100.500
Total	24,0%						234.705
SUMA							550.115

Fuente: elaboración propia

DOCUMENTO Documento por defecto: 21PL001_ANEJO_7 _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA_R4.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 4566 , Fecha de entrada: 26/03/2021 14:51:00
OTROS DATOS Código para validación: 2IXC5-XV6YX-OH2OI Fecha de emisión: 10 de Noviembre de 2023 a las 14:40:35 Página 17 de 22	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI DIF/GM/D005706E5A97BF6135B6CF0B369DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.suaj.es/portal/verificar/DocumentosFirmados> por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR E EL MAN, OID.2.5.4.97.VATES, v/44880038, CN=76067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R: V84980038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=Ret/AEA7/AEA70310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



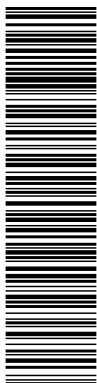
Según lo expuesto, se obtiene una recaudación por Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de 550.115 € en 20 años, lo que supone una recaudación media anual de **27.506 €/año**.

8. CONSTITUCIÓN DE UNA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

Está prevista la constitución de una Entidad de Conservación que se haga cargo del mantenimiento de la urbanización, así como de la prestación de algunos servicios, del Sector 6 "El Manto". El objeto de la Entidad será la conservación de la obra urbanizadora, de los espacios libres y de las dotaciones y servicios urbanísticos. Entre los elementos a conservar se incluyen los viales, las infraestructuras, las zonas verdes y zonas públicas, así como los bienes y servicios que formen parte de su equipamiento: alumbrado público, conducciones

La Entidad tendrá por objeto atender a la prestación de servicios, conservación, administración y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones, suministro de los servicios y demás elementos e instalaciones de dominio y uso público previstos en el planeamiento urbanístico, constituidos esencialmente por los siguientes bienes y servicios:

- ✦ Conservación de vías públicas
- ✦ Saneamiento y red de riego
- ✦ Conservación de zonas verdes (incluyendo agua para riego)
- ✦ Conservación de arbolado viario.
- ✦ Limpieza viaria.
- ✦ Conservación de alumbrado público (incluyendo energía eléctrica)
- ✦ Conservación de señalización



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/21XC5-XV6YX-OH2OI.DFD341.D005706E5A97BF6135B6CF0B3989DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.sjs/pinto/portal/verificar/Documentos de Firmada por: 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR E EL MAN, OID.2.5.4.97-VATES:/64880038, CN=76067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R: V84880038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-76067435N, Description=Ref/AEA7/AEA7/AEA7/AEA7/0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "EL MANTO"
DEL PGOU DE PINTO, MADRID

Para estimar el importe de estos conceptos, se han adoptado las siguientes ratios:

CONCEPTO	COSTE UNITARIO
Conservación de vías públicas.	2,85 €/m ² viario
Saneamiento y red de riego	0,14 €/m ² viario
Conservación de zonas verdes	2,12 €/m ² zona verde
Limpieza viaria.	4,32 €/m ² viario
Conservación de alumbrado público	1,80 €/m ² viario
Conservación de señalización	0,21 €/m ² viario
Gastos generales	10%

Fuente: elaboración propia

Aplicando estos costes unitarios a las superficies previstas en el sector se obtiene:

CONCEPTO	COSTE UNITARIO	SUP (m ²)	COSTE (€)
Conservación de vías públicas.	2,85 €/m ² viario	68.514	195.257
Saneamiento y red de riego	0,14 €/m ² viario	68.514	9.614
Conservación de zonas verdes	2,12 €/m ² zona verde	60.108	6.987
Limpieza viaria.	4,32 €/m ² viario	68.514	295.744
Conservación de alumbrado público	1,80 €/m ² viario	68.514	123.088
Conservación de señalización	0,21 €/m ² viario	68.514	14.653
Gastos generales	10%		64.534
Total			709.877

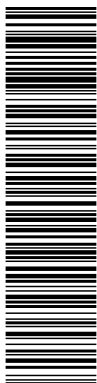
Fuente: elaboración propia

Bajo las hipótesis consideradas, el presupuesto de la entidad de conservación será de **709.877 €/año**.

La Entidad de Conservación, en virtud del Artículo 136.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid¹, deberá contar con una subvención del Ayuntamiento de Pinto. Esta subvención queda justificada, además, por el importante volumen de tráfico pesado ajeno al Sector que soportará el viario interior del mismo.

¹ La atribución de la conservación a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los términos del número anterior comportará para el Ayuntamiento la obligación legal de subvencionar dicha entidad

DOCUMENTO Documento por defecto: 21PL001_ANEJO_7 _SOSTENIBILIDAD_ECONOMICA_R4.PDF	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 4566 , Fecha de entrada: 26/03/2021 14:51:00
OTROS DATOS Código para validación: 2IXC5-XV6YX-OH2OI Fecha de emisión: 10 de Noviembre de 2023 a las 14:40:35 Página 20 de 22	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI/DF/GA/D005706E5A97BF6135B6CF0B398DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.sfu-pinto.es/portal/verificar/DocumentosFirmados> por 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR E EL MAN, OID.2.5.4.97-VATES-V4880038, CN=VATES-V4880038, OU=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.
 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



- ✦ Alumbrado público
- ✦ Parques y jardines

Del análisis de la distribución del gasto del presupuesto municipal (<https://serviciotelematicosexhacienda.gob.es/sgcief/presupuestos2020>), se estima que estos gastos suponen en torno al 41,4% del gasto total (958.024 € anuales, según apartado 6.2). Se obtiene, por tanto, un gasto de **396.622 €/año**.

10.2 INGRESOS RELATIVOS A LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA

Los únicos ingresos contabilizables en esta fase son:

- ✦ El Impuesto de Bienes Inmuebles, estimado, según se ha visto anteriormente, en 706.368 € anuales
- ✦ El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, estimado, según se ha visto anteriormente, en 1.249.468 € anuales

10.3 SALDO FISCAL DE LA PRIMERA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA

La comparación de los gastos e ingresos durante la primera etapa urbanizadora arroja un **superávit de 1.559.214 € anuales**.

11. SOSTENIBILIDAD DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA

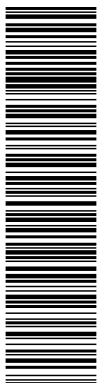
Una vez finalizada la fase de desarrollo de la urbanización, se consideran la totalidad de ingresos y gastos analizados en los capítulos anteriores.

11.1 GASTOS RELATIVOS A LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA

Según se ha visto anteriormente los gastos corrientes que generará el sector una vez urbanizado se estiman 958.024 € anuales.

La Entidad de Conservación se hará cargo de 709.877 € anuales.

Por tanto, los gastos corrientes a asumir por el Ayuntamiento, sin incluir las subvenciones a la Entidad de Conservación serán de **248.147 € anuales**.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/21XC5-XV6YX-OH2OI/DF/GM/D005706E5A97BF6135B6CF0B398DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.suaj.es/punto_verificacion/Documentos de Firmado por 1. C=ES, O=COMISION GESTORA DEL SECTOR SJR E EL MAN, OID.2.5.4.97-VATES:/64880038, CN=76067435N, JAVIER GARRIDO-ARROQUIA (R: V84880038), SN=GARRIDO-ARROQUIA GARRIDO, G=JAVIER, SERIALNUMBER=IDCES-75067435N, Description=RAI/AEA/AEA/AEA/T0310/PUESTO 1/57188/10012020102108 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 26/03/2021 14:46:54.



11.2 SUBVENCIÓN DEL AYUNTAMIENTO A LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

Como se ha señalado anteriormente, en virtud del Artículo 136.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Entidad de Conservación deberá contar con una subvención del Ayuntamiento de Pinto. La propuesta de convenio para el cambio de sistema ejecución, plantea:

- ✦ Duración máxima de la Entidad de Conservación: 20 años
- ✦ Participación del Ayuntamiento de Pinto en la financiación de la Entidad de Conservación: 10%

Considerando los 709.877 €/año estimados como presupuesto anual de la Entidad de Conservación, la subvención de Ayuntamiento de Pinto ascenderá a **70.988 € anuales**.

11.3 SUBVENCIÓN DEL AYUNTAMIENTO POR EL PASO DE TRÁFICO PESADO DE RSU

El convenio urbanístico de ejecución del Sector 6 "El Manto" recoge que el Ayuntamiento participará en la conservación del vial principal mientras este esté afectado por el tráfico pesado con origen o destine las instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos existentes en el Camino de Pinto a La Marañosá.

El convenio no cuantifica esta participación. A efectos de cálculo, se plantea que esta aportación podría suponer el 25% del coste de conservación asociado al viario principal (red general de infraestructura viaria).

Esta red viaria tiene una superficie de 44.336 m² (ver Tabla 2.2).

Aplicando la ratio de 2,85 €/m² viario (ver Tabla 8.1), se obtiene un coste anual de 126.352 €, de los que el ayuntamiento aportaría **31.588 € anuales**.

11.4 INGRESOS RELATIVOS A LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA

La siguiente tabla muestra el resumen de ingresos estimados para la segunda etapa de la acción urbanizadora

Tabla 11.1 Resumen de ingresos Fase 2	
CONCEPTO	€/AÑO
Tributos independientes de la actividad inmobiliaria	548.752
IAE	60.511
Imp Veh. Tracción mecánica	45.384
Tasas	130.897
Transferencias corrientes	299.636



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2036373/2IXC5-XV6YX-OH2OI/DF/GM/D005706E5A97BF6135B6CF0B369DF00E) generada con la aplicación informática Firmador. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.gva.es/punto_verificador/Documentos.do. Firmado por: 1_C-ES_O-COMISION_GESTORA_DEL_SECTOR_SJR_E_EL_MAN_OJD_2_5_4_97-VATES-V/4880038_CN-V/76067435N_JAVIER_GARRIDO_ARROQUIA (R-V/84890038)_SN-GARRIDO_ARROQUIA_GARRIDO_G-JAVIER_SERIALNUMBER-IDCES-75087435N_Descripcion=Roi/AEA7/AEA7/AEA7/0310/PUESTO 1/57188/10012020102108_CN=AC Representación_OU=CERES_O=FNNIT-RCM_C=ES el 26/03/2021 14:46:54.



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 "EL MANTO"
DEL PGOU DE PINTO, MADRID

Ingresos patrimoniales	12.324
Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria	733.874
IBI	706.368
IIVTNU	27.506
SUMA	1.282.626

Fuente: elaboración propia

11.5 SALDO FISCAL DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA ACCIÓN URBANIZADORA

La comparación de los gastos e ingresos durante la segunda etapa urbanizadora arroja los siguientes resultados:

Tabla 11.2 Saldo fiscal de la segunda etapa de la acción urbanizadora

FASE 2	MIENTRAS OPERE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN (20 PRIMEROS AÑOS)	SIN ENTIDAD DE CONSERVACIÓN (A PARTIR DEL AÑO 21)
SALDO SECTOR 6 "EL MANTO"		
Ingresos	1.282.626	1.282.626
Gastos	-958.024	-958.024
<i>Entidad de Conservación</i>	-709.877	
<i>Ayuntamiento</i>	-248.147	-958.024
Saldo Global	324.602	324.602
SALDO AYUNTAMIENTO		
Ingresos	1.282.626	1.282.626
Gasto Ayuntamiento	-248.147	-958.024
Subvención a la E. Conservación (10%)	-70.988	
Subvención mantenimiento viario	-31.588	
Saldo Ayuntamiento	931.903	324.602

Fuente: elaboración propia

Se observa que, mientras esté operativa la Entidad de Conservación, durante los 20 primeros años, la contribución de ésta al mantenimiento de la urbanización y los servicios supone **un superávit para el ayuntamiento de 931.903 € anuales**.

Cuando la Entidad de Conservación se disuelva y el Ayuntamiento de Pinto tenga que hacer frente a todos los gastos, se reduce significativamente el superávit inicial, con un balance positivo estimado en **324.602 € anuales**.