

# Plan Parcial de Reforma Interior

APR.07.02-M "Metro Cuatro Caminos "

MADRID

# ANEJO 5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



RESIDENCIAL METROPOLITAN

Residencial Metropolitán, S. Coop. Mad.

*abril 2018*

## ÍNDICE ANEJO 5

### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

**1. INTRODUCCIÓN**

**2. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO**

- 2.1. Información General sobre el Municipio y el Distrito de Chamberí
- 2.2. Información Contable del Municipio
- 2.2. Información Urbanística

**3. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL**

**4. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL PPRI**

- 4.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- 4.2. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- 4.3. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- 4.4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)
- 4.5. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)
- 4.6. IVA e Impuestos Especiales
- 4.7. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO)
- 4.8. Tasas y Otros Ingresos Patrimoniales
- 4.9. Aprovechamiento Urbanístico Municipal
- 4.10. Transferencias corrientes. Participación en los tributos del Estado

**5.- ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS MUNICIPALES CORRIENTES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL PPRI**

**6.- IMPACTO GLOBAL DEL DESARROLLO DEL PPRI SOBRE LOS PRESUPUESTOS CORRIENTES**

**7.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

**8.- ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL**

**9.- CONCLUSIÓN.**

Abreviaturas utilizadas

m€: miles de euros.

MM€: millones de euros.

m<sup>2</sup>: metros cuadrados.

TRLSyRU: Real Decreto Legislativo 7/2015, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

TRLHL: Real Decreto Legislativo 2/2004 que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales PGOUM: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

PPRI: Plan Parcial de Reforma Interior en el Área de Planeamiento Remitido 07.02-M. “Metro de Cuatro Caminos”

IRPF: Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

IVTM: Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

IIVTNU: Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

IAE: Impuesto sobre Actividades Económicas

IVA: Impuesto sobre el valor añadido

ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

IS: Impuesto de Sociedades.

AJD: Impuesto sobre Actos jurídicos documentados

## 1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente memoria en relación a lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU):

*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 término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socio-económico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la Asamblea de las Naciones Unidas en 1983.

Dicha definición se asumiría en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), que dice:

*“Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”.*

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 2008 de junio, por la que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, estableciendo que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. El nuevo TRLSyRU mantiene esta exigencia que pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este concepto de “sostenibilidad económica”, no debe confundirse con el denominado “Informe de viabilidad económica” o de los anteriormente denominados “estudios Económico-Financieros de la planificación general o parcial. La finalidad de estos informes y estudios era evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad, sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada, siendo su objeto la cuantificación del coste de la actuación urbanística desde la perspectiva del instante de su ejecución. Con la nueva normativa y el documento denominado “Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica”, se amplía la perspectiva, ya que se exige un análisis de la viabilidad económica tanto para los particulares instantes de la ejecución como para las Administraciones públicas; y desde el punto de vista temporal, el horizonte considerado va más allá de la ejecución de la urbanización, ampliándose al análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

Por tanto, en cumplimiento de la legislación vigente se incluye entre la documentación del presente Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) además del Estudio de Viabilidad Económica, este Informe de Sostenibilidad Económica exigido en el artículo 22.4TRLSyRU, en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista en la Hacienda Local del Municipio de Madrid, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras

necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Asimismo, el art 22.4 incluye como objetivo del Informe o memoria de sostenibilidad económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El Informe incluye también una estimación del efecto sobre las Haciendas supramunicipales por los ingresos asociados a los principales impuestos afectados.

Para la realización de este Informe de Sostenibilidad se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que constituyen ejercicios de cálculo razonados, con un valor propio, independiente del mero resultado obtenido, en cuanto supone un ejercicio de interiorización de los efectos económicos del desarrollo proyectado y un análisis de sus principales componentes. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una idea plausible cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros, si bien su cálculo está presidido en todo momento por la necesaria prudencia de un estudio de estas características, dotándolo de un cierto margen de seguridad.

## **2.-BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO**

Para analizar el impacto previsible de la presente actuación urbanística en la Hacienda Pública municipal se parte de la estructura actual de los ingresos y gastos del Municipio de Madrid, a partir de la cual se estimará la repercusión del nuevo instrumento de planeamiento. Todo ello basado en una serie de datos e informaciones sobre el municipio tanto genéricas (población, viviendas, vehículos, etc.), como información urbanística general deducida del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) e información urbanística del desarrollo a que se refiere el presente Informe.

### **2.1.- Información General sobre el Municipio y el Distrito Chamberí**

Madrid es la capital del Estado y de la Comunidad de Madrid. De acuerdo con el Padrón municipal a fecha 1 de enero de 2016 publicado por el INE los habitantes censados en Madrid a esa fecha ascendieron a 3.165.541 habitantes, siendo la ciudad más poblada de España. Junto a la ciudad de Madrid, se conforman una serie de núcleos urbanos que establecen una relación de interdependencia entre sí formando una de las áreas metropolitanas más importantes de Europa, caracterizada por un esquema radio céntrico, desarrollando distintas áreas que van formando cinturones alrededor de un núcleo central. El área más cercana, con casi cinco millones de habitantes, está formada por la capital y otros catorce municipios caracterizados por su gran tamaño, su alta densidad, alta renta y su especialización productiva en el sector servicios. En áreas concéntricas más alejadas se sitúan municipios que suman una población de más de siete millones de personas que llegaría a zonas interiores de las comunidades autónomas vecinas de Castilla-La Mancha y Castilla León.

Con una superficie de 60.445 Ha, el municipio de Madrid territorialmente se distribuye en distritos. El distrito Chamberí ocupa una superficie de 468 Ha y cuenta en 2016 con 137.532 habitantes, con una densidad de población de 294 habitantes por Hectárea. Forma parte de la almendra central de la Ciudad y limita, al norte con el distrito de Tetuán y al noreste con el de Chamartín; al oeste y noroeste con el de Moncloa-Aravaca al este con el distrito Salamanca y al sur con el distrito Centro. Se organiza administrativamente en los barrios de Gaztambide, Arapiles, Trafalgar, Almagro, Ríos Rosas y Vallehermoso. El barrio de Vallehermoso en el que se ubica el PPRI está situado en el límite noroccidental del distrito, encontrándose delimitado por las calles Isaac Peral y Juan XXIII al oeste, las avenidas de la Moncloa y de Reina Victoria al norte, la calle Bravo Murillo al este y Cea Bermúdez al sur. El barrio de Vallehermoso ocupa una superficie de 107 Ha y tiene 19.779 habitantes.

A continuación, se resumen algunos de los datos de población comentados y otros datos básicos empleados para la elaboración de este informe:

- Número de habitantes según el Padrón Municipal de fecha 1 de enero de 2016
  - Madrid...3.165.541 habitantes
  - Comunidad de Madrid ...6.433.221 habitantes
  - Distrito Chamberí ...137.532 habitantes
  - Barrio Vallehermoso...19.847 habitantes

- Evolución de la población en los últimos años

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Comunidad de Madrid</b>	5.953.604	6.074.984	6.226.195	6.327.594	6.373.532	6.394.239	6.425.573	6.414.709	6.378.297	6.385.298	6.433.221
<b>Ciudad Madrid</b>	3.205.334	3.187.062	3.238.208	3.273.006	3.284.110	3.269.861	3.237.937	3.215.633	3.166.130	3.141.991	3.165.541
<b>Distrito Chamberí</b>	150.631	145.593	145.934	145.794	145.144	143.773	141.394	141.085	138.586	137.286	137.532

- Número total de viviendas familiares, de acuerdo con los datos Censo de Población y viviendas de 2011
  - o Madrid....1.530.955 viviendas
  - o Distrito Chamberí ....79.780 viviendas
- Número total de vehículos en el año 2016, según los datos publicados por el Ayuntamiento
  - o Madrid.... 1.732.805 vehículos de los que 1.358.967 son turismos
  - o Distrito Chamberí.... 81.101 vehículos de los que 62.560 son turismos
- Superficies de la Ciudad de Madrid, de acuerdo con los datos estadísticos del Ayuntamiento de Madrid
  - o Total del municipio.... 60.445,51 Ha
  - o Viales Públicos de Madrid....51.003.360 m2
  - o Zonas Verdes...6.219,15 Ha
  - o Superficie construida....263.806.583 m2 construidos
- Número de miembros por hogar
  - o Comunidad de Madrid de 2,5 personas
  - o Madrid...2,51
  - o Distrito de Chamberí es de 2,25 (último Informe del Padrón Municipal de Habitantes del Ayuntamiento de Madrid)

## 2.2.- Información Contable del Municipio

De acuerdo con los datos de la liquidación de los presupuestos consolidados, los gastos (obligaciones reconocidas netas) e ingresos (derechos reconocidos netos) en el año 2016 ascendieron a 4.788.757 miles de euros y 4.892.669 miles de euros, respectivamente. Sobre estos datos de la liquidación consolidada se fundamenta el presente estudio.

<b>Gastos por Capítulos (Obligaciones Reconocidas)</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>	<b>%</b>	<b>Gasto/ habitante (€/habitante)</b>
I Gastos de personal	1.275.909	27%	403
II Gastos en bienes corrientes y servicios	1.505.086	31%	475
III Gastos financieros	162.303	3%	51
IV Transferencias corrientes	335.031	7%	106
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>3.278.329</b>	<b>68%</b>	<b>1036</b>
VI Inversiones reales	397.130	8%	
VII Transferencias de capital	175.149	4%	
VIII Activos financieros	33759,9012	1%	
IX Pasivos financieros	904.390	19%	
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>1.510.428</b>	<b>32%</b>	
<b>Total Gastos</b>	<b>4.788.757</b>	<b>100%</b>	

<b>Ingresos por Capítulos (Derechos Reconocidos Netos)</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>	<b>%</b>	<b>Ingreso/ habitante (€/habitante)</b>
I Impuestos directos	2.428.534	50%	767
II Impuestos indirectos	145.758	3%	46
III Tasas y otros ingresos	679.571	14%	215
IV Transferencias corrientes	1.414.538	29%	447
V Ingresos patrimoniales	93.654	2%	30
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>4.762.055</b>	<b>97%</b>	<b>1.504</b>
VI Enajenación de inversiones reales	123.479	3%	
VII Transferencias de capital	7.136	0%	
VIII Activos financieros	0	0%	
IX Pasivos financieros	0	0%	
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>130.614</b>	<b>3%</b>	
<b>Total Ingresos</b>	<b>4.892.669</b>	<b>100%</b>	

### 2.3.- Información Urbanística

El ámbito correspondiente al APR 07.02--M, se encuentra constituido por los terrenos de titularidad de la compañía “Metro de Madrid S.A.” en los que se ubican las instalaciones de las cocheras de Cuatro Caminos y por los terrenos correspondientes al viario público existente asignado al sector. Con fecha 17/12/1014 Metro de Madrid S.A, formalizó contrato de compraventa privado con RESIDENCIAL METROPOLITAN S. COOP. MAD., por el que ésta última adquiere las fincas propiedad de Metro de Madrid, y asume la obligación de materializar el planeamiento urbanístico y su ejecución en el APR 07.02-M. El desarrollo del PPRI incluye la construcción de unas nuevas cocheras de metro en el subsuelo bajo la parcela destinada a zonas verdes, con una superficie de 13.874,14, m2.



A continuación, se presentan los principales datos del ámbito

- Superficie del ámbito: 37.714,05 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad total del uso característico: 59.585 m<sup>2</sup>cuc. Se obtiene aplicando los siguientes coeficientes de ponderación:
  - Residencial Libre: 1
  - Residencial Protegida VPPL: 0,5
  - Terciario: 1
- Redes Generales y Locales: 28.657,68 m<sup>2</sup> de las que
  - Zonas Verdes 17.100,15 m<sup>2</sup>
  - Dotacional 883,05 m<sup>2</sup> para el desarrollo de 6.700 m<sup>2</sup> de edificabilidad destinados a servicios de administración pública
  - Viarios 10.674,48 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 62.510 m<sup>2</sup> con el siguiente desglose

Tipo	Unidades	Superficie
Vivienda Libre	443	52.650 m <sup>2</sup>
Vivienda protegida VPPL	62	5.850 m <sup>2</sup>
Terciario		4.010 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	1.040	25.975 m <sup>2</sup>

Se prevé así la construcción de 505 viviendas (de las que 62 son vivienda protegida) con una superficie residencial edificable de 58.500 m<sup>2</sup> así como una edificabilidad para usos Terciarios de 4.010 m<sup>2</sup>. Asimismo, se estima la construcción de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad, con una superficie bajo rasante de 25.975 m<sup>2</sup>.

Tomando datos de miembros por hogar de la zona en que se ubica el PPRI y aplicándolo al número de viviendas nuevas previstas podemos estimar la población adicional fruto del Desarrollo en 1.107 personas.

### **3.- IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL**

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Madrid de este desarrollo urbanístico, en primer lugar, cabe hacer mención a que el ámbito se ubica en un área urbana con todas las infraestructuras y servicios por lo que las actuaciones a realizar se reducen a las obras de urbanización del ámbito con un coste total estimado de 8.994. miles de € más IVA, obras que corresponde asumir en su totalidad a los propietarios.

El presente PPRI prevé Redes Locales para viales (10.671,53 m<sup>2</sup>), para zonas verdes (17.103,10 m<sup>2</sup>) así como una parcela dotacional de 883,05 m<sup>2</sup> de superficie. Como consecuencia del desarrollo del PPRI se obtendrán las correspondientes parcelas ya urbanizadas que pasan a integrarse en el Patrimonio Municipal de Madrid.

Adicionalmente se obtendrán las parcelas en que se materializará el 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito, de acuerdo con el artículo 18.1b) del TRLSyRU y 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo valor se estima en el apartado 4.9 de este informe en 10.129 miles de euros

En cuanto al coste de edificación de las dotaciones públicas, el PPRI destina una parcela de 883,05 m<sup>2</sup> de superficie a servicios de administración pública, con una edificabilidad de 6.700 m<sup>2</sup>. Considerando un coste del 900 €/m<sup>2</sup> se prevé una inversión de 6.030 miles de euros. Dicha dotación no tiene como objetivo dar servicio únicamente al reducido núcleo de población futuro del PPRI, sino a toda el área de influencia en el que se inserta esta actuación urbanística por lo que no parece oportuno correlacionar directamente su coste con una parte mínima de sus potenciales futuros usuarios, y, en todo caso, su importe es inferior al valor del 10% del aprovechamiento urbanístico.

El desarrollo del PPRI incluye la construcción de unas nuevas cocheras de metro en el subsuelo bajo la parcela destinada a zonas verdes con un coste de contrata estimado por Metro de Madrid en 32.640 miles de euros de los cuales 30.710 miles de euros son soportados por la cooperativa promotora en concepto de pago en especie por la compra de los terrenos.

## 4.-ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO.

El presente estudio se centra en la repercusión del nuevo desarrollo en las finanzas municipales a partir de los datos de la liquidación del presupuesto de 2016 mostrados, centrándose en el análisis de los ingresos y gastos corrientes, que, con las matizaciones realizadas en el punto 3 anterior sobre nuevas infraestructuras, son los que se van a ver afectados por el nuevo desarrollo y sobre los que se asumen las siguientes estimaciones razonables.

Los datos de los ingresos corrientes del Ayuntamiento de Madrid del ejercicio 2016, desglosando las partidas a las que se hará referencia en este epígrafe del informe son:

Concepto	Ingresos Liquidados 2016 (miles de euros)	% s/ Ingresos Corrientes
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	125.121	2,63%
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	1.337.230	28,08%
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	152.068	3,19%
Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	679.722	14,27%
Impuesto sobre Actividades Económicas	134.384	2,82%
<b>CAPÍTULO I IMPUESTOS DIRECTOS</b>	<b>2.428.534</b>	<b>51,00%</b>
Impuesto sobre el Valor Añadido	61.491	1,29%
Impuestos Especiales	16.037	0,34%
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	68.229	1,43%
<b>CAPÍTULO II IMPUESTOS INDIRECTOS</b>	<b>145.758</b>	<b>3,06%</b>
<b>CAPÍTULO III TASAS Y OTROS INGRESOS</b>	<b>679.571</b>	<b>14,27%</b>
Fondo Complementario de Financiación	1.333.942	28,01%
<b>CAPÍTULO IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	<b>1.414.538</b>	<b>29,70%</b>
<b>CAPÍTULO V INGRESOS PATRIMONIALES</b>	<b>93.654</b>	<b>1,97%</b>
<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>4.762.055</b>	<b>100,00%</b>

A continuación, se estima la repercusión del desarrollo del Ámbito sobre los ingresos futuros del municipio en relación con estas partidas. **Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez completado el Ámbito o al importe total a lo largo de todo el periodo. Posteriormente en el Apartado 6 se procede a imputar las cantidades correspondientes a cada uno de los años.**

La mayoría de estos Impuestos e ingresos tienen un carácter de ingresos periódicos por lo que, independientemente de que su mayor intensidad no llegue a reflejarse hasta transcurridos una serie de años necesarios para el desarrollo completo de la actuación urbanística, la estimación pretendida se refiere a ingresos anuales adicionales una vez completada la Actuación. Posteriormente se tendrá en cuenta la implantación progresiva para el cálculo del resultado de cada uno de los años.

En cuanto al Impuesto de construcciones, instalaciones y obras éste grava un hecho puntual no periódico realizándose en este informe una estimación de los ingresos totales a lograr con el desarrollo completo del Ámbito. Asimismo, los ingresos contemplados en este informe en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto de Actividades Económicas, son únicamente los que se deducen del propio desarrollo físico del ámbito.

#### **4.1 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

En el año 2014, entró en vigor un nuevo sistema de financiación de las Entidades Locales recogido en el Real Decreto Legislativo 2/2004 que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL) en los artículos 111 y siguientes, que incluye junto con la participación en los Ingresos del Estado, la cesión de la recaudación de determinados impuestos estatales a los municipios de mayor población.

Así, los municipios capitales de provincia o de Comunidad Autónoma o con población de derecho superior a 75.000 habitantes, entre los que se encuentra Madrid, pasan a percibir determinados porcentajes del IRPF de los residentes en cada municipio, así como los porcentajes fijados en el artículo 112 del TRLHL sobre la recaudación líquida imputable a cada uno de los municipios del IVA e Impuestos Especiales de Fabricación, excepto el de la Electricidad.

En relación con el IRPF el ingreso que corresponde a cada municipio, y por tanto a Madrid, es un porcentaje de la parte estatal de la cuota líquida del IRPF de los residentes de su municipio. Por tanto, la cuantía total a ingresar por este concepto será mayor a medida que se incremente el número de residentes y su renta.

Así, de la liquidación de 2016 se obtiene un dato de ingresos en concepto de IRPF por habitante de 39.52€ (125.120.778€/ 3.165.541 habitantes). Aplicando esta ratio al número estimado de nuevos residentes (1.107) obtenemos unos ingresos adicionales **de 44 m€ / año.**

#### **4.2 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del Ayuntamiento de Madrid.

##### **Cálculo de la Base Imponible**

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. A tal efecto se aplican el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Procedimiento de valoración colectiva de carácter general sobre la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Madrid de 2011.

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. Los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. En todo caso no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones

fiscales siguen sus propias reglas que son las aplicables a los efectos del cálculo de impuestos. La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, que actualmente se corresponde con el 50% del valor de mercado del bien inmobiliario.

Valor Catastral: RM x Valor en Venta (siendo RM del 50%)

Para determinar el Valor en Venta se utiliza la fórmula establecida en la Norma 16 Real Decreto 1020/1993):

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (\text{Valor de Suelo}^{1} + \text{Valor de Construcción}^2) \times \text{FL}^3$$

Considerando los valores de repercusión del suelo y valor de la construcción correspondientes resulta

$$\text{Valor en Venta para uso vivienda} = 1,4 \times (1.700+665) = 3.311 \text{ €/ m}^2\text{c}$$

$$\text{Valor en Venta para usos terciarios} = 1,4 \times (1.700+910) = 3.654 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\text{Valor en Venta para uso garaje} = 1,4 \times (421+322) = 1.040 \text{ m}^2\text{c}$$

Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado RM (50%) se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles.

$$\text{BI} = \text{Vv} \times 50\% = 1.655 \text{ para uso vivienda}$$

$$\text{BI} = \text{Vv} \times 50\% = 1.827 \text{ para uso terciario}$$

$$\text{BI} = \text{Vv} \times 50\% = 520 \text{ para uso garaje}$$

### **Base Liquidable**

Sobre la Base Imponible del IBI se aplica una reducción consistente en la diferencia entre el valor catastral de la nueva ponencia de valores de 2011 y el valor catastral anterior correspondiente a la ponencia de 2001 dividida por 10 y multiplicada por los años que restan

<sup>1</sup> **Estimación del Valor del Suelo:** los terrenos objeto del Desarrollo se sitúan en Chamberí Vallehermoso, en la Zona de Valor R14AC, a la que se asigna un valor de repercusión del suelo de 1.700 €/m<sup>2</sup> tanto para uso de vivienda como para uso comercial y de oficinas y de 421€/ m<sup>2</sup> para garaje. En total 1.700 x (58.500+4.010) +421 x 25.975 = 117.202 m€

<sup>2</sup> **Estimación del Valor de Construcción:** Se utilizan las siguientes tipologías a las que se corresponden los coeficientes siguientes, conforme al artículo 20 del RD 1020/93, considerando una categoría media (categoría 5). Los coeficientes se aplican sobre el MBC1 que es el que corresponde a la zona en cuestión y que tiene asignado un importe de 700€.

- Tipología 1.1.1 Edificación abierta. Coeficiente aplicado: 0,95.
- Tipología 1.1.3 Garajes, trasteros y locales en estructura. Coeficiente aplicado: 0,46.

En cuanto al Terciario se considera un coeficiente medio de 1,3

Uso	MBC-1	Epígrafe	Coeficiente	VC
Vivienda	700	1.1.1	0,95	665
Terciario	700		1,5	910
Garaje	700	1.1.3	0,46	322

<sup>3</sup> **Donde FI toma valores entre.07143 y 1.2857 . Para el presente caso, se aplica su valor central FI=1.**

hasta 2021. Esta reducción se elimina completamente en el año 10 de la entrada en vigor de la nueva ponencia, con lo que a partir de 2021 desaparece. Teniendo en cuenta el calendario estimado para el desarrollo del PPRI dicha reducción tiene un efecto mínimo por lo que no se tiene en consideración.

**Estimación de la Cuota Líquida del IBI**

La Ordenanza municipal sobre el IBI establece los tipos de gravamen en su artículo 8 estableciéndose con carácter general el 0,51%.

En la siguiente tabla se muestra la cantidad de ingresos previstos en concepto de IBI para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida

Uso	Superficie Edificable(m2)	Valor Catastral	Cuota Líquida IBI (miles euros)
Vivienda	58.500	1.655 €/m <sup>2</sup>	494
Terciario	4.010	1.827 €/m	37
Garajes	25.975	520 €/m	69
<b>Total</b>			<b>600</b>

Se estima, por tanto, para todo el Ámbito una vez edificado un importe por IBI de **600 m€/año**. De esta cantidad **corresponde al suelo** en el momento de la aprobación del Ámbito un total de **299 m€** (117.202 x 0,5 x 0.51%) Ver nota a pie de página 1 en página anterior Estimación del Suelo

**4.3 Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)**

El hecho imponible consiste en la titularidad de estos vehículos aptos para circular por las vías públicas, calculándose la cuota tributaria, con arreglo a las tarifas del TRLHL, según la potencia y clase del vehículo. El Ayuntamiento de Madrid, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Fiscal, Reguladora del Impuesto sobre circulación de Vehículos de Tracción Mecánica.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo propuesto, se considera que el número de vehículos turismos del Distrito Chamberí se incrementará en proporción al incremento del número de residentes. Las estadísticas del Ayuntamiento cifran el número de vehículos turismos del Distrito Chamberí en 2016 en 62.560, surgiendo un número de 0,45 turismos/residente en el Distrito. Aplicando esta ratio deducimos un incremento del número de vehículos turismos por el nuevo desarrollo de 498 (0,45 x 1.107)

La Ordenanza Fiscal establece en su artículo 5 las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal. Para el cálculo del ingreso anual, aplicamos la distribución existente de vehículos por potencia en el Distrito Chamberí en 2016, con el resultado siguiente:

**Anejo 5. Informe de Sostenibilidad**

a) Turismos	Distribución turismos s/ potencia Distrito Arganzuela	Número vehículos adicionales	Tarifa Ordenanza 2016	Incremento IVTM
De menos de 8 caballos fiscales	2,9%	14,00	20,00 €	280,00 €
De 8 hasta 11'99 caballos fiscales	40,0%	199,00	59,00 €	11.741,00 €
de 12 hasta 15'99 caballos fiscales	42,6%	213,00	129,00 €	27.477,00 €
De 16 caballos fiscales en adelante (*)	14,5%	72,00	179,00 €	12.888,00 €
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>498,00</b>		<b>52.386,00 €</b>

(\*) Los datos estadísticos no distingue el tramo de turismos entre 16 y 19,99 caballos fiscales y de más de 20 caballos fiscales

En cuanto a los vehículos comerciales, motocicletas y demás vehículos, es de esperar que el nuevo desarrollo suponga también un incremento con el consiguiente incremento de recaudación, si bien su cuantía sería de menor importancia y su estimación difícil y poco fiable por lo que en atención a la necesaria prudencia de un estudio de esta naturaleza no se incluye importe alguno por estos vehículos.

Se estima así un importe anual por IVTM de **52 miles de euros/año**

#### 4.4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Este Impuesto regulado en el artículo 104 y siguientes del TRLHL grava el incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos que se ponga de manifiesto como consecuencia de su transmisión, y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora de dicho impuesto, que establece los porcentajes a aplicar sobre el valor catastral en función del número de años desde la adquisición para determinar la base imponible del impuesto, así como el tipo de gravamen que se fija en el 29%.

Con fecha 17/12/1014 Metro de Madrid S.A, formalizó contrato de compraventa privado con RESIDENCIAL METROPOLITAN S. COOP. MAD., por el que ésta última adquiere las fincas propiedad de Metro de Madrid, y asume la obligación de materializar el planeamiento urbanístico y su ejecución en el APR 07.02-M. Consecuencia de este contrato se ha liquidado el correspondiente IIVTNU por un importe de 3.798.809,48€. Esta operación de compraventa constituye una actuación anticipada íntimamente ligada al desarrollo urbanístico del ámbito.

Adicionalmente, se estima que el desarrollo del Ámbito originará la transmisión de la edificabilidad dedicada a usos terciarios, 5 años después de la formalización del contrato de compraventa de 17/12/1014. En cuanto a la edificabilidad residencial, de acuerdo con el artículo 4.2 de las Ordenanza fiscal reguladora del IIVTNU, no están sujetos al impuesto los actos de adjudicación de pisos verificados por las cooperativas de viviendas a favor de sus socios. En cuanto a las transmisiones posteriores que puedan hacerse de las viviendas posteriormente construidas, y el correspondiente IIVTNU, no se considera importe alguno en este estudio.

Valor catastral del suelo destinado a usos terciarios:  $1.700\text{€}/\text{m}^2 \times 4.010\text{ m}^2 = 6.817\text{ m€}$

Incremento por años según Ordenanza 10%

Base Imponible=  $6.817 \times 0.10 = 682 \text{ m€}$

Cuota tributaria =  $682 \times 0,29 = 198 \text{ m€}$

Se estima así el importe total por este impuesto en 3.997 m€ a lo largo de todo el periodo

#### **4. 5 Impuesto de Actividades Económicas (IAE)**

El IAE, regulado en los arts. 78 a 91 del TRLHL, es un tributo municipal de carácter directo y real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas. El Real Decreto Legislativo 1175/1990 aprueba las tarifas y la instrucción del IAE, regulación que en el Ayuntamiento de Madrid se completa con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Las tarifas del IAE incluidas en el RD Legislativo 1175/1190 incluyen el Epígrafe 833.2 Promoción de Edificaciones, para el cual, además de la cuota fija, se establece una cuota por cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido, que, en poblaciones de más de 100.000 habitantes queda fijada en 311 pesetas (1,87 euros/ m<sup>2</sup>vendido). No obstante, de conformidad con lo establecido en la Ley 20/1990 sobre Régimen Fiscal de Cooperativas el artículo 16.1 de la Ordenanza municipal reguladora del IAE establece una bonificación del 95%, por lo que no consideramos dado su limitado efecto importe alguno. No se consideran tampoco los importes correspondientes a la implantación de nuevas actividades en los locales del nuevo desarrollo.

#### **4.6 IVA e Impuestos Especiales**

Como se ha comentado el nuevo sistema de financiación de las EELL implantado en 2014 establece para los municipios de mayor población, y obviamente para Madrid, la percepción de determinados porcentajes del IRPF de los residentes en cada municipio, así como los porcentajes fijados en el artículo 112 del TRLHL sobre la recaudación líquida imputable a cada uno de los municipios del IVA e Impuestos Especiales de Fabricación, excepto el de la Electricidad.

En relación con los Impuestos Especiales y el IVA la cesión consiste en un porcentaje de la recaudación líquida estatal que se imputa a cada municipio aplicando una fórmula que tiene en cuenta el índice de Consumo de la Comunidad Autónoma correspondiente (en este caso Madrid) y la población de cada uno de los municipios sobre la población total de la Comunidad.

Por tanto, existe una relación entre el importe a ingresar por el Ayuntamiento y su población. Asimismo, el Consumo de la Comunidad Autónoma de Madrid tiene también una fuerte correlación con su población por lo que se puede estimar un incremento del importe cedido proporcional al incremento poblacional fruto del desarrollo urbanístico.

Así, de la liquidación de 2016 se obtiene un dato de ingresos en concepto de IVA e impuestos especiales por habitante de 24,49€ (77.528.508€/ 3.165.541habitantes). Aplicando esta ratio al número estimado de nuevos residentes (1.107) obtenemos unos ingresos adicionales de **27 m €/año**

#### **4.7 Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO)**

El hecho imponible consiste en la realización de estas actividades, dentro del término municipal, siempre que exijan obtención de licencia de obras o urbanística y sea competente para su



concesión el Ayuntamiento. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Madrid.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, su coste de ejecución material. Como estimación del coste de ejecución material tomamos los siguientes costes de construcción: 650 €/ m<sup>2</sup> para el desarrollo residencial 900/ m<sup>2</sup> para el producto destinado a los usos terciarios y un coste de construcción bajo rasante de 300€/m<sup>2</sup>.

Base Imponible

$$(650\text{€}/\text{m}^2 \times 58.500 \text{ m}^2 + 900\text{€}/\text{m}^2 \times 4.010 \text{ m}^2 + 300\text{€}/\text{m}^2 \times 25.975 \text{ m}^2) = 49.426$$

De acuerdo con el Artículo 19 de la Ordenanza Fiscal la Cuota tributaria será el resultado de aplicar a la base imponible, el tipo de gravamen, que queda fijado en el 4 por ciento.

$$49.426 \text{ m€} \times 0,04 = 1.977 \text{ m€}.$$

Se estima así un importe para el ICIO de 1.977 m€ a lo largo de todo el periodo

#### **4.8 Tasas y Otros Ingresos Patrimoniales**

La mayoría de las tasas tienen una relación directa con los habitantes del municipio. En el año 2016 los ingresos del capítulo 3 supusieron un ingreso por habitante de 215€. Aplicando estas ratios al número de habitantes nuevos estimados para el nuevo desarrollo se obtienen los siguientes ingresos adicionales

$$215\text{€} / \text{habitante} \times 1.107 = \underline{\underline{238 \text{ m€}}}$$

No se consideran sin embargo aumentos en el capítulo 5 “Otros ingresos patrimoniales”.

#### **4.9 Aprovechamiento urbanístico Municipal**

De acuerdo con el artículo 18.1b) del TRLS y 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente terrenos urbanizados que alberguen el 10% del Aprovechamiento lucrativo de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución. Además, la Ley prevé la posibilidad de cesión a cambio de su equivalente económico, figurando en la clasificación del presupuesto de ingresos el concepto 397 Aprovechamientos urbanísticos.

Los Servicios Técnicos Municipales han emitido informe de valoración de fecha 25/01/2018 en el que el Valor de Repercusión de suelo urbanizado destinado de la Vivienda Libre (uso característico) se establece en la cantidad de 2.030.- €/m<sup>2</sup>, lo que multiplicado por el 10% del aprovechamiento lucrativo homogeneizado (5.958,50.- m<sup>2</sup>e/VL) equivale a **12.095.755.- €**.

En todo caso es necesario matizar que, tanto los terrenos en que se materialice el aprovechamiento municipal como, en su caso, su equivalente económico, forman parte del Patrimonio Municipal del Suelo y que de acuerdo con lo establecido en el art 176 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid sólo podrá destinarse a los gastos previstos en dicho precepto, sin que en ningún caso puedan destinarse a los gastos corrientes de la Entidad. Es por ello que no se confronta directamente esta plusvalía municipal con los gastos corrientes adicionales derivados del nuevo desarrollo.

#### **4.10 Transferencias corrientes. Participación en los tributos del Estado**

Dentro de las Transferencias corrientes se incluyen la participación en los tributos del Estado, a través del Fondo Complementario de Financiación previsto para los Ayuntamientos con población mayor de 75.000 habitantes que se incluyen en el sistema de cesión de tributos del Estado, que en 2016 supuso para el Ayuntamiento de Madrid 1.333.942 miles de euros. Dicho Fondo Complementario de Financiación se estableció en el año 2014, incrementándose su importe en función del índice de evolución que mide el incremento de los ingresos del Estado, con lo que, en principio, esta partida no se va a ver afectada por el nuevo desarrollo.

Respecto a las demás transferencias corrientes parece razonable pensar que el incremento de la población residente podría suponer un incremento proporcional sobre los actuales ingresos. No obstante, se opta por no incluir ningún ingreso adicional por este concepto.

## 5.-ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO.

Los estados de gastos de los presupuestos de las entidades locales se clasifican con los siguientes criterios: por programas; por categorías económicas; opcionalmente, por unidades orgánicas.

Se ha presentado anteriormente la liquidación del presupuesto de gastos clasificada por categorías económicas agrupada en capítulos. Sin embargo, para considerar el efecto de la creación del nuevo desarrollo se considera más adecuado su estimación a partir de la clasificación por programas, en la que los créditos se ordenan según su finalidad y los objetivos que con ellos se proponga conseguir, con arreglo a la clasificación por áreas de gasto, políticas de gasto y grupos de programas. Así **la liquidación del presupuesto de gastos consolidado de Madrid del ejercicio 2016 en relación con los gastos corrientes, agrupada por áreas de gasto** presenta la siguiente estructura e importes:

	Área de Gasto	Importe (miles euros)	%
1	SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	1.731.565	53%
2	ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	400.817	12%
3	PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE.	407.497	12%
4	ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	214.015	7%
9	ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	386.765	12%
0	DEUDA PÚBLICA	137.670	4%
<b>Total Gastos Corrientes</b>		<b>3.278.329</b>	<b>100%</b>

Determinadas áreas de gasto pueden considerarse como gastos fijos o estructurales en gran medida, y en cuanto a la parte variable ésta no se ve incrementada proporcionalmente por la nueva población residente fruto del desarrollo de este Ámbito. En este sentido hay que tener en cuenta que la actuación a desarrollar se inserta en el Centro urbano del municipio, en un área que ya dispone de todos los servicios municipales (agua, luz, basuras, transportes, etc.) lo que limita considerablemente los incrementos en las cuantías a gastar. Además, el incremento de población que surge del desarrollo es muy pequeño en relación con la población total del municipio, con lo que no se producen cambios de escala que hagan necesario un incremento de las estructuras municipales en ningún sentido.

Así, atendiendo a la definición y contenido establecido en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre (modificada por Orden HAP/419/2014) que aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, no se considera la existencia de variaciones en las siguientes áreas de gasto:

### **ÁREA DE GASTO 4 “Actuaciones de carácter económico”**

Se integran en esta área los gastos de actividades, servicios y transferencias que tienden a desarrollar el potencial de los distintos sectores de la actividad económica.

**ÁREA DE GASTO 9 “Actuaciones de carácter general”**

Se incluyen en esta área los gastos relativos a actividades que afecten, con carácter general, a la entidad local, y que consistan en el ejercicio de funciones de gobierno o de apoyo administrativo y de soporte lógico y técnico a toda la organización.

**ÁREA DE GASTO 0 “Deuda pública”**

Comprende los gastos de intereses y amortización de la Deuda Pública y demás operaciones financieras de naturaleza análoga, con exclusión de los gastos que ocasione la formalización de las mismas.

Por tanto, **la estimación de incrementos de gastos se basa únicamente en las Áreas de Gasto 1,2 y 3**, y en una proporción igual o inferior a la que se desprende del incremento de residentes fruto del desarrollo del Ámbito, en atención a la ubicación y servicios con que ya cuenta la zona, incardinada en barrio de Vallehermoso perteneciente al distrito de Chamberí., en un área ya consolidada y con todos los servicios, y al limitado tamaño de la actuación. Así, **para estimar los incrementos en los gastos aplicamos un coeficiente previo que en función del tipo de gastos lo situamos entre 0** (cuando los gastos no se van a ver afectados por el nuevo desarrollo) **y 1** (cuando se asume un incremento de gastos en la misma proporción) **sobre los gastos del ejercicio 2016**, y sobre el importe resultante se deduce la repercusión que proporcionalmente supone la actuación en cada uno de los grupos de programa según el parámetro que se considera más apropiado en función de su naturaleza. Estos parámetros son: población, superficie de las zonas verdes, superficie de la red viaria, superficie construida, superficie del suelo, vehículos a motor (turismos)

A continuación, se calcula un factor de imputación a aplicar para cada uno de los parámetros utilizados,

Parámetro	Unidad	Ciudad de Madrid	Incremento por nuevo Desarrollo	Factor imputación
Población	habitantes	3.165.541	1.107	0,000349703
Superficie de las zonas verdes	m <sup>2</sup>	62.191.500	17.100	0,000275007
Superficie de la red viaria	m <sup>2</sup>	51.003.360	10.674	0,000209232
Superficie construida	m <sup>2</sup> c	263.806.583	69.210	0,000262351
Vehículos a motor (turismos)	Número vehículos turismos	1.358.967	498	0,000366455

En cuanto a los gastos ligados a la superficie del suelo, éstos no sufren variación alguna.

**ÁREA DE GASTO 1 “Servicios públicos básicos”**

Comprende todos aquellos gastos originados por los servicios públicos básicos que, con carácter obligatorio, deben prestar los municipios, por sí o asociados, con arreglo al artículo 26.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, o, en su caso, las provincias con arreglo al artículo 31.2 de la misma Ley, atendiendo a su función de cooperación y asistencia a los municipios. A estos efectos, se incluyen, en los términos que se exponen para cada una de ellas, cuatro políticas de gasto básicas: seguridad y movilidad ciudadana, vivienda y urbanismo, bienestar comunitario y medio ambiente.

En el siguiente cuadro se presentan los importes del gasto municipal correspondientes a los distintos grupos de programas integrados en éste Área de gasto, así como el nuevo gasto incremental estimado consecuencia del nuevo Desarrollo.

Grupo de Programas		Importe (miles euros)	Coefficiente corrector	Parámetro	Factor de Imputación	Gasto estimado Nuevo Desarrollo (miles euros)
130	Administración general de la Seguridad y Protección Civil	12.185	0,5	Población	0,000349703	2
132	Seguridad y Orden Público	354.573	0,8	Población	0,000349703	99
133	Ordenación del tráfico y del estacionamiento	31.906	0,8	vehículos turismos	0,000366455	9
134	Movilidad urbana	114.472	0,8	vehículos turismos	0,000366455	34
135	Protección civil	50.905	0,8	Población	0,000349703	14
136	Servicio de prevención y extinción de incendios	114.267	0,8	Superficie construida	0,000262351	24
150	Administración general de Vivienda y Urbanismo	37.329	0,5	Población	0,001076388	20
151	Urbanismo	48.805	0,8	Población	0,000349703	14
152	Vivienda.	66.161	0,8	Población	0,000349703	19
153	Vías públicas	164.933	0,8	Superficie red viaria	0,000209232	28
160	Alcantarillado	0	0,8	Superficie red viaria	0,000209232	0
161	Abastecimiento domiciliario de agua potable.	16.889	0,8	Población	0,000349703	5
162	Recogida, gestión y tratamiento de residuos.	205.587	0,8	Población	0,000349703	58
163	Limpieza viaria.	198.887	0,8	Superficie red viaria	0,000209232	33
165	Alumbrado público	76.324	0,8	Superficie red viaria	0,000209232	13
170	Administración general del medio ambiente	87.610	0	Superficie suelo		0
171	Parques y jardines	138.183	0,8	Superficie zonas verdes	0,0009752	108
172	Protección y mejora del medio ambiente	12.550	0	Superficie suelo		0
<b>Total AREA 1</b>		<b>1.731.565</b>				<b>478</b>

Dentro del Área de Gasto 1 se incluyen gastos de muy diversa naturaleza, por lo que se aplican distintos parámetros para determinar el gasto adicional de la actuación. Asimismo, previamente se aplica un coeficiente corrector, por entender que al prestarse ya estos servicios en la zona la repercusión del incremento del gasto es inferior a un incremento proporcional.

Así el incremento de Gastos estimado asciende a **478 m€**

### ÁREA DE GASTO 2 “Actuaciones de protección y promoción social”

Se incluyen en esta área todos aquellos gastos y transferencias que constituyen el régimen de previsión; pensiones de funcionarios, atenciones de carácter benéfico-asistencial; atenciones a grupos con necesidades especiales, como jóvenes, mayores, minusválidos físicos y tercera edad; medidas de fomento del empleo.

En el siguiente cuadro se presentan los importes del gasto municipal correspondientes a los distintos grupos de programas integrados en éste Área de gasto, así como el nuevo gasto incremental estimado consecuencia del nuevo Desarrollo

Grupo de Programas		Importe (miles euros)	%
221	Otras prestaciones económicas a favor de los empleados	41.746	10%
231	Asistencia social primaria	335.631	84%
241	Fomento del Empleo	23.440	6%
<b>Total AREA 2</b>		<b>400.817</b>	<b>100%</b>

El parámetro utilizado para estos gastos es el número de habitantes y se aplica un coeficiente corrector del 0,8

Gasto Área de Gasto 2 x 0,8 x nuevos residentes/residentes Madrid= 400.817m€ x 0,8 x 1.107/3.141.991= = **113 m€**

### ÁREA DE GASTO 3 “Producción de bienes públicos de carácter preferente”

Comprende todos los gastos que realice la Entidad local en relación con la sanidad, educación, cultura, con el ocio y el tiempo libre, deporte, y, en general, todos aquellos tendentes a la elevación o mejora de la calidad de vida. Se incluyen los grupos de programas siguientes

Grupo de Programas		Importe (miles euros)	%
311	Protección de la Salubridad Pública	82.382	20%
321	Creación de Centros docentes de enseñanza preescolar y primaria	3.278	1%
323	Funcionamiento de centros docentes de enseñanza infantil y primaria	55.888	14%
325	Vigilancia del cumplimiento de la escolaridad obligatoria	1.759	0%
326	Servicios complementarios de educación	9.791	2%
330	Administración General de Cultura	66.295	16%
332	Bibliotecas y Archivos	23.266	6%
333	Equipamientos culturales y museos	4.139	1%
334	Promoción cultural	40.962	10%
336	Protección y gestión del Patrimonio Histórico-Artístico	3.243	1%
341	Promoción y fomento del deporte	17.555	4%
342	Instalaciones deportivas	98.939	24%
<b>Total AREA 3</b>		<b>407.497</b>	<b>100%</b>

El parámetro utilizado para estos gastos es el número de habitantes y se aplica un coeficiente corrector del 0,8.

Gasto Área de Gasto 3 x 0,8 x nuevos residentes/residentes Madrid= 407.497m€ x 0,8 x 1.107/3.141.991= = **115 m€**

### TOTAL GASTOS ANUALES

**Sumando los gastos estimados para las Áreas de gasto 1 2 y 3 resulta un incremento de gasto total de 706 m€**

## 6.- IMPACTO GLOBAL DEL DESARROLLO DEL PPRI SOBRE LOS PRESUPUESTOS CORRIENTES

Se estima el siguiente calendario en el desarrollo del ámbito:

- Tramitación urbanística: 2018
- Obras de Urbanización: año 2019-2020.
- Ejecución de obras de edificación: años 2020-2022.
- Transmisión edificabilidad: 2020-2022

A continuación, se presenta el resultado derivado de las estimaciones de ingresos y gastos para los distintos años siguientes a la aprobación del presente PPRR. A estos efectos se establece un escenario de incorporación gradual de la nueva población y de los correspondientes ingresos fiscales hasta 2023.

Los importes estimados por Impuestos en el apartado 4, salvo el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, el Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, tienen un carácter de ingresos periódicos si bien el inicio de éstos no se producirá hasta que se empiece a incorporar la nueva población, que se estima será a partir de 2021, y la mayor intensidad no llegará a reflejarse hasta finalizada la venta de las viviendas, que en nuestro modelo estimamos se producirá a finales de 2022. En el caso del IBI, desde la aprobación del PPRI se incorpora el importe estimado del IBI correspondiente al suelo. En cada uno de los años entre 2020 y 2023 se irá calculando de manera acumulativa la cuota que representan estos ingresos en la Hacienda Local, al considerar cada año la nueva población y vehículos incorporada. A partir del año 2023 se considera que dichos ingresos anuales se mantienen estables en los mismos importes.

En cuanto al Impuesto de construcciones, instalaciones y obras, éste grava un hecho puntual no periódico, habiéndose estimado los ingresos totales a lograr con el desarrollo completo del Ámbito en el punto 4.7. Consideramos que estos ingresos se reparten a partes iguales en el periodo de ejecución de las obras estimado entre los años 2020 y 2022.

El Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana se refiere a la transmisión de las parcelas efectuada por Metro de Madrid S.A a la Cooperativa de viviendas, efectuada en contrato de contraventa de 17/12/2014, que ya ha sido liquidado. Esta operación de compraventa constituye una actuación anticipada íntimamente ligada al desarrollo urbanístico del ámbito. Se estima asimismo que la liquidación correspondiente a la transmisión de la edificabilidad terciaria se produce en 2020.

En cuanto a los gastos se considera que estos se iniciarán en el momento de la recepción de las obras de urbanización en 2020, momento en que empezarán a materializarse algunos de los gastos como los ligados al incremento de metros de viales, y otros ligados a los inicios de la llegada de la población. Se imputan así en el ejercicio 2020 un 40% de los gastos totales estimados para el desarrollo del Ámbito. El 60% restante se imputan progresivamente a un ritmo acompasado al de la incorporación gradual de la nueva población entre los años 2021 y 2023. A partir de 2023, desarrollado el ámbito e incorporada ya la población los gastos se mantendrán en el mismo importe.

En el siguiente cuadro se resume el resultado obtenido del escenario y estimaciones consideradas:

	Epígrafe Informe	2018	2019	2020	2021	2022	Año 2023 y siguientes
IRPF	4.1				15	29	44
IBI	4.2		299	299	399	500	600
IVTM	4.3				17	35	52
IIVTNU	4.4	3.799 (1)		198			
IVA e I Especiales	4.6				9	18	27
ICIO	4.7			659	659	659	
Tasas y otros ingresos	4.8				79	159	238
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>3.799</b>	<b>299</b>	<b>1.156</b>	<b>1.179</b>	<b>1.399</b>	<b>961</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	5			<b>282</b>	<b>424</b>	<b>565</b>	<b>706</b>
<b>Ingresos menos Gastos</b>		<b>3.799</b>	<b>299</b>	<b>874</b>	<b>755</b>	<b>835</b>	<b>255</b>

(1) Importe correspondiente a la liquidación ingresada en 2015 en relación con el contrato de compraventa privada de 17/12/2014, como actuación anticipada del presente desarrollo.

Como puede observarse en todos los años se obtiene un resultado positivo, especialmente en los años 2020 a 2022 en los que se incluye el efecto del ICIO. Así, A partir del año 2023 se incluyen únicamente los ingresos periódicos y se incorporan todos los gastos, siendo el resultado de 255 miles de euros a favor del Ayuntamiento. Con anterioridad se hizo efectivo el IIVTNU consecuencia del contrato de compraventa privada de 17/12/2014, ligada al desarrollo urbanístico del ámbito. El efecto positivo acumulado hasta 2022 asciende a 6.561 m€.



## 7.-SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El análisis de la suficiencia y adecuación de usos productivos no puede considerarse en el ámbito exclusivo del desarrollo urbanístico sino considerando el área de influencia en el que se integra y del conjunto de la Ciudad de Madrid.

El municipio de Madrid se caracteriza por combinar una gran área residencial en la que habitan 3.165.541 personas con una importante actividad en el sector servicios, fruto del intenso proceso de terciarización de los últimos años, si bien se mantiene también como una ciudad industrial de primer nivel dentro del sistema urbano español, con una elevada especialización relativa en todos los servicios considerados servindustriales.

Los últimos datos del Directorio de unidad de actividades de actividad económica de la Comunidad de Madrid reflejaban un número de ocupados de 1.603.580 en la Ciudad de Madrid y de 129.222 en el distrito de Chamberí. Su distribución por actividad es:

Actividad Principal	Número de ocupados Ciudad de Madrid	Número de ocupados Distrito Chamberí
Industrias extractivas	1.524	92
Industria manufacturera	89.139	3.673
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	11.796	1.403
Construcción	109.035	5.883
Comercio; rep. Veh. De motor, motoc. Y ciclom., art. Personales	226.737	13.811
Hostelería	118.351	9.381
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	137.453	5.296
Intermediación financiera	88.003	9.922
Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales	406.679	36.794
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	104.833	19.659
Educación	74.773	5.071
Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social	134.036	10.534
Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad	100.138	7.634
Sin código de actividad	1.083	69
<b>Total</b>	<b>1.603.580</b>	<b>129.222</b>

Fuente: Directorio de unidades de actividad económica. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (2010).

En cuanto a la oferta de suelo futuro para hacer frente a un incremento de las actividades productivas, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid prevé de forma paralela a la creación de suelo residencial en los nuevos desarrollos, nuevo suelo para usos terciario e industrial. La superficie edificada y la edificabilidad remanente para estos usos productivos en el municipio es

Uso	Superficie Edificada (en millones de m <sup>2</sup> )	Edificabilidad Remanente (en millones de m <sup>2</sup> )
Industrial	5,7 M m <sup>2</sup>	11,5 M m <sup>2</sup>
Terciario	31,5 M m <sup>2</sup>	7,8 M m <sup>2</sup>

Fuente: Memoria de 2014 del Observatorio de la Ciudad del Ayuntamiento de Madrid

Asimismo, tanto la capacidad productiva existente como la potencial en la Ciudad de Madrid se complementa con la existente en los municipios colindantes que conforman su área metropolitana.

En cuanto al Desarrollo del PPRI la edificabilidad propuesta es la siguiente

Uso	Edificabilidad	%
Residencial	58.500	94%
Terciario	4.010	6%
Total	62.510	100%

El número de nuevos residentes se estima en 1.107, de los que cabe estimar, considerando datos medios correspondientes a la Ciudad de Madrid sobre población mayor de 16 años y tasa de actividad, un número de nuevos residentes trabajadores de 570 (3.340x 83% x 62%).

En relación con los usos productivos de carácter más local como es el comercio de barrio, el nuevo desarrollo incorpora 4.010 m2 de edificabilidad para uso Terciario, originando su puesta en funcionamiento el correspondiente incremento del número de puestos de trabajo en la zona.

Asimismo, es de especial relevancia el hecho de que el presente desarrollo incorpora una parcela dotacional destinada a servicios de administración pública con una edificabilidad de 6.700 m2. Se trata de una actividad con un uso muy intensivo de mano de obra cualificada.

Se consideran así cubiertas las necesidades productivas de la nueva población residente.

## 8.- ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL

Al margen del efecto sobre los ingresos y gastos municipales de la actuación urbanística contemplada, la actividad económica inducida por la operación genera importantes ingresos por los principales impuestos que gravan las actuaciones de urbanización, venta de parcelas, promoción y construcción de la edificación proyectada, ventas de viviendas y locales, fundamentalmente. Para cada una de estas actuaciones se hace a continuación una estimación de los ingresos generados por los principales impuestos que les afectan. Estos ingresos se reparten entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Madrid.

### Urbanización

El coste de ejecución de las obras de urbanización se estima en 8.994m€ más IVA. Además, el desarrollo del PPRI supone la ejecución de las obras de construcción de unas nuevas cocheras de metro, en sustitución a las actuales, en el subsuelo, lo que supone la ejecución de obras adicionales por importe de 32.640 m€.

### Impuesto de Sociedades

Para calcular el impuesto de sociedades se considera un margen del constructor del 5% sobre el coste de ejecución de las obras y la aplicación del tipo general del 25%

$$IS = 41.634 \times 0,05 \times 0,25 = 520 \text{ m€}$$

### Venta de parcelas

El contrato privado de compraventa de los terrenos de Metro de Madrid fija un precio de 88.321 miles de euros, cargando además todos los gastos necesarios para materializar la ejecución del planeamiento. Se desconoce el coste del suelo, por lo que no se estima una cantidad para el impuesto de sociedades, si bien, considerando su antigüedad en manos de los actuales propietarios su importe podría ser importante.

### Impuesto de Sociedades

$$IS = 0,25 \times (88.321 - \text{Coste})$$

### Actos Jurídicos Documentados

La compra por parte de los promotores de las parcelas, asumiendo su financiación con préstamos hipotecarios en un 80% generará por AJD, por aplicación del tipo del 0,75% establecido en la Comunidad de Madrid, los correspondientes ingresos estimados en los siguientes importes. A efectos del préstamo hipotecario se estima un capital garantizado del importe del préstamo y un 25% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penas de incumplimiento.

$$\text{Compra Venta } 88.321 \times 0.75\% = 662 \text{ m€}$$

$$\text{Préstamo hipotecario } (88.321 \times 0,8 + 0,25 \times 88.321 \times 0,8) \times 0,75\% = 662 \text{ m€}$$

$$\text{Total AJD...1.324 m€}$$

### Construcción de edificaciones

Se considera un margen del constructor del 2% sobre el coste de construcción de toda la edificabilidad del Ámbito, que, en relación con las edificaciones residenciales y terciario se ha estimado en el punto 4.7 en 49.426 miles de euros.

### Impuesto de Sociedades

$$IS = 49.426 \times 0,02 \times 0,25 = 247 \text{ m€}$$

### Actos Jurídicos Documentados

Se asume la financiación de las obras mediante préstamo promotor con garantía hipotecaria por el 80% del coste de las obras, con un capital garantizado del importe del préstamo y un 25% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penas de incumplimiento. Se estima la cuantía en relación a las escrituras siguientes:

$$\text{Préstamo promotor con garantía hipotecaria: } (0,8 \times 49.426 + 0,25 \times 0,8 \times 49.426) \times 0,75\% = 371 \text{ m€}$$

$$\text{Obra nueva: } 49.426 \times 0,75\% = 371 \text{ m€}$$

$$\text{División Horizontal: } (49.426 + 92.507) \times 0,75\% = 1.064$$

$$\text{Total AJD} = 1.806 \text{ m€}$$

### **Venta edificaciones**

#### Impuesto sobre el Valor Añadido

A efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido se computa únicamente la edificabilidad para uso residencial considerando que el IVA de los usos terciarios será ecuperable por los empresarios que los adquieran. Se estima un precio de venta de las viviendas libres de 3.150 €, inferior al valor de mercado que se desprende de los informes municipales de valoración emitidos, considerando que la promoción se efectúa en régimen de cooperativa de viviendas. Para las viviendas de protección pública VPPL aplicamos el módulo del Valor Máximo Legal establecido para la zona A en la que se incluye el municipio de Madrid (2.425,60€/ m2 útil) y consideramos una proporción de 1,30 entre superficie construida y útil con lo que el importe resultante es de 1.866€/m2. Se aplica el tipo del IVA del 10%

$$IVA = 10\% (3.150 \times 52.650 + 1.866 \times 5.850) = 17.676 \text{ m€}$$

#### Actos Jurídicos Documentados

En cuanto al comprador/adquirente finalista, se estima la financiación en un 80% mediante préstamo hipotecario, con un capital garantizado del importe del préstamo y un 25% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penas de incumplimiento. Para uso terciario se estima un precio de venta de 3.850 €/ m<sup>2</sup>. Se considera aplicable el tipo del 0,75%. Se estima la cuantía en relación a las escrituras siguientes:

$$\text{Compra Venta: } (3.150 \times 52.650 + 1.866 \times 5.850 + 3.850 \times 4.010) \times 0,75\% = \\ = 192.198 \text{ m€} \times 0,75\% = 1.441 \text{ m€}$$

$$\text{Préstamo hipotecario: } (192.198 \times 0,8 + 0,25 \times 0,8 \times 192.198) \times 0,75\% = 1.441 \text{ m€}$$

$$\text{Total AJD} = 2.882 \text{ m€}$$

### Impuesto de Sociedades

Dado que la promoción se va a realizar en régimen de cooperativa de viviendas y que se asumen precios de venta/adjudicación en torno a los costes asumidos no se considera la existencia de resultados relevantes a efectos de este estudio. En todo caso el importe será el resultante de la aplicación del tipo del 20% sobre el resultado obtenido.

**Ingresos por IRPF correspondientes al empleo generado por la actuación urbanística**

Considerando que cada vivienda construida genera 2,4 puestos de trabajo (1,7 directos y 0,7 inducidos) se estima una creación de empleo sólo en relación con la construcción residencial prevista de 1.181 puestos de trabajo para el desarrollo del Ámbito.

De acuerdo con la encuesta anual de coste laboral publicada por el Instituto Nacional de Estadística, el salario bruto medio en la Comunidad de Madrid ascendió en 2016 a 27.303€. Considerando un IRPF medio de 3.954€, calculado para un trabajador que percibe ese salario y que tiene un hijo menor de 25 años, el importe a ingresar en concepto de IRPF asciende a

$$\text{IRPF} = 1.181 \times 3.954 = 4.670 \text{ m€}.$$

Por otro lado, de acuerdo con la encuesta anual de coste laboral, el coste laboral bruto en la Comunidad de Madrid ascendió en 2016 a **36.166€**. La diferencia entre el coste laboral y el salario se explica sobre todo por las cotizaciones sociales que asumen las empresas y que representan en torno al 23% del coste total, de donde se deduce un importe medio de 8.318€ por trabajador. Se deduce un ingreso adicional para la Seguridad Social por estas cotizaciones de 9.823m€, si bien los nuevos cotizantes generan asimismo los consiguientes derechos a las prestaciones futuras de la seguridad social.

**Resumen y distribución entre Estado y Comunidad de Madrid de los ingresos generados.**

A continuación, se presenta un cuadro resumen que recoge el resultado de las estimaciones anteriores y su distribución entre los ingresos correspondientes al Estado y a la Comunidad Autónoma de Madrid. En este sentido la Ley Orgánica 8/1980 de Financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA) establece un sistema de financiación para las Comunidades Autónomas en el que tienen gran importancia los recursos procedentes de los tributos cedidos total o parcialmente por el Estado. La Ley 22/2009 que regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común, concreta la cesión de los tributos del Estado, entre los que figuran, en relación con los principalmente afectados por esta actuación urbanística, los siguientes recursos:

- Recaudación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- La Tarifa autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que asciende al 50%
- Cesión del 50% de la recaudación líquida por Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto al Impuesto de Sociedades se trata de un tributo de titularidad estatal y que no ha sido objeto de cesión a las Comunidades Autónomas.

Impuesto / Actuación	Importe total estimado (miles de euros)	Distribución	
		Estado	Comunidad de Madrid
<b>Impuesto de sociedades</b>			
Urbanización	520	520	
Venta Parcelas	(1)	(1)	
Construcción	247	247	
Venta Edificación	(2)	(2)	
<b>Total IS</b>	<b>767</b>	<b>767</b>	
<b>Actos Jurídicos Documentados</b>			
Venta Parcelas	1.324		1.324
Construcción	1.806		1.806
Venta Edificación	2.882		2.882
<b>Total AJD</b>	<b>6.012</b>		<b>6.012</b>
<b>Impuesto sobre el Valor Añadido</b>			
Venta Edificación	17.676	8.838	8.838
<b>Total IVA</b>	<b>17.676</b>	<b>8.838</b>	<b>8.838</b>
<b>Impuesto s/ Renta de las Personas Físicas</b>			
<b>Total IRPF</b>	<b>4.670</b>	<b>2.335</b>	<b>2.335</b>
<b>Total Impacto Ingresos Actuación Urbanística</b>	<b>29.125</b>	<b>11.940</b>	<b>17.185</b>

- (1)  $IS = 0,25 \times IS = 0,25 \times (88.321 - \text{Coste})$ . Se desconoce el coste del suelo, por lo que no se estima una cantidad para el impuesto de sociedades.
- (2)  $IS = 0,2 \times \text{Resultado cooperativo}$ . Dado que la promoción se va a realizar en régimen de cooperativa de viviendas y que se asumen precios de venta en torno a los costes asumidos no se considera la existencia de ingresos relevantes por este concepto.

## 9.- CONCLUSIÓN

El presente Informe de sostenibilidad contiene una estimación de los ingresos y gastos corrientes (apartados 4 y 5) que se prevén se producirán en el Ayuntamiento de Madrid derivados de la ejecución y mantenimiento del desarrollo previsto en el presente Plan Parcial de Reforma Interior, así como un resumen del Impacto global estimado para cada año (apartado 6). Se deduce de estas estimaciones un efecto positivo acumulado hasta 2023 de **7 MM €**, al ser el incremento de ingresos corrientes generados en la Hacienda municipal superior al de los gastos corrientes previstos consecuencia de este desarrollo urbanístico. A partir de 2023 se estima un efecto positivo de **255 miles de euros al año**.

Al margen de este resultado positivo, el desarrollo del PPRI supone la obtención por el Ayuntamiento de terrenos equivalentes al 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector, cuyo valor se estima en **12 MM €**, importe que no se incluye dentro del impacto global aludido en el párrafo anterior, ya que estos ingresos de acuerdo con la legislación no pueden destinarse a sufragar gastos corrientes (apartado 4.9). Ello además del incremento patrimonial consecuencia de la obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas y asumidas por los propietarios con cargo a la actuación urbanizadora. En cuanto al coste de las dotaciones públicas previstas, su importe, estimado en **6 MM €**, es inferior a la valoración del 10% del aprovechamiento urbanístico, y en todo caso dichas dotaciones se destinan a servicios de administración pública dirigidas a dar servicio a un área de influencia mucho más amplio que el propio de este Plan Parcial de Reforma Interior.

Además, en el ámbito supramunicipal se identifican ingresos fiscales generados por esta actuación urbanística estimados en **29 MM€**, de los que **12 MM€** corresponden a ingresos estatales y **17 MM€** a la Comunidad de Madrid (apartado 8).

En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, se consideran sobradamente cubiertas las necesidades productivas de la nueva población residente trabajadora, estimada en 570 trabajadores, ya que el presente desarrollo incorpora 4.010 m<sup>2</sup> de edificabilidad de usos terciarios, así como una parcela dotacional destinada a servicios de administración pública con una edificabilidad de 6.700 m<sup>2</sup>, con lo que **se asegura la suficiencia de usos productivos**. (apartado 7).