

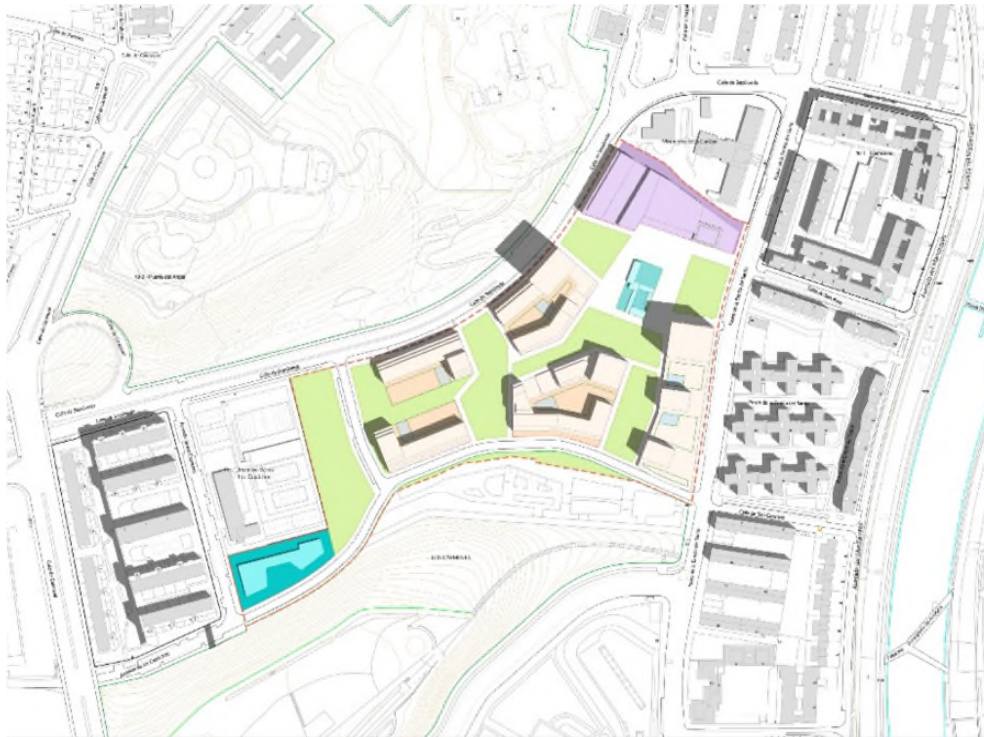
Nº Expediente: 135-2020-02174

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 10.24

“PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO”

Distrito de Latina



INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO

1

Información de Firmantes del Documento

JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 16:59:59
CSV : 4200QSK8MMAM7A0H



ÍNDICE

1. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	4
1.1. Consideración previa	4
1.2. Valoración del centro Ermita del Santo antes de la transformación	4
1.3. Evaluación económica de la ordenación pormenorizada del APE y las actuaciones exteriores.....	5
1.4. Valoración del aprovechamiento urbanístico del APE	6
1.5. Capacidad de los titulares de suelo para asumir las obligaciones.....	10
2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	10
2.1. Impacto de la actuación en las haciendas públicas.....	11
2.2. Coste de mantenimiento de los elementos de urbanización y prestación de servicios por parte del ayuntamiento de Madrid	12
2.3. Estimación del gasto para la hacienda pública por ejecución del APE.....	14
2.4. Impacto en la Hacienda Municipal.....	21
2.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	22



Información de Firmantes del Documento



INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO

Esta MPG incluye el estudio económico pertinente conforme al marco legislativo vigente y de acuerdo con el alcance y objetivos de esta, que se incorpora como anexo al documento.

Consta una **Memoria o Informe de Sostenibilidad económica** en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por la MPG en la Hacienda Local del Municipio de Madrid, según lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU.15, que señala:

“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 **Estudio Económico Financiero, Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica**, que viene a dar respuesta tanto al artículo 43.b de la LSCM con el siguiente contenido:

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Como al artículo 22.5 del TRLSRU.15, analiza por tanto la dimensión económica del desarrollo del ámbito, en su transformación al APE 10.24 “PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO”, conforme al modelo de ordenación resultante de la MPG, prescribe la necesidad de que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, incorpore la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En definitiva, con el estudio económico financiero de los planes se pretende justificar la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo.

La viabilidad económica real de la actuación en términos que hagan creíble y rentable su ejecución constituye el trasfondo que late de los estudios económico-financieros, en base a las estimaciones de costes e ingresos que se realice.

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), prescribe en su artículo 77, la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de planeamiento General. Y el artículo 42 precisa su contenido:

Información de Firmantes del Documento



1. *“La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19,1 b) del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
2. *La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
3. *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”*

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS.278/2017 de 17 Feb. 2017, Rec. 1125/2016 y otras) viene asimilando el objeto y contenido de estos estudios o memorias.

Se analiza en primer lugar la rentabilidad de la transformación urbanística en relación con los activos inmobiliarios, antes y después de la transformación, y, a continuación, la repercusión de la actuación del APE en las Haciendas públicas del Ayuntamiento de Madrid y supramunicipales.

1. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.1. Consideración previa

En función del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del ámbito expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse las otras, según lo previsto en el Plan de Etapas.

1.2. Valoración del centro Ermita del Santo antes de la transformación

De acuerdo con los datos ofrecidos por IBEMETEX ERMITA, S.L., a partir del informe elaborado por la Consultora GESVALT, la valoración del centro Ermita del Santo a fecha 30 de junio de 2019, considerado el valor de las edificaciones y el valor del negocio que en ellas se lleva a cabo, asciende a 17.650.000 €.

Dado que la variación interanual del índice de precios al consumo IPC prácticamente no ha variado (- 0,50%), se adopta este valor a efectos de este Estudio Económico-Financiero.

Asciende el valor del centro Ermita del Santo, antes de la actuación de transformación urbanística, a DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL (17.650.000) EUROS, en valor constante de octubre de 2020.



1.3. Evaluación económica de la ordenación pormenorizada del APE y las actuaciones exteriores

Se avanza el presupuesto de ejecución material para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y edificación del ámbito, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en Madrid, con carácter estimativo, La final determinación del presupuesto será objeto del proyecto de urbanización y de los correspondientes proyectos constructivos.

La zona verde se evalúa con acabado de espacio libre de carácter netamente urbano, de calidad alta, e infraestructuras para dar servicio a los nuevos usos.

El resumen del presupuesto de la ejecución del APE es el siguiente:

Obras demolición

OBRA	SUPERFICIE m3c	COSTE €/m3c	TOTAL €
Demolición de edificación existente	155.624	12	1.867.488,48

Obras de urbanización (incluidas acciones exteriores)

Capítulo	Resumen	Importe
C01	RED VIARIA, PAVIMENTACIÓN Y SEÑALIZACIÓN	968.000,00 €
C01.1	DEMOLICIONES	98.000,00 €
C01.2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	150.000,00 €
C01.3	PAVIMENTACIÓN	700.000,00 €
C01.4	SEÑALIZACIÓN	20.000,00 €
C02	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	130.000,00 €
C03	RED DE SANEAMIENTO	900.000,00 €
C03.1	RETRANQUEO GALERIAS	700.000,00 €
C03.2	RED SANEAMIENTO UNITARIA	200.000,00 €
C04	RED ELÉCTRICA	250.000,00 €
C04.1	OBRA CIVIL	95.000,00 €
C04.2	RED DE MEDIA TENSIÓN	80.000,00 €
C04.3	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	60.000,00 €
C04.4	RED ELÉCTRICA B.T.	15.000,00 €
C05	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	200.000,00 €
C06	RED DE TELECOMUNICACIONES	40.000,00 €
C07	RED DE GAS	60.000,00 €
C08	JARDINERÍA, RIEGO Y EQUIPAMIENTO URBANO	1.210.000,00 €
C09	GESTIÓN DE RESIDUOS	50.000,00 €
C10	SEGURIDAD Y SALUD	75.000,00 €
C11	CONTROL DE CALIDAD	20.000,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		3.903.000,00 €



Gastos generales (13%): 507.390,00 €
beneficio industrial (6%): 234.180,00 €

Proyectos de gestión y ejecución del APE:
Redacción técnica y anuncios preceptivos, 10% :390.300 €

TOTAL:
5.034.870,00 €

Asciende el coste de las obras de urbanización del APE y las actuaciones exteriores a 5.034.870,00 €, IVA no incluido.

1.4. Valoración del aprovechamiento urbanístico del APE

La valoración del suelo se hace según el artículo 37 del RDL 7/2015:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

*c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.
(...)*

Para la valoración del aprovechamiento urbanístico de uso lucrativo de los propietarios privados del APE utilizaremos el aprovechamiento referido a las viviendas de protección pública de precio limitado VPPL, no afectado por eventuales fluctuaciones del mercado, en más y en menos, utilizando para ello los coeficientes de ponderación introducidos en la propuesta de modificación:

VL = 2,7027
TER COMER = 2,8648
RESTO TERC = 2,7027
VPPL = 1,00
DOT EQUIP= 1,7027

Y el correspondiente aprovechamiento homogeneizado al uso de referencia es,



USO	S EDIF m2c	COEF	M2cug
Res VL	43.302,00	2,7027	117.032,31
Res VPPL	15.726,00	1,00	15.726,00
Ter Comerc	3.800,00	2,8648	10.886,24
Resto Terc	9.772,00	2,7027	26.410,78
Dot Eq Privado	600,00	1,7027	1.021,62
Total	73.200		171.076,95

Del total, corresponde a los particulares el 90%= 153.969,25 m2cug.

Adicionalmente, se valoran 536 plazas de aparcamiento y 536 trasteros vinculados a las viviendas, más otras 562 plazas.

De la aplicación del artículo 37 del RDL 78/2015, resulta el siguiente valor del suelo capaz de la ejecución de un aprovechamiento urbanístico de 171.076,954 m2eVPPL.

Se obtiene de la siguiente expresión,
 $VRS = [(VV \div 1,40) - VC] - VU$

En donde,

VRS es el valor de repercusión del suelo, en €/m2c,

VV es el valor en venta del producto inmobiliario, viviendas VPPL, en €/m2c,

1,40 es un factor que engloba los gastos necesarios de la promoción inmobiliaria, Notario, Registro, Arquitectos, impuestos, financiación y los demás necesarios,

VC es el valor de la construcción.

VU es el coste de las obras de urbanización del APE.

El valor máximo en venta de las viviendas VPPL se obtiene por aplicación de la ORDEN 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

- Zona A
- Precio máximo, $1,25 * (758 \text{ €} * 1,60 * 1,60) = 2.425,60 \text{ €/m}^2$ de superficie útil, equivalente a 1.940,48 €/m2 de superficie construida

Información de Firmantes del Documento



- Aparcamiento, 60% s/ 1.940,48 €/m²e = 1.164,29 €/m²e, con un máximo de 25
- m²e por plaza
- Trasteros, 60% s/ 1.940,48 €/m²e = 1.164,29 €/m²e, con un máximo de 8 m²e por trastero.

Resulta un valor total de,

			TOTAL €
VPPL	153.969,25 m ² c	1.940,48 €/m ² c	298.774.250,24
PLAZAS ASOCIADAS	536x 25 = 13.400 m ² c	1.164,29 €/m ² c	15.601.486,00
RESTO PLAZAS	562 x 25= 14.050 m ² c	970,24 €/m ² c	13.631.872,00
TRASTEROS	536x 8 = 4.288 m ² c	1.164,29 €/m ² c	4.992.475,52
TOTAL			333.000.083,76

De la consulta de los costes de referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid se obtiene el siguiente valor de la construcción de una edificación de uso residencial en tipología unifamiliar:

$$CRP = CRG * CS * CA * CH$$

En donde,

CRP es el coste de referencia particularizado;

CRG es el coste de referencia general por tipo de edificación, que para este uso y tipología se establece entre 612 y 748 €/ m²e. En esta valoración se va a tomar el valor medio, 680 €/ m²e de ejecución material, equivalente a 809,20 €/ m²e de ejecución por contrata incluidos los gastos generales y el beneficio industrial;

CS es el coeficiente de situación geográfica, de valor 1,00 en el Área 1 que corresponde a Madrid;

CA es el coeficiente de aportación en innovación y acabados, para el que se toma un valor 1,00 que corresponde a unas características medias; y

CH es un coeficiente de rehabilitación, para el que se toma el valor 1,00 que corresponde a una obra nueva.



Resulta un valor de construcción del m2 de superficie construida de viviendas VPPL en tipología multifamiliar colectiva de:

$$\text{CRPVPPL} = 809,20 \text{ €/m2e}$$

De la aplicación del mismo procedimiento, resulta el valor de la superficie construida de garajes y trasteros de,

$$\text{CRPGyT} = 473,00 \text{ €/m2e}$$

Y en el total del APE es:

$$\text{VC1} = (153.969,25 \text{ m2c} * 809,20 \text{ €/m2c}) + (1.098 \text{ plazas} * 25 \text{ m2c/plaza} * 473,00 \text{ €/m2c}) + (536 \text{ tr} * 8 \text{ m2c/tr} * 473,00 \text{ €/m2c}) = 139.603.991,10 \text{ €}$$

A esta cantidad se deben sumar las correspondientes a los siguientes conceptos:

Jardines privados $80 \text{ €/m2e} * 2600 \text{ m2s} = 208.000 \text{ €}$, incluyendo zonas deportivas de la comunidad de vecinos

GG y BI, 19% s/ $208.000 \text{ €} = 39.520 \text{ €}$

Proyectos y dirección de obra, 8% s/ $(139.603.991,10 + 208.000) \text{ €} = 11.184.959,28 \text{ €}$

$$\text{VC 2} = 11.432.479,28 \text{ €}$$

El valor de la construcción es, por tanto,

$$\text{VC} = \text{VC (1)} + \text{VC (2)} = 151.036.470,38 \text{ €}$$

Y el valor del suelo transformado del APE Ermita del Santo es:

$$\text{VS} = [(333.000.083,76 \text{ €} \div 1,40) - 151.036.470,38 \text{ €}] - 5.034.870,00 = 81.785.861 \text{ €},$$

1.4.1. Viabilidad económica

El resultado de la transformación del APE Paseo de La Ermita del Santo es el siguiente:

Valor del centro Ermita del Santo, $17.650.000 \text{ €}$

Valor del suelo transformado, $81.785.861 \text{ €}$

Como resultado de las anteriores valoraciones, se determina la viabilidad económica de la transformación, con un saldo positivo de $64.135.861 \text{ €}$.



1.5. Capacidad de los titulares de suelo para asumir las obligaciones

En su conjunto, el potencial económico de impulsor de la iniciativa, propietario de prácticamente la totalidad del suelo del ámbito y de las edificaciones sobre él levantadas, se considera que ofrece una solvencia suficiente a efectos crediticios. En cualquier caso, simplemente a nivel hipotecario, es claro que la liquidez necesaria para la urbanización está resuelta por la propia garantía de la base física del ámbito urbanístico.

Los sistemas de financiación con los que cuentan los titulares son los siguientes:

1. Financiación ajena o financiación por terceros: consiste en la suscripción por parte de la Junta de Compensación de contratos de financiación con entidades de crédito otorgando, en su caso, las correspondientes garantías.
2. Adjudicación de parcelas a la Junta de Compensación y venta de las mismas: la Junta de Compensación podrá adjudicarse ciertas parcelas en el Proyecto de Reparcelación con la finalidad de autofinanciarse. Estas parcelas podrán ser vendidas a terceros por la propia Junta de Compensación con los requisitos y mayorías que exijan los Estatutos y Bases y el importe obtenido deberá ser destinado íntegramente a sufragar los gastos de urbanización del ámbito.
3. Aportaciones de los Propietarios: los miembros de la Junta de Compensación efectuarán aportaciones a la misma con fondos propios o con fondos ajenos. En este último caso, podrán prestar como garantía tanto sus futuros aprovechamientos urbanísticos como las fincas aportadas a la Junta de Compensación en los términos legales.

El gravamen sobre los aprovechamientos urbanísticos deberá formalizarse en escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad inscribiéndose las unidades de aprovechamiento objeto de gravamen en folio independiente.

Con respecto a las garantías exigidas por el Ayuntamiento en relación con el pago de las obras de urbanización del ámbito, será obligatoria la presentación de avales bancarios autorizados por entidades de crédito de primera línea.

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22 del TRLSRU 2015 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", en sus números 4 y 5 establece:

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.



5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La exigencia del Informe o Memoria de sostenibilidad económica del planeamiento supone, además de la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo, la incorporación de:

- El análisis del impacto de la actuación en las Haciendas de las Administraciones públicas afectadas por la ejecución del instrumento de ordenación y la puesta en carga y mantenimiento de las nuevas infraestructuras y también la prestación de los nuevos servicios, en aras de la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.
- La justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este capítulo se justifica la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado por el Plan General y su viabilidad, desde el punto de vista de las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas que deben intervenir en la actuación.

2.1. Impacto de la actuación en las haciendas públicas

La gestión del APE Paseo de La Ermita del Santo conlleva la cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente a la zona verde, áreas estanciales y de convivencia, y Equipamientos, libre de cargas, y a las Compañías de servicios las respectivas redes de las infraestructuras ejecutadas conforme a sus normas y criterios, con las características dimensionales y de todo orden que establecen en sus normas de actuación

Con ello el desarrollo previsto se integra en la estructura urbanística de Madrid sin coste alguno para las Haciendas públicas.

Por su parte, la prestación de los servicios de:

- suministro de energía eléctrica,
- abastecimiento de agua,
- saneamiento y depuración de aguas residuales,
- saneamiento de aguas pluviales,
- agua reciclada para el riego de las zonas públicas y, en su caso, para usos privados,
- gas natural,
- telecomunicaciones, y
- la recogida de residuos urbanos,

se facturarán por las Compañías de los servicios a los usuarios, y no suponen carga de



cualquier tipo para las Haciendas públicas.

La actuación de transformación urbanística del APE, por sus contenidos, no afecta a la Hacienda de la Comunidad de Madrid. Sus efectos se producen únicamente en la Hacienda Municipal, como consecuencia de las obligaciones de mantenimiento de la urbanización que recibe en concepto de cesión y de la prestación de servicios, de la ejecución de equipamientos y de la garaje-aparcamiento, como se analiza en el siguiente apartado.

2.2. Coste de mantenimiento de los elementos de urbanización y prestación de servicios por parte del ayuntamiento de Madrid

Para la estimación de los nuevos costes de mantenimiento generados se identifican en primer lugar por Programas los servicios municipales que se deben atender con el presupuesto de gastos correspondientes a la Hacienda pública del Ayuntamiento de Madrid basados en los datos facilitados por el propio Ayuntamiento de los presupuestos de los años 2019, 2020 y 2021.

PRINCIPALES PROGRAMAS		-€-	-€-	-€-	-€-
132.01	SEGURIDAD	367.455.684	376.794.893	400.260.818	381.503.798
133.01	TRÁFICO	38.497.467	43.968.100	56.827.195	46.430.921
135.10	SAMUR - PROTECCIÓN CIVIL	60.407.958	66.881.535	74.050.377	67.113.290
136.10	BOMBEROS	138.579.764	142.953.997	160.401.266	147.311.676
151.02	GESTIÓN URBANÍSTICA	27.735.313	25.941.016	18.547.496	24.074.608
152.10	PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDA	123.430.673	101.000.000	119.401.277	114.610.650
153.21	VÍAS PÚBLICAS	219.060.853	82.493.786	85.989.672	129.181.437
161.01	SUMINISTRO HÍDRICO	13.233.651	19.247.913	20.550.049	17.677.204
162.10	GESTIÓN AMBIENTAL URBANA	231.650.283	263.747.011	242.256.184	245.884.493
162.30	PARQUE TECNOLÓGICO VALDEMINGÓMEZ	115.730.237	112.897.970	123.499.147	117.375.785
163.01	LIMPIEZA VIARIA	240.957.056	253.333.564	289.207.843	261.166.154
165.01	EQUIPAMIENTOS URBANOS	100.980.735	112.423.048	112.072.724	108.492.169
171.01	PATRIMONIO VERDE	69.838.029	83.552.750	71.084.686	74.825.155
231.02	FAMILIA E INFANCIA	33.402.099	34.939.706	54.589.583	40.977.129
231.06	INTEGRACIÓN COMUNITARIA Y	42.486.923	54.269.342	146.560.012	81.105.426
231.03	PERSONAS MAYORES Y	97.501.609	91.882.101	302.115.028	163.832.913
323.01	CENTROS DOCENTES	12.329.281	15.383.249	117.618.846	48.443.792
334.01	ACTIVIDADES CULTURALES	8.826.167	10.143.873	50.357.973	23.109.338



341.02	COORDINACIÓN Y FOMENTO DEL	21.019.968	25.558.610	22.003.019	23.109.338
441.10	PROMOCIÓN, CONTROL Y	167.781.345	167.275.412	169.288.412	23.109.338
TOTAL, PRINCIPALES PROGRAMAS		2.130.905.095	2.084.687.876	2.636.681.607	2.284.091.526
RESTO DE PROGRAMAS		2.139.516.018	2.402.743.943	2.326.140.867	2.289.466.943
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		4.270.421.113	4.487.431.819	4.962.822.474	4.573.558.469

Fuente: Presupuestos Generales Ayuntamiento de Madrid.

Para concretar los gastos de mantenimiento y prestación de servicios que cada Programa repercute, se determinan en primer lugar los parámetros sobre los que actúa cada uno de ellos y que son en cada caso concreto uno de los siguientes:

- Población,
- Superficie de las zonas verdes,
- Superficie de la red viaria,
- Superficie del suelo,
- Vehículos a motor, y
- Empleo.

Se analiza y cuantifica a continuación cada uno de ellos tanto en el municipio de Madrid como en el APE.

Se va a analizar la sostenibilidad económica de la transformación que se propone sin considerar la situación de partida que ya existe en el ámbito en el que se actúa, y una vez consolidadas y desarrolladas totalmente las previsiones del APE para uso residencial de viviendas libres y de protección pública, y uso de servicios terciarios.

Población

Según el Anuario Estadístico de la Ciudad de Madrid correspondiente a 1 de enero de 2019, la población del término municipal ascendía a 3.312.310 habitantes.

La estimación de población en el ámbito del APE es de:

$$536 \text{ viviendas} * 2,54 \text{ hab/viv.} = 1.361 \text{ habitantes.}$$

Superficie de zonas verdes

Según el Área de Gobierno de Medio Ambiente de la Dirección General de Patrimonio Verde del Ayuntamiento de Madrid, las zonas verdes y espacios ajardinados del Ayuntamiento de Madrid asciende su superficie a 4.027,19 ha.



En el APE la superficie de las zonas verdes y áreas estanciales y de convivencia asciende a 15.365 m²s (1,530 ha).

Superficie de red viaria

En el APE se califica suelo como red viaria con una superficie de 6.882 m²s.

Superficie de suelo

El municipio de Madrid tiene una superficie de suelo de 60.445,52 ha, de acuerdo con la información que suministra el enlace www.madrid.es

La superficie del ámbito territorial del APE asciende a 48.768 m²s (4,87 ha).

Vehículos a motor

Según la última Estadística del Ayuntamiento de Madrid, el parque de vehículos existentes ascendía a 1.389.403.

En el APE, a efectos de estudio, se van a estimar 1.098 vehículos, igual al número de plazas de aparcamiento previstas.

Empleo

Según los datos de afiliados a la Seguridad Social a fecha 15 de enero de 2020, el empleo en la ciudad de Madrid se eleva a 2.054.635 trabajadores.

En el APE se prevén un total de 945 empleos asociados al uso de servicios terciarios, resultante de aplicar un estándar aproximado de 15 m²c/empleo en usos no residenciales.

La inversión prevista derivada del APE de la ejecución de la urbanización y la edificación, asciende a 156.071.340 €.

Supondrá la creación de unos 4.030 puestos de trabajo directos e indirectos mantenidos durante el periodo previsto de desarrollo del APE.

2.3. Estimación del gasto para la hacienda pública por ejecución del APE

2.3.1. Estimación del gasto por prestación de servicios

En base a los datos anteriores, seguidamente se procede a evaluar por Programas, el gasto de mantenimiento y prestación de servicios a cargo del Ayuntamiento.

Respecto a los presupuestos de los años 2019, 2020 y 2021, se tomará como base de cálculo la cifra correspondiente a la media de los tres años.

Así mismo hay que destacar que para la mayor parte de las principales partidas analizadas, el coste marginal unitario debe ser notablemente inferior al medio, por lo que se estima que el incremento del coste municipal será inferior al que se evalúa en este documento a partir del coste medio. Las cifras de resultado se redondean a las unidades.



El resultado del impacto del gasto en el APE se resume en el siguiente cuadro:

PRINCIPALES PROGRAMAS		MEDIA	HAB / VEHÍCULOS/ SUP	MODULO €/UD	APE	IMPORTE GASTO
132.01	SEGURIDAD	381.503.798	3.312.310	115,18	1.361	156.757
133.01	TRÁFICO	46.430.921	1.389.403	33,42	1.098	36.693
135.10	SAMUR - PROTECCIÓN CIVIL	67.113.290	3.312.310	20,26	1.361	27.576
136.10	BOMBEROS	147.311.676	3.312.310	44,47	1.361	60.529
151.02	GESTIÓN URBANÍSTICA	24.074.608	3.312.310	7,27	1.361	9.892
152.10	PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDA	114.610.650	3.312.310	34,60	1.361	47.093
153.21	VÍAS PÚBLICAS	129.181.437	55.682.400	2,32	6.882	15.966
161.01	SUMINISTRO HÍDRICO	17.677.204	3.312.310	5,34	1.361	7.263
162.10	GESTIÓN AMBIENTAL URBANA	245.884.493	604.455.200	0,41	1.098	447
162.30	PARQUE TECNOLÓGICO	117.375.785	3.312.310	35	1.361	48.229
163.01	LIMPIEZA VIARIA	261.166.154	55.682.400	4,69	6.882	32.279
165.01	EQUIPAMIENTOS URBANOS	108.492.169	3.312.310	32,75	1.361	44.579
171.01	PATRIMONIO VERDE	74.825.155	40.271.900	1,86	15.365	28.548
231.02	FAMILIA E INFANCIA	40.977.129	3.312.310	12,37	1.361	16.837
231.06	INTEGRACIÓN COMUNITARIA Y	81.105.426	3.312.310	24,49	1.361	33.326
231.03	PERSONAS MAYORES Y	163.832.913	3.312.310	49,46	1.361	67.318
323.01	CENTROS DOCENTES	48.443.792	3.312.310	14,63	1.361	19.905
334.01	ACTIVIDADES CULTURALES	23.109.338	3.312.310	6,98	1.361	9.495
341.02	COORDINACIÓN Y FOMENTO DEL	22.860.532	3.312.310	6,90	1.361	9.393
441.10	PROMOCIÓN, CONTROL Y	168.115.056	3.312.310	50,75	1.361	69.077
TOTAL, PRINCIPALES PROGRAMAS		2.130.905.095				741.201

El impacto del resto de los programas se obtiene por proporción respecto a los anteriores, según lo siguiente:

Presupuesto de programas principales en el APE:

741.201 €

Información de Firmantes del Documento



Presupuesto de resto de programas en APE (50,06% del total):	742.945 €
Total gasto para la Hacienda Municipal:	1.484.146 €

Estos gastos de 1.460.014 € se producirán a partir de la total terminación de las obras de urbanización y edificación, es decir, a partir del año 2030.

Hasta esta fecha el Ayuntamiento no deberá comprometer cualquier inversión en gastos de mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios a los ciudadanos.

2.3.2. Estimación del gasto por ejecución de equipamientos y garaje

Además de lo anterior, es obligación del Ayuntamiento la ejecución de los equipamientos públicos una vez recibidos los suelos urbanizados libres de cargas. Dado que uno de los equipamientos se recibe como local en complejo inmobiliario, el coste será el relativo al suelo de 2.365,29 m²s. Tomando una edificabilidad de referencia de 1,00 m²c /m²s, la edificabilidad será de 2.365 m²c.

Para valorar el coste de su construcción, se ha considerado un valor medio a partir del "Método de Determinación de los Costes de Referencia de Edificación", último publicado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, para edificaciones de instalaciones deportivas cubiertas, en su rango intermedio alto:

$$2.365 \times 650 \text{ €/m}^2\text{c} = 1.537.250 \text{ €}.$$

Y, finalmente, si así se considera, resultará también gasto el de ejecución del garaje.-aparcamiento para residentes o de utilidad pública. Para analizar un escenario conservador, se va a tomar en consideración el coste total de ejecución, sin incluir los ingresos propios de su explotación. Tomando el valor asignado anteriormente a la construcción de garaje se obtiene:

$$6.765 \text{ m}^2\text{c} \times 473,00\text{€/m}^2\text{c} = 3.199.845 \text{ €}$$

2.3.3. Ingresos resultantes de la puesta en servicio del desarrollo

A los efectos de calcular estos ingresos hay que distinguir entre aquellos que se derivan de la puesta en servicio de toda la actividad y usos previstos en el APE a partir de la terminación de la ejecución de la urbanización y las edificaciones, que serán ingresos anuales (IRPF, IBI, IAE, etc.), y los que se ingresan de una sola vez por corresponder a impuestos imputables a licencias de construcciones, instalaciones y obras (ICIO), al incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía), y la valoración del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento por cesión libre y gratuita en el APE (10%).

A continuación, se detallan los ingresos municipales de los años 2019, 2020 y 2021, basados en los datos facilitados por el propio Ayuntamiento:



IMPUESTO	AÑO 2019 -€-	AÑO 2020 -€-	AÑO 2021 -€-	Media -€-
IMPUESTOS SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS	130.870.793	145.764.362	142.317.647	139.650.934
IBI URBANA	1.426.693.904	1.500.788.763	1.453.039.332	1.460.174.000
IMPUESTOS DE VEHÍCULOS TRACCIÓN MECÁNICA	134.296.479	152.177.629	148.626.852	145.033.653
IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	516.768.594	525.068.883	508.541.311	516.792.929
IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	130.431.132	139.049.340	115.303.323	128.261.265
OTROS IMPUESTOS DIRECTOS (extinguidos, etc.)	51.906.420	52.043.551	4.021	34.651.331
IMPUESTOS DIRECTOS	2.390.967.322	2.514.892.528	2.419.913.568	2.441.924.473
IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS	88.429.503	106.802.448	99.883.603	98.371.851
IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO	72.879.975	80.040.479	78.512.286	77.144.247
OTROS IMPUESTOS INDIRECTOS (alcohol, tabaco, etc.)	15.539.979	15.150.945	13.531.883	14.740.936
IMPUESTOS INDIRECTOS	176.849.457	201.993.872	191.928.127	190.257.152
TASAS Y OTROS INGRESOS	606.197.650	693.825.526	605.271.635	635.098.270
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.819.693.202	1.906.076.311	1.632.901.843	1.786.223.785
INGRESOS PATRIMONIALES	99.296.944	97.162.843	112.807.301	103.089.029
TOTAL, OPERACIONES CORRIENTES	5.093.004.575	5.413.951.080	4.962.822.474	5.156.592.710

Fuente: Presupuestos Generales Ayuntamiento de Madrid.

Si se deducen de este cuadro los impuestos por incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana y de construcciones, instalaciones y obras, ya que éstos se ingresan de una sola vez, los ingresos anuales en millones de euros de estos años son:



AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	Media
-€-	-€-	-€-	-€-
4.487.806.478	4.782.079.749	4.354.397.560	4.541.427.929

Se consideran iguales parámetros de referencia para el cálculo de los ingresos que los que se consideraron para el caso de los gastos de mantenimiento y prestación de servicios.

Impuestos a ingresar anualmente a partir de la terminación total del desarrollo

A los efectos de esta evaluación se considera que los ingresos se computarán al 100% a partir del año 2030, en que finaliza el desarrollo urbanístico que se ha previsto.

Impuestos directos

- *Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)*

El valor unitario del ingreso, en función de la población de Madrid, arroja un dato de 42,16 €/hab, lo que aplicado a la población estimada del APE. Resulta en un ingreso anual de 57.381€.

- *Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBI)*

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo se considera el valor que se recoge en la Ponencia Catastral del año 2012, última publicada.

En el APE se establece la siguiente superficie edificable de los usos lucrativos:

Residencial y uso servicios terciarios comercial, 73.200 m2C

Garaje y trasteros, 39.575 m2e m2e

- Valor catastral del m2 edificable:

Se utilizan los valores de la ponencia de 2012, polígono 201, zona de valor R23N

Viviendas, comercial, oficinas, turístico, 1.056 €/m2e

Garaje, 152 €/m2e

- Tipo impositivo del IBI

El Ayuntamiento de Madrid estableció para el año 2021, y para este tributo, un tipo impositivo de 0,456 % sobre el valor catastral del inmueble.

Cálculo del valor catastral de los inmuebles y plazas de garaje previstas.

De acuerdo con las hipótesis anteriores, el valor catastral será:



USO	SUPERFICIE -m ² e-	VALOR CATASTRAL -€/ m ² e -	VALOR TOTAL -€-
RESIDENCIAL Y USO SERVICIOS TERCIARIOS	73.200	1.056,00	77.299.200
GARAJE Y TRASTEROS	39.575	152,00	6.015.400
TOTAL, VALOR CATASTRAL			83.314.600

Cálculo de los ingresos anuales por impuesto de Bienes Inmuebles:

Aplicando al tipo impositivo del 0,456% establecido por el Ayuntamiento de Madrid para el año 2021, el valor catastral de los inmuebles previstos en el APE se obtiene que los ingresos anuales a percibir por el Ayuntamiento de Madrid por este tributo una vez finalizada la ejecución de los edificios previstos, ascienden a:

IBI anual = 379.914 €

- *Impuesto de vehículos de tracción mecánica*

Se toma como base el parámetro de ingresos en relación con el número de vehículos a motor del Ayuntamiento de Madrid, resultando:

$140.215.238 / 1.389.403 = 100,92 \text{ €/veh}$

Y en el APE: $1.098 \times 100,92 = 110.810 \text{ €}$

- *Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos*

Se toma como base el parámetro de la superficie de suelo del APE a la que se aplica, en ausencia de datos de mayor exactitud, un valor de 65 €/m²s similar a otras actuaciones en el suelo urbano de la ciudad de Madrid, repartiendo la cifra en un período de diez años en que se estima que se vendan la totalidad de los inmuebles. Resulta:

Plusvalía APE: $0,10 * (65 \text{ €/m}^2\text{s} * 19.727 \text{ m}^2\text{s}) = 128.225 \text{ €}$

- *Impuesto de Actividades Económicas*

Se toma como base el parámetro de la superficie edificable de uso servicios terciarios del municipio (31.574.118 m²c) y como presupuesto de ingreso la media de los años 2019, 2020 y 2021, resultando:

Ingreso IAE Ayuntamiento medio = $128.261.265 \text{ €} / 31.574.118 \text{ m}^2\text{c} = 4,06 \text{ €/m}^2\text{c}$

Ingreso IAE APE: $4,06 \text{ €/m}^2\text{e} * 13.572 \text{ m}^2\text{c} = 55.102 \text{ €}$



Impuestos indirectos

- *Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)*

Se toma como base el número de empleos una vez que se haya puesto en marcha la actividad económica, y como presupuesto de ingresos la media de los años 2019, 2020 y 2021, resultando:

Ingreso IVA Ayuntamiento = $77.144.247 \text{ €} / 2.054.635 \text{ empleos} = 37,54 \text{ €/m}^2\text{c}$

Ingreso IVA APE: $37,54 \text{ €/empleo} * 945 \text{ empleos} = 35.475 \text{ €}$

- *Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, ICIO*

Se toma como base imponible el presupuesto de ejecución material para la edificación, y como tipo de gravamen el establecido en el artículo 19.2 de la ordenanza municipal que regula el ICIO, publicada en el BOCM nº 547, de fecha 22 de noviembre de 2001.

ICIO APE: $151.036.470 \text{ €} * 4\% = 6.041.458 \text{ €}$

- *Tasas y otros ingresos*

Se toma como base el parámetro de población y como ingreso la media de los años 2019, 2020 y 2021, resultando:

Ingreso Total Ayuntamiento = $636.402.766 \text{ €} / 3.334.730 \text{ hab} = 190,84 \text{ €/habitante}$

Tasas y otros ingresos APE: $190,84 \text{ €/hab} * 1.420 \text{ hab} = 270.993 \text{ €}$

- *Ingresos patrimoniales*

En el ámbito del APE corresponde la cesión al Ayuntamiento del suelo capaz del 26,64% del aprovechamiento lucrativo, que se prevé en el uso VPPL, libre de cargas y urbanizado.

Siguiendo el razonamiento expuesto en el anterior epígrafe 2.3, sin descontar en el valor las cargas de urbanización, es:

$VV = (15.726 \text{ m}^2\text{cVPPL} * 1.940,48 \text{ €/m}^2\text{e}) + (174 \text{ plazas} * 25 \text{ m}^2\text{c/plaza} * 1.164,29 \text{ €/m}^2\text{c}) + (174 \text{ tr} * 8 \text{ m}^2\text{e/tr} * 1.164,29 \text{ €/m}^2\text{e}) = 36.707.056,38 \text{ €}$

$VC (1) = (15.726 \text{ m}^2\text{c} * 809,20 \text{ €/m}^2\text{c}) + (174 \text{ plazas} * 25 \text{ m}^2\text{c/plaza} * 473,00 \text{ €/m}^2\text{e}) + (174 \text{ tr} * 8 \text{ m}^2\text{c/tr} * 473,00 \text{ €/m}^2\text{e}) = 15.441.445,20 \text{ €}$

A esta cantidad se deben sumar las correspondientes a los siguientes conceptos:

Jardines privados², $80 \text{ €/m}^2\text{e} * 715,11 \text{ m}^2\text{s} = 57.208,80 \text{ €}$, incluyendo zonas deportivas de la comunidad de vecinos

GG y BI, $19\% \text{ s/ } 57.208,80 \text{ €} = 10.869,67 \text{ €}$

Proyectos y dirección de obra, $8\% \text{ s/ } (15.441.445,20 + 57.208,80) \text{ €} = 1.239.892,32 \text{ €}$
 $VC (2) = 1.307.970,79 \text{ €}$



El valor de la construcción es, por tanto,
 $VC = VC (1) + VC (2) = 16.749.416 \text{ €}$

Y el valor del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento en el APE Paseo de La Ermita del Santo es:

$$VS = (36.707.056,38 \text{ €} - 16.749.416 \text{ €} = 19.957.640\text{€}.$$

- *Transferencias corrientes*

Se toma como base el parámetro de población y como ingreso la media de los años 2019, 2020, y 2021, resultando:

Ingreso Total Ayuntamiento = 1.819.851.644 €

$$1.819.851.644 / 3.334.730 \text{ hab} = 545,73 \text{ €/habitante}$$

Ingreso Transferencias APE: $545,73 \text{ €/hab} * 1.420 \text{ hab} = 774.936 \text{ €}$

Resumen de los ingresos cuando esté finalizada la totalidad de la edificación lucrativa del APE

IMPUESTO	INGRESOS €
IMPUESTOS DIRECTOS	
IRPF ANUAL	57.381
IBI ANUAL	379.914
VEHÍCULOS ANUAL	110.810
PLUSVALÍA ANUAL DURANTE 10 AÑOS	128.225
IAE ANUAL	55.102
IMPUESTOS INDIRECTOS	
IVA ANUAL	35.475
ICIO (UNA VEZ)	6.041.458
TASAS Y OTROS INGRESOS, ANUAL	270.993
INGRESOS PATRIMONIALES	19.957.640
TRANSFERENCIAS CORRIENTES ANUAL	774.936

2.4. Impacto en la Hacienda Municipal

De lo que se ha señalado hasta aquí se deduce que los gastos que debe comprometer el Ayuntamiento de Madrid para el mantenimiento de las zonas verdes y áreas estanciales y de convivencia, y la prestación de servicios que se necesitan una vez concluida la ejecución del APE, es inferior a los ingresos que resultan para la Hacienda pública:



Gasto total estimado (servicios, equipamientos y garaje):	6.221.241 €
Ingresos en una sola vez:	25.999.098€
Ingresos anuales:	1.812.836 €

2.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

El objeto principal del desarrollo del APE consiste en la producción de suelo urbano de uso residencial y complementario de uso de servicios terciarios, y dotaciones públicas de zonas verdes, áreas estanciales y de convivencia y equipamientos públicos, con mezcla de usos, actividades y funciones que permiten conseguir un conjunto urbano adecuadamente articulado y equilibrado, estructurando un foco de actividad en el entorno para la difusión de la centralidad, que posibilita el encauzamiento urbanístico de la iniciativa edificatoria privada.

Todo ello de forma compatible con la ejecución de la conexión a las redes de infraestructuras públicas.

Es decir, el establecimiento de un área de crecimiento para el desarrollo de actividades residenciales y complemento de uso de servicios terciarios, de forma que se contribuye a estructurar un foco de actividad en el interior del tejido residencial, favoreciendo la diversidad de usos y relaciones en la ciudad.

La transformación que se propone podrá tener incidencia en el empleo, ya a partir de la fase de ejecución, pero también una vez entregadas las edificaciones a su uso.

Se va a analizar el número de puestos de trabajo que se pueden crear, una vez concluida la ejecución de la edificación de uso servicios terciarios. Para ello se van a utilizar dos estándares que proceden de diversas fuentes: Censo de Áreas Industriales (CM1992), Europa 2000 (Comunidades Europeas), y otros.

Hipótesis media

Actividades Económicas y de Servicios: un empleo por cada 15 m²c

Hipótesis de convergencia europea

Actividades Económicas y de Servicios: un empleo por cada 30 m²c

Si se aplican estos estándares a la superficie edificable máxima que se establece en el APE, el empleo que se puede generar es el siguiente, que mejora el medio socioeconómico de la Ciudad y aporta un refuerzo estratégico del tejido empresarial:

Hipótesis media

APE, uso terciario comercial y equipamiento privado: 14.172 m²c x 1 empleo/15 m²e = 945 empleos



Hipótesis de convergencia europea

APE, uso terciario comercial: 14.172 m²c x 1 empleo/30 m²c = 472 empleos

En definitiva, un incremento en el empleo potencial derivado de la transformación que se propone de entre 472 y 945 empleos.

Téngase en cuenta que en el APE se prevé una unidad residencial aproximadamente 536 viviendas, para acoger una población de 1.420 habitantes.

De esta población, las cohortes de entre 15 y 64 años alcanzaban en la Ciudad de Madrid a 1 de enero de 2019, 2.166.806 habitantes, equivalente al 66,40% del total de la población, por tanto, 943 personas en edad de trabajar en el ámbito del APE. Lo que determina que el nuevo empleo que se prevé generar en el APE cubre aproximadamente entre un 50% y un 100% según la hipótesis que se considere.

Con todo ello se puede asegurar la sostenibilidad del modelo urbanístico propuesto en el APE, que guarda una adecuada proporción entre la futura población, las necesidades de empleo y la demanda de suelo que puede satisfacer de forma racional y coherente dichas necesidades.

Firmado electrónicamente
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Javier Hernández Morales



Información de Firmantes del Documento

