

INICIATIVA PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREJÓN DE 1999

ANEXO ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y MEMORIA DE  
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

TRANSFORMACIÓN DE USO INDUSTRIAL  
A RESIDENCIAL EN LA AVENIDA DE LA  
CONSTITUCIÓN 258-262

TORREJÓN DE ARDOZ

Abril 2022



## ÍNDICE

1	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO .....	3
1.1	OBJETO Y CONTENIDO .....	3
1.2	ESTIMACIÓN DE INGRESOS.....	4
1.3	ESTIMACIÓN DE COSTES .....	4
1.3.1	COSTES DE URBANIZACIÓN .....	4
1.3.2	OBRAS.....	4
1.3.3	HONORARIOS FACULTATIVOS.....	5
1.3.4	GASTOS DE PROMOCIÓN.....	5
1.4	BENEFICIO DE LA EMPRESA PROMOTORA .....	5
1.4.1	COSTES DE COMERCIALIZACIÓN .....	5
1.4.2	COSTES DE FINANCIEROS.....	6
1.4.3	GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA EMPRESA PROMOTORA.....	6
1.5	CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO .....	6
1.6	CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....	6
1.6.1	Equilibrio de beneficios y cargas.....	6
1.6.2	Rentabilidad .....	6
1.6.3	FUENTES DE FINANCIACIÓN .....	7
1.6.4	Adecuación al limite del deber de conservación.....	7
2	IMPACTO DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	7
2.1	ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES.....	8
2.2	ESTIMACIÓN DE GASTOS MUNICIPALES.....	11



# 1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

## 1.1 OBJETO Y CONTENIDO

Se redacta el presente documento denominado Estudio de viabilidad económico-financiera, para cumplir con el contenido documental del presente plan especial, de conformidad con lo establecido por los artículos 22.5 del TRLS15; y 42 RPU78.

El objeto de este Estudio es analizar la viabilidad económico-financiera de sus determinaciones y la disponibilidad de financiación para acometer su ejecución, todo ello teniendo en cuenta el reducido ámbito que ordena.

Así, el estudio de viabilidad debe ser capaz de relacionar los costes de promoción, los valores en venta, ambos del producto inmobiliario final, suelo y vuelo, con el beneficio empresarial posible de obtener y con el valor del suelo resultante de todo este proceso.

El valor del suelo será el resultado final del estudio (valor residual), siendo el parámetro final del estudio que permita determinar la viabilidad económica de la operación, si el precio real del suelo es igual o inferior al calculado en el estudio.

Este cálculo del valor del suelo se realiza a través del método residual estático, siguiendo la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. De acuerdo con el artículo 42 de esta Orden, el valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

C<sub>i</sub> = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Para realizar dicho Estudio de viabilidad, se ha partido de un proyecto tipo de vivienda multifamiliar en altura, a través de una gestión en cooperativa y por lo tanto sin ánimo de lucro. No obstante, para hacer la estimación de viabilidad, se ha optado por recurrir a un modelo tradicional para posteriormente hacer las correcciones oportunas por causa del modelo de gestión.

Se seguirá, por tanto, la siguiente metodología:

- Estimación del precio de mercado del producto inmobiliario, dado que el modelo de explotación será venta de las viviendas terminadas.
- Añadir los costes del producto inmobiliario a ejecutar.
- Determinación del beneficio del promotor, integrando en este valor los costes de comercialización, así como la estimación de costes financieros.

Por último, el estudio incluye también la presentación de un calendario de costes e ingresos, para obtener una estimación del cash-flow de la operación.

Esta clarificación del alcance de los cuatro componentes citados, costes, valor en venta, beneficio y valor inicial del suelo, permitirá al estudio de viabilidad dictaminar la posibilidad razonable de acometer la ejecución de la MPG, si los datos aplicados y obtenidos de estos cuatro componentes son aceptables en relación con los habituales en el mercado inmobiliario y mantienen un equilibrio correcto entre ellos. Partiendo siempre de la base de que como en todo modelo de cooperativa, la no existencia de beneficio no supondrá un problema para la viabilidad de la operación.

Cubierto este cometido, se podrá considerar que la MPG propuesta cumple con el contenido de viabilidad económico – financiera que enuncia la titulación legal del presente estudio, tanto si su fin es la cooperativa como si el modelo cambiase durante el proceso de transformación.

Hemos de indicar que los costes incluidos en el presente documento tienen un carácter de primera aproximación y que sus cuantías deberán ser posteriormente concretadas con mayor detalle y aproximación en la documentación técnica del presupuesto de ejecución de contrata del proyecto de obras.

## 1.2 ESTIMACIÓN DE INGRESOS

---

La estimación de ingresos se hace en base al método de comparación, recogido también en la Orden ECO/805/2003.

En línea con lo indicado en el último párrafo del anterior apartado, destacamos que no es objeto de este documento establecer un precio de referencia de venta, que deberá determinarse en base a un estudio de mercado más detallado.

Para la comparación se ha realizado una búsqueda en la misma zona, intentando localizar obra nueva con similares características de superficie media por vivienda y zonas comunes. En todo el barrio únicamente se ha encontrado una promoción, cuya tipología es diferente de la propuesta. Se han encontrado en el distrito

Analizando la oferta de vivienda de obra nueva se obtiene, para viviendas de entre 120 y 160 m<sup>2</sup>, un precio medio de 1.948 €/m<sup>2</sup>. Este dato concuerda con el aportado por portales inmobiliarios para Torrejón de Ardoz. (e.g. idealista septiembre 2021: 1.926 €/m<sup>2</sup>).

Teniendo en cuenta la disminución en estos valores debida a la negociación para la venta final, frente al incremento por vivienda nueva, adoptamos un valor de **1.930€/m<sup>2</sup>** como precio de venta.

## 1.3 ESTIMACIÓN DE COSTES

---

### 1.3.1 COSTES DE URBANIZACIÓN

El coste de urbanización será el destinado a la materialización de las zonas verdes de cesión, para lo cual se estima un precio, conforme a los datos facilitados por la DGVR. Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control en su informe actualizado a 2020 de aproximadamente 80€/m<sup>2</sup> PEM.

Con una superficie de zonas verdes de cesión de 3.194,05m<sup>2</sup>, se estima un P.E.C. aproximado de **255.524€**

### 1.3.2 OBRAS

Se comienza por hallar el gasto de ejecución por contrata de las obras de acondicionamiento y reestructuración, en base a las superficies previstas para el mismo, respetando la edificabilidad prevista en la MPG.

Para las superficies sobre rasante se utiliza número de viviendas resultantes estimado, 159, con dos plantas de aparcamiento en sótano y con una superficie total construida computable de 15.724,08m<sup>2</sup>c. Hemos planteado un total aproximado de 5.000m<sup>2</sup>c de aparcamiento bajo la superficie.

La estimación del coste/ m<sup>2</sup> se realiza a partir de los "Costes de Referencia de Edificación", de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la CAM (actualizados a 2020), según la siguiente expresión:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH$$

donde:

CRP: Coste de referencia particularizado

### ANEXO III. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CRG: Coste de referencia general

CS: Coeficiente de situación geográfica. Aplica el valor 1,00 en el caso de Madrid capital, de acuerdo con el Anexo 3 del informe.

CA: Coeficiente de aportación en innovación o acabados. Aplica el valor 1,35 para acabados de alta calidad, como los que se supone corresponderán a la promoción que nos ocupa.

CH: Coeficiente por rehabilitación. Aplica el 1,00 para obra nueva

Los costes de referencia generales establecidos en el citado documento para los tipos de edificación que debemos considerar son los siguientes:

- Edificación residencial colectiva de promoción privada: 748 €/m<sup>2</sup>c (valor máximo)
- Garajes: 481 €/m<sup>2</sup>c (media estimada para 2 plantas)

A partir del CRG, el CRP que obtenemos es:

$$\text{CRP}_{\text{residencial}} = [(748\text{€/m}^2 \times 1,0 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{748\text{€/m}^2}$$

$$\text{CRP}_{\text{garaje}} = [(481,00\text{€/m}^2 \times 1,0 \times 0,91 \times 1,00 = \mathbf{437,71\text{€/m}^2}$$

Comparando dichos costes con valores de mercado, para las calidades presupuestas, se consideran ajustados a la realidad, sin que sea necesario realizar ninguna variación por actualización de precios. En el cálculo realizado, que se incluye al final del presente estudio, a estos costes de referencia se le añaden otros costes directos de obra (seguridad y salud, control de calidad, etc), así como los gastos generales y el beneficio de la empresa constructora. Las estimaciones de coste realizadas se corresponden con valores medios de mercado y se especifican en el detalle del cálculo.

#### 1.3.3 HONORARIOS FACULTATIVOS

Se incluye en este apartado los costes correspondientes a la Dirección Facultativa de las obras, incluyendo tanto los honorarios de la D.F. como los costes derivados de seguridad y salud, control de calidad y los correspondientes visados profesionales. Las estimaciones de coste realizadas se corresponden con valores medios de mercado y se especifican en el detalle del cálculo.

#### 1.3.4 GASTOS DE PROMOCIÓN

En este apartado se tienen en cuenta los impuestos no recuperables, así como los aranceles de notario y registrador conforme a la normativa de la Dirección General de Notarios y Registradores.

Se ha incluido, en este apartado la monetización de las cesiones y plusvalías municipales por ser un gasto no recuperable.

### 1.4 BENEFICIO DE LA EMPRESA PROMOTORA

De acuerdo con la Orden ECO/805/2003, no se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Por este motivo estos costes no están integrados en el anterior apartado, si bien atendiendo a la Orden quedarán integrados en el beneficio de la empresa promotora.

#### 1.4.1 COSTES DE COMERCIALIZACIÓN

Incluyen los costes de publicidad y los honorarios por comercialización, según condiciones de mercado, que se especifican en el detalle del cálculo.

#### 1.4.2 COSTES DE FINANCIEROS

Realmente deberían calcularse como los intereses y costes asociados a un primer préstamo por un importe aproximado del 70% del valor del suelo, más un segundo préstamo correspondiente a un total del entorno del 80% del precio de venta. Cada uno de los préstamos generaría intereses por plazos diferentes, siendo la fecha de amortización de ambos la de venta de cada una de las viviendas.

Por simplificar el modelo, dado que el coste del suelo no se calcula hasta el final del proceso y dado que habría que considerar diferentes fechas de amortización, se incluye un préstamo bullet (amortización total al final del préstamo, durante la vida del cual únicamente se pagan intereses) único por un total del 70% del precio de venta, con vencimiento a 18 meses. Esta simplificación no afecta significativamente al resultado final del modelo.

#### 1.4.3 GASTOS GENERALES Y BENEFICIO DE LA EMPRESA PROMOTORA

En este apartado se incluye la repercusión de los gastos generales de la empresa promotora, establecidos en base a un valor tipo del 4% de la venta.

Asimismo, se incluye un beneficio del 7,5% sobre la cifra de ventas.

### 1.5 CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

Aplicando la fórmula de cálculo del método residual estático [  $F = VM \cdot (1 - b) - \sum C_i$  ] con los valores calculados:

$$VM = 32.722.474€$$

$$b = 21,22\%$$

$$\sum C_i = 25.441.135€$$

Resulta un valor residual para el suelo de 337.879 €, con un valor de repercusión de 21,48€/m<sup>2</sup> edificable.

En el anexo 6 que acompaña a este documento se presenta la hoja resumen del modelo utilizado, así como un cash - flow de la inversión según los parámetros indicados a lo largo del documento.

### 1.6 CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Todos los apartados anteriores se resumen en el siguiente cuadro resumen que se incluye como anexo 6 a este PE en el que se desglosa el siguiente resumen:

#### 1.6.1 EQUILIBRIO DE BENEFICIOS Y CARGAS

PRESUPUESTO DE INGRESOS 32.722.474€

PRESUPUESTO DE GASTOS 24.678.214€ + €6.943.461€ = 31.621.675€

ESTIMACION COSTES PROMOCIÓN 21,22%

**Esta estimación de beneficios permite acometer el inicio de la promoción y asumir el riesgo de la misma en un proceso de duración media (2-3 años) desde el inicio hasta la comercialización final.**

#### 1.6.2 RENTABILIDAD

Durante el proceso descrito en el apartado anterior se añadirán los costes de comercialización, financieros y generales del promotor, dejando un margen sobre venta estimado de 1.150.799€ que permite garantizar una **rentabilidad suficiente de toda la operación.**



### ANEXO III. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Destacamos que el modelo utilizado es conservador tanto en la limitación del precio de venta de las viviendas como en la estimación al alza del precio de construcción, considerando costes correspondientes a acabados de muy alta calidad, con lo que la viabilidad de la inversión, con para este precio del suelo está del lado de la seguridad.

No obstante, la rentabilidad en una operación de gestión por cooperativa, como ya se ha argumentado en la introducción, no es el objeto de la promoción.

#### 1.6.3 FUENTES DE FINANCIACIÓN

La sociedad propietaria de los terrenos cuenta con un comprador, que es la propia cooperativa, para materializar el proyecto. La adquisición de los mismos se ha hecho con recursos propios sin acudir a ninguna fuente de financiación ajena. Esta sociedad y sus accionistas disponen igualmente de los recursos financieros suficientes para ejecutar el desarrollo de la promoción sin endeudamiento adicional, aunque probablemente usarían deuda bancaria para optimizar sus retornos sobre fondos propios. Por ese motivo se incluyen fuentes y costes de financiación bancaria en este Estudio de viabilidad económico-financiera.

#### 1.6.4 ADECUACIÓN AL LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

El deber de conservación del propietario está sujeto a unos límites que se concretan en la situación de ruina, y más concretamente en la ruina económica, donde, por una parte, no es exigible al propietario la conservación, dando paso a la demolición, y, por otra parte, surge el deber de la Administración de costear las obras en tanto se exceda del deber legal de conservación con el correlativo derecho del propietario a la indemnización. En concreto, el vigente artículo 15.3 del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece dicho límite en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio; cuando se supere dicho límite, corren a cargo de los fondos de la Administración, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

Como conclusión del presente Estudio hay que señalar que el resultado del valor de repercusión resultante garantiza la viabilidad económica del ámbito pero, además, destacamos que el modelo utilizado es conservador tanto en la limitación del precio de venta de las viviendas como en la estimación al alza del precio de construcción, considerando costes correspondientes a acabados de muy alta calidad, con lo que la viabilidad de la inversión, con para este precio del suelo está del lado de la seguridad.

## 2 IMPACTO DE LAS HACIENDAS PÚBLICAS. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

---

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.4 del R.D.L 7/2015, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), se redacta este Informe de Sostenibilidad económica, en el que, tal y como define el citado artículo, *se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y 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.*

La presente MPG se desarrolla con capital estrictamente privado. La inversión se atenderá con fondos propios de la empresa promotora o mediante financiación gestionada en el mercado bancario.

Se considera el impacto sobre la Hacienda Local a partir del calendario de desarrollo de la operación, que se estima en 2-3 años.

Esta MPG incluye la cesión y urbanización de suelo destinado al uso y dominio público con destino a zona verde en su desarrollo, que en todo caso se vinculará con la edificación en tiempo y forma. El inicio se estima alrededor de mediados de 2021 tras la concesión de la licencia de edificación pertinente.

En consecuencia, la MPG no genera inversión pública municipal y por lo tanto la Memoria de Sostenibilidad procede realizarse respecto de los capítulos de ingresos y gastos corrientes. Existirá sin embargo un gasto de mantenimiento del nuevo espacio libre una vez urbanizado.

## 2.1 OBTENCIÓN DE SUELO DOTACIONAL

Zona verde y espacios libres **3.194,05m<sup>2</sup>**

## 2.2 ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES

Siguiendo las recomendaciones de la “Guía Metodológica para la redacción de informes de Sostenibilidad Económica elaborada por el Ministerio de Fomento en 2012”, en adelante GM, la estimación de los gastos corrientes se realiza diferenciando ingresos derivados de:

Tributos independientes de la actividad inmobiliaria y relacionados con el número de habitantes:

- Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Otros tributos
- Transferencias corrientes
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

### Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)
- Aprovechamiento urbanístico municipal

La MPG es una propuesta para transformar suelo destinado a usos productivos Industriales. Para estos usos la referida Guía metodológica del Ministerio de Fomento para el informe de sostenibilidad económica en sus páginas 28 y 29, entre otras, considera que:

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

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

Habitantes equivalentes = (1 habitante/50 m<sup>2</sup> t de uso industrial/terciario) x (Gastos Independientes/Gastos Totales)

ANEXO III. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

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

En consecuencia, los habitantes equivalentes servirán, de acuerdo con la referida Guía, al análisis del Saldo que permita valorar y estimar la sostenibilidad económica, pero no puede ni debe afirmarse que los valores absolutos que se estimen sean la estimación real de los ingresos y gastos que la Actuación genera, pero sí las conclusiones a adoptar según sea positivos (sostenible) el equilibrio entre ingresos y gastos o, sea negativo (necesitado de correcciones o ajustes para su sostenibilidad). Al no disponer tampoco del Presupuesto de gastos por programas no podemos calcular el presupuesto de gastos independientes y, en consecuencia no se pueden calcular los habitantes equivalentes por la relación expuesta en la referida Guía metodológica. Se calculan los habitantes equivalentes en base a los empleos que generan las actividades existentes en el ámbito.

Según las estimaciones y consultas a empresas del sector los empleos generados serán de 1 empleo por cada 200 m<sup>2</sup> construidos de uso industrial logístico y, cada vivienda de 2,5 habitantes necesita 1,5 empleos. En consecuencia para la Actuación propuesta de 15.724,08 m<sup>2</sup> construibles de uso residencial, los habitantes equivalentes con los indicadores anteriores será :  $(15.724:200) \times 2.5 / 1,5 = 132$  habitantes equivalentes que se ajusta al criterio de la Guía dado que el factor Gastos independientes / gastos Totales se suelen situar en un intervalo entre 0,35 y 0,55 por lo que aplicando este intervalo en la fórmula de la Guía del Ministerio los habitantes equivalentes se situarían entre  $15.724 \times 0,35 / 50$  y  $15.724 \times 0,55 / 50$ , esto es, entre 111 y 173. Tomaremos los 132 calculados.

El número de habitantes para el uso residencial será de 159 viviendas x 2,5 hab. = 397,5  
De esta manera, 397 habitantes propuestos – 132 habitantes equivalentes actuales, hacen un total de **265 habitantes nuevos**

#### A. TRIBUTOS INDEPENDIENTES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

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

Se han obtenido los ratios de ingreso por habitante a partir de los datos municipales de 2019, y aplicándolos a nuestro esquema de 319 habitantes nuevos:

##### PREVISION DE INGRESOS INDEPENDIENTES DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DEL NUEVO SECTOR EN FUNCION DE HABITANTES NUEVOS

CONCEPTO	€/HAB	INGRESO
<b>IAE</b>	42 €	11.130 €
<b>IVTM</b>	49 €	12.985 €
<b>IRPF</b>	41 €	10.865 €
<b>TASAS</b>	232 €	61.480 €

<b>TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>	545 €	144.425 €
<b>INGRESOS PATRIMONIALES</b>	31 €	8.215 €

Según lo expuesto, los tributos independientes de la actividad inmobiliaria generados por el nuevo sector suponen **249.100 € anuales**.

#### B. TRIBUTOS relacionados con LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

##### **IBI. Impuesto de Bienes Inmuebles**

El tipo de gravamen del Ayuntamiento de Torrejón establecido con carácter general es del 1% para el año 2021.

Teniendo en cuenta la disminución de los parámetros de edificabilidad respecto al máximo industrial previsto, se considera la diferencia entre ambos escenarios aplicable directamente haciendo la proporción para pasar de los 7.700m<sup>2</sup> construidos actuales a los 15.724,08 previstos, que supone un incremento del 53% del valor de la edificación.

El valor del suelo, en contra, se reduce, al haber hecho efectivas las cesiones de espacios libres de un total de 3.194,05m<sup>2</sup>, se reduce proporcionalmente

Las parcelas actuales están pagando un ibi total de 23.788,68€ por las parcelas 1 y 2 respectivamente según la siguiente descomposición:

Parcela	V. Suelo	V. Construcción	V. Catastral	Gravamen	Importe
1	617.409,20	812.530,33	1.429.939,55	0,9303%	12.637,59€
2	620.477,42	578.177,42	1.198.654,80	0,9303%	11.151,09€
					<b>23.788,68€</b>

Estos valores se extraen de la ordenanza fiscal aplicando al valor catastral el tipo de gravamen para suelos industriales de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de 2016, vigente en la actualidad.

Para el cálculo del Valor catastral del suelo tras la MPG se extrae el valor unitario del suelo y la construcción:

$$VuS = 1.237.886,62 / 16298 = 75,96€ / m^2 \text{ suelo}$$

La parcela resultante, de 13.104m<sup>2</sup>, tendrá por tanto un valor de 995.379,84€

VC = 609,95€ / m<sup>2</sup> construido según los costes de referencia general para edificios residenciales de promoción libre del Anexo de la O.Fiscal.

$$VC = 609,95 \times 15.724,08 = 9.590.903€$$

Aplicando el coeficiente de referencia del mercado (RM) igual a 0,50, obtenemos una valoración catastral de la construcción de 4.795.451€

Si rehacemos el cálculo de la tabla anterior conforme a estos datos:

ANEXO III. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Parcela	V. Suelo	V. Construcción	V. Catastral	Gravamen	Importe
1	995.379,84	4.795.451	5.790.831,34	0.5834%	<b>33.783,71€</b>

Estimamos por tanto un aumento de los ingresos por concepto de IBI de **9.995,03€**

#### **Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**

A partir del PEM aproximado establecido en las tablas del estudio económico, **15.155.188€** aplicando el tipo impositivo del **4%**, establecido por las Ordenanzas Fiscales de Torrejón para 2021, obtenemos un ingreso estimado por este tributo de **606.207,52€**

#### **Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)**

No se ha considerado la repercusión que este impuesto puede tener en el tiempo por cuanto se entiende que las posibilidades de transmisión patrimonial son asimilables para los usos industriales, terciarios actuales y los usos vivienda de la propuesta, siendo objeto de la propia coyuntura económica y dependiendo de múltiples factores.

#### **Ingresos por cesiones de redes locales.**

No se han estimado los ingresos que se obtendrán por la monetización solicitada de la cesión de redes, por tratarse de bienes de dominio público y no patrimoniales y por lo tanto no sujetos a balance.

## 2.3 ESTIMACIÓN DE GASTOS MUNICIPALES

De acuerdo con la metodología de la GM, se distinguen tres posibles situaciones ante el gasto público; cambio de modelo urbanístico, modificación de servicios y/o forma de gestión y por último ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión. Se ha considerado esta última para la elaboración de los gastos corrientes.

La Guía Metodológica establece que los gastos corrientes que generará la MPG una vez urbanizado se estiman a partir de la repercusión de gasto por habitante del presupuesto municipal actual, aplicada al número de nuevos habitantes teóricos de los nuevos desarrollos.

A partir de la estructura de gasto del Ayuntamiento de Torrejón, y del total de 265 habitantes nuevos calculados, se estiman los gastos de operaciones corrientes generados por la actuación urbanística.

Previsión de gastos corrientes de la actuación en función de sus habitantes nuevos			
CAP	DENOMINACIÓN	€/HAB	GASTO(€)
<b>A</b>	<b>Operaciones corrientes</b>	<b>645,25</b>	<b>170.991,25</b>
1	G. personal	267,46	70.879,55
2	G. corrientes en bienes y servicios	318,58	84.423,70
3	G. financieros	14,99	3.972,35
4	Transferencias corrientes	39,49	10.464,85
5	Fondo de contingencia y otros imprv.	4,72	1.250,80

OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP	DENOMINACIÓN	€/HAB	GASTO(€)
<b>A</b>	<b>Operaciones de Capital</b>	<b>155,68</b>	<b>41.255,20</b>
1	Inversiones reales	0,00	19.657,70
2	Transferencias de Capital	0,00	-
3	Activos financieros	23,51	6.230,15
4	Pasivos Financieros	179,19	47.485,35

Según lo expuesto, los gastos totales que generará la nueva población se estiman en **212.246,45€ anuales**.

En resumen, de todo lo anterior, la estructura de ingresos y gastos para el Ayuntamiento de Torrejón por el aumento de población devenido del cambio de uso se valora, para un escenario de 10 años en el que se tiene en cuenta el balance de los conceptos anuales y puntuales:

INGRESOS TOTALES  $(249.100 \times 10) + (606.207,52) + (9.995,03 \times 10) = 3.197.157,52€$

GASTOS TOTALES  $212.246€ \times 10 = 2.122.460€$

## 2.4 CONCLUSION.

Con la MPG propuesta, además del significativo aumento patrimonial analizado como consecuencia de las cesiones de suelo, urbanización y aprovechamiento lucrativo, la actuación presenta un saldo fiscal bruto de  $3.197.157,52€ - 2.122.460 € = 1.074.697,52 €$  que permite, ampliamente, entender motivada la sostenibilidad económica de la actuación propuesta.

No obstante, como los ingresos estimados recogen el importe íntegro del ICIO que no es un tributo recurrente, es decir, no se recauda año a año, sino solo cuando se produce el hecho imponible, para estar del lado de la máxima seguridad en la valoración de la sostenibilidad económica, se detraerá del saldo fiscal bruto el importe estimado del ICIO que es de **606.207,52 €**, resultando un Saldo Fiscal neto de  $1.074.697,52€ - 606.207,52 € = 468.490 €$ .

Por tanto, los ingresos superan los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación de la actuación una vez recibida tras detraer el importe del ICIO como tributo no recurrente.

Conclusiones que permiten motivar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta. El balance resulta positivo, por lo que **se garantiza la sostenibilidad económica de la intervención**.



ARCHITECTS

## HOJA RESUMEN DE VIABILIDAD

PROY MPG AV. DE LA CONSTITUCIÓN 258-262

MUNICIPIO: Torrejón de Ardoz

REGIMEN: Vivienda Libre Colectiva en régimen de cooperativa

Fecha  
07/04/2022

DATOS GENERALES			
Nº Viviendas:	152		
Sup. Constr. Total Vivienda (m2):	15.724,08		
Sup. Media por vivienda (m2):	103,45		
Nº Plazas Garaje:	200		
Sup. Constr. Total Garaje (m2):	5.000,00		

PRESUPUESTO DE INGRESOS				32.722.474
Ingresos	m2	precio/m2	subtotal	
	15.724,08	1.930,00	30.347.474	
Precio medio por vivienda	5.000,00	475,00	2.375.000	199.654

PRESUPUESTO DE GASTOS				24.678.214
<b>A. OBRAS</b>				<b>18.360.356</b>
	m2	precio/m2	subtotal	74,40% s/gastos
A.1 Presupuesto de obra			14.695.164	
Residencial	15.724,08	804,35	12.647.664	
Garajes	5.000,00	409,50	2.047.500	
A2. Seguridad y Salud	s/ const	0,50%	73.476	
A3. Acometidas	s/ ud viv.	300,00	45.600	
A4. Seguro Decenal	85%	0,70%	89.449	
A5. Control Técnico	85%	0,35%	44.724	
A6. Estudio Geotécnico	s/ const.	0,20%	29.390	
A7. Control de Calidad	s/ const.	0,50%	73.476	
A8. Imprevistos y varios		3,00%	449.334	
A9. Gastos generales y beneficio construcción		19,00%	2.859.743	
<b>B. HONORARIOS FACULTATIVOS</b>				<b>913.489</b>
		%	subtotal	3,70% s/gastos
B1. Arquitecto	s/ B.1.	4,00%	587.807	
B2. Aparejadores	s/arquitecto	30,00%	176.342	
B3. Ingeniería	s/aparejador	18,10%	31.918	
B4. Proyecto Seg. y Salud	s/aparejador	30,00%	52.903	
B5. Control de Calidad	s/aparejador	15,00%	26.451	
B6. Visados Colegios	s/ambos	1,50%	11.462	
B7. Imprevistos y varios		3,00%	26.606	
<b>C. GASTOS DE PROMOCION</b>				<b>5.404.369</b>
		%	subtotal	21,90% s/gastos
C1. Escrituras y Notario	s/ venta	0,40%	130.890	
C2. Derechos de Registro	s/ venta	0,30%	98.167	
C3. Impuestos municipales	s/ const	5,00%	918.018	
C4. Plusvalía y cesiones	s/ const	23,00%	4.222.882	
C5. Imprevistos y varios		3,00%	34.412	

ESTIMACIÓN BENEFICIO PROMOCIÓN (b)				21,22%
<b>D. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN</b>				<b>1.472.511</b>
		%	subtotal	4,50% s/ingresos
D1. Publicidad	s/ ingresos	1,50%	490.837	
D2. Honorarios de Comercialización	s/ ingresos	3,00%	981.674	
<b>E. GASTOS FINANCIEROS</b>				<b>1.707.865</b>
		%	subtotal	5,22% s/ingresos
E1. Tasas del préstamo	70% s/ ingresos	0,25%	57.264	
E2. Intereses préstamo hipotecario	18 meses 70% s/ ingresos	4,50%	1.546.137	
E3. Avaluos y Seguros	s/ ud viv.	360,00	54.720	
E4. Imprevistos y varios		3,00%	49.744	
<b>F. GASTOS GENERALES Y MARGEN SOBRE VENTA</b>				<b>3.763.085</b>
		%	subtotal	11,50% s/ingresos
F1. Gastos generales promotor	4,0% s/ venta	4,00%	1.308.899	
F2. Margen sobre venta	7,5% s/ venta	7,50%	2.454.186	
<b>VALOR DEL SUELO [ F = VM · (1-b) - Costes ]</b>				<b>1.100.799</b>



**CASH FLOW SIMPLIFICADO**

PROYECTO: MPG Avenida Constitución

MUNICIPIO: Torrejón de Ardoz

REGIMEN: Vivienda Libre Colectiva en régimen de cooperativa

Fecha  
07/04/2022

	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	Mes 13	Mes 14	Mes 15	Mes 16	Mes 17	Mes 18	Mes 19	
Compra suelo	-1.100.799																			
Coste construcción y D.F.	0	-740.346	-740.346	-987.129	-1.480.693	-1.727.475	-1.974.257	-1.974.257	-1.974.257	-1.974.257	-1.974.257	-1.727.475	-1.480.693	-987.129	-987.129	-987.129	-987.129	-987.129	-987.129	
Publicidad	-490.837	-61.355	-61.355	-61.355	-61.355	-61.355	-61.355	-61.355												
<b>Préstamo simplificado</b>	<b>22.905.732</b>																			
Tasas, avales, seguros y varios	-111.984	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764	-2.764
Intereses Préstamo simplificado	-1.546.137	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896	-85.896
Amortización Préstamo simplificado	-22.905.732			0																-22.905.732
<b>Aportación equity</b>	<b>330.240</b>																			
		1930																		
		5000	475																	
Ventas (*)	32.722.474	415.523	415.523	415.523	415.523	415.523	415.523	363.583	327.225	327.225	327.225	327.225	327.225	327.225	327.225	327.225	327.225	327.225	327.225	26.177.980
Honorarios comercialización	-981.674	-12.466	-12.466	-12.466	-12.466	-12.466	-12.466	-10.907	-9.817	-9.817	-9.817	-9.817	-9.817	-9.817	-9.817	-9.817	-9.817	-9.817	-9.817	-785.339
<b>Cash flow proyecto</b>	<b>22.369.891</b>	<b>-484.898</b>	<b>-487.303</b>	<b>-734.085</b>	<b>-1.227.650</b>	<b>-1.474.432</b>	<b>-1.721.214</b>	<b>-1.771.596</b>	<b>-1.745.509</b>	<b>-1.745.509</b>	<b>-1.745.509</b>	<b>-1.498.727</b>	<b>-1.251.945</b>	<b>-758.381</b>	<b>-758.381</b>	<b>-758.381</b>	<b>-758.381</b>	<b>-758.381</b>	<b>-758.381</b>	<b>1.411.119</b>
<b>Cash flow proyecto acumulado</b>	<b>22.369.891</b>	<b>21.884.993</b>	<b>21.397.690</b>	<b>20.663.604</b>	<b>19.435.955</b>	<b>17.961.523</b>	<b>16.240.309</b>	<b>14.468.712</b>	<b>12.723.203</b>	<b>10.977.694</b>	<b>9.232.185</b>	<b>7.733.458</b>	<b>6.481.513</b>	<b>5.723.132</b>	<b>4.964.752</b>	<b>4.206.371</b>	<b>3.447.990</b>	<b>2.689.610</b>	<b>1.898.229</b>	<b>4.100.729</b>

(\*) Se considera inicio de la comercialización en el mes 10, con confirmación mediante pago del 10% y pago de otro 10% adicional hasta entrega, en mes 19. Ritmo de comercialización 8 viv/mes

3% 3% 4% 6% 7% 8% 8% 8% 8% 8% 7% 6% 4% 4% 4% 4% 4% 4%