

# PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

APR 4.4.-03 "HUMERA-C/ARENAL"

POZUELO DE ALARCON

MADRID

## ANEXO Nº 12 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

OCTUBRE 2020

## CONTENIDO

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR.....	1
ANEXO Nº 12 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	1
1. MARCO LEGAL .....	3
2. ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.....	4
3. VALORES DE REPERCUSIÓN POR USOS E IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO RESPONSABLE DEL DEBER DE COSTEAR LAS REDES PÚBLICAS.....	6
4. ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN .....	7
5. HORIZONTE TEMPORAL PRECISO PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES Y LA FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN .....	7
6. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS .....	8
6.1 COSTES Y GASTOS .....	8
6.2 INGRESOS.....	12
6.3 ESCENARIOS .....	18

## ANEXO I.

CÁLCULO DEL IMPUESTO DE BIENES INMBUEBLES

## ANEXO II.

CÁLCULO DE LOS TRES ESCENARIOS

## 1. Marco Legal

De acuerdo con el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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.

En congruencia con lo anterior, se desarrollará la memoria de sostenibilidad económica del Plan Parcial de Reforma Interior, APR 4.4.-03 "Humera-C/Arenal" con los datos que ha de contener dicho instrumento, para determinar el contenido y alcance de los derechos y deberes que implica.

En este contexto, el citado artículo 22 del RDL 7/2015 marca que el contenido esta memoria deberá asegurar la viabilidad económica de la actuación.

En consecuencia, nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística de carácter integral o global, en sentido estricto, puesto que la actuación precisa y va a requerir de la implantación de nuevas infraestructuras o servicios. Además, la actuación se desarrollará de forma directa por la Propiedad, quien asumirá la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento y, por consiguiente, los beneficios y las cargas que se derivan del mismo.

Las anteriores premisas constituyen el punto de partida para la elaboración de la memoria de sostenibilidad económica del presente Proyecto cuyo contenido se desarrolla en los epígrafes siguientes.

## 2. Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

Tal y como consta en el presente Proyecto, el ámbito cuenta con una superficie de 14.802,46m<sup>2</sup>.

Sus principales características propuestas son:

- *Remate de la trama de Húmera en su contacto con el Parque Forestal.*
- *Obtención de plaza para acceso al Parque como prolongación de la C/Arenal y suelo dotacional junto al terreno actualmente ocupado por la Depuradora.*
- *Ensanchamiento de la C/Alejandro Dumas con creación de área de aparcamiento.*
- *La **superficie aproximada de la actuación** que empleamos para el cálculo del presente informe de sostenibilidad económica son:*

Concepto de urbanización	Superficie (m2)
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>6.768,78</b>
<b>VIA PUBLICA</b>	<b>3.808,72</b>
<b>ESPACIOS PÚBLICOS-PLAZAS</b>	<b>2.017,44</b>
<b>DOTACIONES</b>	<b>2.113,92</b>
<b>CENTRO DE TRANSFORMACIÓN</b>	<b>93,60</b>
<b>ÁMBITO</b>	<b>14.802,46</b>

### Coste de Ejecución

Los costes de ejecución por contrata son:

Red Pública	Coste Total Urbanización/construcción
Coste Urbanización Plan Parcial (GG+BI)	690.270,56 €
Otras Obligaciones Económicas	40.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>730.270,56 €</b>

Usos lucrativos	Superficie	Coste unitario Construcción	Coste Total Construcción
Residencial Colectivo	3.520,25 m <sup>2</sup>	1.393,18 (€/m <sup>2</sup> )	4.904.341,89 €
Garaje- aparcamiento	1.000,00 m <sup>2</sup>	500,00 (€/m <sup>2</sup> )	500.000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>5.404.341,89 €</b>

El coste de la urbanización y de la construcción a cargo de la propiedad:

Red Pública	Coste Total Urbanización/construcción
Red Pública	580.059,29 €
Usos lucrativos	5.404.341,89 €
Gastos Necesarios (20%)	1.196.880,24 €
Otras Obligaciones Económicas	40.000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>7.221.281, 42 €</b>

Con anterioridad a la recepción definitiva de la urbanización se deberá constituir una Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización cuyo objeto será el conservar las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 25 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística. En la constitución de la Entidad se fijará necesariamente el plazo de duración de la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización. El Ayuntamiento tendrá la obligación legal de subvencionar la entidad, según se establece en el art. 136.3 de la LSCM 9/2001. Además, participará en la Entidad de Conservación en función del porcentaje de suelo lucrativo que finalmente se le adjudique.

Una vez se haya finalizado la ejecución del ámbito, se cede a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, las respectivas redes de las infraestructuras ejecutadas conforme a sus normas y criterios, y abonadas según las obligaciones que correspondan por ley y según los convenios y acuerdos suscritos con ellas.

Por otra parte, la prestación de los servicios de:

- *Suministro de energía eléctrica*

- *Abastecimiento de agua*
- *Saneamiento y depuración de aguas residuales*
- *Saneamiento de agua pluviales*
- *Agua reciclada para el riego*
- *Gas natural*
- *Telefonía y tratamiento de datos*

Se factura por las Compañías que prestan los servicios a los usuarios, y no supone carga de cualquier tipo para las Haciendas Públicas.

Los servicios que correrán por cuenta del Ayuntamiento serán los propios y obligatorios de la administración, regulados, en los art. 25 y 26 de la Ley 7/85 de bases del régimen local.

Una vez finalice el plazo de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización por la Entidad Urbanística de Conservación, el Ayuntamiento deberá correr con los gastos de mantenimiento.

### 3. Valores de repercusión por usos e identificación del sujeto responsable del deber de costear las redes públicas

Sin perjuicio de sus actualizaciones, el valor de repercusión considerado para el ámbito ha sido determinado siguiendo el método de valoración previsto en el RDL 7/2015:

$$Vv = 1,4 \times (Vr + Vc) \times FL$$

Donde Vv = Valor en venta del producto inmobiliario unitario, €/m<sup>2</sup> construido

Vr = Valor de repercusión del suelo unitario, €/m<sup>2</sup> construido

Vc = Valor de la construcción unitario, €/m<sup>2</sup> construido

FL = Factor de Localización

Uso	Vv (€/m <sup>2</sup> c)	Vc (€/m <sup>2</sup> c)	1,4 x FL	Vr (€/m <sup>2</sup> c)
Residencial Colectivo	4.112,04	1.393,18	1,40	1.543,99
Garaje-aparcamiento	820,00	500,00	1,40	85,71

#### RESUMEN DE VALORES:

USO	VALOR REPERCUSIÓN €/m <sup>2</sup>
Residencial Colectivo	1.543,99 €/m <sup>2</sup>
Garaje-aparcamiento	85,71 €/m <sup>2</sup>

#### 4. Análisis de la sostenibilidad económica de la actuación

De acuerdo con la presente memoria y como resultado de los análisis de la inversión que puede atraer la actuación, la justificación de los ingresos que es capaz de generar la misma, de los flujos de caja que se generan y generarán, se deduce que está asegurada su sostenibilidad 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 derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Esta evaluación de la sostenibilidad económica de la actuación urbanística, no se limita a la fase de la ordenación, sino que se prolonga y tiene una continuidad en la fase de gestión, ejecución del Planeamiento

y posterior a esta, proporcionando una visión más precisa, analítica y realista de la actuación, y garantizando con ello la efectividad del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible.

El contenido propio de la presente memoria se ha adaptado al alcance, características y particularidades de la propuesta.

Nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística que precisa de la implantación de nuevas infraestructuras y/o servicios. Además, la actuación se desarrolla de forma directa por la Propiedad, quien asume la total iniciativa y responsabilidad el desarrollo de la gestión urbanística y en la ejecución del planeamiento y, por consiguiente, los beneficios y las cargas que se derivan del mismo.

Obteniendo, de acuerdo al análisis que se desarrolla, beneficios superiores a las cargas derivadas de la misma, de forma permanente y con posterioridad a la conclusión de la gestión y ejecución de la actuación.

#### 5. Horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación

En aras a garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, el análisis se realiza dentro de un mismo horizonte temporal, pero con tres escenarios diferentes, con el ánimo de contemplar las diferentes opciones potenciales de su desarrollo, así como su verificación en cualquiera de ellos.

Así, el horizonte temporal del análisis incluye la fase de gestión, ejecución, venta y ocupación por los usuarios del ámbito, abarcando la valoración hasta el año 2024. Diferenciándose los tres escenarios en la distribución de los plazos:

Escenario 1 - se corresponde con la situación Recesiva, según la cual, tras comenzar las obras de edificación en el año 2022, estas se concluyen en 2 años, tras los cuales se generan los gastos contemplados; mientras los ingresos se generan desde el año 2022, bien por impuestos directos como impuestos indirectos, así como por las cesiones realizadas (ya sean valoradas o monetizadas, según proceda).

Escenario 2 - se corresponde con la situación Normalizada, según la cual, tras comenzar las obras de edificación en el año 2021, estas se concluyen en 2 años, tras los cuales se generan los gastos contemplados; mientras los ingresos se generan desde el año 2021, bien por impuestos directos como impuestos indirectos, así como por las cesiones realizadas (ya sean valoradas o monetizadas, según proceda).

Escenario 3 - se corresponde con la situación Expansiva, según la cual, tras comenzar las obras de edificación en el año 2021, estas se concluyen en 1 años, tras los cuales se generan los gastos contemplados; mientras los ingresos se generan desde el año 2020, bien por impuestos directos como impuestos indirectos, así como por las cesiones realizadas (ya sean valoradas o monetizadas, según proceda).

## 6. Impacto de la actuación en las Haciendas públicas

### 6.1 Costes y gastos

#### a) Coste del mantenimiento de los elementos de urbanización y prestación de servicios por parte del Ayuntamiento en el Ámbito

A continuación se detallan, por Capítulos, los servicios municipales que se deben atender con el presupuesto de gastos correspondientes a la Hacienda Pública del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, basados en los datos extraídos de los presupuestos del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón del año 2020 o estimaciones.

Concepto	Cuantía
Seguridad	9.912.741,66 €
Gestión Urbanística	2.907.672,02 €
Ingeniería Ambiental y Patrimonio Verde	8.172.945,77 €
Control agua, abastecimiento	967.268,50 €
Recogida de residuos	5.977.229,57 €
Saneamiento	734.041,00 €
Prevención incendios	2.730.000,00 €
Limpieza Vial (Equipamientos Urbanos) e iluminación	9.016.304,74 €
Promoción Control y Desarrollo del Transporte	2.350.000,00 €
Mantenimiento vías públicas y Gestión Urbanística	2.195.907,58 €

Para concretar los gastos de mantenimiento y prestación de servicios que cada Programa repercute en el Ámbito 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*
- *nº viviendas*
- *m² suelo urbano*
- *Vehículos a motor*

Se analiza y cuantifica a continuación cada uno de ellos tanto en el municipio de Pozuelo de Alarcón como en el Ámbito

### 1. Población

Según la estadística de la Comunidad Autónoma correspondiente al 1 de enero de 2019, la población empadronada en el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón ascendía a 86.422 habitantes.

En el Ámbito, teniendo en cuenta las viviendas establecidas en el presente, a partir de lo cual, se estima que se generará una población trabajadora asociada, de:

ámbito	viviendas (ud)	ocupación (trab/ud)	población (trab.)
Residencial Colectivo	30,00	1,60	<b>47</b>

Teniendo en cuenta que cada nuevo hogar o vivienda, según la estadística, tiene una ocupación media por vivienda de 3,1979 habitantes, esto nos permite estimar el aumento de población en:

30 viviendas x 3,1979 habitantes por vivienda. = **96 habitantes.**

### 2. Superficie de suelo

El Municipio de Pozuelo de Alarcón tiene una superficie de 43,2 km<sup>2</sup>., dentro de los que 23,7 km<sup>2</sup> son suelo urbano.

El Ámbito asciende a 14.802,46 m<sup>2</sup>.

### 3. Vehículos a motor

Según la última información disponible en el Instituto de Estadística de la CAM en el municipio de Pozuelo de Alarcón, el parque de vehículos existentes ascendía en el año 2019 a 48.895 turismos, lo que representa 565,64 turismos/1.000 habitantes, según se deduce de la información disponible en el Instituto de Estadística de la CAM.

Tomando como base el estándar indicado, se obtiene un incremento en el parque de turismos por el ámbito de

96 habitantes x 565,64 turismos/1.000 habitantes = 54 turismos.



### Aplicación de gastos en el Ámbito

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.

Destacamos 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 que es a partir del coste medio.

Como ya habíamos indicado anteriormente el presupuesto considerado del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en base a las cuantías de las mismas o estimaciones:

Concepto	Cuantía
Seguridad	9.912.741,66 €
Gestión Urbanística	2.907.672,02 €
Ingeniería Ambiental y Patrimonio Verde	8.172.945,77 €
Control agua, abastecimiento	967.268,50 €
Recogida de residuos	5.977.229,57 €
Saneamiento	734.041,00 €
Prevención incendios	2.730.000,00 €
Limpieza Viaria (Equipamientos Urbanos) e iluminación	9.016.304,74 €
Promoción Control y Desarrollo del Transporte	2.350.000,00 €
Mantenimiento vías públicas y Gestión Urbanística	2.195.907,58 €
<b>TOTAL</b>	<b>44.964.110,84</b>

#### Seguridad:

9.912.741,66 € / 86.172 Hab = 115,03 €/Habitante

#### Gestión Urbanística:

2.907.672,02 € / 29.840 nº vvdas = 97,44 €/nº vvdas

#### Ingeniería Ambiental y Patrimonio Verde:

8.172.945,77 € / 23.708.160 m<sup>2</sup> suelo urbano = 0,34 €/ m<sup>2</sup> suelo urbano

#### Control agua, abastecimiento:

967.268,50 €/ 29.840 nº vvdas = 32,42 €/nº vvdas

Recogida de residuos:

5.977.229,57 €/ 86.172 Hab = 69,36 €/Habitante

Saneamiento:

734.041,00 €/ 29.840 nº vvdas = 24,60 €/nº vvdas

Prevención incendios:

2.730.000,00 €/ 23.708.160 m<sup>2</sup> suelo urbano = 0,12 €/ m<sup>2</sup> suelo urbano

Limpieza Viaria (Equipamientos Urbanos) e iluminación:

9.016.304,74 €/ 23.708.160 m<sup>2</sup> suelo urbano = 0,38 €/ m<sup>2</sup> suelo urbano

Promoción Control y Desarrollo del Transporte:

2.350.000,00 €/ 29.840 nº vvdas = 78,75 €/nº vvdas

Mantenimiento vías públicas y Gestión Urbanística:

2.195.907,58 €/ 23.708.160 m<sup>2</sup> suelo urbano = 0,09 €/ m<sup>2</sup> suelo urbano

Resumen gastos de mantenimiento de elementos de urbanización y prestación de servicios por parte del Ayuntamiento en el Ámbito.

Concepto	Parámetro de referencia	Coste Unitario (€/u)	Parámetro Ámbito	Incremento Coste Ámbito (€)
Seguridad	Población	115,03	96	11.043,30 €
Gestión Urbanística	nº viviendas	97,44 €	30	2.923,26 €
Ingeniería Ambiental y Patrimonio Verde	m <sup>2</sup> suelo urbano	0,34 €	14.802	5.102,71 €
Control agua, abastecimiento	nº viviendas	32,42 €	30	972,45 €
Recogida de residuos	Población	69,36 €	96	6.658,94 €
Saneamiento	nº viviendas	24,60 €	30	737,98 €
Prevención incendios	m <sup>2</sup> suelo urbano	0,12 €	14.802	1.704,45 €
Limpieza Viaria (Equipamientos Urbanos) e iluminación	m <sup>2</sup> suelo urbano	0,38 €	14.802	5.629,26 €
Promoción Control y Desarrollo del Transporte	nº viviendas	78,75 €	30	2.362,60 €
Mantenimiento vías públicas y Gestión Urbanística	m <sup>2</sup> suelo urbano	0,09 €	14.802	1.371,00 €
<b>TOTAL</b>				<b>38.505,95</b>

Dado que el total desarrollo de Ámbito se prevé, en un escenario normalizado, entre los años 2020-2025, estos gastos de 38.505,95 € se producirían a partir de la total terminación de las obras de urbanización y edificación, es decir a partir del año 2023.

## 6.2 Ingresos

### a) Ingresos resultantes de la puesta en servicio del Ámbito

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 Ámbito a partir de la terminación de la ejecución de la urbanización y de las edificaciones, que serán ingresos anuales (IBI, IAE, etc.), y los que se integran de una sola vez por corresponder a impuestos imputables a Licencias de Construcción, Instalación y Obra (ICIO) y al incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía).

A continuación se detallan los principales ingresos municipales presupuestados en el año 2020 por el Ayuntamiento.

INGRESOS	
Impuesto	2020
Impuestos sobre la Renta	8.545.496,00 €
Impuestos sobre el capital	0,00 €
IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles)	36.837.549,00 €
Impuesto Vehículos de Tracción Mecánica	4.950.000,00 €
Impuesto Actividades Empresariales	3.800.000,00 €
Impuesto sobre incremento Valor de los Terrenos	18.200.000,00 €
Otros	3.000,00 €
<b>IMPUESTOS DIRECTOS</b>	<b>72.335.604,00 €</b>
Impuesto Construcción, Instalación y Obras	5.600.000,00 €
Otros Impuestos Indirectos	0,00 €
Tasas y Otros Ingresos	15.780.930,00 €
Transferencias Corrientes	9.088.614,00 €
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>102.805.148,00 €</b>

13

Deducimos 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 Euros son:

2020
23.800.000,00 €

Al igual que se concretó para el caso de los gastos de mantenimiento y prestación de servicios, es necesario determinar en primer lugar los parámetros que se toman de referencia para el cálculo de los ingresos.

En este caso, aparte de los que ya se han tenido en cuenta en el apartado de gastos, se fija el siguiente parámetro:

*b) Valoración de cesiones en el desarrollo del Ámbito*

A los únicos efectos de esta evaluación, y a los fines de poder cuantificar la repercusión que supone para las arcas municipales la obtención de las cesiones por los distintos conceptos (edificabilidad correspondiente al 10 %), se procede a su monetización, con arreglo a los valores de repercusión obtenidos anteriormente.

**Cesión del suelo para materializar el 10 por 100 del aprovechamiento**

Para calcular dicha materialización se emplea el valor de repercusión determinado conforme al RDL 7/2015:

RESUMEN DE VALORES:

USO	VALOR REPERCUSIÓN €/m <sup>2</sup>
Residencial Colectivo	1.543,99 €/m <sup>2</sup>

	edificabilidad	10 % cesiones	valor suelo	valor cesiones
RESIDENCIAL	3.520,25	352,03	1.543,99	543.530,80
GARAJE	1.000,00	100,00	85,71	8.571,43
<b>TOTAL</b>				<b>552.102,23</b>

*c) Valoración de ingresos consecuencia del desarrollo del Ámbito, de carácter no recurrente:*

A los únicos efectos de esta evaluación, y a los fines de poder cuantificar la repercusión que supone para las arcas municipales la obtención de estos ingresos no recurrentes

• **Impuesto sobre incremento Valor de los Terrenos**

Se toma como base el valor catastral de los terrenos al enajenarse el producto final inmobiliario y se determina la base del impuesto y se le aplica el tipo, así

VALOR TERRENOS	1.231.213,22
Años propiedad	> 20
porcentaje	60 %
	738.727,93
TIPO	29%
	214.231,10

- **Impuesto sobre Construcción, Instalación y Obras**

Se toma el valor del coste de ejecución material de las obras como base del impuesto y se le aplica el tipo, así:

Coste de Ejecución Material	5.404.341,89
TIPO	4,00%
	216.173,68

d) *Impuestos a ingresar anualmente a partir de la terminación total del desarrollo del Ámbito*

A los efectos de esta evaluación se presume que, en un escenario normalizado, los ingresos empezarán a computarse a partir del año 2023.

- **Impuesto sobre bienes inmuebles (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 última Ponencia Catastral del año 2000 y sus coeficientes de revisión del año 2014 y 2015.

En el Anexo 1 de este informe se recoge el cálculo del impuesto de Bienes Inmuebles realizado.

De acuerdo con este cálculo el IBI, en el año 2021 sería de 4.418,71 €, alcanzando a partir de 2023 el valor de 15.493,30 €.

- **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:**

Se toma como base el parámetro el número de viviendas y como presupuesto de ingreso el de 2020, resultando:

$$8.545.496,00 \text{ €} / 29.840 \text{ vvdas} = 286,38 \text{ €/vda}$$

$$\text{Ingresos IVTM} = 286,38 \text{ €/vvdax}30 \text{ vvdas} = 8.591,32 \text{ €}$$

- **Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica:**

Se toma como base el parámetro el número de vehículos y como presupuesto de ingreso el de 2020, resultando:

$$4.950.000,00 \text{ €} / 48.895 \text{ vehículos} = 101,24 \text{ €/vehículo}$$

$$\text{Ingresos IVTM} = 101,24 \text{ €/vehículo} \times 54 \text{ vehículos} = 5.466,82 \text{ €}$$

• **Impuesto de Actividades Económicas**

Se toma como base el parámetro el número de viviendas y como presupuesto de ingreso el de 2020, resultando:

$$3.800.000,00 \text{ €} / 29.840 \text{ vvdas.} = 127,35 \text{ €/vda}$$

$$\text{Ingresos IAE Ámbito} = 127,35 \text{ €/vvdas} \times 30 \text{ vvdas} = 3.820,38 \text{ €}$$

• **Tasa y otros ingresos**

Se toma como base el parámetro de población y como ingreso el del presupuesto de 2020, resultando:

$$15.780.930,00 \text{ €} / 86.172 \text{ habit.} = 183,13 \text{ €/habitante}$$

$$\text{Ingresos Tasa y otros Ámbito} = 183,13 \text{ €} / \text{habitante} \times 96 \text{ habitantes} = 17.580,76 \text{ €}$$

*e) Resumen ingresos anuales*

**1. IMPUESTOS DIRECTOS RECURRENTE**

CONCEPTO	Presupuesto año 2020	Parámetro de referencia	Ingreso Unitario €	Unidades	Resultado €
IRPF	8.545.496,00 €	nº viviendas	286,38	30,00	8.591,32
IBI	36.837.549,00	Sup. edificable			15.493,30
IVTM	4.950.000,00	Vehículos	101,24	54,00	5.466,82
Imp. Act. Empr.	3.800.000,00	nº viviendas	127,35	30,00	3.820,38
<b>Subtotal</b>					<b>33.371,82</b>

**2. IMPUESTOS DIRECTOS NO RECURRENTE**

CONCEPTO	Valor Base	Parámetro de referencia	Porcentaje	Tipo	Resultado €
PLUSVALIAS	1.231.213,22	Valor de los terrenos	60%	29%	214.231,10
<b>Subtotal</b>					<b>214.231,10</b>

### 3. IMPUESTOS INDIRECTOS

CONCEPTO	Valor Base	Parámetro de referencia	Impuesto	Bonificación	Resultado
ICIO	5.404.341,89	Pto.Ejec.Mater.Obra	4%		216.173,67
<b>Subtotal</b>					<b>216.173,68</b>

### 4. TASA Y OTROS INGRESOS

CONCEPTO	Estimado sobre los presupuestos 2020	Parámetro de referencia	Coste Unitario €	Nuevos Habitantes	Resultado €
TASAS y otros	15.780.930,00	Habitantes	183,13 €	96	17.580,76 €
Transferencias Corrientes	9.088.614,00	Habitantes	105,47 €	96	10.125,18 €
<b>Subtotal</b>					<b>27.705,94 €</b>

### 5. VALORACION DE CESIONES

CONCEPTO	Parámetro de referencia	Valor Unitario €/m²	Cesión m²	Incremento del ingreso €
Cesiones aprovechamiento Residencial Colectiva	Edificabilidad	1.543,99	352,02	543.530,80
Garaje	Edificabilidad	85,71	100,00	8.571,43
<b>Subtotal</b>				<b>552.102,23</b>

### 6.3 Escenarios

*a) Resumen de ingresos y gastos derivados del desarrollo del Ámbito (Escenario Normalizado)*

De los tres escenarios que se realizan para la puesta en marcha de la actividad económica y reflejan el cálculo dinámico de los gastos e ingresos.

En el escenario Normalizado, para el año 2.024, en el que la edificación estaría concluida, los datos son:



CONCEPTO	Importe €	%
Ingresos 2024	61.077	100%
Gastos 2024	38.506	63%
<b>Diferencia</b>	<b>22.572</b>	<b>37%</b>

Ascendería para el año 2024, la previsión de ingresos netos anuales a la cantidad de **VEINTIDOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS**.

*b) Aplicación a los tres escenarios económicos:*

Una vez obtenidos los datos correspondientes a los gastos e ingresos, se realiza un cálculo teniendo en cuenta la puesta en funcionamiento de la edificación, una vez concluida total o parcialmente el Ámbito.

**1.-Escenario Recesivo**

**HIPOTESIS ESCENARIO RECESIVO**

Nº Total de unidades residenciales	30	Viviendas
Nº Total de unidades aparcamiento	53	Plazas garaje
Nº de habitantes/año	96	Habitantes / año
Número de vehículos	54	Vehículos / año
Tiempo de Construcción	3	Años
Año recepción de la Urbanización	2025	

## **2.-Escenario Normalizado**

### **HIPOTESIS ESCENARIO NORMALIZADO**

Nº Total de unidades residenciales	30	Viviendas
Nº Total de unidades aparcamiento	53	Plazas garaje
Nº de habitantes/año	96	Habitantes / año
Número de vehículos	54	Vehículos / año
Tiempo de Construcción	3	Años
Año recepción de la Urbanización	2024	

## **3.-Escenario Expansivo**

### **HIPOTESIS ESCENARIO EXPANSIVO**

Nº Total de unidades residenciales	30	Viviendas
Nº Total de unidades aparcamiento	53	Plazas garaje
Nº de habitantes/año	96	Habitantes / año
Número de vehículos	54	Vehículos / año
Tiempo de Construcción	2	Años
Año recepción de la Urbanización	2023	

Se adjunta como anexo 2 a este informe, las hojas de cálculo de los tres escenarios.

El resultado del VAN (Valor Actual Neto) para cada uno de los escenarios es el siguiente:

**1.-Escenario Recesivo**

En el periodo de tiempo 2020-2026

<b>VAN</b>	864.076,37 €
<b>Tasa de descuento</b>	4,00%



**2.-Escenario Normalizado**

En el periodo de tiempo 2020-2026

<b>VAN</b>	915.792,29 €
<b>Tasa de descuento</b>	4,00%

**3.-Escenario Expansivo**

En el periodo de tiempo 2020-2026

<b>VAN</b>	1.001.113,34 €
<b>Tasa de descuento</b>	4,00%

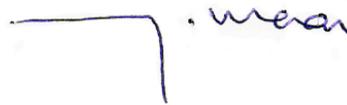
Para los tres escenarios el VAN (Valor Actual Neto) resulta ampliamente positivo, por lo que se entiende que la viabilidad y sostenibilidad económica de la operación guarda la adecuada proporción para la Hacienda Pública.

En Pozuelo de Alarcón, OCTUBRE de 2020

**LOS ARQUITECTOS REDACTORES:**



Alejandro Martínez Menéndez y  
col. COAM.14126



Manuel Gómez Cuevas col.  
COAM 10160

## **ANEXO I. CÁLCULO DEL IMPUESTO DE BIENES INMBUEBLES**

### Cálculo del Impuesto de Bienes Inmuebles

#### solo suelos

		<u>superficie</u> (m <sup>2</sup> )	<u>Valor aplicab.</u> (€/m <sup>2</sup> )	<u>Valor catast.</u> (€)	<u>Tipo</u>	<u>IBI</u> (€)
Residencial	Suelo	3.520,25	234,89	826.871,52	0,50%	4.134,36
	construcción	3.520,25				
Garaje	Suelo	1.000,00	56,87	56.870,00	0,50%	284,35
	construcción	1.000,00				
	total					<b>4.418,71</b>

23

#### solo suelos

		<u>superficie</u> (m <sup>2</sup> )	<u>Valor aplicab.</u> (€/m <sup>2</sup> )	<u>Valor catast.</u> (€)	<u>Tipo</u>	<u>IBI</u> (€)
Residencial	Suelo	3.520,25	328,85	1.157.634,21	0,50%	5.788,17
	construcción	3.520,25	462,46	1.627.974,82	0,50%	8.139,87
Garaje	Suelo	1.000,00	79,62	79.618,00	0,50%	398,09
	construcción	1.000,00	233,43	233.433,20	0,50%	1.167,17
	total					<b>15.493,30</b>

## **ANEXO 2. CÁLCULO DE LOS TRES ESCENARIOS**

**1.-Escenario Recesivo**

<b>INGRESOS</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Impuestos Directos	0	0	4.419	4.419	247.602	33.371	33.371
Impuestos Indirectos	0	0	216.174	0	0	0	0
Tasas y Otros ingresos	0	0	0	0	17.581	17.581	17.581
Monetizaciones	0	0	0	552.102	0	0	0
Transferencias Corrientes	0	0	0	0	10.125	10.125	10.125
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>220.593</b>	<b>556.521</b>	<b>275.308</b>	<b>61.077</b>	<b>61.077</b>
Edificación Realizada	0%	0%	0%	0%	100%	100%	100%
IBI Suelo	0	0	4.419	4.419	6.186	6.186	6.186
IBI Edificación	0	0	0	0	9.307	9.307	9.307
Impuesto incremento Valor de los Terrenos	0	0	0	0	214.231	0	0
IVTM	0	0	0	0	5.467	5.467	5.467
Valoraciones/monetizaciones	0	0	0	552.102	0	0	0
ICIO / IVA	0	0	216.174	0	0	0	0
IAE	0	0	0	0	3.820	3.820	3.820
Impuestos sobre la Renta	0	0	0	0	8.591	8.591	8.591
Tasas y otros Ingresos	0	0	0	0	17.581	17.581	17.581
Transferencias Corrientes	0	0	0	0	10.125	10.125	10.125
<b>GASTOS</b>							
Seguridad	0	0	11.043	11.043	11.043	11.043	11.043
Gestión Urbanística	0	0	2.923	2.923	2.923	2.923	2.923
Ingeniería Ambiental y Patrimonio Verde	0	0	5.103	5.103	5.103	5.103	5.103
Control agua, abastecimiento	0	0	0	0	972	972	972
Recogida de residuos	0	0	0	0	6.659	6.659	6.659
Saneamiento	0	0	0	0	738	738	738
Prevención incendios	0	0	0	0	1.704	1.704	1.704
Limpieza Viaria (Equipamientos Urbanos) e iluminación	0	0	0	0	5.629	5.629	5.629
Promoción Control y Desarrollo del Transporte	0	0	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363
Mantenimiento vías públicas y Gestión Urbanística	0	0	0	0	1.371	1.371	1.371
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.432</b>	<b>21.432</b>	<b>38.505</b>	<b>38.505</b>	<b>38.505</b>
<b>INGRESOS - GASTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>199.161</b>	<b>535.089</b>	<b>236.803</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>



**2.-Escenario Normalizado**

<b>INGRESOS</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Impuestos Directos	0	4.419	4.419	247.602	33.371	33.371	33.371
Impuestos Indirectos	0	216.174	0	0	0	0	0
Tasas y Otros ingresos	0	0	0	17.581	17.581	17.581	17.581
Monetizaciones	0	0	552.102	0	0	0	0
Transferencias Corrientes	0	0	0	10.125	10.125	10.125	10.125
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>220.593</b>	<b>556.521</b>	<b>275.308</b>	<b>61.077</b>	<b>61.077</b>	<b>61.077</b>
Edificación Realizada	0%	0%	0%	100%	100%	100%	100%
IBI Suelo	0	4.419	4.419	6.186	6.186	6.186	6.186
IBI Edificación	0	0	0	9.307	9.307	9.307	9.307
Impuesto incremento Valor de los Terrenos	0	0	0	214.231	0	0	0
IVTM	0	0	0	5.467	5.467	5.467	5.467
Valoraciones/monetizaciones	0	0	552.102	0	0	0	0
ICIO / IVA	0	216.174	0	0	0	0	0
IAE	0	0	0	3.820	3.820	3.820	3.820
Impuestos sobre la Renta	0	0	0	8.591	8.591	8.591	8.591
Tasas y otros Ingresos	0	0	0	17.581	17.581	17.581	17.581
Transferencias Corrientes	0	0	0	10.125	10.125	10.125	10.125
<b>GASTOS</b>							
Seguridad	0	11.043	11.043	11.043	11.043	11.043	11.043
Gestión Urbanística	0	2.923	2.923	2.923	2.923	2.923	2.923
Ingeniería Ambiental y Patrimonio Verde	0	5.103	5.103	5.103	5.103	5.103	5.103
Control agua, abastecimiento	0	0	0	972	972	972	972
Recogida de residuos	0	0	0	6.659	6.659	6.659	6.659
Saneamiento	0	0	0	738	738	738	738
Prevención incendios	0	0	0	1.704	1.704	1.704	1.704
Limpieza Viaria (Equipamientos Urbanos) e iluminación	0	0	0	5.629	5.629	5.629	5.629
Promoción Control y Desarrollo del Transporte	0	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363
Mantenimiento vías públicas y Gestión Urbanística	0	0	0	1.371	1.371	1.371	1.371
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>21.432</b>	<b>21.432</b>	<b>38.505</b>	<b>38.505</b>	<b>38.505</b>	<b>38.505</b>
<b>INGRESOS - GASTOS</b>	<b>0</b>	<b>199.161</b>	<b>535.089</b>	<b>236.803</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>

**3.-Escenario Expansivo**

<b>INGRESOS</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Impuestos Directos	0	4.419	247.602	33.371	33.371	33.371	33.371
Impuestos Indirectos	216.174	0	0	0	0	0	0
Tasas y Otros ingresos	0	0	17.581	17.581	17.581	17.581	17.581
Monetizaciones	0	552.102	0	0	0	0	0
Transferencias Corrientes	0	0	10.125	10.125	10.125	10.125	10.125
<b>TOTAL</b>	<b>216.174</b>	<b>556.521</b>	<b>275.308</b>	<b>61.077</b>	<b>61.077</b>	<b>61.077</b>	<b>61.077</b>
Edificación Realizada	0%	0%	100%	100%	100%	100%	100%
IBI Suelo	0	4.419	6.186	6.186	6.186	6.186	6.186
IBI Edificación	0	0	9.307	9.307	9.307	9.307	9.307
Impuesto incremento Valor de los Terrenos	0	0	214.231	0	0	0	0
IVTM	0	0	5.467	5.467	5.467	5.467	5.467
Valoraciones/monetizaciones	0	552.102	0	0	0	0	0
ICIO / IVA	216.174	0	0	0	0	0	0
IAE	0	0	3.820	3.820	3.820	3.820	3.820
Impuestos sobre la Renta	0	0	8.591	8.591	8.591	8.591	8.591
Tasas y otros Ingresos	0	0	17.581	17.581	17.581	17.581	17.581
Transferencias Corrientes	0	0	10.125	10.125	10.125	10.125	10.125
<b>GASTOS</b>							
Seguridad	0	11.043	11.043	11.043	11.043	11.043	11.043
Gestión Urbanística	0	2.923	2.923	2.923	2.923	2.923	2.923
Ingeniería Ambiental y Patrimonio Verde	0	5.103	5.103	5.103	5.103	5.103	5.103
Control agua, abastecimiento	0	0	0	972	972	972	972
Recogida de residuos	0	0	0	6.659	6.659	6.659	6.659
Saneamiento	0	0	0	738	738	738	738
Prevención incendios	0	0	0	1.704	1.704	1.704	1.704
Limpieza Viaria (Equipamientos Urbanos) e iluminación	0	0	0	5.629	5.629	5.629	5.629
Promoción Control y Desarrollo del Transporte	0	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363	2.363
Mantenimiento vías públicas y Gestión Urbanística	0	0	0	1.371	1.371	1.371	1.371
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>21.432</b>	<b>21.432</b>	<b>38.505</b>	<b>38.505</b>	<b>38.505</b>	<b>38.505</b>
<b>INGRESOS - GASTOS</b>	<b>216.174</b>	<b>535.089</b>	<b>253.876</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>	<b>22.572</b>

