

ANEXO 10

ANEXO N° 10

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Y

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Promotor: Wellstream, S.L.
Redactores: Miguel Olazábal Fourquet Arquitecto
Jones Day Asesoramiento Jurídico Urbanístico
Fecha: Junio 2021

CONTENIDO

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 INMUEBLES

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 (en adelante, "**RDL 7/2015**"), 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 del Área de Planeamiento Remitido A.P.R.-4.2-02 "Arroyo Pozuelo-Este" del PGOU de Pozuelo de Alarcón, 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 Plan Parcial 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 Plan Parcial, el ámbito cuenta con una superficie de 28.472,54 m². Sus principales características propuestas son:

- *Continuidad de la vía de nueva creación del APR 4.2.02 como desdoblamiento de la avenida de Italia con encauzamiento e integración paisajística del arroyo en el sistema de espacios libres.*
- *Remate de la trama urbana de la avenida Leopoldo Calvo Sotelo y la nueva vía de conexión de ésta con la plaza de Roma, ante la imposibilidad de la conexión con la avenida de Italia.*

Actualmente, la conexión prevista a través del término municipal de Madrid cuyos suelos están calificados como sistema general de espacios libres zona verde y urbanizados conforme a esta calificación hace imposible continuar la vía de nueva creación prevista en este APR, limitando la conexión de la avenida de Leopoldo Calvo Sotelo a la plaza de Roma y de esta con la avenida de Italia, siendo suficiente esta nueva vía para la demanda de tráfico previsto en el desarrollo de este ámbito.

- *Se establece también como objetivo la reordenación del parque "Pinar Prado de Torreón" (espacios libres de propiedad municipal) de acuerdo con los intereses actuales de convertir en jardines los márgenes del arroyo existente y su estructuración y adecuación paisajística.*
- *La superficie aproximada de la actuación que empleamos para el cálculo del presente estudio económico financiero y memoria de viabilidad económica son:*

Propiedad	Superficie (m2)	Edificabilidad	Aprovechamiento
Ayuntamiento con derecho	9.271,01	0,288 m2c/m2s	2.670,05 m2
Wellstream, S.L.	9.779,47	0,288 m2c/m2s	2.816,48 m2
Ayuntamiento sin derecho	5.138,85	-	Sin aprovechamiento
DPH	2.900,57 m2 *(incluidos dentro de la Via Pecuaria)	-	Sin aprovechamiento
Vía Pecuaria	4.283,21 (*)	-	Sin aprovechamiento
Total	28.472,54 m2		5.486,53 m2

Coste de Ejecución

Los costes de ejecución por contrata son:

Red Pública	Coste Total Urbanización
Coste Urbanización Plan Parcial (GG+BI)	2.212.844 €

El

Usos lucrativos	Edificabilidad	Coste unitario construcción	Coste total construcción
Residencial Unifamiliar	5.486,53 m ² t	1.250 €/m ² t	6.858.163 €
Planta sótano destinada a aparcamiento	3.850,00 m ² t _[MGG1]	450 €/m ² t	1.728.000 €
Zonas Comunes	3.911,50 m ² s	230€/m ² s	900.000 €
Total	5.486,53m²t	1.864€/m²t	9.486.163 €

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

Usos	Coste total urbanización/construcción
Coste urbanización	2.212.844 €
Usos lucrativos	9.486.163 €
TOTAL	10.799.007 €

Con anterioridad a la recepción definitiva de la urbanización se deberá mantener por los promotores del ámbito, la conservación de 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.

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.

En este sentido, de conformidad con lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, la conservación de la urbanización, a partir de la recepción formal de las obras correspondientes, se realizará por los promotores, hasta que se haya alcanzado el otorgamiento de la Licencia de Definitiva y de Primera Ocupación del setenta por ciento (70%) del número de viviendas del ámbito.

A partir de la debida acreditación de ese hecho ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, este pasará a ser responsable de la conservación de la urbanización, con la excepción de las zonas verdes públicas del ámbito, que, según los criterios establecidos al respecto por el mismo, serán conservadas por los promotores durante un plazo de dos (2) años contados a partir de la recepción formal de las mismas.

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 los promotores del ámbito de conformidad con el Convenio suscrito, 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:

$$V_v = 1,4 \times (V_R + V_c) \times FL$$

Donde V_v = Valor en venta del producto inmobiliario unitario, €/m² construido

V_R = Valor de repercusión del suelo unitario, €/m² construido

V_c = Valor de la construcción unitario, €/m² construido, incluyendo a los 1.864€/m²t los costes de urbanización de 448€/m²t.

FL = Factor de Localización

Uso	V_v	V_c	1,4 x FL
	(€/m ² c)	(€/m ² c)	
Residencial Unifamiliar	4.000	2.312	1,40

RESUMEN DE VALORES:

USO	VALOR REPERCUSIÓN €/m ² construido
Residencial Unifamiliar	724,83 €/m ² construido

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 2025. 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 urbanización y edificación en el año 2024, estas se concluirían en 2 años, tras los cuales se generarán los gastos contemplados; mientras los ingresos se generarían desde el año 2025, 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, las obras de urbanización comenzarían en marzo de 2023, y se concluirían en un año y medio, y las obras de edificación comenzarían en septiembre de 2023 y finalizarían en dos años (septiembre 2025), tras los cuales se generarían los gastos contemplados; mientras los ingresos se generarían desde el año 2024, 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 urbanización y edificación en el año 2022, estas se concluyen en 1 año y medio, tras el cual se generan los gastos contemplados; mientras los ingresos se generan desde el año 2023, 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 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 €

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:

<u>ámbito</u>	<u>viviendas</u>	<u>ocupación</u>	<u>población</u>
	(ud)	(trab/ud)	(trab.)
Residencial Unifamiliar	32,00	1,60	51

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:

32 viviendas x 3,1979 habitantes por vivienda. = **102,33 habitantes.**

2. Superficie de suelo

El Municipio de Pozuelo de Alarcón tiene una superficie de 43,2 km²., dentro de los que 23,7 km² son suelo urbano.

El Ámbito asciende a 28.472,54 m².

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

102,33 habitantes x 565,64 turismos/1.000 habitantes = 57 turismos.

3. 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 €
TOTAL	44.964.110,84

Seguridad:

$$9.912.741,66 \text{ €} / 86.172 \text{ Hab} = 115,03 \text{ €/Habitante}$$

Gestión Urbanística:

$$2.907.672,02 \text{ €} / 29.840 \text{ n}^\circ \text{ vvdas} = 97,44 \text{ €/n}^\circ \text{ vvdas}$$

Ingeniería Ambiental y Patrimonio Verde:

$$8.172.945,77 \text{ €} / 23.708.160 \text{ m}^2 \text{ suelo urbano} = 0,34 \text{ €/ m}^2 \text{ suelo urbano}$$

Control agua, abastecimiento:

$$967.268,50 \text{ €} / 29.840 \text{ n}^\circ \text{ vvdas} = 32,42 \text{ €/n}^\circ \text{ vvdas}$$

Recogida de residuos:

$$5.977.229,57 \text{ €} / 86.172 \text{ Hab} = 69,36 \text{ €/Habitante}$$

Saneamiento:

$$734.041,00 \text{ €} / 29.840 \text{ n}^\circ \text{ vvdas} = 24,60 \text{ €/n}^\circ \text{ vvdas}$$

Prevención incendios:

$$2.730.000,00 \text{ €} / 23.708.160 \text{ m}^2 \text{ suelo urbano} = 0,12 \text{ €/ m}^2 \text{ suelo urbano}$$

Limpieza Viaria (Equipamientos Urbanos) e iluminación:

$$9.016.304,74 \text{ €} / 23.708.160 \text{ m}^2 \text{ suelo urbano} = 0,38 \text{ €/ m}^2 \text{ suelo urbano}$$

Promoción Control y Desarrollo del Transporte:

2.350.000,00 €/ 29.840 n° vvdas = 78,75 €/n° vvdas

Mantenimiento vías públicas y Gestión Urbanística:

2.195.907,58 €/ 23.708.160 m² suelo urbano = 0,09 €/ m² suelo urbano

b) *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 €	103	11.848,09€
Gestión Urbanística	n° viviendas	97,44 €	32	3.118,08 €
Ingeniería Ambiental y Patrimonio Verde	m ² suelo urbano	0,34 €	4.310,27	1.465,49 €
Control agua, abastecimiento	n° viviendas	32,42 €	32	1.037,44 €
Recogida de residuos	Población	69,36 €	103	7.144,08 €
Saneamiento	n° viviendas	24,60 €	32	787,20 €
Prevención incendios	m ² suelo urbano	0,12 €	4.310,27	515,23 €
Limpieza Viaria (Equipamientos Urbanos) e iluminación	m ² suelo urbano	0,38 €	10.360,13	3.936,85 €
Promoción Control y Desarrollo del Transporte	n° viviendas	78,75 €	32	2.520 €
Mantenimiento vías públicas y Gestión Urbanística	m ² suelo urbano	0,09 €	5.224,25	470,18 €
TOTAL				32.842,64 €

Dado que el total desarrollo de ámbito se prevé, en un escenario normalizado, entre los años 2023-2025, estos gastos de 32.842,64 € se producirían a partir de la total terminación de las obras de urbanización y edificación, es decir a partir del año 2025.

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 €
IMPUESTOS DIRECTOS	72.335.604,00 €
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 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	102.805.148,00 €

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 ² techo
Residencial Unifamiliar	724,84 €/m ² techo
Coste urbanización	448,14 €/m ² techo

Edificabilidad	10 % cesiones	Valor de repercusión	Valor cesiones	
Residencial	5.486,53	548,65	1.172,98 €/m ²	643.555,47 €
TOTAL				643.555,47 €

Nótese que a diferencia del suelo del Ayuntamiento en propiedad, el suelo obtenido por cesión del 10% del aprovechamiento lo recibirá libre de cargas urbanísticas por lo que se estima el valor de dicho aprovechamiento aplicando la repercusión incluidos costes de urbanización.

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 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	9.831.098€
TIPO	4,00%
ICIO	393.244€

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 2025.

- **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 2022 sería de 2.573,88€, alcanzando a partir de 2025 el valor de 11.893,60 €.

- **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: $8.545.496,00 \text{ €} / 29.840 \text{ vvdas} = 286,38 \text{ €/vvdas}$

Ingresos IVTM = $286,38 \text{ €/vvdas} \times 32 \text{ vvdas} = 9.164,16 \text{ €}$

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

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

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

Ingresos IVTM = $101,24 \text{ €/vehículo} \times 83 \text{ vehículos} = 8.402,92 \text{ €}$

Los vados para las viviendas unifamiliares suponen un ingreso municipal de 19€ al año por cada uno. Así, $2 \text{ accesos (entrada y salida)} \times 19\text{€} = 38 \text{ €/año}$.

Por lo que IVT + vados = $8.440,92 \text{ €/año}$.

- **Tasa y otros ingresos**

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

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

Ingresos Tasa y otros Ámbito = 183,13 € / habitante x 102,33 habitantes = 18.739,70 €

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	32,00	9.164,16
IBI	36.837.549,00 €	Sup. edificable			11.893,60
IVTM	4.950.000,00 €	Vehículos	101,24	83,00	8.402,92
Vados			19	2	38
Subtotal					29.498,68

2. IMPUESTOS INDIRECTOS

Concepto	Valor Base (€)	Parámetro de referencia	Impuesto	Bonificación	Resultado (€)
ICIO	9.831.098€	Pto.Ejec.Mater.Obra	4%		393.244
Subtotal					393.244

3. TASAS 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	102,33	18.739,70
Subtotal					18.739,70

4. VALORACIÓN DE CESIONES

Concepto	Parámetro de referencia	Valor de repercusión (€/m²)	Cesión (m²)	Incremento del ingreso (€)
Cesiones aprovechamiento Residencial Unifamiliar	Edificabilidad	744,93	548,65	408.705,84

Subtotal	408.705,84
-----------------	-------------------

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 2.025, en el que la edificación estaría concluida en su totalidad, los datos son:

CONCEPTO	Importe €	%
Ingresos 2025 ¹	48.238,38	100%
Gastos 2025	32.842,64	68,08%
Diferencia	15.395,74	31,92%

Ascendería para el año 2025, la previsión de ingresos netos anuales a la cantidad de **QUINCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE 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

HIPÓTESIS ESCENARIO RECESIVO

Nº Total de unidades residenciales	32	Viviendas
Nº Total de unidades aparcamiento	96	Plazas garaje
Nº de habitantes/año	103	Habitantes / año
Número de vehículos	83	Vehículos / año
Tiempo de Construcción	3	Años
Año recepción de la Urbanización	2026	

¹ Se incluyen dentro del concepto de ingresos, los ingresos directos recurrentes y las tasas y otros ingresos.

2.-Escenario Normalizado

HIPÓTESIS ESCENARIO NORMALIZADO

Nº Total de unidades residenciales	32	Viviendas
Nº Total de unidades aparcamiento	83	Plazas garaje
Nº de habitantes/año	103	Habitantes / año
Número de vehículos	83	Vehículos / año
Tiempo de Construcción	3	Años
Año recepción de la Urbanización	2025	

3.-Escenario Expansivo

HIPÓTESIS ESCENARIO EXPANSIVO

Nº Total de unidades residenciales	32	Viviendas
Nº Total de unidades aparcamiento	83	Plazas garaje
Nº de habitantes/año	103	Habitantes / año
Número de vehículos	83	Vehículos / año
Tiempo de Construcción	2	Años
Año recepción de la Urbanización	2024	

A la vista de lo analizado en el presente estudio económico financiero y memoria de viabilidad económica, el desarrollo del ámbito 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, junio de 2021

El Promotor

Wellstream, S.L.

El Equipo Redactor

Miguel Olazábal Fourquet
Arquitecto

Asesoramiento Jurídico Urbanístico
JONES DAY

ANEXO I. CÁLCULO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso residencial: 0,50%.

Los datos empleados para el cálculo del impuesto, para viviendas unifamiliares en conjunto inmobiliario (incluida vivienda, garaje y zonas comunes) obtenidos de las mencionadas ponencias son los siguientes:

1- ETAPA 1: HASTA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El Valor Catastral se hallará con la siguiente fórmula:

VALOR CATASTRAL DEL SUELO = Sup. Generadora de Aprovechamiento x Valor Unitario inicial del suelo (52 €/m²) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Coeficiente Reductor por suelo No Urbanizado (Reducción NU = 0,8).

Lo que saldría un total de 402.169,46 € de VC y de IBI: 2.573,88€.

En esta etapa, situación actual de los terrenos, no se consideran los incrementos del impuesto por las edificaciones existentes. Sin embargo, en la última etapa se han considerado las submanzanas de los conjuntos ya completamente edificados. Ambas consideraciones se hacen para simplificar los cálculos.

2- ETAPA 2: HASTA LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR.

El Valor Catastral de la parcela neta (fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad con un adjudicatario) se hallará con la siguiente fórmula:

VALOR CATASTRAL PARCELAS = Superficie de parcela (11.910,50 m²) x Valor unitario VUC (234,89€/m² en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Coeficiente Reductor por suelo No Urbanizado (Reducción NU = 0,8).

Lo que saldría un total de 1.119.062,80 € de VC y de IBI: 5.595,31€.

3- ETAPA 3: DURANTE LA EDIFICACIÓN DEL SECTOR.

En este caso, al considerarse suelo urbano, emplearemos los datos de repercusión de una posible revisión de la ponencia de valores del año 2000 para el uso residencial unifamiliar.

El Valor Catastral será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción

El Valor Catastral de la parcela neta en suelo ya urbanizado (solares) se hallará con una de las siguientes fórmulas, en función del uso del suelo:

Parcelas calificadas con uso residencial unifamiliar:

VALOR CATASTRAL PARCELAS = Superficie de la parcela (11.910,50 m²) x Valor unitario VUC (328,85 €/m² en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,50).

Lo que saldría un total de 2.937.575,80 € de VC y de IBI: 14.687,88€.

El Valor Catastral de la construcción se determinará de la forma siguiente:

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela (5.486,53 m²e) x Valor unitario VUC (462,46 €/m²c) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación (1,25) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,50).

Lo que saldría un total de 2.378.719,20 € de VC y de IBI: 11.893,60€.