

# **SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA**

**DOCUMENTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
SECTOR S2, ÁREA DE REPARTO AR.2  
“CERRO DEL BAILE”  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

JUNIO 2020

# SOSTENIBILIDAD Y GARANTÍA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO PLAN PARCIAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR S2 DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”

## SUMARIO DE CONTENIDOS INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- INTRODUCCIÓN .....	4
1.1 Objeto del informe .....	4
1.2 Desarrollo del Sector y horizonte temporal del estudio .....	4
2.- ESTIMACIÓN DE GASTOS MUNICIPALES POR EL ÁMBITO .....	5
2.1 Alcance de los gastos y trabajos de mantenimiento Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” .....	5
2.1.1 Viales Limpieza Viales .....	5
2.1.2 Gestión Residuos Sólido Urbanos RSU .....	6
2.1.3 Mantenimiento saneamiento .....	6
2.1.4 Abastecimiento de agua: .....	6
2.1.5 Energía eléctrica .....	6
2.1.6 Alumbrado público .....	6
2.1.7 Telefonía No aplica por convenio con Telefónica .....	6
2.1.8 Gas No aplica por convenio con Gas Natural .....	6
2.1.9 Parques y jardines .....	6
2.2 Presupuesto anual de gastos y trabajos de mantenimiento Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” .....	7
2.3 Incremento gastos municipales indirectos debidos al Sector S2 AR.2 “Cerro del Baile” .....	7
3.- ESTIMACIÓN INGRESOS MUNICIPALES POR EL ÁMBITO .....	8
3.1 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI) .....	8
3.1.1 Definición, ámbitos objetivo y subjetivo, y hecho imponible .....	8
3.1.2 Bases imponible y liquidable .....	8
3.1.3 Estimación de cuota líquida .....	10
3.1.4 Estimaciones finales sobre IBI .....	10
3.2 IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM) .....	12
3.2.1 Definición y hecho imponible .....	12
3.2.2 Cuota .....	12
3.2.3 Estimaciones finales sobre IVTM .....	12
3.3 IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO) Y TASAS MUNICIPALES .....	13
3.3.1 Definición y hecho imponible .....	13
3.3.2 Base imponible .....	13

3.3.3 Cuota tributaria.....	13
3.3.4 Estimaciones finales sobre ICIO.....	14
3.3.5 Tasas municipales por concesión de licencias .....	14
3.4 IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE).....	14
3.4.1 Definición, hecho imponible y cuota variable .....	14
3.4.2 Estimación de cuota variable de IAE .....	15
3.5 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) .....	16
3.6 OTROS IMPUESTOS LIGADOS AL AUMENTO POBLACIONAL .....	17
3.6.1 Impuesto sobre la renta de personas físicas (IRPF).....	17
3.6.2 Impuesto sobre el Valor añadido (IVA) .....	17
3.7 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL .....	17
3.8 IMPACTO DEL DESARROLLO DEL SECTOR SOBRE LA HACIENDA LOCAL EN LOS PRÓXIMOS AÑOS .....	18
3.9 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS .....	18

## **MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

4 INTRODUCCIÓN.....	20
Objeto de la Memoria .....	20
5 VALOR URBANIZADO DEL SUELO DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE” .....	21
5.1 Métodos de valoración.....	21
5.1.1 Método de comparación .....	21
5.1.2 Método Residual .....	21
5.2 Cálculo del valor de repercusión del suelo residencial libre.....	21
5.2.1 Valor medio de repercusión de vivienda libre terminada en venta .....	21
5.2.2 Costes y gastos de una promoción residencial libre .....	22
5.2.3 Cálculo del valor de repercusión de suelo residencial libre Método Residual .....	23
5.3 Cálculo del valor de repercusión del suelo residencial protegido .....	23
5.4 Cálculo del valor de repercusión del suelo terciario .....	24
5.5 Valor total urbanizado suelo Cerro del Baile Sector S2 .....	25
6 VALOR ACTUAL DEL SUELO DEL CERRO DEL BAILE SIN URBANIZAR .....	25
6.1 Previsión de costes de desarrollo del Plan Parcial .....	25
6.2 Presupuesto de costes de urbanización .....	26
6.3 Presupuesto proyectos y gerencia Junta de Compensación .....	26
6.4 Cálculo del valor del suelo sin urbanizar por Método Residual.....	27
7 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PLAN .....	27

## **ESTIMACIÓN DEL IMPACTO DEL COVID-19**

8. IMPACTO COVID-19 EN EL DESARROLLO ÁREA DE REPARTO AR.2“CERRO DEL BAILE” .....	29
--	----

## **SOSTENIBILIDAD Y GARANTÍA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR S2 DEL ÁREA DE REPARTO AR.2 “CERRO DEL BAILE”**

El art. 22 “*evaluación y seguimiento de las sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*”, del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana especifica como determinantes para el contenido de la documentación económica del planeamiento, la elaboración de los siguientes informe y memoria en sus epígrafes 4 y 5:

*“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 ponderara, 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.”*

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

En el sentido de la sostenibilidad económica, el Plan Parcial Sector S2 del AR.2, cumplimentando el art. 22.4 del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, desarrolla un informe de sostenibilidad económica que, calcula los costes de urbanización, proyectos y licencias que permiten la obtención de solares urbanizados finalistas. Estos costes totales se comparan con el valor de mercado final de cada uno de los usos urbanísticos definidos por el Plan Parcial Sector S2 para determinar la sostenibilidad económica.

En el sentido de la garantía de la viabilidad económica, cumplimentando el art. 22.5 del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se elabora una memoria que asegura la viabilidad económico-financiera del Plan Parcial Sector S2 del Área de Reparto AR 2 "Cerro del Baile", garantizando términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y equilibrio entre los beneficios y las cargas, justificando los propietarios de suelo y titulares de los aprovechamientos urbanísticos que poseen recursos propios de bienes privados suficientes para hacer frente a los costes de las obras de urbanización, según sus cuotas respectivas y de todas aquellas cargas que pudieran generarse en el transcurso de la gestión del planeamiento incluidos en este ámbito de actuación.

# INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1 Objeto del informe

Se incorpora el presente Informe de Sostenibilidad Económica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del RD Legislativo 1/2015 de 30 de octubre.

El presente informe tiene por misión ponderar el impacto de la actuación del Plan Parcial Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” en las Haciendas Públicas y en concreto sobre la del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. Este municipio se verá afectado por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Para analizar el impacto previsible de la presente actuación, se estimará la repercusión económica que va a tener en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes la puesta en carga del sector y su mantenimiento a lo largo de los años frente a los ingresos preVISIBLES por conceptos como Impuestos de Bienes Inmuebles, Impuestos de Actividades Económicas, Licencias de Obra e incluso posibles transacciones sobre el 10% de la edificabilidad del Sector que se le cederá totalmente urbanizado.

### 1.2 Desarrollo del Sector y horizonte temporal del estudio

El Sector S2 del Ámbito AR.2 “Cerro del Baile” tiene una edificabilidad de 147.061 m<sup>2</sup> sobre rasante permitiendo la construcción de 1.198 viviendas (el 60% son de protección) y 14.707 m<sup>2</sup> de terciario/comercial. Se prevé igualmente la construcción de aproximadamente 3.000 plazas de garaje bajo rasante.

Usos	PLAN PARCIAL S2	
	Sup Edificable	nº viv
<b>Aprovechamiento Total Plan Parcial</b>		
Vivienda Libre	57.978 m <sup>2</sup>	479
Vivienda Protegida VPPL	55.608 m <sup>2</sup>	484
Vivienda Protegida VPPB	18.768 m <sup>2</sup>	235
Terciario	14.707 m <sup>2</sup>	
Total	147.061 m <sup>2</sup>	1.198

El desarrollo del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” incidirá económicamente en las Haciendas Públicas de forma progresiva tanto en recaudación como en gasto. A efectos de este estudio, se han establecido los siguientes escenarios temporales:

- *Etapa 1 - Hasta recepción de la urbanización por el Ayuntamiento:* Durante esta etapa la Junta de Compensación asume los gastos del Sector.
- *Etapa 2 - Desde recepción de la urbanización hasta entrega primeras viviendas (aproximadamente 2 años):* Durante esta etapa el Ayuntamiento no podrá recaudar más que los impuestos relativos a los solares y la tramitación de las primeras licencias de obra. El Ayuntamiento deberá asumir parte de los gastos de mantenimiento del Sector, pero muchas de las partidas todavía como recogidas de basuras todavía tendrán un impacto reducido.

- *Etapa 3 – Consolidación progresiva del Sector incrementando la entrega de viviendas y el número de habitantes:* Durante esta etapa el Ayuntamiento podrá recaudar IBI de solares y viviendas, licencias de obras, Impuesto de Actividades Económicas (IAE), Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) y otros impuestos como el IRPF o el IVA. El Ayuntamiento deberá asumir los costes de mantenimiento del Sector.
- *Etapa 4 – Sector totalmente consolidado con solares residuales pendientes de construir*

Como nuestro estudio abarca un horizonte temporal de 7 años, tanto ingresos como gastos deberían indexarse con la inflación, pero no hemos tenido en cuenta estos índices por estar en un escenario de baja inflación y considerar que su relevancia sobre el saldo entre ingresos y gastos es mínima.

## **2.- ESTIMACIÓN DE GASTOS MUNICIPALES POR EL ÁMBITO**

El desarrollo del AR.2 “Cerro del Baile” supondrá un incremento de gastos corrientes municipales. A continuación, se describen las obligaciones de mantenimiento del Sector S2 que, una vez recepcionada la urbanización, deberá asumir el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

- Ejecutar las obras necesarias de reparación y mantenimiento, y adoptar las medidas precisas para el adecuado uso de los bienes, obras y servicios existentes dentro del ámbito que le compete.
- Contratar y financiar la conservación de las obras de urbanización ejecutadas con el control administrativo municipal.
- Velar por la correcta prestación de los servicios públicos dentro del Sector, mediante la contratación directa con empresas públicas, privadas y compañías suministradoras.
- Realizar, si hubiera lugar, obras de ampliación, reforma o mejora necesarias para el buen funcionamiento de la urbanización de acuerdo a los criterios de los técnicos del Ayuntamiento.
- En general cuantas gestiones sean necesarias ante toda clase de organismos públicos y privados que sirvan para los objetivos genéricos enunciados.

La progresiva entrega de viviendas del Sector S2 según se ha explicado en el apartado 1.2 hace que no todas las partidas de gasto tengan que asumirse desde el primer momento como sería el caso por ejemplo de la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos.

### **2.1 Alcance de los gastos y trabajos de mantenimiento Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”**

#### **2.1.1 Viales Limpieza Viales**

Limpieza y barrido de aceras

Limpieza y barrido de calzadas

##### **1.1.1.Reparaciones viales**

Mantenimiento y reparación aceras

Mantenimiento y reparación calzadas

##### **1.1.2.Mantenimiento y reparación señalización viaria horizontal**

##### **1.1.3.Mantenimiento y reparación señalización viaria vertical**

## **2.1.2 Gestión Residuos Sólido Urbanos RSU**

- 1.1.4. Recogida y limpieza de papeleras
- 1.1.5. Recogida de basuras
- 1.1.6. Gestión con punto limpio municipal

## **2.1.3 Mantenimiento saneamiento**

- 1.1.7. Limpieza de absorbedores
- 1.1.8. Limpieza de areneros y obras de fábrica en arroyo
- 1.1.9. Limpieza colectores con maquinaria especializada
- 1.1.10. Eventuales reparaciones instalaciones saneamiento
- 1.1.11. NO gestión de depuración que corresponde a CYII según convenio.

## **2.1.4 Abastecimiento de agua:**

No aplica por convenio con el CYII

## **2.1.5 Energía eléctrica**

No aplica por convenio con Iberdrola

## **2.1.6 Alumbrado público**

- 1.1.12. Consumo
- 1.1.13. Mantenimiento Preventivo
  - Inspección estado de soportes (corrosión, anclajes, tapas arquetas)
  - Inspección luminarias
  - Inspección y comprobación del sistema de programación y encendido
  - Inspección de tendidos eléctricos
  - Comprobación iluminación real ofrecida
- 1.1.14. Mantenimiento Correctivo
  - Sustitución lámparas
  - Sustitución o reparación de luminarias
  - Sustitución y/o ajuste del sistema de programación y encendido

**2.1.7 Telefonía** No aplica por convenio con Telefónica

**2.1.8 Gas** No aplica por convenio con Gas Natural

## **2.1.9 Parques y jardines**

- 1.1.15. Mantenimiento de Caminos
  - Reparaciones
  - Recebos de áridos
- 1.1.16. Mantenimiento de Plantaciones
  - Siegas praderas
  - Reposiciones de plantas
  - Podas
  - Eventuales talas
- 1.1.17. Mantenimiento de Riego
  - Difusores y aspersores
  - Goteos
  - Tuberías y valvulería
  - Reposición de materiales por vandalismo y/o robos
- 1.1.18. Consumo de agua de riego regenerada al CYII

## 2.2 Presupuesto anual de gastos y trabajos de mantenimiento Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”

Habiendo definido estos capítulos de trabajos y consumos que garantizan el mantenimiento del Sector, se ha preparado el siguiente presupuesto de mantenimiento anual conjunto de los dos Sectores S1 y S2 que componen el AR2 “Cerro del Baile”. Esto facilitará al Ayuntamiento la licitación de los contratos aprovechando economías de escala.

### PRESUPUESTO DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS SECTORES S1 Y S2

1.1 Viales				<u>IMPORTE</u>
	<b>1.1.1 Limpieza viales</b>			136.000,00 €
Operarios contratados (Coste anual)	4,00	25.000,00 €	100.000,00 €	
Compra Dumper	1,00	8.000,00 €	8.000,00 €	
Compra furgoneta en propiedad	1,00	18.000,00 €	18.000,00 €	
Contenedores y varios	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €	
Herramientas y utillaje	1,00	5.000,00 €	5.000,00 €	
	<b>1.1.2 Reparación viales</b>			25.000,00 €
	<b>1.1.3 Señalización horizontal</b>			10.000,00 €
	<b>Señalización</b>			
	<b>1.1.4 vertical</b>			5.000,00 €
<b>1.2 RSU (10% ocupación en los 3 primeros años)</b>				66.400,00 €
<b>1.3 Saneamiento</b>				6.000,00 €
<b>1.4 Abastecimiento agua (mantenimiento a cargo del CYII)</b>				0,00 €
<b>1.5 Energía eléctrica (mantenimiento a cargo del Iberdrola)</b>				0,00 €
<b>1.6 Alumbrado público</b>				49.800,00 €
<b>1.7 Telefonía (mantenimiento a cargo de Telefónica)</b>				0,00 €
<b>1.8 Red de gas (mantenimiento a cargo de Madrileña de Gas)</b>				0,00 €
<b>1.9 Parques y jardines</b>				
	<b>1.9.1 Mantenimiento de Caminos</b>			10.000,00 €
	<b>1.9.2 Mantenimiento de Plantaciones</b>			18.000,00 €
	<b>1.9.3 Mantenimiento de Riego</b>			(Incluido)
	<b>1.9.4 Consumo de agua regenerada</b>			17.127,99 €
		<b>SUMA</b>		<b>343.327,99 €</b>

**CORRESPONDE AL SECTOR S2 UN IMPORTE ANUAL: 112.178 €**

## 2.3 Incremento gastos municipales indirectos debidos al Sector S2 AR.2 “Cerro del Baile”

Aparte de los gastos directos de consumos y mantenimiento del Sector S2 que deberá sufragar el Ayuntamiento, el desarrollo del ámbito repercute en nuevos gastos por los servicios básicos que, con carácter obligatorio, deberá prestar el municipio con arreglo a la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local. Sin entrar en definir la totalidad de estos conceptos, podemos indicar que los que inciden en mayor medida económica serán los de seguridad y movilidad ciudadana, vivienda y urbanismo, bienestar comunitario (sanidad, educación, cultura, deporte, ocio) y medio ambiente.

A estos efectos, dada la dificultad de estimar en qué medida el desarrollo del Sector S2 incrementará el coste de estos servicios que presta el Ayuntamiento, se ha optado por extrapolar los datos de estos capítulos incluidos en el presupuesto municipal del año 2017, divididos por el número de habitantes, para aplicarlos al potencial de nuevos habitantes que albergarán las viviendas del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”. En este cálculo tenemos en cuenta que, por un tema de economía de escalas, el Ayuntamiento no necesitará incrementar su estructura en la misma proporción que supone el aumento de habitantes del Sector.

Con una estimación de repercusión de gastos para el Ayuntamiento por estos conceptos de 400 €/habitante, se obtendría para las 1.198 viviendas (4 hab./viv.) del **Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”**, un gasto total para las arcas municipales de **1.916.800 € al año**.

### **3.- ESTIMACIÓN INGRESOS MUNICIPALES POR EL ÁMBITO**

Este informe busca estimar la repercusión del desarrollo del ámbito del AR.2 “Cerro del Baile” sobre los ingresos futuros del Ayuntamiento.

A continuación, se analizan impuestos que podrá cobrar el Ayuntamiento, unos directamente ligados a la propiedad del suelo, viviendas y demás edificaciones comerciales y terciarias y otros por la actividad generada en el ámbito.

#### **3.1 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)**

##### **3.1.1 Definición, ámbitos objetivo y subjetivo, y hecho imponible**

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI), regulado en los artículos 60 y siguientes del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLHL) es un tributo municipal, directo y de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la normativa aplicable.

Su hecho imponible viene constituido por la titularidad de derechos reales (propiedad, usufructo, superficie y concesión administrativa) sobre bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, aplicándose para su cálculo las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal de San Sebastián de los Reyes (Ordenanza Fiscal nº 3) reguladora de dicho impuesto.

Los supuestos de no sujeción y exención se encuentran contemplados en los artículos 3.5 y 4, respectivamente, de la meritada Ordenanza Fiscal, refiriéndose sus artículos 5 y 6 a aspectos subjetivos del tributo.

##### **3.1.2 Bases imponible y liquidable**

La base imponible de este impuesto está constituida por el valor catastral de los inmuebles, determinado con arreglo a la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario, aplicándose a tal efecto el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Interesa destacar que el valor catastral proviene de una valoración administrativa, realizada con arreglo al mencionado Real Decreto 1020/1993, de ahí que el valor de mercado de los inmuebles no haya de coincidir con aquél, pudiendo incluso diferir significativamente. Esto no implica que el valor catastral sea erróneo, sino que la valoración fiscal sigue sus propias determinaciones, aplicables no a efectos comerciales, sino a efectos de cálculo tributario.

En aras de adelantar estimación del valor catastral de un inmueble en el AR.2 “Cerro del Baile”, merece destacar que el suelo en dicho ámbito no tiene la genérica consideración de urbano, por lo que no está incluido como tal en la Ponencia de Valores de San Sebastián de los Reyes. Es por ello que, a falta de concreción actual acerca del AR.2 “Cerro del Baile”, se utilizan estimativamente los módulos referidos en tal Ponencia para el ámbito vecino de “Tempranales”. Y para “Tempranales” se ha asignado un módulo básico de construcción (MBC) de 650 €/m<sup>2</sup>. El tipo de zona es R (R23), es decir, zona de valor en la que el suelo se valora por el criterio general, aplicándose el valor de repercusión del uso correspondiente a la superficie construida. Los importes correspondientes a cada clave de zona de valor se encuentran en la relación de zonas de valor y valores de repercusión.

En este caso:

Relación de zonas de valor: Valores de repercusión											
Zona valor	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes	Otros	Zona verde	Equipamiento	Reducción UA	Reducción UN
R23	1383,00	1383,00	1383,00	882,00	1383,00	207,45	829,80	1037,25	1037,25	0,60	0,80

La base imponible del IBI es el valor catastral de los bienes inmuebles, que se corresponde con el 50% del valor en venta del bien:

$$\text{Valor catastral} = \text{Valor en venta} \times 0,50$$

Y para determinar el valor en venta se utiliza la fórmula recogida en la norma 16 del precitado Real Decreto 1020/1993:

$$\text{Valor en venta} = 1,4 (\text{valor del suelo} + \text{valor de la construcción})$$

Estimación del valor del suelo: Los terrenos en el AR.2 “Cerro del Baile”, como ha quedado dicho, carecen de asignación valorativa actual, por lo que se toman en cuenta los del vecino Sector de “Tempranales” (zona valor R23), asignándose en tal caso un valor de repercusión del suelo de 1.383 €/m<sup>2</sup> para usos residencial, comercial y de oficinas.

Para el uso garaje, se asigna un valor de 207,45 €/m<sup>2</sup>.

Estimación del valor de la construcción: Con arreglo al artículo 20 del Real Decreto 1020/1993, considerando el venidero ámbito de categoría media/alta, han de aplicarse determinados coeficientes sobre el MBC, que es de 650 €/m<sup>2</sup>. Sobre viviendas, un coeficiente de 1,20 (resultando 780 €/m<sup>2</sup>), y sobre locales y garajes, uno de 0,62 (resultando 403 €/m<sup>2</sup>).

Considerando los valores de repercusión del suelo y valor de construcción correspondientes:

$$\text{Valor en venta uso vivienda:} \quad 1,4 (1.383 + 780) = 3.028,20 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor de mercado uso comercial:} \quad 1,4 (1.383 + 403) = 2.500,40 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor de mercado uso garaje:} \quad 1,4 (207,45 + 403) = 854,63 \text{ €/m}^2$$

Y aplicando la fórmula antes mencionada, en virtud de la cual el valor catastral es 50% del valor en venta, resultan los siguientes valores catastrales:

Valor catastral inmuebles uso vivienda:	$3.028,20 \times 0,50 = 1.514,10 \text{ €/m}^2$
Valor catastral inmuebles uso comercial:	$2.500,40 \times 0,50 = 1.250,20 \text{ €/m}^2$
Valor catastral inmuebles uso garaje:	$854,63 \times 0,50 = 427,32 \text{ €/m}^2$

\*\* Téngase en cuenta que durante, aproximadamente, los dos primeros años de desarrollo del ámbito AR.2 “Cerro del Baile”, en los cuales se acometerán trámites administrativos, urbanísticos y de reparcelación, no habrá comenzado la efectiva edificación de aquél, por lo que el IBI habrá de girarse sobre un valor catastral no inclusivo de valor de suelo y valor de construcción, sino únicamente de valor suelo. Durante dicho período limitado de tiempo, los cálculos anteriores vendrían lógicamente referenciados a tal circunstancia, de este modo:

Valor en venta uso vivienda:  $1,4 (1.383) = 1.936,20 \text{ €/m}^2$

Valor de mercado uso comercial:  $1,4 (1.383) = 1.936,20 \text{ €/m}^2$

Valor de mercado uso garaje:  $1,4 (207,45) = 290,43 \text{ €/m}^2$

Y aplicando la fórmula, en virtud de la cual el valor catastral es 50% del valor en venta, resultan los siguientes valores catastrales:

Valor catastral inmuebles uso vivienda:  $1.936,20 \times 0,50 = 968,10 \text{ €/m}^2$

Valor catastral inmuebles uso comercial:  $1.936,20 \times 0,50 = 968,10 \text{ €/m}^2$

Valor catastral inmuebles uso garaje:  $290,43 \times 0,50 = 145,22 \text{ €/m}^2$

Tales valores catastrales unitarios se corresponderían con la base imponible del IBI, siendo base liquidable aquella resultante de aplicar reducción concretada en la diferencia entre el valor catastral con arreglo a la última ponencia de valores y el valor catastral resultante de la penúltima ponencia, dividida entre 10 y multiplicada por el número de años que quedan hasta la siguiente ponencia de valores, por lo que tal reducción queda totalmente eliminada en el año de 10 de entrada en vigor de la última ponencia. A los efectos estimativos del presente, se calculan importes sin considerar la reducción, sin perjuicio de la cuantificación que posteriormente proceda para cada ejercicio, en la que habrá de considerarse el efecto de esta reducción.

### **3.1.3 Estimación de cuota líquida**

El artículo 10 de la Ordenanza Fiscal nº 3 de San Sebastián de los Reyes, reguladora del IBI, señala en su artículo 10 para los bienes inmuebles urbanos un tipo de gravamen genérico del 0,497%, sin perjuicio de tipos especiales y de distintas bonificaciones, que no se tienen en cuenta, dada la generalidad y no especialidad del presente.

### **3.1.4 Estimaciones finales sobre IBI**

Sirva insistir en que las determinaciones y consideraciones contenidas en el presente informe son genéricas y puramente estimativas, debiendo cualquier concreción posterior aludir a actualizaciones y concreciones determinadas por la realidad normativa de cada momento además de por la realidad del desarrollo urbanístico y constructivo del AR.2 “Cerro del Baile”.

Entretanto, acudiendo a estimaciones que tienen como premisa las menciones referentes al vecino ámbito de “Tempranales”, puede concluirse con la siguiente previsión: el Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” alberga en sí dos Sectores, denominados S1 y S2, previéndose en el primero 276.514 m<sup>2</sup> de viviendas, 30.724 m<sup>2</sup> de terciario y 90.000 m<sup>2</sup> de garajes; y en el segundo, 132.354 m<sup>2</sup> de viviendas, 14.707 m<sup>2</sup> de terciario y 45.000 m<sup>2</sup> de garajes.

Con sustento en todo ello, distinguiendo entre Sectores S1 y S2 del AR.2 “Cerro del Baile” y haciendo distingo también entre los dos primeros años de desarrollo urbanístico (en los que el valor catastral albergaría únicamente valor del suelo) y los siguientes (en lo que éste sumaría valor de suelo y valor de construcción), los cálculos estimativos serían:

Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile” durante los dos primeros años de desarrollo:

Uso	Superficie	Valor catastral	Cuota IBI
Vivienda	276.514,00	267.693.203,40 €	1.330.435,22 €
Terciario	30.724,00	29.743.904,40 €	147.827,20 €
Garajes	90.000,00	13.069.800,00 €	64.956,91 €
<b>Total</b>			<b>1.543.219,33 €</b>

Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” durante los dos primeros años de desarrollo:

Uso	Superficie	Valor catastral	Cuota IBI
Vivienda	132.354,00	128.131.907,40 €	636.815,58 €
Terciario	17.707,00	17.142.146,70 €	85.196,47 €
Garajes	45.000,00	6.534.900,00 €	32.478,45 €
<b>Total</b>			<b>754.490,50 €</b>

TOTAL estimativo IBI en el AR.2 “Cerro del Baile” 2 primeros años: 2.297.709,83 €/año

Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile” a partir del tercer año:

Uso	Superficie	Valor catastral	Cuota IBI
Vivienda	276.514,00	418.669.847,40 €	2.080.789,14 €
Terciario	30.724,00	38.411.144,80 €	190.903,39 €
Garajes	90.000,00	38.458.800,00 €	191.140,24 €
<b>Total</b>			<b>2.462.832,77 €</b>

Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” a partir del tercer año:

Uso	Superficie	Valor catastral	Cuota IBI
Vivienda	132.354,00	200.397.191,40 €	995.974,04 €
Terciario	17.707,00	22.137.291,40 €	110.022,34 €
Garajes	45.000,00	19.229.400,00 €	95.570,12 €
<b>Total</b>			<b>1.201.566,50 €</b>

TOTAL estimativo IBI del AR.2 “Cerro del Baile” a partir 3er año: 3.664.399,27 €/año

## **3.2 IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM)**

### **3.2.1 Definición y hecho imponible**

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (en adelante, IVTM), regulado en el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLHL) es un tributo municipal directo cuyo hecho imponible viene dado por la titularidad sobre vehículos aptos para circular por las vías públicas, viniendo específicamente regulado para San Sebastián de los Reyes en su Ordenanza Fiscal nº 5.

Los supuestos de exención y bonificación se encuentran contemplados en el artículo 3 de la citada Ordenanza Fiscal, refiriéndose su artículo 4 al sujeto pasivo del impuesto.

### **3.2.2 Cuota**

La Ordenanza Fiscal nº 5 de San Sebastián de los Reyes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 95.4 TRLHL, contempla el incremento de las cuotas fijadas en el artículo 95.1 del meritado texto legal, mediante aplicación de los coeficientes sobre cuotas reflejados en el 5 de tal Ordenanza.

En aras de estimar los ingresos que pudiere obtener el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes derivados del desarrollo y consecución del AR.2 “Cerro del Baile”, se considera que el número de vehículos turismos de tal municipio se incrementará en proporción al incremento del número de residentes, por lo que, previéndose un número aproximado de 4.000 viviendas en el ámbito (unas 2.700 viviendas en su Sector S1, y unas 1.300 en su Sector S2), estimándose un número aproximado de 4 residentes por vivienda y aplicándose finalmente un ratio mínimo de 0,4 vehículos turismos por residente, resulta un estimado por defecto de 6.400 nuevos vehículos turismos (unos 4.320 vehículos en el Sector S1, y unos 2.080 vehículos en el Sector S2).

La Ordenanza Fiscal nº 5, en lo que respecta a cuotas de vehículos turismos, distingue del modo que sigue:

<b>Potencia y clase de vehículo</b>	<b>Cuota</b>
De menos de 8 caballos fiscales	23,98 €
Entre 8 y 11,99 caballos fiscales	63,94 €
Entre 12 y 15,99 caballos fiscales	134,98 €
Entre 16 y 19,99 caballos fiscales	170,26 €
De 20 caballos fiscales en adelante	212,80 €

Estimando nuevamente que los nuevos vehículos participarán paritariamente de las distintas clases señaladas en el cuadro de arriba, puede utilizarse una cuota media de 121,19 € por vehículo.

### **3.2.3 Estimaciones finales sobre IVTM**

Las determinaciones y consideraciones contenidas en el presente son genéricas y puramente estimativas, debiendo cualquier concreción ulterior aludir a actualizaciones y concreciones determinadas por la realidad normativa de cada momento y por la realidad del desarrollo urbanístico y constructivo del AR.2 “Cerro del Baile”.

Entretanto, se recuerda que el Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” alberga en sí dos Sectores, denominados S1 y S2, previéndose en el primero 4.320 vehículos turismos y en el segundo 2.080.

Además, ha de destacarse que la estimación que sigue no viene referida a los dos primeros años de desarrollo urbanístico (en los que no habrá edificaciones ni, por tanto, nuevos residentes, provistos de vehículos), sino a los siguientes (en los que sí habrá dotación poblacional en el ámbito). Así:

- Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”:  
4.320 vehículos x 121,19 €/vehículo/año = 523.540,80 €/año.
- Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”:  
2.080 vehículos x 121,19 €/vehículo/año = 252.075,20 €/año.

**TOTAL IVTM del AR.2 “Cerro del Baile” Sectores S1 + S2: 775.616 €/año.**

En cuanto a vehículos comerciales, motocicletas y demás vehículos, es de esperar que el nuevo desarrollo suponga también un incremento de tales tipologías, redundante en un aumento recaudatorio por IVTN, si bien su cuantía sería de menor importancia y su estimación difícil y poco fiable; en atención a una necesaria prudencia estimativa, no se alude a este concepto adicional.

### **3.3 IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO) Y TASAS MUNICIPALES**

#### **3.3.1 Definición y hecho imponible**

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (en adelante, ICIO), regulado en el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLHL) es un tributo municipal indirecto cuyo hecho imponible viene constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la cual se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, específicamente regulado para San Sebastián de los Reyes en su Ordenanza Fiscal nº 6.

#### **3.3.2 Base imponible**

La Ordenanza Fiscal nº 6 de San Sebastián de los Reyes establece que la base imponible del ICIO viene dada por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal el coste de ejecución material de aquéllas.

El Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” figura dividida en dos Sectores, el Sector S1 y el Sector S2. En el primero de tales Sectores se edificarán, aproximadamente, 307.238 m<sup>2</sup> sobre rasante y se construirán, aproximadamente, 90.000 m<sup>2</sup> bajo rasante, mientras que en el segundo de ellos se edificarán, aproximadamente, 147.061 m<sup>2</sup> sobre rasante y se construirán, aproximadamente, 45.000 m<sup>2</sup> bajo rasante. Ha de partirse igualmente de una premisa, puramente estimativa, que cifraría el coste de ejecución material del m<sup>2</sup> sobre rasante en 700 €/m<sup>2</sup>, cifrándose el coste de ejecución material del m<sup>2</sup> bajo rasante en 300 €/m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta tales previsiones estimativas, las bases imponibles sólo por ICIO (esto es, prescindiendo de la recaudación adicional por dación de licencias) ascenderían a 318.009.300€ para construcción sobre rasante, y a 40.500.000 € para construcción bajo rasante.

#### **3.3.3 Cuota tributaria**

El artículo 4 de la Ordenanza Fiscal nº 6 de San Sebastián de los Reyes determina el tipo de gravamen de ICIO en el 4%, aplicable sobre la base imponible para obtener la cuota tributaria a pagar.

### 3.3.4 Estimaciones finales sobre ICIO

Las determinaciones y consideraciones contenidas en el presente informe son genéricas y puramente estimativas, debiendo cualquier concreción ulterior aludir a actualizaciones y concreciones determinadas por la realidad normativa de cada momento y por la realidad del desarrollo urbanístico y constructivo del AR.2 “Cerro del Baile”. Así:

- Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”  
(sobre rasante):  $307.238 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 0,04 = 8.602.664 \text{ €}$ .  
(bajo rasante):  $90.000 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 \times 0,04 = 1.080.000 \text{ €}$ .
- Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”  
(sobre rasante):  $147.061 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 0,04 = 4.117.708 \text{ €}$ .  
(bajo rasante):  $45.000 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 \times 0,04 = 540.000 \text{ €}$

**TOTAL ICIO del AR.2 “Cerro del Baile” S1 + S2: 14.340.372 €.**

### 3.3.5 Tasas municipales por concesión de licencias

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes percibe unas tasas por concesión de licencias de obra. El importe de las tasas se calcula, al igual que para el ICIO, en función al presupuesto de coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, pero en este caso su porcentaje se reduce por tramos. Para presupuestos superiores a 6.000.000 € que serán los que mayoritariamente correspondan a las edificaciones del AR.2 “Cerro del Baile”, se estima un coste de tasas del 1,36%.

Utilizando las mismas determinaciones y consideraciones que para los cálculos del ICIO del punto 3.3.4, se obtendría por tanto los siguientes valores por tasas que percibiría el Ayuntamiento:

- Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”  
(sobre rasante):  $307.238 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 0,0136 = 2.924.905 \text{ €}$ .  
(bajo rasante):  $90.000 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 \times 0,0136 = 367.200 \text{ €}$ .
- Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”  
(sobre rasante):  $147.061 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 \times 0,0136 = 1.400.020 \text{ €}$ .  
(bajo rasante):  $45.000 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 \times 0,0136 = 183.600 \text{ €}$

**TOTAL TASAS del AR.2 “Cerro del Baile” S1 + S2: 4.875.725 €.**

## 3.4 IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

### 3.4.1 Definición, hecho imponible y cuota variable

El Impuesto de Actividades Económicas (en adelante, IAE), recogido en los artículos 78 y siguientes del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLHL) es un tributo municipal, directo y de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas.

Los Reales Decretos Legislativos 1175/1990 y 1259/1991 aprueban las tarifas y la instrucción del IAE, completando esta regulación a nivel municipal la Ordenanza Fiscal nº 4 del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Esta estimación se refiere solo al efecto de la actividad económica de promoción de edificaciones, por lo que no considera recaudaciones tributarias de menor cuantía provenientes de la actividad de promoción de terrenos o determinadas por la implantación de futuras actividades en los locales comerciales que existan en el ámbito AR.2 “Cerro del Baile”.

Así, las tarifas del IAE incluidas en el citado Real Decreto Legislativo 1175/1990 se refieren, entre otras, al epígrafe 833.2 de promoción de edificaciones, previéndose para tal actividad, además de una cuota fija, otra variable en función de los metros cuadrados edificados y vendidos que, en poblaciones de menos de 100.000 habitantes (San Sebastián de los Reyes contaba en 2018, según el INE, con 87.724 habitantes) se cifra en 0,81 €/m<sup>2</sup> vendido.

Ha de tenerse en cuenta que la implantación habitacional nueva que conllevará la urbanización y edificación del AR.2 “Cerro del Baile” podrá ser determinante para que el municipio crezca, de aquí a unos pocos años, a los 100.000 habitantes o más, por lo que, de ser así, la cuota variable antedicha se incrementaría muy significativamente (más del doble), hasta 1,87 €/m<sup>2</sup> vendido.

En cualquiera de los casos, las viviendas protegidas se benefician de un 50% de bonificación sobre dicha cuota variable.

Con todo, teniendo en cuenta que el Área de Reparto AR.2 “Cerro del Baile” alberga en sí dos Sectores, S1 y S2, ha de estimarse que en el Sector S1 se venderán 153.982 m<sup>2</sup> de construcción libre, y 153.256 m<sup>2</sup> de construcción protegida, mientras que en el Sector S2 se venderán 72.685 m<sup>2</sup> de construcción libre, y 74.376 m<sup>2</sup> de construcción protegida.

### **3.4.2 Estimación de cuota variable de IAE**

Estimando que la totalidad de metros cuadrados construidos en el AR.2 “Cerro del Baile” serán objeto de venta efectiva en plazo aproximado de entre 4 y 6 años desde el inicio de la urbanización, pueden llegarse a las siguientes estimaciones, llegando a dos hipótesis: que el municipio no supere en dicho plazo los 100.000 habitantes; o que éste, dentro de tal plazo, supere esa cifra habitacional.

+ Municipio con población inferior a 100.000 habitantes:

- Cuota variable IAE Sector S1 construcción libre:  $153.982 \times 0,81 = 124.725,42 \text{ €}$
  - Cuota variable IAE Sector S1 construcción protegida:  $153.256 \times 0,81 \times 0,50 = 62.068,68 \text{ €}$
  - Cuota variable IAE Sector S2 construcción libre:  $72.685 \times 0,81 = 58.874,85 \text{ €}$
  - Cuota variable IAE Sector S2 construcción protegida:  $74.376 \times 0,81 \times 0,50 = 30.122,28 \text{ €}$
- TOTAL cuota variable IAE AR.2 “Cerro del Baile”: 275.791,23 €**

+ Municipio con población igual o mayor que 100.000 habitantes:

- Cuota variable IAE Sector S1 construcción libre:  $153.982 \times 1,87 = 287.946,34 \text{ €}$
  - Cuota variable IAE Sector S1 construcción protegida:  $153.256 \times 1,87 \times 0,50 = 143.294,36 \text{ €}$
  - Cuota variable IAE Sector S2 construcción libre:  $72.685 \times 1,87 = 135.920,95 \text{ €}$
  - Cuota variable IAE Sector S2 construcción protegida:  $74.376 \times 1,87 \times 0,50 = 69.541,56 \text{ €}$
- TOTAL cuota variable IAE AR.2 “Cerro del Baile”: 636.703,21 €**

### **3.5 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU)**

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante, IIVTNU), recogido en los artículos 104 y siguientes del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLHL) grava el incremento de valor que experimentan los terrenos urbanos, manifestada con ocasión de su transmisión, a lo largo de un período máximo de 20 años. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal nº 7 del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, que establece los porcentajes aplicables sobre el valor catastral en función del número de años desde la adquisición para determinar base imponible sobre la cual aplicar el tipo de gravamen, arrojando cuota tributaria a pagar.

Cualquier estimación referente a recaudación proveniente de este tributo se muestra actualmente dificultosa en la práctica y, siempre y en cualquier caso, estimativa, porque son muy numerosos los terrenos y propietarios, siendo distintos sus respectivos períodos de permanencia dominical, por lo que en un documento genérico y breve como el presente sólo pueden mencionarse cifras apriorísticas y estimativas, pues la concreción proveniente de la casuística se muestra actualmente inalcanzable.

No obstante ello, debido al muy significativo importe que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes obtendrá por este impuesto, pues serán miles de metros cuadrados aquéllos objeto de transmisión, quepa apuntar la siguiente estimación:

La primera referencia de cálculo estimativo ha de aludir a base imponible de este impuesto que, conforme establece el artículo 5 de la Ordenanza Fiscal nº 7, viene dado, en primer término, por el valor del inmueble determinado a efectos del IBI. Así, también con arreglo a la pura estimación contenida en el punto de este documento referido a IBI, dentro del Sector S1 del AR.2 “Cerro del Baile”, los inmuebles integrados dentro del mismo arrojarían al tiempo del pago del IIVTNU un valor catastral total aproximado de 495.540.000 €, mientras que los inmuebles que alberga el Sector S2 de aquél, sumarían un valor catastral total de 241.765.000€. Y en segundo lugar, sobre tales valores, seguiría aplicación de los porcentajes reseñados en la referida Ordenanza Fiscal nº 7, aplicables en función del número de años de permanencia. Como son muchos los inmuebles integrados en ambos Sectores y distintos sus respectivos propietarios, siendo igualmente diferentes los períodos de permanencia, que oscilan normativamente entre 1 y 20 años, se toma en cuenta aquí, estimativamente, el porcentaje para un período intermedio, esto es, el porcentaje de 2,7%, para un lapso de permanencia de 10 años.

Y así, aplicando el porcentaje y número de años de permanencia precitados, resultarían las siguientes bases imponibles:

- Para el Sector S1,  $495.540.000 \times 10 \times 0,027 = 133.795.800 \text{ €}$
- Para el Sector S2,  $241.765.000 \times 10 \times 0,027 = 65.276.550 \text{ €}$

Por último, la cuota a pagar resultaría de aplicar sobre la base imponible el tipo de gravamen establecido en el artículo 6 de la Ordenanza Fiscal nº 7: 14,86%.

- Para el Sector S1,  $133.795.800 \times 0,1486 = \mathbf{19.882.056 \text{ €}}$
- Para el Sector S2,  $65.276.550 \times 0,1486 = \mathbf{9.700.095 \text{ €}}$

Con posterioridad a la entrega de viviendas por los promotores, se irán produciendo segundas transmisiones de las mismas de las cuales el Ayuntamiento también tendrá derecho al cobro de IIVTNU.

### **3.6 OTROS IMPUESTOS LIGADOS AL AUMENTO POBLACIONAL**

En este capítulo se analizan otros impuestos que revertirán en las arcas municipales en relación directa con el incremento de habitantes de San Sebastián de los Reyes.

#### **3.6.1 Impuesto sobre la renta de personas físicas (IRPF)**

El Real Decreto 2/2004 que aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Haciendas Locales determina la cesión de la recaudación de determinados impuestos estatales a los municipios de mayor población. Los municipios con población superior a 75.000 habitantes, como es el caso de San Sebastián de los Reyes, pasan a percibir determinados porcentajes del IRPF de los residentes del municipio. En virtud a esta Ley, el incremento de población que traerá el desarrollo del AR.2 “Cerro del Baile” proporcionará un aumento en la recaudación de IRPF que percibirá el municipio.

Extrapolando los datos de recaudación por IRPF por habitante de 28€/hab publicados por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para el año 2017, podemos estimar que el desarrollo de las 1.198 viviendas del Sector 2 del AR.2 “Cerro del Baile” tiene un potencial, una vez habitadas (4 habitantes/viv.), de aportar a las arcas municipales una cifra aproximada de **134.176 € al año**.

Este importe es una mera aproximación por no poder tener en cuenta un dato comparativo de los recursos económicos de los futuros habitantes del AR.2 “Cerro del Baile” frente a los del resto del municipio.

#### **3.6.2 Impuesto sobre el Valor añadido (IVA)**

El mismo Real Decreto 2/2004 determina la cesión de un porcentaje sobre la recaudación líquida imputable al municipio del IVA e Impuestos Especiales de Fabricación, excepto el de la Electricidad.

Si como en el capítulo anterior, extrapolamos los datos de recaudación por IVA por habitante de 17€/hab. publicados por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para el año 2017, podemos estimar que el desarrollo de las 1.198 viviendas del Sector 2 del AR.2 “Cerro del Baile” tiene un potencial, una vez habitadas (4 habitantes/viv.), de aportar a las arcas municipales una cifra aproximada de **81.464 € al año**.

Este importe es una mera aproximación por no poder tener en cuenta un dato comparativo de los recursos económicos de los futuros habitantes del AR.2 “Cerro del Baile” frente a los del resto del municipio.

### **3.7 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL**

De acuerdo con la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes recibirá gratuitamente terrenos que alberguen el 10% del Aprovechamiento lucrativo del AR.2 “Cerro del Baile”.

Se aporta el siguiente cuadro de valoración de los suelos del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile” que percibirá el Ayuntamiento de acuerdo a los cálculos del Estudio económico-financiero incluido en la Memoria del Plan Parcial S2 del AR.2 “Cerro del Baile”:

Usos	PLAN PARCIAL		VALORACION	
	Sup Edificable	nº viv	Repercusión	€ Totales
<b>Cesión AYTO 10%</b>				
Vivienda Libre	5.798 m2	48	1.301 €/m2	7.542.938 €
Vivienda Protegida VPPL	5.561 m2	48	606 €/m2	3.369.845 €
Vivienda Protegida VPPB	1.877 m2	24	485 €/m2	910.248 €
Terciario	1.471 m2	0	350 €/m2	514.745 €
<b>Total</b>	<b>14.706 m2</b>	<b>120</b>		<b>12.337.776 €</b>

Es necesario matizar que tanto los terrenos en que se materialice el aprovechamiento municipal como, en su caso, su equivalente económico forma parte del Patrimonio Municipal de Suelo y de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, sólo podrá destinarse a los gastos previstos en dicho precepto, sin que en ningún caso puedan destinarse a gastos corrientes del municipio.

### 3.8 IMPACTO DEL DESARROLLO DEL SECTOR SOBRE LA HACIENDA LOCAL EN LOS PRÓXIMOS AÑOS

Se ha elaborado el siguiente cuadro estimativo de los ingresos y gastos que deberá afrontar el municipio debido al desarrollo del Sector S2 del AR.2 “Cerro del Baile”:

	SOSTENIBILIDAD CERRO DEL BAILE SECTOR 2							
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	TOTAL
% viv.entregadas	0%	0%	20%	40%	60%	80%	100%	
<b>INGRESOS</b>								
IBI	754.490 €	754.490 €	843.905 €	933.320 €	1.022.736 €	1.112.151 €	1.201.566 €	
IVTM	0 €	0 €	50.415 €	100.830 €	151.245 €	201.660 €	252.075 €	
ICIO + TASAS	1.248.266 €	1.248.266 €	1.248.266 €	1.248.266 €	1.248.266 €			
IAE promoción	17.799 €	17.799 €	17.799 €	41.092 €	41.092 €			
IIVTNU			800.000 €	1.200.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €	
IRPF	0 €	0 €	26.835 €	53.670 €	80.506 €	107.341 €	134.176 €	
IVA	0 €	0 €	16.293 €	32.586 €	48.878 €	65.171 €	81.464 €	
	<b>2.020.555 €</b>	<b>2.020.555 €</b>	<b>3.003.513 €</b>	<b>3.609.764 €</b>	<b>4.092.722 €</b>	<b>2.986.323 €</b>	<b>3.169.281 €</b>	<b>20.902.713 €</b>
<b>GASTOS</b>								
GASTOS SECTOR	30.000 €	90.000 €	67.307 €	89.742 €	112.178 €	112.178 €	112.178 €	
Servicios Ayto.	150.000 €	250.000 €	383.360 €	766.720 €	1.150.080 €	1.533.440 €	1.916.800 €	
	<b>180.000 €</b>	<b>340.000 €</b>	<b>450.667 €</b>	<b>856.462 €</b>	<b>1.262.258 €</b>	<b>1.645.618 €</b>	<b>2.028.978 €</b>	<b>6.763.983 €</b>
<b>DIFERENCIA:</b>	<b>1.840.555 €</b>	<b>1.680.555 €</b>	<b>2.552.846 €</b>	<b>2.753.302 €</b>	<b>2.830.464 €</b>	<b>1.340.705 €</b>	<b>1.140.303 €</b>	<b>14.138.730 €</b>

Para los años posteriores al séptimo, debemos considerar además unos ingresos por IAE de la actividad comercial ligada al sector y el IIVTNU de la venta de viviendas de segunda mano.

Se puede observar que el saldo anual es positivo en todos los años.

### 3.9 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El desarrollo de los dos sectores del ámbito AR.2 “Cerro del Baile” supone para el municipio de San Sebastián de los Reyes una actuación significativa en cuanto a incremento de población. Estimando una ocupación de 4 habitantes por vivienda, las 3.664 viviendas del ámbito supondrían un aumento de la población del municipio de 14.656 habitantes una vez concluidas todas las edificaciones. Esta cifra, por sí sola, supondría que la población de San Sebastián de los Reyes pasaría de los 100.000 habitantes siendo una de las más importantes de la Comunidad de Madrid. En este escenario futuro, el AR.2 “Cerro del Baile” albergará aproximadamente un 14% de los residentes del municipio.

Se detalla las superficies edificables y número de viviendas que se desarrollará en el AR.2 “Cerro del Baile” en su conjunto:

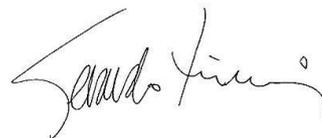
Usos	<b>PLANES PARCIALES S1 Y S2</b>			
	Sup Edificable	nº viv	%	Sup media m2
<b>Aprovechamiento Total Plan Parcial</b>				
Vivienda Libre	181.236	1.466	40,01%	123,63
Vivienda Protegida VPPL	170.192	1.480	40,39%	114,99
Vivienda Protegida VPPB	57.440	718	19,60%	80,00
Terciario	45.431			
<b>Total</b>	<b>454.299</b>	<b>3.664</b>	<b>100,00%</b>	

El número de nuevos residentes, que como hemos visto se estima en 14.656, aportará una población activa mayor de 16 años de aproximadamente 7.500 trabajadores (14.656 x 83% x 62%).

En cuanto a usos productivos relativos al comercio, el AR.2 “Cerro del Baile” prevé la edificación de una superficie de 45.431 m2 de terciario-comercial que con toda probabilidad se desarrollará como comercial dada su excelente ubicación lindando con el comercio de gran superficie del ámbito de “Dehesa Vieja”. Se aprecia una importante superficie de oficinas desocupadas en toda la zona norte de Madrid por lo que este uso no resultará atractivo para los promotores que se centrarán en proyectos comerciales.

Se consideran cubiertas las necesidades productivas de la futura población residente en el ámbito con la superficie terciario-comercial del ámbito y la edificabilidad existente y remanente en el municipio de San Sebastián de los Reyes.

Junio de 2020



Gerardo Mingo Pinacho

# MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

## 4 INTRODUCCIÓN

### Objeto de la Memoria

Se incorpora la presente Memoria Económico-Financiera como establecen los arts. 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015, y 57.6 del RD 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Planeamiento.

Dice así el primero de los arts. citados que

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

El objeto de la Memoria Económico-Financiera consiste por lo tanto en demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un sector o ámbito concreto en atención al coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma.

En este caso, siendo la Administración actuante el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, la Junta de Compensación actuará bajo su tutela, control y fiscalización, correspondiendo, las inversiones a realizar para la ejecución de las obras de urbanización, a la misma por constituir una de las características del desarrollo del planeamiento a través del sistema de compensación

Teniendo en cuenta que la propiedad del suelo constituye una aportación fundamental en la ejecución de este Plan Parcial, los gastos que se derivarán de su puesta en marcha serán, fundamentalmente, los correspondientes a las obras de urbanización y tramitación de los expedientes correspondientes.

En la presente Memoria Económico-Financiera se calculan los costes de urbanización, proyectos y licencias que permiten la obtención de solares urbanizados finalistas. Estos costes totales se comparan con el valor de mercado del suelo ponderando de cada uno de los usos urbanísticos definidos por el Plan Parcial para determinar la viabilidad y sostenibilidad económica.

Este Estudio Económico-Financiero parte de las consideraciones y conclusiones del Informe sobre Demanda Residencial en San Sebastián de los Reyes realizado en noviembre de 2019 por la sociedad Urbahomes incluido en la Memoria del Plan Parcial ANEXO M8. En él se detallan los precios de venta actuales de las viviendas en promoción en el municipio. Utilizando estos datos de valores de repercusión de viviendas terminadas, este estudio busca determinar el valor del suelo edificable y así obtener una valoración del ámbito del AR.2 “Cerro del Baile” para compararlo con los costes necesarios para su urbanización y establecer la viabilidad del proyecto.

## **5 VALOR URBANIZADO DEL SUELO DEL AR.2 “CERRO DEL BAILE”.**

### **5.1 Métodos de valoración**

#### **5.1.1 Método de comparación**

El método de comparación permite obtener un valor de mercado de las viviendas terminadas utilizando los datos obtenidos por Urbahomes en su estudio comparativo de las promociones residenciales en venta en San Sebastián de los Reyes (Informe sobre Demanda Residencial en San Sebastián de los Reyes de noviembre de 2019). El informe ha homogeneizado los testigos de precios y superficies de las viviendas en venta considerando que las variaciones más importantes vienen del criterio de incluir o no las plazas y trateros en el precio global de la vivienda.

En cambio, este método de comparación no resulta apropiado para determinar una valoración del suelo edificable en el municipio, por no existir un número suficiente de transacciones realizadas en el último año ni haber trascendido su precio real de cierre.

#### **5.1.2 Método Residual**

El método residual permite obtener un valor de suelo simulando una promoción en la que se busca determinar la diferencia entre el valor de mercado de las viviendas terminadas y los costes necesarios para su realización. Se tendrán en cuenta los costes de ejecución material, costes de honorarios, licencias, costes de promoción, comercialización, financieros y el beneficio del promotor. El método residual permite obtener valores de repercusión de suelo partiendo de valores en venta por m<sup>2</sup> construido a los que se restan costes y beneficio esperado del promotor en %.

Para conocer el valor de un suelo residencial urbanizado en San Sebastián de los Reyes en la actualidad, vamos a utilizar la siguiente fórmula de cálculo siguiendo el método residual:

$$F = Vv \times (1-b) - \sum Ci$$

Donde: F = Valor del suelo

Vv = Valor de mercado vivienda terminada

b = Beneficio del promotor en tanto por uno

Ci = Costes de la promoción

A efectos de este cálculo, se considera que el beneficio esperado por un promotor para un proyecto residencial en un municipio como San Sebastián de los Reyes es del 20%.

### **5.2 Cálculo del valor de repercusión del suelo residencial libre**

Para calcular el valor de repercusión del suelo residencial libre que se pudiera edificar de forma inmediata, vamos a utilizar el Método Residual Estático simulando una promoción. Determinaremos el valor de mercado de la vivienda terminada y los costes de promoción para a continuación obtener el valor del suelo por aplicación de la fórmula indicada en el apartado 2.2.2.

#### **5.2.1 Valor medio de repercusión de vivienda libre terminada en venta**

Para determinar este valor medio de repercusión de la vivienda terminada en San Sebastián de los Reyes, partimos del estudio de mercado incluido en el Informe sobre Demanda Residencial en San Sebastián de los Reyes de noviembre de 2019 realizado por la sociedad Urbahomes.

**ESTUDIO MERCADO VIVIENDA LIBRE NUEVA EN SAN SEBASTIAN DE LOS REYES**

23-nov-19

ZONA	PROMOCION	VIVIENDAS PDTES.VENTA	PRECIO MEDIO M2
<b>TEMPRANALES</b>	NEINOR BULEVAR HOMES	23	3.500 €/m2
	RESIDENCIAL DEHESA ALTA DE LOS REYES	2	3.300 €/m2
	PRYCONSA RESIDENCIAL TEMPRANALES	2	3.550 €/m2
	GESTILAR PROMOCION ISLA DE LA TOJA	3	3.500 €/m2
<b>PILAR DE ABAJO</b>	NEINOR EUROPA HOMES	104	
	AEDAS RESIDENCIAL FINEO	2	3.500 €/m2
	PREMIER RESIDENCIAL JARDÍN DE LA VEGA	8	3.100 €/m2
<b>DEHESA VIEJA</b>	ALTOS DE LA DEHESA	32	3.300 €/m2
<b>FRESNO NORTE</b>	SOLVIA TERRAZAS DE FRESNO NORTE	16	4.000 €/m2
	<b>TOTAL VIVIENDAS PENDIENTES DE VENTA:</b>	<b>192</b>	

Considerando estos testigos, estimamos para nuestros cálculos, un valor medio de repercusión de vivienda terminada en venta de **3.400 €/m2**.

**5.2.2 Costes y gastos de una promoción residencial libre**

Se adjunta un cuadro con una estimación de repercusión por m2 de los costes y gastos que se devengan en una promoción residencial libre de 50 viviendas de calidad media/alta:

<b>PROMOCIÓN RESIDENCIAL COSTES Y GASTOS</b>	
VALOR DEL TERRENO	Repercusión €/M2
<b>HONORARIOS</b>	
Proyecto básico	20,40 €/m2
Proyecto ejecución	15,30 €/m2
Dirección de obra	15,30 €/m2
Aparejador	13,00 €/m2
Proyecto seguridad e higiene	0,80 €/m2
Proyectos de instalaciones	3,18 €/m2
Tasas colegios	0,81 €/m2
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	
Construcción sobre rasante:	1.000,00 €/m2
Estudios del suelo	0,51 €/m2
Seguro decenal:	5,46 €/m2
Seguro RC	1,00 €/m2
<b>URBANIZACIÓN</b>	
Acometidas:	
Electricidad	1,00 €/m2
Alcantarillado	1,00 €/m2
Agua	1,00 €/m2
Gas	1,00 €/m2
Teléfono	0,00 €/m2
Zonas deportivas y piscina	8,00 €/m2
Ajardinamiento	2,00 €/m2
Reposición aceras y const. paso carruajes	0,60 €/m2
<b>IMPUESTOS</b>	
Licencia Obra Mayor	50,00 €/m2
Licencia de urbanización y calas	1,05 €/m2
Licencia Apertura	0,00 €/m2
Licencia Primera Ocupación	4,00 €/m2

Apertura de garaje y piscina	0,65 €/m2
Arbitrios y tasas instalaciones	0,40 €/m2
Vallas y pasos de carruajes	0,40 €/m2
IBI	2,00 €/m2
IAE (cuota anual y m2):	1,90 €/m2
Plus Valías ventas	1,60 €/m2
Derechos y tasas varias	0,12 €/m2
<b>NOTARIAS Y REGISTROS</b>	
Notario D.O.N. y D.H.	1,00 €/m2
Regist.D.O.N. y D.H.	2,46 €/m2
Impto. D.O.N. y D.H.	20,00 €/m2
<b>GESTIÓN INMOBILIARIA</b>	
Gestión de ventas	68,00 €/m2
Administración	102,00 €/m2
Oficinas ventas, publicidad	8,70 €/m2
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	
Gastos Financieros	20,00 €/m2
Gtos. const. hipot.	40,00 €/m2
Avaless Ayto.	0,30 €/m2
Avaless Ley 57	4,00 €/m2
Varios	0,12 €/m2
<b>TOTAL COSTE Y GASTOS</b>	<b>1.419,05 €/m2</b>

Este presupuesto establece una repercusión de costes y gastos de **1.419 €/m2**.

### 5.2.3 Cálculo del valor de repercusión de suelo residencial libre Método Residual

Aplicando los importes antes obtenidos en los anteriores apartados 2.2.1 y 2.2.2 a la fórmula del Método Residual, se deduce la siguiente **repercusión de suelo residencial libre**:

$$F = Vv \times (1-b) - \sum Ci$$

$$F = 3.400 \times (1-0,20) - 1.419 = 1.301 \text{ €/m2}$$

**En el supuesto de estar Cerro del Baile urbanizado a fecha de hoy, el suelo residencial libre tendría un valor de repercusión de 1.301 €/m2.**

### 5.3 Cálculo del valor de repercusión del suelo residencial protegido

El Plan Parcial de Cerro del Baile contempla una importante superficie de vivienda protegida que necesitamos valorar. Los precios oficiales máximos de venta de viviendas sujetas a protección se establecen en función a los módulos de VPPL y VPPB.

Para el municipio de San Sebastián de los Reyes, los módulos oficiales son los siguientes:

Módulo VPPL San Sebastián de los Reyes: 2.425,60€/m2

Módulo VPPB San Sebastián de los Reyes: 1.940,48€/m2

Aunque en la CAM no existe precio máximo de suelo para vivienda protegida, se considera (en general en los concursos públicos) que el suelo debe representar alrededor del 25% del valor del módulo, por lo que sus respectivos valores de repercusión serán los siguientes:

**Valor de repercusión suelo VPPL = 2.425,60 €/m2 x 25% = 606,40 €/m2**

**Valor de repercusión suelo VPPB = 1.940,48 €/m2 x 25% = 485,12 €/m2**

#### **5.4 Cálculo del valor de repercusión del suelo terciario**

El ámbito de Cerro del Baile incluye un 10% de edificabilidad terciaria que entre sus dos sectores suma 30.724 m<sup>2</sup>.

El desarrollo de oficinas no parece aconsejable dado el importante volumen disponible al norte de Madrid lindando con la A1, con mejores accesos, transporte público y visibilidad. Existe además una edificabilidad de más de 200.000 m<sup>2</sup> pendientes de desarrollar en Las Tablas que demuestra la falta de demanda de nuevas oficinas. En Alcobendas, los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado de uso terciario Escobares I y II con una superficie edificable de 458.237 m<sup>2</sup> no se han podido poner en marcha por no existir un operador interesado en financiar la urbanización.

La edificabilidad terciaria contempla por otro lado el uso comercial que será con toda probabilidad el que se desarrolle en el ámbito por estar situadas las parcelas con esta tipología a continuación de la zona también comercial de Dehesa Vieja, consolidando un polo de atracción conjunto. Es destacable la presencia de grandes marcas como el mayor centro de Decathlon de España, el Outlet The Style donde se ubican comercios como El Corte Inglés, Nike o un supermercado Dia. Esta zona comercial será el mejor complemento de Cerro del Baile y sus casi 4.000 viviendas.

No existen ofertas comparables de superficies comerciales de este tamaño en toda la zona norte de Madrid y para determinar una valoración razonable del terciario de Cerro del Baile, necesitamos analizar el mercado local de oficinas de San Sebastián de los Reyes. La mayor oferta se concentra alrededor del eje de la Avenida de Europa llegando a la rotonda de Antena 3 y en el Parque de La Marina, pero los precios de venta y alquiler están deprimidos por la competencia del polígono industrial donde es difícil distinguir entre nave y oficina. Para añadir indeterminación, han proliferado los loft que, siendo oficinas, se comercializan como viviendas.

Nos encontramos con unos precios de venta muy dispares, desde 1.000 €/m<sup>2</sup> hasta 2.200 €/m<sup>2</sup>, por ser los tamaños, calidades, tipologías y antigüedades muy distintos y preferimos optar por capitalizar el precio medio de alquiler de oficinas de mejor calidad del Parque de La Marina que se sitúa alrededor de los 8 €/m<sup>2</sup>/mes. Una capitalización de esta renta al 5% daría un valor de venta de 1.920 €/m<sup>2</sup>.

**Utilizando la misma fórmula de cálculo del Método Residual empleado en el punto 2.2 obtenemos valor de repercusión de suelo terciario urbanizado de 350 €/m<sup>2</sup>.**

## 5.5 Valor total urbanizado suelo Cerro del Baile Sector S2

Usos	PLAN PARCIAL S2		VALORACION	
	Sup Edificable	nº viv	Repercusión	€ Totales
<b>Aprovechamiento Total Plan Parcial</b>				
Vivienda Libre	57.978 m2	479	1.301 €/m2	75.429.378 €
Vivienda Protegida VPPL	55.608 m2	484	606 €/m2	33.698.448 €
Vivienda Protegida VPPB	18.768 m2	235	485 €/m2	9.102.480 €
Terciario	14.707 m2		350 €/m2	5.147.450 €
Total	147.061 m2	1.198		<b>123.377.756 €</b>
<b>Cesión AYO 10%</b>				
Vivienda Libre	5.798 m2	48	1.301 €/m2	7.542.938 €
Vivienda Protegida VPPL	5.561 m2	48	606 €/m2	3.369.845 €
Vivienda Protegida VPPB	1.877 m2	24	485 €/m2	910.248 €
Terciario	1.471 m2	0	350 €/m2	514.745 €
Total	14.706 m2	120		<b>12.337.776 €</b>
<b>Aprovechamiento Patrimonializable</b>				
				0 €
Vivienda Libre	52.180 m2	431	1.301 €/m2	67.886.440 €
Vivienda Protegida VPPL	50.047 m2	436	606 €/m2	30.328.603 €
Vivienda Protegida VPPB	16.891 m2	212	485 €/m2	8.192.232 €
Terciario	13.236 m2		350 €/m2	4.632.705 €
Total	132.355 m2	1.078		<b>111.039.980 €</b>

## 6 VALOR ACTUAL SUELO DE CERRO DEL BAILE SIN URBANIZAR

Para establecer la viabilidad económica-financiera de Cerro del Baile necesitamos primero determinar un precio razonable del suelo en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial cuando todavía no se han aprobado ni el Proyecto de Ejecución de Urbanización ni el Proyecto de Reparcelación y por tanto no han comenzado las obras de urbanización.

Partiendo del valor del suelo de Cerro del Baile **urbanizado** de **111.039.980 €** que corresponde a los propietarios después de la cesión del 10% del Ayuntamiento como se determinó en el punto 2.5, se calcula por el Método Residual un valor del suelo **sin urbanizar** por el que un promotor estaría dispuesto a comprar ahora.

Este valor actual del suelo sin urbanizar va a determinar la viabilidad económica-financiera que comporta a los propietarios sufragar la inversión de los costes de urbanización ya sea mediante venta o aportación de su suelo o recurriendo a financiación bancaria.

### 6.1 Previsión de costes de desarrollo del Plan Parcial

Para utilizar la fórmula del Método residual, necesitamos calcular los costes de desarrollo.

Se consideran los siguientes capítulos de costes para desarrollar y urbanizar el Plan Parcial del Sector 1 del A.R.2 Cerro del Baile:

- Costes de urbanización
- Proyectos técnicos Plan Parcial, Urbanización y Reparcelación
- Gastos jurídicos Junta Compensación y Reparcelación
- Gastos Gerencia y administración Junta Compensación
- Licencias y tasas
- Notarías y Registro
- Indemnización explotaciones existentes
- Gastos financieros y avales urbanización

## 6.2 Presupuesto de costes de ejecución de urbanización

El Proyecto de Ejecución de Urbanización redactado por el Ingeniero de Caminos D. Domingo Jiménez contemplará el siguiente presupuesto de costes de ejecución de urbanización dividido en dos grupos.

El primer capítulo engloba los costes de las conexiones del ámbito con las redes de infraestructuras y suministros generales para las que se han entablado negociaciones con las compañías Red Eléctrica, Iberdrola, Canal de Isabel II entre otras. Los costes de cada una de estas partidas corresponden a los proyectos específicos redactados por las propias compañías.

El segundo capítulo corresponde al presupuesto de las obras de urbanización del sector que hace parte del Proyecto de Urbanización elaborado por D. Domingo Jiménez. Las partidas responden a los costes unitarios aplicados a las mediciones de los distintos capítulos del proyecto.

	<b>S2 COSTES URBANIZACIÓN</b>
<b>PAGOS A COMPAÑÍAS/ENTES PÚBLICOS</b>	
Red Electrica Española (REE)	499.908 €
Iberdrola	725.357 €
Conexiones infraestructuras varias	490.106 €
Canal de Isabel II (CYII)	923.359 €
Posible Obra Arroyo (CHT)	326.737 €
Varios e imprevistos (10% s/ sumas anteriores)	296.547 €
	<b>3.262.014 €</b>
<b>OBRA DE URBANIZACIÓN</b>	
1.1 Explanación	1.299.818 €
1.2 Pavimentación	3.379.526 €
2. Saneamiento	2.469.653 €
3. Distribucion de Agua	909.872 €
4. Energía Electrica	2.339.672 €
5. Alumbrado	779.891 €
6. Teléfono	649.909 €
7. Red de Gas	519.927 €
8. Parques y Jardines	649.909 €
	<b>12.998.176 €</b>
<b>COSTE TOTAL URBANIZACIÓN S2</b>	<b>16.260.190 €</b>

## 6.3 Presupuesto proyectos y gerencia Junta de Compensación

Este presupuesto comprende el resto de costes y gastos que debe sufragar la Junta de Compensación además de los directos de urbanización. Las partidas que se detallan a continuación no son más que una mera estimación ya que los honorarios técnicos, jurídicos y de gerencia corresponden a contratos firmados.

La partida de Indemnizaciones corresponde a una estimación del coste de compensar una explotación agraria existente en el sector y una vivienda ligada a una explotación de ocio equino que deberán dejar de operar. En ambos casos los propietarios son los explotadores.

	<b>S2 COSTES JUNTA COMP.</b>
<b>COSTES JUNTA DE COMPENSACIÓN S2</b>	
Proyectos Plan Parcial, Urbanización y Reparcelación	495.660 €
Gastos jurídicos Junta Compensación y Reparcelación	81.684 €
Gastos Gerencia y administración Junta Compensación	310.400 €
Licencias y tasas	163.369 €
Notarías y Registro	81.684 €
Indemnización explotaciones existentes	490.106 €
Gastos financieros y avales urbanización	98.021 €
Total:	1.720.925 €

**TOTAL PRESUPUESTO COSTES URBANIZACIÓN Y JUNTA COMPENSACIÓN: 17.981.115 €**

#### **6.4 Cálculo del valor del suelo sin urbanizar por Método Residual**

Aplicando los importes antes obtenidos en los anteriores apartados 2.5 (Valor urbanizado) y 3.2 y 3.3 (Costes de urbanización y Junta) a la fórmula del Método Residual, se deduce el siguiente **valor del suelo patrimonializable del Sector 2 del “Cerro del Baile” sin urbanizar**:

$$F = V_v \times (1-b) - \sum C_i$$

$$F = 111.039.980 \text{ €} \times (1-0,20) - 17.981.115 \text{ €} = \mathbf{70.850.869 \text{ €}}$$

Un promotor que quisiera comprar la edificabilidad patrimonializable del Sector 2 del “Cerro del Baile” asumiendo los costes de urbanización del sector y esperando obtener un beneficio del 20% podría pagar 70.850.869 €.

#### **7 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PLAN**

Para establecer la viabilidad económico-financiera del Plan partimos de los datos obtenidos de valor de suelo patrimonializable sin urbanizar de **70.850.869€** y de costes de urbanización de **17.981.115€**. La proporción de los costes de urbanización sobre el valor actual del suelo es del **25,37%** lo que representa por tanto un ratio bajo de inversión frente a valor actual, pero si además se comparan estos mismos costes frente al valor final urbanizado de **111.039.980 €**, la proporción baja al **16,19%**. Los recursos con que cuentan los promotores del Plan radican sobre todo en la propiedad de los terrenos a transformar y la baja proporción de inversión sobre el valor actual o futuro asegura la viabilidad de la operación urbanística.

La posesión de estos terrenos permitirá a los propietarios obtener los medios necesarios para la puesta en marcha del Plan ya sea vendiendo una parte de suelo de forma inmediata, a medida que se soliciten las aportaciones a la Junta o acudiendo a una financiación externa utilizando el suelo como garantía.

La Comisión Gestora abrió una tercera vía para asegurar la puesta en marcha de la actuación al haber obtenido el 15 de junio de 2016 una oferta de aportación del fondo ActivumSG que se comprometía a asumir todos los costes de urbanización a cambio de una cesión por parte de la Junta de un 35% de la edificabilidad del sector. Esta oferta que se transmitió a la Asamblea de propietarios, no está limitada a un compromiso con la totalidad de los propietarios por lo que cada uno será libre de aceptarla o procurarse sus propios medios de financiación. El referido fondo ha confirmado su compromiso comprando además una superficie de suelo equivalente al 18% del ámbito lo que le sitúa entre los mayores tenedores de suelo y hace parte del Consejo Rector de la Comisión Gestora.

En consecuencia de lo expuesto en esta Memoria, están asegurados los recursos necesarios para el desarrollo del Plan Parcial del Sector S2 de Área de Reparto A.R. 2 "Cerro del Baile" en su totalidad.

Junio de 2020



Gerardo Mingo Pinacho

## ESTIMACION DEL IMPACTO DEL COVID-19

### 8. EL IMPACTO DEL CORONAVIRUS COVID-19 EN EL DESARROLLO DEL AREA DE REPARTO

#### AR.2 “CERRO DEL BAILE”

La situación actual existente a nivel internacional por el riesgo del Coronavirus Covid-19, se relaciona vivamente por una frase del economista estadounidense Paul Krugman en su ensayo *El retorno de la economía y la depresión de la crisis actual*, y que en muchos sentidos parece inspirada en la actualidad; señaló que “parecía como si las bacterias que solían provocar plagas mortales, y que creíamos que la medicina moderna había derrotado hacía mucho tiempo, hubieran aparecido bajo una forma resistente a todos los antibióticos convencionales”. Nos encaminamos a la búsqueda de nuevos regímenes profilácticos que, deberían ser lo suficientemente flexibles para modificarse con el tiempo, dependiendo de los cambios en las circunstancias.

El Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo de 2020 del Gobierno de España, por el que se *“declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19”*, ha conllevado dictar con carácter de urgencia por el Ministerio de Trabajo y Economía Social Criterios Operativos, desarrollados por el Ministerio de Sanidad con la emisión de documentos técnicos en continua revisión en función de la evolución.

En estos momentos no hay stock de vivienda terminada, mientras sí que existe una “escasez de suelo finalista”. A esto se une que buena parte de las promociones en zonas urbanas cuentan con demandas sólidas. Estos factores blindarán de algún modo los precios en obra nueva y a esto se suma otro aspecto muy importante en el caso de la vivienda que se deriva del elevado precio del suelo y el aumento de los costes de construcción.

En todo caso, la construcción de vivienda será uno de los motores de la recuperación económica, por la cantidad de trabajo que genera.

La crisis del Covid-19 representa un desafío para la economía difícil de evaluar mientras dure el estado de alarma y el parón de las actividades. La salida del confinamiento se producirá de forma gradual perjudicando especialmente a los sectores más dependientes de la movilidad y la hostelería. El Gobierno y el BCE han implementado medidas financieras y fiscales destinadas a mantener las empresas y reducir al máximo el aumento del desempleo, esperando a su vez que la recesión no se traslade al sector financiero para poder impulsar el retorno a la normalidad una vez superada la fase más crítica de la pandemia.

Los estudios de sostenibilidad y viabilidad financiera de Cerro del Baile contemplan su desarrollo a lo largo de diez años por lo que la estimación del impacto del Covid-19 y sus escenarios más negativos actuales no tendrán una influencia significativa durante un periodo tan extenso. Las primeras etapas hasta el comienzo de las obras de urbanización contemplarán la aprobación del Plan Parcial, la constitución de la Junta de Compensación, el Proyecto de Reparcelación con su inscripción registral y el Proyecto de Ejecución de Urbanización. Estos hitos que requieren de negociaciones complejas, publicaciones oficiales de las aprobaciones y plazos mínimos de información pública, no permitirán empezar la urbanización hasta finales de 2021 por lo que coincidirán seguramente con el retorno a la normalidad de la actividad económica del país.

Las siguientes gráficas representan las previsiones del Gobierno para la economía española en 2020 y 2021 y el comportamiento del paro:

### Previsiones del Gobierno para la economía española



### Previsiones de la tasa de paro del Gobierno para 2020 y 2021

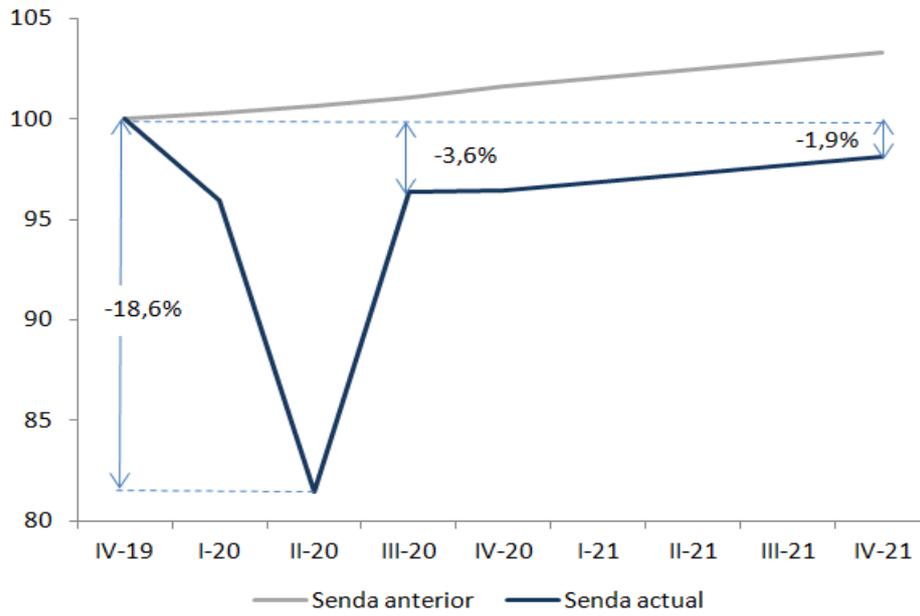


Estas estimaciones oficiales apuntan a un repunte significativo de la economía en 2021 y se ven reforzados por el informe de FUNCAS del 23 de abril del que extraemos los siguientes datos:

*“Habida cuenta de estos supuestos, la economía podría experimentar una fuerte contracción durante la primera mitad del año, antes de rebotar a partir del tercer trimestre, a medida que las medidas de restricción de la actividad se van suavizando (gráfico 1). Pese al rebote, la economía registraría una contracción del 7% para el conjunto de 2020. El efecto rebote se prolongaría en 2021, si bien a finales de ese año todavía no se habría recuperado todo el terreno perdido por el Gran Confinamiento.”*

### Gráfico 1. Senda del PIB pre-coronavirus y senda actual

IV T-2019=100



Fuente: Previsiones Funcas.

**PREVISIONES ECONÓMICAS PARA ESPAÑA, 2020-21**  
Tasas de variación anual en porcentaje, salvo indicación en contrario

	Datos observados				Previsiones Funcas	
	Media 1996-2007	Media 2008-2013	Media 2014-2019	2019	2020	2021
<b>1. PIB y agregados, precios constantes</b>						
<b>PIB, pm</b>	<b>3,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,0</b>	<b>-7,0</b>	<b>5,4</b>
Consumo final hogares e ISFLSH	3,7	-2,1	2,2	1,1	-10,0	6,5
Consumo final administraciones públicas	4,2	0,9	1,2	2,3	8,4	4,2
Formación bruta de capital fijo	6,1	-7,6	4,0	1,8	-15,7	4,3
Construcción	5,5	-10,7	3,2	0,8	-13,4	5,2
Construcción residencial	7,6	-11,1	6,3	2,9	-12,8	7,1
Construcción no residencial	3,7	-10,0	0,3	-1,7	-14,1	2,6
Equipo y otros productos	7,5	-2,7	4,9	2,7	-18,1	3,4
Exportación bienes y servicios	6,5	1,8	4,1	2,6	-10,8	9,1
Importación bienes y servicios	8,7	-4,0	4,3	1,2	-12,8	9,7
Demanda nacional (a)	4,4	-3,1	2,5	1,5	-7,4	5,3
Saldo exterior (a)	-0,7	1,8	0,1	0,5	0,4	0,2
PIB precios corrientes: - miles de mill. de euros	--	--	--	1245,3	1168,6	1245,3
- % variación	7,3	-0,8	3,4	3,6	-6,2	6,6
<b>2. Inflación, empleo y paro</b>						
Deflactor del PIB	3,5	0,5	0,8	1,6	0,9	1,1
Deflactor del consumo de los hogares	3,1	1,7	0,8	1,2	-0,1	1,5
Empleo total (Cont. Nac., p.t.e.t.c.)	3,3	-3,4	2,4	2,3	-5,4	2,4
Remuneración de los asalariados	7,2	-1,3	3,4	4,7	-13,6	10,3
<b>Tasa de paro (EPA)</b>	<b>12,5</b>	<b>20,2</b>	<b>18,8</b>	<b>14,1</b>	<b>18,8</b>	<b>17,1</b>
<b>3. Equilibrios financieros (porcentaje del PIB)</b>						
Tasa de ahorro nacional	16,7	18,8	21,6	22,9	21,3	20,1
- del cual, ahorro privado	13,3	22,9	23,6	23,6	29,6	24,7
Tasa de inversión nacional	26,7	21,7	19,4	20,8	19,0	18,8
- de la cual, inversión privada	17,9	17,8	17,2	18,8	17,1	16,9
Saldo cta. cte. frente al resto del mundo	-4,5	-2,9	2,3	2,0	1,6	0,8
Cap. (+) o nec. (-) de financiación de la nación	-3,7	-2,4	2,6	2,3	2,4	1,5
- Sector privado	-3,8	6,4	6,6	5,0	12,5	7,9
<b>- Saldo AA.PP. exc. ayudas a ent. financieras</b>	<b>-0,9</b>	<b>-8,1</b>	<b>-3,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>-10,1</b>	<b>-6,4</b>
Deuda pública según PDE	52,2	67,6	98,5	95,5	113,8	115,3
<b>4. Otras variables</b>						
PIB Eurozona	2,5	-0,3	1,8	1,2	-6,5	5,5
Tasa de ahorro hogares (% de la RDB)	9,5	8,8	6,6	7,4	14,2	10,2
Deuda bruta hogares (% de la RDB)	93,3	128,5	101,7	91,2	88,8	83,1
Deuda bruta sector privado no financ. consolidada (% del PIB)	91,5	133,4	103,2	93,1	101,2	96,9
EURIBOR 12 meses (% anual)	3,74	1,90	0,01	-0,22	-0,10	-0,05
Rendimiento deuda pública 10 años (% anual)	5,00	4,74	1,58	0,66	0,90	0,90

(a) Aportación al crecimiento del PIB, en puntos porcentuales.  
Fuentes: 1996-2019: INE y BE; Previsiones 2020-2021: Funcas.

El Informe de Viabilidad Económica busca demostrar que los recursos con que cuentan los propietarios de Cerro del Baile para desarrollar el sector radican fundamentalmente en el valor de los terrenos en el momento del inicio de las obras de urbanización y la baja proporción de inversión sobre su valoración de mercado. Los propietarios podrían obtener los medios necesarios para la puesta en marcha del Plan ya sea vendiendo una parte de suelo de forma inmediata, y, a medida que se soliciten las aportaciones a la Junta, como también acudiendo a una financiación externa utilizando el suelo como garantía.

Las necesidades financieras para el desarrollo de Cerro del Baile dependen de las distintas etapas urbanísticas. Las inversiones de los propietarios durante el periodo 2020-2021 de mayor impacto del Covid-19, serán mínimas por centrarse en las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento. De hecho, el 90% del presupuesto de urbanización se devengará de forma gradual a lo largo del 2022 y 2023 cuando la valoración de los terrenos vuelva a su estimación original.

Los análisis de proyectos de larga duración como el que estamos detallando, deben valorar circunstancias excepcionales como la del Covid-19 pero solo pueden extrapolar previsiones de organismos oficiales para no caer en un pesimismo fruto del momento. El estudio de mercado de las promociones de vivienda nueva en venta en diciembre de 2019 en Alcobendas y San Sebastián de los Reyes que se ha aportado demuestra la poca oferta existente en la zona y permite asegurar que el crecimiento poblacional de ambos municipios absorberá las viviendas de Cerro del Baile con independencia de un parón que se circunscribirá al 2020 y mitad del 2021. Las promotoras que están desarrollando actualmente estas pocas viviendas son empresas importantes de gran solvencia (NEINOR, PRYCONSA, AEDAS, PREMIER, SOLVIA, GESTILAR) que no reducirán el valor en venta de las mismas por lo que el precio de mercado a la salida de la crisis se mantendrá similar al actual.

Cualquier extrapolación que se pueda querer hacer con la evolución de la crisis del 2007 no tiene sentido por ser ambas situaciones consecuencia de escenarios totalmente distintos. A diferencia de hace diez años, no existe en la actualidad ningún exceso de oferta de viviendas en la Comunidad de Madrid y menos aún en los municipios del norte de Madrid. El sistema financiero mucho más robusto trabaja ahora en apoyar decididamente a las empresas y Gobiernos.

Hay motivos para el optimismo, pero no se puede predecir el futuro. Sin pretenderlo, el virus ha acelerado un proceso inevitable durante la próxima década en España: la vuelta a lo local, viviendas más grandes, encontrar cerca de casa a pie o en bici alternativas de vida digna. La oferta del Área de Reparto AR.2 Cerro del Baile de casi 3.664 viviendas de calidad con terrazas, jardín, espacios peatonales, con ocio, educación y cultura encaja perfectamente a los madrileños que como consecuencia del azote de esta pandemia vamos a pasar más tiempo en nuestras casas y barrios por razones de teletrabajo (tele trabajo que en muchas empresas ha llegado para quedarse) y el miedo a otro confinamiento intermitente. Con Cerro del Baile el reto es conseguir seguridad, resiliencia, sostenibilidad e inclusión.

La superficie media de la vivienda libre de Cerro del Baile de más 123m<sup>2</sup> es muy superior a la media de la Comunidad de Madrid y atraerá una demanda cada vez más interesada en calidad de vida/vivienda y distanciamiento de la gran urbe que es Madrid. La crisis del Covid-19 ha concienciado a la ciudadanía de los problemas de la masificación y está cambiado los criterios de búsqueda residencial como demuestran multitud de artículos de prensa. Sin pretender ser exhaustivos recogemos los siguientes recortes de artículos que han ido apareciendo en los últimos días:

## **EL PAIS**

### ***El éxodo inmobiliario que viene tras el virus: de la ciudad al campo***

*El teletrabajo y el miedo a otro confinamiento impulsan la búsqueda de casas más grandes lejos de los centros urbanos o en áreas rurales*

*SANDRA LÓPEZ LETÓN Madrid - 02 MAY 2020*

*La crisis del coronavirus ha sido el último empujón que necesitaban estos propietarios para pensar en abandonar su piso en la gran ciudad y mudarse a un municipio más pequeño, o incluso a un pueblo, donde poder adquirir una vivienda mejor.*

*No será de hoy para mañana y tampoco será masiva porque no todos los trabajos pueden deslocalizarse, pero sin pretenderlo “el virus ha acelerado un proceso inevitable durante la próxima década en España”, advierte Carles Vergara, profesor del IESE, quien reside a 35 kilómetros de su centro de trabajo, ubicado en Barcelona, gracias a una flexibilidad laboral que ahora da un paso más.*

*“Un 80% de las peticiones que estamos recibiendo son de clientes que quieren salir de las ciudades en las que operamos, Madrid, Barcelona y Málaga, y trasladarse a las primeras coronas, donde los precios son entre un 15% y un 20% más bajos”, comenta Enric Jiménez, fundador y director general de Property Buyers by SomRIE. Cuanto más lejos, más barato es el coste del metro cuadrado. Esto es así de momento, porque es más que previsible que el precio de estas casas de las afueras no tarde en subir. “Son más deseables que nunca después del trauma del coronavirus”, razona Urraco.*

## **EL PAIS**

*4 mayo 2020*

*“La cuarentena está generando una gran desigualdad en función del tamaño de la casa, la distribución, el número de personas que están conviviendo y la existencia de espacios abiertos, como un jardín o terraza. Estos factores determinan el acceso a un espacio mínimo de privacidad y a un espacio suficiente que permita las buenas relaciones de convivencia, además de otros aspectos, como que los niños dispongan de un lugar adecuado para estudiar o, en caso de enfermedad, que pueda mantenerse la distancia social en la vivienda”, afirma Inés Sánchez de Madariaga, profesora de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, a quien la pandemia sorprendió en una estancia investigadora en la Universidad de California en Los Ángeles.*

### ***Privilegio suburbano***

*El confinamiento ha hecho perder al espacio público su “potencia igualadora” y ha puesto de manifiesto cómo las construcciones levantadas en las últimas décadas prescindieron de balcones y terrazas, indica la arquitecta y asesora del Ayuntamiento de Barcelona Bárbara Pons. “Y a mucha gente que hemos querido vivir en la ciudad, en el centro, ahora nos parecen unos privilegiados quienes están en entornos suburbanos, porque tienen contacto con el exterior y un espacio donde poder estirarse, dar vueltas a un jardín o botar una pelota”.*

## **EL MUNDO**

9 de mayo de 2020

### ***Vivienda en tiempos de coronavirus: los precios apenas bajan y comienzan la “mancha de aceite”***

*“El sector empieza a detectar un desplazamiento de la demanda hacia las afueras de las ciudades en busca de viviendas más amplias. No se esperan bajadas de precios significativas.*”

Un planeamiento de la importancia de Cerro del Baile se va a convertir en un elemento dinamizador de la economía del municipio y de toda la zona Norte de Madrid. Las obras de urbanización del sector y la construcción de viviendas y áreas comerciales revitalizarán la actividad local impulsando el empleo y el comercio.

En cierto modo, esta apuesta de ver el Urbanismo como instrumento de recuperación económica ya la viene jugando el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes al haber permitido la concesión de licencias en periodo de estado de alarma con una Resolución fechada el 8 de abril de 2020 con el objetivo de *“... que cuando termine la vigencia del estado de alarma, el ciudadano pueda actuar de una manera inmediata iniciando su obra o actividad, o al menos vea acortados tiempos de espera, lo que redundará en una mejor recuperación de la economía.”*

El Ayuntamiento de Madrid, en la misma línea, publicó su “PLAN DE CHOQUE DE LICENCIAS Y REACTIVACIÓN DE LA CIUDAD” con ocho medidas para reactivar y desbloquear la ciudad.

El Coronavirus no es un riesgo inherente al puesto de trabajo sino un riesgo de salud pública. Por lo tanto se deberán establecer protocolos de actuación en las obras según los procedimientos que establezca, en cada momento, el Ministerio de Sanidad del Gobierno de España. Corresponderá a las empresas evaluar el riesgo de exposición a agentes biológicos y seguir las recomendaciones que sobre el particular y en cada caso, emita específicamente el servicio de prevención, siguiendo además las pautas y recomendaciones exigibles y vinculantes formuladas por las autoridades sanitarias.

**Por ser un plan de nuevo desarrollo, Cerro del Baile vive una circunstancia única para poder cumplir con una función social de bienestar, el proyectar viviendas y servicios adaptados a las necesidades de un mercado que demanda cada vez mayores espacios y calidad en los diseños arquitectónicos. El repunte económico que experimentará España a finales del 2021 coincidiendo con el inicio de la urbanización y una oferta de viviendas atractiva asegurarán sin duda la viabilidad económica del plan y potenciarán la actividad del municipio.**

Junio de 2020



Gerardo Mingo Pinacho