



AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Villaviciosa de Odón (Madrid)

AUTOR DEL ENCARGO:

**COMISIÓN GESTORA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DEL SECTOR UZ 4 "CARRETERA M-511" DE VILLAVICIOSA DE ODÓN**

FEBRERO 2020

ICCP:

Miguel Ángel López Toledano



ÍNDICE

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	2
1. Objeto y Alcance	2
2. Parámetros del Plan de Sectorización del Sector UZ 4 necesarios para la presente Memoria de Sostenibilidad.	11
2.1. Parámetros urbanísticos.....	11
2.2. Parámetros urbanísticos.....	23
3. Alcance y contenido	24
4. Cuantificación de la Inversión Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización	25
5. Evaluación del aumento patrimonial.	25
5.1. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos.....	25
5.2. Obtención de parcelas lucrativas.....	25
5.3. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, obras de urbanización e infraestructuras.....	25
6. Análisis de la Liquidación del Presupuesto Municipal	26
6.1. Gastos reconocidos en la liquidación del Presupuesto 2018.....	26
6.2. Ingresos reconocidos en la liquidación del Presupuesto 2018.....	28
6.3. Indicadores de estabilidad presupuestaria.....	31
6. Las variables a considerar para valorar la incidencia en el Presupuesto Municipal de la actuación urbanizadora propuesta en el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4	32
7. Los escenarios e hipótesis de producción para el análisis del saldo fiscal de la nueva actuación del sector UZ 4.	35
8. Determinación de los gastos generados por la nueva actuación propuesta por el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4	37
9. Determinación de los ingresos generados por la nueva actuación propuesta por el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4 sin considerar los derivados del ICIO y del 50% del Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana,	38
9.1. Ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).....	38
9.2. Ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).....	39
9.3. Estimación del resto de ingresos corrientes.....	39
9.4. Estimación de ingresos totales.....	¡Error! Marcador no definido.
10. Conclusión. Saldo fiscal de la nueva actuación propuesta por el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4	41



ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1. Objeto y Alcance

El RDL 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22. 4 establece que:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El referido artículo 22.4 exige pues que cualquier instrumento de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística incluya, en su documentación, un informe o memoria de sostenibilidad económica con la finalidad dispuesta en dicho artículo. El desarrollo y ejecución del sector objeto del Plan de Sectorización del sector UZ 4 del PGOU de Villaviciosa de Odón, es una Actuación Urbanizadora de las establecidas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y, en consecuencia, su documentación actualmente debe incluir el referido informe o memoria de sostenibilidad económica. Memoria que debe evaluar el Impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, en cuanto que es afectado por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes que conllevan dicha Actuación Urbanizadora.

En noviembre de 2018 se presentó al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón la última documentación del Plan de Sectorización del sector UZ 4 del PGOU solicitando su tramitación. Documentación que incluía el Estudio de Sostenibilidad Económica correspondiente en cumplimiento del ordenamiento referido sobre el que se produjeron informes de diversos organismos municipales.

Con registro de Salida nº 6573 de 19 de septiembre de 2019 el Concejal Delegado de Economía y Hacienda, Urbanismo, Planificación Territorial, Cultura, Fiestas y Participación Ciudadana en ejercicio de las competencias delegadas por la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en virtud del Decreto 2162/2019 de 9 de julio (BOCM 172 de 22 de julio) resolvió:

PRIMERO.- Dar traslado de los informes técnicos a los que se hace referencia en el antecedente único de la presente resolución a los efectos de que por la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del Sector UZ4 se proceda en el plazo de dos (2 meses a la subsanación de las deficiencias señaladas en los mismos, indicando que de no atender al presente requerimiento y transcurridos 3 meses se procederá a declarar la caducidad del procedimiento de conformidad con lo previsto en el artículo 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, previa resolución expresa dictada en los términos del artículo.

SEGUNDO.- Contra la presente resolución que tiene la naturaleza de acto de trámite no cualificado de acuerdo con artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no cabe la interposición de recurso y ello sin perjuicio de que pueda manifestar su oposición a este acto de trámite para su consideración frente a los recursos que se interpongan frente a la resolución que forma fin al procedimiento.

Los informes notificados y el contenido de ellos que debía subsanarse son los siguientes:

- **Informe de la Jefa de Servicio de Urbanismo** de 14 de diciembre de 2018 en el que concluye que el documento presentado contiene el suficiente grado de desarrollo y que sus propuestas son viables y conformes a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable y, por ello, y, en relación con la documentación del Avance del Plan de Sectorización presentado al Ayuntamiento y, particularmente en relación con el presente Informe de Sostenibilidad Económica **no realiza ningún requerimiento a subsanar.**



- **Informe de la Técnico Superior de Urbanismo, Medio Ambiente y Actividades conformado por el Secretario General de la Corporación ex artículo 3 RD 128/2018 de 16 de marzo que, en relación con el Informe de Sostenibilidad Económica señala que**

En cuanto a la repercusión sobre la Hacienda Local anuncian su necesidad pero no contiene el estudio que cuantifique dicho crecimiento y la estimación de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales,

En consecuencia, debe aportarse un estudio pormenorizado que contenga una previsión de la incidencia sobre la Hacienda Local de todos los servicios hasta su puesta en marcha y de los ingresos que de la actuación se deriven. En especial debe valorarse el coste de mantenimiento de las zonas verdes, debido a la gran extensión de dichas superficies a los efectos de valorar por parte de la administración municipal la conveniencia de la ordenación propuesta o la de constituir una entidad urbanística de conservación que asuma el mantenimiento del ámbito sin perjuicio de la obligación de prever en sus presupuestos subvenciones para contribuir a su mantenimiento ex artículo 136.3 LSM.

- **Informe de Intervención de 6 de febrero de 2019 con las siguientes observaciones que deben ser subsanadas**
 - *Los datos para el cálculo de ingresos y gastos extraídos de las previsiones presupuestarias deben ser de las obligaciones y derechos reconocidos y no de los créditos iniciales.*
 - *Las bases del IBI y del ICIO deben ser las previstas en las Ordenanzas Municipales.*
 - *La repercusión sobre los gastos de personal es erróneo*
 - *El estudio debe realizarse considerando tres escenarios: situación recesiva, normalizada y expansiva debiéndose optar, aplicando el principio de prudencia por el escenario regresivo.*
- **Informe del Jefe de Servicios Jurídicos y Rentas de 21 de marzo de 2019 con las siguientes observaciones que deben ser subsanadas:**
 - *En relación con el IBI debe considerarse el tipo del 0,43% de 2019; estimar que las viviendas protegidas tienen una bonificación del 50% sólo en los 3 primeros años, por lo que sí generan ingresos: los valores de referencia que estima según datos del ejercicio de 2008 son: Una vivienda multifamiliar de 108 m²c abona de IBI 620 €, una vivienda multifamiliar de 103 m²c abona de IBI 597,70 € y, una vivienda multifamiliar de 86 m² abona 495,96 €; una vivienda protegida estima de IBI en 500 € y una vivienda unifamiliar sin especificar el tamaño estima un IBI de 1.150 €. Para el resto de construcciones se debe realizar estudio específico. Se deberá señalar a partir de que ejercicio se prevé su aplicación, así como que se debe aprobar una modificación parcial de la ponencia de valores vigente para que el sector pueda darse de alta en el impuesto.*
 - *En relación con el ICIO deberá considerar el tipo impositivo del 4% que es el aprobado para 2019. La vivienda protegida tiene una bonificación del 50% pero no está exenta. Los valores de construcción que refiere según consulta a la Comunidad de Madrid son: Vivienda colectiva libre 595 €/m²; Vivienda Unifamiliar libre 495 €/m²; vivienda colectiva protegida 428 €/m²; Terciario 564 €/m²; Dotacional privado 595 €/m² y, universitario 1.070 €/m².*
 - *En relación con Otras tasas e impuestos la tasa de licencia urbanística tiene un tipo impositivo del 1,7 %*
- **Informe de Intervención de 14 de agosto de 2019 con las siguientes observaciones que deben ser subsanadas**
 - *En la estimación de ingresos del IBI deberá aclararse la fórmula empleada así como el importe recogido respecto del valor de mercado.*
 - *Aclarar la superficie de suelo generadora de aprovechamiento*
 - *Corregir el valor del suelo destinado a vivienda protegida por aplicación de coeficiente corrector.*
 - *Deberá tenerse en cuenta que el cálculo del IBI afecta al IIVTNU*



- *Se aplica una exención en vivienda protegida que el jefe de Rentas informa que es el 50% pero no exención.*

Con fecha 25 de octubre de 2019, la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del sector UA 4 “Carretera M-511” de Villaviciosa de Odón, presentó en el Ayuntamiento “Estudio de sostenibilidad económica del Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ4 carretera M-511”, que modificaba el presentado en el mes de febrero como consecuencia de las subsanaciones requeridas en los informes emitidos por el Servicio de Rentas de 21 de marzo y por la Intervención del Ayuntamiento de 14 de agosto, ambos de 2019, y de los que se dio traslado a la Comisión Gestora mediante Providencia del Concejal Delegado de Urbanismo de 19 de septiembre. El contenido de las subsanaciones solicitadas en los informes referidos se expone a continuación.

A la vista de la inexistencia de datos municipales y fiables que fueron demandados a los servicios técnicos y jurídicos municipales y, concertado con ellos, desde su origen, el Estudio de Sostenibilidad Económica del sector UZ 4 se realizó adaptándose a la Guía Metodológica que en 2011, la entonces Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento publicó.

Guía Metodológica para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica que tiene como finalidad básica la explicación de las técnicas instrumentales propias del contenido de los Informes de Sostenibilidad para facilitar la formulación de los mismos por los diversos aplicadores de la legislación y normativa urbanísticas, tanto desde la Administración Pública en la formulación de los planes e instrumentos de ordenación urbanística y territorial correspondientes, como desde el sector privado, cuando propongan iniciativas urbanizadoras particulares.

Por su contenido y la aplicación que ha venido teniendo en los documentos urbanísticos, tanto en el documento inicial entregado en 2018 como en los siguientes de subsanación de lo requerido en los informes municipales y, también en el presente Estudio de Sostenibilidad que, a la vez que subsanación de las observaciones del informe de Viceintervención de diciembre de 2019, es el Texto Refundido de todos los anteriores y, en consecuencia, los sustituye, se sigue la metodología de la referida Guía adaptada a las particularidades del sector UZ 4 del PGOU de Villaviciosa de Odón.

Subsanación de lo requerido en el Informe Jurídico de la Técnico Superior de Urbanismo, Medio Ambiente y Actividades conformado por el Secretario General de la Corporación de 16 de marzo de 2019

En enero de 2019 se entregó al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y como documentación complementaria de los documentos que componían el Avance del Plan de Sectorización del sector UZ 4 del PGOU de Villaviciosa de Odón, por lo que, siendo el informe de referencia anterior a dicha entrega, señalaba que debía aportarse en la documentación del Avance del Plan de Sectorización del sector UZ 4 un estudio pormenorizado que contenga una previsión de la incidencia sobre la Hacienda Local de todos los servicios hasta su puesta en marcha y de los ingresos que de la actuación se deriven.

Actuación que se produjo con la entrega del referido Estudio de Sostenibilidad que fue informado posteriormente por diversos organismos municipales y que el presente sustituye subsanando lo requerido en dichos informes y con el que se subsana a la vez lo requerido en el referido informe jurídico.

Por lo que respecta a la necesidad de estudiar en el impacto en la Hacienda Local de los gastos e ingresos que genera la actuación, y, como se ha señalado, el Estudio de Sostenibilidad sigue la metodología de la Guía que, a estos efectos publicó el Ministerio de Fomento que los considera y estima en base a la población estimada de la actuación para el uso residencial y por la población equivalente para los usos no residenciales.

Estudio que siguiendo la metodología de dicha Guía se adapta a las características particulares del sector UZ 4 y a la subsanación de lo informado sobre el estudio anterior por los servicios municipales de Intervención y Rentas que, se exponen a continuación



Subsanación de lo requerido en los Informes de Intervención de 6 de febrero y 14 de agosto de 2019

A continuación se da respuesta a cómo el presente Estudio de Sostenibilidad ha subsanado lo requerido en los dos informes de Intervención sobre la documentación del Estudio de Sostenibilidad precedente.

- Respecto a que los datos para el cálculo de ingresos y gastos extraídos de las previsiones presupuestarias deben ser de las obligaciones y derechos reconocidos de los que no se disponía por no estar publicados ni en la web municipal ni la información de Rendición de Cuentas del Tribunal de Cuentas, por tanto, se emplearán en este documento los datos de obligaciones y derechos reconocidos por capítulos y programas de la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2018 suministrado en las reuniones mantenidas con el Concejal Delegado de Economía y Hacienda, Urbanismo y Planificación Territorial, Cultura, Fiestas y Participación Ciudadana y los servicios municipales en la segunda semana del mes de octubre de 2019.
- Respecto a que las bases del IBI y del ICIO deben ser las previstas en las Ordenanzas Municipales, el presente Estudio de Sostenibilidad emplea los tipos impositivos de las Ordenanzas Municipales para 2019 que son 0.43% para el IBI, el 4% para el ICIO y el 1,7% para la tasa de licencia urbanística.
- Respecto a que la repercusión sobre los gastos de personal es erróneo, en el presente Estudio de Sostenibilidad se recalcula en función del indicador de la liquidación del presupuesto de 2018 aplicado a la población prevista.
- Respecto a que, según la referida Guía Metodológica, el estudio de sostenibilidad debe realizarse considerando tres escenarios que denomina: situación recesiva, normalizada y expansiva en función del ritmo de producción de viviendas. El presente Estudio de Sostenibilidad, al igual que lo expuesto en la referida Guía, por criterio de prudencia adopta el escenario regresivo, pero no en base al ritmo de producción de viviendas de 4 viviendas por cada 1000 habitantes año como aconseja la Guía, sino que entiende como más prudente aun considerar el escenario regresivo como aquel en el no se estiman ni incluyen los ingresos de IBI en el que no se consideran los impuestos de IBI y plusvalía. Ello porque el ritmo de producción establecido en la Guía como escenario regresivo supone para Villaviciosa de Odón para los 27.596 habitantes de 2018 un crecimiento anual medio de 111 viviendas año con una población de casi 300 habitantes año y, el crecimiento del uso residencial estimado para el UZ 4 es de 2.216 que para 10 años es de 222 habitantes año, inferior y, por tanto más prudente que el escenario regresivo propuesto en la Guía Metodológica del Ministerio de Fomento.
- Respecto a que en la estimación de ingresos del IBI deberá aclararse la fórmula empleada así como el importe recogido respecto del valor de mercado, el presente Estudio de Sostenibilidad ha considerado los valores que se han puesto de manifiesto en el Informe del Servicio de Rentas.
- Respecto a que se debe aclarar la superficie de suelo generadora de aprovechamiento, en el apartado 2.1. del presente Estudio de Sostenibilidad se ha expresado en la tabla de usos, intensidades y aprovechamientos.
- Respecto a corregir el valor del suelo destinado a vivienda protegida por aplicación de coeficiente corrector se han empleado los factores de ponderación del documento de ordenación, así como las subvenciones reflejadas en los informes de referencia, esto es, 50% en los 3 primeros años.
- Respecto a que deberá tenerse en cuenta que el cálculo del IBI afecta al IIVTNU en el presente Estudio de Sostenibilidad se han considerado los valores según el informe del servicio de Rentas.
- Respecto a que se aplica una exención en vivienda protegida que el jefe de Rentas informa que es el 50% pero no exención, el presente Estudio de Sostenibilidad ha considerado dicho extremo en sus cálculos.



Subsanación de lo requerido en el Informe de Rentas

- *En relación con el IBI debe considerarse el tipo del 0,43% de 2019;*
- *estimar que las viviendas protegidas tienen una bonificación del 50% sólo en los 3 primeros años, por lo que sí generan ingresos:*
- *los valores de referencia que estima según datos del ejercicio de 2008 son: Una vivienda multifamiliar de 108 m²c abona de IBI 62e €, una vivienda multifamiliar de 103 m²c abona de IBI 597,70 € y, una vivienda multifamiliar de 86 m² abona 495,96 €; una vivienda protegida estima de IBI en 500 € y una vivienda unifamiliar sin especificar el tamaño estima un IBI de 1.150 €.*
- *Para el resto de construcciones se debe realizar estudio específico. Se deberá señalar a partir de que ejercicio se prevé su aplicación, así como que se debe aprobar una modificación parcial de la ponencia de valores vigente para que el sector pueda darse de alta en el impuesto.*
- *En relación con el ICIO deberá considerar el tipo impositivo del 4% que es el aprobado para 2019.*
- *La vivienda protegida tiene una bonificación del 50% pero no está exenta.*
- *Los valores de construcción que refiere según consulta a la Comunidad de Madrid son: Vivienda colectiva libre 595 €/m²; Vivienda Unifamiliar libre 495 €/m²; vivienda colectiva protegida 428 €/m²; Terciario 564 €/m²; Dotacional privado 595 €/m² y, universitario 1.070 €/m².*
- *En relación con Otras tasas e impuestos la tasa de licencia urbanística tiene un tipo impositivo del 1,7 %*

Así pues, el Estudio de Sostenibilidad de octubre de 2019 subsanaba las observaciones de los informes municipales anteriormente referidos, y, se realizó tras reuniones aclaratorias con el Concejal Delegado de Economía y Hacienda, Urbanismo y Planificación Territorial, Cultura, Fiestas y Participación Ciudadana, consulta de éste Concejal a Intervención, Jefe de Servicio de Rentas y Técnico Superior de Urbanismo, Medio Ambiente y Actividades del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón en las que se entregó documentación de la Liquidación del Presupuesto Municipal de 2018.

En relación a la Providencia del Concejal Delegado de Urbanismo de 30 de diciembre de 2019, que fue notificada por el Ayuntamiento el 10 de enero de 2020 a la Comisión Gestora de la Junta de Compensación del sector UZ 4, y en la que se da traslado de los informes del Servicio de Rentas de 14 de noviembre de 2019 de sentido favorable al estudio de sostenibilidad económica de octubre de 2019 y del Servicio de intervención 465/2019 de 21 de noviembre de 2019 en el que concluye que no puede valorarse positivamente el documento de octubre de 2019 siendo necesaria y obligada su rectificación y sustitución por un nuevo estudio en orden a subsanar lo expuesto en el contenido del mismo; el presente documento tras nuevas reuniones con el Concejal y la Viceinterventora el 22 de enero de 2020 subsana los requerimientos de su informe.

A la vista del informe de Intervención y, considerando que el documento de Estudio de Sostenibilidad Económica entregado en octubre de 2019 se había realizado de conformidad con la documentación y criterios que, a través del Concejal de Urbanismo le fueron facilitados al redactor del mismo, en reuniones mantenidas con él y el servicio de rentas, la Comisión Gestora del Sector UZ 4 el 13 de enero de 2020 con número de registro electrónico 2001552802 solicitó reunión con el Concejal de Urbanismo e Interventora Municipal para adecuar el Estudio de Sostenibilidad a los criterios exigidos por la Intervención Municipal a cuyo efecto registró escrito con algunas consideraciones y precisiones acerca del alcance, carácter y contenido de los Avances de Planeamiento en el ordenamiento aplicable.



Mantenida la reunión solicitada con el Concejal de Urbanismo, y la Viceinterventora autora del informe de diciembre de 2019, con el redactor del Estudio de Sostenibilidad, y el representante de la Comisión Gestora del sector UZ 4 de Villaviciosa de Odón el 22 de enero de 2020, se acordó que, la Subsanación requerida se concretaría en:

- Validar como escenario recesivo el de no considerar como ingresos el ICIO y la mitad del Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos o plusvalías, por lo que, no será necesario establecer y desarrollar por anualidades de los escenarios normalizado y expansivo referidos en la Guía Metodológica, siendo sólo necesario desarrollar por anualidades, el escenario recesivo.
- Considerar que la actuación urbanizadora del sector UZ 4 se completará en un horizonte de 10 años.
- El crecimiento residencial de 2.216 habitantes que se estimaba en los estudios de sostenibilidad informados se considera válido y, en los 10 años hasta su finalización se realizará proporcionalmente cada anualidad, esto es un 10% cada anualidad. En consecuencia, el crecimiento residencial por anualidad se refleja en la primera fila de la tabla siguiente y, el incremento acumulativo en la segunda, resultando:

Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5	Anualidad 6	Anualidad 7	Anualidad 8	Anualidad 9	Anualidad 10
222	222	222	221	221	221	221	222	222	222
222	444	666	887	1.108	1.329	1.550	1.772	1.994	2.216

- El incremento de población equivalente debido a los usos terciarios y dotacionales estimados según la Guía Metodológica del Ministerio de Fomento se consideran correctos en los 2.126 habitantes equivalentes calculados en los estudios de sostenibilidad anteriores y se completa igual que el residencial, esto es, proporcionalmente cada anualidad (10% cada anualidad). En consecuencia, el crecimiento por anualidad se refleja en la primera fila de la tabla siguiente y, el incremento acumulativo en la segunda, resultando:

Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5	Anualidad 6	Anualidad 7	Anualidad 8	Anualidad 9	Anualidad 10
213	213	213	212	212	212	212	213	213	213
213	426	639	851	1.063	1.275	1.487	1.700	1.913	2.126

- Los 2.126 habitantes equivalentes se han calculado siguiendo la matriz establecida en la Guía metodológica del Ministerio de Fomento establecidos en las páginas 30 a 33 ambas inclusive del documento del estudio de sostenibilidad de octubre de 2019 que se reproducen en el presente documento y cuyo listado de programas presupuestarios que conforman los gastos independientes se exponen en las tablas de las páginas 32 y 33 del documento de octubre de 2019 al que se aplican las partidas correspondientes de los datos de liquidación del presupuesto municipal facilitado en septiembre de 2019 por intervención municipal.



- Resulta así que, a efectos del desglose anual de los 10 años de horizonte en el que se completará la actuación, el crecimiento a efectos de estimar los ingresos y gastos totales en cada anualidad, la población que los genera será la correspondiente a la suma de las anteriores, expresado en la primera fila, el incremento anual que es la suma de las filas del incremento residencial y del incremento en habitantes equivalentes de los usos terciario y dotacionales privados propuestos en el UZ 4; y, en la segunda fila se expresa el incremento acumulado cada año que, para cada anualidad es, la de la anualidad anterior más el crecimiento de la anualidad correspondiente de la fila primera y que, es el que se empleará en el cálculo de ingresos y gastos.

Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5	Anualidad 6	Anualidad 7	Anualidad 8	Anualidad 9	Anualidad 10
435	435	435	433	433	433	433	435	435	435
435	870	1.305	1.738	2.171	2.604	3.037	3.472	3.907	4.342

- Se consideran válidos los cálculos de ingresos por IBI del documento de octubre de 2019 toda vez que han sido informados favorablemente por el Servicio de Rentas, esto es, el total de **1.390.582,38 €**. Al igual que con el incremento de población la distribución de ingresos por IBI será proporcional a la población completada en cada anualidad, resultando

Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5	Anualidad 6	Anualidad 7	Anualidad 8	Anualidad 9	Anualidad 10
435	870	1.305	1.738	2.171	2.604	3.037	3.472	3.907	4.342
10,02%	20,04%	30,06%	40,03%	50,00%	59,97%	69,94%	79,96%	89,98%	100,00%
139.336,35€	278.672,71€	418.009,06€	556.650,13€	695.291,19€	833.932,25€	972.573,32€	1.111.909,67€	1.251.246,03€	1.390.582,38€

- En el informe de la Viceinterventora de diciembre de 2019, se señala que no es correcto para el cálculo de ingresos incluir como índice por habitante, un índice que compute el correspondiente al incremento del valor de los terrenos en su totalidad. De modo que, como sólo se considera como ingreso el 50% del incremento del valor de los terrenos, para calcular el índice de €/habitante con el que calcular el resto de ingresos sin un 50% de la partidas correspondiente de la liquidación del presupuesto de 2018. Se procede a su corrección del siguiente modo.

En la tabla de ingresos de la página 25 del documento de octubre de 2019 según el Presupuesto liquidado en 2019 se establecen unas obligaciones reconocidas de 17.642.053,11 € para los 27.596 habitantes de Villaviciosa en 2018, lo que da un índice por habitante de 639,30 €/habitante.

Según la tabla de la página 27 del documento de octubre de 2019 de Estructura de los Conceptos del Presupuesto de Ingresos de la Liquidación 2018, del total de las obligaciones reconocidas en el capítulo 1, 11.022.908,65 € corresponden al IBI de naturaleza urbana y 4.514.343,60 € al Incremento del Valor de los Terrenos, por lo que es 2.257.171,80 €.



Dado que el IBI se debe calcular según el Informe del Servicio de Rentas y que el incremento del valor de los terrenos no debe contabilizarse en la hipótesis recesiva, el resto de ingresos del capítulo 1 según las obligaciones reconocidas quitando ambos conceptos es de 17.642.053,11 - 11.022.908,65 - 2.257.171,80 = 4.361.972,66 € que para la población de 27.596 habitantes da un índice de 158,07 €/habitante en lugar de los 239,86 que aparecen en la tabla del punto 9.3 de la página 36 del documento de octubre. Así, para el cálculo de los ingresos de la actuación, en lugar de dicha tabla debe aplicarse la siguiente:

CAPITULO	€/ Habitante en 2018	PRESUPUESTO NUEVA ACTUACION en cada anualidad de H HABITANTES incluyendo los habitantes EQUIVALENTES €
CAP. 1 Impuestos Directos excepto IBI e incremento del valor de los terrenos	158,07	158,07 X H
CAP 3. Tasas y otros ingresos	94,17	94,17 X H
Cap 4. Transferencias corrientes	275,60	275,60 X H
Cap 5. Ingresos patrimoniales	9,54	9,54 X H
TOTAL INGRESOS SIN IBI	537,38	537,38 X H

- En el informe de la Viceinterventora de diciembre de 2019 se comenta que no se hace alusión ni cálculo específico al coste de mantenimiento de viarios y zonas verdes (particularmente estas última por su entidad en la actuación del sector UZ4) señalado en el informe de la Técnico Superior de Urbanismo, medio Ambiente y Actividades y conformado por el Secretario General de la Corporación.

En la Página del documento de diciembre de 2019 y, en la subsanación del referido informe de la Técnico Superior, como se ha expuesto en párrafos precedentes, se indicaba expresamente:

“En enero de 2019 se entregó al Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón y como documentación complementaria de los documentos que componían el Avance del Plan de Sectorización del sector UZ 4 del PGOU de Villaviciosa de Odón, por lo que, siendo el informe de referencia anterior a dicha entrega, señalaba que debía aportarse en la documentación del Avance del Plan de Sectorización del sector UZ 4 un estudio pormenorizado que contenga una previsión de la incidencia sobre la Hacienda Local de todos los servicios hasta su puesta en marcha y de los ingresos que de la actuación se deriven.

Actuación que se produjo con la entrega del referido Estudio de Sostenibilidad que fue informado posteriormente por diversos organismos municipales y que el presente sustituye subsanando lo requerido en dichos informes y con el que se subsana a la vez lo requerido en el referido informe jurídico.

Por lo que respecta a la necesidad de estudiar en el impacto en la Hacienda Local de los gastos e ingresos que genera la actuación, y, como se ha señalado, el Estudio de Sostenibilidad sigue la metodología de la Guía que, a estos efectos publicó el Ministerio de Fomento que los considera y estima en base a la población estimada de la actuación para el uso residencial y por la población equivalente para los usos no residenciales.

Estudio que siguiendo la metodología de dicha Guía se adapta a las características particulares del sector UZ 4 y a la subsanación de lo informado sobre el estudio anterior por los servicios municipales de Intervención y Rentas que, se exponen a continuación”



Cabe señalar más explícitamente que, al no disponer de datos de los costes de mantenimiento municipal de viario y su limpieza, de alumbrado público y de zonas verdes para comparar con los ingresos previsibles y, con ello poder valorar el impacto en la Hacienda Municipal, se optó por seguir la Metodología establecida en la Guía del Ministerio de Fomento. Metodología incompatible con la anterior, ya que se establece en base a la población estimada y, no tiene en cuenta específicamente la ordenación pormenorizada de las redes públicas sino sólo el incremento poblacional.

Así mismo cabe señalar que, en la providencia de diciembre de 2019 que da origen al presente documento subsanación del informe de la Viceinterventora tras el consenso sobre qué y cómo debería subsanarse su informe no es reclamada ninguna subsanación de la Técnico Superior en este extremo, por lo que sólo cabe que con lo expuesto en el documento de diciembre de 2019 se dé por subsanado dicho aspecto; pues, de no ser así, se hubiera reiterado o requerido este extremo. Por ello ya que se sigue empleando la Guía Metodológica de Fomento, el impacto sobre la Hacienda Municipal debe seguir lo expuesto siendo sus conclusiones válidas para la actuación UZ 4 con la ordenación pormenorizada que en grado de ejemplo y Avance se analiza en este documento.

- Por último, en el informe de la Viceinterventora en relación con el apartado 6.3. Indicadores de estabilidad presupuestaria se señala que no se consideran ajustes. Ello es debido a que el trabajo sólo se ha podido hacer en base a la documentación aportada por el Ayuntamiento que no contiene ningún dato sobre ajustes y endeudamiento. No obstante, en la reunión de 22 de enero se concertó que, a efectos del presente Estudio era suficiente lo analizado y, en consecuencia, se mantiene el apartado 6.3. en los propios términos establecidos en el documento de octubre de 2019.

Así pues, el presente Estudio de Sostenibilidad subsana las observaciones realizadas en todos los informes emitidos hasta la fecha, desde octubre de 2019 hasta el último informe de Vicentervención de diciembre de 2019, y constituye el Texto Refundido de todos los documentos entregados anteriormente, y por tanto, sustituye en su totalidad a los mismos.



2. Parámetros del Plan de Sectorización del Sector UZ 4 necesarios para la presente Memoria de Sostenibilidad.

2.1. Parámetros urbanísticos

El PGOU aprobado en el ámbito del sector UZ 4 “Carretera M-511” clasifica el suelo como suelo urbanizable no programado, aunque las determinaciones que establece en la Ficha para su desarrollo, que se adjunta a continuación, prácticamente tienen el contenido que se establece para un suelo urbanizable programado.

De conformidad con el régimen transitorio establecido en la LSCM el régimen del suelo urbanizable no programado es equivalente al establecido en dicha Ley para el suelo urbanizable no sectorizado siendo las condiciones establecidas en la ficha de desarrollo, cuya copia se adjunta a continuación, las establecidas en la LSCM para el suelo urbanizable no sectorizado como son el área de reparo y el aprovechamiento unitario que en ella se establece para el ámbito del sector UZ 4.

Las determinaciones más relevantes que se exponen a continuación:

- Área de Reparto: El propio Ámbito.
- Usos: Global: residencial; Compatibles: Universitario, Terciario, Equipamientos (se entiende públicos y privados) y, Servicios urbanos
- Aprovechamiento unitario. = 0,252 m²/m² (Coincide con el AT del conjunto de sectores de SUP del PGOU)
- Determinaciones que debe contener el Plan de Sectorización: Solución de la conexión con la M-511 duplicada; Accesos a través del Sector desde la M-511 hasta la Urbanización “El Bosque”. Traslado a pasillo eléctrico (banda 100 m a lo largo de la M-511) y soterramiento subsiguiente de la LAT que atraviesa diagonalmente el Sector; y, Condiciones de la DIA, formulada en fecha 3 de abril de 2002.
- Iniciativa. Privada.
- Sistema de ejecución. Compensación previo Convenio Urbanístico.
- Objetivos: Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (CEES) completando su ordenación; Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M-511) y Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite el acceso de la Urbanización El Bosque a la M-511 duplicada.



A continuación, se adjunta copia de la Ficha de Desarrollo del sector UZ 4 "M-511.

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 25 JUN 2002
al Secretario/a

APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE REIN
PARA EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
E. SECTORIAL GENERAL DEL
LA SEPARACIÓN DE LAS ZONAS
ADENTRO DEL PLAN Y DESARROLLO
MUNICIPAL. UNIDAD GENERAL
DE ORDENACIÓN: CARRITERA M-511

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

denominación: CARRITERA M-511

1.1 CANALIZACIONES

1.1.1 Superficie neta del Arbitrio 128,80 Has
(incluidas las Redes Públicas correspondientes)
(ver observaciones)

1.2 Área de reparto

La constituida por el propio Arbitrio (en el que quedan incluidas las Redes Públicas correspondientes).

1.3 Uso global

Residencial

1.4 Usos compatibles

Universitario
Terciario
Equipamientos
Servicios Urbanos

1.5 Aprovechamiento máximo del Arbitrio

Media ponderada de los aprovechamientos tipo de los Sectores Urbanizables Programados del PGOU vigente que constituyen una única Área de Reparto (0,252 m²/ha)

2. DESARROLLO

Iniciativa	Privada
Sistema de Ejecución	Compensación previo Convenio Urbanístico
Figura de Planeamiento	Plan de Sectorización y Plan Puntual

3. OBJETIVOS

- Ampliación del Campus de la Universidad Europea de Madrid (UEM) completando su ordenación.
- Obtención de suelo destinado a Redes Públicas (espacios libres, pasillos de infraestructuras, equipamientos comunitarios y duplicación de la carretera M511)
- Creación de una unidad residencial cuya ordenación posibilite asimismo el acceso de la Urbanización El Bosque a la M511 duplicada.

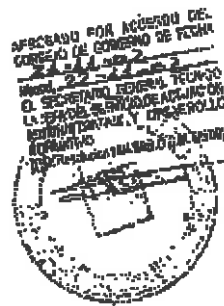


Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 25 JUL 2002

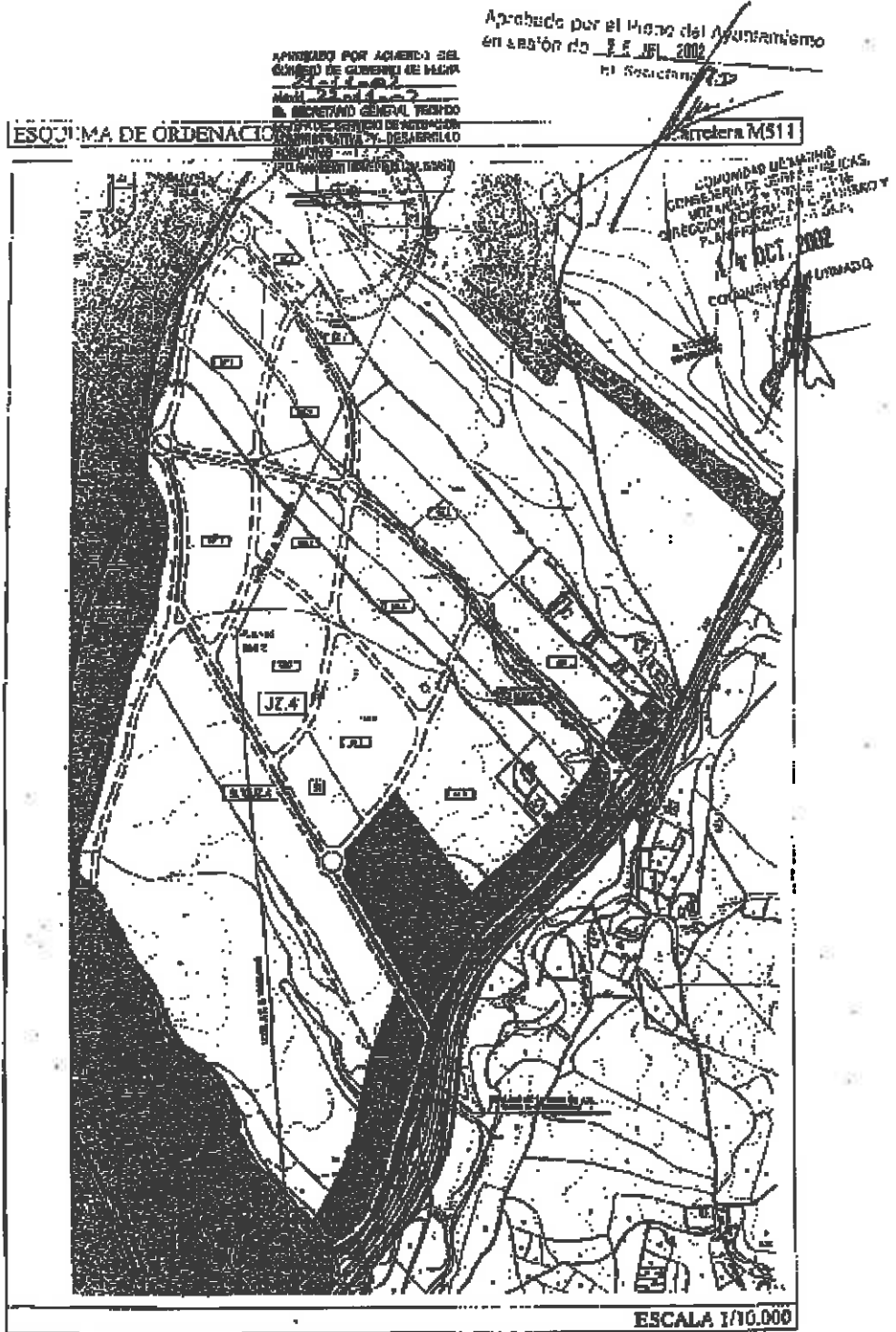
11 de Julio de 2002

4 OBSERVACIONES.

- El Plan de Sectorización propondrá las soluciones adecuadas en relación a:
 - Accesos al Sector desde la M-511 duplicada,
 - Accesos, a través del Sector, de la Urbanización "El Bosque" hasta la M-511 duplicada,
 - Traslado y mantenimiento de la línea de AT, que atraviesa actualmente el Ambito, a posición perimetral a la Ordenación.
- El contenido y determinaciones del Plan de Sectorización y Plan Parcial tendrán en cuenta las condiciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental formulada con fecha 3 de Abril de 2002, cuyas indicaciones más relevantes se acompañan como Anexo.



CONSEJO DE MAJORA
COMISIÓN DE USUARIOS PÚBLICOS
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE TRÁFICO Y
PLANIFICACIÓN SECTORIAL
14 OCT 2002
EJECUTIVO DE TRÁFICO



(El presente croquis tiene tan solo carácter indicativo)



Aprobada por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 23-04-2002
L. Secretario, P.D.

ANEXO.

CONDICIONES MÁS RELEVANTES INCLUIDAS EN LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (3 ABRIL 2002).

1) CONSIDERACIONES PREVIAS.

- Las aguas residuales del ámbito provendrán exclusivamente de los usos definidos en el Sector y las equipamientos previstos.
- Caudal de fósiles a EDAR:
 - Medio - 0,0154 m³/s
 - Punta = 0,029 m³/s
- Destino pluviales = Arroyo de La V...
- Red de Saneamiento - separativa.
- Saneamiento y depuración - a cargo de los promotores.
- Adenda al Convenio de Gestión entre Ayuntamiento y Canal Isabel II para ampliación de la EDAR y la Estación de Bombas.
- No podrán otorgarse licencias de primera ocupación hasta que no se encuentren en funcionamiento las citadas infraestructuras.
- Cumplimiento Normas Plan Hidrológico del Tago.
- Autorización del Organismo de Cuenca antes de poner en funcionamiento la red de pluviales.
- Incorporación al Plan Parcial de las áreas de sensibilidad acústica y todas las condiciones del Estudio Acústico presentado en el EIA.
- Creación de zonas verdes de protección de las vaguadas.
- Informe preceptivo de D.G. de Carreteras para cualquier obra de acceso que afecte al dominio público viario.

APROBADO POR ASESORES DE
CONSEJO DE GOBIERNO DE PEDRA
Núm. 22-1-2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFATURA DE SERVICIOS TÉCNICOS
ADMINISTRATIVOS Y DEPARTAMENTO
DE PLANEAMIENTO

COMANDO DE ANDRÉS
CORRALERA DE SERVICIOS PÚBLICOS,
URBANO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN TERRITORIAL
14 OCT. 2002
DOCUMENTO INFORME

2) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

- Diseño de las edificaciones = tonalidades acordes con el entorno.
- Estancias de 1º línea de vivienda = usos menos sensibles al ruido.
- Uso educativo = cerramientos acústicos o retranqueo de 60 m respecto a la banda de transición.
- Espacios libres = ajardinamiento con especies autóctonas.



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
 en sesión de 25 JUL 2002
 B. Sastre

- Convencionalización de riego con aguas recicladas.

3) CONDICIONES DE LA FASE DE URBANIZACIÓN.

- Apantallamiento vegetal perimetral del Ambito.
- Plan de mantenimiento de las plantaciones.
- Almacenamiento y conservación para utilización posterior de la tierra vegetal.
- Estudio de localización, movimientos y utilización de maquinaria y camiones.
- Señalización y protección de zanjas y franjas de afectación.
- Restauración de zonas afectadas por el desarrollo de las obras.

APROBADO POR ACUERDO DEL
 CONCEJO DE GOBIERNO DE 1992
 EL SERVICIO GENERAL TÉCNICO
 ALTA DEL SERVICIO DE ASESORIA
 ADMINISTRATIVA Y CUANTIFICACIÓN
 DE OBRAS
 (P.O. Resolución 15/000/02/1992)

4) CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO DEL SECTOR.

- Tráfico y catatación: Aplicación Decreto 833/1975 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Iluminaciones tenues: Diseño de luminarias para minimizar la contaminación lumínica.
- Prohibición de quemado de residuos.
- Evitar siembras de césped o especies vegetales que supongan elevados consumos de agua.

5) PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

- Seguimiento de las fases de planeamiento, urbanización y funcionamiento
- Control de:
 - Métodos constructivos.
 - Materiales empleados.
 - Tránsito de maquinaria.
 - Ubicación instalaciones auxiliares.
 - Restauración de terrenos.
 - Retirada y acopio de tierra vegetal.
 - Programa mantenimiento de plantaciones.
 - Envío de los escombros a vertedero autorizado.
 - Niveles de ruido.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACIÓN REGIONAL
 14 OCT. 2002
 DOCUMENTO INFORMATIVO



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión de 8 Jul. 2002

- Emisiones a la atmósfera.
 - Plantación y siembra de especies seleccionadas y su riesgo.
 - Identificación y valoración de impactos ambientales no previstos en el EIA.
 - Cuantificación de impactos residuales tras la aplicación de las medidas preventivas y correctoras.
- **Remisión de informes:**
- Trimestrales durante la ejecución de las obras.
 - Anuales durante los tres (3) primeros años de funcionamiento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN TERRITORIAL
14 OCT. 2002
DOCUMENTO INFORMATIVO

5.70000
000000



La transformación del suelo del ámbito del sector UZ 4 “Carretera M-511” del vigente PGOU de Villaviciosa de Odón está siendo, desde la misma aprobación de dicho PGOU, procelosa y compleja. Proceso y procedimiento que han afectado a su contenido y trámite por cambios en las infraestructuras (ejecución de la M-511 hoy M -501 como Autovía), en el desarrollo de la Universidad colindante; y, cambios en el ordenamiento ambiental y autonómico. Cambios por los que, tras más de 15 años del inicio de la transformación, aun no se ha obtenido el Informe Territorial de ninguno de los diversos Avances propuestos y tramitados y que, ha culminado con la devolución en 2017 del expediente para su inicio ambiental y urbanístico acorde con el ordenamiento vigente.

A lo largo de ese camino, se han concertado muchas de las dificultades que fueron surgiendo y que hoy cuentan con el concierto e informe favorable de organismos y entidades afectadas como pueden ser: Carreteras en lo relativo al acceso al ámbito desde la M 501, Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid en lo relativo a efectos ambientales ya que tenido una declaración favorable y un Informe de Impacto aunque ahora se deba iniciar el trámite ambiental de acuerdo con el ordenamiento vigente,; las reservas de suelo para la ampliación, en su caso, de la colindante Universidad; concierto de conexión de infraestructuras del agua con desarrollos en ejecución y ejecutados; convenio del Ayuntamiento con el Canal de Isabel II, concierto acerca de la intensidad y tipologías residenciales con las que completar la ordenación pormenorizada del sector; concierto con los objetivos para el ámbito pretendidos por la Revisión del vigente PGOU iniciada hace años..

Es así que la conveniencia y oportunidad para el municipio de Villaviciosa de Odón de completar el PGOU vigente en el ámbito del Sector UZ 4 de poner fin al proceso enunciado y el momento de reactivación de la actividad económica que se va consolidando, son motivos que avalan la formulación del presente Avance del PS como refundido y adaptado a los aspectos ya concertados en los años en que se viene intentando llevar a cabo la transformación que para este ámbito prevé el PGOU. A continuación, se exponen y amplían los motivos referidos que han venido formando parte de los diversos documentos de desarrollo y transformación del sector.

El hecho de haber quedado excluido el Ámbito de programación en la aprobación definitiva del P.G.O.U. en julio de 1999, condicionando su delimitación propuesta al resultado de un Estudio de Evaluación Ambiental y consiguiente Declaración de Impacto Ambiental; la entrada en vigor de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, que ha implicado diferentes exigencias en cuanto a redes públicas de cesión y previsión de viviendas de protección pública no previstas en el P.G.O.U; y, la imposibilidad de llegar a un acuerdo con la empresa concesionaria de la carretera duplicada M-511 (hoy M-501) en cuanto al acceso a los terrenos, han supuesto un retraso considerable en la puesta en marcha del Ámbito en estudio.

Dado que en el desarrollo residencial, previsto en el vigente P.G.O.U. del municipio, participaba de forma muy señalada el inicial Sector UZ4, y que han quedado allanados los obstáculos que impedían la iniciativa de su ejecución (Declaración de Impacto Ambiental, Aprobación Definitiva de la ficha de ordenación, decisión de la propiedad de ejecución del acceso principal al Ámbito desde la M-501 y obligado cumplimiento de la L.S.C.M. respecto a redes públicas de cesión y número de viviendas de protección pública), estimamos obvia la conveniencia y oportunidad de iniciar la operación urbanística, mediante el presente Avance, fase inicial de redacción de los necesarios instrumentos de planeamiento que detalla el Art. 106 de la L.S.C.M. (Plan de Sectorización, Proyecto de Urbanización, Plan Parcial u Ordenación Pormenorizada, Iniciativa de Ejecución y Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación).

Por otra parte, y a nivel municipal no se derivan de dicha iniciativa más que aspectos positivos ya que:

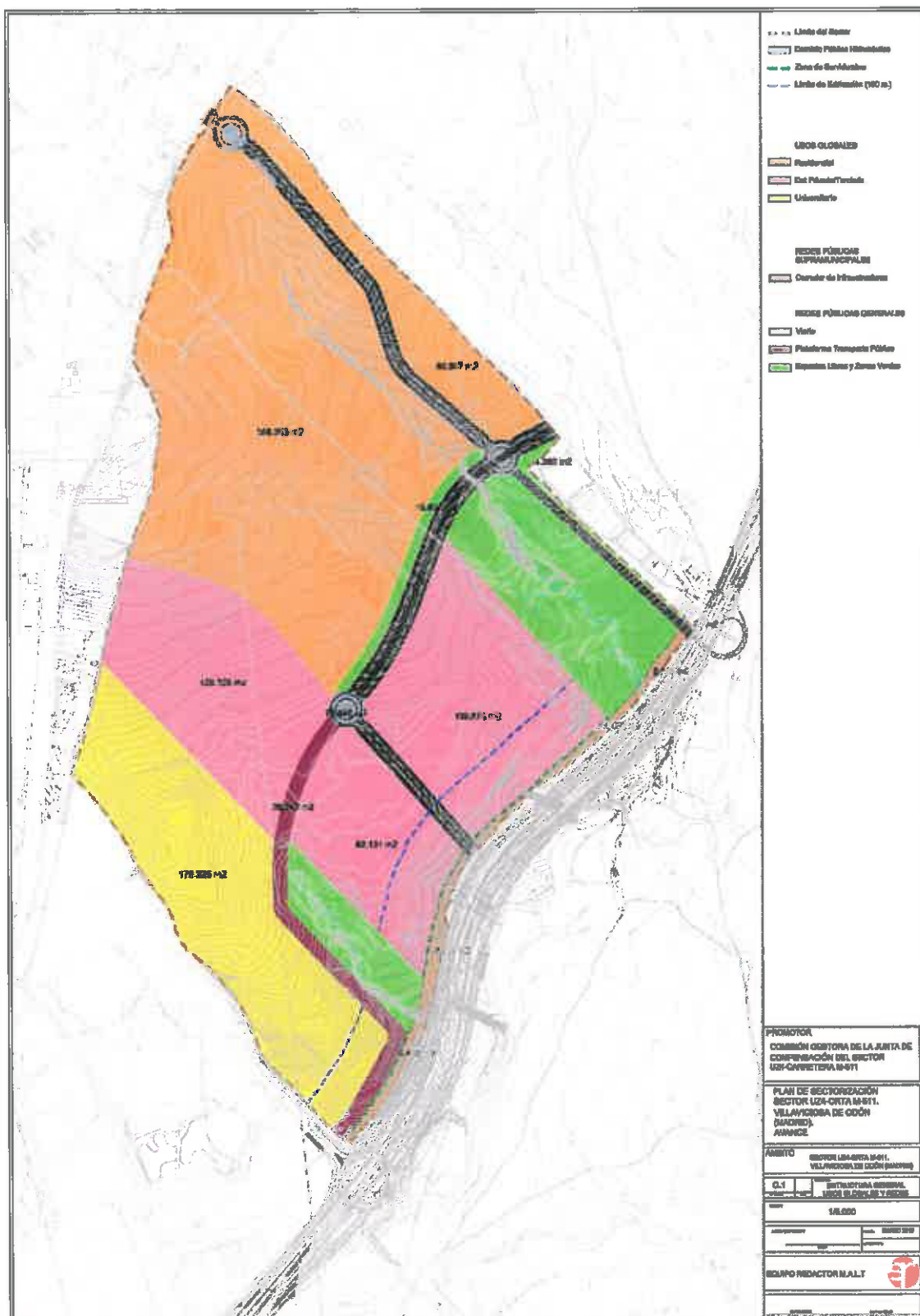
- La disponibilidad de suelo para ampliación de la Universidad colindante; la puesta en carga de viviendas protegidas;
- La disponibilidad de una importante cantidad de suelo para dotaciones privadas, la conexión de la Urbanización El Bosque con la autovía M-501,
- La creación de una plataforma de transporte público que permita la conexión de las “grandes piezas” existentes y las que se puedan desarrollar en el futuro,
- La importante superficie de suelos de uso terciario y dotacional en fachada a la M – 501
- Las importantes redes públicas a obtener, constituyen factores muy relevantes desde el punto de vista del desarrollo socio – económico del municipio y un paso muy importante para completar el modelo territorial propuesto por el vigente Plan General.



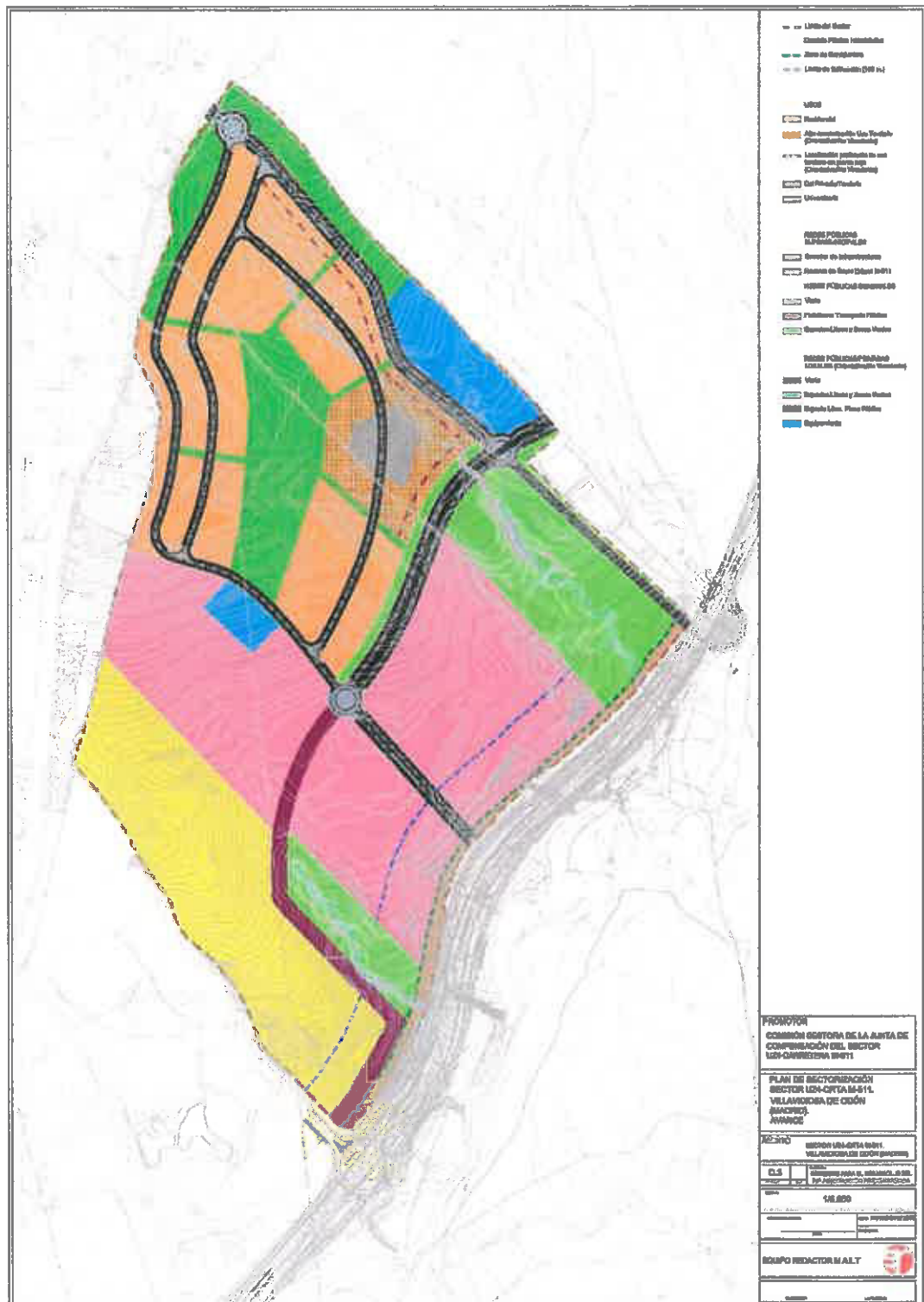
El Avance del Plan de Sectorización contiene las determinaciones estructurales que exige el ordenamiento urbanístico y ello acorde con lo establecido en la ficha anterior del PGOU. Así, contiene dos tipos de determinaciones, las estructurales correspondientes a: división del sector, usos globales, intensidades y redes públicas supramunicipales y generales y criterios para la ordenación pormenorizada vía Plan Parcial.

No obstante y, con objeto de detallar la propuesta pero, de modo no vinculante el Documento del presente Avance contiene una propuesta orientativa que, por otra parte será la que emplearemos para este Estudio de Sostenibilidad económica por cuanto contempla la totalidad del desarrollo aún cuando no sea vinculante. Ello, lo que señala es que, a nivel del planeamiento general que conforma el Plan de Sectorización, el Estudio debiera limitarse a las determinaciones estructurales sin contar las pormenorizadas o, quizás, a que este se realice en fases posteriores al Avance que, como se ha expuesto, tiene por objeto iniciar la tramitación ambiental y territorial estratégica que puede alterar totalmente la ordenación estructural como la pormenorizada. Por tanto, en la fase procedimental en que se está, de Avance del Plan de Sectorización, cabe entender que la exigencia del presente documento es está sobredimensionada respecto al objeto y contenido de un Avance de Plan de Sectorización, resultando más adecuado cuando se haya definido el modelo territorial a seguir tras el procedimiento establecido al efecto y que se inicia con el presente Avance.

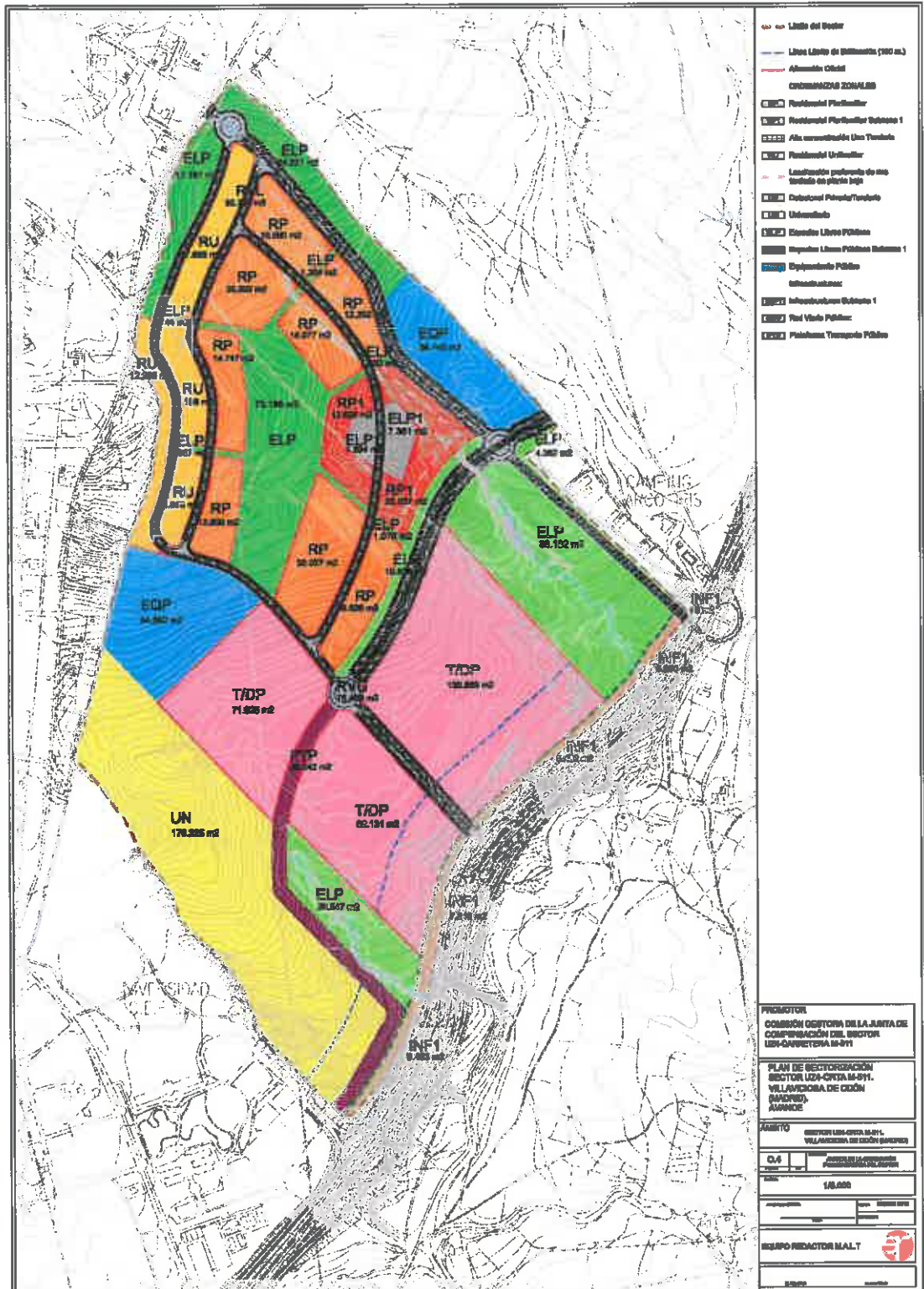
Las determinaciones estructurales del Avance del Plan de Sectorización y la propuesta de ordenación pormenorizada no vinculante que considera el presente documento se sintetizan en los siguientes gráficos y tabla síntesis de superficies y aprovechamientos que serán la base del presente de Sostenibilidad Económica.



Ordenación estructural del Plan de Sectorización



Criterios para el desarrollo de la ordenación pormenorizada



Propuesta no vinculante de ordenación pormenorizada



La síntesis numérica de la propuesta de ejemplo de carácter orientativo y, en consecuencia no vinculante de la ordenación pormenorizada se expresa en la tabla siguiente:

Uso Pormenorizado	Superficie M ² Suelo	Edificabilidad M ² Cosntruidos	Factor Ponderación	Aprovechamiento M ² c RP	Nº Viviendas
Residencial Unifamiliar Libre RU	51.006	28.315	1,15	32.562,25	136
Residencial Plurifamiliar Libre RP (Incluye la RP 1 de la manzana de centralidad)	97.630	54.208	1,00	54,208	411
Residencial Plurifamiliar Protegida RP	80.490	46.405	0,60	27.843,00	449
Subtotal residencial	229.126	128.928		114.613,25	996
Dotacional Privado/Terciario DP	344.268	50.000 dotacional	0,80	40.000,00	
		82.644 terciario	0,80	66.115,20	
Universitario UN	176.325	50.000	0,20	10.000,00	
Dominio Público Hidráulico DPH	9-149				
RSM Red supramunicipal. Corredor infraestructuras			23 809 (los 2.275 m ² s de reserva de acceso M 501 están fuera del sector)		
Red General Viaria RGV	74.539				
Red General Zona Verde RGZV	130.935				
Red General plataforma transporte público	29.242				
SUBTOTAL REDES GENERALES	234.716				
Red local viaria PUBLICA/PRIVADA RLV	50.920				
Red local PUBLICA/PRIVADA Equipamientos RLEQ	46.746				
Red local Zona Verde PUBLICA/PRIVADARLZV	130.532				
SUBTOTAL REDES LOCALES PUBLICOS/PRIVADAS	228.198				
TOTAL	1.245.592	311.572		230.728,45	996

2.2. Parámetros urbanísticos

La Evaluación Económica de los gastos de ejecución, desarrollo y gestión del Plan de Sectorización del sector UZ 4 estimados en el documento urbanístico se elevan a un total de 43.829.149,55 € (CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS).



3. Alcance y contenido

El alcance del ESE conforme al citado RDL 7/2015 debe analizar 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.

Para analizar la sostenibilidad económica del sector UZ 4 procede seguir, adaptada a sus características particulares la metodología establecida en la Guía Metodológica para la redacción de los Informes de Sostenibilidad Económica. Ministerio de Fomento 2012.

En consecuencia, deberán analizarse los siguientes puntos:

INGRESOS: del Ayuntamiento como consecuencia del Nuevo Desarrollo, tanto en forma de Cesiones de Aprovechamiento como de Ingresos Ordinarios por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales vigentes.

GASTOS: de mantenimiento de los servicios municipales, con los estándares actuales, y los compromisos de financiación por el Ayuntamiento de las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos demandados por el Nuevo Desarrollo.

BALANCE: entre ingresos ordinarios y gastos de mantenimiento, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.

PATRIMONIO: por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo del nuevo desarrollo.

Así, el Estudio de Sostenibilidad Económica se realizará conforme al siguiente detalle:

- Cuantificación de la inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
- Evaluación del aumento Patrimonial.
- Análisis de la liquidación del Presupuesto Municipal de ingresos y de gastos por clasificación económica y programas con el objeto de poder proyectar el impacto sobre el mismo de la Actuación Urbanizadora.
- Variables a considerar para la estimación del Impacto de la Actuación Urbanizadora en el Presupuesto Municipal de ingresos y gastos.
- Estimación de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en el Presupuesto Municipal de Gastos.
- Estimación de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en el Presupuesto Municipal de Ingresos.
- Saldo fiscal de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en los Presupuestos Municipales de Ingresos y Gastos



4. Cuantificación de la Inversión Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.

El desarrollo y ejecución del sector UZ 4, realizado por el Sistema de Compensación en los términos y condiciones establecidos en el correspondiente Plan de Sectorización y el ordenamiento aplicable, es una Actuación Urbanizadora de las establecidas por el Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el estatal Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En virtud del régimen jurídico aplicable a los suelos urbanizables, la Actuación Urbanizadora conlleva:

- La cesión de los suelos destinados al uso y dominio público con destino a redes públicas de viario, equipamiento y zonas verdes.
- La cesión de suelo urbanizado en el que poder materializar el 10% del aprovechamiento urbanístico.
- La ejecución a cargo de los propietarios y titulares de derechos de la totalidad de la urbanización, incluyendo el refuerzo y conexión, en su caso, con las redes existentes y, tras la recepción municipal la cesión de éstas al órgano competente.

En consecuencia, la Actuación Urbanizadora del Sector UZ 4 no genera inversión pública para la urbanización del ámbito y, por tanto, la Memoria de Sostenibilidad procede realizarse respecto de los capítulos corrientes de ingresos y gastos.

5. Evaluación del aumento patrimonial.

5.1. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos

El Ayuntamiento obtendrá por cesión obligatoria y gratuita parcelas urbanizadas para equipamientos en una superficie de suelo para equipamiento público de 46.746 m² con una edificabilidad de 1 m² / m² que suponen la misma superficie de construcción.

5.2. Obtención de parcelas lucrativas

El Ayuntamiento obtendrá por cesión obligatoria y gratuita parcelas urbanizadas en la que materializar el 10 % del aprovechamiento lucrativo total según lo analizado y expuesto en el apartado 10 de la Memoria del Avance del Plan de Sectorización es de 230.567 m² edificables de vivienda libre.

Por tanto, la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento supone un aprovechamiento de 23.056,70 m² edificables de vivienda libre que, de conformidad con lo analizado en el apartado 10,5 de la Memoria del Avance del Plan de Sectorización tiene un valor de repercusión siguiendo la ponencia catastral de 2.183 €/m² construido por lo que el valor de la cesión de aprovechamiento lucrativo es de 2.183 x 23.056,70 = 50.332.776,10 €.

5.3. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, obras de urbanización e infraestructuras

El Ayuntamiento obtendrá por cesión obligatoria y gratuita parcelas urbanizadas de viario y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas a cargo de la oportuna y necesaria Junta de



Compensación que según los análisis del Avance del Plan de Sectorización identificados en su Memoria y Anexos son:

- Superficie de viario incluyendo accesos y plataforma de transporte público 285.6360 m² de suelo
- Superficie de suelo para equipamiento municipal 46.746 m² e suelo
- Zonas verdes y espacios libres 261.467 m² de suelo
- Obras de urbanización e infraestructuras 43.829.149,55 €

6. Análisis de la Liquidación del Presupuesto Municipal

El Análisis del Presupuesto se realiza con el fin de obtener los indicadores de gastos e ingresos al año por habitante desglosados por artículo, concepto, programa o partida presupuestaria, de modo que permita estimar el impacto en la hacienda Municipal de la Actuación Urbanizadora en base a sus previsiones, acorde con lo considerado en la referida Guía Metodológica para la elaboración de Informes de Sostenibilidad Ambiental.

El Análisis se realiza desde la información contenida en:

- El Presupuesto Municipal liquidado en 2018 según los datos facilitados por el Ayuntamiento en reuniones con el Concejal delegado de Economía y Hacienda, Urbanismo y Planificación Territorial, Cultura, Fiestas y participación Ciudadana.

La determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los “Derechos reconocidos netos” y las “Obligaciones reconocidas netas”. Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan de modo con tendencia a la estabilización las actuaciones y dinámicas previsibles en el período en que se ponga en marcha la actuación de referencia.

- El n° de habitantes de Villaviciosa de Odón en 2018 según INE es de 27.596 habitantes.

6.1. Gastos reconocidos en la liquidación del Presupuesto 2018

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL 2018			
GASTOS	25.604.162,41 €	(927,82 €/habitante)	
OPERACIONES CORRIENTES			
CAPITULO	PRESUPUESTO EN €	% DEL TOTAL	€/ Habitante
CAP. 1 Gastos de Personal	12.254.085,59	47,86	444,05
CAP 2. Gastos de Bienes Comunes y Servicios	9.671.932,48	37,77	350,48
CAP 3. Gastos Financieros	79.842,58	0,31	2,89
Cap 4. Transferencias corrientes	411.285,09	1,61	14,90
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	22.417.145,74	87,55	812,33



OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP 6. Inversiones Reales	2.274.925,97	8,88	82,43
CAP 7. Transferencias de Capital	10.000,00	0,04	0,36
CAP 8. Activos Financieros	76.962,00	0,30	2,79
CAP 9. Pasivos Financieros	825.128,70	3,22	29,91
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	3.187.016,67	12,45	115,49

La liquidación del Presupuesto Municipal de 2018 se cerró con unos gastos de 25.604.162,41 euros con una repercusión de 927,82 €/habitante.

El 87,55 % de los gastos reconocidos en la liquidación del presupuesto son de operaciones corrientes, siendo los gastos de personal y bienes y servicios el 85,63 % del total de gastos y el 97,81 % de los gastos corrientes, siendo muy baja la participación de la inversión real que se sitúa en el 8,88 % del gasto total y el 71,38 % de los gastos de capital.

ANALISIS COMPARATIVO ENTRE PRESUPUESTO Y OBLIGACIONES RECONOCIDAS

Capitulo	Presupuesto Inicial 2018	Presupuesto Final 2018	Obligaciones Netas Reconocidas 2018	Remanente de crédito Presupuesto – obligaciones	% Remante de Crédito sobre Presupuesto Final
Costos de Personal	12.951.000,00	13.150.595,80	12.254.085,59	896.510,21	6,82
Gastos Corrientes en bienes y servicios	11.933.600,00	11.565.640,98	9.671.932,48	1.893.708,50	16,37
Gastos financieros	45.400,00	221.112,47	79.842,58	141.269,89	63,89
Transferencias Corrientes	551.800,00	576.800,00	411.285,09	386.823,74	67,06
Inversiones reales	8.473.000,00	11.172.353,04	2.274.925,97	8.897.427,07	79,64
Transferencias de Capital	10.000,00	10.000,00	10.000,00	0	0
Activos Financieros	133.700,00	133.700,0	76.962,00	56.738,00	42,44
Pasivos Financieros	857.500,00	857.500,00	825.128,70	32.371,30	3,78
TOTAL PRESUPUESTO	34.956.000,00	37.687.702,29	25.604.162,41	12.083.539,88	32,06



Particularmente significativas son:

- La Intensidad del remanente de crédito que puede destinarse a inversiones y que supone el 32,06% del total de gastos previstos, lo cual pone de manifiesto una importante diferencia entre lo presupuestado y lo ejecutado.
- La importancia de la desviación entre obligaciones y presupuesto en inversiones reales que supone el 73,63 % del total y que junto con las de transferencias corrientes, gastos y activos financieros alcanza el 78,47 % del remanente de crédito total.
- Las obligaciones reconocidas al final del ejercicio han sido el 67,94% del presupuesto final.

6.2. Ingresos reconocidos en la liquidación del Presupuesto 2018

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL 2018			
INGRESOS	30.215.896,61 €	(1.094,94 €/habitante)	
OPERACIONES CORRIENTES			
CAPITULO	PRESUPUESTO EN €	% DEL TOTAL	€/ Habitante
CAP. 1 Impuestos directos	17.642.053,11	58,39	639,3
CAP 2. Impuestos Indirectos	496.746,30	1,64	18,00
CAP 3. Tasas y otros ingresos	2.598.607,02	8,60	94,17
CAP 4. Transferencias corrientes	7.605.320,72	25,10	275,60
CAP 5. Ingresos Patrimoniales	263.299,05	0,87	9,54
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	28.606.026,20	94,67	1.036,60
CAP 6. Enajenación de Inversiones Reales	0	0	0
CAP 7. Transferencias de Capital	0	0	0
CAP 8. Activos Financieros	82.893,11	0,27	3,01
CAP 9. Pasivos Financieros	1.526.977,30	5,06	55,33
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	1.609.870,41	5,33	58,34

La liquidación del Presupuesto Municipal de Ingresos de 2018 se cerró con unos ingresos de 30.215.896,61 €, superior en 4.611.734,20 € a los gastos liquidados, lo que da un importante saldo de tesorería.

El 83,49 % de los ingresos se producen por impuestos directos, y transferencias corrientes con débil participación de los ingresos por impuestos indirectos, de los que es principal participante el ICIO, poniéndose de manifiesto la ralentización de la actividad constructiva.



ANALISIS COMPARATIVO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y LOS DERECHOS RECONOCIDOS

Capítulo	Presupuesto Inicial 2018	Presupuesto Final 2018	Derechos Reconocidos	Exceso / Defectos Derechos - Presupuesto	% del exceso/defecto sobre presupuesto final
CAP. 1 Impuestos directos	18.783.000,00	18.783.000,00	17.642.053,11	-1.140.948,69	6,07
CAP 2. Impuestos Indirectos	738.000,00	738.000,00	496.746,30	-241.253,70	32,69
CAP 3. Tasas y otros ingresos	1.979.400,00	1.979.400,00	2.598.607,02	356.325,59	18,00
CAP 4. Transferencias corrientes	7.428.300,00	7.428.300,00	7.605.320,72	117.020,72	1,58
CAP 5. Ingresos Patrimoniales	325.800,00	325.800,00	263.299,05	-62.500,95	10,18
CAP 6. Enajenación de Inversiones Reales	815.000,00	826.240,60	0	-826.240,60	100,00
CAP 7. Transferencias de Capital	1.257.800,00	1.347.691,10	0	-1.347.691,10	100,00
CAP 8. Activos Financieros	133.700,00	2.593.852,59	82.893,11	-2.510.959,78	- 96,80
CAP 9. Pasivos Financieros	3.495.000,00	6.266.453,70	1.526.977,30	-4.739.476,40	75,63
TOTAL	34.956.000,00	40.288.702,29	30.215.896,61	-10.072.805,68	25,00

Particularmente significativas son:

- La Intensidad de lo no ejecutado respecto al presupuesto final de los ingresos de 2018 que supone el 25,00 % del total de ingresos previstos, lo cual pone de manifiesto una importante diferencia entre lo presupuestado y lo ejecutado.
- La importancia de la desviación entre los derechos reconocidos y el presupuesto final en activos y pasivos financieros que supone el 72% de los derechos reconocidos totales. Desviaciones que para los activos financieros supone casi el 100,00 % de lo presupuestado y que para los pasivos supone más del 75 % de lo presupuestado.
- Los derechos conocidos al final del ejercicio han sido el 75 % del presupuesto final.
- Los ingresos generados por la Actuación Urbanizadora se refieren prioritariamente a los impuestos directos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), al Impuesto de Actividades Económicas (IAE) y al de Vehículos a motor y, al Impuesto Indirecto del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Por ello, se expone a continuación la estructura de la liquidación del Presupuesto 2017 en los Capítulos 1 Impuestos Directos y Capítulo 2 Impuestos Indirectos, del Presupuesto de Ingresos.



ESTRUCTURA DE LOS CONCEPTOS DEL CAPITULO 1 DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS LIQUIDACION 2018

Conceptos Cap 1 Impuestos Directos	Presupuesto Inicial 2018	Presupuesto Final 2018	Derechos Reconocidos	Exceso / Defectos Derechos - Presupuesto	% del Exces/Defe Sobre Pres Final	% del Total Derec.
IBI rústico	37.000,00	37.000,00	35.686,76	-1.313,24	3,55	0,12
IBI urbano y especial	11.125.000,00	11.125.000,00	11.022.908,65	-102.091,35	0,92	8,95
Vehículos motor	1.850.000,00	1.850.000,00	1.797.504,72	-52.495,28	2,84	4,60
Incremento Valor Terrenos	5.500.000,00	5.500.000,00	4.514.343,60	-985.656,40	17,92	86,39
IAE	271.000,00	271.000,00	271.609,38	+609,38	0,22	0,005
TOTAL	18.783.000,00	18.783.000,00	17.642.053,11	-1.140.946,89	6,07	100,11

ESTRUCTURA DE LOS CONCEPTOS DEL CAPITULO 2 DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS LIQUIDACION 2017

Conceptos Cap 2 Impuestos Indirectos	Presupuesto Inicial 2018	Presupuesto Final 2018	Derechos Reconocidos	Exceso / Defectos Derechos - Presupuesto	% del Exceso/ Defecto sobre Presup Final	% De los Derec. Recono c. Total
ICIO	738.000,00	738.000,00	496.746,30	-241.253,70	32,69	100,00
TOTAL	738.000,00	738.000,00	496.746,30	-241.253,70	32,69	100,00

Destaca:

- La importancia de la diferencia entre los derechos liquidados y los presupuestados que ha supuesto que se haya liquidado el 27% menos de lo presupuestado.
- El fuerte aumento del presupuesto final respecto del inicial con un incremento de 5.332.702,29 € que es más del 15,25 % de lo presupuestado inicialmente.
- La importancia del impuesto del IBI urbano en el capítulo de 1 de los ingresos. Por ello, en los análisis de la incidencia de la Actuación Urbanizadora en la Hacienda Municipal, se estimará el ingreso que la Actuación genera por IBI en base a lo establecido en la correspondiente Ordenanza Municipal.

Para estimar el resto de ingresos por los demás conceptos, se empleará el indicador de € por habitante. Por otra parte, y como se ha expuesto en el primer apartado del presente Estudio de Sostenibilidad, se ha considerado el escenario recesivo, que lo es porque no incluye ni el ICIO correspondiente al Capítulo 2 del Presupuesto ni el 50% del incremento del valor de los terrenos como allí se ha comentado.

Y ello porque, el escenario regresivo de la Guía de Fomento con un crecimiento de 4 viviendas por cada 1000 habitantes año aplicado a los 27.596 habitantes de Villaviciosa de Odón en 2018, que supone un crecimiento de 110 viviendas año equivalente a 300 habitantes año es superior a los 2.216 habitantes estimados para el uso residencial propuesto en el UZ 4 que, para 10 los 10 maños de horizonte daría un crecimiento, lineal medio de 222 habitantes año, inferior en casi un 50% al propuesto en el escenario regresivo de la referida Guía.



Y, si como se hace en el escenario regresivo del presente Estudio, además no se tiene en cuenta ni el ingreso por ICIO ni el ingreso de la mitad del impuesto del incremento del valor de los terrenos la situación analizada en el Estudio de Sostenibilidad es aún más recesiva que la establecida en la referida Guía, y, por tanto las conclusiones están aún más del lado de la seguridad a efectos de la sostenibilidad económica.

Por tanto, debemos descontar el IBI y el 50% del incremento del valor de los terrenos para obtener el índice de resto de ingresos del capítulo 1. Así, el resto de ingresos del capítulo 1 según los derechos reconocidos en la liquidación del Presupuesto 2018 es: la liquidación es de 17.642.053,11 – 11.022.908,65 (IBI urbano) - 0,5 (50 %) X 4.514.343,60 (incremento del valor de los terrenos) = 4.361.972,66 €, lo que para 27.596 habitantes da un indicador de 158,07 €/habitante.

- En relación con el Capítulo 2 del presupuesto de ingresos cabe señalar que en la Liquidación del Presupuesto 2018 sólo se conforma por los ingresos del ICIO que, como hemos expuesto en el apartado 1 del presente Informe al considerar el escenario recesivo no se tiene en cuenta como ingresos a efectos de valorar la Sostenibilidad Económica la Actuación.

6.3. Indicadores de estabilidad presupuestaria.

El Presupuesto liquidado en 2018 pone de relieve como se ha expresado que los derechos reconocidos en Ingreso ejecutado (30.215.896,61 €) ha sido superior en 4.611.734,20 € a las obligaciones reconocidas en el Presupuesto de Gastos (25.604.162,41 €), más de un 15,26 % del ingreso ejecutado, y queda así un remanente de tesorería significativo.

El **ahorro neto** acorde con lo establecido RDL 5/2009 es la diferencia entre:

- el total de ingresos de los capítulos 1 a 5 ambos inclusive, que en el Presupuesto liquidado en 2018 según las tablas de los apartados anteriores es de 28.606.026,20 €,
- y, la suma de los capítulos de Gasto de 1 a 4 ambos inclusive y del capítulo 9 de gastos que según las tablas anteriores es de 23.242.274,44 €.

Por tanto, el **Ahorro Neto** en la liquidación del Presupuesto de 2018 fue de 28.606.026,20 - 23.242.274,44 = 5.363.751,76 € que es el 18,75% de los ingresos anteriores.

La **estabilidad presupuestaria** se mide como diferencia entre los capítulos 1 a 5 de Ingresos y los capítulos 1 a 7 gastos, que según las tablas anteriores es la diferencia entre 28.606.026,20 € y 24.702.071,71 € que supone la cantidad de 3.903.954,49 €, que es el 13,65% de los capítulos 1 a 5 de ingresos.

El **Ahorro total** es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del ejercicio que, según las tablas anteriores son respectivamente de 28.606.026,20 € y de 22.417.145,74 € y, en consecuencia la diferencia es de 6.188.880,46 €, que representa el 21,63 % de los ingresos corrientes.

En consecuencia la liquidación presupuestaria muestra indicadores de buena estabilidad, lo que hace más fiable las proyecciones en base a los ingresos y gastos por habitante, generado por la actuación de transformación propuesta para el sector UZ 4.



7. Las variables a considerar para valorar la incidencia en el Presupuesto Municipal de la actuación urbanizadora propuesta en el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4.

La incidencia del nuevo espacio urbano generado por la actuación urbana propuesta, constituye una actuación que se desarrollará y ejecutará en una única Unidad de actuación con un horizonte de 10 años para completar la misma.

La actuación urbanizadora prevista para el desarrollo y ejecución propuesta en el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4 es que se acompace cada año desde su origen hasta ser completado de modo proporcional entre urbanización, construcción y ocupación. Por tanto, ello permite la aplicación del método estático dimensionado para el total de la actuación ya que si ésta es viable, en la proporción correspondiente, lo será en cada fase y anualidad, y, por ello, será necesario considerar el impacto presupuestario en ingresos y gastos generados por la actuación para analizar el saldo que permita concluir acerca de la sostenibilidad económica o no de la actuación propuesta.

Tal y como se expuso en el apartado 1 del presente Estudio de Sostenibilidad, el escenario elegido es el recesivo considerando como tal el que no contempla en los ingresos los correspondientes al ICIO y plusvalía así como que el efecto de la subvención de 3 años en un 50% a la vivienda protegida tiene un efecto que reduce en un 10% el valor de ingreso por IBI, toda vez que se considera la vida útil de la vivienda de 30 años y, por tanto, los 3 años es un 10% de la misma.

La actuación tiene una componente residencial y, otra componente productiva de usos terciarios, equipamiento privado y universidad que según la metodología de la Guía referida se transforma en habitantes equivalentes a añadir a los derivados de la proyección de la actuación residencial.

Así, las principales variables a tener en cuenta para la proyección presupuestaria de la actuación propuesta son:

- El parque de viviendas para, a través del tamaño medio familiar y el nº de habitantes por vivienda, determinar la estimación de los habitantes equivalentes en el planeamiento propuesto en la actuación del Plan de Sectorización. Determinación que se realiza siguiendo los datos del último Censo de Población y Vivienda del INE para 2011.
- El número de vehículos por habitante según datos de la Ficha Municipal de 2018.
- Los usos e intensidades totales propuestos por el Plan de Sectorización del Sector UZ 4 necesarios para la determinación de los ingresos fiscales relacionados con la actividad inmobiliaria (IBI e ICIO principalmente) que se han expuesto en la tabla final de síntesis cuantitativa de la propuesta del anterior apartado 2 del presente Informe.
- Los habitantes equivalentes calculados para la edificabilidad no residencial en los términos expuestos en la Guía metodológica del Ministerio de Fomento que se concreta y calcula en lo que sigue.

Proyección de habitantes de la componente residencial de la Actuación del Sector UZ 4

Según el Censo de población y vivienda de 2011 en Villaviciosa de Odón sobre un total de 11.750 viviendas reside una población de 26.146 habitantes por lo que el tamaño medio familiar equivalente es de $26.146 / 11.750 = 2,225$ habitantes por vivienda total. En consecuencia la población total estimada con la propuesta de la actuación del UZ 4 es $2,225 \times 996$ viviendas = 2.216 nuevos habitantes.

Usos e intensidades para cálculos de Impuestos y tasas de la Actuación del Sector UZ 4

La determinación de los usos e intensidades propuestos por la nueva actuación del Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4 según lo expuesto y motivado en la Memoria del mismo es:



Uso y tipología	Edificabilidad m ² c	Repercusión € / m ² c	Nº de Viviendas
Vivienda Colectiva libre	54.208	2.210	411
Vivienda Unifamiliar libre	28.315	2.210	136
Vivienda Colectiva Protegida	46.405	1.309	449
Terciario	82.644	2.121	
Dotacional privado	50.000	1.350	
Universitario	50.000	550	
TOTAL	311.572	1.647,80	996

Los habitantes equivalentes derivados de los usos e intensidades productivas (terciarios, dotacional privado y universidad) según la Guía metodológica del Ministerio de Fomento.

La Actuación Urbanizadora del Sector UZ 4 es una propuesta que contiene además del uso residencial, los usos productivos con las siguientes intensidades:

- Uso dotacional privado 50.000 m² edificables
- Uso terciario 82.644 m² edificables
- Uso Universitario privado 50.000 m² edificables
- TOTAL 182.644 M² edificables

Para estos usos no residenciales, la referida Guía metodológica del Ministerio de Fomento para el informe de sostenibilidad económica en sus páginas 28 y 29, entre otras, considera que:

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

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

Habitantes equivalentes = (1 habitante/50 m² edificables de uso industrial/terciario) x (Gastos Independientes/Gastos Totales)

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

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

En consecuencia, los habitantes equivalentes servirán, de acuerdo con la referida Guía, al análisis del Saldo que permita valorar y estimar la sostenibilidad económica, pero no puede ni debe afirmarse que los valores absolutos que se estimen sean la estimación real de los ingresos y gastos que la Actuación genera, pero sí las conclusiones a adoptar según sea positivos (sostenible) el equilibrio entre ingresos y gastos o, sea negativo (necesitado de correcciones o ajustes para su sostenibilidad).

De acuerdo con lo expuesto, el Gasto Total de Obligaciones Reconocidas la liquidación del presupuesto de 2018 es de 25.604.162,41 €.



Para calcular los habitantes equivalentes según la fórmula anterior, habremos de calcular los Gastos independientes de la liquidación del Presupuesto de 2018 por programas.

A partir de estas características, y tomando como base la clasificación por programas de la liquidación del Presupuesto 2018 y aplicado a los programas que la citada Guía considera en sus páginas 53 a 57, ambas inclusive, da el siguiente valor:

GASTOS INDEPENDIENTES EN LA LIQUIDACION DEL PRESUPUESTO DE 2018. GUÍA METODOLÓGICA MINISTERIO FOMENTO

PROGRAMA PRESUPUESTARIO	DENOMINACION	OBLIGACION RECONOCIDA
130	Administración General de la Seguridad y protección Civil	689.647,29
150	Administración General de la Vivienda y Urbanismo	11.539,30
154	Fomento de la edificación protegida	-
155	Vías Públicas	-
163	Limpieza Viaria	1.565.944,71
165	Alumbrado Público	1.494.716,24
170	Administración General de Medio Ambiente	138.407,58
171	Parques y Jardines	1.241.091,37
172	Protección y Mejora del Medio Ambiente	15.851,00
SUBTOTAL SERVICIOS PUBLICOS BASICOS		5.157.197,49
230	Administración General de Servicios Sociales	-
232	Promoción Social	-
241	Fomento del empleo	498.412,25
SUBTOTAL PROTECCION Y PROMOCION SOCIAL		498.412,25
313	Actuaciones públicas relativas a la salud	-
320	Administración General de Educación	431.807,67
323	Promoción Educativa	393.499,37
330	Administración General de la Cultura	93.663,98
334	Promoción Cultural	337.068,33
336	Arqueología y Protección del Patrimonio Histórico Artístico	-
338	Fiestas Populares	742.876,27
340	Administración General de Deportes	337.670,44
341	Promoción y Fomento del Deporte	186.007,32
SUBTOTAL PRODUCCION BIENES PUBLICOS PREFERENTES		2.522.593,38
410	Administración General de Agricultura, Ganadería y Pesca	-
412	Mejora de las estructuras y sistemas	-
414	Desarrollo Rural	-
415	Protección y desarrollo de los recursos pesqueros	-
419	Otras actuaciones	-
420	Administración General de Industria y Energía	---
430	Administración General de Comercio, Turismo y pequeñas y medianas empresas	-
432	Ordenación y promoción turística	64.657,02
440	Administración General de Transporte	-
441	Promoción, mantenimiento y desarrollo transporte	-
450	Administración General Infraestructuras	-
452	Recursos Hidráulicos	-
453	Carreteras	-
454	Caminos Vecinales	162.482,60
459	Otras infraestructuras	-
462	Investigación y estudios de servicios públicos	-
463	Investigación científica, técnica y aplicada	-
491	Sociedad de la Información	56.811,35
SUBTOTAL ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONOMICO		283.950,97



912	Órganos de Gobierno	872.421,64
920	Administración General	2.165.332,48
922	Coordinación	-
923	Información básica y estadística	385.450,53
926	Comunicaciones internas	-
929	Imprevistos y funciones no clasificadas	-
931	Política económica y fiscal	19669,95
932	Gestión del sistema tributario	252.227,82
933	Gestión el patrimonio	1.356.049,44
Por934	Gestión de la deuda y de la tesorería	484.184,90
941	Transferencias a CCAA	-
942	Transferencias a otras entidades	-
944	Transferencia a la Administración General del Estado	-
SUBTOTAL ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL		5.535.336,76
11	DEUDA PUBLICA	904.971,28
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES		14.902.462,13

En consecuencia, el número de habitantes equivalentes según la fórmula es:

Habitantes equivalentes = $(182.644 / 50) \times (14.902.462,13 / 25.604.162,41) = 2.126$ habitantes muy equilibrada con la componente residencial que estima 2.216 habitantes.

Los 2.126 habitantes equivalentes se han calculado siguiendo la matriz establecida en la Guía metodológica del Ministerio de Fomento establecidos en las páginas 30 a 33 ambas inclusive del documento del estudio de sostenibilidad de octubre de 2019 que se reproducen en el presente documento y cuyo listado de programas presupuestarios que conforman los gastos independientes se exponen en las tablas de las páginas 32 y 33 del documento de octubre de 2019 ya informado al que se aplican las partidas correspondientes de los datos de liquidación del presupuesto municipal facilitado en septiembre de 2019 por intervención municipal.

Por tanto, el número de habitantes con los que se procederá a efectuar los cálculos, en base a los indicadores de €/habitante de los capítulos corrientes de gastos e ingresos y siguiendo la metodología de la referida Guía es: Habitantes de la actuación residencial + habitantes equivalentes de la actuación productiva = 2.216 + 2.126 = **4.342 habitantes**

8. Los escenarios e hipótesis de producción para el análisis del saldo fiscal de la nueva actuación del sector UZ 4.

La evaluación de impacto de la nueva actuación del sector UZ 4 en los términos propuestos en el Avance se realiza analizando tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración.

Estos escenarios son:

Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media que, siguiendo como tasa de producción la media de los municipios españoles la demanda de vivienda nueva se sitúa entre 8-10 viviendas/1000 habitantes /año. En Villaviciosa puede observarse un comportamiento algo mayor que la media pero muy diferente por lo que la estimación de producción del escenario normalizado será de del máximo del intervalo anterior aplicado a los 27.596 habitantes de 2018 que viene siendo el horizonte de referencia como se ha venido exponiendo. Así la demanda media de vivienda nueva al año y, por ello la de producción del sector UZ 4 será de $10 \times 27.596 / 1000$ año = 276 viviendas año

Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del normalizado, es decir, 20 Viviendas por cada 1000 habitantes al año. Esto es, $20 \times 27.596 / 1000 = 552$ viviendas año.

Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado lo que supone un ritmo edificatorio de 5 viviendas/1000 habitantes año, esto es de $5 \times 27.596 / 1000$ año = 138 viviendas año que supone un incremento anual 380 habitantes año.

La actuación del UZ 4 se plantea que deberá ser completada en 10 años para los 2.216 habitantes estimados para desarrollo residencial siendo además y de modo equilibrado la producción de terciario y dotacional privado complementario a la actuación del UZ 4.



Así, en términos de producción de viviendas la hipótesis más segura y previsible es que se produzcan a un ritmo constante los 10 años lo que supone un incremento medio anual de 221 o 222 habitantes año muy inferior a la media estimada para el escenario recesivo por la Guía metodológica del Ministerio de Fomento.

En el análisis de saldo fiscal del presente estudio de sostenibilidad se emplea el **escenario recesivo de producción de viviendas** que, aún es inferior al establecido en la Guía Metodológica referida y, además, no se contabiliza el 50% del ingreso por incremento del valor de los terrenos. Con ello, y, ese el origen se ha venido analizado en los diferentes estudios de sostenibilidad objetos de informes y subsanación. Con lo cual, lo que aquí se añade es una exposición más detallada pero, que no cambia ni invalida, como veremos las conclusiones establecidas en dichos estudios de sostenibilidad presentados anteriormente, acerca de la sostenibilidad económica de la actuación.

Así, el crecimiento residencial de 2.216 habitantes que se estimaba en los estudios de sostenibilidad informados se considera válido y, en los 10 años hasta su finalización se realizará proporcionalmente cada anualidad, esto es un 10% cada anualidad. En consecuencia, el crecimiento residencial por anualidad se refleja en la primera fila de la tabla siguiente y, el incremento acumulativo en la segunda, resultando:

Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5	Anualidad 6	Anualidad 7	Anualidad 8	Anualidad 9	Anualidad 10
222	222	222	221	221	221	221	222	222	222
222	444	666	887	1.108	1.329	1.550	1.772	1.994	2.216

El incremento de población equivalente debido a los usos terciarios y dotacionales estimados según la Guía Metodológica del Ministerio de Fomento se consideran correctos los 2.126 habitantes equivalentes calculados en los estudios de sostenibilidad anteriormente informados se completa igual que el residencial, esto es, proporcionalmente cada anualidad, esto es un 10% cada anualidad. En consecuencia, el crecimiento por anualidad se refleja en la primera fila de la tabla siguiente y, el incremento acumulativo en la segunda, resultando:

Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5	Anualidad 6	Anualidad 7	Anualidad 8	Anualidad 9	Anualidad 10
213	213	213	212	212	212	212	213	213	213
213	426	639	851	1.063	1.275	1.487	1.700	1.913	2.126

Resulta así que, a efectos del desglose anual de los 10 años de horizonte de completado de la actuación el crecimiento a efectos de estimar los ingresos y gastos totales en cada anualidad, la población que los genera será la correspondiente a la suma de las anteriores que se expresará en la primera fila el incremento anual y en la segunda el incremento acumulado que, es el que se empelará en el cálculo de ingresos y gastos.

Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5	Anualidad 6	Anualidad 7	Anualidad 8	Anualidad 9	Anualidad 10
435	435	435	433	433	433	433	435	435	435
435	870	1.305	1.738	2.171	2.604	3.037	3.472	3.907	4.342



9. Determinación de los gastos generados por la nueva actuación propuesta por el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4

La proyección presupuestaria de los gastos corrientes se realizará a partir del parámetro de gasto por habitante en cada capítulo del presupuesto liquidado 2018 analizado en el apartado 6 del presente informe aplicado a la población estimada para cada anualidad incluyendo la correspondiente a los habitantes equivalentes derivados del terciario y dotacional privado de la actuación

Los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de la nueva actuación propuesta en el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos usuarios vinculados al mismo se estiman en la tabla siguiente:

ESTIMACION DE LOS GASTOS GENERADOS EN CADA ANUALIDAD POR LA NUEVA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA POR EL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR UZ 4

Capítulo Presupuesto	Hab.	€ HA Pres. liquid. 2018	Anual 1	Anual 2	Anual 3	Anual 4	Anual 5	Anual 6	Anual 7	Anual 8	Anual 9	Anual 10
			435	870	1.305	1.738	2.171	2.604	3.037	3.472	3.907	4.342
CAP 1. Gastos de Personal		444,05	193.161,75	386.323,50	579.485,25	771.758,90	964.032,55	1.156.306,2	1.348.579,85	1.541.741,6	1.734.903,35	1.928.065,10
CAP 2. Gastos de bienes, consumos y servicios		350,48	152.458,80	304.917,60	457.376,40	609.134,24	760.892,08	912.649,92	1.064.407,76	1.216.866,56	1.369.325,36	1.521.784,16
CAP 4. Transferencias corrientes		14,90	6.481,50	12.963,00	19.444,50	25.896,20	32.347,90	38.799,60	45.251,30	51.732,80	58.214,30	64.695,80
Total Operaciones Corrientes		809,43	352.102,05	704.204,10	1.066.306,15	1.406.789,34	1.757.272,53	2.107.755,72	2.458.238,91	2.810.340,96	3.162.443,01	3.514.645,06

Es oportuno comentar que la actuación del sector UZ 4, al ser de iniciativa privada y correr todos los gastos de inversión por la Junta de Compensación, como se ha expuesto no supone gasto de inversión adicional. Por otra parte y, como se ha puesto de relieve en la propia tramitación del Avance del Plan de Sectorización, no requiere incremento de nuevo personal generado por la actuación del UZ 4. Por ello, se estará del lado de la seguridad si consideramos que la actuación supondrá para la nueva población un incremento del estándar de gastos del personal en un 50% del existente en el presupuesto liquidado en 2018, ya que la previsión más objetiva es que sea cero el incremento de gasto de personal debido a la actuación del UZ 4, esto es que para la nueva actuación propuesta en lugar de los 444,05 € / nuevo habitante previsto en la actuación del UZ 4 resulte de 222,525 €/habitante máxime cuando los habitantes equivalentes de los usos no residenciales son casi los mismos que los producidos por los residenciales no teniendo en su ámbito casi viario ni zonas verdes que mantener al ser grandes parcelas de terciario y dotacional privado cuyo mantenimiento principal se producirá en el interior de esas parcelas lucrativas y, en consecuencia no generarán demanda de mantenimiento municipal.

A continuación se plantea la estimación del gasto generado por la actuación del UZ 4 en esta hipótesis más realista.



ESTIMACION DE LOS GASTOS GENERADOS EN CADA ANUALIDAD POR LA NUEVA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA POR EL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR UZ 4 EN LA HIPOTESIS DE QUE LOS NUEVOS GASTOS DE PERSONAL GENERADOS POR LA ACTUACIÓN SEAN EL 50% DEL ÍNDICE DEL PRESUPUESTO LIQUIDADADO EN 2018

Capítulo Presup.	RAH.	e-IA Pres. liquidado S	Annual 1	Annual 2	Annual 3	Annual 4	Annual 5	Annual 6	Annual 7	Annual 8	Annual 9	Annual 10
			435	870	1.305	1.740	2.175	2.610	3.045	3.480	3.915	4.350
CAP 1 Gastos de Personal		222.025	96.500,80	193.161,75	289.742,63	386.379,45	482.016,20	578.153,10	674.289,93	770.426,80	867.451,68	964.032,55
CAP 2 Gestión de bienes comunes y servicios		300,48	152.458,80	304.917,60	457.376,40	609.134,24	760.892,08	912.649,92	1.064.407,76	1.216.165,60	1.367.923,44	1.521.781,16
CAP 4 Transferencias corrientes		14,80	6.481,50	12.963,00	19.444,50	25.896,20	32.347,90	38.799,60	45.251,50	51.732,80	58.214,50	64.695,80
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		507,405	255.521,18	511.042,35	766.563,53	1.020.999,89	1.275.256,26	1.529.602,62	1.783.948,99	2.039.470,16	2.294.991,34	2.550.512,51

10. Determinación de los ingresos generados por la nueva actuación propuesta por el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4 sin considerar los derivados del ICIO y del 50% del Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana.

La estimación de los ingresos presupuestarios de la nueva actuación urbanizadora propuesta por el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4 se realiza de modo similar al anterior en función del parámetro de ingreso por habitante del presupuesto liquidado de 2018 excepto para el valor del inmueble (IBI) cuya cuantificación se realiza atendiendo a la calificación y edificabilidades establecidas por el Plan para el Sector conforme con el Informe del Servicio de Rentas que en la providencia de diciembre de 2019 se informa favorablemente.

10.1. Ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

La base imponible de este tributo es el valor catastral de los inmuebles a los que se aplican los valores de del tipo impositivo que es de 0,43 % estando exentas las viviendas protegidas por la bonificación establecida en las Ordenanzas.

Para el cálculo de ingresos por IBI se ha seguido la metodología y valores equivalentes a los expresados en el Informe del Servicio de Rentas que aporta unos valores deducidos de ingresos y liquidaciones efectuadas y que, actualizados suponen:

- 1.150 €/ por unidad de vivienda unifamiliar libre sin especificar los m² construidos de la misma por unidad. El Plan de Sectorización prevé 136 viviendas unifamiliares de tamaño medio de 208,20 m² construidos (28.315 m² edificables propuesto por el Plan /136 viviendas propuestas por el Plan = 238,20)
- 623 € / por unidad de vivienda libre colectiva de tamaño de 108 m² construido. El Plan de Sectorización prevé 411 viviendas multifamiliares libres de tamaño medio de 131,89 m² construidos (54.208 m² edificables propuesto por el Plan /411 viviendas propuestas por el Plan = 131,89). El valor del informe del servicio de rentas es para una vivienda de 108 m², en consecuencia, para una vivienda



de 131,89, el valor por vivienda será de $623 \times 131,89 / 108 = 760,81 \text{ €}$ / unidad de vivienda colectiva libre.

- 495,46 € / por unidad de vivienda colectiva protegida de tamaño de 86 m² construido. El Plan de Sectorización prevé 449 viviendas multifamiliares libres de tamaño medio de 103,35 m² construidos (46.405 m² edificables propuesto por el Plan /449 viviendas propuestas por el Plan = 103,35). El valor del informe del servicio de rentas es para una vivienda de 86 m², en consecuencia, para una vivienda de 103,35, el valor por vivienda será de $495,46 \times 103,35 / 86 = 595,42 \text{ €}$ / unidad de vivienda colectiva protegida. La vivienda protegida tiene una subvención los 3 primeros años del 50%. Estimando una vida útil de 30 años en la edificación, 3 años de subvención es la décima parte, por lo que considerando dicho efecto el año 12, 3 serían subvencionadas y el resto de años no tendrían subvención, lo que daría un valor medio de 535,88 €/unidad de vivienda protegida al año en el escenario recesivo.

En consecuencia, el ingreso por IBI de la actuación residencial del UZ 4 anualmente sería:

$1.150 \times 136 + 760,81 \times 411 + 535,88 \times 449 = 709.703,03 \text{ €}$ / año por ingreso de IBI de la componente residencial de la actuación del UZ 4 a la que habrá que sumar la correspondiente a la actuación productiva que, como hemos visto equivale a otros 2.126 habitantes equivalentes.

Por tanto el ingreso anual por IBI de la componente productiva de la actuación del UZ4 será 2.126 habitantes equivalentes de la componente productiva / 2.216 habitantes de la componente residencial $\times 709.703,03 = 680.879,35 \text{ €}$ / año de la componente productiva.

En consecuencia, siguiendo los valores adaptados a las características del Sector UZ 4 el ingreso anual por Ibi se estima en $709.703,03 + 680.879,35 = 1.390.582,38 \text{ €}$.

Se consideran válidos los cálculos de ingresos por IBI del documento de octubre de 2019 toda vez que han sido informados favorablemente por el Servicio de Rentas, esto es, el total de **1.390.582,38 €**. Al igual que con el incremento de población la distribución de ingresos por IBI será proporcional a la población completada en cada anualidad, resultando:

Anualidad 1	Anualidad 2	Anualidad 3	Anualidad 4	Anualidad 5	Anualidad 6	Anualidad 7	Anualidad 8	Anualidad 9	Anualidad 10
435	870	1.305	1.738	2.171	2.604	3.037	3.472	3.907	4.342
10,02 %	20,04%	30,06%	40,03	50,0%	59,97%	69,94%	79,96%	89,98%	100,0%
139.336,35€	278.672,71€	418.009,06€	556.650,13€	695.291,19€	833.932,25€	972.573,32€	1.111.909,67€	1.251.246,03€	1.390.582,38€

10.2. Ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

No se considera en el presente Estudio de Sostenibilidad ya que sí se ha considerado en el escenario regresivo elegido acorde con la subsanación de los informes recibidos tal y como se expone en el apartado 1 del presente Estudio de Sostenibilidad.

10.3. Estimación del resto de ingresos corrientes

La estimación del resto de ingresos se realiza sobre la base del parámetro de repercusión por habitante calculado en el análisis del presupuesto liquidado en 2018 aplicado al incremento poblacional de la actuación que se estimó, como se ha venido exponiendo, en nuevos habitantes.

Para estimar el resto de ingresos por los demás conceptos, se empleará el indicador de € por habitante. Por otra parte, y como se ha expuesto en el primer apartado del presente Estudio de Sostenibilidad, se ha considerado el escenario recesivo, que lo es porque no incluye ni el ICIO correspondiente al Capítulo 2 del Presupuesto y el 50% del incremento del valor de los terrenos como corresponde a que en el escenario recesivo se considera que se producen la mitad de las viviendas del régimen normalizado. Por otra parte y como se ha expuesto, el

Estudio de Sostenibilidad Económica

Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4 "Carretera M-511" del PGOU de Villaviciosa de Odón (Madrid)



IBI se calcula según el informe del Servicio de Rentas y, por tanto no debe estar incluido en el concepto de “resto de ingresos” que venimos estimando en este párrafo.

Por tanto, debemos descontar el IBI y el 50% del incremento del valor de los terrenos para obtener el índice de resto de ingresos del capítulo 1. Así, el resto de ingresos del capítulo 1 según los derechos reconocidos en la liquidación del Presupuesto 2018 es: la liquidación es de 17.642.053,11 – 11.022.908,65 (IBI urbano) - 0,5 (50 %) X 4.514.343,60 (incremento del valor de los terrenos) = 4.361.972,66 €, lo que para 27.596 habitantes da un indicador de 158,07 €/habitante.

El resultado se expresa en la tabla siguiente:

ESTIMACION DEL RESTO DE INGRESOS GENERADOS EN CADA ANUALIDAD POR LA NUEVA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA POR EL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR UZ 4

CAPITULO PRESUP.	HAB.	€ HA Pres. liquid. 2018	Annual 1	Annual 2	Annual 3	Annual 4	Annual 5	Annual 6	Annual 7	Annual 8	Annual 9	Annual 10
			435	870	1.305	1.738	2.171	2.604	3.037	3.472	3.907	4.342
CAP 1. Impuestos directos, excepto IBI y IUP + incremento del valor de los terrenos	158,07	68.760,48	137.520,90	206.291,35	274.725,66	343.179,97	411.614,28	480.059,59	548.519,04	617.579,49	686.319,94	
CAP 3. Tasas y otros ingresos	91,17	40.963,95	81.927,90	122.891,85	163.667,46	204.443,07	245.218,68	285.994,29	326.958,24	367.922,19	408.886,14	
CAP 4. Transferencias corrientes	279,60	119.836,00	239.732,00	359.638,00	479.592,00	599.527,00	719.662,00	839.997,20	959.983,20	1.079.769,20	1.199.655,20	
CAP 5. Ingresos personales	9,54	4.149,90	8.299,80	12.449,70	16.599,52	20.711,34	24.842,16	28.972,98	33.122,88	37.272,78	41.422,68	
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	537,38	233.760,30	467.520,60	701.280,90	933.966,44	1.166.651,98	1.399.337,52	1.632.023,06	1.865.783,36	2.099.543,66	2.333.303,96	

10.4. Estimación de ingresos totales

Así, el ingreso total sin considerar el ICIO ni los de la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico será en cada anualidad el expresado en la tabla siguiente:

ESTIMACION DEL RESTO DE INGRESOS GENERADOS EN CADA ANUALIDAD POR LA NUEVA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA POR EL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR UZ 4

Capítulo Presup.	HAB.	€ HA Pres. liquid. 2018	Annual 1	Annual 2	Annual 3	Annual 4	Annual 5	Annual 6	Annual 7	Annual 8	Annual 9	Annual 10
			435	870	1.305	1.738	2.171	2.604	3.037	3.472	3.907	4.342
INGRESOS POR IBI	-	-	139.336,35	278.672,71	418.009,06	556.650,13	695.291,19	833.932,25	972.573,32	1.111.939,67	1.251.246,03	1.390.562,38
Total Resto De Ingresos Por Operaciones Corrientes	537,38	233.760,30	467.520,60	701.280,90	933.966,44	1.166.651,98	1.399.337,52	1.632.023,06	1.865.783,36	2.099.543,66	2.333.303,96	
Ingresos Totales	-	-	373.096,65	746.193,31	1.119.289,96	1.490.616,57	1.861.943,17	2.233.269,77	2.604.596,38	2.977.693,03	3.250.787,69	3.723.886,34



Siguiendo el informe del Servicio de Rentas los ingresos por ICIO se estiman en un mínimo de 7.442.462,84 € que se satisfacen con cada licencia de edificación sin periodicidad anual.

Por otra parte, en el apartado 5.2 del presente Estudio se ha valorado la cesión del aprovechamiento en 50.332.776,10 € que habría que añadir a los anteriores.

Ello da un margen de cobertura muy elevado si se consideran con los anteriores. Por ello, las conclusiones que procedan serán muy del lado de la sostenibilidad económica en el impacto de la actuación del UZ 4 en la Hacienda Municipal.

11. Conclusión. Saldo fiscal de la nueva actuación propuesta por el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4.

Con la actuación urbanizadora propuesta en el Avance del Plan de Sectorización del Sector UZ 4, además de los incrementos del significativo aumento patrimonial como consecuencia de las cesiones de suelo, urbanización y aprovechamiento lucrativo, se obtiene un saldo fiscal bruto (diferencia de ingresos y gastos) positivo en cada anualidad incluso considerando el gasto de personal en el total del índice del presupuesto liquidado de 2018 y no en la mitad del mismo que, como se ha motivado, es más adecuado a las previsiones reales.

ESTIMACION DEL SALDO FISCAL (INGRESOS TOTALES – GASTOS TOTALES GENERADOS EN CADA ANUALIDAD POR LA NUEVA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA POR EL AVANCE DEL PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR UZ 4 EN EL SUPUESTO DE LOS GASTOS DE PERSONAL SEGÚN EL ÍNDICE TOTAL DEL PRESUPUESTO LIQUIDADADO DEL 2018

Capítulo Presup.	H.A.B.	€ HA Pres. 2018	Annual 1	Annual 2	Annual 3	Annual 4	Annual 5	Annual 6	Annual 7	Annual 8	Annual 9	Annual 10
			435	870	1.305	1.738	2.171	2.604	3.037	3.472	3.907	4.342
Ingresos Totales	-		373.096,65	746.193,31	1.119.289,96	1.490.616,57	1.861.943,17	2.233.269,77	2.604.596,38	2.977.693,03	3.350.787,69	3.723.886,34
Gastos Totales	-		352.102,05	704.204,10	1.056.306,15	1.406.789,34	1.757.272,53	2.107.755,72	2.458.238,91	2.810.340,96	3.162.443,01	3.514.545,06
Saldo Fiscal (Ingresos Totales – Gastos Totales)			20.994,60	41.989,21	62.983,81	83.827,23	104.670,64	125.514,05	146.357,47	167.352,07	188.344,68	209.341,28

Por tanto los ingresos estimados superan en todas y cada una de las anualidades ampliamente los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación de la actuación una vez recibida, así como para la prestación de los servicios a los nuevos usuarios al menos con las mismas o análogas prestaciones a las del resto de ciudadanos reflejadas en el presupuesto liquidado en 2018, y, ello, en un escenario recesivo que, como se ha razonado en lo precedente es incluso más recesivo que lo establecido en la Guía Metodológica del Ministerio de Fomento.

Como los ingresos superan a los gastos al igual que el presupuesto liquidado en 2018, los efectos de la nueva actuación también mantienen las mismas conclusiones de estabilidad presupuestaria y ahorro establecidas en el apartado 6.3 del presente informe.

En Villaviciosa de Odón, Febrero de 2020.

COMISION GESTORA JUNTA DE COMPENSACION
SECTOR UZ4.VILLAVICIOSA DE ODON

Fdo.: La Propiedad

Fdo.: Miguel Ángel López Toledano

Equipo Redactor MALT