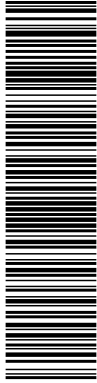


DOCUMENTO Acuse de recibo: APR-9_ISE2023-03_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 12344, Fecha de entrada: 23/07/2025 14:06 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 23NRE-G5UU3-S168C Fecha de emisión: 11 de Agosto de 2025 a las 14:09:29 Página 1 de 16	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN PARCIAL
APR-9 “LA VEREDA – LA PORTADA”



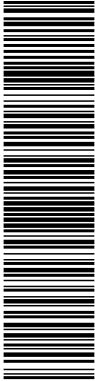
C/ San Babilés c/v C/ San Lorenzo c/v Avda. Príncipe de Asturias c/v Ctra. M-506
28670 VILLAVICIOSA DE ODÓN

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

03/2023

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14414534_23NRE-G5UU3-S168C-7FCF436CCD26073CCE476F46F72B1F6A67F1E17), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=-2&sen_id=5&diama=1&opc_id=10027&opc_id=10027

DOCUMENTO Acuse de recibo: APR-9_ISE2023-03_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 12344, Fecha de entrada: 23/07/2025 14:06:00
OTROS DATOS Código para validación: 23NRE-G5UU3-S168C Fecha de emisión: 11 de Agosto de 2025 a las 14:09:29 Página 2 de 16	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



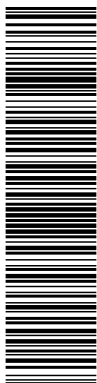
PLAN PARCIAL APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ESCENARIO ECONÓMICO CONSIDERADO	ISE 1
1.1. INTRODUCCIÓN	ISE 1
1.2. JUSTIFICACIÓN DEL ESCENARIO ECONÓMICO CONSIDERADO	ISE 1
2. INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL APR-9	ISE 2
3. INFORMACIÓN SOBRE EL MUNICIPIO	ISE 3
4. LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES: ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES	ISE 3
5. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL APR-9	ISE 6
5.1. PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES DEL PLAN PARCIAL DEL APR-9	ISE 6
5.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES	ISE 7
a) IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES: IBI	ISE 8
b) IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS: ICIO	ISE 11
c) IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA: IIVTNU	ISE 11
d) IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA. IVTM	ISE 12
e) TRANSFERENCIAS CORRIENTES	ISE 12
f) TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES	ISE 12
6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES	ISE 14

DOCUMENTO Acuse de recibo: APR-9_ISE2023-03_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 12344, Fecha de entrada: 23/07/2025 14:06:00
OTROS DATOS Código para validación: 23NRE-G5UU3-S168C Fecha de emisión: 11 de Agosto de 2025 a las 14:09:29 Página 3 de 16	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1441534_23NRE-G5UU3-S168C-7FCF438CCD226073CCE476F46F72B1F6AE7F1E17), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=-2&sen_id=5&dioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL ESCENARIO ECONÓMICO CONSIDERADO

1.1. INTRODUCCIÓN

Una de las innovaciones incorporadas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 22 de dicho Real Decreto regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo este último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado que concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, que a continuación se cita:

"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."

Esta nueva exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Es un informe que se diferencia de los tradicionales Estudios Financieros, en que éstos tienen por finalidad analizar la suficiencia de los recursos, (públicos y privados) para garantizar la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento la nueva pieza de ciudad sin merma de la calidad urbana, mientras que el nuevo informe de Sostenibilidad Económica, además de lo anterior, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende de la fase de ejecución urbanizadora y se ocupa del Coste Público que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas constituyentes de las nuevas áreas, una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

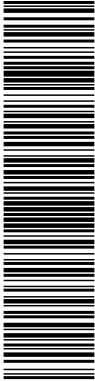
El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el Impacto de la Actuación Urbanizadora en:

1. Las Haciendas Públicas afectadas por su implantación.
2. El mantenimiento de las infraestructuras necesarias, de su puesta en marcha y de la prestación de los servicios resultantes.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL ESCENARIO ECONÓMICO CONSIDERADO

El presente Informe de Sostenibilidad Económica se realiza optando por aplicar un principio de prudencia desde el punto de vista del impacto en la Hacienda Local del municipio; por tal motivo, se opta por considerar un ESCENARIO RECESIVO, considerando que un balance final Ingresos – Gastos beneficioso para el Ayuntamiento y sus ciudadanos en el peor de los escenarios que se pueden contemplar hace más que viable el desarrollo urbanístico propuesto para el APR-9 "La Vereda-La Portada".

ESCENARIO RECESIVO: 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 normalizados y expansivo, según refiere la Guía Metodológica, se desarrollará el escenario recesivo.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14414534_23NRE-G5UU3-S168C-7FCF438CCD26073CCE476F46F72B1F6AE7F1E17), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=-2&sen_id=5&dioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL APR-9

El presente Informe de Sostenibilidad Económica se realiza en el marco del Plan Parcial del ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO nº 9, en adelante APR-9, de Villaviciosa de Odón (Madrid).

El APR-9 tiene una superficie de:

SUPERFICIE BRUTA INICIAL DEL ÁMBITO APR-9 73.626,52 m2
 SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS (565,64m2 + 490,60m2) 1.056,24 m2
 SUPERFICIE NETA INICIAL DEL ÁMBITO (73.626,52m2 - 1.056,24m2) 72.570,28 m2

Por lo que se propone el siguiente ordenamiento para una superficie de 72.570,28 m²:

APR-9		
USO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c)
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VL (RM-VL)	25.003,50	25.542,40
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – VPPB (RM-VPPB)	3.214,73	3.284,02
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – VPPL (RM-VPPL)	7.501,05	7.662,72
TOTAL RESIDENCIAL	35.719,28	36.489,14
CESIÓN A SISTS. GENERALES (SG-DEVL+SGI+DP)	22.143,04	
CESIONES LOCALES A ZONA VERDE (DEZV)	7.292,43	
CESIONES LOCALES A VIARIO (DEVL)	7.224,53	
CESIONES PARA C. TRANSFORMACIÓN (DEIS)	191,00	
TOTAL CESIONES	36.851,00	
TOTAL APR-9	72.570,28	

El crecimiento poblacional definitivo propuesto en el desarrollo del PP del APR-9 se sitúa en 331 viviendas:

Según el censo de población y vivienda de 2011 (el más reciente que tiene publicado el INE en cuanto al número de viviendas existentes en el municipio), en Villaviciosa de Odón existía un total de 11.757 viviendas, con una población de 26.646 habitantes por lo que el tamaño medio familiar es de 26.646/11.757=2,266 habitantes por vivienda.



Instituto Nacional de Estadística

Escriba el texto para buscar

INEbase / Censos de Población y Viviendas 2011

Censo Electoral Sede electrónica Compartir

Censos de Población y Viviendas 2011. Viviendas. Resultados Municipales. Principales resultados

Madrid

Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes) y tipo de vivienda

Unidades: viviendas



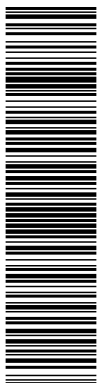
Tabla Mapa

28181 Villaviciosa de Odón	1 Total viviendas (2-3) 11.757
----------------------------	--------------------------------

Con estos datos, la proyección de incremento en el número de habitantes previsto para el APR-9 sería la siguiente:

Aumento de población del APR-9: 331 vvdas x 2,266 hab/vvda= 750 habitantes

Habitantes estimados: 750



PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

3. INFORMACIÓN SOBRE EL MUNICIPIO

Según datos censales del año 2021 publicados por el INE, Villaviciosa de Odón tiene una población de 28.030 habitantes.

Con la estimación de aumento de población calculada en el anterior apartado del presente documento (750 nuevos habitantes), el municipio de Villaviciosa de Odón alcanzaría los 28.780 habitantes una vez desarrollado por completo el APR-9.

4. LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES: ESTRUCTURA DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES

En este apartado se analizan los presupuestos Municipales de Villaviciosa de Odón, tomando como referencia el presupuesto aprobado para el ejercicio 2.022, publicados en el BOCM número 130 de jueves 02/06/2022, obtenido del Ilmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón a través de su página web.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición en el presupuesto aprobado para el ejercicio 2.022.

GASTOS	
OPERACIONES CORRIENTES	
CAPÍTULO 1. Gastos de Personal	15.513.500,00 €
CAPÍTULO 2. Gastos Corrientes en Bienes y Servicios	14.276.800,00 €
CAPÍTULO 3. Gastos Financieros	90.000,00 €
CAPÍTULO 4. Transferencias Corrientes	737.800,00 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	30.618.100,00 €
OPERACIONES DE CAPITAL	
CAPÍTULO 6. Inversiones Reales	2.672.200,00 €
CAPÍTULO 7. Transferencias de Capital	10.000,00 €
CAPÍTULO 8. Activos Financieros	133.700,00 €
CAPÍTULO 9 Pasivos Financieros	0,00 €
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	2.815.900,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	33.434.000,00 €

INGRESOS	
OPERACIONES CORRIENTES	
CAPÍTULO 1. Impuestos Directos	16.243.000,00 €
CAPÍTULO 2. Impuestos Indirectos	3.130.000,00 €
CAPÍTULO 3. Tasas y Otros Ingresos	3.592.500,00 €
CAPÍTULO 4. Transferencias Corrientes	9.872.300,00 €
CAPÍTULO 5. Ingresos Patrimoniales	297.500,00 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	33.135.300,00 €
OPERACIONES DE CAPITAL	
CAPÍTULO 6. Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €
CAPÍTULO 7. Transferencias de Capital	165.000,00 €
CAPÍTULO 8. Activos Financieros	133.700,00 €
CAPÍTULO 9. Pasivos Financieros	0,00 €
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	298.700,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	33.434.000,00 €



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1441534_23NRE-G5UU3-S168C-7FCF436CCD2260730CE476FAE7F1E17), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_codi=2&sen_id=5&dioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

Centrando el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos o ingresos corrientes, así como el importe unitario, por habitante es la siguiente:

GASTOS	%	€/habitante (28.030 habs)
OPERACIONES CORRIENTES		
CAPÍTULO 1. Gastos de Personal	50,67	553,46
CAPÍTULO 2. Gastos Corrientes en Bienes y Servicios	46,63	509,34
CAPÍTULO 3. Gastos Financieros	0,29	3,21
CAPÍTULO 4. Transferencias Corrientes	2,41	26,32
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	100,00	1.092,33

INGRESOS	%	€/habitante (28.030 habs)
OPERACIONES CORRIENTES		
CAPÍTULO 1. Impuestos Directos	49,02	579,49
CAPÍTULO 2. Impuestos Indirectos	9,45	111,67
CAPÍTULO 3. Tasas y Otros Ingresos	10,84	128,17
CAPÍTULO 4. Transferencias Corrientes	29,79	352,20
CAPÍTULO 5. Ingresos Patrimoniales	0,90	10,61
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	100	1.182,14

La estabilidad presupuestaria es la diferencia de:

- Capítulos 1 al 5 de ingresos..... 33.135.300,00 €
- Capítulos 1 al 7 de gastos..... 33.300.300,00 €

El **AHORRO TOTAL** es la diferencia entre ingresos y gastos corrientes (Total Operaciones Corrientes):

- El TOTAL de los INGRESOS de los CAPÍTULOS 1 al 5..... 33.135.300,00 €
- El TOTAL de los GASTOS de los CAPÍTULOS 1 al 5..... 30.618.100,00 €

AHORRO TOTAL: 33.135.300,00- 30.618.100,00 **2.517.200,00 €**

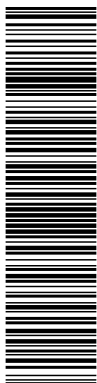
En consecuencia, se muestran indicadores de buena estabilidad, lo que hace más fiable el cálculo de ingresos y gastos por habitante, para la actuación del Plan Parcial del APR-9.

El cálculo de la ratio de Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del Padrón de 2021, es decir 28.030 habitantes.

El análisis de sostenibilidad económica del Plan Parcial del APR-9 de Villaviciosa de Odón se realiza empleando la ratio *gasto corriente por habitante* (1.092,33 €/hab) como referencia de los costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local para la acogida de la mayor población prevista por el P.P. De esta manera, se obtendrá el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo ámbito de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar a la mayor población de Villaviciosa de Odón.

De un lado debe señalarse que la expansión urbana prevista en el P.P. del APR-9 supone la clasificación de nuevo suelo urbano no consolidado para el uso principal residencial. Debe tenerse en cuenta que la variable "población" incide más en el gasto municipal que el resto de las actividades, pues es más consumidora de recursos y servicios municipales.

DOCUMENTO Acuse de recibo: APR-9_ISE2023-03_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 12344, Fecha de entrada: 23/07/2025 14:06:00	
OTROS DATOS Código para validación: 23NRE-G5UU3-S168C Fecha de emisión: 11 de Agosto de 2025 a las 14:09:29 Página 7 de 16	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



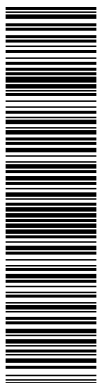
PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

Por otro lado, podría aducirse que la nueva urbanización cuenta con unas mayores superficies de zonas verdes y de viario que la ciudad consolidada y que, por tanto, el coste de conservación y mantenimiento es superior. De esta manera, también se podría discutir que la ratio de gasto por unidad poblacional podía distorsionar el análisis, pues estaría infra ponderando los gastos reales en que incurriría el Ayuntamiento tras la recepción de la nueva urbanización. No obstante, consideramos que la mayor superficie de suelo dotacional público (viario y zonas verdes) por habitante, con su correspondiente coste de mantenimiento se compensa con el menor coste unitario derivado de las mejores calidades de ejecución urbanizadora y la aplicación de las modernas tecnologías para el mantenimiento, junto con un menor coste de reposición, por tratarse de infraestructuras y servicios de nueva construcción.

Por tanto, a los efectos de este Informe de Sostenibilidad Económica, se considera un buen indicador de coste municipal el *gasto corriente presupuestario, por habitante*.

DOCUMENTO Acuse de recibo: APR-9_ISE2023-03_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 12344, Fecha de entrada: 23/07/2025 14:06:00
OTROS DATOS Código para validación: 23NRE-G5UU3-S168C Fecha de emisión: 11 de Agosto de 2025 a las 14:09:29 Página 8 de 16	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1441534_23NRE-G5UU3-S168C-7FCF436CCD226073CCE476F46F7B1F6A6E7F1E17), generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.es/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&diama=1&opc_id=10027&opc_id=10027

PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

5. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL APR-9.

En este apartado se estiman los gastos e ingresos corrientes que conllevará la "puesta en carga" de las infraestructuras y servicios del APR-9 una vez urbanizado y haya sido recepcionado por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón.

Para ello se realizará, en primer lugar, una proyección de los gastos corrientes al nuevo escenario poblacional y, a continuación, se estimará la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

Estimados los gastos e ingresos, se comprobará la Sostenibilidad Económica del Plan Parcial y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras o compensatorias.

5.1. PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES DEL APR - 9

Como se ha indicado anteriormente, el mayor coste presupuestario de la expansión urbana prevista en el P.P. se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes previstos en el P.P., que asciende a 750 habitantes.

Se realizan tres escenarios diferentes, según tres ritmos edificatorios, tras entregar la urbanización. A saber:

Escenario normalizado: la edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media, similar a la tasa de producción media de los municipios españoles, que es entre 8-10 viviendas por 1000 habitantes al año. En Villaviciosa hay un comportamiento al alza en este sentido, por ello se aplicará el máximo intervalo de este grupo.

Es decir, por los 28.030 habitantes del 2021, se estima: $10 \times 28.030 / 1000 = 280$ viviendas al año.

Escenario expansivo: se considera que el ritmo de la construcción es el doble del normalizado, es decir 20 viviendas por 1000 habitantes/año.

Se estima: $20 \times 28.030 / 1000 = 561$ viviendas al año.

Escenario recesivo: se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado, es decir 5 viviendas por 1000 habitantes/año.

Se estima: $5 \times 28.030 / 1000 = 140$ viviendas al año.

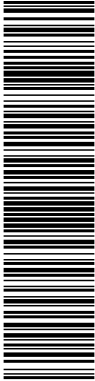
Se prevé que todo el desarrollo esté completado en 10 años, es decir que, si suponemos un total de aumento de 750 habitantes en la actuación, el incremento anual es de 75 habitantes por año, muy por debajo del escenario recesivo que se ha calculado según la Guía metodológica del Ministerio de Fomento.

Por tanto, el crecimiento que se estima para el estudio de sostenibilidad es un 10% cada año, según se refleja en la tabla adjunta, en la fila primera, teniendo en la segunda el crecimiento acumulado.

Teniendo en cuenta que los gastos corrientes del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón suponen 1.092,33 €/habitante.

Se considera que la actuación del Plan Parcial, al ser de iniciativa privada, a través de la creación de una Junta de Compensación, no tiene un gasto de inversión adicional y no requiere incremento de personal. Así se entiende que se puede estimar el gasto del personal en un 5% y siempre será una actuación segura.

Considerando unos posibles gastos de riego de 25 €/hab y mantenimiento de la barrera acústica de 40 €/ hab, siendo el primer año, con la opción más recesiva un gasto de 1.875 € de riego de zonas verdes



PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

y 3.000 € de mantenimiento de barrera acústica, sumados en el capítulo de Gastos Corrientes en Bienes y Servicios.

Por todo ello, se estima un gasto anual de:

GASTOS	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES	
CAPÍTULO 1. Gastos de Personal (5% s/ 553,46 €)	27,67 €
CAPÍTULO 2. Gastos Corrientes en Bienes y Servicios (509,34 €+25 €+40 €)	574,34 €
CAPÍTULO 4. Transferencias Corrientes	26,32 €
TOTAL GASTOS ESTIMADOS	628,33 €

Por tanto, el gasto por habitante nuevo estimado en el P.P. del APR-9 y su gasto acumulado sería:

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
hab nuevos/año	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
hab nuevos acumulados	75	150	225	300	375	450	525	600	675	750
gasto total hab nuevos anualidad (€)	47.124,75	94.249,50	141.374,25	188.499,00	235.623,75	282.748,50	329.873,25	376.998,00	424.122,75	471.247,50
TOTAL GASTOS ACUMULADOS									471.247,50 €	

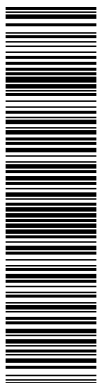
5.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES.

En este apartado se realiza una estimación de los ingresos del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, derivados de los siguientes conceptos:

- Impuestos de Bienes Inmuebles.
- Impuestos de Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Impuestos de Vehículos de Tracción Mecánica.
- Transferencias corrientes.
- Tasas y Otros Ingresos.

Para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos impuestos se tendrá en consideración la siguiente información:

- La contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio, que se publicó el 30/06/2004.
- La contenida en el Plan Parcial del APR-9, en el Volumen 2 ("NORMATIVA URBANÍSTICA") – Capítulo 1 ("DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL") - 1.2. ("COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS") - 1.2.2. ("DESARROLLO") - 1.2.2.4. ("CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS") de la Memoria del Plan Parcial (páginas BL3-V2-10 a BL3-V2-31).



PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

a) IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES: IBI

La Base Imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles y, actualmente, la referencia al mercado (RM) es del 50%.

Valor Catastral: RM x Valor en Venta.

Valor en Venta = 1,4 (Valor de Suelo + Valor de Construcción) x FL

El Factor de Localización que se aplica es la unidad.

Estimación del Valor del Suelo

Los Valores de Repercusión para cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstas en el Plan Parcial del APR-9 a considerar para estimar el valor del suelo son los obtenidos en el Volumen 2 ("NORMATIVA URBANÍSTICA") – Capítulo 1 ("DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL") - 1.2. ("COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS") - 1.2.2. ("DESARROLLO") - 1.2.2.4. ("CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS") de la Memoria del Plan Parcial (páginas BL3-V2-10 a BL3-V2-31).

En el siguiente cuadro se muestran los valores obtenidos:

Aprovechamiento objetivo	Valor de Repercusión del Suelo (€/m2c)	Edificabilidad (m2c)	Valor suelo (€)
Residencial			
VL	426,06	25.542,40	10.882.594,94
VPPB	271,40	3.284,02	891.283,03
VPPL	373,38	7.662,72	2.861.106,39
TOTAL:		36.489,14	14.634.984,36

Estimación del Valor de Construcción

Los valores unitarios para calcular los costes de construcción de cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstas en el Plan Parcial del APR-9 son los obtenidos en el Volumen 2 ("NORMATIVA URBANÍSTICA") – Capítulo 1 ("DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL") - 1.2. ("COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS") - 1.2.2. ("DESARROLLO") - 1.2.2.4. ("CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS") de la Memoria del Plan Parcial (páginas BL3-V2-10 a BL3-V2-31).

En concreto, se consideran los valores obtenidos en la tabla denominada "Costes de Construcción" de la página BL3-V2-27, que son los siguientes:

USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	PRECIO CONSTRUCCIÓN UNITARIO (€/m2c)
VL	1.613,76
VPPB	1.484,66
VPPL	1.484,66

Definido el Coste de Construcción para cada uno de los usos y tipologías edificatorias, los Valores de construcción aplicables, a estos efectos, en el nuevo desarrollo urbanístico previsto en el PP serán:

USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2c)	VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m2c)
VL	25.542,40	1.613,76
VPPB	3.284,02	1.484,66
VPPL	7.662,72	1.484,66



PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

Cuantificados el Valor del suelo y el de la construcción, la aplicación de la expresión contenida en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, sobre Normas Técnicas de Valoración Catastral, se obtiene el Valor de mercado o Valor de Venta (V_v) del producto inmobiliario correspondiente:

"1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$V_v = 1,40 [V_R + V_C] F_L$$

en la que:

- V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.
- V_R = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.
- V_C = Valor de la construcción en euros/m² construido.
- F_L = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socioeconómicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguiente:"

$$1,2857 \geq F_L \geq 0,7143$$

Se ha considerado que F_L es igual a la unidad ($F_L = 1,0000$).

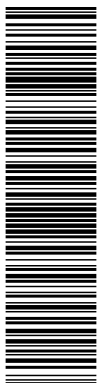
El siguiente cuadro muestra los valores de repercusión del suelo y de la construcción para cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstas en el PP, así como el Valor en Venta del Producto inmobiliario calculado con la expresión de la Norma 16 ($V_v = 1,40 [V_R + V_C]$):

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (€/m ² c)	VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m ² c)	VALOR MERCADO m ² c EDIFICADO (€/m ² c)
RESIDENCIAL			
VL	426,06	1.613,76	2.855,75
VPPB	271,40	1.484,66	2.458,48
VPPL	373,38	1.484,66	2.601,26

Estimación del Valor Catastral

Como se exponía con anterioridad, la Base Imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles está constituida por el Valor Catastral que, en virtud de lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, la Referencia al Mercado es del 50 %. Es decir, el valor catastral se calculará como el 50 % del Valor en Venta de los distintos productos inmobiliarios, estimado según la metodología contenida en las Normas Técnicas de Valoración Catastral RD 1020/1993.

Teniendo en consideración la edificabilidad prevista por el planeamiento urbanístico para cada uso y tipologías edificatorias y el Valor Catastral unitario, la Base Imponible media de los distintos Bienes Inmuebles que se edificarán en el ámbito de actuación será:



PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m2c)	VALOR CATASTRAL BASE IMPONIBLE (€/m2c)
RESIDENCIAL		
VL	25.542,40	1.427,88
VPPB	3.284,02	1.229,24
VPPL	7.662,72	1.300,63
TOTAL RESIDENCIAL	36.489,14	

Estimación de la Cuota Líquida

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles aprobada por el Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, fija el tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana en 0,40%:

$$t_{bi} = 0,40\%$$

Las viviendas protegidas tienen una bonificación del 50% solo en los 3 primeros años, por lo que generan ingresos.

Estimando una vida útil de 30 años de la edificación, 3 años de subvención es un 10%, el resto de los años no tendrán una subvención. Por lo que habrá que computar un valor medio de cuota líquida de vivienda protegida en el escenario recesivo.

Así la actuación tiene unas superficies y un número de viviendas de

- 224 Viviendas libre colectiva
- 42 Viviendas VPPB
- 65 Viviendas VPPL

La Cuota Íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resultará de aplicar a la Base Liquidable 3 (BL) el tipo de gravamen (t_{bi}).

$$CI = BL \times t_{bi}$$

La Cuota Líquida (CL) se obtiene tras la aplicación de las bonificaciones (B) previstas legalmente y que minoran la Cuota Íntegra (CI).

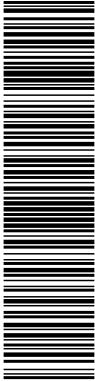
$$CL = CI \times B$$

El Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón regula una bonificación de la cuota íntegra del Impuesto de Bienes Inmuebles, a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa. En la actualidad la relación de las familias numerosas con respecto al resto es muy inferior, por tanto no se tendrá en cuenta esta bonificación, y consideramos que coincide **la Cuota Líquida con la Íntegra**:

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	SUP. EDIFICABLE APR-9 (m2c)	SUP. EDIFICABLE ANUALIDAD 10% (m2c)	V CATASTRAL B.I. (€/m2c)	Tipo Impositivo (%)	Cuota Líquida (€/m2c)	Cuota Lq. c/ porc. Bonific. (€/m2c)	Ingresos IBI anuales (€)
RESIDENCIAL	36.489,14						
VL	25.542,40	2.554,24	1.427,88	0,40	5,71	5,71	14.584,71
VPPB Bonif 50% años 1,2,3	3.284,02	328,40	1.229,24	0,40	4,92	4,43	1.454,81
VPPL Bonif 50% años 1,2,3	7.662,72	766,27	1.300,63	0,40	5,20	4,68	3.586,14
TOTAL							19.625,66

Se observa que los ingresos anuales previsibles por el Impuesto de Bienes Inmuebles en las anualidades diferentes serían:

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
IBI ACUM. (€)	19.625,66	39.251,32	58.876,98	78.502,64	98.128,30	117.753,96	137.379,62	157.005,28	176.630,94	196.256,60



PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

En el escenario regresivo, no se considera el ICIO, Capítulo 2 del presupuesto y el 50% del IVITNU ya que en este escenario se considera se realizan la mitad de las viviendas que en régimen normalizado.

Se deberá desagregar el importe de los ingresos de carácter periódico y los que se producirán una única vez, tales como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos para el cálculo final de los ingresos de esta actuación.

b) IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS: ICIO.

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Coste real y efectivo de la Construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este Impuesto, el Coste de Ejecución Material.

Se considera, a estos efectos, el Coste de Construcción definido por el Módulo Básico de Construcción que podemos extraer del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, sin considerar el importe correspondiente a Gastos Generales y Beneficio del Constructor, que se estima en un 19%.

La Ordenanza Fiscal vigente en Villaviciosa de Odón, reguladora del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras, establece el tipo de gravamen en el 4%. Así, la Cuota del Impuesto será la resultante de aplicar el mencionado tipo de gravamen a la Base Imponible:

$$\text{Cuota ICIO} = \text{BI} \times 4\%$$

Como hemos dicho no se estima en nuestro **escenario regresivo**.

c) IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA: IIVTNU

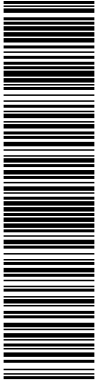
El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad.

Aplicando las normas para la determinación del incremento de valor del suelo establecida en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de terrenos de Naturaleza Urbana del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, así como el porcentaje para cada intervalo de tiempo y el tipo de gravamen (30%) regulado en dichas Ordenanzas, se obtiene el siguiente Cuadro que permite calcular con facilidad la Cuota Íntegra:

IMIVTNU	% Anual
Hasta 5 años	3,544
Hasta 10 años	3,305
Hasta 15 años	3,077
Hasta 20 años	2,838

De esta manera, suponiendo una transmisión del 40% de las propiedades del suelo, con un periodo medio para determinar el incremento de valor de 5 años y teniendo en cuenta que el Valor Catastral del Suelo es el Valor del suelo que se ha de emplear a efectos de determinación del Incremento del Valor de los terrenos, la Cuota Íntegra resultante será la siguiente:

Valor Suelo:	14.634.984,36 €
Plazo desde última transmisión: 5 años	3,544 %
VC x % anual	518.663,85 €
Tipo impositivo	30 %
Cuota	155.599,16 €
% terrenos transmitidos	40 %
Cuota Íntegra del IVITNU	62.239,66 €
50% S/ CUOTA ÍNTEGRA IVITNU	31.119,83 €



PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

d) IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA. IVTM

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará por el mayor número de habitantes.

En este sentido se considera que el parque de vehículos de Villaviciosa de Odón aumentará en 675 automóviles.

La ordenanza Fiscal vigente en Villaviciosa de Odón establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

Suponiendo una tarifa media para turismos de 125,04 €, la recaudación anual previsible será de:

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
IVTM-VEHC	67	68	67	68	67	68	67	68	67	68
ANUAL NUEVO	8.377,68	8.502,72	8.377,68	8.502,72	8.377,68	8.502,72	8.377,68	8.502,72	8.377,68	8.502,72
IVTM ACUM	8.377,68	16.880,40	25.258,08	33.760,80	42.138,48	50.641,20	59.018,88	67.521,60	75.899,28	84.402,00

e) TRANSFERENCIAS CORRIENTES.

La estimación de la cuantía por este concepto se realiza a partir de la ratio Ingreso por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

El presupuesto de 2022 aprobado indica que el capítulo 4 de "INGRESOS POR TRANSFERENCIAS CORRIENTES" representa unos ingresos de 352,20 € por habitante.

El aumento poblacional previsto por el P.P. es de 750 habitantes.

De esta manera, los ingresos previsible por este concepto supondrán:

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
hab nuevos acumulados	75	150	225	300	375	450	525	600	675	750
TRANSF CORR ANUAL	26.415,00	52.830,00	79.245,00	105.660,00	132.075,00	158.490,00	184.905,00	211.320,00	237.735,00	264.150,00

f) TASAS Y OTROS INGRESOS E INGRESOS PATRIMONIALES.

Al igual que en el anterior apartado, esta cuantía se estimará por aplicación de la ratio presupuestaria aplicable al mayor tamaño poblacional.

Según el presupuesto de 2022 aprobado indica que el Capítulo 3 de "TASAS Y OTROS INGRESOS" representa unos ingresos de 128,17 € por habitante y que el Capítulo 5 "OTROS INGRESOS PATRIMONIALES" representa unos ingresos de 10,61 € por habitante, por lo que, aplicando la suma de ambas ratios (138,78 €) a los 750 nuevos habitantes, supone un ingreso previsible por estos dos capítulos presupuestarios de:

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
hab nuevos acumulados	75	150	225	300	375	450	525	600	675	750
TASAS, OTROS INGRESOS Y OTROS ING. PATRIMONIALES ANUAL	10.408,50	20.817,00	31.225,50	41.634,00	52.042,50	62.451,00	72.859,50	83.268,00	93.676,50	104.085,00

DOCUMENTO Acuse de recibo: APR-9_ISE2023-03_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 12344, Fecha de entrada: 23/07/2025 14:06:00
OTROS DATOS Código para validación: 23NRE-G5UU3-S168C Fecha de emisión: 11 de Agosto de 2025 a las 14:09:29 Página 15 de 16	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

Tras el análisis de ingresos realizado en los epígrafes anteriores se pueden establecer el incremento de ingresos corrientes que generará en el Presupuesto Municipal el desarrollo urbanístico planteado:

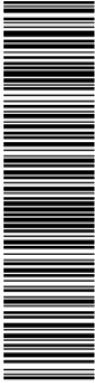
Ingresos por IBI	196.256,60 €
IVTNU (50%)	31.119,83 €
Ingresos por IVTM	84.402,00 €
Transferencias corrientes	264.150,00 €
Tasas, Precios Públicos y Otros Ingresos e Ingresos Patrimoniales	104.085,00 €
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	680.013,43 €

Del resultado anterior se deberá desagregar el importe de los ingresos de carácter periódico y los que se producirán una única vez, tales como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos.

Así, los ingresos que se producirán anualmente serán:

Ingresos por IBI	196.256,60 €
Ingresos por IVTM	84.402,00 €
Transferencias corrientes	264.150,00 €
Tasas, Precios Públicos y Otros Ingresos e Ingresos Patrimoniales	104.085,00 €
TOTAL INGRESOS CORRIENTES ACUMULADOS	648.893,60 €

DOCUMENTO Acuse de recibo: APR-9_ISE2023-03_SIGNED.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 12344 , Fecha de entrada: 23/07/2025 14:06:00
OTROS DATOS Código para validación: 23NRE-G5UU3-S168C Fecha de emisión: 11 de Agosto de 2025 a las 14:09:29 Página 16 de 16	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



PLAN PARCIAL. APR-9. "LA VEREDA - LA PORTADA"
Villaviciosa de Odón. Madrid.

ISE 03/2023

6. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES

Como resultado del análisis realizado en el anterior apartado, se puede obtener el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el Presupuesto Municipal tras la recepción de la urbanización y edificación de los distintos productos inmobiliarios previstos por el Plan Parcial.

TOTAL INGRESOS CORRIENTES ACUMULADOS	+648.893,60 €
TOTAL GASTOS CORRIENTES ACUMULADOS	-471.247,50 €
SALDO PRESUPUESTARIO DEL PLAN PARCIAL	+177.646,10 €

Como se puede observar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el PP resulta positivo, desde la perspectiva de los gastos e ingresos corrientes periódicos del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón con una diferencia positiva de 177.646,10€.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos permite abordar solventemente las inversiones en equipamientos que tuviera que realizar el Ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento de la ciudad previsto por el Plan Parcial es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

En Villaviciosa de Odón, a marzo de 2023

LA COMISIÓN GESTORA

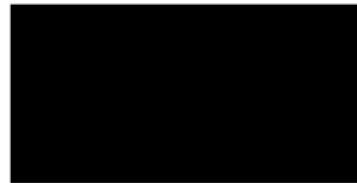


Secretario:

D. Mariano Placer Fernández

Rafael Gamero Morales

ARQUITECTOS



Emilio Nuevo Vega
Arquitecto Colegiado nº 6701

Miguel Ángel Jiménez Crespo
Arquitecto Colegiado nº 6290