

ANEXO 3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

**MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE HOYO
DE MANZANARES (MADRID). SECTOR 40A.**

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**
Redacción: **MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PANTÍN. ARQUITECTO Col.- 13.123 COAM**
Fecha: **OCTUBRE, 2024**

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

3.1. MARCO LEGISLATIVO.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2017 incluye en su artículo 43.b), entre la documentación que ha de formar parte de los instrumentos de planeamiento general, la elaboración de un Estudio de Viabilidad, con el siguiente contenido:

“b) Estudio de viabilidad: en el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.”

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS.278/2017 de 17 Feb. 2017, Rec. 1125/2016 y otras) viene asimilando el objeto y contenido de estos estudios o memorias. Por último, 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 describe, en su artículo 22, la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, introduciendo los conceptos de rentabilidad y sostenibilidad.

En concreto sobre “la necesidad de todo instrumento de ordenación de las actuaciones de urbanización de incluir en su documentación un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se deberá ponderar, 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”

3.2. CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONOMICO.

En consecuencia, por todo lo expuesto y de acuerdo con lo señalado tanto por la legislación y la jurisprudencia, procede incorporar a esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares, un Estudio Económico que atienda a los contenidos previstos en los textos legales expuestos.

El contenido del Estudio Económico se desagrega en las siguientes disposiciones:

- Identificación de los sujetos ejecutores, diferenciando los de carácter público y privado.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Evaluación económica de las acciones previstas en la Modificación Puntual de Normas, conteniendo:
 - Previsiones del capital preciso exigido para la ejecución de la actuación o Indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.
 - Identificación de los plazos temporales en que previsiblemente fueran a ejecutarse.
- Justificación de la viabilidad en términos de rentabilidad, adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.
- Justificación de la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado.

La Sentencia del Tribunal Supremo del 14 de marzo de 2017 (rec casación 646/16), expone la Diferencia existente entre los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF), vinculado a la viabilidad económica, y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), asociada, principalmente, a la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Desde una perspectiva temporal el estudio económico-financiero o de viabilidad económica debe prever «el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma». Sin embargo, el informe de sostenibilidad económica ha de considerar «el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate», por lo que «no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios».

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá soportar menos los ingresos que percibirá por todo concepto derivados de la actuación urbanizadora que se proyecta en la Modificación, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Con ello se pretende evitar que se proyecten desarrollos urbanísticos que sean difíciles de mantener por la Administración Local. La coherencia del planeamiento municipal debe estar amparada por la programación de los desarrollos urbanísticos, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como del punto de vista económico.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios soportando al mismo tiempo idéntica presión fiscal, sin perjuicio de que el Ayuntamiento en su autonomía tenga capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

3.3. GESTIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ORDENACIÓN.

La iniciativa para la gestión de la Modificación Puntual es privada, mediante el sistema de compensación. Al tratarse de un planeamiento de iniciativa de desarrollo privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de la ordenación pormenorizada que se deduce del mismo, Modificación Puntual de Normas, correrán a cargo de los Propietarios-Promotores del mismo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública.

En todo caso, para la Hacienda Local no se deriva carga alguna en fase de implantación.

3.4. DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN.

Ya se ha puesto de manifiesto al hablar del ámbito de ordenación, que la superficie delimitada por éste es de 45.660,39 m².

El carácter del sector es residencial. Su adscripción a usos netamente residenciales unifamiliares se incardina en el marco general actual del territorio en este margen urbano del núcleo de Hoyo de Manzanares.

La desagregación de suelos en el sector es el que se expone en la tabla siguiente, expresando la zonificación que se propone:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

P.P S40A	CÓDIGO	Sup Total	% Total del Sector	% Total Usos
Usos Lucrativos	U.LUC	27.166,65	59,50 %	100,00 %
Vivienda Libre	R.U.L	23.200,29	50,81 %	85,40 %
Vivienda Protegida	R.U.P	1.785,00	3,91 %	6,57 %
Equipamiento Privado	EQ. PRIV	2.111,35	4,62 %	7,77 %
Infraestructura Privada	INF.P	70,01	0,15 %	0,26 %
Uso No lucrativos	U.NO.LUC	18.493,74	40,50 %	100,00 %
Red General	RG.	4.040,09	8,85 %	21,85 %
Viario Vinculante	RG.INF.V.01	2.670,20	5,85 %	14,44 %
Viario Vinculante	RG.INF.V.02	1.369,89	3,00 %	7,41 %
Red Local	RL.	14.453,65	31,65 %	78,15 %
Viario No Vinculante	RL.INF.V.01	4.667,60	10,22 %	25,24 %
Equipamiento	RG.EQ.PU.01	2.927,79	6,41 %	15,83 %
Equipamiento	RG.EQ.PU.02	1.967,85	4,31 %	10,64 %
Zonas Verdes	RL.ZV.01	4.890,41	10,71 %	26,44 %
Sup total sector		45.660,39	100,00 %	

3.5. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

De conformidad con las previsiones legales y reglamentarias corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del sector urbanizable, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único en otro, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

El promotor cederá a la Corporación Municipal, gratuitamente sin cargo alguno, las superficies de Zonas Verdes, Viario y Equipamiento público que prevé la Modificación Puntual de Normas con las obras de urbanización completamente terminadas y satisfará íntegramente dichas obras.

Con base en los presupuestos estimativos y aproximados que se han efectuado para la redacción del Estudio Económico-Financiero de la Modificación Puntual de Normas, se detalla un resumen del mismo que servirá de orientación en su futuro desarrollo a través del necesario y correspondiente Proyecto de Urbanización.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

MPNNSS Sector 40A

Av. Paloma

Hoyo de Manzanares

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
C01	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	73.155,18
C02	RED VIARIA.....	490.520,98
C03	ACONDICIONAMIENTO ZONAS PUBLICAS.....	11.804,40
C04	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	110.207,33
C05	RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.....	261.034,10
C06	RED DE ALUMBRADO PUBLICO.....	140.740,51
C07	RED DE ENERGIA ELECTRICA.....	127.804,28
C08	RED DE TELECOMUNICACIONES.....	110.023,93
C09	RED DE GAS.....	117.096,73
C10	SEÑALIZACION.....	8.531,69
C11	CONTROL DE CALIDAD URBANIZACION.....	10.891,37
C12	GESTION DE RESIDUOS.....	55.000,00
C13	SEGURIDAD Y SALUD.....	30.000,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		1.546.810,50
	13,00% Gastos generales.....	201.085,37
	6,00% Beneficio industrial.....	92.808,63
SUMA DE G.G. y B.I.		293.894,00
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		1.840.704,50
	10,00% I.V.A.....	184.070,45
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		2.024.774,95

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de DOS MILLONES VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS con NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS

Hoyo de Manzanares, a Noviembre de 2024.

El promotor

El redactor del proyecto

ARCUM INVESTMENT 2008 SL

Manuel J. Sánchez Pantín

Por lo tanto la Base de licitación es 1.546.810,50 euros, en los que está incluido los gastos correspondientes a los enganches de los diferentes servicios a las redes generales previstas.

Además, el promotor del Sector contribuirá a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales, reforzándolas y ampliándolas cuando sea necesario para compensar la sobrecarga que supone la puesta en uso de los nuevos tramos, de acuerdo con lo establecido en la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Por lo que se refiere al coste del planeamiento y la gestión urbanística, se estiman los siguientes gastos:

- Modificación Puntual de Normas	45.000.- Euros.
- Proyecto de Compensación	25.000.- Euros.
- Proyecto de Urbanización	100.000.- Euros.
- TOTAL COSTE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	170.000.- Euros.

Como se ha dicho en el Plan de Etapas de la Modificación Puntual de Normas, se dispone una previsión de ejecución en una etapa para la ejecución de la urbanización en 36 meses como máximo, pero se permitirá precomercializar las parcelas con anterioridad a la terminación de la ejecución de la urbanización, e incluso la posibilidad de edificar puntualmente de forma simultánea a la urbanización, en las condiciones expuestas en la normativa urbanística de la Modificación Puntual de Normas.

Dicha previsión garantiza la operación urbanística y su terminación en las condiciones prefijadas por el planeamiento, y en este sentido posibilitan la autofinanciación, sin perjuicio de la inversión inicial. En todo caso dicho coste recaerá sobre los titulares patrimoniales de suelo.

Al Ayuntamiento como receptor del aprovechamiento de cesión obligatoria y de las redes públicas no recaerá carga de urbanización alguna.

3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS. ESTUDIO ECONÓMICO.

Una de las cuestiones que determina el RDL7/2015 para justificar en el Informe de Sostenibilidad Económica es la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y de actividad económica.

Las Normas Subsidiarias plantean para el sector un suelo en principio

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

residencial compatible con otros usos. La Modificación Puntual de Normas, aparte de constituir un núcleo residencial, en el marco del propio planeamiento municipal, prevé usos de equipamiento privado que van a contribuir necesariamente a generar empleo en los términos a que se refiere el citado marco legal. Aparte de que en las parcelas siguen siendo compatibles otros usos.

Por lo tanto, la Modificación Puntual de Normas sustancia la necesidad de la generación de empleo, por lo menos en lo que respecta al servicio que prestará el equipamiento privado, totalmente compatible con el uso residencial que caracteriza al sector.

3.7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA LOCAL.

GASTOS.

El total de las cesiones de redes públicas, las correspondientes a espacios libres y zonas verdes, serán urbanizadas por cuenta y cargo de los titulares de derechos instituidos en Promotores.

Únicamente el equipamiento público local previsto, sin asignación previa, se ejecutará cuando el Ayuntamiento decida su destino y prevea el correspondiente gasto.

Para el mantenimiento y funcionamiento del sector no se prevén nuevos servicios específicos por parte del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares, o de cualquier otra Administración Pública, tan solo será necesaria la ampliación o refuerzo de las prestaciones de servicios ya existentes para atender los nuevos usos y espacios públicos previstos.

Teniendo en cuenta que el presupuesto anual en concepto de mantenimiento y conservación de vías públicas, servicios urbanos, zonas verdes y espacios libres, y recogida de residuos urbanos, supone un coste de más de 6.000.000 de euros para todo el municipio, y que la ampliación del suelo del sector que se considera es del 0,75% se calcula un coste añadido para el ámbito de actuación de alrededor de 45.000 €.

A este coste aproximado habrá que añadir los Gastos Corrientes que se generan con la puesta en marcha de la actuación programada en la Modificación Puntual de Normas, derivados de la mayor actividad municipal (compra de bienes y servicios) y que se corresponden con los siguientes capítulos:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Gastos de Personal.
- Gastos en Bienes y Servicios.
- Transferencias corrientes.

INGRESOS.

Si analizamos los ingresos que conlleva un desarrollo urbanístico como el que se plantea por la modificación de las Normas Subsidiarias, de urbanización y construcción de ciudad, éstos se pueden dividir en dos grupos: El primero se corresponde con la fase de urbanización, edificación y venta de las edificaciones, siendo significativos como ingresos puntuales, y el segundo se corresponde con la fase de vida útil de las edificaciones, en donde los ingresos en esta fase son básicamente permanentes y constantes en el tiempo.

Teniendo en cuenta el carácter de este Informe de Sostenibilidad, al fin perseguido se debe valorar los ingresos correspondientes a las partidas siguientes:

Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 Impuesto sobre Actividades Económicas.
 Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.
 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
 Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos.
 Participación en los Tributos del Estado.

Se trata de estimar los ingresos anuales para cada año del desarrollo urbanístico en función de la programación considerada.

Y habría que valorar además el ingreso que supondría para la Hacienda Local la enajenación del aprovechamiento de cesión que le sea adjudicado, hoy desconocido.

HIPOTESIS ECONÓMICA PARA EL PROXIMO QUINQUENIO.

Para poder dar una valoración numérica más intuitiva se plantean dos hipótesis estimando los ingresos que se podrían obtener en el próximo quinquenio, a partir de los siguientes datos:

Número de viviendas del Sector	81
Superficie construida Residencial	13.321,83 m2
Superficie construida de Equipamiento	316,70 m2
Coste de ejecución de la construcción	1.000 €/m2

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

En el estudio realizado se analizan dos escenarios posibles:

- Favorable.- Considerando que un 50% del total se ejecutará en los próximos cinco años. Es el más posible debido a la gran demanda que existe de vivienda en el municipio.
- Desfavorable.- Considerando que un 30% del total se ejecutará en los próximos cinco años.

50% EJECUTADO EN CINCO AÑOS.

		PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
Previsión de ejecución	50,00%	30,00%	25,00%	20,00%	15,00%	10,00%
Numero de viviendas	40,5	12,15	10,13	8,10	6,08	4,05
Edificación equipamiento privado	158,35	47,51	39,59	31,67	23,75	15,84
Edificación residencial	6.660,92	1998,28	1665,23	1332,18	999,14	666,09

Aplicando las estimaciones, el reparto de ingresos podría quedar de la siguiente forma:

	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
IBI Residencial	12.927,60	23.705,92	32.324,32	38.793,44	43.102,64
IBI Equipamiento privado	299,31	548,73	748,25	897,88	997,67
Vehiculos de Tracción Mecánica	1.822,50	3.342,00	4.557,70	5.469,00	6.076,50
Impuesto Actividades Económicas	387,21	709,87	967,98	1.161,54	1.290,63
Imp. Construcciones y Obras	85.050,00	70.910,00	56.700,00	42.560,00	28.350,00
Tasas Servicios Urbanísticos	26.669,25	22.235,35	17.779,50	13.345,60	8.889,75
Participación en Tributos	1.595,41	1.884,22	2.080,59	2.184,50	2.195,96
TOTAL INGRESOS	128.751,28	123.336,09	115.158,34	104.411,96	90.903,15

Se observa que en los primeros años los valores de los ingresos son mayores, debido sobretodo por las licencias de construcción, sin embargo aunque van disminuyendo, los valores tienden a ir equilibrándose debido a que el resto de los impuestos son acumulativos.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

30% EJECUTADO EN CINCO AÑOS.

		PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
Previsión de ejecución	30,00%	30,00%	25,00%	20,00%	15,00%	10,00%
Numero de viviendas	24,3	7,29	6,08	4,86	3,65	2,43
Edificación equipamiento privado	95,01	28,50	23,75	19,00	14,25	9,50
Edificación residencial	3.996,55	1198,97	999,14	799,31	599,48	399,66

Aplicando las mismas estimaciones, el reparto de ingresos queda así:

	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO
IBI Residencial	7.756,56	14.225,68	19.396,72	23.280,32	25.865,84
IBI Equipamiento privado	179,55	329,18	448,88	538,65	598,56
Vehiculos de Tracción Mecánica	1.093,50	2.005,50	2.734,50	3.282,00	3.646,50
Impuesto Actividades Económicas	232,28	425,84	580,69	696,83	774,33
Imp. Construcciones y Obras	51.030,00	42.560,00	34.020,00	25.550,00	17.010,00
Tasas Servicios Urbanísticos	16.001,55	13.345,60	10.667,70	8.011,75	5.333,85
Participación en Tributos	957,24	1.130,53	1.248,35	1.310,70	1.317,58
TOTAL INGRESOS	77.250,68	74.022,33	69.096,84	62.670,25	54.546,66

3.8. CONCLUSIONES.

Tomando como base las estimaciones calculadas en los cuadros justificativos, se concluye considerando que incluso en el escenario más desfavorable se logra un saldo positivo, contando con un superávit de ingresos.

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN