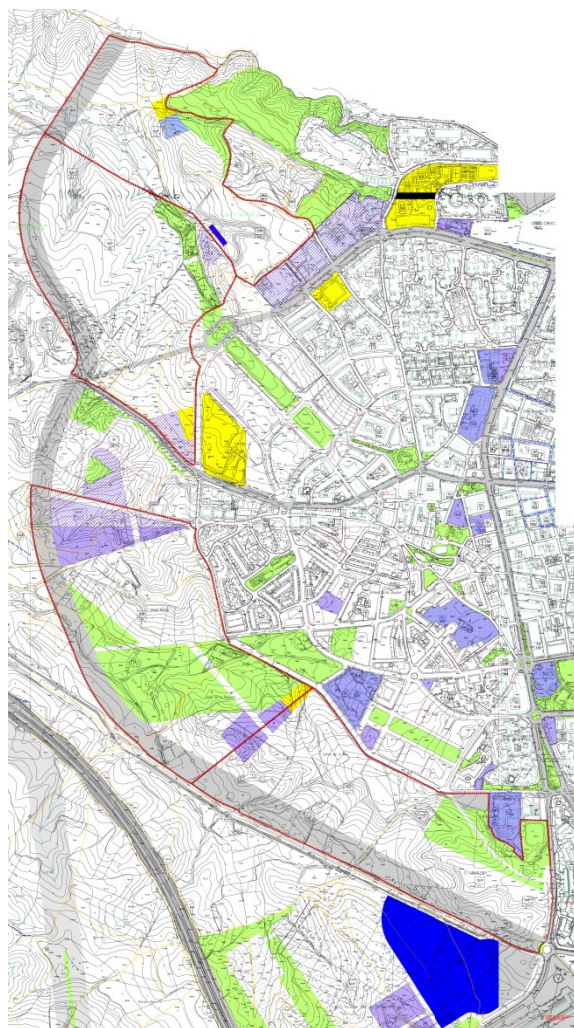


# MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE MAJADAHONDA EN LOS SECTORES 2.1, 2.2, 2.3 Y 2.4 QUE COMPONEN EL “ARCO DE PONIENTE”



## MEMORIA DE VIABILIDAD ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Octubre 2017



# MEMORIA DE VIABILIDAD

## ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### ÍNDICE DEL DOCUMENTO

<b>MEMORIA DE VIABILIDAD .....</b>	<b>1</b>
<b>T.I. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN .....</b>	<b>1</b>
Cap.1 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO .....	1
Cap.2 VIABILIDAD EN FUNCIÓN DE LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN .....	1
<b>T.II. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.....</b>	<b>2</b>
Cap.1 SUBDIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	2
Cap.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	2
Cap.3 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN .....	2
Cap.4 EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.....	2
Cap.5 PROGRAMA DE ACTUACIÓN. PLAZOS VINCULANTES.....	3
<b>T.III. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN .....</b>	<b>4</b>
Cap.1 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES Y LOS INGRESOS .....	4
Sección 1. Ejecución de obras de urbanización .....	4
Sección 2. Proyectos y Direcciones de obra.....	7
Sección 4. Gastos de Edificación.....	8
Sección 5. Gastos de Gestión.....	8
Sección 6. Gastos financieros.....	8
Sección 7. Indemnizaciones por derechos existentes .....	8
Sección 8. Otros gastos .....	9
Sección 9. Valor del Suelo .....	9
Cap.3 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.....	10
Sección 1. Asignación y evolución prevista de las inversiones. ....	11
Sección 2. Planteamiento operacional de la promoción. ....	12
Sección 3. Medios económico - financieros.....	12



## MEMORIA DE VIABILIDAD

### T.I. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN

#### Cap.1 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO URBANO

La sostenibilidad del desarrollo urbano que se propone es uno de los aspectos básicos contemplados por la ordenación de los 4 sectores que componen el denominado Arco de Poniente del PGOU de Majadahonda, ya que, desde el momento inicial de concepción de la estructura de la ordenación, se ha tratado de conseguir un modelo territorial sostenible desde el punto de vista medioambiental y no ha sido un análisis realizado a posteriori de la solución diseñada.

Como se confirma tras los estudios realizados, no existen inconvenientes particulares de naturaleza medioambiental que impidan realizar el desarrollo urbanístico previsto, como se podía suponer dada la clasificación inicial de estos suelos como Urbanizables Sectorizados, es decir, considerados por el Plan como unos suelos incorporados al desarrollo urbanístico del municipio por la ausencia de valores intrínsecos que lo hagan merecedor de una protección especial.

En cualquier caso, y como se ha indicado al explicar los criterios y los objetivos de la ordenación, se ha perseguido en todo momento la integración de los nuevos desarrollos urbanos en el municipio, adaptándose a la topografía, preservando los elementos naturales existentes y poniendo en valor los aspectos paisajísticos presentes en el ámbito, como caminos y sendas históricas existentes, masas arboladas, arroyos y vaguadas, etc.

Otro aspecto relevante lo constituye el hecho de que estos desarrollos completarán la trama urbana de la zona oeste del municipio y al cierre del viario de circunvalación de nominado Arco de Poniente, contribuyendo así a la mejora de las infraestructuras y de las redes de comunicaciones viarias, lo que conllevará mejoras en la accesibilidad y en el funcionamiento del conjunto urbano del municipio.

Los Estudios Sectoriales y de carácter medioambiental se han desarrollado exhaustivamente y con una actitud propositiva todos los aspectos que era preciso estudiar, de manera que las propuestas contenidas en las ordenaciones de los 4 sectores son el resultado de un trabajo conjunto y paralelo a dichos estudios.

#### Cap.2 VIABILIDAD EN FUNCIÓN DE LAS CAPACIDADES DE INICIATIVA Y GESTIÓN

En relación con las capacidades de iniciativa y gestión, tanto públicas como privadas, con relación al futuro desarrollo y gestión de los 4 Sectores, no se prevén problemas. El Ayuntamiento de Majadahonda ha tramitado y ejecutado hasta la actualidad un gran número de ámbitos de planeamiento, hecho que constituye una garantía de las posibilidades de llevar a cabo la tramitación de este Plan en los plazos que establece la ley.

Por otro lado, la localización estratégica de estos suelos ya comentada anteriormente, hacen de estos Sectores que componen el Arco de Poniente una operación de desarrollo urbanístico con altas probabilidades de éxito.

Las Comisiones Gestoras que promueven estos desarrollos, y que se constituirán en Juntas de Compensación una vez aprobados definitivamente los correspondientes planes y parciales y tras la aprobación de sus Estatutos y Bases de Actuación, están formadas por sociedades y particulares con capacidad económica y solvencia profesional demostrada en la gestión de promociones urbanísticas y edificatorias en el municipio, y en particular con la construcción de viviendas. Esto ha de constituir una garantía para el Ayuntamiento, interesado en la obtención de las cesiones y las redes generales en cumplimiento de los objetivos planteados desde el Plan General.

## T.II. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

### Cap.1 SUBDIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

A efectos de su ejecución se establece la delimitación de una única Unidad de Ejecución por cada uno de los 4 sectores, ello sin perjuicio de que los Proyectos de Urbanización delimiten dos o más fases de ejecución de las obras y establezca un orden de prioridad para su desarrollo.

### Cap.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación para los 4 sectores, al objeto de asegurar la viabilidad del desarrollo y ejecución del planeamiento será el Sistema de Compensación, que por lo demás, es el sistema previsto en las fichas de los ámbitos por el propio PGOU, al tratarse de planes de Iniciativa Privada, de conformidad con lo establecido en el Artículo 101.2 de la LSCM 9/2001.

Conforme al Artículo 108 de la LSCM 9/2001, "Desarrollo del sistema de compensación", la aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:

- a. La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.
- b. La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.

La gestión de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante **Juntas de Compensación**, cuya constitución es preceptiva ya que los propietarios que promueven las iniciativas de cada sector no representan la totalidad de la superficie de suelo de los mismos.

### Cap.3 ACTOS PREVIOS A LA EJECUCIÓN

Los actos previos a la ejecución del planeamiento están constituidos por todos los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos de todo tipo, ya sean técnicos, fiscales, administrativos, o de otra índole para proceder a la reparcelación y gestión de los terrenos incluidos en cada sector. Comprende la indemnización de las obras, plantaciones, explotaciones, edificaciones y otros derechos que queden afectados por los trazados de las redes de infraestructuras, por las áreas reservadas para el uso industrial o terciario y resulten incompatibles con esta previsión y por las reservas para las dotaciones públicas y los espacios libres señalados por la ordenación pormenorizada, así como la demolición de las mismas. Los actos administrativos necesarios para el desarrollo de la tramitación del planeamiento son los siguientes:

- Aprobación definitiva del Plan Parcial
- Constitución de la Junta de Compensación, bases, estatutos y formalización.
- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación

### Cap.4 EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

- a. Comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los Planes Parciales, destinándolo a los usos previstos conforme la ordenación pormenorizada y conforme la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Le corresponden los siguientes:

- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos en los 4 ámbitos.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas.
- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento entre los afectados o equidistribución, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación de los proyectos de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido.
- f. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.
- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
- h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

## Cap.5 PROGRAMA DE ACTUACIÓN. PLAZOS VINCULANTES

La necesidad de aceptar un compromiso temporal frente a la Administración en la ejecución de los 4 Planes Parciales se traduce en los plazos vinculantes para la completa realización de las actuaciones, referidas éstas a todas las obras y actuaciones a llevar a cabo.

Las obras de edificación en ningún caso podrán entregarse a su uso antes de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras de las redes generales y de las de la fase de la Unidad de que se trate.

**PLAZOS VINCULANTES:** Se propone la siguiente planificación temporal:

- **PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES:** DOCE MESES a partir de la Aprobación Definitiva de los Planes Parciales.
- **PLAZO DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:** CUARENTA Y OCHO MESES a partir de la Aprobación Definitiva de los Proyectos de Reparcelación.
- **INICIO DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN:** VEINTICUATRO MESES desde el inicio de las obras de urbanización, siempre que exista la posibilidad de simultanear ambas de acuerdo con los criterios establecidos a tal efecto en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda.



## **T.III. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN**

El presente Plan Parcial forma parte del conjunto de documentos que conforman la iniciativa necesaria para la tramitación y ejecución del planeamiento a través del sistema de compensación, por parte de los propietarios.

El Proyecto de Urbanización incluirá de forma detallada la evaluación económica de las obras de implantación de los servicios necesarios para el funcionamiento del ámbito. Se han estimado aquellas obras complementarias necesarias para la adecuada conexión del ámbito como obras exteriores, accesos, etc.

### **Cap.1 VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS INVERSIONES Y LOS INGRESOS**

Con el objeto de evaluar la viabilidad económica del Plan Parcial se realiza una estimación de los gastos y de los ingresos previstos para la totalidad del Plan Parcial y para cada una de las fases o etapas de desarrollo. Así, en el presente Estudio Económico-Financiero se han considerado las inversiones asociadas al proceso urbanizador, que comprenden todas aquellas actividades encaminadas a la preparación y transformación de suelo dando lugar a solares.

Dichas actividades, que incluyen las mencionadas en los artículos 97 de la LSM9/2001 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, se desglosan en las siguientes partes:

1. Ejecución de obras de urbanización
2. Proyectos y Direcciones de obra
3. Gestión
4. Indemnizaciones por derechos existentes
5. Otros gastos
6. Junta de Compensación y reparcelación

A continuación se realiza una previsión de coste de cada una de ellas.

Se han estimado ampliamente los gastos previstos, si bien es preciso insistir en que se trata de una estimación que no pretende ser exhaustiva ni excluyente y que no es vinculante en ningún caso para el desarrollo posterior de los sectores.

#### **Sección 1. Ejecución de obras de urbanización**

El objeto de este apartado del Estudio Económico es valorar el coste de las obras precisas para la correcta urbanización de los ámbitos.

Para ello se ha considerado que el desarrollo del planeamiento contemplado no solo requerirá ejecutar las obras correspondientes a la urbanización interior de los sectores, sino que será preciso realizar las obras necesarias para resolver la conexión con las infraestructuras básicas exteriores: red viaria y redes de infraestructuras de servicios.

Cabe señalar que los costes de obras de urbanización no consideran el coste de obtención del suelo ni de abono de servidumbres o derechos. Tampoco consideran el coste de redacción de los documentos técnicos, proyectos y dirección de obra ni el de gestión de la actuación, costes que ineludiblemente serán necesarios para el desarrollo de los sectores.



Para la determinación de los costes se han estudiado las demandas infraestructurales generadas por el desarrollo de la actuación, dimensionado las infraestructuras necesarias para atenderlas y, por último, valorado dichas infraestructuras.

El coste de las obras se ha establecido aplicando precios de mercado actualizados a las mediciones estimadas para cada infraestructura tomando como referencia la ordenación urbanística propuesta. Esta estimación es aproximada y por tanto, sujeta a cierto margen de error, especialmente si las hipótesis de referencia establecidas para el desarrollo de las actuaciones fuesen modificadas en el desarrollo de los sectores.

La valoración de las obras se realiza determinando el Presupuesto Base Licitación (PBL) que a su vez se obtiene incrementado un 19% el Presupuesto de Ejecución Material (PEM), en concepto de gastos generales y beneficio industrial, según establece la legislación de contratos de las administraciones públicas, exigencia habitual a los proyectos de obras de urbanización, incluso a los de iniciativa particular, como precaución ante la posibilidad de ejecución sustitutoria de las obras por parte de la Administración.

### Obras de urbanización interior

#### Demoliciones. Movimiento de Tierras

Incluye las obras necesarias para ejecutar el movimiento de tierras de las zonas ocupadas por viales y el perfilado de las parcelas. No se consideran incidencias geotécnicas relevantes que pudieran presentarse en el momento de ejecutar las obras ni demoliciones especiales.

#### Pavimentación y Señalización

Incluye la pavimentación de calzadas, zonas de aparcamiento y aceras dispuestas según los ejes viarios. Valora también las obras de cruce de las vaguadas. Asimismo contempla los costes de señalización y regulación de intersecciones y del tratamiento de paseos y zonas terrazas asociadas al viario (alcorques, glorietas).

#### Distribución de agua potable

Contempla el coste de construcción de la red de distribución de agua potable. La red principal se plantea en Ø 300-200 mm, el diámetro mínimo contemplado para la red de abastecimiento es Ø 100 mm al tratarse de una actuación residencial.

#### Saneamiento: Pluviales y residuales

Estima el coste de construcción de la red de drenaje de aguas pluviales, así como el coste de ejecución de la red de saneamiento para la canalización y recogida de las aguas residuales. Las infraestructuras generales de pretratamiento y laminación de avenidas se han valorado en el capítulo de conexiones exteriores.

#### Energía eléctrica

Valora el coste de las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión y el coste de los centros de transformación estimados como necesarios.

#### Alumbrado público

Valora la canalización, cableado e instalación de luminarias y centros de mando para el alumbrado de los espacios públicos.

### Canalización de telecomunicaciones

Considera el coste de ejecución de la infraestructura común de canalización de telecomunicaciones. Se considera que el tendido e instalación del cableado es responsabilidad de las compañías prestatarias de servicios de telecomunicaciones

### Distribución de gas

Valora el coste de construcción de la red de distribución de gas energético.

### Jardinería, Riego y Mobiliario Urbano

Valora el coste del tratamiento paisajístico y la red de riego con agua regenerada de las zonas verdes y espacios libres públicos. La valoración incluye el coste del mobiliario urbano, no considera actuaciones singulares.

### Integración medioambiental y Gestión de Residuos

Refleja el coste de las medidas a adoptar para la correcta integración ambiental de las obras y para gestionar los residuos producidos por las mismas de acuerdo a la legislación vigente.

## **Obras de conexiones exteriores**

Incluye el coste de las obras necesarias para garantizar la viabilidad de desarrollo de los sectores. Es decir de aquellas actuaciones necesarias para la conexión con las redes de infraestructuras exteriores a los ámbitos y, por tanto, para su consideración como suelo urbanizado.

### Abastecimiento de agua

Valora las obras necesarias para considerar el deber del Promotor de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales de abastecimiento y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

La valoración considera las inversiones necesarias para la ejecución de las obras de infraestructuras y redes de abastecimiento de agua repercutible a la actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y normas técnicas del Canal de Isabel II

### Saneamiento y Depuración

Valoran las obras necesarias para considerar el deber del Promotor de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales de saneamiento y depuración y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que genera la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

### Saneamiento Pluviales

Considera el coste de ejecución de las obras correspondientes a las instalaciones de pretratamiento de aguas pluviales y de laminación de avenidas. Asimismo, incluye el coste de aquellas obras necesarias para acondicionar los cauces receptores a los nuevos caudales evacuados sobre los mismos.

### Energía eléctrica

Estima el coste de acceso a la red entendiendo como tal la valoración de las actuaciones de incremento de potencia de transformación que habrá que realizar en las subestaciones más cercanas a los sectores y el coste de tendido de los cables alimentadores entre dichas subestaciones y el ámbito.

En este coste se incluye también la valoración del soterramiento de las líneas aéreas que discurren por los sectores.

### Resumen del coste de las obras

El coste total estimado para la ejecución de las obras de urbanización de los 4 sectores se resume en la siguiente tabla:

1.- URBANIZACIÓN		
	Interior	36.066.700,00 €
	Conexiones Exteriores	17.611.900,00 €
	<b>TOTAL PEM Urbanización</b>	<b>53.678.600,00 €</b>
	Gastos Generales + Beneficio Industrial	10.198.934,00 €
	<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>63.877.534,00 €</b>

El Presupuesto de las obras de Urbanización en los 4 sectores que componen el Arco de Poniente sin incluir el IVA, asciende a la cantidad de **SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS (63.877.534,00 €)**.

## Sección 2. Proyectos y Direcciones de obra

En este apartado se incluyen los gastos de redacción y tramitación de los diferentes estudios y proyectos necesarios para la ejecución del planeamiento. Se incluyen:

2.- PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA		
	Máster Plan y Plan Parcial	1.709.646,26 €
	P. Urbanización + ESS + DO	3.193.876,70 €
	P. Reparcelación y J. Compens	1.025.787,76 €
	P. Edificación	16.100.521,23 €
	<b>TOTAL PROYECTOS Y DO</b>	<b>22.029.831,95 €</b>

No se incluyen los honorarios correspondientes a la elaboración de eventuales Proyectos de Expropiación si estos fueran necesarios durante el proceso de gestión del ámbito.

Los gastos necesarios para el desarrollo de la actuación por estos conceptos se estiman en VEINTIDOS MILLONES VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (22.029.831,95 €)

## Sección 4. Gastos de Edificación

En este apartado se incluyen los gastos necesarios para la ejecución de la edificación:

3.- GASTOS DE EDIFICACIÓN		
	Residencial Colectiva Libre	146.939.083,50 €
	Residencial Colectiva Protegida	146.250.000,00 €
	Residencial Unifamiliar Libre	6.480.000,00 €
	Terciario Genérico	38.577.161,00 €
	Dotacional Privado	0,00 €
	<b>TOTAL PEM Edificación</b>	<b>338.246.244,50 €</b>
	Gastos Generales + Beneficio Industrial	64.266.786,46 €
	<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>	<b>402.513.030,96 €</b>
	Comercialización	20.933.713,78 €
	Autorizaciones licencias y acometidas	12.075.390,93 €
	Notaría y Registro	4.025.130,31 €
	<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>	<b>439.547.265,97 €</b>

Los gastos necesarios para el desarrollo de la actuación por estos conceptos se estiman en CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS.

## Sección 5. Gastos de Gestión

Este apartado incluye los gastos referentes a la Gerencia, Oficinas, Secretaría..., necesarios para el desarrollo urbanístico. La estimación de este coste se realiza suponiendo que es aproximadamente un 4% del presupuesto de urbanización. Así el coste sería de DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO UN EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.555.101,36 €).

## Sección 6. Gastos financieros

Se estima una duración de las obras de urbanización de 4 años y unos costes de financiación del 5% anual, por lo que los gastos de financiación se calculan en DOCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (12.775.506,80 €).

No se han tenido en cuenta los gastos de financiación de las obras de edificación.

## Sección 7. Indemnizaciones por derechos existentes

Esta partida se estima en función del análisis de las edificaciones existentes realizado para la redacción de los Planes Parciales, considerando el grado de conservación de las mismas e incrementando su valor en función de actividades existentes en funcionamiento.

Se trata de una mera estimación a los efectos de valorar la viabilidad económica del desarrollo y no de una valoración. No puede considerarse por tanto vinculante a los efectos de la valoración necesaria que deben realizar los Proyectos de Reparcelación en su momento.

Los gastos necesarios para el desarrollo de la actuación por estos conceptos se estiman en UN MILLÓN CINCUENTA MIL EUROS (1.050.000,00 €).

## Sección 8. Otros gastos

Se incluyen en esta partida los gastos estimados destinados a la realización de los estudios y prospecciones arqueológicas, estudios geológicos, realización de topografías, avales de la urbanización, Notaría, Registro de la Propiedad, anuncios y publicaciones, etc.

7,- OTROS GASTOS		
	AVAL Urbanización	670.714,11 €
	Notaría	48.000,00 €
	Registro	240.000,00 €
	Publicaciones	120.000,00 €
	Tasas, Geotécnico	8.000,00 €
	Arqueología (prospecciones)	20.000,00 €
	<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>1.106.714,11 €</b>

Los gastos necesarios para el desarrollo de la actuación por estos conceptos se estiman en UN MILLÓN CIENTO SEIS MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (1.106.714,11 €).

## Sección 9. Valor del Suelo

En función de los usos establecidos en los Planes Parciales, de las edificabilidades de los mismos y del valor del módulo para la vivienda protegida actualmente vigente en la Comunidad de Madrid, se establece un valor de obtención de los terrenos de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS CON DIECIOCHO EUROS (330.847.626,18 €), según el siguiente desglose:

8,- VALOR DEL SUELO		
	Residencial Colectiva Libre	137.664.331,20 €
	Residencial Colectiva Protegida	103.426.663,58 €
	Residencial Unifamiliar Libre	6.809.728,00 €
	Terciario Genérico	82.946.903,40 €
	Dotacional Privado	
	<b>TOTAL SUELO</b>	<b>330.847.626,18 €</b>

Se ha considerado el valor del suelo con un límite del 25% del valor en venta de la edificación en cada uno de los usos.

### Cap.3 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE "ARCO DE PONIENTE"					
GASTOS					
<b>1.- URBANIZACIÓN</b>					
Interior	36.066.700,00 €				
Conexiones Exteriores	17.611.900,00 €				
<b>TOTAL PEM Urbanización</b>	<b>53.678.600,00 €</b>				
Gastos Generales + Beneficio Industrial	10.198.934,00 €				
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>63.877.534,00 €</b>				
<b>2.- PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA</b>					
Máster Plan y Plan Parcial	1.709.646,26 €				
P. Urbanización + ESS + DO	3.193.876,70 €	5%		de los Gastos de Urbanización	
P. Reparcelación y J. Compens	1.025.787,76 €				
P. Edificación	16.100.521,23 €	4,00%		de los Gastos de Construcción	
<b>TOTAL PROYECTOS Y DO</b>	<b>22.029.831,95 €</b>				
<b>3.- GASTOS DE EDIFICACIÓN</b>					
Residencial Colectiva Libre	146.939.083,50 €	850,00	€/m <sup>2</sup> c		
Residencial Colectiva Protegida	146.250.000,00 €	650,00	€/m <sup>2</sup> c		
Residencial Unifamiliar Libre	6.480.000,00 €	900,00	€/m <sup>2</sup> c		
Terciario Genérico	38.577.161,00 €	700,00	€/m <sup>2</sup> c		
Dotacional Privado	0,00 €				
<b>TOTAL PEM Edificación</b>	<b>338.246.244,50 €</b>				
Gastos Generales + Beneficio Industrial	64.266.786,46 €				
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>	<b>402.513.030,96 €</b>				
Comercialización	20.933.713,78 €	2,0%		del los ingresos previstos (venta)	
Autorizaciones licencias y acometidas	12.075.390,93 €	3,0%		de los Gastos de Construcción	
Notaría y Registro	4.025.130,31 €	1,0%		de los Gastos de Construcción	
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>	<b>439.547.265,97 €</b>				
<b>4.- GASTOS DE GESTIÓN</b>					
Gerencia, Oficinas, secretaría...	2.555.101,36 €	4,0%		de los Gastos de Urbanización	
<b>TOTAL GASTOS DE GESTIÓN</b>	<b>2.555.101,36 €</b>				
<b>5.- GASTOS FINANCIEROS</b>					
Financiación de la urbanización	12.775.506,80 €	5,0%		anual, de los Gastos de Urbanización, en 4 años	
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>12.775.506,80 €</b>				
<b>6.- INDEMNIZACIONES</b>					
Indemnizaciones	1.050.000,00 €	150,00	€/m <sup>2</sup> (1200 m <sup>2</sup> c)		
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>	<b>1.050.000,00 €</b>				
<b>7.- OTROS GASTOS</b>					
AVAL Urbanización	670.714,11 €	1,05%		1% De Gastos Urbaniz + 5% de financiación	
Notaría	48.000,00 €			Constitución de la Junta de Compensación	
Registro	240.000,00 €			Inscripciones, anotaciones y certificaciones	
Publicaciones	120.000,00 €			3 publicaciones x 10.000 €	
Tasas, Geotécnico	8.000,00 €				
Arqueología (prospecciones)	20.000,00 €				
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>1.106.714,11 €</b>				
<b>8.- VALOR DEL SUELO</b>					
Residencial Colectiva Libre	137.664.331,20 €	666,00	25% del los ingresos previstos (venta)		
Residencial Colectiva Protegida	103.426.663,58 €	466,00	25% del los ingresos previstos (venta)		
Residencial Unifamiliar Libre	6.809.728,00 €	400,00	15% del los ingresos previstos (venta)		
Terciario Genérico	82.946.903,40 €	666,00	25% del los ingresos previstos (venta)		
Dotacional Privado					
<b>TOTAL SUELO</b>	<b>330.847.626,18 €</b>				
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>873.789.580,37</b>			

INGRESOS				
VENTA				
	Residencial Colectiva Libre	460.782.729,07 €	2.665,49 €/m <sup>2</sup> c	
	Residencial Colectiva Protegida	419.815.384,62 €	1.865,85 €/m <sup>2</sup> c (según módulo 2017, 1,3 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> u)	
	Residencial Unifamiliar Libre	19.191.560,44 €	2.665,49 €/m <sup>2</sup> c	
	Terciario Genérico	146.896.015,27 €	2.665,49 €/m <sup>2</sup> c	
	Dotacional Privado			
	<b>TOTAL VENTA</b>	<b>1.046.685.689,40 €</b>		
<b>TOTAL INGRESOS</b>				
		<b>1.046.685.689,40 €</b>		
<b>INGRESOS</b>				
		<b>1.046.685.689,40 €</b>		
<b>GASTOS</b>				
		<b>873.789.580,37 €</b>		
<b>DIFERENCIA</b>				
		<b>172.896.109,02 €</b>		
Beneficio sobre la inversión				
		<b>16,52%</b>		

Esto supone un beneficio bruto de la promoción del 16,52 % que hace viable, dentro de unos parámetros razonables de coste-beneficio, el desarrollo del ámbito tanto en su conjunto como de cada una de las fases o etapas de desarrollo de la urbanización.

No obstante es importante señalar que la rentabilidad económica que se obtiene como resultado en este estudio de viabilidad económica no tiene otro objeto que el de garantizar la viabilidad de la operación. En cualquier caso los resultados finales y concretos dependerán tanto de la evolución del mercado como de la capacidad de gestión de los propietarios / promotores. Este estudio se ha planteado en un escenario económico optimista con la venta de la totalidad de la edificación.

## Sección 1. Asignación y evolución prevista de las inversiones.

De acuerdo con el Plan General de Majadahonda, y a tenor de la legislación urbanística de aplicación son los propietarios quienes han de costear todas las obras de urbanización.

Como ha quedado reflejado anteriormente, se dispone de una previsión de actuación a lo largo de un cuatrienio, en el que la culminación de la urbanización permitirá obtener solares para su edificación de forma superpuesta, de modo que sea posible establecer una financiación acorde con el programa de actuación en todo momento, generando a su vez los solares correspondientes a los equipamientos.

Dentro de las inversiones previstas se pueden diferenciar, básicamente y en función de la fecha en que se comience la edificación, dos tipos claramente diferenciados de financiación, sin perjuicio de otras posibles modalidades de financiación:

- Previo a la ejecución simultánea: "Prefinanciación", a soportar mediante la captación de recursos ajenos a la operación.
- La financiación de las inversiones coincidentes y posteriores al inicio de dichas obras de edificación, mediante la aportación de recursos económicos propios generados por la venta de suelo; periodo de "Autofinanciación".

La cuantificación y deslinde económico de ambos periodos es complejo, todo más cuando depende de la decisión de los propietarios el interesar la ejecución simultánea, acortando el periodo de prefinanciación y alargando el de autofinanciación. Lo que sí parece evidente, en función del cuadro anterior, es que antes del



inicio de las obras de urbanización las cantidades a desembolsar son mínimas para una operación de esta envergadura. A partir de ese momento será la decisión de esos mismos propietarios la que motivará el tipo de financiación.

Se ha de hacer constar así mismo que las vías de financiación irán en consonancia con los medios de que cada propietario disponga para la propia edificación, lo cual depende en último término de la fórmula económica de ejecución que determine la propiedad, entre las disponibles actualmente (construcción directa, gestión mixta con aportación o simplemente de suelo ya urbanizado).

## **Sección 2. Planteamiento operacional de la promoción.**

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, el sistema de actuación en los 4 sectores será el de Compensación, siguiendo las directrices contenidas en Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y, supletoriamente, el Reglamento de Gestión Urbanística.

Es decir, que es preceptiva la constitución de una Junta de Compensación por cada sector, previa aprobación por la Corporación Municipal de los correspondientes Estatutos y Bases de Actuación, que permitan actuar con unas normas de funcionamiento establecidas y permitan, asimismo, utilizar cualquiera de las fórmulas legales para desarrollar el proceso urbanizador.

## **Sección 3. Medios económico - financieros.**

Los sistemas de financiación con los que cuenta cada Junta de Compensación son los siguientes:

1. Financiación ajena o financiación por terceros: consiste en la suscripción por parte de la Junta de Compensación de contratos de financiación con entidades de crédito otorgando, en su caso, las correspondientes garantías.
2. Adjudicación de parcelas a la Junta de Compensación y venta de las mismas: la Junta de Compensación podrá adjudicarse ciertas parcelas en el Proyecto de Reparcelación con la finalidad de autofinanciarse. Estas parcelas podrán ser vendidas a terceros por la propia Junta de Compensación con los requisitos y mayorías que exijan los Estatutos y Bases y el importe obtenido deberá ser destinado íntegramente a sufragar los gastos de urbanización del ámbito, siempre de acuerdo con lo establecido en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
3. Aportaciones de los Propietarios: los miembros de la Junta de Compensación efectuaran aportaciones a la misma con fondos propios o con fondos ajenos. En este último caso, podrán prestar como garantía tanto sus futuros aprovechamientos urbanísticos como las fincas aportadas a la Junta de Compensación en los términos legales, siempre de acuerdo con lo establecido en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

El gravamen sobre los aprovechamientos urbanísticos deberá formalizarse en escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad inscribiéndose las unidades de aprovechamiento objeto de gravamen en folio independiente.

Madrid, octubre de 2017