

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 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Octubre 2017

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1	INTRODUCCIÓN	4
2	BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO.....	5
2.1	Información General sobre el Municipio.....	5
2.2	Información Contable del Municipio	7
2.3	Información Urbanística	8
3	IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL.....	10
4	ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO.....	10
4.1	Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	12
4.2	Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)	14
4.3	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)	15
4.4	Impuesto de Actividades Económicas (IAE)	15
4.5	Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO)	16
4.6	Tasas y Otros Ingresos Patrimoniales	17
4.7	Aprovechamiento urbanístico Municipal	17
4.8	Transferencias corrientes. Participación en los tributos del Estado.....	17
5	ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO. 18	
6	IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO ARCO DE PONIENTE	22
7	SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	23
8	ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	25
9	CONCLUSIONES.....	29

Abreviaturas utilizadas

m€: miles de euros.

MM€: millones de euros.

m²: metros cuadrados.

TRLSyRU : Real Decreto Legislativo 7/2015, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

TRLHL : Real Decreto Legislativo 2/2004 que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda

MPG: Modificación del PGOU de Majadahonda en el ámbito Arco de Poniente

IRPF: Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

IVTM: Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

IIVTNU: Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

IAE: Impuesto sobre Actividades Económicas

IVA: Impuesto sobre el valor añadido

ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

IS: Impuesto de Sociedades.

AJD: Impuesto sobre Actos jurídicos documentados

1 INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente memoria en relación a lo dispuesto en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSy RU):

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

El término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socio-económico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la Asamblea de las Naciones Unidas en 1983.

Dicha definición se asumiría en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), que dice:

“Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades”.

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social.

Una de las innovaciones significativas de la Ley 8/2007 de Suelo, ratificada en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 2008 de junio, por la que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo, es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, estableciendo que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. El nuevo TRLSyRU mantiene esta exigencia que pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Este concepto de “sostenibilidad económica”, no debe confundirse con el denominado “Informe de viabilidad económica” o de los anteriormente denominados “estudios Económico-Financieros de la planificación general o parcial. La finalidad de éstos informes y estudios era evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad, sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada, siendo su objeto la cuantificación del coste de la actuación urbanística desde la perspectiva del instante de su ejecución. Con la nueva normativa y el documento denominado “Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica”, se amplía la perspectiva, ya que se exige un análisis de la viabilidad económica tanto para los particulares instantes de la ejecución como para las Administraciones públicas; y desde el punto de vista temporal, el horizonte considerado va más allá de la ejecución de la urbanización, ampliándose al análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

Por tanto, en cumplimiento de la legislación vigente se incluye entre la documentación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (MPG) además del Estudio de Viabilidad Económica, este Informe de Sostenibilidad Económica exigido en el artículo 22.4 TRLSyRU, en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por la MPG en la Hacienda Local del Municipio de Majadahonda, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Asimismo el art. 22.4 incluye como objetivo del Informe o memoria de sostenibilidad económica la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El Informe incluye también una estimación del efecto sobre las Haciendas supramunicipales por los ingresos asociados a los principales impuestos afectados.

Para la realización de este Informe de Sostenibilidad se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que constituyen ejercicios de cálculo razonados, con un valor propio, independiente del mero resultado obtenido, en cuanto supone un ejercicio de interiorización de los efectos económicos del desarrollo proyectado y un análisis de sus principales componentes. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una idea plausible cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros, si bien su cálculo está presidido en todo momento por la necesaria prudencia de un estudio de estas características, dotándolo de un cierto margen de seguridad.

2 BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO

Para analizar el impacto previsible de la presente actuación urbanística en la Hacienda Pública municipal se parte de la estructura actual de los ingresos y gastos del Municipio de Majadahonda, a partir de la cual se estimará la repercusión del nuevo instrumento de planeamiento. Todo ello basado en una serie de datos e informaciones sobre el municipio tanto genéricas (población, viviendas, vehículos, etc.), como información urbanística general deducida del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda e información urbanística del desarrollo a que se refiere el presente Informe.

2.1 Información General sobre el Municipio

De acuerdo con el Padrón municipal a fecha 1 de enero de 2016 publicado por el INE los habitantes censados en Majadahonda a esa fecha ascendieron a 70.755 habitantes. El municipio se encuentra entre los 20 mayores de la Comunidad de Madrid y su término municipal es de 38,5 Km²

Majadahonda está situado a 18 km al Noroeste de la ciudad de Madrid. Su conexión con la capital se establece principalmente con la A-6, “Autovía del Noroeste”. La otra gran vía metropolitana que afecta al municipio es la M-50, cinturón cuyo cierre se encuentra en la convergencia con la A-6. Se comunica además con la capital y otros municipios del oeste de la Comunidad de Madrid por la línea de Cercanías C-10 y C-7 (esta última le conecta asimismo con los

principales municipios de este de la Comunidad de Madrid) dentro de la zona tarifaria B-2. Su situación y cercanía a la capital y su buena comunicación por carretera y transporte público la hacen ser un extraordinario polo de atracción tanto a nivel residencial como a nivel comercial y de servicios.

Majadahonda está ubicada en la zona denominada “Oeste Metropolitano”, el cual está compuesto por 11 municipios entre los que se encuentran: Boadilla del Monte, Brunete, Collado Villalba, Galapagar, Hoyo del Manzanares, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, Torreloredones, Villanueva de la Cañada y Villaviciosa de Odón.

El ámbito de la presente Modificación Puntual se localiza al oeste del núcleo urbano de Majadahonda y ocupa una superficie total de 1.305.065 m² repartidos en cuatro Sectores que suponen una nueva zona de expansión residencial del núcleo urbano formada por dos grandes piezas interrumpidas por una pequeña zona residencial ya consolidada.

A continuación, se resumen algunos de los datos de población comentados y otros datos básicos empleados para la elaboración de este informe:

- Número de habitantes según el Padrón Municipal de fecha 1 de enero de 2016
 - o Majadahonda...70.755 habitantes
 - o Zona Oeste Metropolitano...482.327 habitantes
 - o Comunidad de Madrid ...6.433.221 habitantes
- Evolución de la población en los últimos años

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Majadahonda	62.270	63.545	66.585	68.110	69.439	70.076	70.198	70.386	70.359	70.800	70.755
Zona Oeste Metropolitano	413.086	424.239	439.740	449.301	460.837	466.419	472.043	475.905	476.920	479.723	482.327
Comunidad de Madrid	5.953.604	6.074.984	6.226.195	6.327.594	6.373.532	6.394.239	6.425.573	6.414.709	6.378.297	6.385.298	6.433.221

- Número total de viviendas familiares, de acuerdo con los datos Censo de Población y viviendas de 2011
 - o Comunidad de Madrid....2.894.679
 - o Madrid... 1.530.955 viviendas
 - o Majadahonda 24.645 viviendas
- Número total de vehículos en el año 2016, según los datos publicados por la Dirección General de Tráfico
 - o Comunidad de Madrid.... 4.474.787 vehículos de los que 3.442.362 son turismos
 - o Madrid....1.894.698 vehículos de los que 1.462.564 son turismos
 - o Majadahonda ... 44.708 vehículos de los que 36.780 son turismos

2.2 Información Contable del Municipio

De acuerdo con los datos de la liquidación de los presupuestos consolidados, los gastos (obligaciones reconocidas netas) e ingresos (derechos reconocidos netos) en el año 2016 ascendieron a 63.657 miles de euros y 76.913 miles de euros, respectivamente. Sobre estos datos de la liquidación consolidada se fundamenta el presente estudio.

Gastos por Capítulos (Obligaciones Reconocidas)	Importe (miles de euros)	%	Gasto/ habitante (€/habitante)
I Gastos de personal	28.267	44%	400
II Gastos en bienes corrientes y servicios	27.965	44%	395
III Gastos financieros	387	1%	5
IV Transferencias corrientes	1.540	2%	22
Total Operaciones Corrientes	58.160	91%	822
VI Inversiones reales	3.852	6%	
VII Transferencias de capital	0	0%	
VIII Activos financieros	35	0%	
IX Pasivos financieros	1.610	3%	
Total Operaciones de Capital	5.497	9%	
Total Gastos	63.657	100%	

Ingresos por Capítulos (Derechos Reconocidos Netos)	Importe (miles de euros)	%	Ingreso/ habitante (€/habitante)
I Impuestos directos	46.004	60%	650
II Impuestos indirectos	777	1%	11
III Tasas y otros ingresos	8.673	11%	123
IV Transferencias corrientes	18.573	24%	263
V Ingresos patrimoniales	2.828	4%	40
Total Operaciones Corrientes	76.857	100%	1.086
VI Enajenación de inversiones reales	21	0%	
VII Transferencias de capital	0	0%	
VIII Activos financieros	35	0%	
IX Pasivos financieros	0	0%	
Total Operaciones de Capital	56	0%	
Total Ingresos	76.913	100%	

2.3 Información Urbanística

El vigente PGOU de Majadahonda fue aprobado definitivamente el 22 de enero de 1998. El citado PGOU de 1998, establecía para el 2º Cuatrienio de ejecución del PGOU Cuatro Sectores de Suelo Urbanizable Programado de uso residencial:

Sector 2.1 Valles de la Mina.

Sector 2.2 Huerto del Parrito

Sector 2.3 Arroyo del Arcipreste

Sector 2.4 La Carravieja.

La presente MPG se refiere al ámbito denominado Arco de Poniente integrado por los cuatro Sectores anteriores, caracterizados por la importante concentración de vivienda con algún tipo de protección pública. El Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, aprobado definitivamente el 22 de enero de 1998 y por tanto antes de la entrada en vigor de la LSCM 9/2001, señala, para estos sectores, una densidad máxima de 17 viv/Ha, que hace su desarrollo inviable. La presente MPG con el objeto de posibilitar el desarrollo de estos ámbitos de “El Arco de Poniente”, adopta dos criterios complementarios:

- La Introducción de usos alternativos complementarios y compatibles con la función residencial, permitiendo usos terciarios, comerciales y dotacionales privados hasta el 20% de la edificabilidad total
- El Incremento de la densidad de viviendas que pasa de 17 viv/Ha a 28 viv/Ha

En el momento actual de tramitación de la presente MPG se encuentran muy avanzados los trabajos de los correspondientes Planes Parciales de cada uno de los Sectores, incluyendo ya las previsiones que se incorporan en esta modificación, por lo que a efectos de estimar algunos datos del presente Informe de Sostenibilidad Económica no concretados en el planeamiento general se han tomado los previstos para los futuros Planes Parciales de desarrollo, considerando usos terciarios del 20% de la edificabilidad total.

Tras esta MPG los datos de superficie, edificabilidad del uso característico y viviendas correspondiente a cada uno de los sectores se resumen en el siguiente cuadro

	S.2.1	S.2.2	S.2.3	S.2.4
Superficie del ámbito (m²)	351.049,39	382.570,12	343.397,90	231.915,03
Edificabilidad (m² uso característico)	105.314,82	114.771,04	103.019,37	69.574,51
Nº Viviendas	982	1.071	961	649
Nº Viviendas Libres	360	475	358	220
Nº Viviendas Protegidas	622	596	603	429

Las superficies y edificabilidades y viviendas agregadas para todo el Ámbito Arco Poniente resultan

- Superficie del ámbito: 1.308.932,44 m²
- Edificabilidad total del uso característico: 392.679,74 m² equivalentes.
- Coeficientes de ponderación de los distintos usos:
 - Residencial Libre: 1
 - Residencial Protegida VPPL: 0,7
 - Terciario Genérico: 1
- Redes Generales y Locales: 715.068,68 m² de las que
 - Zonas Verdes y Espacios Libres 259.489,21 m²
 - Equipamientos Sociales 148.220,05 m²
 - Varios 331.004,94 m²
- Edificabilidad: 460.179,74 m² con el siguiente desglose

Tipo	Unidades	Superficie
Vivienda Libre	1.413	156.644 m ²
Vivienda protegida VPPL	2.250	225.000 m ²
Terciario Genérico*		78.536 m ²
Aparcamientos	6.903	172.567 m ²

Terciario Genérico*: Se incluyen en este uso todos los posibles usos de terciario y dotacional privado (comercial, oficinas, hotelero, hospedaje, sanitario, educativo, residencial comunitario...), agrupando por tanto las anteriores categorías de Servicios Terciarios y Dotacional Privado

Se prevé así la construcción en la Unidad de Ejecución de **3.663 viviendas** (de las que 2.250 son vivienda protegida) con una superficie residencial edificable de 381.644 m² así como una edificabilidad para usos Terciarios de 78.536 m². Asimismo, se estima la construcción de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad, con una superficie bajo rasante de 172.567 m².

Considerando el dato de número medio de personas por hogar que resulta del Censo de Población y Viviendas de 2011 y el hecho de que la Zona Metropolitana Oeste de Madrid presenta tradicionalmente el dato más alto en relación con esta ratio, consideramos una media de 2,8 miembros por hogar en Majadahonda y aplicándolo al número de viviendas nuevas previstas (3.663) podemos estimar la población adicional fruto del desarrollo del Ámbito en **10.256 personas**.

3 IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL

La ejecución de las obras de urbanización y de conexión exigidas para el desarrollo del Ámbito suponen un coste total estimado incluido IVA de 77.291.816,14€, obras que corresponde asumir en su totalidad a los propietarios.

El Ámbito incorpora Redes Generales para Zonas Verdes y Espacios Libres, Equipamientos Sociales e Infraestructuras-comunicaciones. En relación con las infraestructuras de comunicaciones la Circunvalación del Arco de Poniente que delimita el ámbito de actuación por el oeste es una infraestructura de gran relevancia en el modelo territorial de Majadahonda. Desde el punto de vista de la movilidad urbana, el “Arco de Poniente” introduce un importante vial de ronda en el extremo Oeste del núcleo que servirá para articular tanto a estos futuros desarrollos como a todo el ámbito occidental de la ciudad.

En cuanto a las Redes Locales, éstas no incluyen equipamientos sociales.

No corresponde inversión alguna al Ayuntamiento de Majadahonda por la implantación de las nuevas infraestructuras que se derivan de esta planificación.

Como consecuencia del desarrollo del Ámbito objeto de la presente MPG se obtendrán las parcelas siguientes que pasan a integrarse en el Patrimonio Municipal de Majadahonda:

- Parcelas en que se materializará el 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito, de acuerdo con el artículo 18.1b) del TRLSyRU y 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo valor se estima en el apartado 4.7 de este informe
- Suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora.

4 ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El presente estudio se centra en la repercusión del nuevo desarrollo en las finanzas municipales a partir de los datos de la liquidación del presupuesto de 2016 mostrados, centrándose en el análisis de los ingresos y gastos corrientes, que, con las matizaciones realizadas en el punto 3 anterior sobre nuevas infraestructuras, son los que se van a ver afectados por el nuevo desarrollo y sobre los que se asumen las siguientes estimaciones razonables.

A continuación, se estima la repercusión del desarrollo del Ámbito sobre los ingresos futuros del municipio. **Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez completado el Ámbito o al importe total a lo largo de todo el periodo.**

Principales partidas afectadas

Se presenta la estructura del presupuesto de ingresos corrientes liquidados en el ejercicio 2016, desglosando las partidas especialmente afectadas por este desarrollo, y que van a ser objeto de comentario seguidamente

Concepto	Ingresos Liquidados 2016 (miles de euros)	% s/ Ingresos Corrientes
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	27.282	35,50%
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	3.010	3,92%
Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	13.209	17,19%
Impuesto sobre Actividades Económicas	2.503	3,26%
CAPÍTULO I IMPUESTOS DIRECTOS	46.004	59,86%
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	777	1,01%
CAPÍTULO II IMPUESTOS INDIRECTOS	777	1,01%
CAPÍTULO III TASAS Y OTROS INGRESOS	8.673	11,29%
Participación en los Tributos del Estado	14.831	19,30%
CAPÍTULO IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES	18.573	24,17%
CAPÍTULO V INGRESOS PATRIMONIALES	2.828	3,68%
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	76.857	100,00%

La mayoría de estos Impuestos tienen un carácter de ingresos periódicos por lo que, independientemente de que su mayor intensidad no llegue a reflejarse hasta transcurridos una serie de años necesarios para el desarrollo completo de la actuación urbanística, la estimación pretendida se refiere a ingresos anuales adicionales una vez completada la Actuación.

En cuanto al Impuesto de construcciones, instalaciones y obras, éste grava un hecho puntual no periódico realizándose en este informe una estimación de los ingresos totales a lograr con el desarrollo completo del Ámbito. Asimismo los ingresos contemplados en este informe en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto de Actividades Económicas, son únicamente los que se deducen del propio desarrollo físico del ámbito.

4.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del Ayuntamiento de Majadahonda.

Cálculo de la Base Imponible

La base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, conforme a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. A tal efecto se aplican el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Procedimiento de valoración colectiva de carácter general sobre la Ponencia de Valores Catastrales del Municipio de Majadahonda de 2007.

Debe señalarse que la Valoración Catastral es una valoración administrativa y, como tal, se realiza siguiendo las normas establecidas en el mencionado Real Decreto 1020/1993. Los valores reales de mercado de los bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso pueden ser claramente dispares. En todo caso no se trata de un error ni de una técnica que facilite mejores resultados, sino que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas que son las aplicables a los efectos del cálculo de impuestos.

La base imponible del IBI es el Valor Catastral (VC) de los bienes inmuebles, que actualmente se corresponde con el 50% del valor de mercado del bien inmobiliario.

Valor Catastral: RM x Valor en Venta. (siendo RM del 50%)

Para determinar el Valor en Venta se utiliza la fórmula establecida en la Norma 16 Real Decreto 1020/1993) :

$$\text{Valor en Venta} = 1,4 (\text{Valor de Suelo}^{11} + \text{Valor de Construcción}^{12}) \times \text{FL}^3$$

¹ **Estimación del Valor del Suelo:** los terrenos objeto del Desarrollo se sitúan en la zona R20, a la que se asigna un valor de repercusión del suelo de 1.633 €/m² tanto para uso de vivienda como para uso comercial y de oficinas y de 135 €/ m² para garaje. En total 1.633x460.188 + 135 x 172.567= 774.770 m€.

² **Estimación del Valor de Construcción:** Se utilizan las siguientes tipologías a las que se corresponden los coeficientes siguientes, conforme al artículo 20 del RD 1020/93, considerando una categoría media alta (categoría 3). Los coeficientes se aplican sobre el MBC1 que es el que corresponde a la zona en cuestión y que tiene asignado un importe de 650€.

- Tipología 1.1.1 Edificación abierta. Coeficiente aplicado: 1,20.

- Tipología 1.1.3 Garajes, trasteros y locales en estructura. Coeficiente aplicado: 0,62

En cuanto al Terciario Genérico (comercial, oficinas, hotelero, hospedaje, sanitario, educativo, residencial comunitario...) se considera un coeficiente medio de 1,5

Uso	MBC-1	Epígrafe	Coeficiente	VC
Vivienda	650	1.1.1	1,2	780
Terciario Genérico	650		1,5	975
Garaje	650	1.1.3	0,62	403

Considerando los valores de repercusión del suelo y valor de la construcción correspondientes resulta

$$\text{Valor en Venta para uso vivienda} = 1,4 \times (1.633 + 780) = 3.378,2 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor en Venta para uso terciario} = 1,4 \times (1.633 + 975) = 3.651,2 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor en Venta para uso garaje} = 1,4 \times (135 + 403) = 753,2 \text{ €/m}^2$$

Aplicando al valor que resulte la referencia de mercado RM (50%) se obtendrá el Valor Catastral y, por tanto, la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles.

$$\text{BI} = \text{Vv} \times 50\% = 1.689,1 \text{ para uso vivienda}$$

$$\text{BI} = \text{Vv} \times 50\% = 1.825,6 \text{ para usos terciarios}$$

$$\text{BI} = \text{Vv} \times 50\% = 376,6 \text{ para uso garaje}$$

Estimación de la Cuota Líquida del IBI

La Ordenanza municipal sobre el IBI establece los tipos de gravamen en su artículo 6 estableciéndose con carácter general el 0,41%.

En la siguiente tabla se muestra la cantidad de ingresos previstos en concepto de IBI para la totalidad de la nueva edificabilidad permitida

Uso	Superficie Edificable(m2)	Valor Catastral	Cuota Líquida IBI (miles euros)
Vivienda	381.644	1.689,1 €/m ²	2.643
Terciario	78.536	1.825,6 €/m	588
Garajes	172.567	376,6 €/m	266
Total			3.497

Se estima, por tanto, para todo el Ámbito una vez edificado un importe por IBI de 3.497 m€/año. De esta cantidad **corresponde al suelo** en el momento de la aprobación del Ámbito un total de **1.588 m€** ($774.770 \times 0,5 \times 0,41\%$) Ver nota a pie de página 1 en página anterior Estimación del Suelo.

No obstante, en relación con las viviendas de protección hay que tener en cuenta la bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto establecida durante los tres primeros periodos impositivos en el artículo 7 de la Ordenanza municipal. En este sentido durante estos tres primeros ejercicios el importe correspondiente a las viviendas se reduciría al siguiente importe

³ Donde FI toma valores entre 0.7143 y 1.2857. Para el presente caso, se aplica su valor central FI=1.

Uso	Superficie Edificable(m2)	Cuota Líquida IBI 3 primeros años	Cuota Líquida IBI a partir 3 años
		(miles euros)	(miles euros)
Vivienda Libre	156.644 m²	1.085	1.085
Vivienda VPPL	225.000 m²	779	1.558
Total		1.864	2.643

Se deduce para todo el ámbito un importe por IBI de 2.718 m€ durante los tres primeros ejercicios. A partir de ese momento se devengará el importe total estimado, **3.497 m€/año**

4.2 Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

El hecho imponible consiste en la titularidad de estos vehículos aptos para circular por las vías públicas, calculándose la cuota tributaria, con arreglo a las tarifas del TRLHL, según la potencia y clase del vehículo. El Ayuntamiento de Majadahonda, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Fiscal, Reguladora del Impuesto sobre circulación de Vehículos de Tracción Mecánica.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo de la presente MPG, se considera que el número de vehículos turismos de Majadahonda se incrementará en proporción al incremento del número de residentes. Las estadísticas cifran el número de vehículos turismos del municipio en 2016 en 36.780, surgiendo un número de 0,52 turismos/residente. Aplicando esta ratio deducimos un incremento del número de vehículos turismos por el nuevo desarrollo de 5.333 ($0,52 \times 10.256$)

Para el cálculo del ingreso anual, aplicamos una tarifa media para los nuevos vehículos turismos de 76,37€, equivalente a la media entre las tarifas establecidas en la Ordenanza Fiscal aplicable a los turismos de 8 hasta 11,9 caballos fiscales (50,67€) y la de 12 a 16 caballos fiscales (102,07€). La previsión de nuevos ingresos anuales asciende por tanto a

$$76,37€ \times 5.333 \text{ turismos} = 407.281€$$

En cuanto a los vehículos comerciales, motocicletas y demás vehículos, es de esperar que el nuevo desarrollo suponga también un incremento con el consiguiente incremento de recaudación, si bien su cuantía sería de menor importancia y su estimación difícil y poco fiable por lo que en atención a la necesaria prudencia de un estudio de esta naturaleza no se incluye importe alguno por estos vehículos.

Se estima así un importe anual por IVTM de **407 miles de euros/año**

4.3 Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Este Impuesto regulado en el artículo 104 y siguientes del TRLHL grava el incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos que se ponga de manifiesto como consecuencia de su transmisión y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora de dicho impuesto, que establece los porcentajes a aplicar sobre el valor catastral en función del número de años desde la adquisición para determinar la base imponible del impuesto, así como el tipo de gravamen que se fija en el 20%.

Se estima que el desarrollo del Ámbito originará la transmisión de las correspondientes parcelas ya urbanizadas a terceros o su aportación a sociedades para su promoción, produciéndose el devengo del impuesto correspondiente. No obstante hay que tener en cuenta la cesión del 10% de la edificabilidad, que se excluye del suelo transmitido objeto de este impuesto. No se consideran sin embargo las transmisiones posteriores que puedan hacerse tanto de los suelos como de las viviendas posteriormente construidas.

Teniendo en cuenta la estructura de la propiedad actualmente existente en el ámbito, en el que conviven antiguos propietarios con fechas de adquisición anteriores en más de 20 años, con otros más modernos, se considera que en el momento de las transmisiones los terrenos habrán estado en manos de estos propietarios de media durante 10 años, por lo que el porcentaje de incremento medio resulta del 35% de acuerdo con la Ordenanza fiscal.

Valor catastral del suelo: $0,9 \times (460.180 \times 1.633 \text{ €/m}^2 \times 0,5 + 172.567 \times 135 \text{ €/m}^2 \times 0,5) = 348.647 \text{ m€}$

Incremento por años según Ordenanza 35%

Base Imponible = $348.647 \times 0,35 = 122.026 \text{ m€}$

Cuota tributaria = $122.026 \times 0,20 = 24.405 \text{ m€}$

Se estima así el importe total por este impuesto en **24.405 m€ a lo largo de todo el periodo**

4.4 Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El IAE, regulado en los arts. 78 a 91 del TRLHL, es un tributo municipal de carácter directo y real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas. El Real Decreto Legislativo 1175/1990 aprueba las tarifas y la instrucción del IAE, regulación que en el Ayuntamiento de Majadahonda se completa con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas.

En el presente estudio se considera únicamente el efecto de la actividad de promoción de edificaciones. No se consideran otros importes de menor cuantía que pueden generarse correspondientes a la actividad de promoción de terrenos ni tampoco los importes correspondientes a la implantación de nuevas actividades en las edificaciones para usos terciarios del nuevo desarrollo.

Las tarifas del IAE incluidas en el RD Legislativo 1175/1190 incluyen el *Epígrafe 833.2 Promoción de Edificaciones*, para el cual, además de la cuota fija, se establece una cuota por cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido, que, en poblaciones de menos de 100.000 habitantes queda fijada en 130 pesetas (0,78 euros/ m²vendido), si bien para viviendas con protección la cuota será del 50%. Se considera la venta de toda la edificabilidad

$$156.644\text{m}^2 \times 0,78\text{€}/\text{m}^2 + 225.000\text{ m}^2 \times 0,78\text{€}/\text{m}^2 \times 0,50 = 210\text{ m€}$$

Estimándose para la Promoción de la edificación un importe por IAE de **210 m€ a lo largo de todo el periodo**

4.5 Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO)

El hecho imponible consiste en la realización de estas actividades, dentro del término municipal, siempre que exijan obtención de licencia de obras o urbanística y sea competente para su concesión el Ayuntamiento. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Majadahonda.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, su coste de ejecución material. Como estimación del coste de ejecución material tomamos los siguientes costes de construcción: 850€/ m² para el desarrollo residencial de vivienda libre, 650€/m² para las viviendas protegidas, 700€/ m² para el producto destinado a los usos terciarios y un coste de construcción bajo rasante de 450€/m²

De acuerdo con el Artículo 6 de la Ordenanza Fiscal la Cuota tributaria será el resultado de aplicar a la base imponible, el tipo de gravamen, que queda fijado en el 4 por ciento.

$$\text{Base Imponible} = 850\text{€}/\text{m}^2 \times 156.644\text{m}^2 + 650\text{€}/\text{m}^2 \times 225.000\text{ m}^2 + 700\text{€}/\text{m}^2 \times 78.536\text{ m}^2 + 450\text{€}/\text{m}^2 \times 172.567\text{ m}^2 = 412.028\text{ m€}$$

$$\text{Cuota íntegra } (412.028 \times 0,04) = 16.481\text{ m€}$$

Además es preciso considerar la bonificación en la cuota del impuesto del 40% sobre las viviendas de protección establecida en el artículo 4

$$\text{Bonificación viviendas protección pública } 650\text{€}/\text{m}^2 \times 225.000\text{ m}^2 \times 0,04 \times 0,4 = 2.340\text{ m€}$$

$$\text{Cuota líquida } 16.481 - 2.340 = 14.141\text{ m€}$$

Se estima así un importe para el ICIO de **14.141 m€ a lo largo de todo el periodo**

4.6 Tasas y Otros Ingresos Patrimoniales

La mayoría de las tasas tienen una relación directa con los habitantes del municipio. En el año 2016 los ingresos del capítulo 3 supusieron un ingreso por habitante de 123€. Aplicando esta ratio al número de habitantes nuevos estimados para el nuevo desarrollo se obtienen los siguientes ingresos adicionales

$$123\text{€/habitante} \times 10.256 = \underline{\underline{1.261 \text{ m€}}}$$

No se consideran sin embargo aumentos en el capítulo 5 del Presupuesto de ingresos “Ingresos patrimoniales”.

4.7 Aprovechamiento urbanístico Municipal

De acuerdo con el artículo 18.1b) del TRLSyRU y 96 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente terrenos urbanizados que alberguen el 10% del Aprovechamiento lucrativo de los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución. Además, la Ley prevé la posibilidad de sustituir la cesión a cambio de su equivalente económico, figurando en la clasificación del presupuesto de ingresos el concepto 397 Aprovechamientos urbanísticos.

El Valor de repercusión a efectos de la valoración catastral se establece en 1.633€/ m². Aplicando este importe a la Edificabilidad total del uso característico del Ámbito que asciende a 391.448,35 m² se deduce el siguiente valor para el 10% del Aprovechamiento lucrativo.

Edificabilidad total del uso característico	10% Aprovechamiento	Valor €/m²e	Valoración Aprovechamiento municipal (miles de euros)
392.679,74	39.267,97	1.633€/m²	64.125 m €

En todo caso es necesario matizar que, tanto los terrenos en que se materialice el aprovechamiento municipal como, en su caso, su equivalente económico forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo y que de acuerdo con lo establecido en el art 176 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid sólo podrá destinarse a los gastos previstos en dicho precepto, sin que en ningún caso puedan destinarse a los gastos corrientes de la Entidad. Es por ello que no se confronta directamente esta plusvalía municipal con los gastos corrientes adicionales derivados del nuevo desarrollo.

4.8 Transferencias corrientes. Participación en los tributos del Estado

Dentro de las Transferencias corrientes se incluyen la participación en los tributos del Estado, una de las principales partidas de ingresos del Ayuntamiento de Majadahonda en 2016 con 14.831 m€

En la participación en los tributos del Estado la variable fundamental que afecta a su cuantía es la población del municipio, considerándose en el presente informe un incremento de población de 10.256 personas consecuencia del desarrollo del Ámbito. Aunque únicamente se considera este incremento directo por el desarrollo residencial, la creación

de suelo para usos terciarios que complementa la actuación urbanística aporta posibilidades de empleo e implica un mayor interés residencial y redundante a medio plazo de forma indirecta en la elección de la residencia en el municipio de un mayor número de habitantes.

La participación en los tributos del Estado supuso en 2016 un ingreso por habitante de 209,62€. Aplicando este dato a la nueva población de 10.256 personas

$$209,62\text{€/habitante} \times 10.256 \text{ habitantes} = 2.150 \text{ m€}$$

Respecto a las demás transferencias corrientes parece razonable pensar que el incremento de la población residente podría suponer un incremento proporcional sobre los actuales ingresos. No obstante, se opta por no incluir ningún ingreso adicional por este concepto.

Se estima por tanto un aumento de las transferencias corrientes de **2.150 miles de euros /año**

5 ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO.

Los estados de gastos de los presupuestos de las entidades locales se clasifican con los siguientes criterios: por programas; por categorías económicas; opcionalmente, por unidades orgánicas.

Se ha presentado anteriormente la liquidación del presupuesto de gastos clasificada por categorías económicas agrupada en capítulos. Sin embargo para considerar el efecto de la creación del nuevo desarrollo se considera más adecuado su estimación a partir de la clasificación por programas, en la que los créditos se ordenan según su finalidad y los objetivos que con ellos se proponga conseguir, con arreglo a la clasificación por áreas de gasto, políticas de gasto y grupos de programas. Así **la liquidación del presupuesto de gastos consolidado de Majadahonda del ejercicio 2016 en relación con los gastos corrientes, agrupada por áreas de gasto,** presenta la siguiente estructura e importes:

Área de Gasto		Importe (miles euros)	%
1	SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	31.224	54%
2	ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	3.958	7%
3	PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE.	10.383	18%
4	ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	983	2%
9	ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	11.604	20%
0	DEUDA PÚBLICA	8	0%
Total Gastos Corrientes		58.160	100%

Determinadas áreas de gasto pueden considerarse como gastos fijos o estructurales en gran medida, ya que aun cuando el incremento de población que surge del desarrollo es importante, el municipio cuenta ya actualmente con una muy elevada población que exige todo tipo de servicios municipales, sin que se produzcan cambios de escala que hagan necesario un incremento de las estructuras municipales.

Así, atendiendo a la definición y contenido establecido en la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre (modificada por Orden HAP/419/2014) que aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, no se considera la existencia de variaciones en las siguientes áreas de gasto:

ÁREA DE GASTO 4 “Actuaciones de carácter económico”

Se integran en esta área los gastos de actividades, servicios y transferencias que tienden a desarrollar el potencial de los distintos sectores de la actividad económica.

ÁREA DE GASTO 9 “Actuaciones de carácter general”

Se incluyen en esta área los gastos relativos a actividades que afecten, con carácter general, a la entidad local, y que consistan en el ejercicio de funciones de gobierno o de apoyo administrativo y de soporte lógico y técnico a toda la organización.

ÁREA DE GASTO 0 “Deuda pública”

Comprende los gastos de intereses y amortización de la Deuda Pública y demás operaciones financieras de naturaleza análoga, con exclusión de los gastos que ocasione la formalización de las mismas.

Por tanto **la estimación de incrementos de gastos se basa únicamente en las Áreas de Gasto 1,2 y 3.**

Para estimar los incrementos en los gastos aplicamos un coeficiente corrector previo que en función del tipo de gastos lo situamos entre 0 (cuando los gastos no se van a ver afectados por el nuevo desarrollo) y 1 (cuando se asume un incremento de gastos en la misma proporción) sobre los gastos del ejercicio 2016, y sobre el importe resultante se deduce la repercusión que proporcionalmente supone la actuación en cada uno de los grupos de programa en función del incremento de población fruto del desarrollo del Ámbito. No obstante, si bien el incremento de los gastos pudiera ser en algunos casos proporcionalmente inferior al que se desprende del incremento fruto del desarrollo del Ámbito por la utilización parcial de servicios ya existentes en el municipio, al tratarse de un área relativamente importante sin urbanizar no consideramos este efecto, salvo en los gastos de administración general, por lo que el coeficiente corrector va a ser 1, salvo para gastos generales en los que se aplicará un coeficiente de 0,5. En cuanto al parámetro de imputación utilizado, la población, el factor de imputación que se desprende es el siguiente:

Nuevos Habitantes estimados en el Ámbito Arco de Poniente/Nº Habitantes de Majadahonda

$$10.256 / 70.755 = 0,1449508869$$

ÁREA DE GASTO 1 “Servicios públicos básicos”

Comprende todos aquellos gastos originados por los servicios públicos básicos que, con carácter obligatorio, deben prestar los municipios, por sí o asociados, con arreglo al artículo 26.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, o, en su caso, las provincias con arreglo al artículo 31.2 de la misma Ley, atendiendo a su función de cooperación y asistencia a los municipios. A estos efectos, se incluyen, en los términos que se exponen para cada una de ellas, cuatro políticas de gasto básicas: seguridad y movilidad ciudadana, vivienda y urbanismo, bienestar comunitario y medio ambiente.

En el siguiente cuadro se presentan los importes del gasto municipal correspondientes a los distintos grupos de programas integrados en éste Área de gasto, así como el nuevo gasto incremental estimado consecuencia del nuevo Desarrollo, por aplicación del factor de imputación calculado.

	Grupo de Programas	Importe (miles euros)	Coefficiente corrector	Gasto estimado Nuevo Desarrollo (miles euros)
130	Administración general de la Seguridad y Protección Civil	516	0,5	37
132	Seguridad y Orden Público	6.922	1	1.000
133	Ordenación del tráfico y del estacionamiento	786	1	114
134	Movilidad urbana	624	1	90
135	Protección civil	89	1	13
136	Servicio de prevención y extinción de incendios	2.184	1	316
150	Administración general de Vivienda y Urbanismo	38	0,5	3
151	Urbanismo	1.214	1	175
152	Vivienda.	327	1	47
153	Vías públicas	2.914	1	421
160	Alcantarillado	292	1	42
161	Abastecimiento domiciliario de agua potable.	4.716	1	681
162	Recogida, gestión y tratamiento de residuos.	4.090	1	591
163	Limpieza viaria.	145	1	21
165	Alumbrado público	1.417	1	205
171	Parques y jardines	4.132	1	597
172	Protección y mejora del medio ambiente	819	0,5	59
Total AREA 1		31.224		4.413

Así el incremento de Gastos anual estimado asciende a **4.413 m€**

ÁREA DE GASTO 2 “Actuaciones de protección y promoción social”

Se incluyen en esta área todos aquellos gastos y transferencias que constituyen el régimen de previsión; pensiones de funcionarios, atenciones de carácter benéfico-asistencial; atenciones a grupos con necesidades especiales, como jóvenes, mayores, minusválidos físicos y tercera edad; medidas de fomento del empleo.

En el siguiente cuadro se presentan los importes del gasto municipal correspondientes a los distintos grupos de programas integrados en éste Área de gasto, así como el nuevo gasto incremental estimado consecuencia del nuevo Desarrollo

Grupo de Programas		Importe (miles euros)	Coefficiente corrector	Gasto estimado Nuevo Desarrollo (miles euros)
221	Otras prestaciones económicas a favor de los empleados	588	0,5	43
231	Asistencia social primaria	2.857	1	413
241	Fomento del Empleo	513	0,5	37
Total AREA 2		3.958		492

Así el incremento de Gastos anual estimado para el Área de Gasto 2 asciende a **492 m€**

ÁREA DE GASTO 3 “Producción de bienes públicos de carácter preferente”

Comprende todos los gastos que realice la Entidad local en relación con la sanidad, educación, cultura, con el ocio y el tiempo libre, deporte, y, en general, todos aquellos tendentes a la elevación o mejora de la calidad de vida. Se incluyen los grupos de programas siguientes

Grupo de Programas		Importe (miles euros)	Coefficiente corrector	Gasto estimado Nuevo Desarrollo (miles euros)
311	Protección de la Salubridad Pública	1.067	1	154
320	Administración general de educación	412	1	59
323	Funcionam centros docentes de enseñanza infantil y primaria	1.938	1	280
324	Servicios complementarios de educación	75	1	11
326	Servicios complementarios de educación	292	1	42
330	Administración General de Cultura	164	0,5	12
332	Bibliotecas y Archivos	956	1	138
334	Promoción cultural	2.150	1	311
338	Fiestas populares y festejos	748	1	108
340	Administración General de Deportes.	64	0,5	5
341	Promoción y fomento del deporte	1.060	1	153
342	Instalaciones deportivas	1.455	1	210
Total AREA 3		10.383		1.484

Así el incremento de Gastos anual estimado para el Área de Gasto 3 asciende a **1.484 m€**

TOTAL GASTOS ANUALES

Sumando los gastos estimados para las Áreas de gasto 1 2 y 3 resulta un incremento de gasto total de 6.389 m€

6 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DE LA EJECUCIÓN DEL ÁMBITO ARCO DE PONIENTE

Se analiza aquí el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios considerada la ejecución íntegra del Plan en el Ámbito objeto de la presente MPG. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

En los futuros instrumentos de desarrollo (planes parciales) de los sectores que integran el Ámbito objeto de la presente MPG, una vez definida la ordenación pormenorizada y planteados los calendarios de desarrollo de las actuaciones urbanísticas, se realizará un análisis del impacto para cada uno de los ejercicios en función de las estimaciones que se consideren más verosímiles.

A continuación se presenta el resultado derivado de las estimaciones de ingresos y gastos derivados de la ejecución de la presente MPG en el Ámbito Arco de Poniente, presentándose separadamente por un lado los ingresos correspondientes a los impuestos que gravan hechos puntuales no periódicos y los gastos de carácter puntual, y por otro los ingresos y gastos corrientes anuales que se devengarán cada año a partir de dicho momento.

La mayoría de los importes estimados por Impuestos en el apartado 4, tienen un carácter de ingresos periódicos. Sin embargo, gravan un hecho puntual no periódico los ingresos estimados correspondientes a los impuestos siguientes:

- La estimación realizada del Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, referida a la transmisión de las parcelas a terceros para su promoción (punto 4.3)
- La estimación realizada del Impuesto sobre actividades económicas ligada a la transmisión de las viviendas y demás edificaciones (punto 4.4)
- el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras estimado en el punto 4.5.

En cuanto a los gastos, las inversiones municipales tienen un carácter puntual mientras que los gastos de funcionamiento una vez ejecutado el Ámbito se mantendrán año a año. No obstante, no corresponde inversión alguna al Ayuntamiento de Majadahonda por lo que sólo se consideran gastos anuales de funcionamiento.

En el siguiente cuadro se resume el resultado obtenido del escenario y estimaciones consideradas:

	Epígrafe Informe	Acumulado a la Ejecución Integra del Ámbito	Importe Anual (una vez ejecutado íntegramente el Ámbito)
IBI (1)	4.1		3.497
IVTM	4.2		407
IIVTNU	4.3	24.405	
IAE	4.4	210	
ICIO	4.5	14.141	
Tasas y otros ingresos	4.6		1.261
Participación en los tributos del Estado	4,8		2.150
TOTAL INGRESOS		38.756	7.315
TOTAL GASTOS	5		6.389
Ingresos menos Gastos		38.756	926

(1) La estimación del IBI anotada es una vez finalizada la bonificación del 50% establecida para las viviendas de protección pública establecida para los tres primeros periodos impositivos. El importe considerando esta bonificación ascendería a 2.718 m€ .

Como puede observarse se obtiene un resultado positivo tanto en relación con la ejecución del Ámbito como en el saldo anual una vez puesto íntegramente en funcionamiento. Así la ejecución íntegra del ámbito supone un impacto positivo de 38.756 miles de euros, estimándose a partir de ese momento un superávit anual de 926 miles de euros.

7 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El análisis de la suficiencia y adecuación de usos productivos no puede considerarse en el ámbito exclusivo del desarrollo urbanístico de Arco de Poniente, sino considerando el del conjunto del municipio de Majadahonda y de la Zona Metropolitana Oeste de la Comunidad de Madrid en el que se sitúa.

El municipio de Majadahonda se caracteriza por combinar un importante núcleo residencial en el que habitan 70.755 habitantes personas con una importante actividad en el sector servicios.

Los últimos datos del Directorio de unidad de actividades de actividad económica de la Comunidad de Madrid reflejaban un número de ocupados de 18.311 en Majadahonda. Su distribución por actividad es:

Actividad Principal	Número de ocupados Majadahonda
Industrias extractivas	0
Industria manufacturera	541
Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	128
Construcción	1.248
Comercio; rep. Veh. De motor, motoc. Y ciclom., art. Personales	5.708
Hostelería	1.383
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	445
Intermediación financiera	2.112
Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales	2.628
Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	744
Educación	907
Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social	1.075
Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad	1.391
Sin código de actividad	1
Total	18.311

Fuente: Directorio de unidades de actividad económica. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (2010).

Asimismo tanto la capacidad productiva existente como la potencial en Majadahonda se complementa con la existente en los municipio colindantes que conforman su área metropolitana y con la de la cercana Ciudad de Madrid con la que tiene una magnífica conexión.

En relación con el propio Ámbito Arco de Poniente objeto de la presente MPGOU, el número de nuevos residentes considerado en este informe es de 10.256 de los que cabe estimar, considerando datos medios correspondientes a la Comunidad de Madrid sobre población mayor de 16 años y tasa de actividad, un número de nuevos residentes trabajadores de 5.382 ($10.256 \times 82\% \times 64\%$). La propia modificación prevé una horquilla de usos terciarios y dotacionales de hasta un 20% de la edificabilidad con lo que se asegura la suficiencia de usos productivos

8 ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL

Al margen del efecto sobre los ingresos y gastos municipales de la actuación urbanística contemplada, la actividad económica inducida por la operación genera importantes ingresos por los principales impuestos que gravan las actuaciones de urbanización, venta de parcelas, promoción y construcción de la edificación proyectada, ventas de viviendas y locales, fundamentalmente. Para cada una de estas actuaciones se hace a continuación una estimación de los ingresos generados por los principales impuestos que les afectan. Estos ingresos se reparten entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Madrid.

Urbanización

El coste de ejecución de las obras de urbanización se estima en 53.678 m€ más IVA

Impuesto de Sociedades

Para calcular el impuesto de sociedades se considera un margen del constructor del 5% sobre el coste de ejecución de las obras y la aplicación del tipo general del 25%

$$IS = 53.678 \times 0,05 \times 0,25 = 671 \text{ m€}$$

Venta de parcelas

Se considera la transmisión de la totalidad de las parcelas ya urbanizadas de los propietarios privados, que una vez deducido el aprovechamiento municipal tiene una edificabilidad en metros cuadrados del uso característico de 392.679m². Se calcula un precio de venta de las parcelas equivalente al valor de repercusión del suelo utilizado para el cálculo del valor catastral. En cuanto a los costes, estos incluyen junto con el del suelo los costes de urbanización y demás gastos. Se desconoce el coste del suelo, por lo que no se estima una cantidad para el impuesto de sociedades.

Impuesto de Sociedades

$$\text{Ingresos } 392.679 \times 1.633 = 641.245 \text{ m€}$$

$$IS = 0,25 \times (641.245 - \text{Gastos})$$

Actos Jurídicos Documentados

La compra por parte de los promotores de las parcelas, asumiendo su financiación con préstamos hipotecarios en un 80% generará por AJD, por aplicación del tipo del 0,75% establecido en la Comunidad de Madrid, los correspondientes

ingresos estimados en los siguientes importes. A efectos del préstamo hipotecario se estima un capital garantizado del importe del préstamo y un 25% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penas de incumplimiento.

Compra Venta $641.245 \text{ m€} \times 0.75\% = 4.809 \text{ m€}$

Préstamo hipotecario $(641.245 \times 0,8 + 0,25 \times 641.245 \times 0,8) \times 0,75\% = 4.809 \text{ m€}$

Total AJD9.618 m€

Construcción de edificaciones

Se considera un margen del constructor del 2% sobre el coste de construcción de toda la edificabilidad del Ámbito, que se ha estimado en el punto 4.5 en 412.028 miles de euros.

Impuesto de Sociedades

$IS = 412.028 \times 0,02 \times 0,25 = 2.060 \text{ m€}$

Actos Jurídicos Documentados

Se asume la financiación de las obras mediante préstamo promotor con garantía hipotecaria por el 80% del coste de las obras, con un capital garantizado del importe del préstamo y un 25% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penas de incumplimiento. Se estima la cuantía en relación a las escrituras siguientes:

Préstamo promotor con garantía hipotecaria: $(0,8 \times 412.028 + 0,25 \times 0,8 \times 412.028) \times 0,75\% = 3.090 \text{ m€}$

Obra nueva: $412.028 \times 0,75\% = 3.090 \text{ m€}$

División Horizontal: $(412.028 + 641.245) \times 0,75\% = 7.899 \text{ m€}$

Total AJD = 14.079 m€

Venta edificaciones

Impuesto sobre el Valor Añadido

A efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido se computa únicamente la edificabilidad para uso residencial considerando que el IVA de los usos terciarios será recuperable por los empresarios que los adquieran. Se estima un precio de venta de las viviendas libres de 2.665€/ m². Para las viviendas de protección pública VPPL aplicamos el módulo del Valor Máximo Legal establecido para la zona A en la que se incluye el municipio de Majadahonda (2.425,60€/ m² útil) y consideramos una proporción de 1,30 entre superficie construida y útil con lo que el importe resultante es de 1.866€/m². Se aplica el tipo del IVA del 10%.

$IVA = 10\% (2.665 \times 156.644 + 1.866 \times 225.000) = 83.731 \text{ m€}$

Actos Jurídicos Documentados

En cuanto al comprador finalista, se estima la financiación en un 80% mediante préstamo hipotecario, con un capital garantizado del importe del préstamo y un 25% adicional en concepto de intereses, indemnizaciones y penas de incumplimiento. Se utilizan los precios de venta anteriores y para los usos terciarios el mismo importe que el aplicado a la vivienda libre. Se aplica el tipo del 0,75%. Se estima la cuantía en relación a las escrituras siguientes:

$$\text{Compra Venta: } (2.665 \times 156.644 + 1.866 \times 225.000 + 2.665 \times 78.536) \times 0,75\% =$$

$$= 1.046.605 \text{ m€} \times 0,75\% = 7.850 \text{ m€}$$

$$\text{Préstamo hipotecario: } (1.046.605 \times 0,8 + 0,25 \times 0,8 \times 1.046.605) \times 0,75\% = 7.850 \text{ m€}$$

Total AJD 15.700 m€

Impuesto de Sociedades

Se considera un margen del promotor del 10% del precio de venta.

$$\text{IS} = : (2.665 \times 156.644 + 1.866 \times 225.000 + 2.665 \times 78.536) \times 0,10 \times 0,25 = 26.165 \text{ m€}$$

Ingresos por IRPF correspondientes al empleo generado por la actuación urbanística

Considerando que cada vivienda construida genera 2,4 puestos de trabajo (1,7 directos y 0,7 inducidos) se estima una creación de empleo sólo en relación con la construcción residencial prevista de 8.791 puestos de trabajo para el desarrollo del Ámbito.

De acuerdo con la encuesta anual de coste laboral publicada por el Instituto Nacional de Estadística, el salario bruto medio en la Comunidad de Madrid ascendió en 2016 a 27.303 euros. Considerando un IRPF medio de 3.954€, calculado para un trabajador que percibe ese salario y que tiene un hijo menor de 25 años, el importe a ingresar en concepto de IRPF asciende a

$$\text{IRPF} = 8.791 \times 3.954 = 34.760 \text{ m€}.$$

Por otro lado, de acuerdo con la encuesta anual de coste laboral, el coste laboral bruto en la Comunidad de Madrid ascendió en 2016 a 36.166 euros. La diferencia entre el coste laboral y el salario se explica sobre todo por las cotizaciones sociales que asumen las empresas y que representan en torno al 23% del coste total, de donde se deduce un importe medio de 8.318€ por trabajador. Se deduce un ingreso adicional para la Seguridad Social por estas cotizaciones de 73.123 m€, si bien los nuevos cotizantes generan asimismo los consiguientes derechos a las prestaciones futuras de la seguridad social.

Resumen y distribución entre Estado y Comunidad de Madrid de los ingresos generados.

A continuación, se presenta un cuadro resumen que recoge el resultado de las estimaciones anteriores y su distribución entre los ingresos correspondientes al Estado y a la Comunidad Autónoma de Madrid. En este sentido la Ley Orgánica 8/1980 de Financiación de las Comunidades Autónomas (LOFCA) establece un sistema de financiación para las Comunidades Autónomas en el que tienen gran importancia los recursos procedentes de los tributos cedidos total o parcialmente por el Estado. La Ley 22/2009 que regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común, concreta la cesión de los tributos del Estado, entre los que figuran, en relación con los principalmente afectados por esta actuación urbanística, los siguientes recursos:

- Recaudación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- La Tarifa autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que asciende al 50%
- Cesión del 50% de la recaudación líquida por Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto al Impuesto de Sociedades se trata de un tributo de titularidad estatal y que no ha sido objeto de cesión a las Comunidades Autónomas.

Impuesto / Actuación	Importe total estimado (miles de euros)	Distribución	
		Estado	Comunidad de Madrid
Impuesto de sociedades			
Urbanización	671	671	
Venta Parcelas	(1)	(1)	
Construcción	2.060	2.060	
Venta Edificación	26.165	26.165	
Total IS	28.896	28.896	
Actos Jurídicos Documentados			
Venta Parcelas	9.618		9.618
Construcción	14.079		14.079
Venta Edificación	15.700		15.700
Total AJD	39.397		39.397
Impuesto sobre el Valor Añadido			
Venta Edificación	83.731	41.866	41.866
Total IVA	83.731	41.866	41.866
Impuesto s/ Renta de las Personas Físicas			
Total IRPF	34.760	17.380	17.380
Total Impacto Ingresos Actuación Urbanística	186.784	88.142	98.643

(1) IS = 0,25 x (641.245 -Gastos). Se desconoce el coste del suelo, por lo que no se estima una cantidad para el impuesto de sociedades.

9 CONCLUSIONES

El presente Informe de sostenibilidad contiene una estimación de los ingresos y gastos corrientes (apartados 4 y 5) que se prevén se producirán en el Ayuntamiento de Majadahonda derivados de la ejecución y mantenimiento de los 4 sectores (2.1, 2.2, 2.3 y 2.4) que componen el denominado Ámbito Arco de Poniente objeto de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, así como un resumen del Impacto global estimado una vez ejecutado íntegramente el Ámbito (apartado 6). Se deduce de estas estimaciones un efecto positivo acumulado hasta el momento de la ejecución íntegra del Ámbito de **39 MM €**, y un saldo positivo posterior de **926 miles de euros al año**, al ser el incremento de ingresos anuales generados en la Hacienda municipal superior al de los gastos corrientes previstos para el mantenimiento de los servicios municipales

Al margen de este resultado positivo el desarrollo de la MPG supone la obtención por el Ayuntamiento de terrenos equivalentes al 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector, cuyo valor se estima en **64 MM €**, importe que no se incluye dentro del impacto global aludido en el párrafo anterior, ya que estos ingresos de acuerdo con la legislación no pueden destinarse a sufragar gastos corrientes (apartado 4.7). Ello además del incremento patrimonial consecuencia de la obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora.

Además, en el ámbito supramunicipal se identifican ingresos fiscales generados por esta actuación urbanística estimados en **186 MME**, de los que **88 MME** corresponden a ingresos estatales y **98 MME** a la Comunidad de Madrid (apartado 8).

En cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos la propia modificación prevé una horquilla de usos terciarios y dotacionales de hasta un 20% de la edificabilidad, con lo que se asegura la suficiencia de usos productivos.

En todo caso, respecto a la situación de origen del PGOU de Majadahonda, previa a la presente MPG, la presente MPG supone una importante mejora tanto en la futura sostenibilidad económica, consecuencia de la mayor viabilidad del Ámbito que supone el moderado incremento de viviendas propuesto, como desde el punto de vista de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, al introducirse en la MPG usos complementarios al residencial.