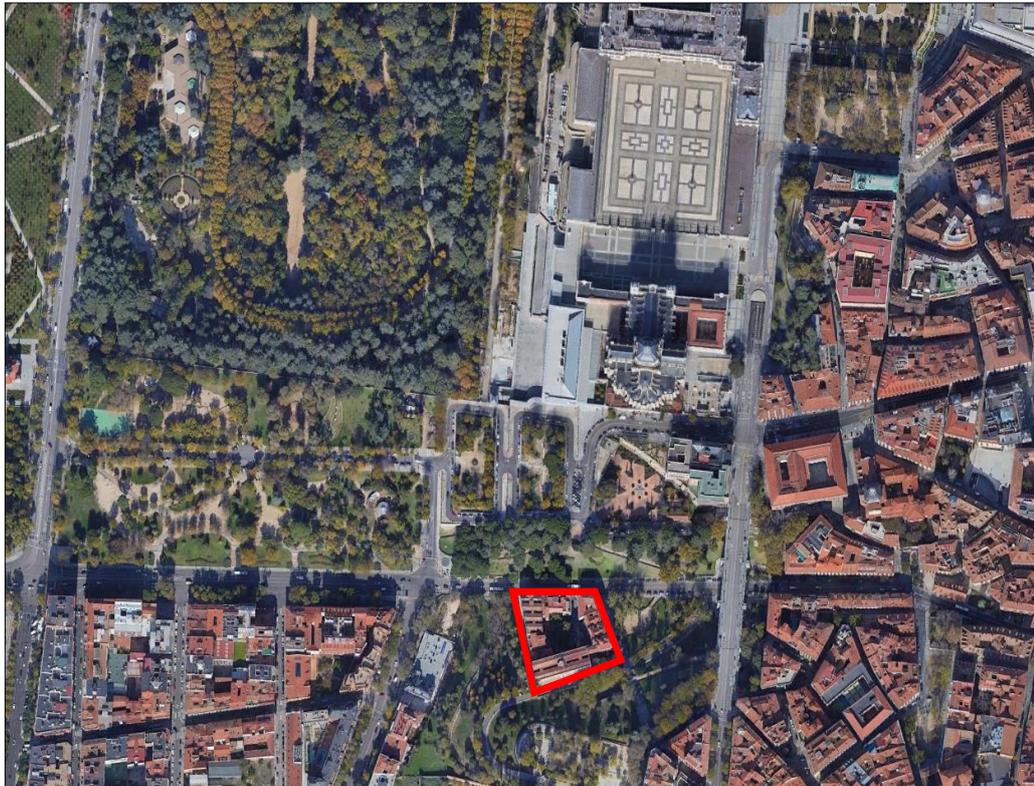


Nº Expediente: 135-2022-00752

## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 01.12  
"MANZANA CALLE SEGOVIA"

Distrito de Centro



ESTUDIOS ECONOMICOS:  
DE VIABILIDAD ECONOMICA-ECONÓMICO-FINANCIERO Y  
DE SOSTENIBILIDAD

1

Información de Firmantes del Documento



JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://servpub.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 01/02/2023 10:54:38

ÍNDICE

<b>1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO / VIABILIDAD ECONÓMICA;ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>	<b>NO</b>
1.1 MARCO LEGISLATIVO .....	<b>ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>
1.2 CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO .....	4
1.3 CARACTERÍSTICAS DE ESTA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL .....	5
1.4 IDENTIFICACIÓN DE LOS SUJETOS EJECUTORES .....	6
1.5 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES PREVISTAS .....	6
1.5.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES .....	6
1.5.2 COSTE ECONÓMICO DE LAS ACCIONES .....	7
COSTE INICIAL DEL SUELO .....	7
COSTE MONETIZACIÓN DE CESIONES .....	7
COSTE ACONDICIONAMIENTO ESPACIO PÚBLICO ARBOLADO Y VIARIO .....	7
COSTE GESTIÓN DEL ÁMBITO .....	7
COSTE ADECUACIÓN EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL .....	8
1.5.3 FUENTES DE FINANCIACIÓN - DISPONIBILIDAD FINANCIERA .....	8
1.5.4 PLAZOS Y FASES .....	9
1.6 EQUILIBRIO ENTRE LOS BENEFICIOS Y CARGAS .....	9
1.7 ADECUACIÓN A LOS LÍMITES DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN .....	9
<b>2 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL .....</b>	<b>9</b>
2.1 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON EL MEDIO NATURAL .....	10
2.2 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON LAS COMUNICACIONES PEATONALES Y VEHICULARES .....	10
2.3 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO Y LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	10
2.4 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON LAS REDES LOCALES .....	11
2.5 VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DE SU DESARROLLO .....	11
<b>3 VIABILIDAD EN TERMINOS DE RENTABILIDAD .....</b>	<b>11</b>
3.1 VALOR DE SUELO URBANIZADO .....	11
3.1.1 METODO .....	12
3.1.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS .....	12
3.1.3 INGRESOS, GASTOS Y MARGEN DE BENEFICIO DERIVADOS DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA .....	13
3.2 CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO .....	14
3.3 COSTOS DE TRANSFORMACIÓN .....	15
3.3.1 IDEMNIZACIÓN POR COMPENSACIÓN DE LOS DERECHOS PATRIMONIALES .....	15
3.3.2 INDEMNIZACIÓN POR TRASLADOS .....	16
3.3.3 COSTO DE DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES I VIARIO EXISTENTES .....	16
3.3.4 GASTOS DE GESTIÓN .....	16
3.3.5 COSTO DE URBANIZACIÓN .....	16
3.4 VALOR DE ADQUISICIÓN DEL SUELO .....	17
3.5 VIABILIDAD DE LA TRANSFORMACIÓN .....	18
<b>4 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>18</b>
4.1 INTRODUCCIÓN .....	18

Información de Firmantes del Documento



4.2 BASES DEL ESTUDIO Y DE TRABAJO .....	18
4.2.1 INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL MUNICIPIO Y EL DISTRITO CENTRO .....	18
4.2.2 NÚMERO DE HABITANTES.....	20
4.2.3 NÚMERO DE HOGARES.....	21
4.2.4 VEHÍCULOS.....	21
4.2.5 SUPERFICIE .....	21
4.2.6 HABITANTES POR HOGAR.....	21
4.2.7 INFORMACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LA RENTA DE LOS HOGARES DEL MUNICIPIO DE MADRID SEGÚN CLASIFICACIÓN POR DISTRITOS.....	21
4.2.8 INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....	22
4.2.9 IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	23
4.2.9.1 INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL.....	23
<b>5 ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO .....</b>	<b>24</b>
5.1 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF).....	25
5.2 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI).....	25
5.2.1 ESTIMACIÓN DE LA CUOTA LÍQUIDA DEL IBI.....	25
5.3 IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (IVTM).....	26
5.4 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) .....	27
5.5 IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE).....	27
5.6 IVA E IMPUESTOS ESPECIALES.....	28
5.7 IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO).....	28
5.8 TASAS Y OTROS INGRESOS .....	29
5.9 TRANSFERENCIAS CORRIENTES, PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO .....	29
<b>6 ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES MUNICIPALES DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO.....</b>	<b>29</b>
<b>7 IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DEL DESARROLLO DEL NUEVO ÁMBITO (APARTADO 5 - APARTADO 6).....</b>	<b>31</b>
<b>8 SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....</b>	<b>32</b>
<b>9 ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL; ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.</b>	
9.1 IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES .....	34
9.2 ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS .....	34
9.3 IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO.....	35
9.4 IMPUESTO DE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS - IRPF.....	35
<b>10 CONCLUSIÓN .....</b>	<b>35</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>36</b>
ANEXO 1. IDENTIFICACIÓN DE MERCADO DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO.....	38
ANEXO 2. IDENTIFICACIÓN DE MERCADO DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA.....	46
ANEXO 3. IDENTIFICACIÓN PRECIOS DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL .....	49
ANEXO 4. IDENTIFICACIÓN DE COSTES UNITARIOS DE CONTRATA.....	51

## 1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO/VIABILIDAD ECONOMICA

### 1.1. MARCO LEGISLATIVO

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

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

Por su parte, el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), prescribe la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de planeamiento General. En su artículo 42 se precisa el contenido:

*Artículo 42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:*

*1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19,1 b) del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*

*2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*

*3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*

Por último, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) describe, en su artículo 22, la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, introduciendo los conceptos de rentabilidad y sostenibilidad.

El apartado 5 de ese artículo 22 prescribe la necesidad de que, "la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito" de actuación.

### 1.2. CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO

En consecuencia, por lo expuesto y de acuerdo con lo señalado por la legislación y la jurisprudencia, procede incorporar a este expediente de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el antiguo APR.01.03 "Manzana Calle Segovia", (en adelante MPG) un Estudio Económico que atienda a los contenidos señalados.

El Estudio Económico se desagrega en las siguientes finalidades:

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

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

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

### 1.3. CARACTERÍSTICAS DE LA MPG

El objeto de la MPG en el ámbito de actuación “Manzana Calle Segovia” persigue varias acciones urbanísticas, sociales y dotacionales a atender en un ámbito de reducidas dimensiones:

- Completar el tejido urbano con una ordenación que cohesione el Jardín de las Vistillas con la Calle Segovia, de forma accesible eliminando las barreras existentes, pero utilizando una diferenciación de pavimentos para su fácil reconocimiento.
- Esponjamiento de la manzana con la creación de un área estancial que otorgue amplitud al ámbito y elimine recovecos y espacios inseguros que se pueda considerar como espacio libre público arbolado.
- Implantación de usos residenciales.
- Obtención de suelo para redes de carácter público.
- Concentrar la edificabilidad correspondiente a la reserva del 10% de vivienda con protección en una única parcela, en planta baja con acceso independiente para poder destinarse a vivienda con protección pública (VPPL).

De esta propuesta, resulta finalmente la siguiente parcela:

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Usos	Superficie de Suelo	Superficie de Techo	Número de Viviendas	Superficie por vivienda
Descripción	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	nº	€/m <sup>2</sup> t
Vivienda Libre		2.881,72	30	96,06
VPO de Precio Limitado (VPPL)		320,19	5	64,04
<b>TOTAL</b>	<b>504,24</b>	<b>3.201,91</b>	<b>35</b>	

La parcela lucrativa cuenta con 9 plantas y una edificabilidad máxima de 3.201,90 m<sup>2</sup> de uso residencial.

#### 1.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUJETOS EJECUTORES

La inversión corresponderá al promotor de la ejecución edificatoria. Sin perjuicio del titular de esas iniciativas en su momento, se atribuye la inversión a METROVACESA, S.A., en calidad de titular registral actual de la parcela que constituye el ámbito mayoritario de esta Modificación. Corresponde esta inversión a los costes de edificación y de urbanización, ya que se realiza por el sistema de compensación y los elementos de las redes públicas, red dotacional vía pública, categoría de vía pública secundaria y área estancial deberá entregarse urbanizado y libre de cargas al Ayuntamiento.

Una vez recibido por el Ayuntamiento las tres zonas calificadas como dotacional vía pública, dos de vía pública secundaria y una como área estancial, su conservación corresponderá al Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las formas de gestión indirecta que permita la Ley. En este sentido, el Ayuntamiento podrá gestionar esta zona estancial directamente o de forma indirecta mediante una concesión sobre la parcela correspondiente como zona estancial y viales públicos con cualquier forma de gestión conforme a la legislación vigente.

#### 1.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACCIONES PREVISTAS

##### 1.5.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ACCIONES

En ejecución de esta MPG no se prevén acciones onerosas de obtención de suelo.

En ejecución de esta MPG se prevén las siguientes acciones de gestión urbanística con contenido económico.

##### I. Monetización de Cesiones

La MPG propuesta constituye una acción urbanística en su modalidad de actuación de urbanización en suelo urbano no consolidado.

A los efectos de la participación de la Administración en las plusvalías, se ha estimado, conforme a lo determinado en el artículo 18.2 del TRLSRU, que la edificabilidad media ponderada de uso residencial en esta MPG, asciende a 2.980,90 m<sup>2</sup>e, por lo que le corresponde al Ayuntamiento el 10% de esta cifra: 298,09 m<sup>2</sup>e.

En la Memoria, apartado 9.2.4 se justifica la monetización de esta cesión.

Igualmente, la ordenación propuesta no presenta déficits de cesiones de redes locales, lo que se justifica en el apartado 9.2.4 de la Memoria.

- II. La MPG urbanizará un área estancial de suelo público de 481,55 m<sup>2</sup> de superficie, así como urbanizará el tramo de calle Valliciego de 235,37 m<sup>2</sup> y la acera de Beatriz Galindo de 245,13m<sup>2</sup>, lo que representa un total de 480,50 m<sup>2</sup> de superficie destinada

a vía pública secundaria y 481,55 m<sup>2</sup> de área estancial como espacio libre público arbolado.

Viales públicos secundarios y área estancial como espacio libre público arbolado a nivel con elementos identificativos que hacen el área estancial y las vías accesibles a todos los niveles. El área estancial y la red de viales creado será el nuevo itinerario accesible desde el Jardín de las Vistillas hasta la Calle Segovia.

En ejecución de esta MPG se prevén las siguientes acciones de ejecución edificatoria, que incluye el acondicionamiento de sus espacios libres:

- III. Demolición de 8 viviendas que ocupan una antigua Nave Industrial reacondicionada en 1995
- IV. Indemnización de las Viviendas a demoler de acuerdo a su Situación Básica de suelo urbanizado.
- V. Edificación de la parcela de resultado de uso residencial con techo total de 3.201,91m<sup>2</sup> (techo ponderado en 2.980,82m<sup>2</sup>) sobre solar de 508,24m<sup>2</sup>.

### **1.5.2. COSTE ECONÓMICO DE LAS ACCIONES**

#### **COSTE INICIAL DEL SUELO**

Los terrenos objeto de la modificación fueron adquiridos el 3/2/2006 por la actual propietaria Metrovacesa, S.A., siendo el precio comunicado de adquisición de [REDACTED]

#### **COSTE MONETIZACIÓN DE CESIONES**

A los solos efectos de este Estudio Económico, y como previsión, se estima el coste de la monetización de esa cesión con los criterios considerados que se expresan a continuación:

El valor del 10% monetizado se obtiene de aplicar el 10% al valor del solar resultante de la Transformación Urbanística, estimado en 7.280.126 €. El valor del solar resultante se obtendría de acuerdo a la normativa RD 1492/2011 de Valoraciones Urbanísticas, deduciendo de las ventas potenciales, todos los costes necesarios para construir, así como el margen de la promoción, según la formulación estática.

Aplicando este dato, se obtiene un valor y monetización a los solos efectos de este estudio de **749.788,40 €**. Para mayor detalle ver el apartado 3.

#### **COSTE DE ACONDICIONAMIENTO ESPACIO LIBRE PÚBLICO ARBOLADO Y EL VIARIO**

La parcela calificada para zona estancial tiene una superficie de 481,55 m<sup>2</sup> y las superficies de viario suman 480,50 m<sup>2</sup>.

Se estima una ratio de 257,5 €/m<sup>2</sup> de valor promedio para el acondicionamiento de la zona estancial y para el viario de la Calle Vallciergeo y acera de Beatriz Galindo, similar al utilizado en otras actuaciones recientes, deduciéndose el importe total siguiente.

Coste Acondicionamiento del área estancial y vial 962,05 m<sup>2</sup> X 257,50€/m<sup>2</sup> = **247.726,06 €**.

#### **COSTE GESTIÓN DEL ÁMBITO**

La Gestión de la Unidad de ejecución es por el sistema de Compensación. Se estiman unos costes de Gestión equivalentes al 4% del valor del suelo urbanizado resultante, en la cantidad de **299.915,36 €**

### **COSTE ADECUACIÓN EDIFICACIÓN DE LA PARCELA DE USO RESIDENCIAL**

Se estima un coste de demolición de 44.931,98 cuyo cálculo se detalla a continuación.

#### **Costes de demolición**

Concepto	Edificación	Notas	Superficie	Partida Alzada	Coste Total
Partida	Localización		m <sup>2</sup>	€	€
<b>Coste de demolición de edificación</b>				17.305,40	<b>17.305,40</b>
Edif. en Valliciego nº6		(1)	336,68		
Triangulo del chicon de vall 6.1 que invade el viario		(2)	3,41		
<b>Coste de demolición de viario</b>				20.137,91	<b>20.137,91</b>
Viario de el Pasaje de Valliciego nº6		(2)	60,57		
Fondo de saco de calle de Valliciego		(2)	183,42		
Calle de Valliciego		(2)	307,79		
Acera de la calle de Beatriz Galindo		(2)	245,13		
<b>Coste de gestión de residuos</b>				7.488,66	<b>7.488,66</b>
<b>COSTE TOTAL DE DEMOLICIÓN</b>					<b>44.931,98 €</b>

#### **Notas:**

- (1) Superficie según registro
- (2) Superficie aportada por el solicitante

### **Indemnización para los Titulares de las Viviendas a derribar**

La Edificación situada en la antigua parcela de Valliciego nº6, así como parte de la misma calle Valliciego anexa, se compone de 8 viviendas en 351m<sup>2</sup> de superficie construida con zona común. De acuerdo al apartado 3.2.1, la indemnización coincide con su valor por comparación aplicando los criterios valorativos del art. 24 del Reglamento de Valoraciones (RD.1492/2022), y asciende a la cantidad de **1.704.858,59 €**. Además, la comunidad reparcelatoria costeará los gastos de traslado de los ocupantes de las 8 viviendas.

### **Parcela de resultado**

La parcela calificada para residencia tiene una superficie de 508,24m<sup>2</sup>. Parte de la misma se encuentra edificada, cuya edificación hay que demoler para materializar la edificabilidad prevista de 3.201,91 m<sup>2</sup> de techo.

Los costes de construcción de la edificabilidad prevista para uso residencial ascienden a la cantidad de **3.691.280,36 €**

En resumen, los Costes de la Transformación formados por la Indemnización y traslado de las 8 viviendas a demoler, la nueva urbanización y los costes de Gestión, ascienden a la cantidad total de **2.325.432,00 €**.

### **1.5.3. FUENTES DE FINANCIACIÓN – DISPONIBILIDAD FINANCIERA**

La ejecución de las acciones de Edificación de las parcelas de uso residencial corresponde al inversor privado.

En cuanto a la urbanización de los espacios públicos, se realizará por el promotor en el seno de sus obligaciones de propietario de suelo ante una actuación de transformación urbanística que se gestiona por compensación, entregándose al Ayuntamiento urbanizada y libre de cargas.

Se analiza en los apartados siguientes la viabilidad de esta inversión en los términos previstos por la legislación de aplicación.

#### **1.5.4. PLAZOS Y FASES**

Esta MPG no determina ninguna condición temporal para la ejecución de esta actuación urbanística.

Sin perjuicio de lo anterior, se incorpora al estudio de viabilidad una estimación de la programación temporal de los gastos e ingresos previstos, conforme al siguiente calendario en el desarrollo del ámbito:

- 2023: Tramitación urbanística
- 2023-2024: Ejecución de obras de edificación
- 2025: Transmisión construcciones edificadas

#### **1.6. EQUILIBRIO ENTRE LOS BENEFICIOS Y CARGAS**

La MPG propuesta constituye una actuación urbanística en su modalidad de actuación de urbanización en suelo urbano no consolidado.

En ejecución de esta actuación solo se prevé la urbanización y la cesión de las redes locales correspondiente al espacio libre público arbolado y renovación del viario secundario nuevo y existente.

#### **1.7. ADECUACIÓN A LOS LÍMITES DEL DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN**

Las determinaciones de esta actuación urbanística no implican cargas extraordinarias en relación con el deber de conservación. Se prevén las demoliciones de la edificación situada fuera de ordenación.

A su vez, se incluye una dotación de viviendas con protección pública destinadas a las familias de menor renta, que pueda colaborar en dar respuesta a la demanda habitacional en el distrito.

Este uso residencial protegido se situará en planta baja, siendo esta forma aprobada por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural.

### **2. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DEL MODELO TERRITORIAL**

Esta MPG se configura como una actuación de transformación urbanística dentro de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización de suelo urbanizado en desarrollo de las determinaciones ya establecidas por el Plan General (en adelante PG97).

De acuerdo con su Memoria se obtienen los siguientes datos:

No afecta a ningún elemento de las redes generales ni del sistema general urbano.

Modifica la edificabilidad del ámbito, en virtud de un incremento del aprovechamiento que se analiza y resuelve en los términos de la Legislación.

La superficie de la actuación tiene una incidencia mínima en el conjunto de la ciudad, de su clase de suelo, del distrito o de cualquier otro ámbito general que se adopte como referencia de comparación.

La modificación es determinante para una mejora en cuestiones de cumplimiento de las determinaciones del PG97, de mejora del paisaje urbano y la calidad ambiental del ámbito, de la accesibilidad y de la conexión con las redes limítrofes del ámbito, dotando al mismo de una nueva imagen que elimina impactos negativos en un entorno histórico y favorece la inclusión y seguridad de sus habitantes por mejora ambiental y del espacio público y las redes públicas.

Por todo lo expuesto, puede sostenerse que el modelo territorial resultante de esta modificación es el mismo que establece el PG97. La Viabilidad y Sostenibilidad del modelo de ocupación territorial, es decir de la ejecución de la ordenación propuesta, según lo expuesto, está garantizada en todas sus facetas, al haberse realizado en atención al interés general, para solucionar un problema de barrera física, paisajística y ambiental en el territorio urbano y definir unos parámetros estructurantes, conservadores, menores que los del entorno.

Otros aspectos pormenorizados sobre la sostenibilidad de la actuación se analizan en el Informe de Sostenibilidad Económica.

### **2.1. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON EL MEDIO NATURAL**

En la documentación de la MPG, figura un Documento Ambiental Estratégico como Documento VI, que analiza las repercusiones ambientales ocasionadas por la misma, en un ámbito que actualmente forma parte del entorno de suelo urbano consolidado recogido por el PG97 dentro del Área de "Manzana Calle Segovia" APR.01.03.

Se concluye en él que, una vez analizados todos los aspectos indicados, desde el punto de vista ambiental, el impacto ocasionado por las actuaciones derivadas de la MPG en los objetivos del APR.01.03 y el desarrollo de la Unidad de Ejecución, es compatible y viable.

### **2.2. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON LAS COMUNICACIONES PEATONALES Y VEHICULARES**

Se excluye la elaboración de un Estudio de Movilidad y Tráfico ya que, con la propuesta de modificación puntual, se mantiene la actual movilidad de acceso del vial a la finca de c/Valliciego nº3.

No obstante, la movilidad peatonal se mejora por cuanto se obtiene una conexión peatonal del Parque de Vistillas con la calle Segovia a través del vial c/Valliciego y el área estancial de nueva creación.

Por lo anterior, se concluye que el Proyecto es viable desde el punto de vista de la movilidad en general, induciendo un impacto mínimo que mejora las condiciones actuales de nivel de servicio peatonal y contribuye a promocionar la movilidad sostenible y accesible.

### **2.3. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO Y LA PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

Como se indica en la Memoria de la MPG, según lo dispuesto en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid, está incluida en el ámbito del Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico "Recinto de la Villa de Madrid", según Decreto 41/1995 de 27 de abril y en el de Bien de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica "Recinto Histórico de Madrid", según Decreto 61/1993, de 20 de mayo.

Figura en el expediente el estudio y dictamen de la propuesta de la MPG por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (en adelante CPPHAN) de la Comisión Local del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (en adelante CLPH) y de



la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, informando favorablemente el contenido de la propuesta de Modificación.

#### **2.4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON LAS REDES LOCALES**

Las reservas se establecen en cumplimiento de las determinaciones de la LSCM.

La ordenación del ámbito de esta MPG establece una superficie de suelo destinada a Red Local de espacios libres públicos arbolados y viarios públicos, que ascienden a un total de 962,05 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento, respecto de la dotación sobre los estándares mínimos de cumplimiento normativo de 1,48 m<sup>2</sup>, tal como se expone en la Memoria.

La conclusión final, es que, una vez establecidas las superficies reservadas para redes locales, la Unidad de Ejecución y su ordenación pormenorizada es viable y sostenible, asegurando su funcionamiento y desarrollo autónomo, y la compatibilidad de los nuevos espacios públicos con las tramas urbanas limítrofes y su inserción en la red viaria existente como elementos vertebradores de los recorridos accesibles para los peatones.

#### **2.5. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA MPG EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DE SU DESARROLLO**

La financiación para la ejecución del ámbito es completamente privada ya que el Ayuntamiento de Madrid no tiene que realizar aportaciones de ningún tipo, porque se desarrollará por el sistema de compensación.

### **3. VIABILIDAD EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD**

Para analizar la viabilidad de la transformación en términos de rentabilidad es preciso determinar el valor de los derechos finales de la transformación es decir el valor que tendría el suelo de materializarse las determinaciones del planeamiento, así como las correspondientes deducciones en cuanto a;

- la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento,
- los costes de la transformación
- y la inversión referida al valor de adquisición del suelo.

#### **3.1. VALOR DE SUELO URBANIZADO**

El valor del suelo urbanizado equivale al valor residual de cada uno de los usos permitidos con la intensidad permitida, en el supuesto de libre de cargas, valoración que se realiza por el método residual estático.

**Valor de suelo urbanizado**

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
Usos	Techo	Vv	CCu	OGN	CC total	K	VRS	Valor del Suelo
Descripción	m <sup>2</sup> t	€/m <sup>2</sup> t	€/m <sup>2</sup> t	%	€	i	€/m <sup>2</sup>	€
Vivienda Libre	2.881,72	5.184,39	1.048,85	13,3%	1.187,82	1,40	2.515,31	7.248.420,69 €
VPO de Precio Limitado (VPPL)	320,19	1.940,48	768,77	9,0%	837,96	1,20	779,11	249.463,32 €
<b>VALOR TOTAL DEL SUELO</b>								<b>7.497.884,01 €</b>

**Referencias:**

- (1) Usos permitidos
- (2) Superficie en metros cuadrados de techo
- (3) Valor de Venta Unitario
- (4) Coste de Construcción Unitario -PEC-
- (5) Otros Gastos Necesarios
- (6) Coste completo de construcción = (5)\*(1+6)
- (7) Coeficiente K
- (8) Valor de Repercusión del Suelo
- (9) Valor Total del Suelo

Los valores repercusión obtenidos para cada una de las tipologías de vivienda (vivienda libre y vivienda con protección oficial de precio limitado) expresan el peso relativo ente las repercusiones del uso propio de vivienda y el uso de aparcamiento determinados en el informe "VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 EN EL ÁMBITO DEL APR 01.03 MANZANA C/SEGOVIA. DISTRITO DE CENTRO" de 27 de julio de 2022 y no. de ref. PV 571.

Para el Área de Planeamiento Específico APE.01.12 se calcula un valor de suelo urbanizado de 7.280.126,23 €. A continuación, se presentan los datos básicos tenidos en cuenta en el cálculo.

**3.1.1. METODO**

De acuerdo a la Legislación de Valoración aplicable, la metodología será el método Residual en su formulación Estática, en el bien entendido que los márgenes interpretativos que permite la legislación serán aplicados en cada subsector de forma neutro, dada la finalidad de la valoración (equidistribución de beneficios y cargas).

A continuación, se reproduce el art. 22 del Reglamento 1492/2011.

- 2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

**3.1.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS**

Conforme a los parámetros urbanísticos definidos para el ámbito de transformación definidos en la MPG APE.01.12 "Manzana Calle Segovia" para la parcela destinada a uso residencial se definen los siguientes productos:

- **Vivienda Libre con una superficie total de 2.881,72 m<sup>2</sup>c** (90% de la superficie edificable de la parcela), de la que resultan 30 unidades de aproximadamente 95 m<sup>2</sup>c incluida la parte proporcional de zonas comunes (en adelante ppzc).
- **Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) con una superficie total de 320,19 m<sup>2</sup>c** (10% de la superficie edificable de la parcela), de la que resultan 5 unidades de aproximadamente 64 m<sup>2</sup>c incluida la ppzc.

Se presenta el croquis de inversión de la promoción con el detalle de los productos contemplados.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Usos	Superficie de Suelo	Superficie de Techo	Número de Viviendas	Superficie por vivienda
Descripción	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	nº	€/m <sup>2</sup> t
Vivienda Libre		2.881,72	30	96,06
VPO de Precio Limitado (VPPL)		320,19	5	64,04
<b>TOTAL</b>	<b>504,24</b>	<b>3.201,91</b>	<b>35</b>	

### 3.1.3. INGRESOS, GASTOS Y MARGEN DE BENEFICIO DERIVADOS DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

De acuerdo con la metodología expuesta en el apartado 3.1.1 para la determinación del valor del suelo, en este apartado se determinan los ingresos (Vv), los costes (Cc) y el beneficio de la promoción (k) para cada uno de los usos en ella contemplados

#### Determinación de los Ingresos (Vv)

Una vez definidos los productos de la promoción y de acuerdo a la identificación de Mercado (Ver Anexo. Identificación de mercado de vivienda de obra nueva) y a los precios máximos de vivienda de protección oficial publicados según Orden 116/2008 (ver Anexo. Identificación precios de vivienda de protección oficial) se calcula para la promoción unos ingresos previsibles de 15.561.276,01€, tal como se detalla en la siguiente tabla:

(1)	(2)	(3)
Usos	Superficie de Techo	Vv
Descripción	m <sup>2</sup> techo	€/m <sup>2</sup> const.
Vivienda Libre	2.881,72	5.184,39
VPO de Precio Limitado (VPPL)	320,19	1.940,48
<b>TOTAL POTENCIAL DE VENTAS</b>		<b>15.561.276,01</b>

#### Referencias:

- (1): Superficie total de techo adoptada por usos o tipologías  
(2): Vv - Valor de venta unitario homogeneizado determinado a partir del estudio de mercado y referido a todos los usos  
(3): Valor total de venta

#### Determinación de los Gastos (Cc)

Se calcula el gasto que implicaría la construcción de la promoción, que resulta de aplicar el coste unitario de contrata referido a los usos y tipologías contemplados (ver Anexo. Identificación de costes unitarios de contrata) sin tener en cuenta la ausencia de certezas en cuanto a precios en la actualidad por la oscilación inflacionaria de precios en algunos materiales que se observa en el mercado;

- Para el uso de Vivienda Libre se adopta un coste de contrata de 1.048,85€/m<sup>2</sup>c

- Para el uso de Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) se adopta un coste de contrata de 768,77€/m<sup>2</sup>c

Para obtener el coste completo de construcción, además del coste de contrata se han de contemplar Otros Gastos Necesarios (ONG) de derivados de la construcción referidos a coste de servicios e intervenciones técnicas, tales como seguridad y salud, honorarios, permisos y licencias de obras, etc.;

- Para el uso de Vivienda Libre se adopta un porcentaje del 13,25% sobre el coste de contrata de 1.187,82€/m<sup>2</sup>c por concepto de otros gastos necesarios (ONG)
- Para el uso de Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) se adopta un porcentaje del 9,00% sobre el coste de contrata de 837,96 €/m<sup>2</sup>c por concepto de otros gastos necesarios (ONG)

Como resultado se calcula un Coste completo de construcción de 3.691.280,36 €, tal como se muestra en la siguiente tabla.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Usos	Superficie de Techo	Coste de Contrata	ONG's	Cc	Coste de Construcción
Descripción	m <sup>2</sup> techo	€/m <sup>2</sup> const.	%	€/m <sup>2</sup> const.	€
Vivienda Libre	2.881,72	1.048,85	13,25%	1.187,82	<b>3.422.973,17</b>
VPO de Precio Limitado (VPPL)	320,19	768,77	9,00%	837,96	<b>268.307,19</b>
			<b>TOTAL DE COSTOS</b>		<b>3.691.280,36</b>

**Referències:**

- (1): Superficie total de techo adoptada por usos o tipologías  
 (2): Coste de construcción por contrata según diversas fuentes de información y referido a todos los usos, a la fecha de valor.  
 (3): ONG's construcción. Otros gastos necesarios para fabricar el activo. (Seguridad y Salud + Honorarios + Licencia de Obras)  
 (4): Cc - Coste de construcción completo

Para la determinación del coste de construcción, se ha utilizado datos de documentación publicada especializada (BEC y EMEDOS) dada la tipología y dimensión del edificio. También se ha referido el coste según la aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid, y de los tres se ha hecho la media. La definición del módulo de construcción por diversas fuentes garantiza reducir el sesgo de desviación, pero debe tenerse en cuenta que los métodos de estimación de coste, por el método estimativo o prospectivo, siempre se realiza a periodos concluidos, por lo que tiene un margen de fiabilidad más reducido en los periodos de inflación de precios de materiales y mano de obra, como los actuales, porque reflejan estimaciones del pasado y no previsiones del futuro, por lo que deben considerarse procedimientos de aproximación tentativa con poca fiabilidad en situaciones económicas como las actuales. A continuación, se presentan los costes de construcción por uso.

**Determinación del Margen de Beneficio (K)**

De acuerdo con los criterios establecidos en el art. 22.2 del RD1492/2011, se adoptan los siguientes Coeficientes de Mercado (K) para cada uno de los usos contemplados en la promoción:

- Para el uso de Vivienda Libre se adopta un Coeficiente de Mercado de 1,4
- Para el uso de Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) se adopta un Coeficiente de Mercado de 1,2 en tanto que se encuentra sujeta a un régimen de protección oficial

**3.2. CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO**



De acuerdo al valor del suelo urbanizado calculado en el apartado 3.1, la monetización de la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento se estima en 749.788,40 € (10% de 7.497.884,01€)

### 3.3. COSTOS DE TRANSFORMACIÓN

Los costes contemplados en la transformación del Área de Planeamiento Específico APE.01.12 son los siguientes:

1. Gastos de indemnización por compensación de los derechos patrimoniales
2. Gastos de indemnización por traslados
3. Costo de demolición de las edificaciones existentes
4. Gastos de gestión que incluyen los costes técnicos, jurídicos, etc.
5. Costo de urbanización

En conjunto suman un costo de transformación de 2.325.432,00 €, tal como se detalla en la siguiente tabla:

Gastos de Transformación			
Concepto			Total
1. Indemnización por compensación de los derechos patrimoniales (Valliciergo nº6)	5%	1.623.675 €	1.704.858,59
2. Indemnización por traslados	8 familias	3.500,00 €	28.000,00 €
3. Costos de Demolición (Edificación Valliciergo nº6)			44.931,98 €
Coste de demolición de edificación			17.305,40 €
Coste de demolición de viario			20.137,91 €
Coste de gestión de residuos			7.488,66 €
4. Gastos de Gestión	4%	7.497.884 €	299.915,36 €
5. Costos de Urbanización	962,05 m <sup>2</sup>	257,5 €/m <sup>2</sup>	247.726,06 €
<b>COSTO TOTAL DE LA TRANSFORMACIÓN</b>			<b>2.325.432,00 €</b>

En los siguientes apartados se detalla el cálculo de cada uno de estos 5 conceptos.

#### 3.3.1. IDEMNIZACIÓN POR COMPENSACIÓN DE LOS DERECHOS PATRIMONIALES

La Ley 7/2015 establece que el propietario afectado por operaciones de transformación urbanística o edificatoria ha "interiorizado" el valor de sus bienes de acuerdo a la situación básica en la que se encuentre, este derecho legal de ser garantizado con independencia del sistema de gestión adoptado por la transformación.

En este caso, cuando la transformación es de bienes en situación básica urbanizada, los propietarios tienen dos valores:

- El derecho de participación, es decir el valor de su porcentaje del suelo final menos gastos.
- El derecho patrimonializado o de valor de mercado del producto inmobiliario anterior a la transformación.

En este caso, la edificación situada en calle Valliciergo nº6 se encuentra afectada por la transformación, de la misma manera que los propietarios de las 8 viviendas que en ella se encuentran, los cuales deberán ser compensados de no participar en la actuación.

A continuación, se presenta el valor patrimonializado calculado para cada una de las fincas aplicando el método de comparación el cual se detalla en el Anexo. Identificación de Mercado de vivienda de segunda mano.

**Indemnización por compensación de los derechos patrimoniales**

Nº	Descripción	Finca	Superficie		Valor Unitario de Mercado	Valor Patrimonializado
código	dirección	nº	m²c	m²c+ppzc	€/m²	€
Vivienda 01	Villaciervo, 6 Pt:00 Pt:L1	66056	41,38	45,07	4.471,74	
Vivienda 02	Villaciervo, 6 Pt:00 Pt:L2	66058	40,71	44,34	4.471,74	
Vivienda 03	Villaciervo, 6 Pt:00 Pt:L3	66060	39,60	43,13	4.382,31	
Vivienda 04	Villaciervo, 6 Pt:00 Pt:L4	66062	43,40	47,27	4.382,31	
Vivienda 05	Villaciervo, 6 Pt:01 Pt:L5	66064	49,14	53,52	4.471,74	
Vivienda 06	Villaciervo, 6 Pt:01 Pt:L6	66066	40,94	44,59	4.471,74	
Vivienda 07	Villaciervo, 6 Pt:01 Pt:L7	66068	39,09	42,57	4.382,31	
Vivienda 08	Villaciervo, 6 Pt:01 Pt:L8	66070	42,42	46,20	4.382,31	
<b>VALOR PATRIMONIALIZADO TOTAL</b>						

En conjunto se calcula una indemnización por compensación de los derechos patrimoniales de [REDACTED] € que incluye el valor patrimonializado de las 8 viviendas afectadas [REDACTED] € más el 5% de premio de afección.

**3.3.2. INDEMNIZACIÓN POR TRASLADOS**

Para la determinación de la indemnización por concepto de traslados se estimó una partida alzada de [REDACTED] € por traslado, resultando una indemnización total de [REDACTED] €, después de considerar el traslado de las 8 familias que habitan en los pisos de Vallaciervo nº6

**3.3.3. COSTO DE DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y VIARIO EXISTENTES**

Se estima un coste de demolición de 44.931,98 cuyo cálculo se detalla a continuación.

**Costes de demolición**

Concepto	Edificación	Notas	Superficie	Partida Alzada	Coste Total
Partida	Localización		m²	€	€
<b>Coste de demolición de edificación</b>					
Edif. en Vallaciervo nº6		(1)	336,68	17.305,40	17.305,40
Triangulo del chicon de vall 6.1 que invade el viario		(2)	3,41		
<b>Coste de demolición de viario</b>				20.137,91	20.137,91
Viario de el Pasaje de Vallaciervo nº6		(2)	60,57		
Fondo de saco de calle de Vallaciervo		(2)	183,42		
Calle de Vallaciervo		(2)	307,79		
Acera de la calle de Beatriz Galindo		(2)	245,13		
<b>Coste de gestión de residuos</b>				7.488,66	7.488,66
<b>COSTE TOTAL DE DEMOLICIÓN</b>					<b>44.931,98 €</b>

**Notas:**

- (1) Superficie según registro
- (2) Superficie aportada por el solicitante

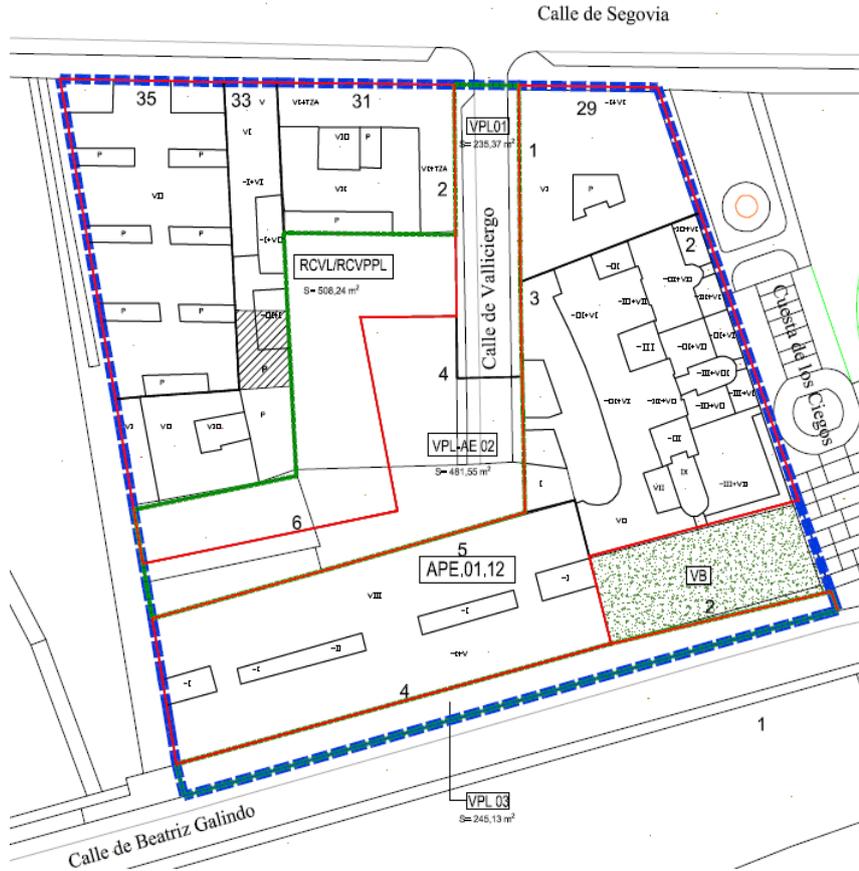
**3.3.4. GASTOS DE GESTIÓN**

Por concepto de gastos de gestión de la transformación se calcula un valor de 299.915,36 €, equivalente al 4% del valor del suelo urbanizado de 7.497,884,01 €.

**3.3.5. COSTO DE URBANIZACIÓN**

De acuerdo a las superficies descritas en el Plano de Calificación C del Área de Planeamiento Específico APE.01.12 (que se reproduce a continuación) y a los costes unitarios de contrata de zonas verdes y viario según Anexo. Identificación de costes unitarios de contrata, se calcula

un coste de urbanización de la transformación de 247.726,06 €, tal como se detalla en la siguiente tabla.



Detalle de Plano de Calificación C del Área de Planeamiento Específico APE.01.12

**Coste de Urbanización**

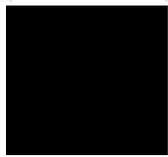
Usos	Fuente	Superficie m <sup>2</sup>	Coste de Contrata	ONG	Coste de Construcción	Coste de Urbanización
descripción		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	€
Zona Verde (ZV01)	(a)	481,55	224,08	13,25%	253,77	<b>122.203,23</b>
Viario (C1)	(b)	235,37	230,67	13,25%	261,23	<b>61.486,59</b>
Viario (C2)	(b)	245,13	230,67	13,25%	261,23	<b>64.036,24</b>
<b>TOTAL</b>		<b>962,05</b>			<b>257,50</b>	<b>247.726,06</b>

Referencias:

- (a): EMEDOS, Nº 186, 4º Tr. 2022 zona CENTRO. Pág. 233 (Calle Tipo B = 10m ancho).
- (a): Coste unitario según Modelo: Areas Verdes
- (b): EMEDOS, Nº 186, 4º Tr. 2022 zona CENTRO. Pág. 233 (Calle Tipo B = 10m ancho).

**3.4. VALOR DE ADQUISICIÓN DEL SUELO**

Para la adquisición del suelo de la transformación se realizó una inversión de [REDACTED] €.



### 3.5. VIABILIDAD DE LA TRANSFORMACIÓN

Una vez calculado el valor de suelo urbanizado del Área de Planeamiento Específico APE.01.12, en 7.497.884,01 €, y deduciendo

- la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento, cuya monetización se estima en 749.788,40 €
- los costes de transformación del ámbito estimados en 2.325.432,00 €
- y el valor de adquisición de suelo de [REDACTED] €.

Se determina que la transformación es viable, con un saldo a favor de 1.992.663,61 €, tal como se detalla en la siguiente tabla

<b>Viabilidad de la Transformación</b>			
Valor de suelo no urbanizado	1.470,29 m <sup>2</sup> s	3.201,91 m <sup>2</sup> t	6.748.095,61 €
Costo total de la transformación			2.325.432,00 €
Valor de Adquisición del suelo			[REDACTED]
<b>SALDO A FAVOR</b>			<b>1.992.663,61 €</b>

## 4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 4.1. INTRODUCCIÓN

Se redacta esta memoria en relación a lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU que establece:

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 informe de Sostenibilidad Económica demuestra, siguiendo la Guía Metodológica del Ministerio de Fomento, que los ingresos anuales por impuestos serán superiores a los gastos de mantenimiento y a la prestación de servicios municipales.

### 4.2. BASES DEL ESTUDIO Y DE TRABAJO

#### 4.2.1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL MUNICIPIO Y EL DISTRITO CENTRO

Para analizar el impacto previsible de la MPG en la Hacienda Pública municipal se parte de la estructura actual de los ingresos y gastos del Municipio de Madrid, a partir de la cual se estima la repercusión del desarrollo de lo propuesto. 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 PG97 e información urbanística del desarrollo a que se refiere el Informe

Con una superficie de 60.436,69 ha, el municipio de Madrid territorialmente se distribuye en Distritos. El Distrito Centro ocupa una superficie de 522,82 ha y contaba en 2021 con 141.236 habitantes, con una densidad de población de 270 habitantes por hectárea. Comprende el territorio al este del río Manzanares entre los barrios de Manzanares, Chamberí, Almagro al Norte, Castellana al este y Atocha, Delicias, Choperá y Puerta del Ángel al Sur. Se organiza administrativamente en los barrios de Palacio, Universidad, Sol y Embajadores. EL Barrio Palacio tiene forma irregular y está situado en el límite oeste del

distrito, se encuentra el barrio Palacio, que ocupa una superficie de 147,0 ha y tenía 23.584 habitantes en 2021.

Madrid con categoría histórica de villa, es la capital de España y de la Comunidad de Madrid. En su término municipal, el más poblado de España, viven 3.334.730 personas empadronadas, según el INE de 2020.

El área metropolitana asociada tiene una población de 6.779.888 habitantes, la segunda en población de la Unión Europea, tras la de París, y en otras fuentes detrás también de la Región del Ruhr.

La ciudad cuenta con un PIB nominal en 2020 de 216.157 M€, el 22% del PIB nacional y un PIB per cápita nominal de 32.048 €, siendo la primera área metropolitana española en actividad económica. Es también la primera en más pernoctaciones hoteleras.

En calidad de capital de España, alberga las sedes del Gobierno de España y sus Ministerios, de las Cortes Generales (Congreso y Senado), del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional, así como la residencia oficial de los reyes de España y del presidente del Gobierno.

En el plano económico, es la cuarta ciudad más rica de Europa, tras Londres, París y Moscú. El 50,1 % de los ingresos de las 5.000 principales empresas españolas son generados por sociedades con sede social en Madrid, que suponen el 31,8 % de ellas. Es sede del 4.º mayor mercado de valores de Europa, 2.º en el ámbito iberoamericano (Latibex) y de varias de las grandes corporaciones del mundo. Es la 8.ª ciudad del mundo con mayor presencia de multinacionales, tras Pekín y Milán y por delante de Dubái, París y Nueva York.

Economía de Madrid		
Cuentas Nacionales - Gobierno		
PIB anual [+]	2019	240.130M.€
PIB Per Capita [+]	2019	35.913€
Deuda total (M.€) [+]	2020	34.604
Deuda (%PIB) [+]	2020	16,00%
Deuda Per Cápita [+]	2020	5.124€
Déficit (M.€) [+]	2020	-117
Déficit (%PIB) [+]	2020	-0,05%
Rating S&P [+]	10/05/2019	A-
Rating Fitch [+]	22/06/2018	BBB
Mercado Laboral		
Tasa de desempleo [+]	II Trim 2021	12,1%
Parados [+]	II Trim 2021	430 m.

### Distrito Centro

El distrito Centro es un distrito administrativo de la ciudad subdividido en los barrios de Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol. Tiene una superficie de 5,23 km<sup>2</sup> y una población de 141.236 habitantes.

Se trata del distrito más antiguo e histórico de los 21 distritos municipales que conforman la capital. Se encuentra situado en el sector centro, siendo la manzana objeto de esta modificación uno de los extremos del barrio, en la zona suroeste del mismo, debajo del Palacio Real o Catedral de la Almudena, dos de los lugares más visitados de la ciudad.

Es el casco antiguo de la Villa, su núcleo principal y sus primeros desarrollos. Se distinguen tres zonas: las primitivas murallas árabes, los arrabales fuera de ellas y los barrios. La ciudad, como plaza fuerte, data del siglo XI. En 1561, Felipe II decide que pase a ser capital del Reino.

Las actuaciones urbanísticas intramuros hasta 1850 dan lugar a sus calles, plazas y casas.

Los aparcamientos subterráneos y las zonas peatonales se construyen a mediados del siglo XX. Característica urbanística de este distrito es el número de viales peatonales o restringidos al acceso rodado debido a las necesidades de una mayor conservación del patrimonio, de sus obligaciones como espacio de representación y a la presencia de una movilidad sostenible mucho más elevada que en otros barrios y distritos por el carácter monumental y ambiental de su entorno.

En la Comunidad de Madrid, junto a la ciudad de Madrid, se conforman una serie de núcleos urbanos que establecen una relación de interdependencia entre sí formando un área metropolitana caracterizada por un esquema radio céntrico, desarrollando distintas zonas que van formando cinturones funcionales. El área más cercana, con casi cinco millones de habitantes, está formada por la capital y otros catorce municipios caracterizados por su gran tamaño, su alta densidad, alta renta y su especialización productiva en el sector servicios. En áreas concéntricas más alejadas se sitúan municipios que suman una población de más de siete millones de personas que llegaría a zonas interiores de las comunidades autónomas vecinas de Castilla-La Mancha y Castilla-León.

Se resumen algunos de los datos de población comentados y otros datos básicos empleados para la elaboración de este informe:

#### **4.2.2. NÚMERO DE HABITANTES**

- Madrid: 3.303.914
- Comunidad de Madrid: 6.769.113
- Distrito Centro: 140.534
- Barrio Palacio: 23.58623.584 habitantes

#### 4.2.3. NÚMERO DE HOGARES

- Madrid: 1.313.660 hogares
- Distrito Centro: 69.927 hogares
- Barrio Palacio 11.613 hogares

#### 4.2.4. VEHÍCULOS

El número total de vehículos en 2021, según los datos publicados por el padrón de vehículos, son los siguientes:

- Madrid: 1.808.802 vehículos de los cuales 1.395.804 son turismos.
- Distrito centro: 62.973 vehículos de los cuales 44.708 son turismos.
- Palacio: 8.409 vehículos

#### 4.2.5. SUPERFICIE

Superficies de la Ciudad de Madrid, de acuerdo con los datos estadísticos del Ayuntamiento.

- Madrid, total del municipio: 604,3 km<sup>2</sup>
- Viales públicos de Madrid: 60.828.718 m<sup>2</sup>
- Viales públicos del distrito Centro: 1.498.214 m<sup>2</sup>
- Zonas verdes del municipio de Madrid: 2672,18 ha
- Zonas verdes del distrito Centro: 21,01 ha
- Tamaño del Barro de Palacio, 147,0 ha

#### 4.2.6. HABITANTES POR HOGAR

Según la información del Ayuntamiento de Madrid, último Informe del Área de Economía, Hacienda y Administración Pública, Dirección General de Estadística. Patrón Municipal de Habitantes, el número de habitantes por hogar es el siguiente:

- Madrid: 1.313.660 hogares, por lo que la resultante son 2,52 habitantes por hogar.
- Distrito centro: 69.927 hogares, resultando de 2,01 habitantes por hogar.
- Barrio de Palacio: 10.2018 hogares resultando de 2,308 habitantes por hogar.

#### 4.2.7. INFORMACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LA RENTA DE LOS HOGARES DEL MUNICIPIO DE MADRID SEGÚN CLASIFICACIÓN POR DISTRITOS

Contabilidad Municipal de la ciudad de Madrid:

##### Renta disponible bruta per cápita (euros)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (p)	2017 (a)
<b>Madrid</b>	15,044	15,916	16,827	17,439	18,772	19,838	21,152	20,631	20,286	20,761	19,804	19,953	20,206	21,179	21,898	22,393
<b>01_Centro</b>	<b>16,719</b>	<b>17,124</b>	<b>18,035</b>	<b>18,630</b>	<b>20,297</b>	<b>21,465</b>	<b>22,492</b>	<b>21,957</b>	<b>21,524</b>	<b>22,370</b>	<b>21,766</b>	<b>21,983</b>	<b>22,698</b>	<b>23,882</b>	<b>25,097</b>	<b>26,084</b>
02. Arganzuela	15,961	16,705	17,796	18,426	19,863	21,035	21,884	21,599	21,690	22,259	21,710	22,085	22,440	23,859	24,694	25,549
03. Retiro	18,865	20,090	20,884	21,088	22,619	23,992	26,251	25,685	25,246	26,256	24,528	24,540	24,755	26,488	27,734	28,904
04. Salamanca	18,930	20,187	20,983	22,342	23,924	26,157	28,278	26,052	25,128	26,850	23,997	24,341	24,677	26,205	28,230	29,439
05. Chamartín	19,576	20,739	21,224	22,001	23,419	25,522	27,638	25,463	25,190	26,539	23,612	24,560	24,867	26,553	28,165	29,386
06. Tetuán	15,444	16,203	17,022	17,709	18,746	19,558	21,347	20,268	20,189	20,934	19,643	19,814	19,657	20,648	21,439	21,739

#### Información de Firmantes del Documento

07. Chamberí	19,242	20,110	20,751	21,525	23,280	24,644	26,788	25,394	24,858	25,888	23,846	24,666	24,984	26,184	27,924	29,024
08. Fuencarral-El Pardo	15,129	16,139	16,957	17,886	19,447	20,817	22,727	22,032	21,755	22,264	20,832	20,824	21,437	22,433	22,898	23,580
09. Moncloa-Aravaca	18,209	19,109	19,896	20,212	21,805	23,600	25,823	23,851	23,742	24,870	22,746	23,513	24,317	25,032	26,098	27,366
10. Latina	13,326	14,246	15,006	15,894	16,946	17,616	18,529	18,523	18,361	18,294	17,904	18,105	18,097	18,811	19,117	19,193
11. Carabanchel	12,954	13,754	14,861	15,269	16,339	17,016	17,672	17,513	17,039	17,073	16,872	16,532	17,041	17,768	18,064	17,930
12. Usera	12,188	12,964	13,766	14,088	15,176	15,654	16,352	16,759	16,012	16,011	16,086	15,996	15,529	16,164	16,531	16,396
13. Puente de Vallecas	11,451	12,260	13,328	13,891	14,970	15,778	16,385	16,354	15,915	15,877	15,495	15,439	15,342	16,065	16,215	16,167
14. Moratalaz	13,947	14,993	15,716	16,664	18,151	19,005	20,430	20,234	19,919	19,928	19,632	19,798	20,043	20,649	20,993	21,349
15. Ciudad Lineal	15,008	15,835	16,442	17,103	18,342	19,144	20,756	20,303	20,059	20,287	19,457	19,758	19,842	20,852	21,517	21,836
16. Hortaleza	15,439	16,326	17,438	17,806	19,322	20,381	21,879	21,595	21,391	21,994	21,048	20,952	21,638	22,706	23,674	24,638
17. Villaverde	11,666	12,530	13,909	14,226	15,352	16,190	16,414	16,485	15,851	15,903	15,753	15,692	15,886	16,458	16,664	16,483
18. Villa de Vallecas	12,112	13,105	14,466	15,254	16,853	17,406	18,783	19,109	19,107	19,014	18,532	18,296	18,589	19,175	19,489	19,881
19. Vicálvaro	12,291	13,031	14,793	14,860	16,548	17,517	18,832	18,768	18,546	18,675	18,030	17,869	17,912	18,707	18,837	19,312
20. San Blas	13,709	14,465	15,732	16,206	17,510	18,306	19,274	19,550	19,114	19,413	18,981	18,699	18,652	19,356	19,752	19,973
21. Barajas	15,994	16,565	18,146	18,709	20,309	22,343	23,371	23,391	22,995	23,692	22,681	23,335	23,687	24,599	25,161	25,747

#### 4.2.8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Principales cifras relativas a la información urbanística de la "Manzana Calle Segovia" recogidos en la propuesta de la MPG:

- Ámbitos de ordenación. Suelo Urbano no consolidado
- Código del Plan general: APR.01.03
- Nombre: *Manzana Calle Segovia*
- Tipo de Actuación: Actuación de reforma y Renovación
- Figura de Ordenación: Ordenación específica
- Distrito 1 Centro
- Hoja de referencia del Plan General: 73 (559/4-5)
- Principales datos del ámbito:
  - Superficie del ámbito de Actuación: 5.007,15m<sup>2</sup> (apartado 2.1 de la Memoria)
  - Superficie de áreas estanciales: 481,55
  - Superficie de equipamiento público: no
  - Nuevo viario local: 480,50
  - Superficie de equipamiento deportivo privado: no
  - Superficie de parcelas residenciales: 508,24 m<sup>2</sup>

La Unidad de Ejecución, que se define en esta MPG y sobre la que se van a ejecutar las acciones urbanísticas previstas, abarca parte de la superficie del ámbito. Siendo la superficie del ámbito 5.007,15 m<sup>2</sup> y la superficie de la UE-1 1.492,09 m<sup>2</sup>, que incluye la parcela residencial, el viario y el área estancial destinado a espacio libre público arbolado.

La Modificación puntual incluye la creación de tres parcelas:

- Parcela P1: Parcela de titularidad privada, de 508,24 m<sup>2</sup> de suelo destinada a uso residencial. Esta nueva parcela tiene alineación oficial al área estancial de nueva creación.
- Parcela P2: Parcela de titularidad pública, de 481,55 m<sup>2</sup> de suelo que se califica como dotacional vía pública, área estancial y será obtenida por cesión gratuita y urbanizada al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de cesión de suelo impuesto por el artículo 18 del TRLSRU y del artículo 67.2 de la LSCM, a fin de lograr la conexión peatonal entre la calle Segovia y el Jardín de las Vistillas.
- Red Viaria compuesta por dos superficies que suman un total de 480,50 m<sup>2</sup> de suelo, que se califica como dotacional vía pública, clase de vía secundaria y será obtenida por cesión gratuita y urbanizada al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de cesión de suelo para las redes públicas.

La Parcela Edificable de forma quebrada, permitirá un techo total de 3.201,91m<sup>2</sup> de los cuales se destinarán a Vivienda de Protección de Precio Limitado 320,19 m<sup>2</sup> y a Vivienda Libre 2.881,72 m<sup>2</sup>, con la siguiente volumetría indicativa:



#### 4.2.9. IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La MPG contempla las obras de urbanización necesarias para el ámbito que debe asumir el propietario del suelo de la UE-1. Existen obras de urbanización que conllevan la creación, urbanización y cesión del área estancial como espacio libre público arbolado y la conexión de los viales a la misma. Los viales son aquellos existentes que deben ser urbanizados y cedidos al Ayuntamiento libre de cargas, por lo que se plantea una mejora de los mismos y generando una ampliación hacia la entrada del área.

##### 4.2.9.1. INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL

Respecto al impacto económico para la Hacienda Local de Madrid por el desarrollo urbanístico de esta MPG, en primer lugar, cabe hacer mención a que el ámbito constituye suelo urbanizado, con todos los servicios urbanísticos, y se ubica en un área urbana con todas las infraestructuras y servicios. La MPG propuesta constituye una actuación urbanística en su modalidad de actuación de transformación de la urbanización que define una Unidad de Ejecución a realizarse por el sistema de compensación, por lo que hasta ser recibido por el Ayuntamiento, urbanizado y libre de cargas, no representa un coste de mantenimiento para la Hacienda Local.

De acuerdo a la MPG no existirá inversión pública, y el aumento patrimonial se compone del Coste de Urbanización de los Espacios obtenidos, valorados en **247.724,10 €**, para los 962,05 m<sup>2</sup>.

Conforme con el artículo 18.1.b), del TRLSRU, se estima, a efectos de este estudio (ver apartado 3.2), la cesión del 10% del aprovechamiento medio valorado en **728.012,62 €**.

## 5. ESTIMACIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES<sup>1</sup> DEBIDOS AL DESARROLLO DEL ÁMBITO

El estudio se centra en la repercusión del nuevo desarrollo en las finanzas municipales a partir de los datos de la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento, resultados finales de cierre a 2020, concretándose en el análisis de los ingresos y gastos corrientes, son los que se van a ver afectados por el nuevo desarrollo y sobre los que se asumen las siguientes estimaciones razonables. Según estos datos de los ingresos corrientes del Ayuntamiento en ejercicios futuros, calculados según datos de cierre del ejercicio contable de 2020, desglosando las partidas a las que se hará referencia en este epígrafe del informe son:

CONCEPTO/CAPITULO	DR NETOS 2021	% / SOBRE CAPITULO
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS	159.417.635,46	6,68%
IMPUESTO S/BIENES INMUEBLES	1.496.768.156,70	62,69%
IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA	148.248.690,73	6,21%
IMPUESTO S/ EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS	452.764.374,37	18,96%
ACTIVIDADES EMPRESARIALES	130.518.086,30	5,47%
IMPUESTOS DIRECTOS EXTINGUIDOS	-987,80	0,00%
<b>TOTAL CAPITULO 1: IMPUESTOS DIRECTOS</b>	<b>2.387.715.955,76</b>	<b>100,00%</b>
IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO	78.847.475,13	44,95%
IMPUESTO SOBRE EL ALCOHOL Y BEBIDAS DERIVADAS	675.321,44	0,38%
IMPUESTO SOBRE LA CERVEZA	287.330,74	0,16%
IMPUESTO SOBRE LABORES DE TABACO	4.908.962,42	2,80%
IMPUESTO SOBRE HIDROCARBUROS	7.041.854,32	4,01%
IMPUESTO SOBRE PRODUCTOS INTERMEDIOS	15.322,60	0,01%
IMPUESTO S/CONSTRUCCIONES, INSTALAC. Y OBRAS	83.645.592,11	47,68%
IMPUESTO COTOS DE CAZA Y PESCA	330,79	0,00%
<b>TOTAL CAPITULO 2: IMPUESTOS INDIRECTOS</b>	<b>175.422.189,55</b>	<b>100,00%</b>
<b>CAPITULO 3: TASAS Y OTROS INGRESOS</b>	<b>505.655.743,20</b>	<b>100,00%</b>
FONDO COMPLEMENTARIO DE FINANCIACION	1.497.099.065,34	79,61%
<b>CAPITULO 4: TASAS Y OTROS INGRESOS</b>	<b>1.880.585.303,95</b>	<b>100,00%</b>
<b>CAPITULO 5: INGRESOS PATRIMONIALES</b>	<b>94.677.814,85</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>5.044.057.007,31</b>	
<b>CAPITULO 6: ENAJENACIONES DE INVERSIONES</b>	<b>4.823.188,66</b>	<b>100,00%</b>
<b>CAPITULO 7: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL</b>	<b>15.961.382,91</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL INGRESOS DE CAPITAL</b>	<b>20.784.571,57</b>	
<b>CAPITULO 8: ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>434.506,42</b>	<b>100,00%</b>
<b>CAPITULO 9: DEUDA FINANCIERA</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Según información de las Cuentas Municipales de 2015 (Bardají y otros). Datos reproducidos en Informe de Sostenibilidad de la APE.02.27 de Nov. De 2016. Datos actualizados por el IPC de 2015-2022, en el 16,1% ([www.INE.es](http://www.INE.es), CCAA Madrid)

## **5.1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)**

Los municipios capitales de provincia o de Comunidad Autónoma o con población de derecho superior a 75.000 habitantes, entre los que se encuentra Madrid, pasan a percibir determinados porcentajes del IRPF de los residentes en cada municipio, así como los porcentajes fijados en el artículo 112 del TRLHL sobre la recaudación líquida imputable a cada uno de los municipios del IVA e impuestos Especiales de Fabricación, excepto el de la Electricidad.

En relación con el IRPF el ingreso que corresponde a cada municipio, y por tanto a Madrid, es un porcentaje de la parte estatal de la cuota líquida del IRPF de los residentes de su municipio. Por tanto, la cuantía total a ingresar por este concepto será mayor a medida que se incremente el número de residentes y su renta.

Así, a partir de los datos de la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Madrid al año 2021, se obtiene una ratio de ingresos en concepto de IRPF por habitante de 48,25 €/habitante (159.417.635,46 €/ 3.303.914 habitantes). Aplicando esta ratio al número estimado de nuevos residentes (60 residentes) se calculan unos ingresos de **2.895,07 €/año**

## **5.2. 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 Madrid.

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 Madrid de 2011.

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: Referencia de mercado x Valor en Venta (siendo RM del 50%)

Para determinar el Valor en Venta remitirse a la forma aplicada en el apartado Ingresos y Costes, donde vienen descritos cada uno de los apartados que componen este desarrollo. A efectos del Impuesto de Bienes de Naturaleza Urbana, estos serían los cálculos estimativos que a efectos de este estudio se pueden realizar, teniendo en cuenta solo las edificabilidades y usos surgidos por esta MPG en la UE del ámbito1:

### **5.2.1. ESTIMACIÓN DE LA CUOTA LÍQUIDA DEL IBI**

De acuerdo a los estudios de mercado aportados en esta Memoria Económica, el valor de las nuevas viviendas ascendería a unos  €, cuyo 50% sería la Base Imponible del

Impuesto, de [REDACTED] € de los que [REDACTED] € corresponden a las viviendas libres y [REDACTED] € corresponden a viviendas protegidas

La Ordenanza municipal sobre el IBI establece los tipos de gravamen en su artículo 8 fijándose, con carácter general, el 0,456 %.

Además, la Ordenanza prevé, en su artículo 10, una bonificación rogada del 50% de la cuota el IBI para la vivienda protegida durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva.

TIPO EDIFICACIÓN	Base Imponible estimada de IBI	TIPO IBI	TIPO IBI BIENES NATURALEZA URB.
	50% del Valor de Mercado	0,4560%	CUOTA
Edificación VL privada (30 viviendas)	7.469.975,70	100%	34.063,09
Plazas de Garaje VL	no procede	100%	no procede
Edificación VP (5 viviendas)	306.755,60	50%	699,40
Plazas de Garaje VP (66 plazas)	no procede	50%	no procede
Total Valores VL + GARAJE	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Se estima, por tanto, para todo el Ámbito una vez edificado un importe por IBI de [REDACTED] € anuales. La pérdida de la bonificación tiene un escaso peso, en todo caso, a favor de mejorar la sostenibilidad.

### 5.3. 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, 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.

El número de vehículos que los nuevos residentes de la Unidad de Ejecución aportarán al parque será proporcional al actual, a razón de 0,35 aproximadamente vehículos por residente (8.409 vehículos para 23.584 residentes en el barrio de Palacio<sup>2</sup>), lo que supondría que el sector aportará aproximadamente unos 20-22 vehículos al barrio.

<sup>2</sup> Estadística del Ayuntamiento de Madrid. Datos de 2021.  
<https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Estadistica?vgnxtchannel=8156e39873674210VgnVCM1000000b205a0aRCRD>

#### Información de Firmantes del Documento

TURISMOS Palacio	Nº de vehículos por potencia	Distribución	Nº Vehículos Adicionales	Tarifas ordenanzas 2022	Incremento IVTM
De menos de 8 caballos fiscales	336	4%	0,8	20 €/ud	16,0 €
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	4.129	49,10%	9,82	59 €/ud	579,4 €
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	3.557	42,30%	8,46	129 €/ud	1.091,3 €
De 16 caballos fiscales en adelante	395	4,70%	0,94	179 €/ud	168,3 €
<b>Total</b>	<b>8.409</b>	<b>100%</b>	<b>20</b>		<b>1.855,0 €</b>

Por ello, pueden preverse unos ingresos de 1.855 € anuales por el pago del IVTM.

#### 5.4. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE 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 29%.

Dado que es el mismo promotor el que una vez aprobada esta Modificación y la posterior Reparcelación y Urbanización, edificará las viviendas previa obtención de la Licencia, la plusvalía generada sería la correspondiente entre la fecha de la adquisición del suelo (2006) en 2,43 M€ y el valor que se le atribuya en la fecha prevista de la obtención de Licencia (2024), y un valor neto estimado en al descontar los costes necesarios para su obtención. El cálculo es el siguiente:

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)
	V. Adquisición	años	Venta (pp viviendas)	Incremento	Base del Impuesto	Impuesto
<b>PLUSVALIA</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>18</b>	<b>31/12/2024</b>			<b>29%</b>
Viviendas Libres (97,4%)	2.367.184,02 €	0,26	6.382.740,17 €	4.015.556,15 €	1.044.044,60 €	302.772,93 €
Viviendas Protegidas (2,6%)	62.815,98 €	0,26	169.373,44 €	106.557,46 €	27.704,94 €	8.034,43 €
	2.430.000,00 €		6.552.113,61 €	4.122.113,61 €	1.071.749,54 €	<b>310.807,37 €</b>
Notas:						
(1) Valor de adquisición (facilitado por el Propietario)						
(2) Coeficiente que determina el RD-Ley 26/2021 según el número de años entre compra y venta						
(3) Valor (previsible) de Suelo repercutido de la Venta de los activos a promover						
(4) Incremento de valor nominal						
(5) Base del Impuesto = (4) * (2)						
(5) Impuesto = (5) * 0,29						

Por lo que el impuesto total a cobrar como pago único en 2024 sería de 310.807,37€.

#### 5.5. IMPUESTO 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 Madrid 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 a los importes correspondientes a la implantación de nuevas actividades en el desarrollo.

Las tarifas del IAE incluidas en el RD Legislativo 1175/1190 (última actualización de 29/12/2021) incluyen el Epígrafe 833.2 Promoción de Edificaciones, para el cual, además de la cuota fija de 31.050 pesetas (186,61 €), se establece una cuota por cada metro cuadrado edificado o por edificar vendido, que, en poblaciones de más de 100.000 habitantes queda fijada en 311 pesetas (1,87 euros/m<sup>2</sup> vendido). Se considera la venta de toda la edificabilidad.

<b>Ingresos por el impuesto de Actividades Económicas (IAE)</b>			
<b>Cuota según RDL 1175-1990</b>			<b>Cuota</b>
	<b>€ i €/m2</b>	<b>uds</b>	<b>€</b>
Cuota Fija	186,61	1,00	186,61 €
Cuota variable (M2 edificados)	1,87	3.201,91 m <sup>2</sup>	5.984,85 €
<b>Total</b>			<b>6.171,46 €</b>

Por lo que el impuesto total a cobrar como pago único en 2024 sería de **6.171,46 €**.

#### **5.6. IVA E IMPUESTOS ESPECIALES**

El sistema de financiación de las Entidades Locales EELL implantado en 2004 establece para los municipios de mayor población, y obviamente para Madrid, la percepción de determinados porcentajes del IRPF de los residentes en cada municipio, así como los porcentajes fijados en el artículo 112 del TRLHL sobre la recaudación líquida imputable a cada uno de los municipios del IVA e Impuestos Especiales de Fabricación, excepto el de la Electricidad. En relación con los Impuestos Especiales y el IVA la cesión consiste en un porcentaje de la recaudación líquida estatal que se imputa a cada municipio aplicando una fórmula que tiene en cuenta el índice de Consumo de la Comunidad Autónoma correspondiente (en este caso Madrid) y la población de cada uno de los municipios sobre la población total de la Comunidad. Por tanto, existe una relación entre el importe a ingresar por el Ayuntamiento y su población.

De acuerdo a lo anterior, a partir de los datos de la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Madrid al año 2021, se obtiene una ratio de ingresos en concepto de IVA e Impuestos Especiales por habitante de 53,10 €/habitante (175.422.189,55 €/3.303.914 habitantes). Aplicando esta ratio al número estimado de nuevos residentes (60 residentes) se calculan unos ingresos de **3.185,72 €/año**

#### **5.7. 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.

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 se adoptan los costes estimados en el cálculo del

valor del solar resultante, de 3.902.526,94 € (ver apartado 3.2) para el desarrollo residencial como base imponible.

Coste demolición: 26.282,42 €

Coste de construcción vivienda libre: 3.579.460,33 €

Coste de construcción vivienda protegida: 323.066,61 €

Coste Acondicionamiento de espacios de uso público: 247.726,06 €

Total 4.176.535,42 €

De acuerdo con el Artículo 19 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.

<b>Base Impuesto de Construcción, Instalaciones y Obras (ICIO)</b>			
	<b>Costes de Construcción</b>	<b>Impuesto</b>	<b>Cuota</b>
	<b>Importes</b>	<b>0,04</b>	<b>€</b>
Costes de Demolición	26.282,42 €	4,00%	1.051,30 €
Coste de Construcción VL	3.579.460,33 €	4,00%	143.178,41 €
Coste de Construcción VP	323.066,61 €	4,00%	12.922,66 €
Costes de Urbanización	247.726,06 €	4,00%	9.909,04 €
<b>Total</b>	<b>4.176.535,42 €</b>		<b>167.061,42 €</b>

Se estima así un importe para el ICIO de **167.061,42 €** como ingreso puntual durante la tramitación de la Licencia de Obras.

#### **5.8. TASAS Y OTROS INGRESOS**

Observando el peso de las Tasa y otros ingresos sobre el resto de impuestos, se estima prudente aumentar el total de ingresos considerados en un 1%.

#### **5.9. TRANSFERENCIAS CORRIENTES, PARTICIPACIÓN EN LOS TRIBUTOS DEL ESTADO**

Dentro de las Transferencias corrientes se incluyen la participación en los tributos del Estado, a través del Fondo Complementario de Financiación previsto para los Ayuntamientos con población mayor de 75.000 habitantes que se incluyen en el sistema de cesión de tributos del Estado, que en 2020 supuso para el Ayuntamiento 1.497.099 miles de euros. Dicho Fondo Complementario de Financiación se incrementa en función del índice de evolución que mide el incremento de los ingresos del Estado, con lo que, en principio, esta partida no se va a ver afectada por el nuevo desarrollo. 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.

### **6. 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 Madrid del ejercicio 2020, se considera oportuno el estudio de las siguientes Áreas de Gasto, en relación con sus gastos corrientes, presentándose a efectos de este informe, la siguiente estructura e importes:

(1)		(2)		(3)	(4)	(5)	(6)
Área de Gasto 2020		Gasto (miles €)	%	Gasto por Habitante	% de la Actuación	Habitantes	Gastos del Sector
1	SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	2.108.633	50%	638,22 €/hab	50%	70 hab	22.337,80 €
2	ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	626.841	15%	189,73 €/hab	100%	70 hab	13.280,88 €
3	PRODUCCIÓN BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE	493.140	13%	149,26 €/hab	50%	70 hab	5.224,08 €
4	ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	277.075	7%	83,86 €/hab	100%	70 hab	5.870,39 €
9	ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	598.393	12%	181,12 €/hab	100%	70 hab	12.678,15 €
0	DEUDA PÚBLICA	93.547	2%	28,31 €/hab	100%	70 hab	1.981,98 €
<b>Total Gasto Corriente Areas indicadas</b>		<b>4.197.629</b>	<b>100%</b>	<b>1.270,50 €/hab</b>		<b>70 hab</b>	<b>61.373,26 €</b>
<b>Total Gasto Corriente (Conceptos 1, 2 y 3)</b>				<b>977,21 €/hab</b>		<b>70 hab</b>	<b>40.842,75 €</b>
Nota: fuente Estadística municipal		número de habitantes 2020: 3.303.914					
(1)	Partidas Presupuestarias			(4)	Impacto x partida en el Sector. Si es una actuación de reforma, 50%		
(2)	Importe total del gasto y % del total			(5)	Nº de habitantes nuevos que el sector promueve		
(3)	Gastos por habitante y partida			(6)	Gasto imputable al sector según el gasto por habitante = (3)*(4)*(5)		

Determinadas áreas de gasto pueden considerarse como gastos fijos o estructurales en gran medida. En cuanto a la parte variable, ésta no se ve incrementada proporcionalmente por la nueva población residente fruto del desarrollo de este ámbito. En este sentido hay que tener en cuenta que la actuación a desarrollar se inserta en el Centro urbano del municipio, en un área que ya dispone de todos los servicios municipales (agua, luz, basuras, transportes, etc.) lo que limita considerablemente los incrementos en las cuantías a gastar. Además, el incremento de población que surge del desarrollo es muy pequeño en relación con la población total del municipio, con lo que no se producen cambios de escala que hagan necesario un incremento de las estructuras municipales en ningún sentido. 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, y en una proporción igual o inferior a la que se desprende del incremento de residentes fruto del desarrollo del Ámbito, en atención a la ubicación y servicios con que ya cuenta la zona.

Particularmente, la existencia de redes de transporte consolidada y de espacios y servicios públicos estructurales que no van a aumentar (externos al sector) entendemos que la partida de gasto tenga un impacto muy inferior, estimada en un 50% para Servicios Públicos Básicos y la Producción de Bienes Públicos.

En resumen, atendiendo al incremento del número de habitantes de máximo 70 se considerará a los efectos de este estudio, un gasto ponderado por habitante de los conceptos 1, 2 y 3, lo que supondría un máximo incremento de gasto para el sector de **40.842,75 €**.

## **7. IMPACTO SOBRE LA HACIENDA LOCAL DEL DESARROLLO DEL NUEVO ÁMBITO (apartado 5 - apartado 6)**

Se estima el siguiente calendario en el desarrollo del ámbito:

- Tramitación urbanística: año 2023 con la obtención de la Aprobación Definitiva.
- Obras de urbanización: se estima que inicien en el año 2023-24 con la obtención de la Licencia y permisos necesarios
- Ejecución de obras de edificación: años 2023 y 2024
- Transmisión edificabilidad: 2025 - 2026

A continuación, se presenta el resultado derivado de las estimaciones de ingresos y gastos para los distintos años siguientes a la aprobación del presente plan. A estos efectos se establece un escenario de incorporación gradual de la nueva población y de los correspondientes ingresos fiscales hasta 2026.

Los importes estimados por Impuestos en el apartado 5, salvo el Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) y el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO), tienen un carácter de ingresos periódicos si bien el inicio de éstos no se producirá hasta que se empiece a incorporar la nueva población, que se estima será a partir de 2025, y la mayor intensidad no llegará a reflejarse hasta finalizada la venta de las viviendas, que en nuestro modelo estimamos se producirá a finales de 2026. En el caso del IBI, desde la aprobación de la MPG, se incorpora el importe estimado del IBI correspondiente al suelo. En cada uno de los años entre 2025 y 2026 se irá calculando de manera acumulativa la cuota que representan estos ingresos en la Hacienda Local, al considerar cada año la nueva población y vehículos incorporada. A partir del año 2026 se considera que dichos ingresos anuales se mantienen estables en los mismos importes.

En cuanto al Impuesto de construcciones, instalaciones y obras, éste grava un hecho puntual no periódico, habiéndose estimado los ingresos totales a lograr con el desarrollo completo del Ámbito en el punto 5.7 Consideramos que estos ingresos se reparten a partes iguales en el periodo de ejecución de las obras estimado entre los años 2024 y 2026.

En cuanto a los gastos se considera que estos se iniciarán en el momento de la recepción de las obras de urbanización en 2024, momento en que empezarán a materializarse algunos de los gastos como los ligados al incremento de metros de viales, y otros ligados a los inicios de la llegada de la población. Se imputan así en el ejercicio 2025 un 50% de los gastos totales estimados para el desarrollo del Ámbito y en el ejercicio 2026 un 50%. A partir de 2026, desarrollado el ámbito e incorporada ya la población los gastos se mantendrán en el mismo importe.

En el siguiente cuadro se resume el resultado obtenido del escenario y estimaciones consideradas en cuanto a los ingresos y los gastos corrientes asociados al ámbito y su UE:

Como puede observarse en todos los años se obtiene un resultado general positivo, especialmente en los años 2024 a 2026 en los que se incluye el efecto del IVTNU y del ICIO.

El efecto positivo acumulado hasta 2026 asciende a 551.247,24 €. Y a partir del año 2027 y siguientes, el efecto de la creación de un espacio libre estancial para el Ayuntamiento, de alcance básico, destinado a nivel distrital, se absorberá por la financiación general del municipio, habida cuenta que su destino es de una implantación muy superior al de este ámbito, que cuenta con proporciones muy reducidas.

## 8. 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 de este desarrollo urbanístico por su reducida entidad, tanto dimensional como de número de habitantes, sino considerando el área de influencia en el que se integra y del conjunto de la Ciudad.

El municipio de Madrid se caracteriza por combinar una gran área residencial en la que habitan 3.303.914 personas con una importante actividad en el sector servicios, fruto del intenso proceso de terciarización de los últimos años, si bien se mantiene también como una ciudad industrial y de actividad económica de primer nivel dentro del sistema urbano español, con una elevada especialización relativa en todos los servicios considerados servindustriales.

Los últimos datos del Directorio de unidad de actividades de actividad económica de la Comunidad de Madrid detectados en el periodo comprendido entre el primer trimestre de 2021 y el cuarto trimestre del mismo año se observa un ligero repunte de la ocupación:

 Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

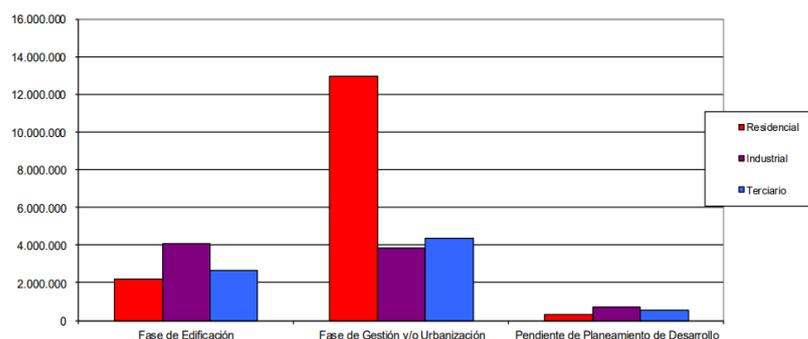
Población ocupada Comunidad de Madrid	Primer Trimestre 2021	Cuarto Trimestre 2021
	Primer Trimestre 2021	Cuarto Trimestre 2021
<b>Población ocupada según sector económico</b>	<b>3.108,0</b>	<b>3.175,6</b>
- Agricultura	3,0	6,5
- Industria	254,0	294,2
- Construcción	196,0	181,4
- Servicios	2.655,0	2.693,4

Población ocupada (miles) según sector económico publicada por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

La oferta de suelo futuro y edificabilidad remanente en el Municipio de Madrid se sintetiza en la siguiente tabla, en la que se observa que la capacidad del suelo con el desarrollo urbanístico finalizado (fase edificación) para la construcción de VIVIENDAS NUEVAS alcanza la cifra de 20.464 viviendas, de las cuales un 90% son colectivas y el restante 10% son unifamiliares.

Nivel de desarrollo	Viviendas		Edificabilidad							
	Número	%	Residencial (m2)	%	Colectiva	Unifamiliar	Industrial (m2)	%	Terciario (m2)	%
Fase de Edificación	20.464	13	2.202.784	14	1.893.155	341.300	4.068.337	47	2.640.739	35
Fase de Gestión y/o Urbanización	128.759	84	12.973.729	84	12.900.324	73.405	3.824.345	45	4.362.225	58
Pendiente de Planeamiento de Desarrollo	3.275	2	327.766	2	Sin Datos de Planeamiento		686.103	8	521.293	7
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>152.498</b>	<b>100</b>	<b>15.504.279</b>	<b>100</b>	-	-	<b>8.578.785</b>	<b>100</b>	<b>7.524.257</b>	<b>100</b>

Edificabilidad remanente en el municipio de Madrid a fecha de 1 de enero de 2021.



Clasificación de la Edificabilidad Remanente por Niveles de Desarrollo Urbanístico

Se presentan a continuación los datos referidos a la edificabilidad remanente y el estado de gestión y desarrollo del planeamiento en el Distrito Centro.

## Centro

### Estado: FASE GESTIÓN Y/O URBANIZACIÓN

■ APE.01.07/M - PZA. DE LA CEBADA-CRA. SAN FCO

Colectiva (m²): 0 N° Viv 0 Unifamiliar(m²): 0 N° Viv 0 Industrial: 0 Terciario 13.500

### Estado: PENDIENTE PLANEAMIENTO DESARROLLO

■ APR.01.02 - MURALLA

Residencial (m²): 0 N° Viv 0 Industrial: 0 Terciario 0

■ APR.01.03 - MANZANA C/ SEGOVIA

Residencial (m²): 16.317 N° Viv 163 Industrial: 0 Terciario 0

Edificabilidad remanente en ámbitos de ordenación vigentes a fecha de 1 de enero de 2021.

De acuerdo a la tabla anterior, de las 163 viviendas que establecía el PG97 para el ámbito del APR.01.03, tan solo 35 corresponden al Área de Planeamiento Específico APE.01.12, por lo que su desarrollo urbanístico genere un impacto significativo en la población y actividad del ámbito.

## 9. 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 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 de Madrid.

### 9.1. IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

#### Urbanización

Para calcular el impuesto de sociedades, sobre el coste de ejecución de las obras de urbanización calculado en 247.726,06€ se considera un margen del constructor del 13% sobre el coste de ejecución de las obras y la aplicación del tipo general del 25%:

$$\text{IS Urbanización} = 247.726,06\text{€} \times 0,13 \times 0,25 = \mathbf{8.051,09 \text{€}}$$

#### Venta de Parcelas

No se considera que el Promotor vaya a vender la Parcela de Resultado, puesto que ya la tiene en su contabilidad. El margen operacional lo obtendrá de la venta de los productos inmobiliarios, dado que esta transformación urbanística obedece más al modelo de negocio de una promoción por Licencia Directa que el modelo de negocio de la transformación de terreno rural a urbano.

#### Construcción de Edificaciones

Se considera un margen del constructor del 13% sobre el coste de construcción de toda la edificabilidad del Ámbito, que se ha estimado en el punto 5.7 en 4.176.535,42 €.

$$\text{IS Construcción de Edificaciones} = 4.176.535,42\text{€} \times 0,13 \times 0,25 = \mathbf{135.737,40 \text{€}}$$

#### Venta de Edificaciones

Se considera un margen del promotor del 20% del precio de venta

$$\text{IS Venta de Edificaciones} = 15.553.462,58 \text{€} \times 0,2 \times 0,25 = \mathbf{777.673,13 \text{€}}$$

### 9.2. ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

#### Venta de Parcelas

No procede por cuanto el promotor de la transformación será el mismo que venda los productos edificados

#### Construcción de Edificaciones

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:

$$\text{Obra Nueva} = 0,75\% \times 4.176.535,42\text{€} = \mathbf{31.324,02 \text{€}}$$

$$\text{Préstamo promotor con garantía hipotecaria} = 4.176.535,42\text{€} \times 0,8 \times 0,75\% = \mathbf{25.059,20 \text{€}}$$

División Horizontal: =  $(4.176.535,42€ + 6.999.058,16 €) \times 0,75\% = 89.649,50 €$

**Total, AJD = 146.032,72 €**

#### **Venta de Edificaciones**

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 calcula un precio de venta de las viviendas en 15.553.462,58 € y se considera aplicable el tipo del 0,75%. Se estima la cuantía en relación a las escrituras siguientes:

Compra Venta =  $15.553.462,58 € \times 0,75\% = 116.650,96 €$

Préstamo hipotecario =  $15.553.462,58 € \times 0,80 \times 0,75\% = 93.320,77 €$

**Total AJD = 209.971,73 €**

### **9.3. IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO**

#### **Venta de Edificaciones**

A efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido se computa únicamente la edificabilidad para uso residencial. Se calcula un precio de venta de las viviendas equivalente al valor en venta utilizado para el cálculo del valor para Vivienda Libre de 14.939.951,39€, al tipo del IVA del 10%, y del valor de la venta de Viviendas de Protección Oficial de 613.511,19€ una bonificación del 70€ de media, de modo que:

(VL) IVA =  $10\% (14.939.951,39€) = 1.493.995 €$

(V=) IVA =  $10\% (613.511,19€) \times (1 - 0,70) = 18.405,33 €$

**IVA Total: 1.512.400,33 €**

### **9.4. IMPUESTO DE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS - IRPF**

Ingresos por IRPF correspondientes a los empleos generados por la Transformación 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 374 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€. 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:

$IRPF = 35 \text{ viv} \times 2,40 \text{ tr.} \times 3.954€/\text{año} = 332.136,00 €$

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€. 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.

## **10. CONCLUSIÓN**

Este informe de sostenibilidad económica contiene una estimación de los ingresos y gastos corrientes que se prevén se producirán en el Ayuntamiento derivados de la ejecución y mantenimiento del desarrollo previsto en esta MPG, así como un resumen del Impacto global estimado para cada año.

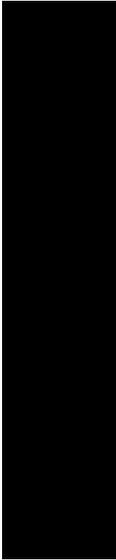
INGRESOS Y GASTOS TOTALES PERIODO ESTUDIADO						
aptdo	INGRESOS CORRIENTES	2022	2023	2024	2025	2026 y ss.
5.1	IRPF				2.895,07	2.895,07
5.2	IBI			34.762,49	34.762,49	34.762,49
5.3	IVTM			1.854,98	1.854,98	1.854,98
5.4	IIVTNU			310.807,37		
5.5	IAE			6.171,46		
5.6	IVA E IMPUESTOS ESPECIALES			3.185,72	3.185,72	3.185,72
5.7	ICIO			167.061,42		
5.8	TASAS Y OTROS INGRESOS			5.238,43	426,98	426,98
<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>529.081,87</b>	<b>43.125,24</b>	<b>43.125,24</b>
6.1	SERV.PUBLICOS BÁSICOS				22.337,80	22.337,80
6.2	ACTUACIONES PROTECC. Y PROMOCION SOCIAL				13.280,88	13.280,88
6.3	PRODUCCION BIENES PUBLICOS CARACTER PREFERENTE				5.224,08	5.224,08
II.4.7	GASTOS CORRIENTES ASOCIADOS AL EQUIPAMIENTO (a partir de 2028)					
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40.842,75</b>	<b>40.842,75</b>
<b>INGRESOS MENOS GASTOS CORRIENTES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>529.081,87</b>	<b>2.282,49</b>	<b>2.282,49</b>
<b>INGRESOS - GASTOS (a origen)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>529.081,87</b>	<b>531.364,36</b>	<b>533.646,85</b>

Se deduce de estas estimaciones un efecto positivo acumulado hasta el momento de la ejecución íntegra del Ámbito de **533.646,85 €**, y un saldo positivo posterior de **2.282,49 € al año**, al ser incremento de ingresos anuales generados en la Hacienda Municipal superior al de los gastos corrientes previstos para el mantenimiento de los servicios municipales. En estos importes no se encuentran todavía interiorizados los incrementos asociados a los Impuestos de Transmisiones y al Impuesto de Plusvalía, modificados por la Ley. Con independencia del saldo económico positivo, la MPG tiene un beneficio patrimonial y cultural, ya que permite materializar el objetivo establecido por el PG97 para este ámbito, eliminando los impactos negativos de tipo paisajístico y ambiental que representa la percepción visual de las medianerías de los edificios y sus traseras en un entorno de alto valor histórico en los jardines de las Vistillas, a la vez que mejora ambientalmente el entorno inmediato de las viviendas allí emplazadas, ofrece una comunicación accesible entre la calle Segovia y los jardines de las Vistillas y proporciona una pequeña oferta de viviendas libres y viviendas con protección pública para atender las necesidades del Distrito.

Al margen de este resultado positivo, el desarrollo de la MPG supone la obtención por el Ayuntamiento la monetización del **10% del incremento del aprovechamiento lucrativo que origina la nueva ordenación**, cuyo valor se puede estimar en **728.012,62 € brutos**, 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.

Firmado electrónicamente  
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO  
Javier Hernández Morales

**ANEXOS**

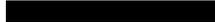


Información de Firmantes del Documento



JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://servpub.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 01/02/2023 10:54:38





ESTUDIO DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO

PROVINCIA: Madrid	BARRIO: Palacio	TASA INTERÉS: 4,56%
MUNICIPIO: Madrid	DIRECCIÓN: C/Valliciego, 6	FECHA ESTUDIO DE MERCADO: nov-22

Nº	ZONA	DIRECCIÓN	E	R	A	PL	H	B	RENTA		SUP	V. U.	V. T.
									€mes	€/mes/m²			
1	Palacio	Ronda de Segovia	-	si	no	0	1	1	817,54	16,35	50,00	4.300,00	215.000
2	Palacio	C. Lucientes	-	no	no	1	2	1	874,58	17,49	50,00	4.600,00	230.000
3	Palacio	C. San Buenaventura, 7	117	si	no	2	2	1	695,86	17,40	40,00	4.575,00	183.000
4	Palacio	C. Manzanares	122	si	no	2	1	1	722,48	18,06	40,00	4.750,00	190.000
5	Palacio	C. Segovia	0	si	no	3	1	1	885,98	18,46	48,00	4.854,17	233.000
6	Palacio	C. Águila, 9	107	si	no	2	2	1	912,60	16,59	55,00	4.363,64	240.000
7	Palacio	C. San Bernabé	-	si	no	2	1	1	760,50	19,01	40,00	5.000,00	200.000
8	Palacio	C. Segovia, 55	53	si	si	1	1	1	900,00	15,00	60,00	3.944,77	236.686
9	Palacio	C. San Bernabé	107	si	no	1	1	1	1.000,00	20,00	50,00	5.259,70	262.985
10	Palacio	C. San Francisco, 14	-	si	no	1	1	1	800,00	19,05	42,00	5.009,24	210.388
11	Palacio	C. Puerta de Moros	-	si	no	2	1	1	900,00	18,00	50,00	4.733,73	236.686
12	Palacio	C. Tabernillas, 13	162	si	si	1	2	1	725,00	15,43	47,00	4.056,68	190.664
13	Palacio	C. San Buenaventura	-	si	no	2	1	1	1.100,00	18,33	60,00	4.821,39	289.283
14	Palacio	C. Mediodía Grande	-	si	no	2	1	1	1.050,00	17,50	60,00	4.602,24	276.134
VALOR MEDIO ZONAL:			95	si	no	2	1	1	867,47	17,62	49,43	4.615,36	228.131

**Recomendación:** Buscar muestras en la misma zona, mismo tamaño y edad

Promedio Venta: 17,62 Máximo: 5.259,70  
Promedio Alquiler: 17,62 Mínimo: 3.944,77

Valor medio zonal por FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)													
Valor sin 1	Máximo i 1	Mínimo	78	si	no	2	1	1	853,71	17,60	48,50	4.629,13	224.513

Referencias:

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m². (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

La muestra obtenida debe ser homogeneizada atendiendo a las características de cada uno de los inmuebles objeto de valor.

Homogeneización estándar<sup>3</sup>

Del estudio de mercado realizado, se analiza si los valores de mercado detectados pueden ser aplicados directamente para obtener el valor unitario de construcción. Aunque las muestras son, en principio comparables, no existe una muestra muy homogénea de los valores detectados, lo que responde a que el "mix" medio del producto en oferta no es completamente homogéneo (tamaño, edad, tipología, etc.) Así, los bienes patrimonializados (edificaciones existentes) deben ser homogeneizados de acuerdo a la similitud de los atributos de la muestra.

Vivienda 01

La homogeneización considera un ajuste a la baja del 3,40% respecto a la muestra de ofertas general, debido fundamentalmente a que los nuevos productos tendrán perores vistas que el producto medio zonal, obteniendo un valor unitario de 4.471,74 €/m²c incluida la ppzc.

<sup>3</sup> Tesi Doctoral, UPC, Barcelona 2006 ("Límits al mètode de comparança") de Cabré i Puig, Esteve.

**HOMOGENEIZACIÓN DEL PRODUCTO A VALORAR: FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
PERFIL DEL PRODUCTO:	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.
							€/mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
VALOR DEL PRODUCTO MEDIO ZONAL:	78	si	no	2	1	1	853,71	17,60	48,50	4.629,13	224.513
<b>VALOR RAZONABLE DE OFERTA HOMOGENEIZADO:</b>	<b>16</b>	<b>no</b>	<b>no</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>766,31</b>	<b>17,00</b>	<b>45,07</b>	<b>4.471,74</b>	<b>201.529</b>

Diferencia: -3,40%

**Referencias:**

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

**CUADRO HOMOGENEIZACIÓN: VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO**

ATRIBUTOS	++	+	>	=	<	-	--	FINALIDAD:	VRM
FECHA	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización								NP
USO	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización								NP
UBICACIÓN	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	Barrio	1,00
	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	Zona (Localización)	1,00
TIPOLOGÍA	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Orientación	1,00
	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	Altura	1,00
	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Calidad-Eficiencia Formal	0,92
	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	Tamaño	1,00
	En su caso será objeto de una homogeneización especializada: Vistas, Ascensor, Terraza, etc.								
REFORMAS	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80	Edad-Reformas	1,05
	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	Reparaciones Estructurales	1,00
GRAVÁMENES	Sólo se considerarán como costes a descontar las cargas imputables a la finca, no al titular								NP

COEF.: 0,97

**Referencias:**

++ Mucho mejor + Mejor > Algo mejor = Igual < Algo peor - Peor -- Mucho peor.

**Viviendas 02**

La homogeneización considera un ajuste a la baja del 3,40% respecto a la muestra de ofertas general, debido fundamentalmente a que los nuevos productos tendrán perores vistas que el producto medio zonal, obteniendo un valor unitario de 4.471,74 €/m<sup>2</sup>c incluida la ppzc.

**HOMOGENEIZACIÓN DEL PRODUCTO A VALORAR: FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
PERFIL DEL PRODUCTO:	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.
							€/mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
VALOR DEL PRODUCTO MEDIO ZONAL:	78	si	no	2	1	1	853,71	17,60	48,50	4.629,13	224.513
<b>VALOR RAZONABLE DE OFERTA HOMOGENEIZADO:</b>	<b>16</b>	<b>no</b>	<b>no</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>753,91</b>	<b>17,00</b>	<b>44,34</b>	<b>4.471,74</b>	<b>198.266</b>

Diferencia: -3,40%

**Referencias:**

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

**CUADRO HOMOGENEIZACIÓN: VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO**

ATRIBUTOS	++	+	>	=	<	-	--	FINALIDAD:	VRM
FECHA	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	
USO	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	
UBICACIÓN	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	Barrio	1,00
	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	Zona (Localización)	1,00
TIPOLOGÍA	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Orientación	1,00
	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	Altura	1,00
	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Calidad-Eficiencia Formal	0,92
	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	Tamaño	1,00
	En su caso será objeto de una homogeneización especializada: Vistas, Ascensor, Terraza, etc.								
REFORMAS	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80	Edad-Reformas	1,05
	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	Reparaciones Estructurales	1,00
GRAVÁMENES	Sólo se considerarán como costes a descontar las cargas imputables a la finca, no al titular							NP	
								COEF.:	0,97

**Referencias:**

++ Mucho mejor + Mejor &gt; Algo mejor = Igual &lt; Algo peor - Peor -- Mucho peor.

**Viviendas 03**

La homogeneización considera un ajuste a la baja del 5,33% respecto a la muestra de ofertas general, debido fundamentalmente a que los nuevos productos tendrán peores vistas que el producto medio zonal, obteniendo un valor unitario de 4.382,31 €/m<sup>2</sup>c incluida la ppzc.

**HOMOGENEIZACIÓN DEL PRODUCTO A VALORAR: FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
PERFIL DEL PRODUCTO:	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.
							€/mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
VALOR DEL PRODUCTO MEDIO ZONAL:	78	si	no	2	1	1	853,71	17,60	48,50	4.629,13	224.513
VALOR RAZONABLE DE OFERTA HOMOGENEIZADO:	16	no	no	1	1	1	718,68	16,66	43,13	4.382,31	189.003
	Diferencia:									-5,33%	

**Referencias:**(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.**CUADRO HOMOGENEIZACIÓN: VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO**

ATRIBUTOS	++	+	>	=	<	-	--	FINALIDAD:	VRM
FECHA	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	
USO	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	
UBICACIÓN	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	Barrio	1,00
	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	Zona (Localización)	1,00
TIPOLOGÍA	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Orientación	0,98
	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	Altura	1,00
	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Calidad-Eficiencia Formal	0,92
	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	Tamaño	1,00
	En su caso será objeto de una homogeneización especializada: Vistas, Ascensor, Terraza, etc.								
REFORMAS	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80	Edad-Reformas	1,05
	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	Reparaciones Estructurales	1,00
GRAVÁMENES	Sólo se considerarán como costes a descontar las cargas imputables a la finca, no al titular							NP	
								COEF.:	0,95

**Referencias:**

++ Mucho mejor + Mejor &gt; Algo mejor = Igual &lt; Algo peor - Peor -- Mucho peor.

**Información de Firmantes del Documento**

## Vivienda 04

La homogeneización considera un ajuste a la baja del 5,33% respecto a la muestra de ofertas general, debido fundamentalmente a que los nuevos productos tendrán peores vistas que el producto medio zonal, obteniendo un valor unitario de 4.382,31 €/m<sup>2</sup>c incluida la ppzc.

### HOMOGENEIZACIÓN DEL PRODUCTO A VALORAR: FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)

PERFIL DEL PRODUCTO:	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.
							€/mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
VALOR DEL PRODUCTO MEDIO ZONAL:	78	si	no	2	1	1	853,71	17,60	48,50	4.629,13	224.513
<b>VALOR RAZONABLE DE OFERTA HOMOGENEIZADO:</b>	<b>16</b>	<b>no</b>	<b>no</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>787,65</b>	<b>16,66</b>	<b>47,27</b>	<b>4.382,31</b>	<b>207.139</b>

Diferencia: -5,33%

#### Referencias:

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

### CUADRO HOMOGENEIZACIÓN: VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO

ATRIBUTOS	++	+	>	=	<	-	--	FINALIDAD:	VRM
FECHA	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización								NP
USO	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización								NP
UBICACIÓN	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	Barrio	1,00
	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	Zona (Localización)	1,00
TIPOLOGÍA	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Orientación	0,98
	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	Altura	1,00
	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Calidad-Eficiencia Formal	0,92
	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	Tamaño	1,00
En su caso será objeto de una homogeneización especializada: Vistas, Ascensor, Terraza, etc.									
REFORMAS	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80	Edad-Reformas	1,05
	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	Reparaciones Estructurales	1,00
GRAVÁMENES	Sólo se considerarán como costes a descontar las cargas imputables a la finca, no al titular								NP

COEF.: 0,95

#### Referencias:

++ Mucho mejor + Mejor > Algo mejor = Igual < Algo peor - Peor -- Mucho peor.

## Vivienda 05

La homogeneización considera un ajuste a la baja del 3,40% respecto a la muestra de ofertas general, debido fundamentalmente a que los nuevos productos tendrán peores vistas que el producto medio zonal, obteniendo un valor unitario de 4.471,74 €/m<sup>2</sup>c incluida la ppzc.

### HOMOGENEIZACIÓN DEL PRODUCTO A VALORAR: FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)

PERFIL DEL PRODUCTO:	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.
							€/mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
VALOR DEL PRODUCTO MEDIO ZONAL:	78	si	no	2	1	1	853,71	17,60	48,50	4.629,13	224.513
<b>VALOR RAZONABLE DE OFERTA HOMOGENEIZADO:</b>	<b>16</b>	<b>no</b>	<b>no</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>910,02</b>	<b>17,00</b>	<b>53,52</b>	<b>4.471,74</b>	<b>239.322</b>

Diferencia: -3,40%

#### Referencias:

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

## CUADRO HOMOGENEIZACIÓN: VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO

ATRIBUTOS	++	+	>	=	<	-	--	FINALIDAD:	VRM
FECHA	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	
USO	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	
UBICACIÓN	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	Barrio	1,00
	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	Zona (Localización)	1,00
TIPOLOGÍA	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Orientación	1,00
	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	Altura	1,00
	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Calidad-Eficiencia Formal	0,92
	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	Tamaño	1,00
En su caso será objeto de una homogeneización especializada: Vistas, Ascensor, Terraza, etc.									
REFORMAS	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80	Edad-Reformas	1,05
	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	Reparaciones Estructurales	1,00
GRAVÁMENES	Sólo se considerarán como costes a descontar las cargas imputables a la finca, no al titular							NP	
									COEF.: 0,97

## Referencias:

++ Mucho mejor + Mejor &gt; Algo mejor = Igual &lt; Algo peor - Peor -- Mucho peor.

## Vivienda 06

La homogeneización considera un ajuste a la baja del 3,40% respecto a la muestra de ofertas general, debido fundamentalmente a que los nuevos productos tendrán peores vistas que el producto medio zonal, obteniendo un valor unitario de 4.471,74 €/m<sup>2</sup>c incluida la ppzc.

## HOMOGENEIZACIÓN DEL PRODUCTO A VALORAR: FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)

PERFIL DEL PRODUCTO:	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.
							€/mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
VALOR DEL PRODUCTO MEDIO ZONAL:	78	si	no	2	1	1	853,71	17,60	48,50	4.629,13	224.513
VALOR RAZONABLE DE OFERTA HOMOGENEIZADO:	16	no	no	1	1	1	758,17	17,00	44,59	4.471,74	199.386
										Diferencia:	-3,40%

## Referencias:

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

## CUADRO HOMOGENEIZACIÓN: VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO

ATRIBUTOS	++	+	>	=	<	-	--	FINALIDAD:	VRM
FECHA	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	
USO	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	
UBICACIÓN	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	Barrio	1,00
	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	Zona (Localización)	1,00
TIPOLOGÍA	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Orientación	1,00
	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	Altura	1,00
	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Calidad-Eficiencia Formal	0,92
	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	Tamaño	1,00
En su caso será objeto de una homogeneización especializada: Vistas, Ascensor, Terraza, etc.									
REFORMAS	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80	Edad-Reformas	1,05
	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	Reparaciones Estructurales	1,00
GRAVÁMENES	Sólo se considerarán como costes a descontar las cargas imputables a la finca, no al titular							NP	
									COEF.: 0,97

## Referencias:

++ Mucho mejor + Mejor &gt; Algo mejor = Igual &lt; Algo peor - Peor -- Mucho peor.

## Vivienda 07

La homogeneización considera un ajuste a la baja del 5,33% respecto a la muestra de ofertas general, debido fundamentalmente a que los nuevos productos tendrán peores vistas que el producto medio zonal, obteniendo un valor unitario de 4.382,31 €/m<sup>2</sup>c incluida la ppzc.

**HOMOGENEIZACIÓN DEL PRODUCTO A VALORAR: FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
PERFIL DEL PRODUCTO:	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.
							€/mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
VALOR DEL PRODUCTO MEDIO ZONAL:	78	si	no	2	1	1	853,71	17,60	48,50	4.629,13	224.513
<b>VALOR RAZONABLE DE OFERTA HOMOGENEIZADO:</b>	<b>16</b>	<b>no</b>	<b>no</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>709,43</b>	<b>16,66</b>	<b>42,57</b>	<b>4.382,31</b>	<b>186.569</b>

Diferencia: -5,33%

**Referencias:**

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

**CUADRO HOMOGENEIZACIÓN: VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO**

ATRIBUTOS	++	+	>	=	<	-	--	FINALIDAD:	VRM
FECHA	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización								NP
USO	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización								NP
UBICACIÓN	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	Barrio	1,00
	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	Zona (Localización)	1,00
TIPOLOGÍA	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Orientación	0,98
	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	Altura	1,00
	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Calidad-Eficiencia Formal	0,92
	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	Tamaño	1,00
	En su caso será objeto de una homogeneización especializada: Vistas, Ascensor, Terraza, etc.								
REFORMAS	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80	Edad-Reformas	1,05
	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	Reparaciones Estructurales	1,00
GRAVÁMENES	Sólo se considerarán como costes a descontar las cargas imputables a la finca, no al titular								NP
									COEF.: 0,95

**Referencias:**

++ Mucho mejor + Mejor > Algo mejor = Igual < Algo peor - Peor -- Mucho peor.

**Vivienda 08**

La homogeneización considera un ajuste a la baja del 5,33% respecto a la muestra de ofertas general, debido fundamentalmente a que los nuevos productos tendrán peores vistas que el producto medio zonal, obteniendo un valor unitario de 4.382,31 €/m<sup>2</sup>c incluida la ppzc.

**HOMOGENEIZACIÓN DEL PRODUCTO A VALORAR: FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)**

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
PERFIL DEL PRODUCTO:	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.
							€/mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
VALOR DEL PRODUCTO MEDIO ZONAL:	78	si	no	2	1	1	853,71	17,60	48,50	4.629,13	224.513
<b>VALOR RAZONABLE DE OFERTA HOMOGENEIZADO:</b>	<b>16</b>	<b>no</b>	<b>no</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>769,86</b>	<b>16,66</b>	<b>46,20</b>	<b>4.382,31</b>	<b>202.462</b>

Diferencia: -5,33%

**Referencias:**

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

## Información de Firmantes del Documento

**CUADRO HOMOGENEIZACIÓN: VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO**

ATRIBUTOS	++	+	>	=	<	-	--	FINALIDAD:	VRM
<b>FECHA</b>	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización								NP
<b>USO</b>	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización								NP
<b>UBICACIÓN</b>	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	Barrio	1,00
	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	Zona (Localización)	1,00
<b>TIPOLOGÍA</b>	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Orientación	0,98
	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	Altura	1,00
	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Calidad-Eficiencia Formal	0,92
	1,05	1,02	1,00	1,00	0,98	0,95		Tamaño	1,00
	En su caso será objeto de una homogeneización especializada: Vistas, Ascensor, Terraza, etc.								
<b>REFORMAS</b>	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80	Edad-Reformas	1,05
	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	Reparaciones Estructurales	1,00
<b>GRAVÁMENES</b>	Sólo se considerarán como costes a descontar las cargas imputables a la finca, no al titular								NP
								COEF.:	0,95

**Referencias:**

++ Mucho mejor + Mejor > Algo mejor = Igual < Algo peor - Peor -- Mucho peor.

Nº	Descripción	Finca nº	Superficie m <sup>2</sup> c	Superficie m <sup>2</sup> c+ppzc	Valor Unitario €/m <sup>2</sup>	Total €
V.L. 01	Villaciervo, 6 Pt:00 Pt:L1	66056	41,38	45,07	4.471,74	201.528,86
V.L. 02	Villaciervo, 6 Pt:00 Pt:L2	66058	40,71	44,34	4.471,74	198.265,82
V.L. 03	Villaciervo, 6 Pt:00 Pt:L3	66060	39,60	43,13	4.382,31	189.002,70
V.L. 04	Villaciervo, 6 Pt:00 Pt:L4	66062	43,40	47,27	4.382,31	207.139,33
V.L. 05	Villaciervo, 6 Pt:01 Pt:L5	66064	49,14	53,52	4.471,74	239.321,61
V.L. 06	Villaciervo, 6 Pt:01 Pt:L6	66066	40,94	44,59	4.471,74	199.385,97
V.L. 07	Villaciervo, 6 Pt:01 Pt:L7	66068	39,09	42,57	4.382,31	186.568,58
V.L. 08	Villaciervo, 6 Pt:01 Pt:L8	66070	42,42	46,20	4.382,31	202.461,99

**VALOR PATRIMONIALIZADO TOTAL 1.623.674,85**

Información de Firmantes del Documento

## ANEXO 2. IDENTIFICACIÓN DE MERCADO DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA

La identificación del mercado, de acuerdo con la fecha de valor, debe referirse a los precios medios de oferta publicados por distintas fuentes de información.

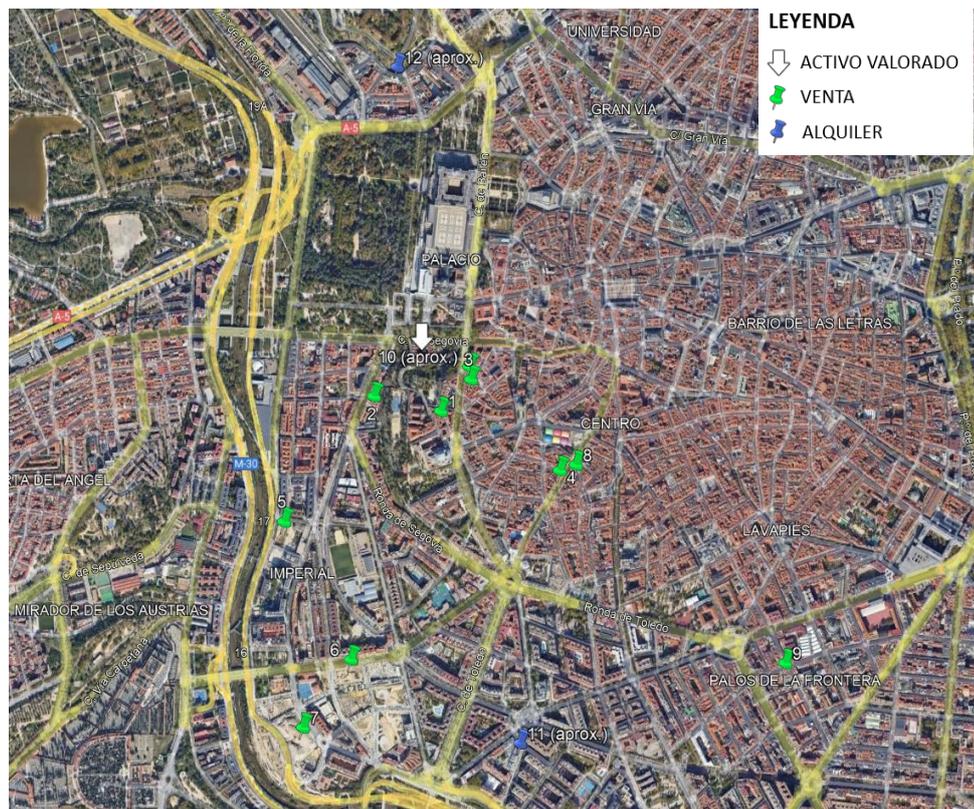
El proceso se inicia con el estudio de mercado de los productos objeto de valoración y sus alternativos en oferta, en este caso se trata de:

- **Vivienda Libre** de obra nueva de aproximadamente 95 m<sup>2</sup>c incluida la ppzc. (ver apartado identificación de los productos).

Una vez realizado el estudio, se procede a una "homogeneización estándar", que permite la comparación del producto medio zonal con respecto al producto contemplado en la promoción inmobiliaria.

### Estudio de mercado

El Estudio de mercado ofrece las situaciones descritas en la siguiente tabla para la comparación y fijación del valor de mercado, del análisis de un total de 19 muestras correspondientes a 11 promociones de viviendas de obra nueva, detectadas en nuestros archivos, con una superficie ofertada media de 96,71 m<sup>2</sup>c (incluyendo ppzc.) sin considerar los valores extremos Máximo y Mínimo, con un valor de mercado medio zonal de 5.635,20 €/m<sup>2</sup> construidos.



Mapa de localización de las muestras de vivienda libre de obra nueva

ESTUDIO DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR (95 m<sup>2</sup>) - Obra Nueva

PROVINCIA: Madrid BARRIO: Palacio TASA INTERÉS: 4,43%  
MUNICIPIO: Madrid DIRECCIÓN: C. Valliciego, 4 FECHA ESTUDIO DE MERCADO: nov-22

Nº	ZONA	DIRECCIÓN	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.				
														(1)	(2)	(3)	(4)
prom.													€mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
1	Palacio	C. San Buenaventura, 6	prev.	no	si	2	2	2	1.887,40	27,45	68,76	7.428,71	510.798				
1	Palacio	C. San Buenaventura, 6	prev.	no	si	2	2	2	2.175,61	26,35	82,57	7.130,90	588.798				
2	Palacio	Rda/de Segovia, 15	prev.	no	si	2	2	2	1.707,55	18,84	90,62	5.099,60	462.126				
2	Palacio	Rda/de Segovia, 15	prev.	no	si	1	2	2	1.829,49	18,43	99,25	4.988,92	495.126				
2	Palacio	Rda/de Segovia, 15	prev.	no	si	2	2	2	1.840,57	18,55	99,25	5.019,15	498.126				
2	Palacio	Rda/de Segovia, 15	prev.	no	si	2	2	2	1.920,02	18,49	103,85	5.003,86	519.626				
3	Palacio	C. de Bailén, 37	0	no	si	1	2	2	2.106,15	18,42	114,34	4.985,13	570.000				
5	Imperial	Paseo de la Virgen del Pue	prev.	no	si	2	3	2	2.623,45	23,83	110,08	6.449,85	710.000				
6	Imperial	Paseo de los Pontones & C	prev.	no	si	1	2	2	1.672,74	20,68	80,88	5.597,21	452.703				
6	Imperial	Paseo de los Pontones & C	prev.	no	si	1	2	2	1.776,97	20,55	86,47	5.561,59	480.911				
6	Imperial	Paseo de los Pontones & C	prev.	no	si	2	2	2	1.881,87	21,76	86,47	5.889,91	509.301				
7	Imperial	C. San Epifanio, 9	prev.	no	si	4	2	2	1.589,31	20,04	79,30	5.423,76	430.126				
7	Imperial	C. San Epifanio, 9	prev.	no	si	2	3	2	1.929,25	22,28	86,58	6.030,31	522.126				
7	Imperial	C. San Epifanio, 9	prev.	no	si	2	2	2	1.829,49	21,59	84,74	5.842,64	495.126				
8	Embajadores	C. de Toledo, 87 (Promoció	0	no	si	sd	2	3	2.841,46	21,05	135,00	5.696,30	769.000				
9	Palos de Mog	C. Sebastián Elcano, 8	prev.	no	si	3	3	2	1.977,29	18,82	105,09	5.092,07	535.126				
10	Palacio	C. de Bailén (aprox.)	0	si	si	sd	2	2	2.288,42	20,73	110,40	5.609,85	619.327				
11	Acacias	C. de Carmen Comaña	0	no	si	0	2	2	2.055,95	19,65	104,65	5.316,92	556.415				
12	Argüelles	C. de Irún	0	no	si	0	2	2	2.294,05	23,20	98,90	6.277,57	620.851				
VALOR MEDIO ZONAL:			0	no	si	2	2	2	2.011,95	21,09	96,17	5.662,01	544.506				

Recomendación: Buscar muestras en la misma zona, mismo tamaño y edad

Promedio Venta: 21,05 Máximo: 7.428,71  
Promedio Alquiler: 21,42 Mínimo: 4.985,13

Valor medio zonal por FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)

Valor sin 1 Máximo i 1 Mínimo: 0 no si 2 2 2 2.013,73 20,82 96,71 5.635,20 544.989

Referencias:

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

La muestra obtenida debe ser homogeneizada atendiendo a las características del inmueble objeto de valoración.

Homogeneización estándar<sup>4</sup>

Del estudio de mercado se analiza si los valores de mercado detectados pueden ser aplicados directamente para obtener el valor unitario de construcción. Aunque las muestras son, en principio comparables, no existe una muestra muy homogénea de los valores detectados, lo que responde a que el "mix" medio del producto en oferta no es completamente homogéneo (tamaño, edad, tipología, etc.) Así, los productos de la promoción deben ser homogeneizados de acuerdo a la similitud de los atributos de la muestra.

HOMOGENEIZACIÓN DEL PRODUCTO A VALORAR: FINALIDAD DE VALOR RAZONABLE DE MERCADO (VRM)

PERFIL DEL PRODUCTO:	E	R	A	PL	H	B	RENTA	RENTA	SUP	V. U.	V. T.					
												(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
												€/mes	€/mes/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> +zc	€/m <sup>2</sup>	€
VALOR DEL PRODUCTO MEDIO ZONAL:	0	no	si	2	2	2	2.013,73	20,82	96,71	5.635,20	544.989					
VALOR RAZONABLE DE OFERTA HOMOGENEIZADO:	0	no	si	2	2	2	1.819,85	19,16	95,00	5.184,39	492.517					

Diferencia: -8,00%

Referencias:

(1): Edad. (2): Reformas. (3): Ascensor. (4): Ubicación en planta: 0=pb. (5): Nº de habitaciones. (6): Número de baños. (7): Renta mensual. (8): Renta mensual por m<sup>2</sup>. (9): Superficie Adoptada. (10): Valor Unitario. (11): Valor Total.

<sup>4</sup> Tesi Doctoral, UPC, Barcelona 2006 ("Límits al mètode de comparança") de Cabré i Puig, Esteve.

Información de Firmantes del Documento

JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://servpub.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 01/02/2023 10:54:38

**CUADRO HOMOGENEIZACIÓN: VIVIENDA PLURIFAMILIAR (95 m<sup>2</sup>) - Obra Nueva**

ATRIBUTOS	++	+	>	=	<	-	--	FINALIDAD:	VRM
FECHA	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	NP
USO	No deben existir diferencias para realizar la homogeneización							NP	NP
UBICACIÓN	1,24	1,16	1,08	1,00	0,98	0,96	0,94	Barrio	1,00
	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95	0,92	Zona (Localización)	1,00
TIPOLOGÍA	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Orientación	0,92
	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	Altura	1,00
	1,15	1,08	1,02	1,00	0,98	0,92	0,85	Calidad-Eficiencia Formal	1,00
	1,05	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	Tamaño	1,00
	En su caso será objeto de una homogeneización especializada: Vistas, Ascensor, Terraza, etc.								
REFORMAS	1,20	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,80	Edad-Reformas	1,00
	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	Reparaciones Estructurales	1,00
GRAVÁMENES	Sólo se considerarán como costes a descontar las cargas imputables a la finca, no al titular							NP	NP
									COEF.: 0,92

**Referencias:**

++ Mucho mejor    + Mejor    > Algo mejor    = Igual    < Algo peor    - Peor    -- Mucho peor.

La homogeneización considera un ajuste a la baja del 8,00% respecto a la muestra de ofertas general, debido fundamentalmente a que los nuevos productos tendrán peores vistas que el producto medio zonal, obteniendo un valor unitario de 5.184,39 €/m<sup>2</sup>c incluida la ppzc.

## Información de Firmantes del Documento

### ANEXO 3. IDENTIFICACIÓN PRECIOS DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

El Módulo de Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB) adoptado según Orden 116/2008 es de:	1.940,48 €/m <sup>2</sup> u
Ratio de superficie construida con parte proporcional de zonas comunes a superficie útil de:	0,77
	1.485,63 €/m <sup>2</sup> c+ppzc
que resulta de adoptar:	
1) Precio Básico Nacional de:	758,00 €/m <sup>2</sup> u
2) Un Coeficiente Autonómico	1,60
3) Un Coeficiente del Municipio (Madrid = Zona A)	1,60

El Módulo de Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) adoptado según Orden 116/2008 es de:	2.425,60 €/m <sup>2</sup> u
Ratio de superficie construida con parte proporcional de zonas comunes a superficie útil de:	0,77
	1.857,04 €/m <sup>2</sup> c+ppzc
que resulta de adoptar:	
1) Un coeficiente de paso de VPPB a VPPL	1,25

#### Orden 116/2008.

Servicio de Coordinación Legislativa y Relaciones Institucionales  
Subdirección General de Régimen Jurídico y Desarrollo Normativo  
S.G.T de Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deportes y Portavocía del Gobierno

Orden 116/2008

**ORDEN POR LA QUE SE ADECUAN Y ADAPTAN LOS PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA A LO DISPUESTO EN EL REAL DECRETO 801/2005, DE 1 DE JULIO, Y SU MODIFICACIÓN POR REAL DECRETO 14/2008, DE 11 DE ENERO.**

*ORDEN 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero. (1)*

El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio de 2005, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2005-2008 del Ministerio de Vivienda, ha establecido la nueva cuantía del precio básico a nivel nacional y la modificación de los coeficientes de los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Procede la adaptación y adecuación de los precios máximos de las viviendas de nueva construcción en regímenes de venta y de alquiler, de las promociones públicas y privadas de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, es decir, Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, en consonancia con lo dispuesto por el Real Decreto 801/2005 y su modificación por Real Decreto 14/2008.

En su virtud, en ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda por el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía y conforme con el Decreto 7/2007, de 20 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, y el artículo 12 del Decreto 40/2007, de 28 de junio, y el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid,

#### DISPONGO

**Artículo 1.- Zonificación del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid a efectos de determinación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas**

A efectos de determinar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas se consideran las zonas declaradas ámbitos territoriales de precio máximo superior, comprensivas de los municipios que se enumeran en cada caso:

Zona A: Integrada por los municipios de precio máximo superior del grupo A.

Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.

Zona B: Integrada por los municipios de precio máximo superior del grupo B.

Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobena, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torreldones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

<sup>1</sup> - BOCM de 4 de abril de 2008.

Zona C: Integrada por los municipios de precio máximo superior del grupo C.

Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

Zona D: Integrada por el resto de municipios de la Comunidad de la Madrid.

**Artículo 2.- Precios máximos de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública**

1. Los precios máximos por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública de la Comunidad de Madrid, tanto para venta como para arrendamiento, se determinarán multiplicando el precio básico nacional (758 euros por metro cuadrado útil), por el coeficiente autonómico (1,60) y, en su caso, por el coeficiente de municipio o ámbito territorial de precio máximo superior (1,60 para la Zona A, 1,30 para la Zona B y 1,15 para la Zona C), tal y como se establecen en el Real Decreto 14/2008, dando lugar a un precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil para cada zona geográfica.

2. La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción con protección pública en régimen de arrendamiento será el resultado de aplicar a los precios máximos los siguientes porcentajes:

- a) El 5,5 por 100 en el caso de arrendamiento con vinculación a diez años.
- b) El 4 por 100 en el caso de arrendamiento con vinculación a veinticinco años.

3. Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil descritos serán de aplicación para determinar el precio máximo de venta de las viviendas en régimen de alquiler con opción a compra, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 del Decreto 11/2005, de 27 de enero, y artículo 11 del Decreto 12/2005 de 27 de enero, con los siguientes límites:

- a) El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercer la opción de compra, transcurridos los siete años, será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta que figure en la calificación definitiva, por un coeficiente de actualización igual a 1,5.
- b) La renta anual máxima será la establecida para el régimen de arrendamiento con vinculación a 10 años.

4. Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado serán el resultado de multiplicar los precios máximos del punto 1 de este artículo por un coeficiente de 1,25.

5. En el resto de tipologías protegidas en el Real Decreto 14/2008 que modifica el Real Decreto 801/2005, se estará a lo dispuesto en los mismos.

**Artículo 3.- Aplicación de los precios máximos de venta**

Los precios máximos de venta establecidos por la presente Orden serán de aplicación únicamente a aquellas viviendas que obtengan la calificación provisional de viviendas con protección pública de acuerdo con el Decreto 11/2005, con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Cuando se trate de Promociones de Vivienda con Protección Pública para venta, uso propio o arrendamiento, para las cuales se haya solicitado calificación provisional con

## ANEXO 4. IDENTIFICACIÓN DE COSTES UNITARIOS DE CONTRATA

Para la determinación del coste de construcción, se utiliza investigación publicada especializada (BEC y EMEDOS) dada la tipología y dimensión del edificio. También se ha referido el coste según la aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid, y de los tres se ha hecho la media. La definición del módulo de construcción por diversas fuentes garantiza reducir el sesgo de los resultados. Téngase en cuenta que todos los estudios basados en reflejar los datos de costes o de estimación de costes se realizan a partir de situaciones pasadas, por lo que en unas circunstancias como las actuales de inflación de costes tanto de manos de obra, como de materiales, como de prestación de servicio, puede representar una referencia de pasado pero no una prospectiva de futuro o que sirva para predecir el futuro, por lo que deben ser utilizados con la cautela que acompaña una situación económica como la actual. A continuación, se presentan los costes de construcción por uso.

### Costes unitarios de contrata

Se presentan a continuación los costes unitarios de contrata adoptados en los cálculos del coste de construcción de la promoción y en los costes de urbanización.

#### Vivienda plurifamiliar libre

Descripción	Fuente	C.C. €/m <sup>2</sup> const.	Coef. Similitud	C.C. €/m <sup>2</sup> const.
COAM	(a)			1.049,58
EMEDOS	(b)	991,56	1,10	1.090,72
BEC	(c)	1.277,88	0,90	1.150,09

**COSTE UNITARIO DE CONTRATA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR 1.096,80**

Verificación de la dispersión: Desviación máxima 4,61%

(a): COAM, normas de tarificación de los trabajos de los arquitectos colegiados. Módulo básico para: 2021 = 497,43 €/m<sup>2</sup> const

COAM	Bi+GG	CRG	CS	CA	CH	CDA	€/m <sup>2</sup> const.
USO: VIVIENDA	1,20	735,00	1,00	1,19	1,00	1,00	<b>1.049,58</b>

(b): EMEDOS, Nº 186, 4º Tr.2022 para zona Centro. Pág. 215 Calidad: alta (EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON GARAJE EN EL SÓTANO Sup. Aprox. 105 m<sup>2</sup>).

(c): Boletín Económico de la Construcción, Nº 331 3º Tr.2022, Pág.208 (VIVIENDA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS).

#### Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

Descripción	Fuente	Módulo	Coef. Similitud	C.C €/m <sup>2</sup> const.
COAM	(a)			882,00
EMEDOS	(b)	917,63	1,00	917,63
BEC	(c)	977,37	1,00	977,37

**COSTE UNITARIO DE CONTRATA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR 925,67**

(a): COAM, normas de tarificación de los trabajos de los arquitectos colegiados. Módulo básico para: 2021 = 497,43 €/m<sup>2</sup> const

COAM	Bi+GG	CRG	CS	CA	CH	CDA	€/m <sup>2</sup> const.
USO: VIVIENDA	1,20	735,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>882,00</b>

(b): EMEDOS, Nº 186, 4º Tr.2022 para zona Centro. Pág. 214 Calidad: media (EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON GARAJE EN EL SÓTANO Sup. Aprox. 105 m<sup>2</sup>).

(c): Boletín Económico de la Construcción, Nº 331 3º Tr.2022, Pág.210 (VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE RENTA SOCIAL DE PB+4)

#### Viario - Calle de 10m de ancho

Descripción	P.E.M. €/ml const.	Gastos y Beneficio l.	C.C. €/ml const.	C.C. €/m <sup>2</sup> const.	Coef. Similitud	C.C. €/m <sup>2</sup> const.
Encintado y pavimen. calzada	269,51	1,20	323,41	32,34	1,80	58,21
Alcantarillado e imbornales	438,98	1,20	526,78	52,68	1,80	94,82
Pavimentación aceras	245,18	1,20	294,22	29,42	1,80	52,96
Alumbrado público	114,23	1,20	137,08	13,71	1,80	24,67

**COSTE UNITARIO DE CONTI 230,67**

Fuente:

(a): EMEDOS, Nº 186, 4º Tr.2022 zona CENTRO. Pág.233 (Calle Tipo B = 10m ancho).

**Zonas Verdes**

Descripción	Fuente	Módulo	Coef. Similitud	C.C €/m <sup>2</sup> const.
EMEDOS	(a)	1.090,72	0,20	218,14
BEC	(b)	1.150,09	0,20	230,02
<b>COSTE UNITARIO DE CONTRATA DE ZONAS VERDES</b>				<b>224,08</b>

Notas:

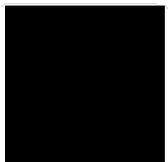
Particularmente, las zonas verdes de la urbanización implicarán una nueva alineación y por tanto una mayor inversión en su coste de construcción. Para la determinación del coste de contrata se adopta el modelo de vivienda plurifamiliar adaptandolo al uso de zona verde a través de un coeficiente de similitud.

Fuentes:

(a): Costo adoptado de 1,090,72€/m<sup>2</sup>c por el MODELO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR. Fuente: EMEDOS, Nº 186, 4ºTr.2022 para zona Centro. Pág. 215 Calidad: alta (EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON GARAJE EN EL SÓTANO Sup. Aprox. 105 m<sup>2</sup>).

(c): Costo adoptado de 1,150,09€/m<sup>2</sup>c por el MODELO DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR. Fuente: Boletín Económico de la Construcción, Nº 331 3ºTr.2022, Pág.208 (VIVIENDA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS).

Información de Firmantes del Documento



Fuentes

Boletín Económico de la Construcción, N° 331 3ºTr.2022, Pág.208 (VIVIENDA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS).

**CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS**



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	6,39	*Energía solar (A.C.S.) .....	46,66
Cimentación .....	11,63	Material sanitario y grifería .....	32,38
Estructura .....	169,19	Electricidad .....	65,38
Saneamiento (horizontal y vertical) .....	37,00	Calefacción .....	52,07
Albañilería gruesa .....	199,61	Instalaciones especiales .....	17,35
» azoteas e impermeab. ....	32,01	Fumistería y muebles de cocina ...	56,51
» acabados de fachada ...	35,74	Ascensores .....	10,99
» solados .....	84,02	Vidriería .....	15,00
» acabados interiores ....	49,42	Pintura y estuco .....	47,08
» ayudas a industriales ....	35,16	<b>Total .....</b>	<b>1.277,88</b>
Yesería y cielorrasos .....	52,39	Seguridad y salud, 2 % .....	25,56
Cerrajería .....	37,45	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior .....	57,67	obra, 11,25 % .....	143,76
» interior .....	63,22	<b>Total €/m² .....</b>	<b>1.447,20</b>
Persianas .....	7,37		
Fontanería .....	42,79	*Agua caliente sanitaria	
Renovación aire .....	13,40		

DESCRIPCIÓN

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. – **Albañilería solados:** recrecido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

208

53

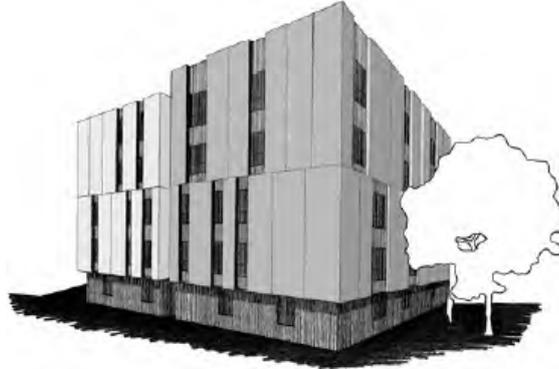
Información de Firmantes del Documento

JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://servpub.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 01/02/2023 10:54:38

Boletín Económico de la Construcción, N° 331 3ºTr.2022, Pág.210 (VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE RENTA SOCIAL DE PB+4).

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTURA B+4 PLANTAS**



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	2,34	*Energía solar (A.C.S.) .....	45,30
Cimentación .....	7,62	Material sanitario y grifería .....	11,25
Estructura .....	116,18	Electricidad .....	37,50
Saneamiento (horizontal y vertical) .	35,09	Calefacción .....	38,63
Albañilería gruesa .....	209,45	Instalaciones especiales .....	12,91
» azoteas e impermeab. . .	15,10	Fumistería y muebles de cocina . . .	36,68
» acabados de fachada . . .	33,23	Ascensores .....	8,12
» solados .....	45,78	Vidriería .....	17,39
» acabados interiores .....	35,17	Pintura .....	25,15
» ayudas a industriales . . .	23,61	<b>Total .....</b>	<b>977,37</b>
Yesería y cielorrasos .....	55,55	Seguridad y salud, 2 % .....	19,55
Cerrajería .....	26,56	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior .....	47,27	obra, 10,65 % .....	104,09
» interior .....	37,43	<b>Total €/m² .....</b>	<b>1.101,01</b>
Persianas .....	7,14		
Fontanería .....	30,21		
Renovación aire .....	16,71	*Agua caliente sanitaria	

**DESCRIPCIÓN**

**Movimiento de tierras:** La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de homigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañilería solados:** Recreido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (I-3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

210

54

Información de Firmantes del Documento

JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://servpub.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 01/02/2023 10:54:38

EMEDOS, N° 186, 4°Tr.2022 para zona Centro. Pág. 215 calidad: alta (EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON GARAJE EN EL SÓTANO Sup. Aprox. 105 m<sup>2</sup>).



RESÚMENES  
PRESUPUESTOS

Porcentajes por partidas sobre el presupuesto de ejecución material y valor en euros por m<sup>2</sup> construido.

98526 Calidad alta

**Cimentación:** zapatas y riostras de hormigón armado, muros de hormigón en planta sótano, solera en planta sótano. **Estructura:** pilares y jácenas planas de hormigón armado. **Forjado:** reticular autoportante. **Cerramientos:** Fábrica de ladrillo perforado cara vista en fachadas exteriores y patios interiores, cámara de aire y trasdosado de tabique hueco doble. **Cubierta:** Azotea transitable con faldón de hormigón celular, tela asfáltica y solado de baldosín cerámico. **Solados:** Terrazo de 40x40 cm en portal, gres en cuartos húmedos y tarima sobre rastreles en el resto de la vivienda. **Revestimientos:** azulejo de gres porcelánico 40x40 cm sobre tabique en aseo, baño y cocina. **Yesería:** guarnecido y enlucido de yeso en paredes y techos. **Carpintería taller:** carpintería interior de madera de roble. Carpintería exterior en aluminio. **Persianas:** enrollables de aluminio. **Vidriería:** vidrio doble en carpintería exterior; puertas vidrieras con vidrio impreso incoloro. **Pintura:** temple liso en paredes y techos. **Ventilación viviendas:** admisión de aire por microventilación incorporada en la carpintería y extracción de aire a cubierta desde los cuartos húmedos. **Fontanería:** redes de agua fría y caliente de cobre. Calefacción viviendas: caldera mixta 20.000 kcal/h, instalación bitubo, radiadores de fundición con purgador manual y detentor, termostato ambiente. **Energía solar:** paneles solares en cubierta e instalación para generación de ACS. **Electricidad viviendas:** 5750 w, portero eléctrico, timbre, antena parabólica mecanismos calidad alta. **Sanitarios:** porcelana blanca calidad alta, bañera plancha esmaltada, plato de ducha porcelana, fregadero de acero inoxidable, lavadero de gres, grifería monobloque calidad alta. **Desagües:** PVC, canalones y bajantes cubierta de PVC. **Cocina:** muebles altos y bajos calidad alta, encimera mármol 3 cm, placa cocción, horno eléctrico. **Varios:** ascensor, decoración de portal y escalera calidad alta.

Calidad alta	CAT	CEN	NOR	LEV	P.VAS	AND
Movimiento de tierras	0,69	0,69	0,70	0,69	0,72	0,73
Saneamiento	0,80	0,81	0,82	0,79	0,83	0,84
Cimentación	1,98	1,90	1,95	1,99	2,08	2,05
Estructura	17,33	16,08	16,51	16,97	18,06	17,31
Albañilería	10,00	9,21	9,15	9,23	10,76	9,83
Aislamiento e impermeab.	1,07	1,05	1,00	1,01	1,03	1,02
Cubierta	1,47	1,45	1,43	1,44	1,53	1,51
Solados	8,07	7,73	7,72	7,46	7,77	7,57
Chapados y alicatados	4,83	5,03	5,86	5,46	5,00	5,37
Revocos y enlucidos int.	1,56	1,38	1,35	1,35	1,63	1,47
Revocos y estucos ext.	2,30	2,12	2,12	2,14	2,28	2,20
Yesos y escayolas	2,44	2,75	2,71	2,62	2,10	2,38
Carpintería interior	7,28	7,36	7,35	7,53	6,87	7,30
Carpintería exterior	2,68	2,64	2,56	2,57	2,58	2,64
Vidrios	0,82	0,72	0,81	0,61	0,52	0,94
Cerrajería	1,92	1,54	1,48	1,69	1,57	1,76
Aparatos sanitarios	4,99	5,37	5,49	5,28	5,18	5,52
Fontanería y gas	5,34	5,46	5,27	5,42	5,39	4,86
Ventilación	2,34	2,27	2,28	2,23	2,39	2,39
Electricidad y domótica	4,91	5,48	4,88	5,07	4,62	4,72
Calefacción	10,16	10,97	11,05	10,72	9,89	10,66
Energía solar	0,79	0,87	0,88	0,85	0,80	0,87
Muebles de cocina y electrodom.	2,21	2,38	2,37	2,03	2,16	2,11
Pintura	0,91	0,80	0,71	1,28	0,65	0,60
Aparatos de elevación	1,35	1,65	1,53	1,39	1,64	1,46
Varios	0,53	0,61	0,58	0,59	0,55	0,56
Gestión de residuos	1,25	1,68	1,45	1,58	1,40	1,34
<b>Total %</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Ejecución material	918,37	826,30	801,17	839,39	883,37	806,30
20% gastos y B.I.	183,67	165,26	160,23	167,88	176,67	161,26
<b>COSTE TOTAL EUROS/M2</b>	<b>1.102,04</b>	<b>991,56</b>	<b>961,40</b>	<b>1.007,27</b>	<b>1.060,04</b>	<b>967,56</b>



vivienda tipo - 105 m<sup>2</sup>



Información de Firmantes del Documento

JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://servpub.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 01/02/2023 10:54:38



EMEDOS, N° 186, 4ºTr.2022 para zona Centro. Pág. 214 calidad: media (EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON GARAJE EN EL SÓTANO Sup. Aprox. 105 m²).

98525 Calidad media

**Cimentación:** zapatas y riostras de hormigón armado, muros de hormigón en planta sótano, solera en planta sótano. **Estructura:** pilares y jácenas planas de hormigón armado. **Forjado:** reticular autoportante. **Cerramientos:** Fábrica de ladrillo perforado cara vista en fachadas exteriores y fábrica de ladrillo perforado tosco para revestir con mortero monocapa en patios interiores, cámara de aire y trasdosado de tabique hueco doble. **Cubierta:** Azotea transitable con faldón de hormigón celular, tela asfáltica y solado de baldosín cerámico. **Solados:** Terrazo de 40x40 cm en portal, gres en cuartos húmedos y tanima flotante en el resto de la vivienda. **Revestimientos:** azulejo gres esmaltado 43x43 cm sobre tabique en aseo, baño y cocina. **Yesería:** guarnecido y enlucido de yeso en paredes y techos. **Carpintería taller:** carpintería interior de madera de sapelly. Carpintería exterior en madera de pino. **Persianas:** enrollables de plástico. **Vidriería:** vidrio doble en carpintería exterior, puertas vidrieras con vidrio impreso incoloro. **Pintura:** temple liso en paredes y techos. **Ventilación viviendas:** admisión de aire por microventilación incorporada en la carpintería y extracción de aire a cubierta desde los cuartos húmedos. **Fontanería:** redes de agua fría y caliente de cobre. **Calefacción viviendas:** caldera mixta 20.000 kcal/h, instalación bitubo, radiadores de aluminio con purgador manual y detentor, termostato ambiente. **Energía solar:** paneles solares en cubierta e instalación para generación de ACS. **Electricidad viviendas:** 5750 w, portero eléctrico, timbre, antena parabólica mecanismos calidad media. **Sanitarios:** porcelana blanca calidad media, bañera plancha esmaltada, plato de ducha porcelana, fregadero de acero inoxidable, lavadero de gres, grifería monobloque calidad media. **Desagües:** PVC, canalones y bajantes cubierta de PVC. **Cocina:** muebles altos y bajos calidad media, encimera mármol 3 cm, placa cocción, horno eléctrico. **Varios:** ascensor, decoración de portal y escalera calidad media.



Calidad media	CAT	CEN	NOR	LEV	P.VAS	AND
Movimiento de tierras	0,74	0,75	0,76	0,74	0,78	0,79
Saneamiento	0,86	0,87	0,88	0,86	0,89	0,91
Cimentación	2,14	2,05	2,11	2,14	2,24	2,21
Estructura	18,78	17,38	17,87	18,32	19,46	18,65
Albañilería	9,84	8,99	9,01	9,13	10,53	9,66
Aislamiento e impermeab.	0,91	0,99	1,07	1,10	0,89	0,93
Cubierta	1,59	1,57	1,55	1,55	1,65	1,63
Solados	5,47	5,70	5,70	5,46	5,46	5,61
Chapados y alicatados	4,96	4,69	4,87	4,66	4,88	4,89
Revocos y enlucidos int.	1,69	1,49	1,47	1,46	1,75	1,58
Revocos y estucos ext.	3,07	2,84	2,96	2,85	3,05	2,95
Yesos y escayolas	2,64	2,97	2,94	2,83	2,27	2,56
Carpintería interior	6,75	7,06	7,12	7,18	6,65	7,03
Carpintería exterior	2,30	2,27	2,21	2,21	2,21	2,28
Vidrios	0,77	0,67	0,79	0,61	0,44	0,92
Cerrajería	2,00	1,42	1,48	1,45	1,45	1,48
Aparatos sanitarios	4,26	4,53	4,63	4,45	4,39	4,65
Fontanería y gas	5,73	5,84	5,64	5,78	5,75	5,18
Ventilación	2,54	2,46	2,47	2,41	2,58	2,57
Electricidad y domótica	5,32	5,92	5,28	5,47	4,98	5,08
Calefacción	11,01	11,85	11,97	11,57	10,65	11,48
Energía solar	0,85	0,94	0,96	0,92	0,86	0,94
Muebles de cocina y electrodom.	1,42	1,66	1,76	1,65	1,83	1,76
Pintura	0,98	0,86	0,76	1,38	0,70	0,65
Aparatos de elevación	1,46	1,78	1,66	1,50	1,77	1,58
Varios	0,56	0,64	0,61	0,61	0,58	0,58
Gestión de residuos	1,35	1,82	1,57	1,71	1,51	1,45
<b>Total %</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Ejecución material	847,60	764,63	739,86	777,92	820,09	748,24
20% gastos y B.I.	169,52	152,94	147,97	155,58	164,02	149,65
<b>COSTE TOTAL EUROS/M2</b>	<b>1.017,12</b>	<b>917,63</b>	<b>887,83</b>	<b>933,50</b>	<b>984,11</b>	<b>897,89</b>

EMEDOS, N° 186, 4ºTr.2022 para zona Centro. Pág. 214 calidad: media (EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON GARAJE EN EL SÓTANO Sup. Aprox. 105 m²).

CALLE TIPO A (10,00 m ancho)

98903 Descripción

**Encintado y pavimentación calzada:** bordillo de hormigón prefabricado con rigola incorporada calzada para tráfico ligero con base de 20 cm de zahorra artificial, riego de adherencia y capa de rodadura de 5 cm de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV. **Alcantarillado e imbornales:** cloaca general de tubo oval de hormigón de 40x52 cm sobre solera y recalce de hormigón, pozo de registro cada 50 m de fábrica de ladrillo, solera y losa de hormigón con tapa de fundición, imbornales cada 50 m con rejilla de protección y albañal de tubo de hormigón de Ø 20 para empalme a pozo. **Aceras:** de 1,50 m de ancho con losetas de cemento comprimido sobre lecho de hormigón de 10 cm de espesor. **Alumbrado público:** mediante báculo galvanizado de 9 m (equipados con lámpara vapor de sodio alta presión de 150 w), colocados unilateralmente cada 30 m, incluida red de alimentación subterránea y puesta a tierra.

RESUMEN PRESUPUESTO

Calle tipo B

	CAT	CEN	NOR	LEV	P.VAS	AND
Encintado y pavimentación calzada	324,62	269,51	251,82	269,37	275,27	252,81
Alcantarillado e imbornales	485,41	438,98	403,26	427,29	474,67	435,18
Pavimentación aceras	283,47	245,18	227,83	251,53	276,16	280,08
Alumbrado público	116,48	114,23	108,30	112,38	112,43	108,30
<b>Ejecución material</b>	<b>1.209,98</b>	<b>1.067,80</b>	<b>991,21</b>	<b>1.060,57</b>	<b>1.138,53</b>	<b>1.076,35</b>
20% gastos y B.I.	242,00	213,56	198,24	212,11	227,71	215,27
<b>COSTE TOTAL EUROS/MII</b>	<b>1.451,98</b>	<b>1.281,48</b>	<b>1.189,45</b>	<b>1.272,68</b>	<b>1.366,24</b>	<b>1.291,62</b>