



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 EN LA PARCELA DEL CAMINO DEL CERRO DEL ÁGUILA N°6 EN EL DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA

ESTUDIOS ECONÓMICOS

O. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como objeto realizar, conforme a la legislación vigente, el análisis de los impactos socioeconómicos y de sostenibilidad económica-financiera para la Hacienda Pública que se derivan de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en la parcela situada en el número 6 del camino del Cerro del Águila, del distrito de Moncloa-Aravaca de Madrid (en adelante, MPG).

Ámbito de la actuación:

Las modificaciones de la ordenación vigente que contempla la MPG afectan a una parcela de suelo urbano que tiene por límites:

- Al norte y noroeste, el parque del Cerro del Águila.
- Al noreste, la parcela n°3 del camino del Cerro del Águila.
- Al sur y sureste, el Club de Campo de la Villa de Madrid.
- Y, al suroeste, la parcela ubicada en la carretera de Castilla n°5.

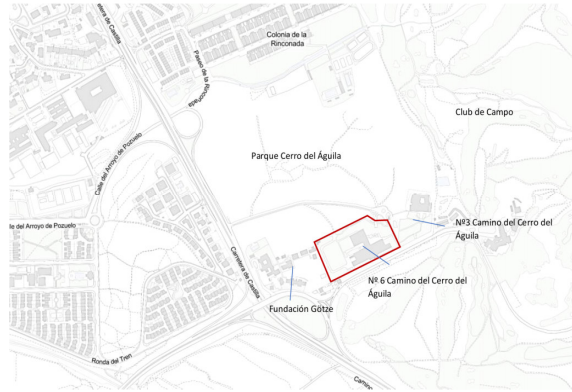
La localización y el ámbito espacial de la MPG se representan en las siguientes imágenes:



Localización en el término municipal

Información de Firmantes del Documento



**Ámbito de la MPG****Objeto y finalidad:**

La MPG tiene por objeto modificar la ordenación establecida por el Plan General para definir una actuación de dotación sobre la parcela situada en el número 6 del camino del Cerro del Águila del distrito de Moncloa-Aravaca de Madrid, con el fin de consolidar y ampliar la dotación educativa existente y mejorar la calidad y funcionalidad de los accesos a la parcela y del parque del Cerro del Águila colindante al mismo.

Los objetivos de la MPG son los siguientes:

- Consolidar la dotación de equipamiento privado existente en la parcela, mediante la ampliación de su superficie edificable y su calificación con el uso de equipamiento privado.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad, conectividad y funcionales de la zona verde básica "Parque del Cerro del Águila", exterior al ámbito, con la finalidad de contribuir a paliar las deficiencias detectadas en dicho espacio libre público.

En relación con las determinaciones urbanísticas legalmente exigibles, esta MPG establece la definición de la determinación estructurante de la edificabilidad y la ordenación pormenorizada de la parcela, de forma que se garantice su adecuada integración urbana con el entorno. También establece los deberes derivados de la actuación de dotación.

1. MARCO LEGAL

De acuerdo con lo previsto en nuestro sistema jurídico, las actuaciones de planeamiento urbanístico han de contener un análisis económico que ha de llevarse a cabo, formalmente, a través de tres documentos, dependiendo del tipo de actuación:





- **Estudio de viabilidad / Estudio económico-financiero:** el artículo 43 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) al que se refiere, en términos generales.
- **Memoria o informe de sostenibilidad económica:** al que se refiere el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU).
- **Memoria de viabilidad económica:** al que se refiere el artículo 22.5 del TRLSRU.

A continuación, se aborda cada uno de ellos y se detalla la normativa, jurisprudencia y conclusiones de la MPG.

1.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD / ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.1.1. Normativa y jurisprudencia

- La **LSCM** recoge el **estudio de viabilidad** como documento de los planes generales (PG).

*El artículo 43 (PG) de la LSCM: hacen referencia al “**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.**”*

- El **Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante RP78)** señala en su artículo 37, la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de Planeamiento General.

El artículo 42 del RP78 precisa su 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 artículo 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.*

Información de Firmantes del Documento





En cuanto a la necesidad de elaboración de un estudio económico financiero, la **jurisprudencia** del Tribunal Supremo reiteradamente ha determinado que se trata de un documento necesario en cualquier instrumento de planeamiento.

Entre otras, cabe citar la **sentencia del Tribunal Supremo**, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 278/2017 de 17 Feb. 2017, Rec. 1125/2016: en cuyo fundamento de derecho apartado sexto expone:

"En recientes pronunciamientos jurisprudenciales (por todos SSTs de 17 de julio de 2014 (RC 488/2012) y 11 octubre 2016 (Sentencia 2201/2016 y RC 2737/20159) hemos intentado sintetizar nuestra doctrina sobre la exigencia del Estudio Económico Financiero, en los distintos instrumentos de planeamiento, que podemos resumir en los siguientes términos:

"1º. Que la jurisprudencia no ha devaluado o reducido dicha exigencia del Estudio Económico Financiero, habiendo ratificado, por el contrario, como regla general, la necesidad y exigencia de su concurrencia como elemento esencial de los diversos instrumentos de planeamiento. (.../....)

1.1.2. Estudio de viabilidad/estudio económico financiero de la MPG

La lectura conjunta del artículo 43 de la LSCM y del artículo 42 del RP97 conduce a que en el **Estudio de viabilidad/estudio económico financiero**, debe justificarse 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** (artículo 43 LSCM) concretándose **en relación con la ejecución de las obras de urbanización correspondientes** a la estructura general y orgánica del territorio **con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General**, 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 (artículo 42 RP78).

Las obras de urbanización, de preverse, las tendría que asumir el propietario del suelo objeto de la actuación de dotación –en la actualidad Promociones Universitarias La Rinconada, S.L. (PUR). – y entregarla libres de cargas y urbanizadas al Ayuntamiento.

En este caso, la MPG **no contempla obras de urbanización**, ni siquiera actuaciones de urbanización menores derivadas de las obras que se vayan a realizar para la materialización de la mayor edificabilidad que se otorga a la parcela.

Por ello, el Estudio de viabilidad/estudio económico financiero de la MPG no requiere incluir cálculos relativos a la viabilidad de la urbanización en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, ni documentos que incorporen la suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el

Información de Firmantes del Documento





primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Aclarada esta cuestión, cabe señalar que la actuación de dotación conlleva una serie de deberes (artículo 18.2 del TRLSRU en relación con el artículo 19 bis de la LSCM) que, en este caso, como justifica y señala la Memoria informe de la MPG, serán objeto de monetización.

Son estos deberes urbanísticos, junto con los gastos de edificación asociados, los que deben generar un nivel de rentabilidad suficiente que garantice la viabilidad económica de la actuación. Esta cuestión se analiza en el apartado "1.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD"

Respecto de las actuaciones que prevé la MPG se deberán tener en cuenta las siguientes cuestiones:

A. Identificación de los sujetos ejecutores de las acciones con afección inversora que establezca la MPG

El titular de la parcela objeto de la MPG será el agente inversor (en la actualidad Promociones Universitarias La Rinconada).

El Ayuntamiento de Madrid, sin ostentar la condición de sujeto inversor, será ejecutor de las acciones que derivan de la monetización de las cesiones para la mejora de la accesibilidad y funcionalidad de la zona verde básica colindante (Parque del Cerro del Águila) de los resultados económicos de las obligaciones derivadas de esta MPG.

B. Valoración de los costes económicos de las acciones previstas en la MPG y su adjudicación a cada uno de los sujetos ejecutores

En ejecución de la MPG, se prevén una serie de acciones que tienen contenido económico:

- Deberes derivados de la actuación de dotación (plusvalía y redes)
- Ejecución de las mejoras en la funcionalidad y accesibilidad de las zonas verdes.
- Edificación en la parcela del equipamiento educativo privado.

Identificación de las acciones

1) Deberes derivados de la actuación de dotación (plusvalía y redes)

La actuación de dotación conlleva una serie de deberes (artículo 18.2 del TRLSRU en relación con el artículo 19 bis de la LSCM) que, en este caso, como justifica y señala la Memoria informe de la MPG, serán objeto de monetización.

Información de Firmantes del Documento





2) Ejecución de las mejoras en la funcionalidad y accesibilidad a las zonas verdes

Para determinar las acciones concretas que se van a realizar con el importe de la monetización de la plusvalía y de la cesión de redes se ha tenido en cuenta el informe de 30 de abril de 2026 de la Subdirección General de Control de la Urbanización de la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, relativo a la "Estimación de costes accesos Parque Cerro del Águila sobre la M-500", en el que se realiza una estimación de una serie de alternativas de mejora de la accesibilidad y funcionalidad del parque Cerro del Águila, así como una valoración económica de las mismas.

De las acciones recogidas en el citado informe de la Subdirección General de Control de la Urbanización, y tal como se justifica en el análisis de dotaciones que figura como anexo a la Memoria, se ha estimado conveniente abordar la implementación de las medidas descritas en los **apartados 1B, 1C, y 3B y 3D**, por su relación directa con la actuación que se propone, dado que el cambio de uso y el incremento de la intensidad edificatoria del equipamiento supone un incremento de la población usuaria de estas instalaciones. Son las siguientes:

1- Dotar de accesibilidad peatonal al parque, como continuidad del eje verde articulador del barrio de Aravaca desde Ronda de las Flores, así como desde las paradas de transporte público. Comprende las siguientes actuaciones:

B. Acondicionamiento de Pasarela Peonatol y paradas de transporte público.

C. Creación de caminos accesibles y accesos a Cerro del Águila.

3.- Mejorar las condiciones de biodiversidad del parque y creación de polo de atracción hacia el mismo. Comprende las siguientes actuaciones:

B. Acondicionamiento de caminos que permitan el movimiento interno, así como la conexión con los elementos exteriores que posibiliten la unión con el barrio de Aravaca

D. Acciones correctivas que delimiten el uso por parte de los vehículos a motor de transporte privado no autorizados, así como la instalación de elementos disuasorios del aparcamiento fuera de las zonas edificadas con acceso y que permitan únicamente el acceso de servicios y emergencia

3) Edificación en la parcela dotacional

La actuación de dotación derivará en la construcción de una edificación en la que se materializará la edificabilidad que se incrementa para la parcela.

A estos efectos, se realiza una estimación de costes utilizando la Base de Datos de la Construcción de la Comunidad de Madrid, herramienta de apoyo para evaluar los costes de construcción y realizar presupuestos con descripciones de unidades de obra completas.

Información de Firmantes del Documento



**Coste económico de las acciones****O) Coste del suelo¹**

Dado el tiempo transcurrido desde la adquisición de la parcela por su actual propietario, se considera que el criterio más adecuado y objetivo para determinar el valor del suelo objeto de la presente Modificación Puntual es el derivado de su aprovechamiento urbanístico previsto.

En consecuencia, se adopta como valor del suelo el resultante del Valor de Repercusión del Suelo (VRS) correspondiente al uso y edificabilidad propuestos, de conformidad con el informe de valoración que se adjuntan al expediente.

La aplicación de este criterio permite evaluar la actuación sobre bases homogéneas y acordes con las condiciones actuales del mercado, facilitando posteriormente el análisis de la rentabilidad del activo inmobiliario y de la viabilidad económica de la operación en función de la edificabilidad resultante.

De esta manera se obtiene un valor del suelo aplicando el coeficiente de homogeneización de uso dotacional privado al uso residencial que asciende a:

Edificabilidad resultante homogeneizada:

$19.208,64 \text{ m}^2 \text{e dotacional} \times 0,63 = 12.101,44 \text{ m}^2 \text{e residencial unifamiliar}$

$\text{VRS} = 2.041 \text{ €/m}^2$

Coste del suelo: $12.101,44 \times 2.041 \text{ €/m}^2 = \mathbf{24.699.039,04 \text{ euros}}$

1) Deberes derivados de la actuación de dotación (plusvalía y redes)

La monetización de los deberes de la actuación de dotación tal y como recoge la Memoria informe de la MPG son los siguientes:

- Plusvalía 5% del incremento de la edificabilidad media ponderada del ámbito de la modificación que se cuantifica en un importe estimado² de 566.683,65 €.
- Redes (22 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de la edificabilidad que se incrementa) que se cuantifica en 3.093.566,35 €.

¹ Se incluye esta estimación para una perspectiva de análisis patrimonial posterior. Como se explica en el apartado "1.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD" no sería necesario incorporar el valor del suelo por tratarse de un activo preexistente propiedad del promotor y cuya aportación no genera un desembolso asociado al desarrollo previsto.

² El informe emitido el 20 de abril de 2026 por el Servicio de Valoraciones en el que se hace el cálculo de la monetización de la plusvalía tiene una vigencia de un año, trascurrido el cual, deberá procederse en su caso a una nueva valoración y a ajustar esta cifra al resultado de esta.

Información de Firmantes del Documento



Estas cantidades, de conformidad con lo señalado en el artículo 19 bis de la LSCM, deberán ser entregadas por el propietario del suelo al Ayuntamiento en el momento del otorgamiento de la licencia, con la finalidad de costear la parte de financiación pública prevista en la propia actuación (plusvalía) y con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea (redes).

2) Coste de la ejecución de las mejoras en la funcionalidad y accesibilidad a las zonas verdes

La cuantificación de las medidas descritas en los **apartados 1B, 1C, y 3B y 3D** del informe de 30 de abril de 2026 de la Subdirección General de Control de la Urbanización de la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, relativo a la "Estimación de costes accesos Parque Cerro del Águila sobre la M-500", tiene un presupuesto base de licitación estimado en **3.660.250 euros**.

Estas acciones se realizarán con cargo a la monetización de los deberes de la actuación de dotación (**3.660.256 € = 566.683,65 € + 3.093.566,35 €**).

Este importe será abonado por el titular del suelo en el momento de la concesión de la licencia, conforme a la normativa reguladora de ambas obligaciones.

3) Coste de la edificación

Se adjunta cuadro (anexo 1) con el desarrollo pormenorizado de dichos cálculos conforme a las determinaciones de la MPG para la edificación bajo rasante (aparcamientos) y materialización de la edificabilidad resultante sobre rasante en el nuevo edificio.

De los cálculos realizados, resumidos, se obtienen las siguientes estimaciones de coste:

- Coste construcción edificio (sobre rasante): **35.924.286,66€**
- Coste construcción aparcamientos (bajo rasante): **6.320.970,00 €**
- **Coste total de la edificación: 42.245.256,66 €**

El Observatorio Industrial de la Construcción (impulsado por la Fundación Laboral de la Construcción) publica informes anuales generales y nacionales, en lugar de un índice específico para dotacional privado educativo en Madrid. A nivel de mercado en la Comunidad de Madrid, los costes de construcción de obra nueva (incluyendo dotaciones y equipamientos) han experimentado un incremento interanual cercano al 3,66% - 5,46%, acumulando un alza de aproximadamente un 27% a 32% desde el año 2020. Esta subida se debe principalmente a la escasez de mano de obra cualificada y al encarecimiento de los materiales de construcción.

Información de Firmantes del Documento





Teniendo en cuenta dicho informe y en consonancia con la situación geopolítica mundial, con afección sensible al suministro de materias primas, comercio en general y observando el principio de prudencia, se calcula un incremento del 10% respecto al coste extraído de la Base de datos de la construcción de la Comunidad de Madrid, actualizada a junio de 2024.

- **Coste total de la edificación:**
 $42.245.256,66 \times 1.10 (+10\%) = 46.469.782,33 \text{ €}$

Con ello, la estimación de los costes de construcción actualizados ascendería a **46.469.782,33 €**.

C. Establecer los plazos temporales en que previsiblemente fueran a ejecutarse,

Esta MPG, tal y como se recoge en la memoria en el apartado ejecución del planeamiento, se remite al artículo 1.1.6 de las NNUU, en concreto al apartado b) al tratarse de una actuación asistemática, para la ejecución de esta actuación urbanística.

Artículo 1.1.6 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos (N-2)

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, necesario para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, son los siguientes:

[...] b) En suelo urbano, en actuaciones asistemáticas, el plazo para la conversión de la parcela en solar y **para la solicitud de licencia de edificación será de 4 años desde la aprobación del planeamiento más preciso.**

Para poder analizar la viabilidad económica, se ha considerado el siguiente calendario para el desarrollo de la actividad de dotación propuesta para la parcela y el cumplimiento de los deberes derivados de la misma:

2026: Tramitación urbanística
2027-2029: Ejecución del edificio dotacional educativo privado
2030: Puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones educativas
2031-2050: Explotación y funcionamiento habitual del centro (20 años únicamente a efectos de cálculos de rentabilidad)

También debe tenerse en cuenta respecto al horizonte temporal, que el Ayuntamiento deberá materializar las actuaciones de financiación pública previstas en la propia actuación y la mejora de las redes públicas locales prevista, en el plazo de 5 años desde su entrega.

Conclusión: La modificación introducida, por su escaso alcance, no altera los parámetros del “*modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado*” lo que, sumado a la no necesidad de requerimientos ni reequilibrios dotacionales, no genera obligaciones económicas nuevas para la Hacienda municipal.

Información de Firmantes del Documento





La edificabilidad de la parcela se ve modificada por un incremento del aprovechamiento que se analiza y se resuelve en los términos que marca la Ley.

El uso efectivo de la parcela no se altera, ya que el régimen de usos aplicable en la actualidad en la misma, admite como uso compatible alternativo el uso dotacional equipamiento en edificio exclusivo, que es el uso que está implantado en la actualidad en la parcela.

Igualmente, como se ha indicado las actuaciones que se prevén con la monetización de las cesiones, no repercuten en un incremento de costes de mantenimiento alguno al estar dicha zona verde pública en funcionamiento en la actualidad, manteniéndose las condiciones actuales de prestación de servicios urbanos, por lo que el impacto presupuestario es inexistente.

Por todo lo expuesto, y considerando que la finalidad de este tipo de informes es acreditar que las determinaciones del planeamiento son económicamente viables y susceptibles de materialización efectiva, cabe concluir que la presente MPG garantiza la sostenibilidad del modelo territorial propuesto. Asimismo, dicha sostenibilidad se ve reforzada por el hecho de que el modelo territorial resultante no difiere sustancialmente del establecido por el vigente Plan General, manteniéndose, por tanto, los criterios básicos de ordenación ya considerados compatibles y sostenibles.

1.2. MEMORIA O INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

1.2.1. Normativa y jurisprudencia

En lo referente a la Memoria o Informe de sostenibilidad económica, según el artículo 22.4 TRLSRU:

*"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 artículo 7, señala qué se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

*"1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de **transformación urbanística**:*

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

*1) Las de **nueva urbanización**, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

Información de Firmantes del Documento





2) Las que tengan por objeto **reformular o renovar la urbanización** de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las **actuaciones de dotación**, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste."

El artículo 3 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, dispone:

"1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4³ del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que **se ponderrá 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.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán **los costes de mantenimiento** por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y **se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales**, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior."

La jurisprudencia ha venido a clarificar la aplicabilidad de estos preceptos normativos en el planeamiento, en concreto, la Sentencia del Tribunal Supremo número 205/2021 de 16 de febrero de 2021, considerada de interés casacional objetivo a efectos de fijar jurisprudencia, señala en su Fundamento de Derecho Tercero:

"Conforme a esas definiciones, **la sostenibilidad** tiene un aspecto temporal de futuro indefinido y hace referencia a que el mantenimiento de los servicios de la transformación urbanística, desde el punto de vista económico, es posible mantenerla con los recursos ordinarios de las Administraciones. En ese sentido se impone en el párrafo cuarto la referencia a que las nuevas infraestructuras que exige la actuación de urbanización, no tendrá un impacto negativo en la Hacienda pública que deba atender su mantenimiento, es decir, hace referencia a lo que podríamos denominar el mantenimiento de las infraestructuras que la actuación comporta, sin perjuicio de tomar también en

³ En la actualidad esta referencia debe entenderse al artículo 22.4 del TRLSRU.

Información de Firmantes del Documento





consideración los usos productivos que se contemplen en dicha actuación, que deberán tener garantizada su suficiencia y adecuación. Insistimos, se trata de una previsibilidad económica de la misma actuación de urbanización, en cálculo de carga para las Administraciones, porque carecería de sentido que se acometieran infraestructuras de un coste desmesurado cuando su mantenimiento deba ser asumido por las Administraciones públicas. Pero precisamente por esa finalidad, deberá concluirse que esa exigencia de la sostenibilidad se refiere a las actuaciones de nueva urbanización, conforme a la delimitación que se hace en el artículo 7.1º. a). 1º del TRLS."

1.2.2. Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el PE (ISE).

La MPG, por el objeto y finalidad descritos, se corresponde con actuación de transformación de dotación definida en el apartado b) del artículo 7 del TRLSRU, por lo que debe ser considerada un "instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística", y por ello debe incluir una Memoria o Informe de sostenibilidad económica, según el artículo 22.4 TRLSRU.

En cuanto "al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes", las modificaciones de la MPG no supondrán incremento alguno del mantenimiento de ninguna infraestructura ni prestación de servicios, ya que como se recoge extensamente en la memoria, las actuaciones derivadas se aplican exclusivamente a las mejoras descritas en el Parque Cerro del Águila, en cuanto a accesibilidad y funcionalidad de las zonas verdes, sin afectar a su mantenimiento posterior, incluso podría reducirlo al renovar diversas estructuras y accesos.

Del mismo modo, según se describe en el documento incorporado como Anexo a la memoria "Infraestructuras básicas y servicios urbanos" la parcela dispone de acometida de conexión a todos los servicios urbanos (Red de distribución de agua potable, de saneamiento, de energía eléctrica, de gas y de comunicaciones) que cuentan con capacidad suficiente para la actuación que se plantea.

Como primera conclusión, puede afirmarse que la actuación de dotación no genera necesidades adicionales de inversión pública ni un aumento de los gastos de mantenimiento y prestación de los servicios urbanos. Del mismo modo, no exige la ejecución de nuevas infraestructuras básicas ni la ampliación de las redes y servicios urbanos existentes.

Los elementos de las redes que se mejoran (Parque del Cerro del Águila y accesos que se mejoran) ya son objeto de mantenimiento por parte del Ayuntamiento estando previsto el mismo en los actuales presupuestos municipales.

Estudiada la posible afección a "la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos", el cambio de uso propuesto, así como el incremento de 12.660,24 m² de superficie edificable, se asocia con una serie de acciones en el ámbito que supondrán una mejora funcional de las redes locales (mejorar la accesibilidad al Parque del Cerro del Águila y la conexión peatonal de este con el entorno en que se ubica).

Información de Firmantes del Documento





Valoradas las acciones detalladas en el estudio económico financiero, se establece que, en concepto de plusvalía y cesión de redes públicas, se entregarán al Ayuntamiento un total de **3.093.566,35 euros**, quedando cubiertas y desembolsadas en su totalidad por la propiedad (en la actualidad PUR) cumpliendo con ello con la adecuación de las necesidades creadas por el incremento de la intensidad de uso fruto de la actuación.

Sin perjuicio de que la sostenibilidad económica y viabilidad de la presente MPG quedan garantizadas al no derivarse de su ejecución coste alguno para las arcas municipales, se reflejan a continuación determinados ingresos para la hacienda municipal directamente asociados a su desarrollo. Se relacionan a continuación únicamente aquellos conceptos de mayor relevancia económica y con una incidencia más significativa en el presente estudio:

- Ingresos de carácter puntual, vinculados a la materialización de la actuación, ya que van ligados directamente al Presupuesto de ejecución material (PEM) de la edificabilidad que se incrementa. Entre ellos destacan el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y la Tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos (TPSU)
- Ingresos de carácter recurrente, asociados a la edificabilidad y a la superficie finalmente construida entre los que destaca el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

La estimación⁴ de los nuevos ingresos generados por estos conceptos es la siguiente:

- ICIO (Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras)

El tipo general del ICIO en el Ayuntamiento es del **4 % sobre la base imponible**, que normalmente coincide con el coste real de ejecución material de la obra.

Por tanto, tomando un PEM de aproximadamente 46.500.000 €:

$$\text{ICIO} = 46.500.000 \text{ €} \times 4 \% = \mathbf{1.860.000 \text{ €}}$$

- TPSU (Tasa por prestación de servicios urbanos)

⁴ Para la realización de este Informe se utilizan estimaciones, cálculos y escenarios que constituyen ejercicios de cálculo razonados. Los importes y resultados presentados pretenden aportar una idea plausible cuantificada del análisis realizado sin que en ningún caso puedan considerarse únicos ni exactos y están sujetos a múltiples factores y condicionantes futuros, si bien su cálculo está presidido en todo momento por la necesaria prudencia de un estudio de estas características.

Información de Firmantes del Documento





La TPSU estimada por la tramitación de la licencia y controles urbanísticos asociados no es un porcentaje fijo único como el ICIO, sino que se obtiene aplicando las tarifas previstas en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

Para ello, consultada la ordenanza, se hace una estimación provisional entre **40.000 y 100.000 €**, (la cuantía exacta saldrá de la autoliquidación cuando se determine el procedimiento de licencia concreto).

- IBI (Impuesto bienes inmuebles)

Los datos correspondientes IBI del año 2025 del edificio Executive que actualmente está construido en la parcela son los siguientes:

Tributo: Impuesto sobre Bienes Inmuebles
Período: 2025
Objeto Tributario: CAMINO CERRO DEL AGUILA 6 TODOS
Otros datos del objeto tributario: 5488827VK3758G0001ML
Valor catastral suelo: 12.297.148,50 EUR
Valor catastral edificación: 10.077.903,50 EUR
Valor catastral total: 22.375.052,00 EUR
Valor catastral base: 22.375.052,00 EUR
Importe de la reducción: 0,00 EUR
Base liquidable: 22.375.052,00 EUR
Tipo de gravamen: 0,428 %
Cuota íntegra: **95.765,22 EUR**

Teniendo en cuenta que el valor catastral del suelo aumentará por el incremento de edificabilidad ligado a la actuación, y posteriormente se hará efectivo a estos efectos cuando la edificación haya sido terminada, incrementará el correspondiente valor catastral de la edificación, y con ello, la base liquidable, se puede estimar, extrapolando los datos, un valor futuro de ingreso por IBI cercano a los 200.000 € anuales, que el Ayuntamiento ingresará de manera recurrente una vez se construya el nuevo edificio (de acuerdo con el artículo 1.1.6 de las NNUU deberá ejecutarse el planeamiento en cuatro años desde que se apruebe la MPG más lo que se tarde en construir), siendo imputable a esta MPG unos 100.000 €/año por este concepto.

Del análisis efectuado en los epígrafes anteriores se desprende que la actuación de dotación no genera gastos no previstos para el Ayuntamiento y si generará mayores ingresos.

Conclusión: La MPG no comporta para el Ayuntamiento de Madrid la obligación de ejecutar, financiar o mantener nuevas infraestructuras básicas ni actuaciones adicionales de carácter público, por lo que su desarrollo no generará impactos negativos sobre los presupuestos municipales presentes o futuros

Información de Firmantes del Documento





Asimismo, los costes de conservación y mantenimiento asociados a las zonas verdes colindantes y a los accesos objeto de mejora se mantendrán sustancialmente inalterados respecto a la situación actual, al tratarse de intervenciones sobre infraestructuras ya existentes, plenamente operativas y actualmente integradas en la prestación ordinaria de los servicios municipales.

En consecuencia, dado que la actuación no implica un incremento significativo del gasto público y, por el contrario, es susceptible de generar ingresos municipales asociados a su desarrollo y posterior implantación, se concluye que la presente MPG resulta económicamente viable y sostenible para el Ayuntamiento de Madrid.

1.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA EN TÉRMINOS DE RENTABILIDAD

1.3.1. Normativa

El artículo 22.5 TRLSRU señala:

*"5. 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, [...]"*

Este tipo de memorias se exige únicamente para las actuaciones sobre el medio urbano, que el artículo 2 del TRLSRU define, en los términos siguientes:

*"**Actuaciones sobre el medio urbano:** las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.*

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7."

La memoria de viabilidad pretende establecer las perspectivas de que **la actuación que se quiere acometer es económicamente posible porque el coste queda compensado con los beneficios que reporta.**

Información de Firmantes del Documento



CWI5WW2EHBRYRD37G



Sobre la necesidad de este tipo de memorias según el objeto que tenga el planeamiento, están pendientes de resolución por el Tribunal Supremo (en adelante TS) dos recursos de casación: Recurso 7183-2023 admitido a trámite por Auto del TS de 8 de mayo de 2024 y Recurso 2121-2025 admitido a trámite por Auto del TS de 29 de octubre de 2025.

Sin perjuicio de lo que determinen las sentencias que resuelvan sendas casaciones, lo que sí se puede afirmar es que la memoria de viabilidad económica, en términos de rentabilidad cumple su función cuando permite concluir que la ordenación no impone a los propietarios cargas desproporcionadas ni genera un desequilibrio económico estructural, sin que resulte exigible demostrar rentabilidad empresarial ni elaborar un estudio financiero propio de una actuación mercantil. La viabilidad económica exigida por el art. 22.5 TRLSRU es una viabilidad jurídico-urbanística, no una viabilidad económica en términos empresariales.

1.3.2. Informe de viabilidad económica en términos de rentabilidad en la MPG.

Las memorias de viabilidad económica atienden a **la rentabilidad económica**, fundamentalmente privada, que generan las nuevas actuaciones sobre el medio urbano (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) sean o no de transformación urbanística (actuaciones de urbanización, dotación y edificatorias), en suelo urbanizado, en este caso, actuación de transformación urbanística de dotación.

A. Descripción de la actuación

Se resume a continuación:

- Asignación a la parcela del uso cualificado de Servicios colectivos clase Equipamiento, nivel de implantación privado.
- Ordenación específica de la parcela en lo relativo a las determinaciones de edificabilidad máxima, posición y volumen de la edificación.
- Cuantificación económica de los deberes vinculados a la actuación de dotación con destino a la mejora del Parque del Cerro del Águila y a su conectividad y accesibilidad.

En la memoria descriptiva se enumeran y describen cada una de las alternativas estudiadas y se argumenta la elección de la alternativa 3, que plantea una superficie edificable de 19.208,64 m²e que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,88 m²e/m²s y un incremento de edificabilidad de 12.660,24 m²e respecto a la que tiene en la actualidad la parcela.

Esta mayor edificabilidad permite dar solución a las necesidades de crecimiento de la dotación y ofrece una solución adecuada para la implantación de una nueva edificación en la parcela, que permite mantener el modelo del Campus existente.

Información de Firmantes del Documento



**B. Comparación entre el planeamiento vigente y el propuesto.**

	Plan General	MPG
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	Urbano consolidado
Superficie ámbito de la MPG	21.828 m ² s	21.828 m ² s
Uso Global característico	Residencial vivienda unifamiliar	Dotacional Servicios colectivos Equipamiento privado
Superficie edificable máxima	6.548,40 m ² e	19.208,64 m ² e
Condiciones de la nueva edificación	Según Norma Zonal 8.1ª del Plan General	Según Normas y documentación gráfica del APE.09.29

C. Valores de repercusión del suelo con la nueva ordenación.

Tal y como recoge la memoria, en virtud del informe emitido el 20 de abril de 2026 por el Servicio de Valoraciones de la Dirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid y recogido como anexo en la documentación del expediente, el valor de repercusión de suelo referido al uso residencial unifamiliar es el siguiente:

VRS uso residencial unifamiliar vivienda libre= **2.041 €/ m²c**

Se utiliza el VRS residencial unifamiliar, debido a que no existe una muestra de testigos suficientemente amplia ni fiable para poder calcular el VRS en el uso propuesto Dotacional Servicios colectivos Equipamiento privado, por lo que dicho valor de repercusión se calcula aplicando el coeficiente de homogeneización⁵ descrito en la memoria.

$$19.208,64 \text{ m}^2\text{e} \times 0,63 = 12.101,44 \text{ m}^2\text{e} \text{ residencial}$$

$$\text{VRS} = 12.101,44 \times 2.041 \text{ €/m}^2 = \mathbf{24.699.045,57 \text{ €}}$$

D. Viabilidad económica en términos de rentabilidad

El estudio tiene por objeto analizar la viabilidad económica de la actuación prevista sobre la parcela dotacional educativa objeto de la MPG, mediante la estimación de los ingresos por la explotación del complejo universitario proyectado y la comprobación de que la actuación permite alcanzar una rentabilidad razonable de mercado. La evaluación se realiza de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

⁵ La parcela que conforma el ámbito de la MPG se incluye en el área de reparto AUC09.03 del Plan General, con uso cualificado residencial. Los coeficientes de homogeneización son los del Plan General, que establece un coeficiente de 0,63 para el uso dotacional privado en relación con el del uso global residencial del área, que es 1.

Información de Firmantes del Documento





La estimación de rentas y la valoración de la viabilidad económica de la actuación se ha realizado tomando en consideración las características del mercado de equipamientos universitarios privados existentes en el ámbito oeste de Madrid. En este sentido, resulta particularmente relevante la reciente implantación de nuevos campus universitarios privados de elevada calidad arquitectónica y tecnológica en el entorno, entre los que destaca el nuevo campus del Instituto de Estudios Bursátiles (IEB) en Moncloa-Aravaca, desarrollado sobre una superficie aproximada de 10.000 m² y concebido como un complejo docente de última generación, con una inversión anunciada cercana a los 40 millones de euros. Asimismo, la consolidación y expansión de instituciones académicas privadas de prestigio como CUNEF Universidad, junto con la creciente presencia de operadores universitarios privados en Madrid, pone de manifiesto la existencia de una demanda estable para este tipo de activos especializados. Estas referencias permiten considerar razonable y coherente la hipótesis de explotación adoptada para el presente estudio, tanto por la localización del ámbito como por la dimensión, calidad constructiva y especialización docente del complejo universitario proyectado.

Las rentas consideradas se han estimado en base a proyectos recientes de implantación y desarrollo de infraestructuras universitarias privadas de características comparables en el entorno de la MPG, lo que refuerza la fiabilidad y verosimilitud de las conclusiones alcanzadas sobre la viabilidad económica de la actuación.

Las hipótesis de partida son las siguientes:

- Inversión inicial: **63.000.000 €**. (PEM estimado aproximado: 46,5 M€ + honorarios, tributos, licencias, gastos generales, contingencias...)
- Renta anual inicial: **4.350.000 €**.
- Horizonte temporal de análisis: **20 años**.
- Actualización anual de las rentas: **2 %, 2,5 % y 3 %**, correspondientes a escenarios conservador, central y optimista.
- Tasa de actualización: **4 %, 4,5 % y 5 %**, representativas de distintos niveles de riesgo y coste del capital.

Con estas hipótesis se han obtenido los siguientes resultados:

Crecimiento anual de rentas	VAN (4 %)	VAN (4,5 %)	VAN (5 %)
2,0 %	+8,8 M€	+4,4 M€	+0,8 M€
2,5 %	+11,8 M€	+7,6 M€	+3,6 M€
3,0 %	+14,8 M€	+10,6 M€	+6,5 M€

Asimismo, la Tasa Interna de Retorno (TIR) se sitúa aproximadamente entre el **5,1 %** y el **6,0 %**, dependiendo del escenario de evolución de las rentas considerado.

Información de Firmantes del Documento





A efectos de este estudio, se considera como escenario de referencia el formado por una actualización anual de las rentas del **2,5 %** y una tasa de descuento del **4,5 %**, al estimarse que constituye una hipótesis equilibrada y prudente para un activo inmobiliario destinado a uso universitario mediante un contrato de arrendamiento de larga duración.

Los resultados obtenidos muestran que la actuación presenta un **VAN positivo** en todos los escenarios analizados, así como una **TIR superior o próxima al coste del capital considerado**, lo que evidencia la existencia de rentabilidad económica suficiente para sustentar la inversión prevista.

Conforme al artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el estudio tiene por objeto verificar la viabilidad de la actuación urbanística y, en consecuencia, la inversión considerada comprende exclusivamente aquellos costes directamente derivados de la ejecución de la actuación. No se incorpora el valor del suelo al tratarse de un activo preexistente propiedad del promotor, cuya aportación no genera un desembolso asociado al desarrollo previsto. No obstante, desde una perspectiva de análisis patrimonial, el valor del suelo constituye un coste de oportunidad que puede ser considerado en un análisis complementario de rentabilidad sobre el capital total comprometido, sin que ello altere la conclusión relativa a la viabilidad económica de la actuación.

En consecuencia, desde un punto de vista estrictamente económico-financiero, puede concluirse que la actuación resulta **viable y razonablemente rentable**, apreciándose capacidad para recuperar la inversión inicial y generar rendimientos positivos durante el periodo de explotación considerado.

2. CONCLUSIÓN

Puede afirmarse que la MPG presenta un equilibrio adecuado entre los beneficios derivados del cambio de uso y el incremento de edificabilidad y la ausencia de cargas económicas adicionales, tanto para la Administración como para los sujetos privados ya que se ha justificado sobradamente la viabilidad en términos de rentabilidad, resultando coherente con los principios de estabilidad presupuestaria, eficiencia en el uso del suelo urbano y sostenibilidad económica, y ajustándose plenamente a las exigencias legales y jurisprudenciales aplicables.

Por todo ello, la viabilidad económica de la MPG se considera **positiva, realista y sostenible**, quedando suficientemente justificada la adecuación de su contenido conforme a la legislación urbanística aplicable.

Firmado electrónicamente

EL ADJUNTO A LA SUBDIRECCIÓN DE NORMATIVA

Pedro Luis García Gutiérrez

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE NORMATIVA

Marta Castromil Martínez

LA DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO

María Ángeles Fernández Hernando

Información de Firmantes del Documento

