

INFORME DE AUDITORÍA DOCUMENTAL

DO190 / VALDEBEBAS

Evaluación económico-jurídica de la modificación puntual del
PGOU de Madrid

EXPEDIENTE 135/2025/00095 | APE 16.11 | PARCELA DO190

Informe de revisión documental preliminar

Estado de la modificación: aprobación inicial y tramitación ulterior en curso al cierre documental.

METADATO	CONTENIDO
Código de informe	DO190-AEJ-2026-01
Versión	1.0 · Edición técnica maquetada
Corte documental	27 de octubre de 2026
Documentación	Planeamiento oficial, normativa, contratación pública y contraste periodístico
Naturaleza	Análisis documental no pericial; sin firma ni certificación de auditor externo

CRITERIO DE INTEGRIDAD

El informe diferencia hechos verificados, estimaciones de terceros, inferencias jurídico-económicas y documentación pendiente. No certifica ilegalidad, favoritismo indebido ni responsabilidad personal del promotor.

Ficha técnica y advertencia de uso

ELEMENTO	DEFINICIÓN
Objeto	Modificación puntual sobre la parcela DO190 del APE 16.11, Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.
Administraciones	Ayuntamiento de Madrid; Comunidad de Madrid para la tramitación urbanística y ambiental.
Iniciativa interesada	Real Madrid Club de Fútbol.
Etapas de análisis	Situación conocida hasta 27-10-2026.
Fuentes primarias	Portal ambiental autonómico, resumen ejecutivo, normas urbanísticas, ficha de actuación y contratación municipal.
Fuente secundaria esencial	Investigaciones periodísticas de octubre de 2026 sobre el informe de Savills y reconocimiento público del error.
Límite mayor	No se dispone, en copia local auditada íntegramente, del ZIP de estudios económicos ni del expediente contractual completo.
ADVERTENCIA PROFESIONAL	
El documento presenta hallazgos y requerimientos de verificación. No constituye pericial judicial, dictamen vinculante ni certificación de auditoría externa.	
Las expresiones ‘riesgo de control’, ‘deficiencia documental’ o ‘indicio a examinar’ no equivalen a infracción firme o favoritismo acreditado.	

Índice de contenidos

- 01 Resumen ejecutivo y conclusiones operativas
- 02 Metodología de verificación y límites
- 03 Caracterización oficial de la actuación
- 04 Hallazgos de auditoría económico-jurídica (H-01 a H-11)
- 05 Matriz consolidada de evidencias y riesgos
- 06 Contraste adversarial y argumentos alternativos
- 07 Requerimientos y acciones recomendadas
- 08 Dictamen documental
- Anexo I Fuentes y trazabilidad
- Anexo II Reproducción del cálculo IAE

01. Resumen ejecutivo y conclusiones operativas

La modificación puntual DO190 cambia la ordenación de una gran parcela titularidad del Real Madrid para admitir usos privados diversificados, una mayor edificabilidad y la obtención de nuevas superficies destinadas a redes públicas. La documentación oficial fija 1.200.187 m² de suelo en el ámbito y una edificabilidad propuesta de 532.550 m², frente a 360.000 m² previos [P02].

La auditoría identifica una cuestión económica material: el estudio de sostenibilidad atribuido a Savills estimó un ingreso anual por IAE de 98,09 M€ mediante la aplicación de 0,1 a una base de 980,894 M€, aunque describía un tipo del 0,1 %. Ese porcentaje corresponde al factor 0,001. La discrepancia matemática, reconocida públicamente por el Ayuntamiento, reduce el ingreso teórico a 0,981 M€ bajo las mismas premisas [M01].

La estimación periodística del saldo municipal anual pasó de unos 98,6 M€ a unos 1,46 M€ después de corregir solo ese concepto. Es una reconstrucción publicada por medios que examinaron el informe: no equivale a un flujo plurianual auditado ni a ingresos efectivamente devengados [M01].

Existen, además, materias cuya concreción precisa documentos posteriores o no obtenidos: materialización de la participación municipal en plusvalías, valoración monetaria de cesiones, gastos de conservación y revisión de la idoneidad del encargo municipal de Savills [P04, P05].

CONCLUSIÓN UTILIZABLE

Está sustentada la necesidad de una revisión integral y pública del estudio económico, con justificación de su efecto en la motivación urbanística y en las garantías de participación.

No se ha probado una conducta deliberada de falsificación, favoritismo ilegal ni nulidad automática del planeamiento; tampoco se ha auditado el flujo de caja completo del municipio.

Cuadro de hallazgos

CÓD.	ÁMBITO	SITUACIÓN
H-01	Dotaciones y cesiones	Magnitudes oficiales verificadas; pendiente valoración económica detallada.
H-02	Plusvalías	5 % previsto; concreción de su materialización en convenio posterior.
H-03	IAE	Error matemático comprobado y reconocido.
H-04	Sostenibilidad	Saldo anual reconstruido; falta análisis plurianual del original.
H-05	Savills / relación previa	Señalada en prensa; pendientes los dos encargos y control de imparcialidad.
H-06	Contrato menor	Adjudicación oficial localizada; falta expediente preparatorio.
H-07	Revalorización	Estimación publicada, no tasación pericial propia.
H-08	Usos innovadores	Planeamiento permite usos terciarios amplios.
H-09	Información pública	Trámite realizado sobre memoria con error relevante.
H-10	Consulta ambiental	Procedimiento autonómico diferenciado localizado.
H-11	Titularidad formal	Referencia incorrecta a S.A. en ficha municipal.

02. Metodología de verificación y límites

Se ha aplicado una secuencia de lectura de fuentes primarias, reproducción de operaciones aritméticas, cotejo con disposiciones legales, contraste con informaciones que aportan hechos no visibles en los documentos revisados y revisión adversarial de las posibles explicaciones alternativas.

La calidad probatoria se divide en: V, verificado directamente en documento oficial; C, contrastado mediante fuente secundaria y reconocimiento de parte; P, parcialmente contrastado con documentación pendiente; y N, no acreditado. Esta codificación expresa el estado de la evidencia, no una escala de culpabilidad o legalidad.

- La fuente autonómica ofrece el catálogo de 29 documentos del expediente ambiental SIA 26/128 [P01].
- Se examinaron el resumen ejecutivo, las normas urbanísticas y la ficha oficial de actuación de dotación [P02-P04].
- La adjudicación municipal a Savills consta en el portal de contratación del Ayuntamiento [P05].
- No se ha recuperado y auditado íntegramente el archivo de estudios económicos; por tanto no se emite una conclusión sobre el valor actual neto del proyecto.
- La revisión adversarial es interna y no puede presentarse como una certificación firmada por un tercero independiente.

03. Caracterización oficial de la actuación

El resumen ejecutivo identifica la parcela DO190, en los distritos de Hortaleza y Barajas, con 1.200.187 m² de suelo y referencia catastral 8010401VK4881A0001RD. La ordenación está planteada como actuación de dotación con redes públicas y usos privados nuevos [P02, pp. 1-5].

USO PRIVADO PROPUESTO	EDIFICABILIDAD	PORCENTAJE
Equipamiento privado	276.000 m ² e	51,83 %
Servicios terciarios	172.550 m ² e	32,40 %
Deportivo privado	84.000 m ² e	15,77 %
Total	532.550 m ² e	100 %

Fuente: resumen ejecutivo oficial [P02, p. 5]. La superficie edificable aumenta en 172.550 m²e (47,93 % sobre la previa).

Debe distinguirse la edificabilidad destinada a equipamiento privado de las cesiones de terrenos para equipamiento público. La denominación dotacional no supone, por sí misma, titularidad municipal ni acceso gratuito de los usuarios.

RED / DESTINO	SUPERFICIE
Zonas verdes de red general	129.951,89 m ²
Zonas verdes de red local	36.363,96 m ²
Equipamiento público local	35.311,51 m ²
Viario público general	8.603,92 m ²
Viario público local	11.773,82 m ²
Dominio público hidráulico	2.452,37 m ²
Total previsto para redes y DPH	224.457,47 m ²

Fuente: resumen ejecutivo y normas urbanísticas [P02, pp. 6-8; P03]. Los destinos son diferentes y no equivalen a una cesión indiferenciada libre de cargas.

04. Hallazgos de auditoría económico-jurídica

H-01 Cesiones y equilibrio entre beneficios públicos y privados

ESTADO DE EVIDENCIA: V / P

Evidencia. Se contemplan 224.457,47 m² destinados a redes y dominio público; la distribución está identificada en la documentación oficial [P02-P03].

Marco y alcance. TRLSRU (RDL 7/2015), arts. 4 y 22; Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, régimen de dotaciones. Las cargas concretas dependen del instrumento y su gestión [N01-N02].

Valoración crítica. Es improcedente afirmar ausencia de contraprestaciones. También es improcedente valorar el interés público solo por metros cuadrados: importa la titularidad, estado de entrega, coste de implantación, mantenimiento, utilidad y calendario de disponibilidad.

Actuación recomendada. Publicar cuadro monetizado y cronograma de cesiones; identificar quién urbaniza, conserva y financia cada elemento.

H-02 Participación municipal en plusvalías y convenio de gestión

ESTADO DE EVIDENCIA: V / P

Evidencia. La ficha establece la cesión del 5 % del incremento homogeneizado, equivalente a 17.400,147 m²e homogeneizados; remite a convenio la proporción entre terciario y equipamiento privado en AM7 [P04, p. 4].

Marco y alcance. Ley 9/2001, art. 19 bis (actuación de dotación). La cifra está expresada en unidades homogeneizadas, no en m² físicos de parcela [N01].

Valoración crítica. La remisión a un convenio posterior no constituye por sí sola ilegalidad. Resulta esencial conocer la valoración de los derechos públicos y si la concreción satisface las exigencias legales de determinación del aprovechamiento y las cargas.

Actuación recomendada. Aportar valoración de AM7, borrador de convenio, alternativas de materialización y explicación del criterio de homogeneización.

H-03 Error de cálculo del ingreso por IAE

ESTADO DE EVIDENCIA: C, aritmética verificada

Evidencia. El estudio citado por El País aplica «980.894.117,00 × 0,1» para un porcentaje declarado del 0,1 %. El alcalde admitió públicamente un error material el 26-10-2026 [M01-M02].

Marco y alcance. TRLSRU, art. 22.4, sobre evaluación del impacto económico; debe verificarse también la corrección tributaria de la base y del epígrafe, más allá del factor matemático [N02].

Valoración crítica. El 0,1 % equivale a 0,001, no a 0,1. La diferencia de 97.108.517,58 € anuales es puramente aritmética bajo la base y las hipótesis publicadas; no constituye una pérdida de recaudación real.

Actuación recomendada. Rehacer el IAE con informe tributario municipal, hipótesis explícitas y control independiente de las fórmulas.

H-04 Insuficiencia de la evaluación plurianual disponible para la revisión

ESTADO DE EVIDENCIA: C / P

Evidencia. Los medios que examinaron el estudio publicaron ingresos municipales de 131,2 M€ iniciales y 34,1 M€ corregidos; gastos de 32,6 M€ y saldo anual de 98,6 M€ frente a 1,46 M€ [M01].

Marco y alcance. Art. 22.4 TRLSRU: ponderar impacto sobre haciendas públicas por implantación, mantenimiento y servicios [N02].

Valoración crítica. Los importes se refieren a un escenario anual y cifras redondeadas. No permiten certificar rentabilidad acumulada, VAN, plazo de recuperación ni pérdidas futuras sin el flujo temporal íntegro.

Actuación recomendada. Publicar flujo anual de ingresos y gastos, hipótesis de implantación, escenario prudente, sensibilidad y revisión técnica del saldo acumulado.

H-05 Independencia y supervisión técnica de Savills

ESTADO DE EVIDENCIA: C / P

Evidencia. Informaciones de octubre de 2026 indican que Savills trabajó previamente para el promotor y después realizó el estudio municipal [M01].

Marco y alcance. Art. 64 LCSP impone deber de prevenir, detectar y gestionar conflictos en contratación; su definición específica afecta a personal del órgano de contratación con interés comprometedor [N03].

Valoración crítica. El antecedente profesional no acredita conflicto jurídico automáticamente. El defecto relevante a examinar sería falta de declaración, evaluación o control técnico suficiente de la imparcialidad del informe.

Actuación recomendada. Obtener ambos encargos, autores firmantes, declaraciones aplicables, informes municipales de revisión y expediente de selección completo.

H-06 Contrato menor municipal y concurrencia

ESTADO DE EVIDENCIA: V / P

Evidencia. Contrato 300/2026/01831, adjudicado a Savills el 26-06-2026 por 10.527 € IVA incluido (8.700 € sin IVA). Figura en el portal de contratos menores [P05].

Marco y alcance. LCSP, art. 118: límite de servicios inferior a 15.000 € y deber de motivar necesidad y no alteración del objeto [N03].

Valoración crítica. El precio entra en el umbral del contrato menor; su uso no demuestra ilegalidad. La información de una sola oferta efectiva exige revisar invitaciones o excepciones según instrucciones municipales aplicables.

Actuación recomendada. Aportar informe de necesidad, relación de empresas consultadas, ofertas recibidas, precio, declaración de ausencia de conflicto y conformidad del entregable.

H-07 Incremento potencial del valor urbanístico privado

ESTADO DE EVIDENCIA: C / P

Evidencia. La investigación de El País refiere una valoración del suelo desde unos 174,6 M€ hasta 360,1 M€, aumento potencial de 185,5 M€ [M01].

Marco y alcance. Principio de participación comunitaria en plusvalías y motivación de la ordenación urbanística, art. 4 TRLSRU [N02].

Valoración crítica. Es una estimación de valor, no renta realizada, plusvalía neta ni ingreso personal del presidente del Real Madrid. Deben restarse obligaciones, inversiones, riesgos y costes antes de juzgar el equilibrio económico.

Actuación recomendada. Contrastar tasación inicial/final independiente, cargas, cesiones y escenarios alternativos en unidades homogéneas.

H-08 Correspondencia entre finalidad de innovación y usos autorizados

ESTADO DE EVIDENCIA: V / P

Evidencia. La ordenación permite diferentes usos terciarios, salvo gran superficie comercial; al menos el 50 % del terciario se destina a oficinas [P02, p. 5; P03].

Marco y alcance. El planeamiento ha de motivar el interés general; su objetivo estratégico no transforma automáticamente en obligación la actividad futura de cada ocupante [N02, art. 4].

Valoración crítica. La amplitud de los usos no es ilegal por sí sola. Debe verificarse si los beneficios vinculados a innovación dependen de actividades garantizadas o son solamente una proyección de mercado.

Actuación recomendada. Identificar compromisos urbanísticos exigibles, mecanismos de seguimiento y análisis alternativo con terciario ordinario.

H-09 Información pública sobre documentación económica errónea

ESTADO DE EVIDENCIA: V / C / P

Evidencia. Hubo exposición pública entre 26-08 y 25-09-2026; el error del informe existía en el estudio y fue reconocido el 26-10-2026 [P01, M02].

Marco y alcance. Ley 9/2001, arts. 56 bis y 57; TRLSRU, derecho de información y participación [N01-N02].

Valoración crítica. Existe una cuestión de calidad de la información sometida a participación. Una corrección aritmética no obliga de modo automático a repetir la información pública; debe motivarse si cambia sustantivamente los fundamentos o condiciones debatidos.

Actuación recomendada. Publicar memoria revisada y un informe específico sobre la necesidad de complemento de información pública, con posibilidad real de contradicción.

H-10 Diferenciación del procedimiento ambiental

ESTADO DE EVIDENCIA: V

Evidencia. La Comunidad de Madrid publica el expediente SIA 26/128 como fase de consultas a administraciones afectadas y personas interesadas [P01].

Marco y alcance. Ley 21/2013, de evaluación ambiental, con sus fases de consulta. No debe confundirse esta consulta con la información pública urbanística [N04].

Valoración crítica. No puede deducirse exclusión democrática de la ciudadanía simplemente de que una fase concreta tenga destinatarios legalmente delimitados.

Actuación recomendada. Seguir la evolución del expediente y verificar informes y consultas legalmente preceptivos.

H-11 Error formal en la denominación de la titularidad

ESTADO DE EVIDENCIA: V

Evidencia. La ficha de actuación identifica al titular como «Real Madrid Club de Fútbol, S.A.» [P04, p. 4]. El club es una entidad asociativa, no una sociedad anónima deportiva.

Marco y alcance. Exigencia de exactitud documental y contraste registral de los derechos reales afectados.

Valoración crítica. El error parece formal y no acredita titular oculto ni defecto material en la finca. No corresponde inferir irregularidad sustantiva antes de comprobar el Registro de la Propiedad.

Actuación recomendada. Rectificar identificación y acompañar certificado registral actualizado de titularidad y cargas.

05. Matriz consolidada de evidencias y riesgos

La matriz organiza el tipo de evidencia y la actuación necesaria. La prioridad expresa el orden de comprobación recomendado; no equivale a calificación de responsabilidad, infracción o validez del expediente.

ID	EVIDENCIA	REVISIÓN PRIORITARIA
H-03	C / aritmética directa	Revisión fiscal y memoria corregida
H-04	C / incompleta	Flujos económicos plurianuales
H-09	V+C / efecto pendiente	Informe sobre participación y nueva publicación
H-05	C / contenido pendiente	Independencia, supervisión y encargos
H-02	V / ejecución pendiente	Convenio y valoración de cesión
H-01	V / valoración pendiente	Costes y estado de cesiones
H-06	V / expediente parcial	Motivación y ofertas
H-07	C / tasación pendiente	Tasación independiente
H-08	V / garantías pendientes	Usos realmente exigibles
H-10	V / seguimiento pendiente	Conclusión trámite ambiental
H-11	V / formal	Corrección nominal y Registro

06. Contraste adversarial y argumentos alternativos

La revisión crítica incorpora circunstancias que pueden explicar o reducir el alcance de los hallazgos, evitando una argumentación orientada a confirmar de antemano una acusación de trato de favor.

A. Error fiscal frente a recaudación real

El Ayuntamiento sostiene que el error no altera las cantidades legalmente recaudables. Es correcto que una previsión no crea derechos tributarios; permanece, sin embargo, la necesidad de verificar la idoneidad de la memoria utilizada para motivar el plan.

B. Beneficios públicos cuantificables

El planeamiento contempla cesiones relevantes y obras a cargo del promotor. Es una contraprestación real cuya valoración debe incorporarse; no procede hablar de ausencia de retorno público.

C. Porcentaje legal de plusvalías

La ficha aplica el 5 % del incremento ponderado. No puede sustituirse ese porcentaje por otro supuesto sin base normativa; sí puede auditarse la valoración y materialización del derecho municipal.

D. Elección de consultora con conocimiento previo

La experiencia anterior de Savills pudo aportar conocimiento del proyecto. Solo puede evaluarse la independencia administrativa a partir de los encargos, los controles y la decisión de contratación.

E. Flexibilidad de usos terciarios

La permisividad de los usos no contradice automáticamente la finalidad del centro de innovación. Debe aclararse qué beneficios quedan garantizados y cuáles dependen de decisiones privadas posteriores.

07. Requerimientos y plan de subsanación

Se recomienda solicitar por escrito la documentación que permita elevar la revisión documental a una evaluación reproducible. El orden propuesto prioriza la integridad de la memoria económica y las garantías procedimentales.

Nº	DOCUMENTO / ACTUACIÓN	OBJETO DE CONTROL
01	Estudio Savills original y rectificado, anejos y hojas de cálculo	Reproducción íntegra de fórmulas y magnitudes fiscales
02	Informe municipal de impacto de la rectificación	Alcance de la corrección en motivación y tramitación
03	Modelo anual de sostenibilidad y escenarios	VAN/saldo acumulado; costes, ingresos e implantación
04	Expediente 300/2026/01831 completo	Necesidad, elección, ofertas, control de imparcialidad
05	Encargos previos a Savills por parte del promotor, accesibles legalmente	Objetivos, autores, datos y posible solapamiento

Nº	DOCUMENTO / ACTUACIÓN	OBJETO DE CONTROL
06	Borrador/convenio de gestión y valoraciones	Derechos municipales en AM7, ejecución y garantías
07	Memoria de cesiones y mantenimiento	Titularidad, cargas, coste y calendario
08	Informe de participación pública tras rectificación	Justificación sobre reapertura o complemento
09	Compromisos sobre uso tecnológico e innovación	Exigibilidad real del interés público invocado
10	Informe de estado de consultas ambientales	Integridad del procedimiento sectorial
11	Certificación registral y corrección de ficha	Exactitud en identificación del titular

Secuencia de control recomendada

Primero: corrección del estudio fiscal y publicación de hoja de cálculo trazable. Segundo: auditoría plurianual de sostenibilidad, junto con las obligaciones de cesión. Tercero: pronunciamiento jurídico motivado sobre información pública y conflicto de intereses. Cuarto: integración de informes sectoriales, valoración final y resolución administrativa.

08. Dictamen documental

Se constata que la modificación DO190 prevé un aumento de edificabilidad, nuevos aprovechamientos privados y la incorporación de suelo a redes públicas. También establece deberes de participación municipal en plusvalías, cuya ejecución concreta remite en parte a un futuro convenio. El impacto económico conjunto no ha podido cerrarse sin el estudio económico íntegro y las valoraciones de las obligaciones [P02-P04].

Se verifica una discrepancia matemática material en la estimación del IAE incluida en el estudio económico contratado a Savills, reconocida públicamente por el Ayuntamiento. La rectificación cambia notablemente el saldo anual anunciado; su efecto sobre la sostenibilidad plurianual y la validez procedimental requiere motivación adicional y datos auditables [M01-M02, N02].

No se acredita, con las fuentes disponibles, trato de favor ilegal, ocultación intencionada, nulidad automática de la modificación ni responsabilidad individual de Florentino Pérez. Sí se identifican materias que justifican requerimientos de información, revisión de motivación y control administrativo.

CONCLUSIÓN DE ALCANCE

Existe fundamento documental para solicitar una revisión económica íntegra, explicación de la selección y control de Savills, valoración de las contraprestaciones públicas y pronunciamiento motivado sobre los efectos de la corrección en la participación ciudadana.

La determinación de ilegalidad o favoritismo indebido exige una investigación causal adicional, expediente completo y, en su caso, decisión administrativa o judicial competente.

Anexo I. Fuentes y trazabilidad

Las claves entre corchetes se citan a lo largo del informe. Se priorizan documentos originales; las informaciones periodísticas se utilizan exclusivamente para los hechos o declaraciones que aportan y cuyo documento completo no ha sido podido auditarse.

P01 Comunidad de Madrid. Expediente ambiental estratégico SIA 26/128 (portal y catálogo documental).

<https://www.comunidad.madrid/transparencia/sia-26128-modificacion-puntual-parcela-do-190-del-ape1611-madrid>

P02 Ayuntamiento de Madrid. Resumen ejecutivo MPG DO190, 11 páginas.

https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/regulation/documents/34_resumen_ejecutivo.pdf

P03 Ayuntamiento de Madrid. Normas urbanísticas propuestas DO190, 19 páginas.

https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/regulation/documents/2_normas_urbanisticas_0.pdf

P04 Ayuntamiento de Madrid. Ficha de condiciones de desarrollo de actuación de dotación, 6 páginas.

https://www.comunidad.madrid/transparencia/sites/default/files/regulation/documents/5_ficha_actuacion_dotac.pdf

P05 Ayuntamiento de Madrid. Portal oficial de contratos menores; expediente 300/2026/01831.

<https://contratacion.madrid.es/contratos-menores/>

N01 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, art. 19 bis y normas de tramitación.

<https://www.boe.es/eli/es-md/l/2001/07/17/9/con>

N02 Real Decreto Legislativo 7/2015, arts. 4 y 22, texto refundido de Ley de Suelo.

<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/30/7/con>

N03 Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, arts. 64 y 118.

<https://www.boe.es/eli/es/l/2017/11/08/9/con>

N04 Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

<https://www.boe.es/eli/es/l/2013/12/09/21/con>

M01 El País, 26-10-2026. Investigación sobre el error de cálculo en el estudio económico.

<https://elpais.com/espana/madrid/2026-10-26/el-ayuntamiento-recalifica-la-ciudad-del-real-madrid-con-un-informe-que-calcula-mal-el-beneficio-para-la-capital-aumenta-de-146-a-986-millones.html>

M02 El País, 26-10-2026. Reconocimiento municipal del error e información sobre su alcance.

<https://elpais.com/espana/madrid/2026-10-26/almeida-admite-el-error-indiscutible-en-la-recalificacion-de-la-ciudad-del-real-madrid-pero-asegura-que-no-frustra-la-operacion.html>

Anexo II. Hoja de verificación aritmética: IAE

Este anexo reproduce únicamente la multiplicación señalada en la publicación de referencia. No valida la base tributaria, la tarifa aplicable o el calendario real de devengo, que requieren una revisión fiscal diferenciada.

CONCEPTO	VALOR
Base consignada en el informe citado	980.894.117,00 €
Porcentaje indicado	0,1 %
Factor correspondiente a 0,1 %	0,001
Factor aplicado en la operación errónea	0,1
Resultado publicado erróneo	98.089.411,70 €
Resultado aritmético del porcentaje declarado	980.894,12 €
Diferencia anual de cálculo	97.108.517,58 €

La diferencia es exacta según los factores y base arriba indicados. El saldo municipal anual de 1,46 M€ es una reconstrucción de prensa con otras hipótesis mantenidas constantes. No se ha calculado el valor actual neto del proyecto ni el saldo acumulado completo.

Anexo III. Registro de limitaciones y cambios necesarios

ID	DOCUMENTO AUSENTE O CONTROL NO REALIZADO	IMPLICACIÓN
L-01	Archivo integral 14 Estudios económicos ZIP no auditado localmente	No se certifican hojas, firmas, sumatorios ni escenarios del original.
L-02	No se dispone del expediente completo de contratación de Savills	No se verifica documentalmente el proceso completo de selección.
L-03	No se dispone del convenio urbanístico definitivo de gestión	No se determina el valor de entrega final de AM7.
L-04	Sin tasación propia ni comparación con expedientes similares	No puede probarse enriquecimiento indebido o trato desigual.
L-05	Sin modelo municipal de ingresos-gastos por ejercicios	No puede dictaminarse VAN ni resultado acumulado.
L-06	Sin conclusión final del procedimiento SIA 26/128	No se emite conclusión ambiental definitiva.

Control de cierre documental

Antes de elevar este documento a un órgano administrativo como informe pericial o dictamen definitivo, deberá cerrarse la cadena de verificación: obtención de originales íntegros, cotejo de versiones con sus códigos de verificación, examen de todas las hojas de cálculo y revisión técnico-jurídica de sus consecuencias.

CONTROL	ESTADO AL CIERRE
Documentación primaria de planeamiento	Revisada parcialmente a partir de documentos oficiales publicados
Archivo completo de estudios económicos	Pendiente de auditoría integral y contraste de fórmulas
Peritaje económico independiente	No realizado
Revisión jurídica profesional externa	No realizada
Dictamen administrativo o judicial de invalidez	No existente en este informe

Se recomienda conservar con cada actualización una hoja de control de cambios que indique fecha, documento incorporado, efecto sobre cada hallazgo y criterio de cierre. Una futura versión deberá modificar, en su caso, las conclusiones cuando el expediente original aporte información distinta.

FIN DEL INFORME · DO190-AEJ-2026-01 · VERSIÓN 1.0