



## ESTUDIO DE DETALLE

RESIDENCIAL "LA ALMAZARA"  
PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2 (ANTIGUO RT-PT3-PGOU 83)  
AVENIDA ANDERSEN Nº4 y 6 · PUERTO DE LA TORRE · MALAGA

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROMOTOR:  
D. José Luis de los Ríos Díaz y otros

ARQUITECTO:  
D. Carlos Domingo Corpas  
ER Domingo Corpas Arquitectura, SLP

Noviembre de 2022  
Modificado Agosto 2023

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Informe de Sostenibilidad Económica

<b>Código Seguro De Verificación</b>	p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:10	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/6	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

### 1. OBJETO DEL INFORME.

---

La Ley del Suelo de Andalucía (LISTA), recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión, así como a los Estudios de Detalle correspondientes, en el cual se deberá analizar el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas.

Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica. En este caso, la ejecución del presente Estudio de Detalle tendrá un impacto en la economía del municipio, de 3.088.682,00 € en lo que a costos de obra de urbanización y de edificaciones se refiere, lo que acarreará unos ingresos estimados de 185.320,92 €, en concepto de ICIO y Tasa Municipales de Licencias de Obras y de Ocupación.

En base a dicha disposición legal todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten la obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de edificación de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a cesión de espacio público viario (única cesión al ordenar una parcela de suelo urbano consolidado) totalmente urbanizado, con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo por cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a estos espacios libres cedidos. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del instrumento de cesión que la administración determine.

Del resultado del estudio se deduce un saldo netamente favorable a la implantación, sin necesidad de afinar en todos los ingresos posibles (Plusvalías por transmisión de terrenos, etc.).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Informe de Sostenibilidad Económica

<b>Código Seguro De Verificación</b>	p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:10	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



## 2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL. -

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora, así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

En este caso, el Ayuntamiento no asumirá ningún tipo de gasto en inversión.

### 2.1. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.

Como ya hemos señalado la actuación urbanizadora para la parcela "IND-CO" del Sector PA-PT-2 en la avenida Andersen nº6 · Puerto de la torre, se circunscribe a una superficie de 1.523 m<sup>2</sup> de parcela, con un techo edificable de 2.285m<sup>2</sup>.

El sistema de actuación es de construcción privada, por el que los propietarios de la parcela asumirán la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (aumento de espacio viario).

Por tanto, no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización de los límites de la parcela, salvo el mantenimiento posterior de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a espacio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de edificación y de urbanización aludida. Hasta esa fecha, dichos gastos de mantenimiento serán soportados por la propiedad de la parcela.

En cuanto a la previsión de inversión en estas áreas libres viarias, el Estudio de Detalle prevé la ejecución de acerado y urbanización de la zona de chimenea protegida, todos ellos indicados en apartados anteriores.

### 2.2. VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Málaga.

Siguiendo las previsiones del Estudio de Detalle, determinamos un presupuesto de las obras complementarias de urbanización como tratamiento y urbanización de espacios residuales conforme a la publicación vigente de valores medios estimativos de la construcción para 2022 del COA Málaga, que ascienden a la siguiente cantidad:

$$\text{PEM} = \text{Sup. Area Neta} \times 93 \text{ €/m}^2 = 44,00 \text{ m}^2 \times 93 \text{ €/m}^2 = 4.092,00 \text{ €}$$

(PEM sin IVA).

\*nota: A pesar que el área bruta de cesión es de 44,00 m<sup>2</sup>, el área neta utilizable es de 35,00 m<sup>2</sup> ya que descontamos los 9 m<sup>2</sup> de ámbito de la basa de la chimenea protegida (3,00 m \* 3,00 m). No obstante, a efectos de valoración mantenemos los 44,00 m<sup>2</sup> en compensación de las tareas de recomposición de la basa tras la demolición del muro perimetral.

Código Seguro De Verificación	p01So5UyiQtOTEqAn1fx9g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:10	
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAn1fx9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAn1fx9g==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Del coste anterior, no corresponde al Ayuntamiento de Málaga abonar cantidad alguna como ya hemos analizado anteriormente al ser la presente una promoción privada. De la misma manera, el mantenimiento de este nuevo espacio no acarreará costo nuevo destacable a las arcas municipales, la limitarse a las tareas de limpieza del ámbito neto de cesión (33,00 m2).

El Ayuntamiento pues, no soportará ningún tipo de inversión en la ejecución de las infraestructuras planeadas.

### 2.3. PREVISIÓN DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN.

En primer lugar, hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento. Además de todas las zonas de acerado y zonas verdes, que quedarán en propiedad del municipio, y que ya han quedado valoradas anteriormente, el Ayuntamiento recibirá los siguientes ingresos corrientes a modo de impuestos, tasas de edificación, de primera ocupación y el IBI de urbana tal y como se desglosa a continuación:

#### ICIO

En función de todos los datos anteriores, la previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de Málaga en la ejecución de la actuación urbanística durante la ejecución de la misma, es la siguiente:

Partiendo del tipo impositivo actual del ICIO (3,80% sobre la base imponible) se prevé que, tras la ejecución del proyecto, en los próximos 2 años, el Ayuntamiento recaudará un total de:

#### ➤ URBANIZACION

$$PEM = \text{Sup. Area} \times 93 \text{ €/m}^2 = 44,00 \text{ m}^2 \times 93 \text{ €/m}^2 = 4.092,00 \text{ €}$$

$$\text{ICIO Obras de Urbanización} = 4.092,00 \text{ €} \times 0,038 = 155,50 \text{ €}$$

#### ➤ EDIFICACION

Siguiendo las previsiones del Estudio de Detalle, determinamos un presupuesto de las obras de edificación conforme a la publicación vigente de valores medios estimativos de la construcción para 2022 del COA Málaga, que ascienden a la siguiente cantidad:

$$PEM = \text{M}^2 \text{ Resid} \times 934,00 \text{ €/m}^2 = 2.285,00 \text{ m}^2 \times 934,00 \text{ €/m}^2 = 2.134.190,00 \text{ €}$$

$$\text{M}^2 \text{ Aparc} \times 528,00 \text{ €/m}^2 = 1.800,00 \text{ m}^2 \times 528,00 \text{ €/m}^2 = 950.400,00 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL PEM EDIFICACION} \dots\dots\dots 3.084.590,00 \text{ €}$$

$$\text{ICIO Obras de Edificación} = 3.084.590,00 \text{ €} \times 0,038 = 117.214,42 \text{ €}$$

Código Seguro De Verificación	p01So5UyiQtOTEqAn1fx9g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:10	
Observaciones		Página	4/6	
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAn1fx9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAn1fx9g==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



### Tasa Licencia Obra mayor (LOM)

Partiendo del tipo impositivo actual de la Tasa por Licencia de Obras según la Ordenanza Fiscal nº 15. Tasas por Actuaciones Urbanísticas (9,00 €/m<sup>2</sup> para edificios de viviendas) se prevé que el Ayuntamiento recaudará un total de:

$$\text{LOM de Edificación} = 4.085 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2 = 36.765,00 \text{ €}$$

### Tasa Licencia Ocupación (LO)

Partiendo del tipo impositivo actual de la Tasa por Licencia de Obras según la Ordenanza Fiscal nº 15. Tasas por Actuaciones Urbanísticas (10% s/Tasa de licencia) se prevé que el Ayuntamiento recaudará un total de:

$$\text{LO} = 36.765,00 \text{ €} \times 0,10 = 3.676,50 \text{ €}$$

### IBIU.

Partiendo del tipo impositivo actual del IBIU (0,4510% sobre la base imponible) se prevé que, una vez terminada la construcción de toda la edificación prevista, se recaudarán:

$$\text{Resid} = 2.285,00 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 2.742.000,00 \text{ €} \times 0,00451 = 12.366,42 \text{ €}$$

$$\text{Aparc} = 1.800,00 \text{ m}^2 \times 450,00 \text{ €/m}^2 = 810.000,00 \text{ €} \times 0,00451 = 3.653,10 \text{ €}$$

$$\text{TOTAL ANUAL IBIU} \dots\dots\dots 16.019,52 \text{ €}$$

### 2.4. CONCLUSIONES.

Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

-Ingresos por las actuaciones de edificación y urbanización (ICIO+LOM+LO):  
157.811,42 €.

-Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles, y las actividades: 16.019,52 €/año

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos. Por tanto, el impacto de la futura actividad en los gastos generales del Ayuntamiento será poco significativo.

Código Seguro De Verificación	p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:10	
Observaciones		Página	5/6	
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



### 3. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

De acuerdo con el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

Nos remitimos en este sentido a la Memoria de Sostenibilidad del vigente PGOU, que justifica el adecuado equilibrio entre el programa de vivienda y actividades económicas.

Málaga a 20 de junio de 2023  
Modificado 9 de agosto de 2023

Fdo: EL ARQUITECTO

Carlos Domingo Corpas  
ER Domingo Corpas Arquitectura, SLP

**DOMINGO  
CORPAS  
CARLOS -  
52579211S**

Firmado digitalmente por  
DOMINGO CORPAS CARLOS -  
52579211S  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-525792  
11S, givenName=CARLOS,  
sn=DOMINGO CORPAS,  
cn=DOMINGO CORPAS  
CARLOS - 52579211S  
Fecha: 2024.05.17 11:47:43  
+02'00'

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS IND-CO y R-1B DEL SECTOR PA-PT.2  
Informe de Sostenibilidad Económica

Código Seguro De Verificación	p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	02/09/2024 13:15:10
Observaciones		Página	6/6
Uri De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/p01So5UyiQtOTEqAnlfx9g==</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

