Junio 2023

Plan Parcial de Ordenación
Anejo 4

Zocueca Oeste

Plan Parcial de Ordenación del Sector de Actuación
SUS-T.2 “Zocueca Oeste” del PGOU de Málaga.

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2023
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROMOTOR
LIDL SUPERMERCADOS, SAU.

PROYECTO
ASENJO Y ASOCIADOS. ARQUITECTURA
INGENIERÍA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR
ÁNGEL ASENJO DÍAZ

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Proyecto: Zocueca Oeste

Fecha: Junio 2023

Ámbito: Sector de Actuación SUS-T.2 “Zocueca Oeste” del PGOU de Málaga.

Número de Expediente: 1181

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.

Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

asenjo.net

952 224 225

asenjo@asenjo.net

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.

a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

ÍNDICE.

1. INTRODUCCIÓN. 4
2. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN. 5
3. EVALUACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL. 5
4. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL. 6
5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. 7
5.1. GASTOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA. 7
5.2. INGRESOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA. 8
5.3. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA. 13
5.4. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS PÚBLICOS. 14
6. CONCLUSIONES. 15

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

1. INTRODUCCIÓN.

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana determina que "*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*".

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.

Dado que el sistema de actuación establecido es el de Compensación los propietarios de la unidad de ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondientes a áreas libres, viales y equipamientos, y realizan a su costa la urbanización del sector.

La gestión del mantenimiento del sistema local de espacios libres y del viario público corresponderá al Ayuntamiento y el incremento patrimonial que obtendrá el Ayuntamiento como administración actuante por el desarrollo de este planeamiento, se circunscribirá al aprovechamiento urbanístico correspondiente al 10% de cesión obligatoria y a la cesión de las parcelas destinadas a Servicios de Interés Público y Social de esta ordenación, con uso deportivo, social y comercial, que comprenden una superficie de 6.935 m².

En consecuencia, debe producirse que los ingresos necesarios a obtener por el Ayuntamiento deben ser como mínimo equivalentes a los gastos de mantenimiento de Espacios Libres y de la parcela destinada a SIPS, en caso de que sean explotadas directamente por el Ayuntamiento, y no por concesión administrativa, en cuyo caso el gasto de mantenimiento corresponderá a la entidad adjudicataria de la concesión y, por tanto, el ayuntamiento recibirá el canon correspondiente en concepto de ingreso.

El presente Informe justifica la viabilidad de esta actuación por cuanto la repercusión de los gastos e ingresos corrientes presentan una ratio de repercusión favorable frente a la inversión, por las razones antes indicadas y por el aumento de la Base Imponible que el

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

desarrollo y crecimiento de estos suelos supone, resultando aconsejable el desarrollo en la actividad, como queda acreditado en los datos aquí recogidos.

2. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN.

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

- Ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

  La administración pública local, en su calidad de administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de su ejecución para la disposición de las parcelas edificables, por lo que no tiene repercusión presupuestaria.

- Ejecución Sistemas Generales.

  Al igual que sucede con las obras de urbanización del sector, son los propietarios los que financian la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a parte del Sistema General Viario SG-T.4 adyacente al sector, por lo que tampoco tiene repercusión presupuestaria.

- Edificación de equipamientos públicos (SIPS), incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

  Como ya hemos comentado en la introducción del presente Anejo, la ejecución y mantenimiento de las parcelas destinadas a equipamiento será imputada al Ayuntamiento de Málaga en caso de que éste las explote directamente. Si, en caso contrario, son explotadas por concesión, este gasto corresponderá a la entidad adjudicataria y el ayuntamiento recibirá el canon correspondiente en concepto de ingreso.

  Para realizar este estudio partimos de la hipótesis de que las parcelas de equipamiento serán explotadas por concesión administrativa, no repercutiéndose gastos de urbanización y, por tanto, recibiendo como ingresos el canon correspondiente.

3. EVALUACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL.

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son los siguientes:

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

- Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá dos parcelas, mediante cesión gratuita derivada de las obligaciones del planeamiento, con una superficie total de 6.935 m²s.
- Obtención de parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento medio urbanizado y, por tanto, libre de cargas.
- Obtención de suelos dotacionales urbanizados correspondientes a zonas verdes, viales y sistemas generales, con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la administración municipal:

1. Superficie de viales públicos: 30.611 m²
2. Superficie de zonas verdes: 33.507 m²
3. Superficie de Sistemas Generales: 5.255 m²

4. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

De acuerdo con los datos económicos publicados, en el Informe Económico Financiero de los Presupuestos del Ayuntamiento de Málaga para el año 2.022 el Presupuesto del Excmo. Ayuntamiento de Málaga para el ejercicio económico del año 2022 se encuentra equilibrado y nivelado, alcanzando un importe de 707.116,212,88 € de acuerdo con el siguiente detalle:

Ayuntamiento de Málaga

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MALAGA — **PRESUPUESTO 2022**

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**	**CAP.**	**DENOMINACIÓN**	**IMPORTE**
	OPERACIONES CORRIENTES			**OPERACIONES CORRIENTES**	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	239.299.910,00	1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	170.490.529,52
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	22.057.370,00	2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERVICIOS	162.153.056,62
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	46.808.727,80	3	INTERESES	8.281.453,93
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	330.140.257,59	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	256.638.418,65
5	INGRESOS PATRIMONIALES	3.609.279,92	5	FONDO DE CONTINGENCIA	3.550.000,00
	TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	**641.915.545,31**		**TOTAL OPERACIONES CORRIENTES**	**601.113.458,72**
	OPERACIONES DE CAPITAL			**OPERACIONES DE CAPITAL**	
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES		6	INVERSIONES REALES	53.088.117,72
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	2.590.612,71	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	28.920.231,36
	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	**2.590.612,71**		**TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL**	**82.008.349,08**
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	**644.506.158,02**		**TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS**	**683.121.807,80**
	OPERACIONES FINANCIERAS			**OPERACIONES FINANCIERAS**	
8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	5.100.001,00	8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	5.115.001,00
9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	57.510.053,86	9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	18.879.404,08
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	**62.610.054,86**		**TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS**	**23.994.405,08**
	TOTAL INGRESOS	**707.116.212,88**		**TOTAL GASTOS**	**707.116.212,88**

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

De los datos del presente Informe de Sostenibilidad Económica se deduce que el equilibrio justificado entre gastos e ingresos se mantiene con la propuesta de desarrollo del sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste".

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

- Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística.

- Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:
  Se estiman las bases imponibles, a partir de la valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

5.1. GASTOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

Como ya hemos indicado con anterioridad, los gastos municipales se limitarán a la gestión y conservación del Sistema Local de Espacios Libres, del viario público con sus redes de servicios.

Existen varias ratios para valorar el coste de mantenimiento: así la Administración central destina entre 25.000 € a 30.000 € por km. Otra ratio utilizada por la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras, ACEX, estima que, para su correcta conservación habría que destinar al año el 2% del valor total de la inversión.

Se ha realizado la siguiente estimación de gastos anuales por el mantenimiento de estos espacios:

- Zonas verdes: 1,00 €/m² = 33.507 m² * 1,00 €/m² = 33.507,00 €
- Viales: 1,50 €/m² = 30.611 m² * 1,50 €/m² = 45.916,50 €

Total gastos mantenimiento = 79.423,50 €

Adicionalmente se considera el coste del mantenimiento de las INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO que se necesitan en este Sector.

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

Los servicios de agua y alcantarillado en Málaga los gestiona la empresa EMASA. Las obras de implantación de la infraestructura son sufragadas por los Promotores de la Actuación, por lo cual no suponen un coste a la Administración Pública.
Desde la aceptación de las obras y puesta en marcha del servicio, EMASA se hace cargo de la gestión del servicio. Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento y saneamiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio.

Se ha realizado una estimación de estos costes se obtiene de la siguiente tabla:

	Superficie	Valor	Cuota resultante
Gastos Mantenimiento Infraestructuras:	57.681,40 m²t	1,50 €/m²	86.522,10 €

5.2. INGRESOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

Estos ingresos se corresponden con:

- **Licencias urbanísticas**.

  - Actuaciones urbanísticas de ejecución de planeamiento: Obras de urbanización:

    De acuerdo con la Ordenanza Fiscal Nº 15 de Málaga "TASAS POR ACTUACIONES URBANÍSTICAS", la base imponible de este impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el PEM de las obras de urbanización, y de acuerdo con el Artículo 9º.- Control de Calidad, de dicha Ordenanza, en los expedientes relativos a Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias de Urbanización, se practicará una liquidación por el control de calidad de las obras. La liquidación se realizará de acuerdo con la siguiente escala, tomando como base el presupuesto de ejecución de las obras:

Porcentaje	Presupuesto
4,0 %	Hasta 60.101€
3,0 %	Desde 60.101,01€ hasta 300.506€
2,5 %	Desde 300.506,01€ hasta 601.012€
2,0 %	Desde 601.012,01€ hasta 3.005.060€
1,5 %	Más de 3.005.060€

    Estimamos el PEM a partir de los valores recogidos en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial que asciende a la cantidad de 12.298.655,85 €, incluidas cargas externas.

    Aplicando el tipo de gravamen de impuesto del 1,5 % obtenemos la estimación de y la cuota del impuesto de la siguiente forma:

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

	PEM	Tipo Gravámen	Cuota resultante
Ingresos por Control de Calidad:	12.298.655,85 €	1,50000%	184.479,84 €

- Licencias de Obras Mayor de la edificación:

Según el Artículo 7º.- Base, tipo y cuota. De la Ordenanza Fiscal Nº 15 de Málaga "TASAS POR ACTUACIONES URBANISTICAS" Como regla general se tomará como base imponible el coste real o efectivo de las obras, construcciones o instalaciones, que se determinará, inicialmente, en función del presupuesto presentado por los interesados, visado por el colegio oficial correspondiente, o, en su caso, de acuerdo con el coste estimado del proyecto. La cuantificación de dicha base podrá verse modificada, a la conclusión de la correspondiente actuación urbanística, como se dispone en el artículo 10 siguiente. A los efectos del cálculo de la base imponible, se establece el coste mínimo del m2 a construir en punto nº 1 del Anexo.

La cuota tributaria de la Tasa por Licencia será el resultado de aplicar el tipo del 2,5% a la base imponible antes definida, de acuerdo con el ANEXO A LA ORDENANZA FISCAL Nº 15 Nº 1.-

A efectos de valoración, para determinar la base imponible de la Tasa por licencia urbanística, el coste del m² a aplicar a la superficie a construir será el que se expresa a continuación:

Edificio de viviendas o apartamentos ..... 321,91 €/m²
Viviendas adosadas o pareadas ..... 373,13 € /m²
Viviendas unifamiliares aisladas..... 484,69 €/m²
Edificios para explotación hotelera..... 373,13 €/m²
Naves industriales..... 161,87 € /m²
Edificios de aparcamientos..... 242,04 €/m²
Edificios comerciales y recreativos..... 292,66 €/m²
Edificaciones de uso o interés social, asistencial, cultural,
religioso o deportivo..... 221,32 €/m²

De acuerdo con lo anteriormente indicado se realiza la estimación de los posibles ingresos por Licencias de Obra Mayor de las naves industriales que se podrían desarrollar en base al techo edificable del Sector:

	Superficie	Valor	Tipo Gravámen	Cuota resultante
Ingresos por Licencias de Obra Mayor:	57.681,40 m²t	161,87 €/m²t	2,5%	233.422,21 €

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

- Impuesto de la Construcción, Instalaciones y Obras (ICIO).

De acuerdo con la ORDENANZA FISCAL Nº 4. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS del Ayuntamiento de Málaga, la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen para el año 2022 será el 3,8 por 100.

Estimamos el PEC a partir de un valor estimado de la construcción, que cuantificamos en la cantidad de 701 €/m²t. (COAMALAGA. Valores estimativos de la construcción año 2022) A dicho valor se le incrementa el 19% aplicado normalmente por las constructoras para determinar sus Gastos Generales y Bº Industrial, con lo que se obtendría la Base Imponible de dicho impuesto.

De acuerdo con lo anteriormente indicado se estima la cuota de dicho impuesto de la siguiente forma:

	Superficie	**Valor**	**Tipo Gravámen**	**Cuota resultante**
Ingresos por ICIO:	57.681,40 m²t	834,19 €/m²t	3,8%	1.828.455,39 €

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

El **IBI** del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora. Cuando se formula la Ponencia de Valores Catastrales, tienen la consideración de urbanizables y, según el planeamiento estos terrenos están incluidos en un Sector, por lo que el suelo tributa como suelo de naturaleza urbana con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.

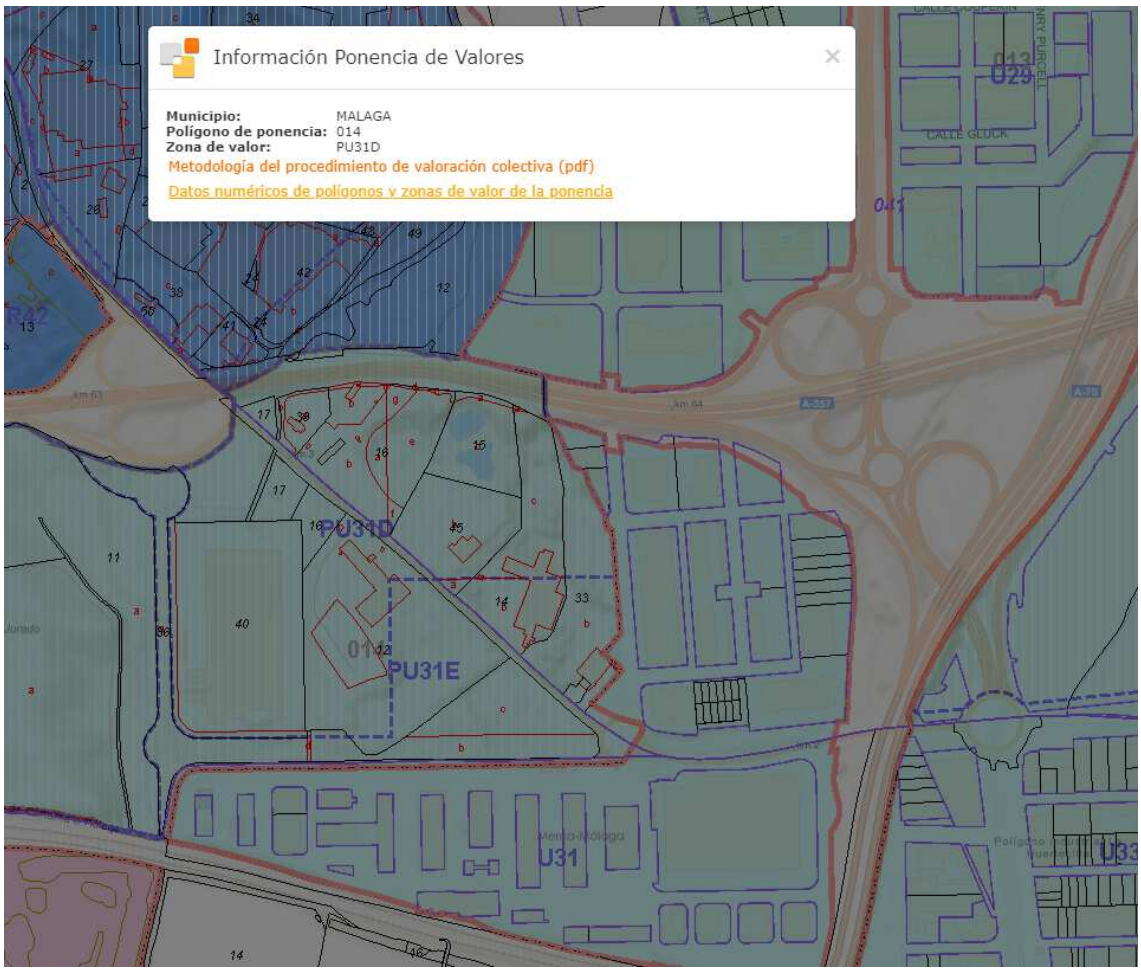
Por tanto, se estiman los ingresos que percibe el Ayuntamiento por el IBI con anterioridad a la recepción.

De acuerdo con el Artículo 11º de la Ordenanza Fiscal "Nº 1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES" del Ayuntamiento de Málaga, el tipo de gravamen del Impuesto sobre

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones	Calle de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	10/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Bienes Inmuebles, aplicable a los bienes urbanos, queda fijado en el 0,5840 %, y la base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Para estimar el valor catastral de los terrenos de este Sector, con una superficie de 94.982 m², utilizamos los datos de la Ponencia de Valores del Catastro de Málaga del año 2013, que para las zonas PU31D Y PU31E de dicha Ponencia, que son las correspondientes a este Sector de Actuación, es de 350 €/m² de acuerdo con los siguientes cuadros:



■ VALORES UNITARIOS

Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PU29	419.00	41.90	314.25	12.18		0.60
PU30	374.00	37.40	280.50	10.54		0.60
PU31	350.00	35.00	262.50	12.18		0.60
PU32A	328.00	32.80	246.00	12.18		0.60
PU32B	328.00	32.80	246.00	10.54		0.60
PU33A	305.00	32.80	246.00	6.49		0.60
PU33B	305.00	32.80	246.00	10.54		0.60
PU34	280.00	32.80	246.00	12.18		0.60
PU36	229.00	25.10	188.25	10.54		0.60
U25	560.00	56.00	420.00		0.40	0.60
U26	525.00	52.50	393.75		0.40	0.60
U27	490.00	49.00	367.50		0.40	0.60
U28	455.00	45.50	341.25		0.40	0.60
U29	419.00	41.90	314.25		0.40	0.60
U30	374.00	37.40	280.50		0.40	0.60
U31	350.00	35.00	262.50		0.40	0.60
U32	328.00	32.80	246.00		0.40	0.60

De esta forma se estiman unos ingresos municipales anuales por el concepto de IBI de la siguiente forma:

	Superficie	Valor	Tipo Gravámen	Cuota resultante
Ingresos por IBI:	93.545,00 m²	350,00 €/m²	0,4510%	**147.660,78 €**

- **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.**

De acuerdo con la ORDENANZA Nº 05. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, constituye el hecho imponible del impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana ubicados en el término municipal de Málaga y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de su propiedad por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkGS5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkGS5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo por la transmisión de los terrenos a terceros. Según estudio de mercado consideramos que se mantendrá estable la estructura de propiedad en los próximos cinco años con lo que no procede determinar ingresos por dicho impuesto.

- **Ingresos por enajenación**. Son los ingresos correspondientes a la enajenación del 10 % del aprovechamiento de cesión obligatoria, que estimamos en la cantidad de 500 €/m²t correspondiente al valor de repercusión del uso característico productivo industrial recogido en el PGOU, que da el siguiente resultado:

5.326,44 uas * 500 €/ua = 2.663.220,00 €

- **Canon por concesión administrativa de parcelas de equipamiento**. Se estima en una cantidad de 1,50 €/m²t, lo que da como resultado:

1,50 €/m²t * 5.201,25 m²t = 7.801,88 €

5.3. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

- **IAE**: Impuesto de actividades económicas.

Según la ORDENANZA Nº 2. IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS para la determinación de la Base Imponible, en su artículo 2º se establecen por un lado unos Coeficiente de ponderación determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo de acuerdo con el siguiente cuadro:

· Importe neto de la cifra de negocios (euros) Coeficiente
· Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00 1,29
· Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00 1,30
· Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00 1,32
· Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00 1,33
· Mas de 100.000.000,00 1,35
· Sin cifra neta de negocio 1,31

Y en el Artículo 3º se establece un Coeficiente de situación sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente de ponderación previsto en el artículo anterior, se establece una escala de coeficientes que pondera la situación física del local dentro de este término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que dicho local radica, lo que hace difícil estimar a priori estos ingresos.

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

nio y Asociados | Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, SLP.
a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

No obstante, se realiza una estimación de ingresos anual correspondiente a 16 €/m²t y un tipo estimado del 5%:

	Superficie	Valor	Tipo Gravámen	Cuota resultante
Ingresos por IAE:	57.680,40 m²t	16,00 €/m²t	5,00%	**46.144,32 €**

- **Tasas y otros tributos.** Dentro de estos ingresos incluimos las tasas municipales tales como vados, recogida de RSU, entrada de carruajes, etc., que estimamos en una cantidad global anual de 50.000 €.

5.4. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS PÚBLICOS.

El balance de ingresos y gastos públicos se realiza diferenciando ingresos por actos administrativos e ingresos recurrentes, repercutiendo los primeros en los cinco primeros años de actividad, a partir de los cuales, los ingresos estarán referidos a imposiciones anuales.

Respecto a los gastos municipales, se han cuantificado como gastos anuales.

Todo esto queda reflejado en el siguiente cuadro de balance de ingresos y gastos públicos:

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones	a de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España	Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS PÚBLICOS		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL A 5 AÑOS
INGRESOS							
Ingresos por actos administrativos:							
Tasas Urbanísticas:	1,50 P.E.M. Urbanización	0,00 €	184.479,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	184.479,84 €
Licencias Urbanísticas:	3,5% P.E.M. Construcción	0,00 €	233.422,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	233.422,21 €
ICIO:	4% P.E.M. Construcción	0,00 €	609.485,13 €	609.485,13 €	609.485,13 €	0,00 €	1.828.455,39 €
IBI		0,00 €	0,00 €	49.220,26 €	98.440,52 €	147.660,78 €	295.321,56 €
Ingresos por enajenación:	500,00 €/m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.331.610,00 €	1.331.610,00 €	2.663.220,00 €
Total ingresos por actos administrativos:		**0,00 €**	**1.027.387,18 €**	**658.705,39 €**	**2.039.535,65 €**	**1.479.270,78 €**	**5.204.899,00 €**
Ingresos recurrentes:							
Canon por concesión administrativa parcelas EQ:	1,5 €/m²t	0,00 €	7.801,88 €	7.801,88 €	7.801,88 €	7.801,88 €	31.207,52 €
IAE:	16 €/m²t	0,00 €	0,00 €	15.381,44 €	30.762,88 €	46.144,32 €	92.288,64 €
Tasas y otros tributos:	50.000 € anual	0,00 €	0,00 €	16.666,67 €	33.333,33 €	50.000,00 €	100.000,00 €
Total ingresos recurrentes:		**0,00 €**	**7.801,88 €**	**39.849,99 €**	**71.898,09 €**	**103.946,20 €**	**223.496,16 €**
TOTAL INGRESOS:		**0,00 €**	**1.035.189,06 €**	**698.555,38 €**	**2.111.433,74 €**	**1.583.216,98 €**	**5.428.395,16 €**
GASTOS							
Mantenimiento de zonas verdes:	1,00 €/m²		34.978,00 €	34.978,00 €	34.978,00 €	34.978,00 €	139.912,00 €
Mantenimiento de viales:	1,50 €/m²		43.704,00 €	43.704,00 €	43.704,00 €	43.704,00 €	174.816,00 €
Mantenimiento de Infraestructuras de abastecimiento:	1,50 €/m²	0,00 €	86.522,10 €	86.522,10 €	86.522,10 €	86.522,10 €	346.088,40 €
TOTAL GASTOS:		**0,00 €**	**165.204,10 €**	**165.204,10 €**	**165.204,10 €**	**165.204,10 €**	**660.816,40 €**
BALANCE INGRESOS/GASTOS:		**0,00 €**	**869.984,96 €**	**533.351,28 €**	**1.946.229,64 €**	**1.418.012,88 €**	**4.767.578,76 €**

De dónde:

- Techo edificable sector: 57.681,40 m²t
- Superficie equipamientos: 6.935 m².
- Superficie zonas verdes: 33.507 m²
- Superficie viales: 30.611 m²

6. CONCLUSIONES.

Analizado el saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística del sector SUS-T.2 "Zocueca Oeste", a través del balance de ingresos y gastos públicos potenciales, se concluye que la actuación afecta positivamente al presupuesto municipal, pues el balance de la actuación es positivo, por una cuantía de 4.767.578,76 €, de los cuales 2.663.220,00 € se corresponden a la previsión de venta del aprovechamiento cedido al Ayuntamiento, y 2.104.358,76 € corresponderían a ingresos recurrentes del exceso de ingresos previstos sobre los gastos de mantenimiento previstos.

Málaga, Junio de 2023.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.

Código Seguro De Verificación	THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	07/03/2024 11:16:16
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/THz07LFPc8JLOBIt7FkG5w==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		