

7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

7.1. OBJETO

7.2. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS A EJECUTAR

7.3. COSTES UNITARIOS

7.4. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN

7.5. PRESUPUESTO GENERAL

7.6. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y REPERCUSIÓN

7.7 – ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DESGLOSADO

7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

7.1. OBJETO

El objeto del presente Estudio Económico - Financiero es describir y evaluar los costos de Urbanización del Sector de forma global y analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias, para en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Vamos a describir de forma somera las obras de infraestructura necesarias para la buena ejecución de la preparación del suelo, a efectos de convertirlo en suelo urbanizado edificable a todos los efectos requeridos por la normativa vigente.

Estas obras las sintetizamos en los apartados siguientes;

EXPLANACIÓN, PAVIMENTACIÓN, INSTALACIONES, SEÑALIZACIÓN Y JARDINERÍA

Estas obras corresponden a la preparación del suelo, cuya topografía es aprovechable, la ejecución de los viales proyectados tanto en orden a la ejecución de su base como a su acabado total, hasta la realización completa de las mismas.

REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES

Comprenden estas obras todas las de abastecimiento de agua, tanto a la zona residencial como a las de usos complementarios, según las determinaciones que se planteen. Las reservas deberán ser acordes con las exigencias vigentes, tanto en orden al agua sanitaria como a la de riego e hidrantes.

Estas últimas en función de la solución que se adopte podrá obtenerse de las canalizaciones directas de abastecimiento, o de la resultante de la correspondiente depuración.

RED DE ALCANTARILLADO

Se incluyen las redes de aguas negras, que podrán ser tratadas o no, en función de las previsiones de diseño, y las pluviales, cuyas recogidas podrán realizarse mediante un sistema unitario o separativo, según las exigencias que plantee el diseño a nivel de un grado de definición más ajustado.

REDES DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

En este apartado se incluyen todas las obras de distribución canalizada de las instalaciones de electrificación, así como las de ejecución de las estaciones y subestaciones transformadoras que el conjunto exija, así como las de tendido de alumbrado público en las distintas zonas del conjunto urbanístico proyectado.

RECOGIDAS DE BASURAS

El conjunto urbanístico proyectado tiene dimensiones suficientes para requerir la definición de estos aspectos, necesarios para el funcionamiento y utilización adecuada del mismo. Habrá de solicitarse la integración de los servicios colectivos en este conjunto, así como las interrelaciones con las Urbanizaciones colindantes y el casco urbano, que de la misma resulten.

RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Se incluyen las obras de zanjas para alojar las canalizaciones de Telecomunicaciones, así como las arquetas y obras de fábrica que según el proyecto de Urbanización sean necesarias.

Se hace hincapié en que habrá de consultarse a la Cía. Telefónica y demás de ITC antes de acometer las obras de ejecución de esta red.

RED DE GAS

Se incluirán las obras de zanjas para alojar las canalizaciones de gas, colocación y relleno, así como la instalación de válvulas, acometidas y obras según el proyecto de urbanización sean necesarias.

JARDINERÍA, MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN

En este apartado se incluyen todos los ajardinamientos de las zonas verdes, aceras, medianas y rotondas, que se realizarán de acuerdo con el proyecto correspondiente.

Se ajardinarán todos los taludes y terraplenes, que se produzcan, para así evitar cualquier tipo de impacto visual que se pudiera producir en caso contrario.

También, se prevén en este apartado la señalización y el mobiliario urbano, principalmente compuesto por bancos, que se sitúan en las zonas ajardinadas, con papeleras próximas a ellos, fuentes, etc.

7.2. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS A EJECUTAR

Analizadas las obras a ejecutar se plantean de forma estimada el costo de estas obras, para lo que se diferencia entre presupuesto de ejecución material y presupuesto general.

Para ello, se evaluarán los costes según parámetros unitarios, ya que se trata de una estimación inicial, sin perjuicio de una evaluación más detallada del Proyecto de Urbanización y se analizan las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento lucrativo para obtener la relación entre ambos.

En el Proyecto de Urbanización a redactar para este Sector se reflejarán las cargas correspondientes que el Plan Especial de Infraestructuras establezca para el mismo.

7.3. COSTES UNITARIOS

Para la evaluación de los costes de Urbanización, empleamos los siguientes parámetros de coste unitarios, sin perjuicio del estudio detallado del Proyecto de Urbanización:

- Viales principales	132 €/m ² s
- Viales secundarios	99 €/m ² s
- Viales de servicio	66 €/m ² s
- Zona verde jardín	58 €/m ² s
- Zona verde boulevard	22 €/m ² s
- Zona verde periférica	15 €/m ² s

7.4. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN:

El presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, lo estimamos de la siguiente forma:

- Precio viales secundarios	17.026,50 m ² x 99 €/m ² s	1.685.623€
- Zona verde jardín (EL-7)	254,01 m ² x 58 €/m ² s	14.733€
- Zona verde periférica (EL-8)	20.454,12 m ² x 15 €/m ² s	306.812€

TOTAL P.E.M. **2.007.168€**

Desglose por capítulos:

Movimiento de Tierras	5%.....	100.358,40€
Red Viaria: Pavimentación y Acerado.....	30%	602.150,40€
Electrificación y Alumbrado.....	12%.....	240.860,16€
Abastecimiento de Agua.....	8%.....	160.573,44€
Saneamiento.....	10%.....	200.716,80€
Otras Instalac.: Telecomunic., Gas...) ...	10%.....	200.716,80€
Zonas verdes y Espacios libres.....	25%.....	501.792,00€
TOTAL	100%.....	<u>2.007.168,00€</u>

7.5. PRESUPUESTO GENERAL

Bajo este concepto abarcamos los gastos producidos por el Presupuesto de Ejecución Material de todas las obras de infraestructuras, incrementándose con el IVA, que para obras de Urbanización es del 21 %:

Presupuesto de Ejecución Material.....	2.007.168,00€
Incremento de IVA (21%)	421.505,28€

TOTAL P.E.M.+I.V.A.....2.428.673,28€

Este Presupuesto General constituye inicialmente una primera estimación del costo de las obras de urbanización.

7.6. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN Y REPERCUSIÓN

Evaluamos a continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

Costo total 2.428.673,28 €

Repercusión sobre m² de suelo bruto:

$$2.428.673,28€ / 63.713,59m^2s = 38.12 €/m^2s$$

Repercusión sobre m² edificable lucrativo sujeto a cargas

$$2.428.673,28 € / 14.654,13m^2t = 165,73 €/m^2t$$

7.7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DESGLOSADO

El costo final de la actuación en este Sector será cercano a los 22 millones de Euros.

Los precios y coeficientes que se han utilizado para el Estudio Económico Financiero de este Sector han sido los siguientes:

- Precio vial secundario: 99,00 €/m²s
- Precio zona verde jardín: 58,00 €/m²s
- Precio zona verde periférica: 15,00 €/m²s
- Gestión urbanización: 6%
- Gestión construcción edificios: 5%
- Precio construcción UAS-1: 800,00 €/m²t
- Coste suelo-aprovechamiento: 80,99 €/m²s
- Precio de venta residencial: 2.300 €/m²t
- Precio de venta VPO: 1.569,06 €/m²t
- Rentabilidad promotora: ≈ 16,00%
- Gastos construcción: 37,98%
- Comisión de venta: 5,00%
- Gastos inmobiliaria: 3,00% de precio venta edificación
- Gastos financiación: 4,00% de coste inversión
- Gastos imprevistos: 2,00% de coste inversión

SUPERFICIES

- Superficie Sector: 63.713,59 m²s.
- Edificabilidad Sector: 14.654,13 m²t.
- Superficie parcelas netas: 25.978,96 m²s.
- N° de viviendas: 114 viviendas.

VIALES

- Viales secundarios: 17.026,50 m²s.

ZONAS VERDES

- Jardín-Plaza: 254,01 m²s.
- Jardín-periférica: 20.454,12 m²s.

COSTES URBANIZACIÓN

- PEM Urbanización:	2.007.168,00 €.
- Control de Calidad:	9.014,48 €.
- Seguro Decenal:	9.014,48 €.
- Gastos Generales y Beneficio Industrial:	381.361,92 €.

TOTAL: 2.406.558,88 €.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN

- Garantías de Urbanización (7,00% PEM): 140.501,76 €.

HONORARIOS TÉCNICOS URBANIZACIÓN

- Gestión acuerdos propietarios y Adm.:	16.624,69 €.
- Plan Parcial:	58.000,00 €.
- Proyecto Urbanización:	50.000,00 €.
- Proyecto Compensación y Reparcelación:	10.000,00 €.
- Estudio Acústico:	1.180,00 €.
- Diagnóstico Medioambiental:	2.100,00 €.

TOTAL: 137.904,69 €.

GARANTÍAS + HONORARIOS URBANIZACIÓN (PAGO A REALIZAR 2 PRIMEROS AÑOS POR HITOS)

- Garantías + Honorarios Urbanización: 278.406,45 €.

GASTOS GENERALES URBANIZACIÓN

- Gestión Urbanización:	127.981,79 €.
- Inscripción Proyecto de Reparcelación:	2.022,97 €.

TOTAL: 130.004,76 €

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN: 2.814.970,09 €

PEM EDIFICACIÓN

- Total superficie construida propietarios: 12.126,72 m².
 - V.L.- 8.354,44m².
 - VPO.- 3.772,28m².
- Coste PEM: 9.701.376,00 €.

GASTOS GENERALES + BENEFICIO INDUSTRIAL

- Gastos Generales + Beneficio Industrial: 1.843.261,44 €.

PRESUPUESTO CONTRATA

- Presupuesto Contrata: 11.544.637,44 €.

HONORARIOS TÉCNICOS EDIFICACIÓN

- Arquitecto: 679.096,32 €.
- Aparejador: 203.728,90 €.

TOTAL: 882.825,22 €

GASTOS GENERALES EDIFICACIÓN

- Control de Calidad: 48.506,88 €.
- Gestión Construcción: 439.356,76 €.
- Licencia de Obras: 100.358,40 €.

TOTAL: 588.222,04 €.

GASTOS JURÍDICOS EDIFICACIÓN

- Escritura de Obra Nueva: 17.525,52 €.
- Escritura de División Horizontal: 17.525,51 €.
- Impuesto de Gastos Jurídicos Documentados: 131.441,32 €.

TOTAL: 166.492,36 €.

GASTOS INMOBILIARIA

- Gastos inmobiliaria (3% venta edificación): 889.292,58 €.

TOTAL COSTES DE EDIFICACIÓN: 13.483.247,60 €.

COSTE DEL SUELO

- Coste del suelo (84,25 €/m²s): 5.367.869,96 €

PRECIO TOTAL INVERSIÓN: 21.666.087,65 €

PRECIO FINAL DE VENTA EDIFICIOS: 25.134.145,66 €

RENTABILIDAD PROMOTOR TOTAL SECTOR: 3.468.058,01 € (16,00%)

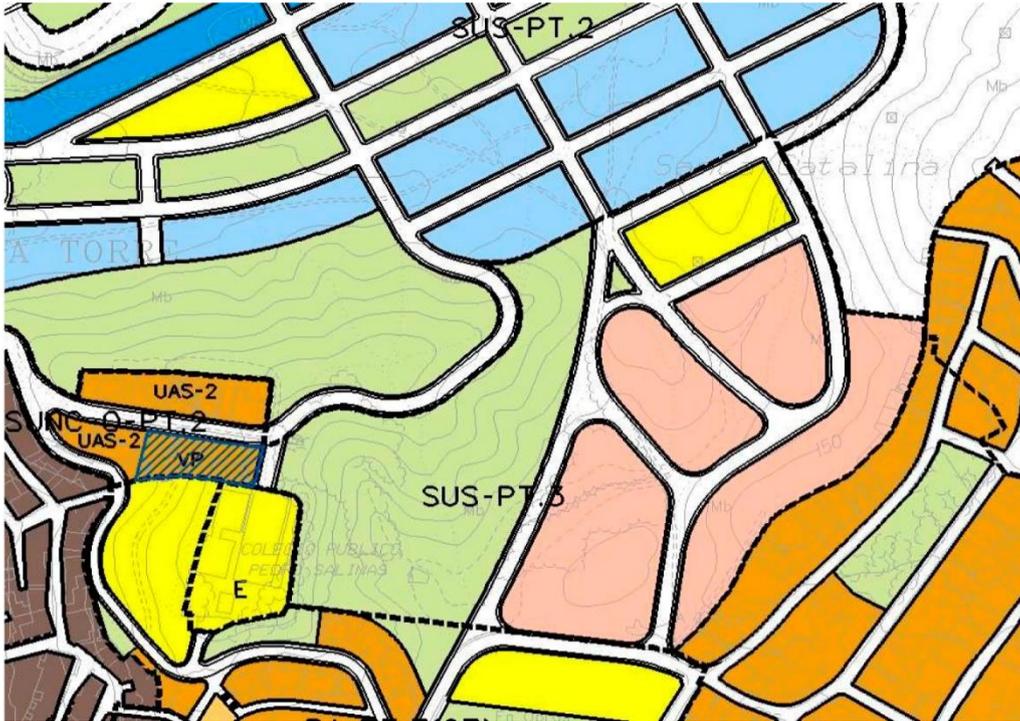
En consecuencia, y a la vista de las anteriores consideraciones, la actuación objeto de análisis del ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-PT.3 "Salinas II" es económicamente rentable.

Málaga, febrero de 2020

LOS ARQUITECTOS:



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS-PT.3 " Salinas II"



ANEXO VI

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

- 1- INTRODUCCIÓN GENERAL
- 2- CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL
- 3- DETERMINACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS
- 4- IMPACTO ECONÓMICO SOBRE LA HACIENDA LOCAL
 - 4.1- INTRODUCCIÓN
 - 4.2- ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN PÚBLICA
 - 4.3- ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL
 - 4.4- ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO DE GASTOS CORRIENTES EN LA HACIENDA LOCAL
 - 4.5- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS EN LA HACIENDA LOCAL
 - 4.6- ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE GASTOS E INGRESOS SOBRE LA HACIENDA MUNICIPAL
- 5- CONCLUSIONES

1 INTRODUCCIÓN GENERAL

La Ley 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22 apartado 4º:

“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 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.”

La previsión contenida en el TRLS había sido desarrollada en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, cuyo artículo 3.1 dispone:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 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 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.

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.”

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA); Ley 2/2012, de 30 de Enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en su art. 19.1.a) 3º) del Cap. II , Sección Quinta, titulado “Documentación”; establece:

“3ª) En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones

previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”

La inclusión de este Informe de Sostenibilidad Económica dotará a este Plan Parcial de la necesaria justificación en cuanto a su idoneidad desde un punto de vista económico, ya que en el contexto actual de déficits presupuestarios de las haciendas municipales, una actuación como la que nos ocupa, favorecerá notablemente a la Hacienda del Ayuntamiento de Málaga.

Por todo lo anteriormente expuesto, este Informe de Sostenibilidad Económica deberá cumplimentar los siguientes aspectos:

- Impacto económico en las Haciendas Públicas
- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El contenido de este Informe de Sostenibilidad Económica se estructurará en dos partes bien diferenciadas:

- Estudio del impacto de la actuación en la Hacienda Pública afectada:
 - ✓ Determinación de las administraciones afectadas
 - ✓ Valoración de costes soportados
 - ✓ Determinación de los incrementos de los ingresos.
- Análisis de la adecuación del suelo destinado a usos productivos.
 - ✓ No procede al tratarse de un suelo de uso residencial.

2 CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

El Sector SUS-PT.3 "Salinas II" está situado en la barriada del Puerto de la torre, con una superficie de 63.713,59 m²s.

	PARCELA	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD	TOTAL EDIFICABLE	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE APARCAMIENTOS	ORDENANZAS	USOS
	1	3.199,98	0,60	1919,99	15	29	UAS-1	RESIDENCIAL
	2	5.891,20	0,60	3534,72	29	53	UAS-1	
	3	6.380,01	0,60	3828,01	22	57	UAS-1	
	TOTAL UAS	15.471,19	0,60	9282,71	66	139		
	4	2.433,88	0,61	1479,74	17	15	UAD	RESIDENCIAL
	5	4.519,46	0,60	2711,68	31	27	UAD	
	TOTAL UAD PROTEGIDO	6.953,34	0,60	4191,42	48	42		
	TOTAL PRIVATIVO	22.424,53		13474,13	114	181		
	6	3.554,43	0,33	1180,00		12	EDUCATIVO	EDUCATIVO
	TOTAL ED	3.554,43	0,33	1180,00		12		
	7	254,01						ESPACIOS LIBRES
	8	20.454,12						
	TOTAL EL	20.708,13				0		
	VIALES	17.026,50				173		VIALES
	TOTAL PÚBLICO	41.289,06				185		
	TOTAL SECTOR	63.713,59				366		

3 DETERMINACION DE LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS

La inversión que es necesaria realizar específicamente para el desarrollo de este sector se determinan en el Estudio Económico Financiero del PGOU.

La revisión del PGOU determina que los sectores urbanizables de uso residencial deberán abonar una carga de 30 euros por unidad de aprovechamiento.

Por lo tanto, la única administración que podría quedar afectada económicamente por la actuación sería la Administración Local.

4 IMPACTO ECONOMICO SOBRE LA HACIENDA LOCAL

4.1 Introducción

Si bien en el estudio económico financiero se ha justificado la previsión de los costes cuya implantación requerirá esta actuación y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga, de modo que esta sea rentable en su ejecución, este informe de sostenibilidad económica, estará basado en el resultado de analizar los ingresos patrimoniales que supone para el Ayuntamiento, los ingresos corrientes que la actuación genere, las inversiones municipales que es necesario realizar, los gastos de funcionamiento de la misma (implantación y mantenimiento de dotaciones e infraestructuras y prestación de servicios), evaluando el impacto de unos y otros sobre las haciendas públicas afectadas directamente.

4.2 Análisis de la inversión pública

En este apartado se deberá estudiar y diferenciar la inversión pública necesaria en los aspectos que se relacionan a continuación.

4.2.1.1 Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización correrán a cargo de la Junta de Compensación del Sector, por lo que no tendrá trascendencia en las inversiones municipales.

4.2.1.2 Ejecución de espacios libre e infraestructuras correspondientes a los sistemas generales

La parcela EL. 7 y 8 destinada a Espacio libre, con una superficie de 20.708,13 m²s será ejecutada por la Junta de Compensación.

La viabilidad económica de la actuación se refleja en el estudio económico financiero presentado.

Las obras de ejecución de los sistemas generales incluidos en el sector correrán a cargo de la Junta de Compensación del Sector, por lo que no tendrá trascendencia en las inversiones municipales, y se costearán con el importe aportado por los propietarios como cargas externas del Sector.

4.2.1.3 Edificación de equipamientos públicos municipales

La Guía Metodológica refiere que la estimación de este apartado hace *“referencia a las inversiones en los centros escolares, guarderías, centros de salud, polideportivos y demás servicios previstos en el planeamiento de desarrollo para atender a la nueva población. Se deberá estimar el importe de la inversión, identificar la Administración responsable de la misma y estimar el momento en que se produce. En general, estas inversiones se realizan con posterioridad a la recepción municipal de la urbanización. En el supuesto de inversión pública municipal, bien por causa de su ejecución, bien por mantenimiento (v. gr., Centros escolares), se incluirá en el ISE del Planeamiento de Desarrollo”*.

En el caso del Sector SUS-PT.3, la Administración competente deberá ejecutar el equipamiento Educativo y Social. Está previsto que lo ejecute con posterioridad a la recepción municipal de la urbanización, por tanto, no tiene impacto en las inversiones municipales.

No obstante, se calcula el coste de ejecución de la edificación de ambas parcelas, suponiendo un coste medio de 800 €/m²t (según tarifas de construcción correspondientes al año 2.019):

EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE	COSTE €/m ² t	PEM
Educativo	1.180 m ² t	800 €/m ² t	944.000 €
TOTAL, PEM			944.000 €

Por lo tanto, la inversión pública necesaria total desde el inicio de la actuación urbanística hasta la recepción de las obras de urbanización, será inexistente.

4.3 Estimación del incremento patrimonial

El incremento patrimonial es producido, fundamentalmente por la recepción de:

- ✓ Parcelas destinadas a equipamientos,
- ✓ Parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración
- ✓ Obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración.

La Administración Municipal obtiene las parcelas de equipamiento local urbanizadas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos con una superficie total de 3.554,43 m²s.

La Administración Municipal obtiene la superficie de viario y zonas verdes urbanizadas también por cesión gratuita con una superficie de 17.026,50 m²s y 20.708,13 m²s respectivamente; total de 37.734,63 m²s.

En nuestro caso, hemos supuesto la hipótesis más desfavorable que, aunque las parcelas destinadas a dotaciones producen realmente un incremento del activo municipal, no tienen reflejo contable en su situación patrimonial.

La Administración Municipal obtiene las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos.

La evaluación económica indicativa del P.P. para el Presupuesto de Ejecución Material de urbanización es de 2.007.168,00 €.

La Administración Municipal obtiene el aprovechamiento correspondiente a la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio del sector, que en nuestro caso resulta ser 5.349,52 UAS ya urbanizadas.

De acuerdo con la Memoria del Plan Parcial en el apdo. 3.9 “Cesiones gratuitas y obligatorias” este aprovechamiento se materializa en 5.349,52 UA en parcelas de tipología UAD residencial vivienda protegida.

La Ponencia de valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana del 2.013 establece para la zona del Puerto de la Torre, para uso residencial vivienda un valor de repercusión de suelo urbanizable (VRB) de 420 €/m²t, lo que supone una valoración de este aprovechamiento de 2.246.798,40 €.

Por tanto, el incremento patrimonial total para la Hacienda Local, desde el inicio de la actuación urbanística hasta la recepción de las obras de urbanización será la suma del coste de urbanización de las cesiones de suelo dotacional y

viario, que obtiene gratuitamente, y el valor del suelo obtenido por el 10% de cesión del aprovechamiento; lo que hace un total de 4.253.966 €.

4.4 Estimación del incremento de gastos corrientes de la Hacienda Local

4.4.1 Introducción

En los apartados siguientes, vamos a analizar el impacto que se produce en la Hacienda Local durante el periodo que va desde la recepción de las obras de urbanización hasta la finalización de las edificaciones; es decir, durante el periodo de actividad edificatoria, puesto que anterior a la recepción de las obras, el coste solo corre a cargo de la Junta de Compensación del P.P.

Para la determinación de los gastos es preciso tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- En el presupuesto municipal es necesario tener en cuenta que existen gastos que podrán recuperarse de los destinatarios mediante la aplicación de precios privados, o público, o las correspondientes tasas. Estos conceptos de gastos no se tendrán en cuenta en el cálculo que realiza este Informe de Sostenibilidad Económica, pues su recuperación está prevista mediante la percepción de una contraprestación. Por lo tanto, serán objeto de estudio aquellos gastos cuya recuperación directa no es viable ó bien es deficitaria. Entre estos se encuentran los siguientes:
 - ✓ Mantenimiento de vías públicas
 - ✓ Saneamiento de aguas fecales y pluviales
 - ✓ Alumbrado público
 - ✓ Abastecimiento de agua potable
 - ✓ Limpieza de vía pública
 - ✓ Recogida de basuras

4.4.2 Gastos de mantenimiento

4.4.2.1 Mantenimiento de vías públicas

El uso y el paso del tiempo producen la constante degradación de las redes viarias, por lo que son necesarias labores de conservación ordinarias entre las que destacan la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada, la red de drenajes (cunetas, desagües, bordillos...)

La Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras ACEX, ha establecido como coste anual para el correcto mantenimiento de las vías un 2% del valor de las mismas, siendo el coste del viario 602.150,40 €, el mantenimiento del mismo costará al Ayuntamiento anualmente 12.043,00 €.

4.4.2.2 Saneamiento de aguas fecales y pluviales.

Las infraestructuras previstas en el Plan Parcial serán explotadas y mantenidas por EMASA, concesionario del servicio y que tiene aprobadas unas tarifas que

hacen que resulte el equilibrio económico de la concesión y que por lo tanto no soportarán coste alguno para la Hacienda Pública Local.

Asimismo, la depuración de las aguas residuales se realiza por la empresa EMASA, que incluyen en el recibo de abastecimiento de agua las correspondientes cuotas para la explotación y financiación del servicio.

4.4.2.3 Alumbrado Público

La determinación de los costes del alumbrado público se realizará en función de las luminarias instaladas en los viales públicos del sector.

El coste se calcula en función de los kwh instalados, las horas de funcionamiento, los días del año en funcionamiento.

Los kwh se calcularán suponiendo que se dispondrá una farola cada 25 ml de vial. Ello supone un total de 47 farolas.

Los gastos energéticos de las luminarias de alumbrado público instaladas en el sector se pueden calcular en función de:

$\text{kW instalados} \times \text{h/día de funcionamiento} \times \text{días /año}$

Así pues, se puede calcular que el mantenimiento de la red de alumbrado público, tendremos que tener en cuenta que dispondremos de luminarias LEDs, con lámpara de 250 w, con los cual se instalarán 47 lámparas con una potencia total instalada de 11,75 Kw.

$11,75 \text{ kW instalados} \times 8 \text{ h/día de funcionamiento} \times 365 \text{ días /año} = 34.310 \text{ kW h/año}$

El precio que se puede considerar a para el kW para alumbrado público, incluyendo consumo y mantenimiento es de 0,15 €/kWh, por lo que el coste del mantenimiento de este servicio es de:

$34.310 \text{ kW h/año} \times 0,15 \text{ €/kWh} = 5.146,50 \text{ €/año.}$

4.4.2.4 Abastecimiento de agua potable

La empresa EMASA, concesionaria del servicio de agua potable, repercute a través de sus tarifas, los costes de explotación del servicio.

4.4.2.5 Recogida de basuras

El Ayuntamiento de Málaga se encarga directamente del servicio de recogida de residuos sólidos, repartiendo los costes generados entre los ciudadanos mediante una tasa semestral recogida en la correspondiente Ordenanza Reguladora, por lo que la explotación del servicio no supone carga alguna para el Ayuntamiento de Málaga.

4.4.2.6 Limpieza viaria

La limpieza viaria se incluye en los gastos corrientes.

Se estima una cantidad de 3 €/m² y año en limpieza viaria, lo que supone aplicados a 17.026,50 m² de red viaria, una cantidad de 51.079 €.

4.4.3 Incremento de otros gastos municipales

Como resultado de la actividad que genera la actuación se incrementarán una serie de gastos municipales que en su mayoría dependerán del incremento de población que se produce.

Analicemos en primer lugar este tipo de gastos.

La determinación de los gastos se realizará en base al último presupuesto liquidado.

Los gastos pueden ser dependientes ó independientes. Serán dependientes aquellos que se establecen en función de la población a la que se sirve e independientes serían equivalentes a los gastos estructurales fijos.

En este apartado estudiaremos los gastos dependientes, que se caracterizan por lo siguiente:

- ✓ Existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
- ✓ Los costes estructurales o fijos, pese a su estabilidad inicial, evolucionan con facilidad en función del número de usuarios.
- ✓ Los usuarios tienen un importante grado de necesidad de hacer uso de los mismos.
- ✓ Existen pocas o ninguna alternativa en el mercado frente a la prestación que realiza la Administración.

4.4.4 Estudio del último presupuesto municipal liquidado

A efectos de comprobar el impacto del desarrollo del Sector en el presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en este epígrafe un resumen del estado del mismo en el que se especifican la repercusión de gastos e ingresos por habitante.

Para ello, previamente vamos a analizar los capítulos del último presupuesto municipal consolidado, correspondiente al año 2.015 del que se han desglosado aquellos conceptos necesarios para nuestro estudio:

PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2015

HABITANTES

GASTOS

569.130 (INE-Enero 2015)

	€	%	€/Habitante
Operaciones corrientes			
CAP-1 Gastos de personal	295.244.094,97	42,24	518,76
CAP-2 Compras de bienes y servicios	252.009.413,71	36,05	442,80
CAP-3 Intereses	21.763.243,03	3,11	38,24
CAP-4 Transferencias corrientes	16.907.785,48	2,42	29,71
CAP-5 Fondos de contingencia	3.000.000,00	0,43	5,27
Total operaciones corrientes	588.924.537,19	84,25	1.034,78
Operaciones de capital			
CAP-6 Inversiones reales	54.805.724,40	7,84	96,30
CAP-7 Transferencias de capital	3.225.872,35	0,46	5,67
Total operaciones de capital	58.031.596,75	8,30	101,97
Operaciones financieras			
CAP-8 Activos financieros	3.101.538,16	0,44	5,45
CAP-9 Pasivos financieros	48.960.620,51	7,00	86,03
Total operaciones financieras	52.062.158,67	7,45	91,48
TOTAL GASTOS	699.018.292,61	100,00	1.228,22

INGRESOS

Operaciones corrientes	€	%	€/Habitante
CAP-1 Impuestos directos			
IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas F.)	7.224.880,00		12,69
IAE (Impuesto sobre Actividades Económicas)	17.725.464,66		31,14
IBINR (IBI de Naturaleza Rústica)	1.367.420,00		2,40
IBINU (IBI de Naturaleza Urbana)	118.296.210,91		207,85
IBICE (IBI de Características Especiales)	12.332.030,00		21,67
IIVTNU (IIV de Terrenos de Naturaleza Urbana)	28.760.320,00		50,53
IVTM (Impuesto Vehículos de Tracción Mecánica)	27.305.449,33		47,98
Total impuestos directos	213.011.774,90	30,35	374,28
CAP-2 Impuestos Indirectos			
IVA (Impuesto Sobre el Valor Añadido)	8.377.450,00		14,72
ICIO (Impuesto s/ Construc. Instalación. Obras)	2.726.140,00		4,79
Otros impuestos indirectos	2.462.590,00		4,33
Total impuestos indirectos	13.566.180,00	1,93	23,84
CAP-3 Tasas, Precios Públicos y Otros Impuestos			
Tasas por licencias urbanísticas	3.020.000,00		5,31
Cédulas de Habit. y licencias de 1ª ocupación	20.000,00		0,04
Tasas por calificación de VPO	21.536,46		0,04
Otras tasas y precios públicos y otros impuestos	166.794.504,50		293,07
Total Tasas, Precios Públicos y Otros Impuestos	169.856.040,96	24,20	298,45
CAP-4 Transferencias corrientes	254.872.851,11	36,31	447,83
CAP-5 Ingresos patrimoniales	29.090.859,69	4,14	51,11
Total Operaciones corrientes	680.397.706,66	96,93	1.195,50
Operaciones de capital			
CAP-6 Enajenación de inversiones reales	2.940.765,32	0,42	5,17
CAP-7 Transferencias de capital	6.598.356,00	0,94	11,59
Total Operaciones de capital	9.539.121,32	1,36	16,76
Operaciones financieras			
CAP-8 Activos financieros	3.101.538,16	0,44	5,45
CAP-9 Pasivos financieros	8.926.533,61	1,27	15,68
Total operaciones financieras	12.028.071,77	1,71	21,13
TOTAL INGRESOS	701.964.899,75	100,00	1.233,40

El Presupuesto liquidado del 2.015 del Ayuntamiento de Málaga presenta un balance equilibrado entre ingresos y gastos, por lo que la situación económica del Ayuntamiento es la adecuada, a priori, para el desarrollo de la presente actuación urbanizadora.

Los ingresos y gastos que implican el nuevo desarrollo urbanístico se irán produciendo en función del aumento de población relacionada directamente con el grado de consolidación por la edificación, y más concretamente por el ritmo de construcción de las viviendas en el ámbito.

Para diferenciar la población, hemos considerado como tamaño medio familiar el de 2,4 habitantes por vivienda, según criterios de la Junta de Andalucía.

La nueva urbanización prevé la construcción de un total de 114 viviendas, con 48 viviendas acogidas al Régimen de Protección Oficial y 66 viviendas de renta libre. Por tanto, el incremento de la población previsible es de 274 habitantes.

Por lo que respecta a los plazos, hay que señalar que se establecen los que vienen determinados en la Memoria del Plan Parcial para la urbanización. Para el inicio y finalización de la edificación dependerá de la concesión de las correspondientes licencias de obras.

Aplicando los criterios anteriores y las fechas estimadas de finalización de las edificaciones, tenemos que los correspondientes incrementos de población serán los siguientes:

Evaluación de la población en el ámbito

AÑO	2.020	2.021	2.022
Habitantes en Viv. Protegidas	-	123	123
Habitantes en Viv. Libres	-	-	235
Habitantes		123	358

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes, estimado en 274, resultante de la nueva actuación.

La proyección de gastos corrientes según el mayor número de habitantes de la nueva ordenación urbanística será la siguiente:

GASTOS CORRIENTES PARA LA NUEVA ORDENACIÓN		274 Nuevos Habitantes
Operaciones corrientes	€	€/Habitante
CAP-1 Gastos de personal	185.716,08	518,76
CAP-2 Compras de bienes y servicios	158.522,40	442,80
CAP-3 Intereses	NO SE CONSIDERAN	
CAP-4 Transferencias corrientes	10.636,18	29,71
CAP-5 Fondos de contingencia	NO SE CONSIDERAN	
Total operaciones corrientes	354.874,66	991,27
Operaciones de capital		
CAP-6 Inversiones reales	NO SE CONSIDERAN	
CAP-7 Transferencias de capital	NO SE CONSIDERAN	
Total operaciones de capital	0,00	0,00
Operaciones financieras		
CAP-8 Activos financieros	NO SE CONSIDERAN	
CAP-9 Pasivos financieros	NO SE CONSIDERAN	
Total operaciones financieras	0,00	0,00
Total Operaciones Corrientes	354.874,66	991,27

Es conveniente señalar que el capítulo de gastos financieros, inversiones reales, transferencias de capital y operaciones financieras no son objeto de consideración en el presente estudio, pues dependen de criterios de política económica municipal que no están relacionadas con los desarrollos urbanísticos de los suelos.

4.5 Estimación de los ingresos previstos en la Hacienda Local

Estimaremos en este punto el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificabilidad y usos previstos, así como de la secuencia de construcción y puesta en servicio de las distintas edificaciones de acuerdo a las previsiones contenidas en el Plan de Etapas.

Esta previsión de ingresos será realizada en base a las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Málaga.

Entre los ingresos que pueden derivarse de la apertura del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

- **Transferencias corrientes.** Se incluyen las transferencias a favor de la Hacienda Local correspondiente a su participación en los tributos del Estado, así como otras transferencias corrientes a favor de la Hacienda Local.
- **Impuestos directos** (incluyendo los impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).
- **Impuestos indirectos** (incluyendo recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc).
- **Tasas y otros ingresos** (incluyendo las ventas por patrimonio, las

tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc).

- **Ingresos patrimoniales** (que englobaría las rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc)

Los principales ingresos previstos a estos efectos serán de dos tipos:

1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras (ICIO).
- Impuesto de incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU).
- Tasas de licencias de obras y de 1ª ocupación.

2. Tributos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de actividades económicas (IAE).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Tasas y otros tributos y transferencias corrientes.

Se diferencia entre ingresos que serán periódicos, para los que se estima el volumen de ingresos en el año de referencia, una vez desarrollada el área, e ingresos no periódicos, para los que se estima el volumen global de ingresos a lo largo del periodo considerado.

La cuantía de los ingresos se estima de acuerdo con el incremento poblacional producido por el desarrollo inmobiliario del área.

Su cálculo se realiza a partir de los datos del último presupuesto liquidado consolidado detallados para los conceptos señalados y en función del incremento poblacional de igual modo que hicimos con los gastos.

Para los ingresos derivados de los tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria, se estiman unas ratios muy conservadoras referidas a las nuevas viviendas y los nuevos habitantes, que son similares a otros informes de sostenibilidad económica de Málaga.

IBI NU	1.200 €/vivienda	500 €/habitante
IVTNU	240 €/vivienda	100 €/habitante

ICIO	3.000 €/vivienda	1.250 €/habitante
Licencias y 1ª Ocupación	960 €/vivienda	400 €/habitante

La hipótesis considerada es desfavorable para la estimación de los ingresos municipales, ya que los ingresos reales resultarían mayores que los estimados y, por tanto, el impacto económico de la actuación en la hacienda local resultaría más favorable.

4.5.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles

En la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Málaga, se puede resaltar lo siguiente:

Artículo 6º.- Base imponible. La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 7º.- Base liquidable. La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar, en su caso, en la base imponible las reducciones que procedan legalmente.

Artículo 8º.- Tipo de gravamen.

1.-Bienes de naturaleza urbana. - El Tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana se fija en el 1,0389 por 100

Para el cálculo se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- En el cálculo que se ha realizado no se han tenido en cuenta las bonificaciones, por entender, que no serán de aplicación en este caso concreto.
- Solamente se aplicará a la edificabilidad de uso Industrial, puesto que entendemos que la superficie destinada a Gran Superficie Logística, ya se encuentra abonando el IBI correspondiente.
- Para determinar los valores catastrales se ha recurrido a la Ponencia de Valores

La Ponencia de Valores, ha asignado definitivamente para el municipio de Málaga, los siguientes módulos básicos de los resultantes por aplicación de las determinaciones contenidas en la Norma 16 del RD1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del RD 1464/2007, de 2 de noviembre, sobre el Módulo M fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril:

- Módulo básico de repercusión de suelo: MBR 2 1.200 €/m²t para

- todo el municipio
- Módulo básico de construcción: MBC 1 650 €/m²t para todo el municipio

En nuestro caso el sector se hará comparable con la Zona de Valor donde a las superficies residencial y comercial se otorga un valor de repercusión de 1.200 euros/m²t.

El cálculo del impuesto se realiza con arreglo a la siguiente tabla.

CALCULO DE INGRESOS POR IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES					
Ordenanza	Superficie (m ² t)	Valor repercusión (€/m ² t)	Base Liquidable (€)	Tipo impositivo	Ingreso (€)
Residencial	13.474,13	1.200	16.168.956	1,03890%	167.979
TOTAL	13.474,13	1.200	16.168.956	1,03890%	167.979

4.5.2 Impuesto sobre actividades económicas IAE

La previsión de ingresos por este concepto la realizaremos a partir de los criterios y coeficientes establecidos en la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Málaga

Realizaremos un cálculo aproximado aplicando la formula

$$DT=(CT \times CP \times CS)$$

Donde:

DT: Deuda Tributaria

CT: Cuota Tarifaria (fija+ variable)

CP: Coeficiente de Ponderación (cifra de negocios)

CS: Coeficiente de Situación (Se considerará como categoría de la vía la categoría 3 y el coeficiente de situación será 1.1171)

Realizar un cálculo mediante la aplicación directa del impuesto es del todo imposible, puesto que sería necesaria reflejar una gran complejidad de situaciones, tamaño de los establecimientos, usos, exenciones o bonificaciones, etc, que hacen imposible realizar una estimación rigurosa de este concepto tributario.

Por lo tanto, se estima que la determinación de los ingresos por este concepto se debe realizar por extrapolación con los ingresos que se obtiene por el n^o de habitantes.

En la liquidación del presupuesto del año 2.015 (último presupuesto liquidado) los ingresos por habitante por la operación corriente IAE es de 31,14 €/habitante.

El incremento poblacional según el número de viviendas es de 274 habitantes.

La estimación del gasto o ingreso en el supuesto de que se analice un ámbito de uso productivo del tipo industrial o terciario, cuya implantación no conlleva un incremento de habitantes, se realiza con el parámetro de “habitantes equivalentes” que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta.

La estimación de los habitantes equivalentes se realizará en función de la relación existente entre los gastos independientes del número de habitantes y los totales. En términos unitarios se calculará con la siguiente fórmula:

Habitantes equivalentes = $(1 \text{ habitante} / 100 \text{ m}^2 \text{t de uso industrial/terciario}) \times (\text{Gastos Independientes} / \text{Gastos Totales})$

La variable “habitantes equivalentes” se construye como un «recurso o instrumento analítico» que permite resolver el problema de medición de impacto presupuestario cuando el nuevo espacio urbano supone un incremento de edificabilidad relativo a usos que no llevan aparejados un aumento poblacional. De esta manera, se establece una relación entre la información urbanística contenida en el planeamiento (edificabilidad o metros cuadrados de techo de uso industrial/terciario/ etc.) con la variable fundamental del análisis presupuestario (número de habitantes) mediante la relación existente entre los gastos independientes del número de habitantes y los gastos totales.

CALCULO DE INGRESOS POR IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS						
Ordenanza	Superficie (m2t)	Nº viviendas	Equivalencia habitantes (m2t/hab.)	Habitantes equivalentes	Ratio ingresos IAE (€/habitantes)	Ingresos Totales previstos
Residencial	13.474,13	114	2,4 hab/viv	274	31,14	8.532 €
TOTAL				274	31,14	8.532 €

4.5.3 Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

El cálculo del ICIO se realiza con arreglo a los siguientes criterios:

- La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella (PEM).
- El tipo de gravamen impuesto será del 4%.

Con arreglo a este criterio, se aplicará el Impuesto de Construcción sobre la ordenanza residencial y comercial, sobre lo que se calcula un Coste de Ejecución Material de 800 €/m²t, como se refleja en el Estudio Económico presentado, según los valores de mercado reales en el año 2.018.

Ordenanza	Superficie (m ² t)	Coste construcción (€/m ² t)	Base liquidable (€)	Tipo impositivo	Ingreso (€)
Residencial	13.474,13	800	10.779.304	4,00%	431.173
TOTAL					431.173

4.5.4 Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

El hecho imponible está constituido por la propiedad de los vehículos de tracción mecánica aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría.

La cuantía del impuesto se determina mediante la tabla siguiente:

A) TURISMOS

De menos de ocho caballos fiscales	17,68
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	51,40
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	116,25
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	154,47
De 20 caballos fiscales en adelante	205,12

Para la determinación de los ingresos se tendrán en consideración el nº de habitantes y se aplicará la repercusión por habitante para este impuesto según el Presupuesto Municipal Consolidado del 2.015:

Población (Habit.)	Ingreso/Habit.	Ingreso total (€)
274	47,98	13.146,52 €

4.5.5 Tasa por licencias urbanísticas

Constituye el hecho imponible de la tasa, la actividad municipal técnica y administrativa necesaria para verificar si procede conceder la licencia urbanística

solicitada, por ajustarse a la Legislación del Suelo, Planes de Ordenación y demás normas urbanísticas aplicables.

Constituye la base imponible

- 1.a. El coste real y efectivo de la obra, cuando se trate de movimientos de tierra, obras de construcción, edificación, sean definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, siempre que el presupuesto sea aceptado por los Servicios Técnicos Municipales, o en caso contrario el que éstos determinen.
- 1.b. El coste real y efectivo de la vivienda, local o instalación cuando se trate de la primera ocupación o utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos, siempre que el presupuesto sea aceptado por los Servicios Técnicos Municipales, o en caso contrario el que éstos determinen

La cuota tributaria será la resultante de aplicar los siguientes tipos de gravamen a la base imponible:

- El 0,70 por 100, en el supuesto 1.a
- El 0,30 por 100, en el supuesto 1.b

Los ingresos por ambos conceptos, obtención de licencia de obras y licencia de primera ocupación se reflejan en el cuadro que se adjunta a continuación:

CALCULO DE INGRESOS POR TASAS DE LICENCIAS URBANISTICAS					
Ordenanza	Superficie (m²t)	Coste construcción (€/m²t)	Base liquidable (€)	Tipo impositivo	Ingreso (€)
Residencial	13.474,13	800	10.779.304	3,50%	377.275
TOTAL					377.275

4.5.6 Tasa por licencias de apertura

Constituye el hecho imponible de la tasa aquí regulada la prestación de los servicios técnicos y administrativos previos al otorgamiento de las necesarias licencias precisas para la apertura o desarrollo de actividades en cualquier local o establecimiento, tendentes a verificar si los mismos reúnen las condiciones de tranquilidad, sanidad, salubridad, regularidad medioambiental y cualesquiera otras exigidas por las correspondientes normativas sectoriales, Ordenanzas y Reglamentos municipales o generales, para su normal funcionamiento.

Se entenderá que se realiza la actividad municipal que constituye el hecho imponible de la tasa, entre otros, en los siguientes casos:

- a) Cuando se instale por primera vez el establecimiento.
- b) El cambio o ampliación de actividad siempre que, conforme a la normativa sectorial o municipal, implique necesidad de nueva verificación de las condiciones
- c) La ampliación del establecimiento y cualquier alteración que se lleve a cabo en éste, siempre que implique nueva verificación de las mismas.

Se estima un valor de la Tarifa A (General) que dependerá de la superficie del local según el siguiente cuadro, donde "S" representa la superficie construida destinada a la actividad y a "K" le corresponde el valor de 272,69 €:

INTERVALO DE APLICACIÓN (m ²)	TASA (€)
$S \leq 50$	K
$50 < S \leq 100$	$K + K/25 (S-50)$
$100 < S \leq 300$	$3K + K/100 (S-100)$
$300 < S \leq 1.000$	$5K + K/350 (S-300)$
$1.000 < S \leq 10.000$	$7K + K/450 (S-1.000)$
$10.000 < S \leq 100.000$	$27K + K/2.000 (S-10.000)$
$S > 100.000$	$72K + K/20.000 (S-100.000)$

Estimando un tamaño medio de local de 100 m², la fórmula a utilizar será:

$$K + K/25 (S-50) = 272,69 + 272,69 / 25 (100-50) = 818 \text{ €/100 m}^2$$

No procede este apartado dado que no existen locales comerciales

4.5.7 Tasa por la reserva de vado para la entrada y salida de vehículos

Constituye el hecho imponible de la tasa aquí regulada la utilización privativa o aprovechamiento especial por entrada y/o salida de vehículos a/o desde edificios y solares a través de los terrenos de uso público y la reserva de espacio para estacionamientos exclusivos.

Las tasas objeto de esta Ordenanza se exigirán de acuerdo con las siguientes Tarifas:

TARIFA I. VIV. UNIFAMILIARES CON UN MÁX. DE 3 PLAZAS	
Categoría calle	Tasa (€/año)
1 ^o	82,00
2 ^a	77,00
3 ^a	71,00

No hay calles de categoría inferior a 3^a en este Plan Parcial.

TARIFA II. INDUSTRIAS - COMERCIOS	
Nº plazas	Tasa (€/año)
1-10	151,35
11-20	221,45

21-40	300,20
-------	--------

TARIFA III. APARCAMIENTOS COLECTIVOS	
Capacidad (plazas)	Tasa (€/año)
1-10	136,40
11-20	204,65
21-40	273,05
41-50	311,60
51-60	405,85
61-80	548,00
81-120	849,75
Por cada plaza de exceso	11,65

La reserva de aparcamiento en el interior de la parcela se rige a razón de 1,5 plazas/100 m²t aproximadamente o 1,5 plaza por vivienda (la más restrictiva) según el Art. 6.7.4 del Título VI del PGOU de Málaga. En Viviendas Protegidas será de 1 plaza/100m²t.

Parcela	Superficie (m ² t)	Proporción plaza/100 m ² t ó 1,5/viv.	Nº Plazas	Tasa €/año	Ingreso (€)
1	1.919	1,5	23	77	1.771,00
2	3.534	1,5	44	77	3.388,00
3	3.729	1,5	37	77	2.849,00
5	1.479	1	15	273,05	273,05
6	2.711	1	27	273,05	273,05
TOTAL INGRESO ANUAL					8.554,10 €

4.5.8 Tasa por la utilización privativa de la vía pública

Constituye el hecho imponible de la tasa aquí regulada la utilización privativa o aprovechamiento espacial de la vía pública para:

- Establecimientos de Quioscos.

Se dan más supuestos, pero solo se han considerado aquellos que son más claros de prever. De estos dos solo tendremos en cuenta para el cálculo, la ocupación de vía pública con sillas, mesas y delimitadoras para la formación de terrazas exteriores en vía pública de los locales destinados al servicio de hostelería (Bares, cafeterías, restaurantes).

La tasa se rige por la zona donde se encuentra, la zona del Puerto de la Torre se sitúa dentro de la Categoría D. Se considera la tasa por ocupación anual de mesas y sillas, que es la más generalizada, siendo esta de 33,52 €/m²s.

4.6 Análisis de la repercusión de gastos e ingresos sobre la Hacienda Municipal

4.6.1 En la recepción de las obras de urbanización

La actuación urbanizadora no supone carga alguna para la Hacienda Municipal, ya que, muy al contrario, implica un incremento patrimonial que podemos estimar en unos 2.964.032 €.

4.6.2 En la recepción de las obras de urbanización hasta la finalización de la edificación

En este supuesto, y dado que los ingresos y los gastos se producen con el tiempo, hay que considerar dicha variable según el calendario del Plan de Etapas del P.P.

Según esto y con la hipótesis formulada, se evalúa el impacto en la Hacienda Municipal, que se resume en el siguiente cuadro:

INGRESOS (274 habitantes)	
Vinculados a la actividad inmobiliaria	2.022
IBINU (IBI de Naturaleza Urbana)	167.979
ICIO (Impuesto s/construcciones, instalaciones y obras)	431.173
Licencia urbanística	377.275
Reserva de vado	8.554
Total	984.981
No vinculados a la actividad inmobiliaria	2.022
IVTM (Impuesto Vehículos de Tracción Mecánica)	13.146
CAP-4 Transferencias corrientes	122.705
CAP-5 Ingresos patrimoniales	14.004
Total	149.855
TOTAL INGRESOS	1.134.836

GASTOS (358 habitantes)	
	2.022
De mantenimiento de vías públicas	25.698
Alumbrado público	3.436
Limpieza viaria	38.934
Gastos de personal	142.140
Compras de bienes y servicios	121.327
Transferencias corrientes	8.140
TOTAL GASTOS	339.675

IMPACTO = INGRESOS – GASTOS = 795.161 €

A la vista del cuadro resulta que la actuación tiene un impacto favorable para la Hacienda Municipal de 795.161,00 €, no presentándose balance negativo en ninguno de los años de su desarrollo.

5. Conclusiones

El desarrollo del P.P. SUS-PT.3 “Salinas II” presenta un balance global positivo para el Ayuntamiento de Málaga, durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y durante la fase de desarrollo de la edificación.

En todo caso, la actividad urbanizadora y edificatoria podrá reportar al Ayuntamiento de Málaga unos ingresos que podemos valorar económicamente en 2.964.032 €.

La incidencia del desarrollo urbanístico del P.P. en la Hacienda Local Municipal es también favorable y supondrá un diferencial presupuestario a favor del Municipio entre ingresos y gastos de 795.161 € en el periodo de tiempo que media desde el inicio de la actuación hasta la terminación de las edificaciones.

En consecuencia, y a la vista de las anteriores consideraciones, la actuación objeto de análisis del ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-PT.3 “Salinas II” es económicamente sostenible.

Málaga, febrero 2020

LOS ARQUITECTOS:

