

A.4. MEMORIA ECONÓMICA

A.4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL

A.4.1.1. Objeto y contenido

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

A.4.1.2. Estudio comparado

Solo se va a realizar el estudio de la ordenación propuesta, debido a la similitud existente entre los parámetros urbanísticos de todas las alternativas consideradas.

A.4.1.3. Análisis de costos

	Estimado		Urb. F.I	SUB.	
SUELO			11.670.000,00	11.670.000,00 €	
Parcela 1			11.000.000,00	11.000.000,00 €	
Parcela 2				- €	
Otros			0,00	- €	
1b PLANEAMIENTO Y GESTIÓN SUELO			50.000,00	50.000,00 €	
Derribos y acmetidas			620.000,00	620.000,00 €	
1d OBRAS URBANIZACIÓN FII				- €	
OBRA		m2c F.I+F.II	F.I	F.II	37.485.000,00 €
Cub.		0,00	- €	- €	- €
P9		1.500,00	3.000.000,00 €	- €	3.000.000,00 €
P8		1.500,00	3.000.000,00 €	- €	3.000.000,00 €
P7		1.500,00	3.000.000,00 €	- €	3.000.000,00 €
P6		1.500,00	3.000.000,00 €	- €	3.000.000,00 €
P5		1.500,00	3.000.000,00 €	- €	3.000.000,00 €
P4		1.500,00	3.000.000,00 €	- €	3.000.000,00 €
P3		1.500,00	3.000.000,00 €	- €	3.000.000,00 €
P2		1.500,00	3.000.000,00 €	- €	3.000.000,00 €
P1		1.500,00	3.000.000,00 €	- €	3.000.000,00 €
PB		1.680,00	3.360.000,00 €	- €	3.360.000,00 €
	SR	15.180,00	30.360.000,00 €	- €	30.360.000,00 €
S1		2.500,00	2.125.000,00 €	- €	2.125.000,00 €
S2		2.500,00	2.375.000,00 €	- €	2.375.000,00 €
S3		2.500,00	2.625.000,00 €	- €	2.625.000,00 €
S4		0,00	- €	- €	- €
	BR	7.500,00	7.125.000,00 €	- €	7.125.000,00 €
		22.680,00	37.485.000,00 €	- €	
GASTOS GENERALES			3842591,00	3.842.591,00 €	
ICIO			1.062.699,75	1.062.699,75 €	
Tasas			607.257,00	607.257,00 €	
DF y Proyectos			971.109,00	971.109,00 €	
Seguros Promo. RC+DC			303.628,50	303.628,50 €	
Topográfico, Geotecnico.			151.814,25	151.814,25 €	
Actividad, Medioambiente y Funcinamiento			195.000,00	195.000,00 €	
Acometidas			303.628,50	303.628,50 €	
Otros			247.454,00	247.454,00 €	
EQUIPAMIENTO OBRA			2.623.950,00	2.623.950,00 €	
Equipamiento a Instalar en Obra			2.623.950,00	2.623.950,00 €	
EQUIPAMIENTO COMPRAS			0,00	- €	
Valor Suministrado por Compras			0,00	- €	
EQUIPAMIENTO IT			0,00	- €	
Valor Suministrado por IT			0,00	- €	
TOTAL			18.136.541,00	55.621.541,00 €	

A.4.1.4. Ingresos

PyG	Año -2	Año -1
Ingreso sanitario	0	0
No sanitario	0	0
Formación	0	0
I+D		
Total ingresos	0	0

PyG	Año 1	Año 2
Ingreso sanitario	23.923.770	42.680.623
No sanitario	284.913	814.132
Formación	0	0
I+D	0	0
Total ingresos	24.208.682	43.494.755

PyG	Año 3	Año 4
Ingreso sanitario	55.338.603	67.232.243
No sanitario	1.203.666	1.496.191
Formación	0	515.747
I+D	163.863	445.707
Total ingresos	56.706.132	69.689.888

PyG	Año 5	Año 6
Ingreso sanitario	74.115.567	75.671.993
No sanitario	1.642.151	1.676.637
Formación	1.052.124	1.074.219
I+D	584.513	596.788
Total ingresos	77.394.355	79.019.637

PyG	Año 7	Año 8
Ingreso sanitario	77.261.105	78.883.588
No sanitario	1.711.846	1.747.795
Formación	1.096.777	1.119.810
I+D	609.321	622.116
Total ingresos	80.679.049	82.373.309

PyG	Año 9	Año 10
Ingreso sanitario	80.540.144	82.231.487
No sanitario	1.784.498	1.821.973
Formación	1.143.326	1.167.335
I+D	635.181	648.520
Total ingresos	84.103.149	85.869.315

A.4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica analiza 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.

A.4.2.1. Objeto

El TRLS focaliza el análisis de sostenibilidad en el Sector Público, exigiendo la evaluación del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas, sin realizar mención alguna a los recursos privados que fueran necesarios para la ejecución urbanizadora. En este sentido, centraremos el análisis económico en el nivel territorial de la administración local municipal, por ser la única administración que asumirá costes de implantación y mantenimiento de servicios públicos.

La ordenación propuesta no supondrá coste de implantación alguno al Ayuntamiento, ya que el promotor asumirá los costes de ejecución de las cesiones establecidas de forma previa o simultáneamente a la ejecución de las edificaciones propuestas.

El incremento del coste de mantenimiento de las nuevas superficies de viario público propuesto tendrá una repercusión mínima en las partidas presupuestarias destinadas por el Ayuntamiento al mantenimiento del viario del municipio.

Por otro lado, la ejecución y puesta en funcionamiento de las edificaciones propuestas supondrá un incremento proporcional en los ingresos del Ayuntamiento debido a impuestos municipales y a la aplicación de tasas por los servicios urbanos facilitados.

A.4.2.2. Ingresos

Se consideran ingresos para la Hacienda Pública:

Incrementos patrimoniales;

Ingresos periódicos anuales;

Ingresos no periódicos.

A.4.2.2.1. Ingresos patrimoniales

A este grupo pertenecen ingresos recibidos por la explotación de los más de treinta hospitales, policlínicas y clínicas en España y la venta de bienes patrimoniales propios.

No procede en este caso.

A.4.2.2.2. Ingresos / Transferencias corrientes de participación en tributos estatales y autonómicos

Incluyen los ingresos que realizan otras administraciones públicas para gastos corrientes del municipio, como por ejemplo financiar una determinada actividad. Se trata de subvenciones de las que es beneficiario el ayuntamiento, no destinadas a inversiones o deuda.

Las transferencias corrientes de impuestos derivan de la participación en Tributos Estatales y Autonómicos en función de la población municipal. Como consecuencia del aumento poblacional previsto por la actuación, se puede estimar un incremento de los ingresos municipales por este concepto.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, la población de la ciudad de Málaga fue de:
592.346 habitantes en 2024

Según los datos publicados en el Presupuesto Municipal, las transferencias corrientes ascendieron a la cantidad de:

947.216.714,41 euros en 2024

Por tanto, podemos estimar una ratio de las transferencias corrientes de:

947.216.714,41 euros / 592.346 habitantes = 1.599,09 euros/habitante

El incremento del IPC en la provincia ha sido de:

1,7% en el periodo 2023-2024

Por lo que podemos estimar que el incremento de las transferencias corrientes será:

1.599,09 euros/habitante x 1,017 = 1.626,27 en 2025

Sin embargo, no procede la consideración de los ingresos bajo este concepto porque la propuesta no implica un incremento de población.

A.4.2.2.3. Ingresos / Criterios para calcular el impuesto a los Bienes Inmuebles (IBI)

La Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles establece un tipo de gravamen general sobre el valor catastral de bienes inmuebles de naturaleza urbana de:

0,4510%

Este tipo puede incrementarse para inmuebles no residenciales a partir de unos determinados valores catastrales. Sin embargo, optaremos por aplicar el tipo general y, así, operar con el caso más desfavorable para la Administración.

Nos remitimos a los cálculos recogidos en el estudio económico financiero.

A.4.2.2.4. Ingresos / Criterios para calcular el Impuesto a los Vehículos de Tracción Mecánica

No procede la consideración de este impuesto porque la propuesta no propicia el incremento del parque móvil del municipio.

A.4.2.2.5. Ingresos / Criterios para calcular el impuesto a las Actividades Económicas

La deuda tributaria (DT), o cantidad que debe abonar el obligado tributario, es la suma del resultado de aplicar sobre la cuota tarifa (CT) el coeficiente de ponderación (CP), el coeficiente de situación (CS) y sobre la cuota tarifa modificada por el coeficiente de ponderación, el recargo provincial (RP). La expresión gráfica de la fórmula para el cálculo del IAE es la siguiente:

$$DT = (CT \times CP \times CS) + [(CT \times CP) \times RP]$$

La Cuota Tarifa (CT) es una cantidad que es calculada en función de la actividad y demás elementos manifestados en la declaración de alta, (p.e. superficie del local...).

El Coeficiente de Ponderación (CP) se aplica sobre las cuotas municipales, provinciales o nacionales fijadas en las tarifas del impuesto y se determinará en función del importe neto de la cifra de negocios del obligado tributario.

$$\text{Cuota incrementada (CI)} = CT \times CP$$

El Coeficiente de Situación (CS) pondera la situación física del local dentro de cada término municipal. Los coeficientes de situación aplicables se encuentran recogidos en los Anexos de la [Ordenanza número 2](#) reguladora del impuesto.

$$\text{Cuota tributaria (CTR)} = CI \times CS$$

El Recargo Provincial (CP) es un porcentaje establecido por la Excm. Diputación Provincial para todas las actividades que se desarrollen dentro de la provincia de Málaga. Desde el ejercicio 1996 el recargo es del 35 por 100.

Nos remitimos a los cálculos recogidos en el estudio económico financiero.

A.4.2.2.6. Ingresos / Criterios para calcular el impuesto al Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

No procede porque no se ha realizado ninguna transmisión de inmuebles urbanos.

A.4.2.2.7. Ingresos / Criterios para calcular el Impuesto a las Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Según dispone la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, es de aplicación un tipo de gravamen del:

4,00 € sobre el PEM.

Nos remitimos a los cálculos recogidos en el estudio económico financiero.

A.4.2.2.8. Ingresos / Criterios para calcular las tasas por Licencias de Obras

Según dispone la Ordenanza Fiscal reguladora, se aplicará una tasa general de:

2,5% sobre PEM

Nos remitimos a los cálculos recogidos en el estudio económico financiero.

A.4.2.2.9. Ingresos / Criterios para calcular las tasas por Licencias Urbanísticas

Según dispone la Ordenanza fiscal reguladora:

Tasa por tramitación de proyecto de urbanización:

2,5% sobre PEM

Tasa por la tramitación de un proyecto de reparcelación:

No procede.

Nos remitimos a los cálculos recogidos en el estudio económico financiero.

A.4.2.2.10. Ingresos / Criterios para calcular las tasas por Licencias de Primera Ocupación

Según dispone la Ordenanza fiscal reguladora, el tipo impositivo sobre la Tasa de Licencia de Primera Ocupación:

No devenga tasa.

A.4.2.2.11. Ingresos / Criterios para calcular las tasas por Licencias de Apertura de Establecimientos

Según dispone la Ordenanza fiscal reguladora:

Artículo 7º.- TARIFAS

1. Tarifa A (General).

Los establecimientos con actividad sujeta a Declaración responsable o licencia de apertura no establecida como especial en el punto siguiente, tributarán por la cuota de tarifa reflejada en 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 (m2) $10.000 < S \leq 100.000$

Tasa de aplicación (euros) $= 27K + K / 2.000 (S - 10.000)$

Por tanto:

Tasa de aplicación = $27 \times 272,69 \text{ euros} + [272,69 \text{ euros} / (24.792,45 \text{ m}^2 - 10.000)] = 7.362,63 \text{ euros} + 0,0184 = 7.362,65 \text{ euros}$

Nos remitimos a los cálculos recogidos en el estudio económico financiero.

A.4.2.3. Gastos

Se consideran gastos para la Hacienda Pública:

Gastos de inversión;

Gastos de funcionamiento municipal;

Gastos de mantenimiento.

A.4.2.3.1. Gastos de inversión / Ejecución de Sistemas Generales

No se prevén.

A.4.2.3.2. Gastos de inversión / Ejecución de Sistemas Locales

No se prevén.

A.4.2.3.3. Gastos de funcionamiento municipal / Gastos dependientes de la población

Dependen del incremento de la población que se produce como consecuencia de la propuesta. No crecen proporcionalmente al incremento de la población, ya que una parte de los gastos son fijos o estructurales y otra es variable y depende del número de habitantes.

Según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, la población de la ciudad de Málaga fue de:

592.346 habitantes en 2024

Según el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento el importe de los Gastos Ordinarios, u Operaciones Corrientes, asciende a:

859.735.543,83 € en 2024

Esto supone un gasto por habitante de:

$859.735.543,83 \text{ €} / 592.346 \text{ habitantes} = 1.451,41 \text{ € en } 2024$

El incremento del IPC en la provincia ha sido de:

1,7% en el periodo 2023-2024

Por tanto, el gasto por habitante en fecha de presentación de este documento se estima en:

$1.451,41 \text{ €} \times 1,017 = 1.476,08 \text{ €}$

Consideraremos un 60 % como gastos fijos, y, por tanto, independientes de pequeños incrementos de la población, y un 40 % como gastos variables, por lo que estos últimos supondrán:

$1.476,08 \text{ €} \times 0,40 = 590,43 \text{ €/habitante}$

Por otro lado, el incremento de población propuesto en el ámbito es de:

o habitantes

Por tanto, no procede la consideración de este gasto.

A.4.2.3.6. Gastos de mantenimiento / Viario público

Según el Libro Verde de la Conservación de la Infraestructura en España de la Asociación de Empresas de Conservación y Explotación de Infraestructuras (ACEX), se estima necesario invertir para la conservación de las infraestructuras un 2% del valor patrimonial de las mismas.

Gasto anual de mantenimiento de Vial público	Superficie preexistente de vial público en m2s	0,00	1.360,21 €
	Superficie de vial público propuesta en m2s	1416,89	
	Incremento de superficie de vial público propuesta en m2s	1416,89	
	PEM en euros/m2	48,00	
	PEM de incremento de vial propuesto	68.010,72 €	
	Porcentaje del PEM	2,00 %	

A.4.2.3.7. Gastos de mantenimiento / Zonas verdes

Se estima un precio medio de mantenimiento por metro cuadrado de zona verde de:

3,00 €/m2

Sin embargo, no procede la consideración de este gasto porque no se proponen zonas verdes.

A.4.2.3.8. Gastos de mantenimiento / Alumbrado público

La determinación de los costes de alumbrado público se realiza en función de las luminarias instaladas en los viales públicos y en las zonas verdes del ámbito.

A efectos del cálculo, se estima una luminaria cada 400 m2 de vial o de espacio libre.

Considerando una previsión de cargas de 4,2 kW, 8 h de funcionamiento medio diario y un precio de 0,2 €/kWh, se obtiene:

$4,2 \text{ kW} \times 365 \text{ días} \times 8 \text{ h} \times 0,2 \text{ €/kWh} = 2.452,80 \text{ euros/luminaria y año}$

Gasto anual de mantenimiento de alumbrado público	Incremento de superficie de vial en m2s	1416,89	8.688,37 €
	Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	0,00	
	Ratio de luminarias por m2	0,0025	
	Numero de luminarias previstas (1 luminaria/400 m2s)	3,54	
	Coste por luminaria y año	2452,80	

A.4.2.3.9. Gastos de mantenimiento / Saneamiento

La nueva infraestructura de saneamiento que se ejecute en el ámbito como parte de la urbanización del vial público será pagada por los propietarios y explotada por la empresa concesionaria del servicio a nivel municipal, por lo que el coste de mantenimiento de la ampliación de la red de saneamiento propuesta será proporcionalmente despreciable en comparación con el de la red existente, y, en cualquier caso, quedaría equilibrado por el aumento de facturación debido al aumento de usuarios debido a la actuación propuesta. Y lo mismo sucederá con la depuración de aguas residuales. Por tanto, la ampliación de la red de saneamiento municipal propuesta no supondrá un incremento de coste para la Hacienda Pública Local.

A.4.2.3.10. Gastos de mantenimiento / Abastecimiento de agua potable

No procede porque no solo se propone la ampliación de la superficie de suelo del vial público existente que no supone una ampliación de la red de abastecimiento existente.

A.4.2.3.11. Gastos de mantenimiento / Recogida de basura

Los costes del servicio municipal de recogida y tratamiento de basuras se cubren mediante el aumento de la facturación debido al incremento de usuarios, por lo que no supone un incremento de coste para el Ayuntamiento.

A.4.2.3.12. Gastos de mantenimiento / Limpieza viaria

Los gastos derivados de la limpieza viaria se estiman en:

3,00 €/m2

Gasto anual de limpieza viaria	Incremento de superficie de viario en m2s	1416,89	4.250,67 €
	Incremento de superficie de zonas verdes en m2s	0,00	
	Precio estimado por m2s y año	3,00	

A.4.2.3.13. Balance de Ingresos y gastos

Periodo de amortización en años contados desde la aprobación definitiva del instrumento urbanístico	12
Periodo hasta el inicio de las explotaciones en años contados desde la aprobación definitiva del instrumento urbanístico	2

Ingresos totales	Ingresos patrimoniales	Venta Residencial Vvda Protegida	- €	209.309,36 €
		Venta Residencial Vvda Libre	- €	
		Otros	- €	
	Ingresos periódicos anuales	Transferencias corrientes de participación en Tributos estatales y autonómicos	- €	
		IBI Hospital	3.962.068,15 €	
		IAE Hospital	997.859,17 €	
		Impuesto a los Vehículos de Tracción Mecánica	- €	
	Ingresos no periódicos	Impuesto al Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana	- €	
		Tasas por Licencias Urbanísticas	6.627,50 €	
		Tasas por Licencias de Obra	957.362,97 €	
		Impuesto a las Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	1.531.780,79 €	
		Tasas por Licencias de Primera Ocupación	- €	
		Tasas por Licencias de Apertura	4.759,00 €	

Costes totales	Gastos de inversión	Ejecución de Espacios Libres de Sistemas Generales	- €	142.992,54 €
		Ejecución de Equipamientos de Sistemas Generales	- €	
		Ejecución de otros Sistemas Generales	- €	
		Ejecución de Espacios Libres de Sistemas Locales	- €	
		Ejecución de Equipamientos de Sistemas Locales	- €	
		Ejecución de Viviendas Protegidas	- €	
		Ejecución de Viviendas Libres	- €	
	Gastos de funcionamiento municipal	Gastos dependientes de población	- €	
	Gastos de mantenimiento	Viario público	13.602,14 €	
		Zonas Verdes	- €	
		Alumbrado público	86.883,69 €	
		Saneamiento	- €	
		Abastecimiento de agua potable y riego	- €	
		Recogida de basura	- €	
		Limpieza viaria	42.506,70 €	

Beneficios = Ingresos totales - Costes totales	66.316,83 €
Porcentaje de beneficios sobre ingresos totales	31,68

Balance cronológico:

Años	Conceptos			
	Ingresos			
	Ingresos periódicos anuales			
	Transferencias corrientes de participación en Tributos estatales y autonómicos	Impuesto a los Bienes Inmuebles (IBI)	Impuesto de Actividades Económicas (IAE)	Impuesto a los Vehículos de Tracción Mecánica
1	- €	- €	- €	- €
2	- €	- €	- €	- €
3	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €
4	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €
5	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €
6	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €
7	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €
8	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €
9	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €
10	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €
11	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €
12	- €	396.206,81 €	99.785,92 €	- €

Años	Conceptos					
	Ingresos					
	Ingresos no periódicos					
	Impuesto al Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana	Tasas por Licencias Urbanísticas	Tasas por Licencias de Obra	Impuesto a las Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)	Tasas por Licencias de Primera Ocupación	Tasas por Licencias de Apertura
1	- €	6.627,50 €	957.362,97 €	- €	- €	- €
2	- €	- €	- €	1.531.780,79 €	- €	4.759,00 €
3	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5	- €	- €	- €	- €	- €	- €
6	- €	- €	- €	- €	- €	- €
7	- €	- €	- €	- €	- €	- €
8	- €	- €	- €	- €	- €	- €
9	- €	- €	- €	- €	- €	- €
10	- €	- €	- €	- €	- €	- €
11	- €	- €	- €	- €	- €	- €
12	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Años	Conceptos							
	Gastos							
	Gastos de funcionamiento municipal	Gastos de funcionamiento municipal						
	Gastos dependientes de la población	Viario público	Zonas Verdes	Alumbrado público	Saneamiento	Abastecimiento	Recogida de basura	Limpieza viaria
1	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3	- €	1.360,21 €	- €	8.688,37 €	- €	- €	- €	4.250,67 €
4	- €	1.360,21 €	- €	8.688,37 €	- €	- €	- €	4.250,67 €
5	- €	1.360,21 €	- €	8.688,37 €	- €	- €	- €	4.250,67 €
6	- €	1.360,21 €	- €	8.688,37 €	- €	- €	- €	4.250,67 €
7	- €	1.360,21 €	- €	8.688,37 €	- €	- €	- €	4.250,67 €
8	- €	1.360,21 €	- €	- €	- €	- €	- €	4.250,67 €
9	- €	1.360,21 €	- €	8.688,37 €	- €	- €	- €	4.250,67 €
10	- €	1.360,21 €	- €	8.688,37 €	- €	- €	- €	4.250,67 €
11	- €	1.360,21 €	- €	8.688,37 €	- €	- €	- €	4.250,67 €
12	- €	1.360,21 €	- €	8.688,37 €	- €	- €	- €	4.250,67 €

Años	Conceptos		Conceptos	
	Totales		Beneficios = Ingresos - Gastos	
	TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS	Beneficios Anuales	Beneficios Acumulados
1	963.990,47 €	1,00 €	963.989,47 €	963.989,47 €
2	1.536.539,79 €	2,00 €	1.536.537,79 €	2.500.527,26 €
3	495.992,73 €	14.302,25 €	481.690,48 €	2.982.217,74 €
4	495.992,73 €	14.303,25 €	481.689,48 €	3.463.907,22 €
5	495.992,73 €	14.304,25 €	481.688,48 €	3.945.595,69 €
6	495.992,73 €	14.305,25 €	481.687,48 €	4.427.283,17 €
7	495.992,73 €	14.306,25 €	481.686,48 €	4.908.969,65 €
8	495.992,73 €	5.618,88 €	490.373,85 €	5.399.343,50 €
9	495.992,73 €	14.308,25 €	481.684,48 €	5.881.027,98 €
10	495.992,73 €	14.309,25 €	481.683,48 €	6.362.711,45 €
11	495.992,73 €	14.310,25 €	481.682,48 €	6.844.393,93 €
12	495.992,73 €	14.311,25 €	481.681,48 €	7.326.075,41 €

A.4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL

Según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

La Memoria de Viabilidad Económica está enfocada a concretar la rentabilidad de la actuación; es la relación entre el rendimiento bruto y la inversión total; este documento podrá incorporarse como un apartado independiente pero dentro del Estudio Económico-Financiero.

Nos remitimos al Estudio Económico Financiero incluido en este documento.