

# ESTUDIO DE DETALLE

## SEPARATA DE ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

PARCELAS R-31, R-32, C-1  
SECTOR SUP-CH-5 "PIZARRILLO"  
Málaga  
H-2963-20 | Julio 2024

## HCP ARCHITECTURE & ENGINEERING – OFICINAS

### MADRID - ESPAÑA

C/ Monte Esquinza, 30, Bajo Dcha.  
28010 Madrid - Spain  
Tel. +34 91 561 07 51  
Fax +34 91 411 69 64  
[madrid@hcparquitectos.com](mailto:madrid@hcparquitectos.com)

### MÁLAGA – ESPAÑA

Pº. Marítimo Ciudad de Melilla, 11  
29016 Malaga - Spain  
Tel. +34 952 22 77 07  
Fax +34 952 06 10 07  
[malaga@hcparquitectos.com](mailto:malaga@hcparquitectos.com)

### SEVILLA - ESPAÑA

C/ Bartolomé de Medina, 1, 1ºD  
41004 Seville - Spain  
Tel. +34 952 22 77 07  
[sevilla@hcparquitectos.com](mailto:sevilla@hcparquitectos.com)

### MANAMA - BAHRAIN

Villa 2180 (2), Road 2755  
Block 327 Adliya  
Po Box 11316 - Manama - Bahrain  
Tel. +973 1718 0530  
Fax. +973 1718 0411  
[bahrain@hcparquitectos.com](mailto:bahrain@hcparquitectos.com)

### ARGEL - ARGELIA

Rue Didouche Mourad, Alger-Centre  
1er et 3eme étage  
16005 Alger - Algeria  
Tel. +34 952 22 77 07  
[argelia@hcparquitectos.com](mailto:argelia@hcparquitectos.com)

## OFICINAS ASOCIADAS

Sal Island – Cape Verde

Moscow - Russia

Cairo – Egypt

Al Khobar - KSA

Casablanca – Morocco

Bucharest – Romania

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	3
2.	METODOLOGÍA.....	4
3.	CONSIDERACIONES PREVIAS .....	4
4.	MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO .....	4
5.	DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN .....	5
5.1.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS .....	5
5.2.	OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	6
6.	VALOR DEL SUELO .....	7
7.	IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL .....	7
7.1.	POR OBTENCIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	7
7.2.	POR OBTENCIÓN DE VIARIO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	7
7.3.	POR OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS .....	7
7.4.	SÍNTESIS DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.....	7
8.	ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADADO .....	7
9.	ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES DESDE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN HASTA LA FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	9
9.1.	HORIZONTE TEMPORAL DEL DESARROLLO. ESCENARIOS .....	9
9.2.	ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ORIGINADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN.....	11
9.3.	INGRESOS CORRIENTES. ....	11
10.	SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL .....	17
11.	CONCLUSIONES. ....	20

## 1. INTRODUCCIÓN

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano.

De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, apartado 1.4 del **artículo 62**, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, **de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA**, los instrumentos de ordenación urbanística deben contener:

- a) Un estudio económico-financiero.
- b) Un informe o memoria de sostenibilidad.

El **Estudio económico-financiero** se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del instrumento de ordenación, la Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal. A este respecto indicamos que las obras serán financiadas por la iniciativa privada, por lo que no supondrá acción alguna en los presupuestos municipales en cuanto a su financiación.

En este contexto debemos indicar que el Proyecto de Urbanización, del Sector SUP CH-5 "Pizarrillo" se aprobó con fecha 20/01/2005 y las obras de urbanización fueron recepcionadas por la Junta de Compensación con el conforme de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga.

Así mismo, las cargas externas correspondientes al Proyecto de Infraestructuras básicas fueron abonadas con fecha 29/01/2015 por importe de 86.906,98€.

En conclusión, no existe una inversión, por parte del promotor del Estudio de Detalle, más allá de la que destinará a la edificación de las 62 viviendas a materializar en las parcelas mencionadas.

Por tanto, esta intervención del Estudio de Detalle, no supone una acción en los presupuestos municipales, en cuanto a su financiación.

El **Informe de sostenibilidad económica**, según el artículo 22, apartado 4, del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261 de 31 de octubre de 2015), establece que:

*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.*

Y el alcance y contenido están desarrollados, de manera detallada, en el apartado 1 del artículo 3 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental", del Real Decreto Legislativo 1492/11, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, **RVLS**:

*1. 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.*

En consecuencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en los textos citados, el presente informe **cuantifica y pondera el impacto económico** que el desarrollo del Estudio de Detalle de las parcelas R-31, R-32, C1, del Sector SUP CH-5 "Pizarrillo", pudiera tener en la **Hacienda Pública de Málaga** como resultado de la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y de la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes.

La evaluación y cuantificación de los costes de implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización se contienen en el Estudio económico-financiero.

Como se ha comentado anteriormente el Estudio de Detalle NO contempla obras de urbanización, ya que éstas se encuentran finalizadas y recepcionadas, y el objeto del Estudio de Detalle tan solo es la ordenación de volúmenes en las parcelas, para una mejor implantación sostenible en las parcelas, así como la adecuada ordenación en relación con el entorno y con las determinaciones del Plan Parcial que desarrolla.

Las únicas obras que se contemplarán, una vez aprobado el ED, será la de las edificaciones de iniciativa y financiación privada.

## 2. METODOLOGÍA

A efectos orientativos se ha considerado conveniente seguir la metodología establecida en el documento denominado "Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica", de Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández (coordinadores), publicado por el Ministerio de Fomento, aunque con las matizaciones y peculiaridades derivadas de las concretas y específicas determinaciones del PPO en cuestión.

## 3. CONSIDERACIONES PREVIAS

Para determinar el **impacto económico** que la actuación pueda suponer para la Hacienda Local, se deben por tanto cuantificar (según art. 3.1 RVLS):

- El **importe de los ingresos municipales (I)** derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles, hasta que se encuentren terminadas las edificaciones.
- **Los costes de mantenimiento (G)** por la puesta en marcha y la prestación de los servicios necesarios.

La **actuación será sostenible si el impacto económico (Ie)**, entendido como la diferencia entre ingresos (I) y gastos (G), **es positivo o nulo**, es decir si:

$$Ie = (I-G) \geq 0$$

## 4. MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO

El **impacto económico** que la actuación urbanizadora pudiera comportar deberá evaluarse, desde el **inicio de la actividad urbanizadora** hasta que se encuentren **terminadas todas las edificaciones** del ámbito, según se establece en el último párrafo del apartado 1 del art.3 RVLS.

En la legislación española, y por ende en la andaluza, son los propietarios de los terrenos, en general, los que tienen la obligación legal de **costear la urbanización: por tanto, en las actuaciones privadas (como es nuestro caso) no existirá ninguna carga en este sentido para la hacienda local. Ya que las obras de urbanización del Sector han sido ejecutadas y recepcionadas en el visto bueno de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, con fecha 04/07/2023.**

Según la Guía Metodológica publicada por el Ministerio de Fomento, para determinar si la actuación es sostenible, se deberán seguir los siguientes pasos:

- Cuantificar la inversión pública Municipal (gatos de capital), durante el desarrollo de la actuación y posterior entrega de la urbanización, y evaluar el aumento Patrimonial derivado de la misma.
- Cuantificar el impacto en la Hacienda Local.

## 5. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

### 5.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS

Las manzanas de la actuación del Estudio de Detalle se centran en las R-31, R-32, C1 del Sector SUP CH-5 "Pizarrillo" del PGOU de Málaga.

Quedan definidas, las manzanas, por los siguientes viales:

R-31: Linda al norte con la Calle U, al este con la calle A, al oeste con la calle E y al sur por calle V.

R-32: Que incluye la C1, linda al norte con la calle V, al este con la calle A, al oeste con la calle E y al sur con la calle D



## ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE	IND. EDIF.	EDIFICABILIDAD	NE VIVIENDAS	RATIO m <sup>2</sup> /viv.
ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL S.L.	R-32.A	879,64 m <sup>2</sup>	0,3417	300,54 m <sup>2</sup>	2 viv.	150,27
AGUACATES ROYAL	R-32.B	6000,00 m <sup>2</sup>	0,3333	2000,00 m <sup>2</sup>	14 viv.	142,86
ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL S.L.	C.1	3073,00 m <sup>2</sup>	0,6847	2104,03 m <sup>2</sup>		
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	R.32.CN	10,36 m <sup>2</sup>				
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	V.7	1915,00 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL MANZANA R.32</b>		<b>11878,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,3708</b>	<b>4404,57 m<sup>2</sup></b>	<b>16 viv.</b>	
ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL S.L.	R-31.A	2229,91 m <sup>2</sup>	0,8567	1910,42 m <sup>2</sup>	16 viv.	119,40
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	R.31-B	1905,83 m <sup>2</sup>	0,7638	1455,70 m <sup>2</sup>	12 viv.	121,31
HUGETTE GARCIA GONZALEZ	R.31-C	780,25 m <sup>2</sup>	0,6729	525,00 m <sup>2</sup>	5 viv.	105,00
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	R.31-D	2220,58 m <sup>2</sup>	0,7638	1696,11 m <sup>2</sup>	13 viv.	130,47
<b>TOTAL MANZANA R.31</b>		<b>7136,57 m<sup>2</sup></b>	<b>0,7829</b>	<b>5587,23 m<sup>2</sup></b>	<b>46 viv.</b>	<b>121,46</b>
<b>TOTAL</b>		<b>19014,57 m<sup>2</sup></b>	<b>0,5255</b>	<b>9991,80 m<sup>2</sup></b>	<b>62 viv.</b>	

  

PROPIETARIO	% SUP PARCELA	% EDIFICABILIDAD
ANDALUCIA ESTE RESIDENCIAL S.L.	32,515%	43,185%
AGUACATES ROYAL	31,555%	20,016%
AYUNTAMIENTO DE MALAGA	31,827%	31,544%
HUGETTE GARCIA GONZALEZ	4,103%	5,254%
<b>TOTAL</b>	<b>100,000%</b>	<b>100,000%</b>

## 5.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector se encuentran finalizadas y recepcionadas con fecha 04/07/2013, según se puede apreciar en la ortofoto de la imagen siguiente:



## 6. VALOR DEL SUELO

A los efectos de valorar el impacto sobre el patrimonio municipal que el desarrollo de este Sector producirá, así como el impacto en la cuenta municipal de ingresos por tasas impositivas, se debería presentar en este apartado una valoración de suelo basada en la ponencia de valores catastrales vigente en el Municipio de Málaga. Pero resulta que no hay cesión de suelo a la administración por el desarrollo del presente Estudio de Detalle.

El suelo público (viario) ya es de titularidad municipal, por lo que el valor añadido se anotó en las arcas municipales cuando se recepcionaron las obras de urbanización en el año 2013.

## 7. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

### 7.1. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO

La intervención en las manzanas R-31, R-32, C1, no está sujeta a la cesión de suelo para equipamiento público, ni zonas verdes.

En consecuencia, no es objeto de valoración para las arcas municipales, ni tendrá impacto en la hacienda pública.

### 7.2. POR OBTENCIÓN DE VIARIO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

Hemos comentado anteriormente que el ámbito del Estudio de Detalle de las parcelas R-31, R-32, C1 del SUP CH-5 no es objeto de obras de urbanización.

### 7.3. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS

Las parcelas lucrativas del Sector SUP CH-5, fueron obtenidas con anterioridad de la redacción del presente Estudio de Detalle, por lo ya forman parte del patrimonio municipal y no suponen una interacción por la intervención actual.

### 7.4. SÍNTESIS DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

En consecuencia, de lo anteriormente expuesto, la intervención no supone incremento total del patrimonio municipal actual.

## 8. 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 de este.

Esta comprobación se realizará tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al último ejercicio liquidado de 2021. Los datos de dicho presupuesto han sido obtenidos de la web del Ayuntamiento de Málaga.

En la siguiente tabla, se presentan los datos de liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga para el período 2021, así como su repercusión por habitante.

Consultada la página del Instituto Nacional de Estadística, la población de derecho para Málaga Capital en el año 2021 ascendía a 577.405 habitantes.



PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2021				Habitantes	
GASTOS				577.405	
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Gastos Personal	423.924.846,45	47,34	734,19	
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	255.865.202,75	28,57	443,13	
CAP. 3	Intereses	11.662.067,67	1,30	20,20	
CAP. 4	Transferencias corrientes	26.678.349,76	2,98	46,20	
		<b>718.130.466,63</b>	<b>80,19</b>	<b>1.243,72</b>	
Operaciones de capital					
CAP. 6	Inversiones Reales	123.307.306,07	13,77	213,55	
CAP.7	Transferencias de Capital	8.308.554,40	0,93	14,39	
		<b>131.615.860,47</b>	<b>14,70</b>	<b>227,94</b>	
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	5.186.520,16	0,58	8,98	
CAP.9	Pasivos Financieros	40.568.999,12	4,53	70,26	
		<b>45.755.519,28</b>	<b>5,11</b>	<b>79,24</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>895.501.846,38</b>	<b>100,00</b>	<b>1.550,91</b>	
INGRESOS					
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Impuestos Directos				
	IVTM	27.440.804,76		47,52	
	IAE	18.772.328,67		32,51	
	IBI	122.696.566,99		212,50	
	IIVTNU	46.872.910,00		81,18	
	Otros Impuestos Directos	25.985.470,00		45,00	
	Total Impuestos Directos	241.768.080,42	26,86	418,71	
CAP. 2	Impuestos Indirectos				
	ICIO	16.999.850,00		29,44	
	Otros Impuestos Indirectos	11.702.690,00		20,27	
	Total Impuestos Indirectos	28.702.540,00	3,19	49,71	
CAP. 3	Tasas y otros Ingresos				
	Tasas por Licencia de Obras	7.176.167,00		12,43	
	Otras tasas y precios públicos	171.484.703,30		296,99	
	Total Tasas y Otros Ingresos	178.660.870,30	19,85	309,42	
CAP. 4	Transferencias Corrientes	323.445.635,37	35,93	560,17	
CAP. 5	Ingresos Patrimoniales	26.090.967,31	2,90	45,19	
		<b>798.668.093,40</b>	<b>88,73</b>	<b>1.383,20</b>	
Operaciones de Capital					
CAP. 6	Enajenación de Inversiones Reales	14.154.246,05	1,57	24,51	
CAP. 7	Transferencias de Capital	5.894.180,26	0,65	10,21	
		<b>20.048.426,31</b>	<b>2,23</b>	<b>34,72</b>	
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	5.186.520,16	0,58	8,98	
CAP. 9	Pasivos Financieros	76.232.299,39	8,47	132,03	
		<b>81.418.819,55</b>	<b>9,05</b>	<b>141,01</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>900.135.339,26</b>	<b>100,00</b>	<b>1.558,93</b>	

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Málaga mantiene un superávit presupuestario de más de 1 millón de euros.

Por tanto, puede concluirse que la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga es adecuada, con carácter previo al desarrollo del Sector objeto del presente informe.

## 9. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES DESDE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN HASTA LA FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Se trata, en este apartado, de ponderar el impacto de la actuación edificatoria en la Hacienda Pública Municipal. Para ello se debe cuantificar:

- El **gasto público** que comporta el **mantenimiento** de las infraestructuras de nueva creación y la **prestación** de los servicios resultantes.
- Los **ingresos** que se obtendrán en este ámbito, desde la recepción de las obras hasta la culminación del proceso edificatorio.

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

Para determinar la población, hemos considerado como tamaño medio familiar la ratio de **2,4 habitantes por vivienda**, según Orden de 29 de septiembre de 2008 (BOJA de 21 de octubre de 2010), y dado que la nueva urbanización prevé la construcción de 870 viviendas, el crecimiento poblacional previsible es de:

**Incremento de población** = 62 viv. X 2,4 Hab./viv. = **148,8 habitantes**

**Adoptamos el incremento de 149 habitantes.**

La metodología de análisis consistirá en la previsión de diversas hipótesis de escenarios de desarrollo de las promociones inmobiliarias previstas en el planeamiento, la estimación del volumen global de ingresos y gastos que la nueva actuación reportará al Ayuntamiento y, finalmente, la periodificación de este volumen global de ingresos y gastos en cada uno de los escenarios previstos.

### 9.1. HORIZONTE TEMPORAL DEL DESARROLLO. ESCENARIOS

Los ingresos y gastos que el nuevo desarrollo irá produciendo, se devengarán en función del grado de consolidación del mismo, tanto por la finalización del proceso de tramitación urbanística, la urbanización, y la construcción y puesta en uso de la actividad.

A los efectos de hacer un análisis lo más ajustado a la realidad, se prevén tres escenarios en los que se analizará la sostenibilidad del desarrollo, estos escenarios comenzarán a contar desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, que posibilita la edificación:

- Escenario normal**, que corresponderá con 5 años, como previsión del desarrollo total de las edificaciones.
- Escenario optimista**, que se realiza bajo la suposición de una situación macroeconómica favorable, que permita una mayor absorción de los productos inmobiliarios previstos en el planeamiento, por parte del mercado. Se prevé un periodo de tres años

- c. **Escenario pesimista**, cuya premisa será la de una situación en recesión económica y por tanto un mayor ciclo de venta de los productos inmobiliarios previstos. Se prevé un periodo de seis años.

**a. ESCENARIO NORMAL**

De acuerdo con lo previsto por el promotor, el tiempo para la comercialización y finalización total de las viviendas, desde la aprobación del Estudio de Detalle se estima en 2 años:

Por lo que, y de acuerdo con el punto 4 del presente informe, el inicio del cálculo del impacto en la hacienda local comenzará a computar, desde el momento de la solicitud de la licencia de obras al Ayuntamiento.

Según las previsiones del promotor las obras de edificación comenzarán dos años desde el momento actual, es decir en el momento en el que se apruebe definitivamente el Estudio de Detalle.

Horizonte temporal	2023	2024	2025	TOTAL
aprobación Def. ED				
Tramitación Licencias				
Viviendas terminadas %		50	50	100
Viviendas terminadas		31	31	62
Incremento poblacional		74	75	149

**b. ESCENARIO OPTIMISTA**

Estimamos que se mantienen los plazos de aprobación definitiva del Estudio de Detalle y al mismo tiempo consideramos un mayor ritmo en la construcción, como consecuencia de un mercado inmobiliario más activo en la demanda de uso productivo.

El promotor estima que en un plazo de un año ha finalizado la construcción de las viviendas, en un escenario optimista

Horizonte temporal	2023	2024	TOTAL
aprobación Def. ED			
Tramitación Licencias			
Viviendas terminadas %		100	100
Viviendas terminadas		62	62
Incremento poblacional		149	149

**c. ESCENARIO PESIMISTA**

No se producen alteraciones en la tramitación administrativa de los expedientes urbanísticos, pero sí un menor ritmo en la construcción, como consecuencia de un mercado inmobiliario menos activo.

El promotor estima que en un plazo de tres años ha finalizado la construcción de las viviendas

Horizonte temporal	2023	2024	2025	2026	Total
aprobación Def. ED					
Tramitación Licencias					
Viviendas terminadas %		20	40	40	100%
Viviendas terminadas		12	25	25	62
Incremento poblacional		29	60	60	149

## 9.2. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ORIGINADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN.

Se estima el **gasto corriente municipal** a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de **nuevos habitantes** estimado.

En este punto debemos recordar que la nueva actuación produce incremento de población, por lo que debemos considerar el incremento poblacional entre el momento de la consolidación del presupuesto, es decir 577.405 habitantes a enero de 2022, y el incremento de población que se estima por la nueva actuación en las manzanas R-31, R-32, C1 del Sector SUP CH-5 es de 149 habitantes.

Por lo que los gastos que derivaría en la hacienda pública este incremento poblacional se concretan en:

ESTIMACIÓN NUEVA ORDENACIÓN			Habitantes Nuevos	
<b>GASTOS</b>			<b>149</b>	
<b>Operaciones Corrientes</b>			<b>%</b>	<b>€/Habitante</b>
CAP. 1	Gastos Personal	109.394,31	0,02	734,19
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	66.026,37	0,01	443,13
CAP. 3	Intereses	No se Considera		
CAP. 4	Transferencias corrientes	6.883,80	0,00	46,20
		<b>182.304,48</b>	<b>0,03</b>	<b>1.223,52</b>
<b>Operaciones de capital</b>				
CAP. 6	Inversiones Reales	No se Considera		
CAP.7	Transferencias de Capital	No se Considera		
		-	-	-
<b>Operaciones Financieras</b>				
CAP. 8	Activos Financieros	No se Considera		
CAP.9	Pasivos Financieros	No se Considera		
		-		-
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>182.304,48</b>	<b>0,03</b>	<b>1.223,52</b>

Los gastos correspondientes a los Cap.3, Cap.6, Cap.7, Cap.8 t Cap.9, no se consideran ya que su montante depende de las políticas financieras del Ayuntamiento de Málaga, cuyo análisis queda fuera del objetivo de este documento.

## 9.3. INGRESOS CORRIENTES.

Los ingresos corrientes que, para el Ayuntamiento de Málaga, va a producir el desarrollo del Sector, son los siguientes:

- a) Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria:
  - Impuesto de Bienes Inmuebles. (IBI)
  - Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)
  - Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. (IIVTNU)
  - Tasas de Licencia de Obra.

b) Ingresos 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.

En los siguientes apartados, se detallará el proceso de estimación de cada uno de los conceptos de ingreso, distinguiendo dos casos:

- Ingresos recurrentes, por ejemplo, IBI. En estos casos, se estimará el volumen de ingresos en el año estándar, es decir, una vez desarrollado completamente el Sector.
- Ingresos ocasionales, ICIO, licencias, etc.). En estos casos, se estimará el volumen global de ingresos que se producirá durante el desarrollo del planeamiento.

### 9.3.1. TRIBUTOS RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES Y LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

**a. Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI**

El IBI se devenga por dos conceptos, el suelo y los inmuebles edificados.

El IBI del suelo se estima mediante el cálculo del valor catastral de las diferentes parcelas edificables. El mismo comenzará a devengarse una vez recepcionadas las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, momento, a partir del cual, los solares resultantes del proceso urbanizados pasan a tener la consideración de suelo urbano. De acuerdo con el calendario, esto se produjo en el año 2013.

El sistema de cálculo del tributo es el siguiente:

- La base imponible es el Valor Catastral.
- El Valor Catastral se calcula como el 50% del valor de repercusión por aplicación de los valores unitarios de la ponencia de valores catastrales de Málaga (año 2013) y reflejados en el apartado 6.
- La Base Liquidable se obtiene de aplicar a la Base Imponible las deducciones que legalmente procedan.
- El tipo impositivo es, de acuerdo con el artículo 11º apartado 4 de la ordenanza fiscal nº 01 "Impuesto sobre bienes inmuebles", del Ayuntamiento de Málaga, para el año 2015, es carácter general del 0,4510%.

IBI SUELO	DATOS	CANTIDAD m <sup>2</sup> t	VALOR
Suelo uso residencial m <sup>2</sup> s - m <sup>2</sup> t	19.014,57	9.991,80	
Suelo uso aparcamiento m <sup>2</sup> s - m <sup>2</sup> t	4.340,00	4.340,00	
Valor unitario uso Residencial	1.060,00		10.591.308,00
Valor unitario uso Aparcamiento	191,00		828.940,00
Valor total de repercusión VR			11.420.248,00
Base imponible (Valor Catastral=VC)	VC=50% VR		5.710.124,00
Base liquidable			5.710.124,00
Tipo impositivo	0,4510		
<b>Cuota íntegra (año estándar)</b>			<b>25.752,66</b>

En cuanto al IBI de las edificaciones, se adoptará el Módulo Básico de Construcción MBC2= 650 €/m<sup>2</sup>t de la ponencia de valores catastrales para Málaga, corregido por los coeficientes establecidos en la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, que se resumen en la siguiente tabla:

Módulo Básico	650 €/m <sup>2</sup> t	Coefficiente de valor	Módulo de Coste
Residencial	Tipología 1.1.2.2	1,35	877,00
Aparcamiento	Tipología 1.1.3.2	0,70	455,00

Las cuotas de IBI por edificación comenzarán a devengarse, en cada uno de los escenarios previstos, un ejercicio después de que las primeras viviendas se hayan completado.

En el año estándar será el siguiente:

Devengo IBI	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Módulo €/m <sup>2</sup> t	Valor catastral	Cuota 0,451	Cuota año estándar
			VC= Vc x Edf.		
Residencial	9.991,80	877,00	8.762.808,60	39.520,27	39.520,27
Aparcamiento	4.340,00	455,00	1.974.700,00	8.905,90	8.905,90
<b>Total</b>	<b>14.331,80</b>		<b>10.737.508,60</b>	<b>48.426,16</b>	<b>48.426,16</b>

#### b. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ICIO

La base imponible de este impuesto es el Presupuesto de Ejecución Material, PEM, de las construcciones previstas en el sector. Para la determinación del PEM partimos de los **Valores Medios Estimativos de la Construcción, aprobados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga**, para el año 2023

MÓDULOS	
Uso	€/m <sup>2</sup> t
Residencial	1007
Aparcamiento	498

El tipo de gravamen, de acuerdo con el art.4º de la ordenanza fiscal nº 04 "Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obra", del Ayuntamiento de Málaga, es el **4 por 100**, sobre la Base Imponible para el ICIO.

No se han considerado, en la hipótesis más conservadora adoptada, las bonificaciones establecidas en la Ordenanza, como, por ejemplo, la instalación de determinados sistemas solares.

El momento del devengo de este impuesto será en el momento de iniciarse la construcción.

La aplicación de estas premisas a los datos del Sector arroja los siguientes resultados:

Tipología	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Valor €/m <sup>2</sup> t	Base Imponible PEM	Cuota 4%	Cuota liquidable
Residencial	9.991,80	1.007,00	10.061.742,60	402.469,70	402.469,70
Aparcamiento	4.340,00	498,00	2.161.320,00	86.452,80	86.452,80
<b>Total</b>	<b>14.331,80</b>		<b>12.223.062,60</b>	<b>488.922,50</b>	<b>488.922,50</b>

#### c. Tasas por Licencias de Obras

En la Ordenanza Fiscal nº 15 "Tasas por Actuaciones Urbanísticas", en su epígrafe 3, se recoge la tasa a abonar por Licencia de Obra Nueva, según el uso característico o pormenorizado del edificio.

Esta ordenanza establece que el cálculo para la liquidación de la tasa por licencia de obras es el 10€/m<sup>2</sup>t para viviendas pareadas o adosadas.

Uso	M <sup>2</sup>	Módulo €/m <sup>2</sup>	Importe Licencia
Residencial	9.991,80	10	99.918,00
Aparcamiento	4.340,00	10	43.400,00
<b>Total</b>			<b>143.318,00</b>

#### d. IMPUESTO DEL INCREMENTO DE VALOR AÑADIDO DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, IITVNU

De acuerdo con la Ordenanza nº 5 "Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana", este tributo grava 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 transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

El valor de los terrenos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sobre los que se aplicará un incremento anual, de acuerdo con lo establecido en la ordenanza fiscal, art. 8 apartado 2, y que se resumen a continuación:

Período de generación	Porcentaje de incremento
1 año	3,7
2 años	7,4
3 años	11,1
4 años	14,8
5 años	18,5
6 años	21
7 años	24,5
8 años	28
9 años	31,5
10 años	35
11 años	35,2
12 años	38,4
13 años	41,6
14 años	44,8
15 años	48
16 años	48
17 años	51
18 años	54
19 años	57
20 años o más	60

De acuerdo con el art. 14 de la Ordenanza Fiscal nº 5, la cuota tributaria de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible, calculada conforme al apartado anterior, el tipo de gravamen del 30 por 100, que será único para los distintos períodos de generación del incremento.

Es necesario hacer una hipótesis sobre el futuro modelo de negocio de los promotores en cuanto a la venta de terrenos se refiere. Se supone que se producirán un 50% de transmisiones de terrenos, con un incremento del valor en un período de 5 años (2022-2025), siendo por tanto el tipo del 11,1%.

DEVENGO IIVTNU	BASE IMPONIBLE	INCREMENTO 11,1%	% QUE SE TRANSMITEN 50%	CUOTA INTEGRAL 30%	CUOTA LIQUIDABLE
Residencial	10.591.308,00	1.175.635,19	587.817,59	176.345,28	176.345,28
Aparcamiento	828.940,00	92.012,34	46.006,17	13.801,85	13.801,85
<b>Total</b>	<b>11.420.248,00</b>	<b>2.112.745,88</b>	<b>1.056.372,94</b>	<b>316.911,88</b>	<b>316.911,88</b>

### 9.3.2. INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA.

La cuantía de estas tasas e impuestos se estimará de acuerdo con el incremento poblacional producido por las promociones inmobiliarias previstas en el Sector.

Los ingresos para tener en cuenta son los siguientes.

- a. Impuesto de Actividades Económicas. **IAE**
- b. Impuesto de vehículos de tracción mecánica. **IVTM**
- c. Tasas y otros atributos y transferencias corrientes e ingresos patrimoniales.



En este punto debemos recordar, al igual que en el apartado 9.2, que la nueva actuación produce incremento de población, por lo que debemos considerar el incremento poblacional por la nueva actuación es de 149 habitantes.

CONCEPTO	€/HABITANTE	IMPORTE €
IVTM	48,40	7.211,60
IAE	33,05	4.924,45
Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos (*)	95,23	14.189,27
Cap. 4 Transferencias corrientes	486,05	72.421,45
Cap. 5 Ingresos Patrimoniales	21,67	3.228,83
<b>Total</b>	<b>684,40</b>	<b>101.975,60</b>

(\*) No incluye tasas por Licencias de Obras

### 9.3.3.RESUMEN DE INGRESOS Y GASTOS EN EL AÑO ESTÁNDAR.

En el momento de recepción de las obras de urbanización, la actuación urbanizadora no supone carga alguna para la Hacienda Municipal, ya que el sistema de actuación es por compensación, por lo que la ejecución de las obras de urbanización ya fue sufragada por los propietarios dentro del Sector.

El patrimonio municipal tampoco se ve alterado ya que la cesión de suelos se contabilizó en el año 2013.

ESTIMACIÓN NUEVA ORDENACIÓN				Habitantes Nuevos	
GASTOS				149	
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Gastos Personal	109.394,31	0,02	734,19	
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	66.026,37	0,01	443,13	
CAP. 3	Intereses	No se Considera			
CAP. 4	Transferencias corrientes	6.883,80	0,00	46,20	
		<b>182.304,48</b>	<b>0,03</b>	<b>1.223,52</b>	
Operaciones de capital					
CAP. 6	Inversiones Reales	No se Considera			
CAP. 7	Transferencias de Capital	No se Considera			
		-			
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	No se Considera			
CAP. 9	Pasivos Financieros	No se Considera			
		-			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>182.304,48</b>	<b>0,03</b>	<b>1.223,52</b>	
INGRESOS					
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Impuestos Directos				
	IVTM	7.211,60		48,40	
	IAE	4.924,45		33,05	
	IBI	74.178,82		497,84	
	IIVTNU	316.911,00		2.126,92	
	Otros Impuestos Directos	6.393,59		42,91	
	Total Impuestos Directos	409.619,46	36,10	2.749,12	
CAP. 2	Impuestos Indirectos				
	ICIO	488.922,50		3.281,36	
	Otros Impuestos Indirectos	3.091,75		20,75	
	Total Impuestos Indirectos	492.014,25	43,36	3.302,11	
CAP. 3	Tasas y otros Ingresos				
	Tasas por Licencia de Obras	143.318,00		961,87	
	Otras tasas y precios públicos	14.189,27		95,23	
	Total Tasas y Otros Ingresos	157.507,27	13,88	1.057,10	
CAP. 4	Transferencias Corrientes	72.421,45	6,38	486,05	
CAP. 5	Ingresos Patrimoniales	3.228,83	0,28	2,67	
		<b>1.134.791,26</b>	<b>100,00</b>	<b>7.597,05</b>	
Operaciones de Capital					
CAP. 6	Enajenación de Inversiones Reales	-	-	-	
CAP. 7	Transferencias de Capital	-	-	-	
		-		-	
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	-	-	-	
CAP. 9	Pasivos Financieros	-	-	-	
		-		-	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>952.486,78</b>	<b>100,00</b>	<b>7.597,05</b>	

Como podemos apreciar el año estándar la evaluación de los todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación arrojan un saldo positivo.

## 10. SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL.

Mediante la periodificación de los ingresos y gastos anteriores podemos obtener la relación de ingresos y gastos, así como el impacto en el presupuesto municipal, de la actuación en el Sector. A continuación, se presentan los resultados para cada uno de los escenarios de estudio.

### a) Escenario normal.

Se corresponde con lo previsto en el plan de etapas del PPO. Y dada la coyuntura económica actual, se prevé que los valores catastrales no sufran variación en todo el período de estudio.

Los resultados serían:

DIFERENCIAL INGR-GAST	2023	2024	2025	TOTAL
Viviendas libres acumula		31	31	
Incremento poblacional		74	75	
<b>INGRESOS</b>		<b>518.760,24</b>	<b>494.547,16</b>	<b>1.037.520,48</b>
IBI suelo		12.876,33	12.876,33	25.752,66
IBI edificaciones		24.213,08	24.213,08	48.426,16
ICIO		244.461,25	244.461,25	488.922,50
Tasas Licencias		71.659,00	71.659,00	143.318,00
IIVTNU		158.455,94	158.455,94	316.911,88
Otros ingresos corrientes		7.094,64	7.094,64	14.189,28
<b>GASTOS</b>		<b>91.152,24</b>	<b>182.304,48</b>	<b>273.456,72</b>
Gastos corrientes		91.152,24	182.304,48	273.456,72
<b>Ingresos-Gastos</b>		<b>427.608,00</b>	<b>312.242,68</b>	<b>764.063,76</b>

Se aprecia que el escenario normal, da un saldo positivo, diferencial entre ingresos y gastos de 817.386,39€. Y el impacto en el presupuesto municipal, sería el siguiente:

IMPACTO PTO MPAL.	2023	2024	2025
<b>GASTOS CORRIENTES</b>			
Cap.1 Gastos Personal		54.697,16	164.091,47
Cap. 2 Compas bienes y servic		33.013,19	99.039,56
Cap.3 Intereses			
Cap. 4 Transf, Corrientes		3.441,90	10.325,70
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>91.152,24</b>	<b>273.456,72</b>
<b>INGRESOS CORRIENTES</b>			
Cap.1 Impuestos Directos			
IVTM		3.605,80	10.817,40
IAE		7.462,23	12.386,68
IBI		60.467,08	181.401,23
IIVTNU		257.714,43	515.428,86
OTROS		3.196,80	9.590,39
Total		332.446,33	729.624,55
Cap. 2 Impuestos Indirectos			
ICIO		319.193,52	638.387,04
OTROS		1.545,88	4.637,63
Total		320.739,40	643.024,67
Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos			
LICENCIAS		87.243,17	174.486,34
OTROS		7.094,64	21.283,91
Total		94.337,81	195.770,25
Cap. 4 Transferencias corrientes		36.210,73	72.421,45
Cap. 5 Ingresos Patrimoniales		5.016,61	10.033,21
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>788.750,86</b>	<b>1.650.874,12</b>
<b>INGRESOS-GASTOS</b>			<b>1.377.417,40</b>

**b) Escenario optimista.**

Estimamos que se producen alteraciones en la tramitación administrativa de los expedientes urbanísticos, es decir se acortan los plazos de aprobación del Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Urbanización e Inscripción del Proyecto de Reparcelación y al mismo tiempo consideramos un mayor ritmo en la construcción, como consecuencia de un mercado inmobiliario más activo en la demanda de uso productivo.

DIFERENCIAL INGR-GAST	2023	2024	TOTAL
Viviendas libres acumula		62	62
Incremento poblacional		149	149
<b>INGRESOS</b>		<b>1.037.520,47</b>	<b>1.037.520,47</b>
IBI suelo		25.752,66	25.752,66
IBI edificaciones		48.426,16	48.426,16
ICIO		488.922,50	488.922,50
Tasas Licencias		143.318,00	143.318,00
IIVTNU		316.911,88	316.911,88
Otros ingresos corrientes		14.189,27	14.189,27
<b>GASTOS</b>		<b>182.304,48</b>	<b>182.304,48</b>
Gastos corrientes		182.304,48	182.304,48
<b>Ingresos-Gastos</b>		<b>855.215,99</b>	<b>855.215,99</b>

Se aprecia que el escenario normal, da un saldo positivo, diferencial entre ingresos y gastos de 855.215,99 €. Y el impacto en el presupuesto municipal, sería el siguiente:

IMPACTO PTO MPAL.	2023	2024
<b>GASTOS CORRIENTES</b>		
Cap.1 Gastos Personal		109.394,31
Cap. 2 Compas bienes y servic		66.026,37
Cap.3 Intereses		
Cap. 4 Transf, Corrientes		6.883,80
<b>TOTAL</b>		<b>182.304,48</b>
<b>INGRESOS CORRIENTES</b>		
Cap.1 Impuestos Directos		
IVTM		7.211,60
IAE		4.924,45
IBI		74.178,82
IIVTNU		316.911,00
OTROS		6.393,59
Total		409.619,46
Cap. 2 Impuestos Indirectos		
ICIO		488.922,50
OTROS		3.091,75
Total		492.014,25
Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos		
LICENCIAS		143.318,00
OTROS		14.189,27
Total		157.507,27
Cap. 4 Transferencias corrientes		72.421,45
Cap. 5 Ingresos Patrimoniales		3.228,83
<b>TOTAL</b>		<b>1.134.791,26</b>
<b>INGRESOS-GASTOS</b>		<b>952.486,78</b>

c) Escenario pesimista.

No se producen alteraciones en la tramitación administrativa de los expedientes urbanísticos, pero sí un menor ritmo en la construcción, como consecuencia de un mercado inmobiliario menos activo.

DIFERENCIAL INGR-GAST	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Viviendas libres acumula		12	25	25	162
Incremento poblacional		29	60	60	149
<b>INGRESOS</b>		<b>206.085,17</b>	<b>431.262,88</b>	<b>511.117,41</b>	<b>1.148.465,45</b>
IBI suelo		5.150,53	15.451,60	41.204,26	61.806,38
IBI edificaciones		9.685,23	29.055,70	77.481,86	116.222,78
ICIO		97.784,50	195.569,00	195.569,00	488.922,50
Tasas Licencias		28.663,60	57.327,20	57.327,20	143.318,00
IIVTNU		63.382,38	126.764,75	126.764,75	316.911,88
Otros ingresos corrientes		1.418,93	7.094,64	12.770,34	21.283,91
<b>GASTOS</b>		<b>36.460,90</b>	<b>109.382,69</b>	<b>182.304,48</b>	<b>328.148,06</b>
Gastos corrientes		36.460,90	109.382,69	182.304,48	328.148,06
<b>Ingresos-Gastos</b>		<b>169.624,27</b>	<b>321.880,19</b>	<b>328.812,93</b>	<b>820.317,39</b>

Se aprecia que el escenario normal, da un saldo positivo, diferencial entre ingresos y gastos de 820.317,39€. Y el impacto en el presupuesto municipal, sería el siguiente:

IMPACTO PTO MPAL.	2023	2024	2025	2026
<b>GASTOS CORRIENTES</b>				
Cap.1 Gastos Personal		21.878,86	65.636,59	175.030,90
Cap. 2 Compas bienes y servic		13.205,27	39.615,82	105.642,19
Cap.3 Intereses				
Cap. 4 Transf, Corrientes		1.376,76	4.130,28	11.014,08
<b>TOTAL</b>		<b>36.460,90</b>	<b>109.382,69</b>	<b>291.687,17</b>
<b>INGRESOS CORRIENTES</b>				
Cap.1 Impuestos Directos				
IVTM		1.442,32	4.326,96	7.211,60
IAE		1.969,78	3.939,56	4.924,45
IBI		14.835,76	44.507,29	118.686,11
IIVTNU		63.382,20	190.146,60	507.057,60
OTROS		1.278,72	3.836,15	10.229,74
Total		82.908,78	246.756,57	648.109,51
Cap. 2 Impuestos Indirectos				
ICIO		97.784,50	195.569,00	195.569,00
OTROS		618,35	1.855,05	4.946,80
Total		98.402,85	197.424,05	200.515,80
Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos				
LICENCIAS		28.663,60	58.527,20	57.327,20
OTROS		2.837,85	8.513,56	422.702,83
Total		31.501,45	67.040,76	480.030,03
Cap. 4 Transferencias corrientes		14.484,29	43.452,87	115.874,32
Cap. 5 Ingresos Patrimoniales		645,77	1.937,30	5.166,13
<b>TOTAL</b>	-	<b>227.943,14</b>	<b>556.611,55</b>	<b>1.449.695,79</b>
<b>INGRESOS-GASTOS</b>				1.158.008,62

## 11. CONCLUSIONES.

Del análisis de todos los datos expuesto en este estudio puede concluirse lo siguiente:

- El Estudio de Detalle de las Manzanas R-31, R-32, C1, del Plan Parcial del Sector SUP CH-5 "Pizarrillo" del PGOU de Málaga, no supondrá ningún esfuerzo para las arcas del Ayuntamiento de Málaga, las inversiones necesarias para la ejecución de las obras de urbanización serán sufragadas por el propietario de las manzanas.
- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo año a año en todos los escenarios analizados (normal, optimista y pesimista).
- El desarrollo de este Sector no debe tener impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal diferencial.
- Las partidas de gastos e ingresos corrientes, en consonancia con lo anterior, no sufrirán ningún impacto negativo.

Por todo lo anterior, **cabe deducir la Sostenibilidad Económica de la actuación** objeto del presente informe.

Málaga, julio de 2024