

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA **ESTUDIO DE DETALLE**



SITUACIÓN:

**CALLE "MURO DE LAS CATALINAS Nº4-6"
MÁLAGA (MÁLAGA)**

PROMOTOR:

D. CARLOS FLOREZ CAÑAS

1º Entrega Febrero 2024

Texto Refundido Julio 2024

Arquitecto:

Arq. Nikola Ciganovic Skoric
Colegiado C.O.A.M.A. nº. 1768

info@yuhomes.es
+34 637 279 282

www.abst.es

© ABST Arch

| | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Ignacio Jauregui Real | Firmado | 02/10/2024 10:25:24 |
| Observaciones | | Página | 1/6 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



ÍNDICE

| | |
|--|---|
| INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 3 |
| 1.- OBJETO DEL INFORME | 3 |
| 2.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL..... | 3 |
| 3.- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS. ... | 6 |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Ignacio Jauregui Real | Firmado | 02/10/2024 10:25:24 | |
| Observaciones | | Página | 2/6 | |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- OBJETO DEL INFORME

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

Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

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

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

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

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

2.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

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

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

2.1.- ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.

Como ya hemos señalado la actuación urbanizadora para las parcelas, se circunscribe a una superficie de 166'78 m² de parcela, con una superficie construida de 623'20 m²c.

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

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

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Ignacio Jauregui Real | Firmado | 02/10/2024 10:25:24 |
| Observaciones | | Página | 3/6 |
| Url De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



En nuestro caso se actúa únicamente sobre parcelas privadas sin afectar a zonas públicas de ningún tipo, más allá de las interferencias lógicas del transcurso de la propia obra de edificación, cuando se ejecute, y cuyo coste estará incluido en los de estas obras y convenientemente avaladas según las estimaciones de la separata de obras de urbanización correspondiente.

2.2.- VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

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

Siguiendo las previsiones del Estudio de Detalle, no existen obras complementarias de urbanización como tratamiento y urbanización de espacios residuales.

Aunque surgiera algún coste no previsto, no corresponde al Ayuntamiento de Málaga abonar cantidad alguna como ya hemos analizado anteriormente al ser la presente una promoción privada.

El Ayuntamiento pues, no soportará ningún tipo de inversión en la ejecución de las infraestructuras provenientes del presente estudio de detalle.

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

En primer lugar, hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento. Además de ello, se prevé que el Ayuntamiento recibirá los siguientes ingresos corrientes a modo de impuestos, tasas de edificación, de primera ocupación y el IBI de urbana tal y como se desglosa a continuación:

ICIO

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

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

EDIFICACION

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

PEM = M² Hotel x 1.528,00 €/m² = 623,20 m² x 1.528,00 €/m² = 952.249,60 €

TOTAL PEM EDIFICACION 952.249,60 €

ICIO Obras de Edificación = 952.249'60 € x 0,038 = 36.185,48 €

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Ignacio Jauregui Real | Firmado | 02/10/2024 10:25:24 |
| Observaciones | | Página | 4/6 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



Tasa Licencia Obra mayor (LOM)

Partiendo del tipo impositivo actual de la Tasa por Licencia de Obras según la Ordenanza Fiscal nº 15. Tasas por Actuaciones Urbanísticas (10,00 €/m² para edificios de viviendas) se prevé que el Ayuntamiento recaudará un total de:

$$\text{LOM de Edificación} = 623'20 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{6.232'00 \text{ €}}$$

Tasa Licencia Ocupación (LO)

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

$$\text{LO} = 6.232'00 \text{ €} \times 0,10 = \mathbf{623'20 \text{ €}}$$

IBIU.

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

$$\text{Resid} = 623'20 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 747.840,00 \text{ €} \times 0,00451 = 3.372'76 \text{ €}$$

TOTAL ANUAL IBIU.....3.372'76 €

2.4.- CONCLUSIONES.

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

Por un lado:

-Ingresos por las actuaciones de edificación y urbanización (ICIO+LOM+LO): **43.040'68 €.**

-Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles, y las actividades: **3.372'76 €/año**

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

| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Ignacio Jauregui Real | Firmado | 02/10/2024 10:25:24 |
| Observaciones | | Página | 5/6 |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | |



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

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

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

Málaga, Julio de 2024

Texto Refundido Julio 2024

El Arquitecto:

Nikola Ciganovic

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación | Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Ignacio Jauregui Real | Firmado | 02/10/2024 10:25:24 | |
| Observaciones | | Página | 6/6 | |
| Uri De Verificación | https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Y6bCyxbSeLzJDCUH6LDN5Q== | | | |
| Normativa | Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015). | | | |