

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL
ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DEL SECTOR
SUNP G.2 "SÁNCHEZ BLANCA", PARCELAS R-25 Y
R-26.

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

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

SEVILLA - ESPAÑA

C/ Bartolomé de Medina, 1, 1ºD
41004 Seville - Spain
Tel. +34 952 22 77 07
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

ARGEL - ARGELIA

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

OFICINAS ASOCIADAS

Sal Island – Cape Verde

Moscow - Russia

Cairo – Egypt

Al Khobar - KSA

Casablanca – Morocco

Bucharest – Romania

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	4
2.	METODOLOGÍA.....	5
3.	CONSIDERACIONES PREVIAS	5
4.	MOMENTO AL QUE HA DE REFERIRSE EL IMPACTO	6
5.	DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	6
5.1.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS	6
5.2.	OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	7
6.	VALOR DEL SUELO	7
7.	IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL	8
7.1.	POR OBTENCIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	8
7.2.	POR OBTENCIÓN DE VIARIO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN	9
7.3.	POR OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS	9
7.4.	SÍNTESIS DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.....	9
8.	ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO	9
9.	ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES DESDE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN HASTA LA FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	11
9.1.	HORIZONTE TEMPORAL DEL DESARROLLO. ESCENARIOS	11
9.2.	ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL, ORIGINADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN.....	13
9.3.	INGRESOS CORRIENTES.	13
10.	SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL	20
11.	CONCLUSIONES.	23

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 SUNP G.2 "Sánchez Blanca" se aprobó por Decreto de Alcaldía de fecha 28/09/2020 y publicado en el BOP de 16/11/2020. Las obras de urbanización se encuentran actualmente en ejecución.

Así mismo, el Proyecto de Reparcelación del Sector se aprobó por Decreto de 07/06/2021 y se publicó en el BOP de 24/06/2021.

En el apartado Quinto del acuerdo de aprobación del PR se recogía:

***"QUINTO.-** Requerir a la Junta de Compensación del PA-G.11 (97) SUNP-G.2 "Sánchez-Blanca", que presente en el plazo de seis meses, un Estudio de Detalle, que afectando a las parcelas R-25 y R-26, permita incrementar la superficie de zona verde resultante del Proyecto de Reparcelación en 485 m2."*

En consecuencia, el Estudio de Detalle se redacta para ordenar las parcelas R-25 y R-26, aplicando los parámetros urbanísticos de su ordenanza particular correspondiente, unifamiliar aislada para la parcela R-25 y unifamiliar adosada para la parcela R-26, con el objeto de disminuir en 485 m2 la superficie edificable, y calificar esos 485 m2 como zona verde pública, en compensación por la superficie de zona verde que ha sido excluida del Sector en el Proyecto de Reparcelación.

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-25 y R-26, del Sector SUNP G.2 "Sánchez Blanca", 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 con PU aprobado y las obras de urbanización en ejecución, y el objeto del Estudio de Detalle tan solo es la reordenación de las parcelas R-25 y R-26, al objeto de liberar un suelo equivalente a 485 m²s con destino a Zona Verde, como consecuencia de la merma del sector y en cumplimiento del apartado Quinto del acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Las únicas obras que se contemplarán, una vez aprobado el ED, será la de la zona verde de 485 m²s

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 RVL5.

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.

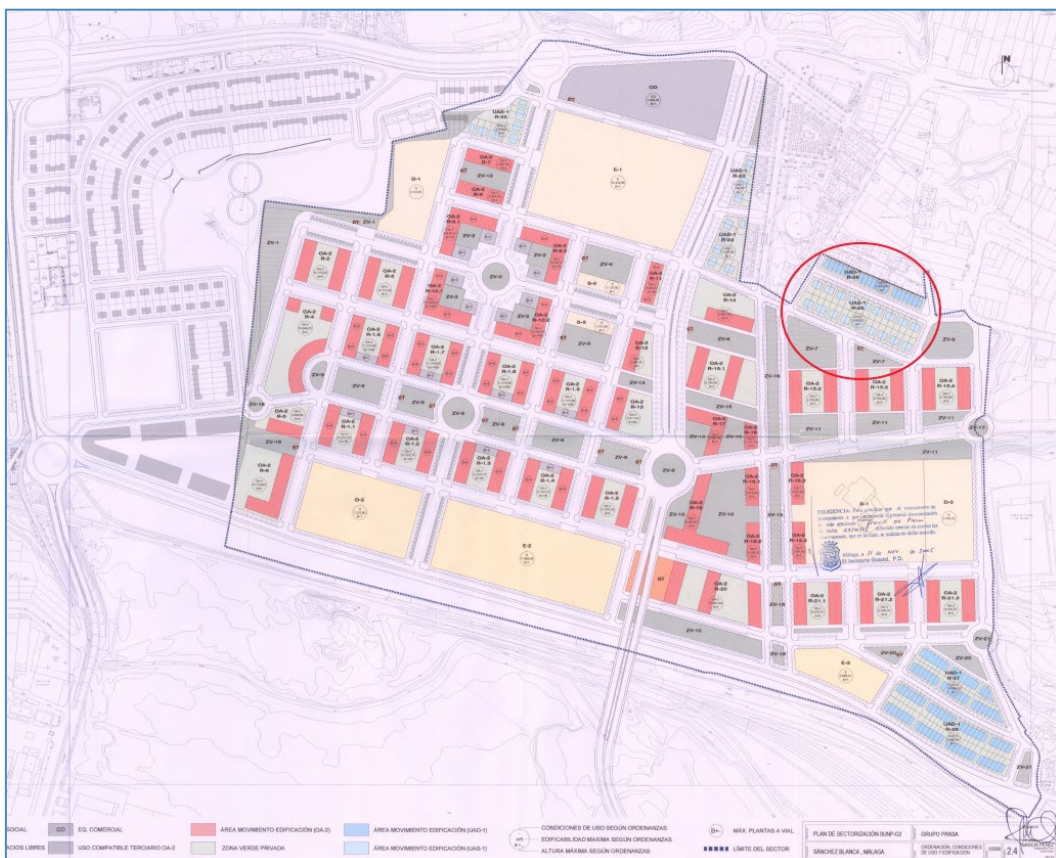
5. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

5.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS

Las manzanas de la actuación del Estudio de Detalle se centran en las R-25 y R-26, del Sector SUNP G.2 "Sánchez Blanca" del PGOU de Málaga.

Quedan definidas, las parcelas, en su límite norte por el límite del sector y por el sur por las zonas verdes ZV-7 y ZV-8

En la imagen siguiente se sitúan las parcelas:



ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS TRAS EL CUMPLIMIENTO DEL APARTADO QUINTO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PR:

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE	Ie	EDIFICABILIDAD	HMAX	Nº MAX.	Nº APARC.
						VIV.	
R-25	UAS-1	8.098,34	0,538	4.357,97	B+1	36	36
R-26	UAD-1	2.428,69	0,969	2.353,68	B+1	21	21



5.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector, se encuentran en ejecución.

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.

Las parcelas R-25 y R-26 así como todo el sector de Sánchez Blanca se encuentra en la zona de Valor PR 39D



La zona de valor PR-39D, no da un valor unitario para la zona verde de 42 €/m²

7. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

7.1. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PÚBLICO

La intervención en las manzanas R-25 y R-26, está sujeta a la cesión de 485 m² de suelo para zonas verdes, en cumplimiento del acuerdo Quinto de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

En consecuencia, la obtención de los 485 m² de zona verde supone un incremento para el patrimonio municipal de 20.370 €

7.2. POR OBTENCIÓN DE VIARIO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

El objeto del ED no supone intervención sobre el viario del sector.

La ejecución de la zona verde, que se entregará ajardinada, con un precio unitario de 45€/m²s, supondrá un incremento de 21.825 €

7.3. POR OBTENCIÓN DE PARCELAS LUCRATIVAS

Las parcelas lucrativas del Sector SUNP G.2, 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 supone el siguiente incremento total del patrimonio municipal actual:

Valor del suelo destinado a Zona Verde	20.370 €
Valor de las obras de urbanización de la Zona Verde	21.825 €
Total	42.195 €

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
		718.130.466,63		80,19	1.243,72
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
		131.615.860,47		14,70	227,94
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
		45.755.519,28		5,11	79,24
TOTAL GENERAL		895.501.846,38		100,00	1.550,91
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
		798.668.093,40		88,73	1.383,20
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
		20.048.426,31		2,23	34,72
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
		81.418.819,55		9,05	141,01
TOTAL GENERAL		900.135.339,26		100,00	1.558,93

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 en las parcelas R-25 y R-26 prevé la construcción de 57 viviendas, el crecimiento poblacional previsible es de:

Incremento de población = 57 viv. X 2,4 Hab./viv. = **136,8 habitantes**

Adoptamos el incremento de 137 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 2 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		28	29	57
Incremento poblacional		67	70	137

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		57	57
Incremento poblacional		137	137

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		11	23	23	57
Incremento poblacional		27	55	55	137

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-25 y R-26 del Sector SUNP G.2 es de 137 habitantes.

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

ESTIMACIÓN NUEVA ORDENACIÓN				Habitantes Nuevos	
GASTOS				137	
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Gastos Personal	100.584,03		0,02	734,19
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	60.708,81		0,01	443,13
CAP. 3	Intereses	No se Considera			
CAP. 4	Transferencias corrientes	6.329,40		0,00	46,20
167.622,24				0,03	1.223,52
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			
-				-	-
TOTAL GENERAL			167.622,24	0,03	1.223,52

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:

- 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 ² t	VALOR
Suelo uso residencial m ² s - m ² t	10.746,23	6.711,65	
Suelo uso aparcamiento m ² s - m ² t	10.746,23	1.938,00	
Valor unitario uso Residencial	1.060,00		7.114.349,00
Valor unitario uso Aparcamiento	191,00		370.158,00
Valor total de repercusión VR			7.484.507,00
Base imponible (Valor Catastral=VC)	VC=50% VR		3.742.253,50
Base liquidable			3.742.253,50
Tipo impositivo	0,4510		
Cuota íntegra (año estándar)			16.877,56

En cuanto al IBI de las edificaciones, se adoptará el Módulo Básico de Construcción MBC2= 650 €/m²t 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 ² t	Coeficiente 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 ² t	Módulo €/m ² t	Valor catastral	Cuota 0,451	Cuota año estándar
			VC= Vc x Edf.		
Residencial	6.711,65	877,00	5.886.117,05	26.546,39	26.546,39
Aparcamiento	1.938,00	455,00	881.790,00	3.976,87	3.976,87
Total	8.649,65		6.767.907,05	30.523,26	30.523,26

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 ² 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 m²t	Valor €/m²t	Base Imponible PEM	Cuota 4%	Cuota liquidable
Residencial	6.711,65	1.007,00	6.758.631,55	270.345,26	270.345,26
Aparcamiento	1.938,00	498,00	965.124,00	38.604,96	38.604,96
Total	8.649,65		7.723.755,55	308.950,22	308.950,22

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€/m²t para viviendas pareadas o adosadas.

Uso	M²	Módulo €/m²	Importe Licencia
Residencial	6.711,65	10	67.116,50
Aparcamiento	1.938,00	10	19.380,00
Total			86.496.50

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	7.114.349,00	789.692,74	394.846,37	118.453,91	118.453,91
Aparcamiento	370.158,00	41.087,54	20.543,77	6.163,13	6.163,13
Total	7.484.507,00	1.384.633,80	692.316,90	207.695,07	207.695,07

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.

- Impuesto de Actividades Económicas. **IAE**
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica. **IVTM**
- 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	6.630,80
IAE	33,05	4.527,85
Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos (*)	95,23	13.046,51
Cap. 4 Transferencias corrientes	486,05	66.588,85
Cap. 5 Ingresos Patrimoniales	2,67	365,79
Total	665,40	91.159,80
(*) 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				137	
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Gastos Personal	100.584,03		0,02	734,19
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	60.708,81		0,01	443,13
CAP. 3	Intereses	No se Considera			
CAP. 4	Transferencias corrientes	6.329,40		0,00	46,20
		167.622,24		0,03	1.223,52
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			
		-			-
TOTAL GENERAL		167.622,24		0,03	1.223,52
INGRESOS					
Operaciones Corrientes				%	€/Habitante
CAP. 1	Impuestos Directos				
	IVTM	6.630,80			48,40
	IAE	4.527,85			33,05
	IBI	30.523,26			222,80
	IIVTNU	207.695,07			1.516,02
	Otros Impuestos Directos	5.878,67			42,91
	Total Impuestos Directos	255.255,65		34,80	1.863,18
CAP. 2	Impuestos Indirectos				
	ICIO	308.950,22			2.255,11
	Otros Impuestos Indirectos	2.842,75			20,75
	Total Impuestos Indirectos	311.792,97		42,50	2.275,86
CAP. 3	Tasas y otros Ingresos				
	Tasas por Licencia de Obras	86.496,50			631,36
	Otras tasas y precios públicos	13.046,51			95,23
	Total Tasas y Otros Ingresos	99.543,01		13,57	726,59
CAP. 4	Transferencias Corrientes	66.588,85		9,08	486,05
CAP. 5	Ingresos Patrimoniales	365,79		0,05	2,67
		733.546,27		100,00	5.354,35
Operaciones de Capital					
CAP. 6	Enajenación de Inversiones Reales	-		-	-
CAP. 7	Transferencias de Capital	-		-	-
		-		-	-
Operaciones Financieras					
CAP. 8	Activos Financieros	-		-	-
CAP. 9	Pasivos Financieros	-		-	-
		-		-	-
TOTAL GENERAL		565.924,03		100,00	5.354,35

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		28	29	57
Incremento poblacional		67	70	137
INGRESOS	331.794,55	345.695,23	516.341,37	
IBI suelo	8.438,78	25.316,34	33.755,12	
IBI edificaciones	15.261,63	45.784,89	61.046,52	
ICIO	154.475,11	154.475,11	308.950,22	
Tasas Licencias	43.248,25	43.248,25	86.496,50	
IIVTNU	103.847,53	103.085,77	206.933,30	
Otros ingresos corrientes	6.523,25	19.569,76	26.093,01	
GASTOS	83.811,12	167.622,24	251.433,36	
Gastos corrientes	83.811,12	167.622,24	251.433,36	
Ingresos-Gastos	247.983,43	178.072,99	264.908,01	

Se aprecia que el escenario normal, da un saldo positivo, diferencial entre ingresos y gastos de 264.908,01€. Y el impacto en el presupuesto municipal, sería el siguiente:

IMPACTO PTO MPAL.	2022	2023	2024	2025
GASTOS CORRIENTES				
Cap.1 Gastos Personal			50.292,02	150.876,05
Cap. 2 Compas bienes y servic			30.354,41	91.063,22
Cap.3 Intereses				
Cap. 4 Transf, Corrientes			632,94	6.962,34
TOTAL	-	-	81.279,36	248.901,60
INGRESOS CORRIENTES				
Cap.1 Impuestos Directos				
IVTM			3.190,40	9.571,20
IAE			2.263,93	6.791,78
IBI			15.261,63	21.366,28
IIVTNU			103.847,54	207.695,07
OTROS			2.939,34	8.818,01
Total			127.502,83	254.242,33
Cap. 2 Impuestos Indirectos				
ICIO			154.475,11	308.950,22
OTROS			1.421,38	4.264,13
Total			155.896,49	313.214,35
Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos				
LICENCIAS			43.248,25	43.248,25
OTROS			6.523,26	19.569,77
Total			49.771,51	62.818,02
Cap. 4 Transferencias corrientes			33.294,43	66.588,85
Cap. 5 Ingresos Patrimoniales			182,90	365,79
TOTAL	-	-	366.648,14	697.229,33
INGRESOS-GASTOS				448.327,73

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		57	57
Incremento poblacional		137	137
INGRESOS		558.979,82	558.979,82
IBI suelo		16.877,56	16.877,56
IBI edificaciones		30.523,26	30.523,26
ICIO		308.950,22	308.950,22
Tasas Licencias		86.496,50	86.496,50
IIVTNU		103.085,77	103.085,77
Otros ingresos corrientes		13.046,51	13.046,51
GASTOS		167.622,24	167.622,24
Gastos corrientes		167.622,24	167.622,24
Ingresos-Gastos		558.979,82	391.357,58

Se aprecia que el escenario normal, da un saldo positivo, diferencial entre ingresos y gastos de 391.357,58 €. Y el impacto en el presupuesto municipal, sería el siguiente:

IMPACTO PTO MPAL.	2023	2024
GASTOS CORRIENTES		
Cap.1 Gastos Personal		100.584,03
Cap. 2 Compas bienes y servic		60.708,81
Cap.3 Intereses		
Cap. 4 Transf, Corrientes		6.329,40
TOTAL	-	167.622,24
INGRESOS CORRIENTES		
Cap.1 Impuestos Directos		
IVTM		6.630,80
IAE		4.527,85
IBI		30.523,26
IIVTNU		207.695,07
OTROS		5.878,67
Total		255.255,65
Cap. 2 Impuestos Indirectos		
ICIO		308.950,22
OTROS		2.842,75
Total		311.792,97
Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos		
LICENCIAS		86.496,50
OTROS		13.046,51
Total		99.543,01
Cap. 4 Transferencias corrientes		66.588,85
Cap. 5 Ingresos Patrimoniales		365,79
TOTAL	-	733.546,27
INGRESOS-GASTOS		565.924,03

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		11	23	23	57
Incremento poblacional		26	55	55	137
INGRESOS		129.665,50	275.021,11	304.945,18	709.631,78
IBI suelo		3.375,51	10.126,54	27.004,10	40.506,14
IBI edificaciones		3.052,33	15.809,95	15.809,95	34.672,23
ICIO		61.790,04	123.580,09	123.580,09	308.950,22
Tasas Licencias		17.299,30	34.598,60	34.598,60	86.496,50
IIVTNU		41.539,01	83.078,03	83.078,03	207.695,07
Otros ingresos corrientes		2.609,30	7.827,91	20.874,42	31.311,62
GASTOS		33.524,45	100.573,34	268.195,58	268.195,58
Gastos corrientes		33.524,45	100.573,34	268.195,58	268.195,58
Ingresos-Gastos		96.141,05	174.447,76	36.749,59	441.436,20

Se aprecia que el escenario normal, da un saldo positivo, diferencial entre ingresos y gastos de 441.436,20 €. Y el impacto en el presupuesto municipal, sería el siguiente:

IMPACTO PTO MPAL.	2023	2024	2025	2026
GASTOS CORRIENTES				
Cap.1 Gastos Personal		20.116,81	60.350,42	160.934,45
Cap. 2 Compas bienes y servic		12.141,76	36.425,29	97.134,11
Cap.3 Intereses				
Cap. 4 Transf, Corrientes		1.265,88	3.797,64	10.127,04
TOTAL		33.524,45	100.573,34	268.195,59
INGRESOS CORRIENTES				
Cap.1 Impuestos Directos				
IVTM		1.276,16	3.928,48	10.309,28
IAE		905,57	2.716,71	7.244,56
IBI		6.104,65	18.313,96	70.523,26
IIVTNU		41.539,01	124.617,04	207.695,07
OTROS		1.175,73	24.691,20	30.569,87
Total		51.001,13	174.267,39	326.342,04
Cap. 2 Impuestos Indirectos				
ICIO		61.790,04	185.370,13	308.950,22
OTROS		568,55	1.705,65	4.548,40
Total		62.358,59	187.075,78	313.498,62
Cap. 3 Tasas y Otros Ingresos				
LICENCIAS		17.299,30	51.897,90	86.496,50
OTROS		2.609,30	7.827,91	20.874,42
Total		19.908,60	59.725,81	107.370,92
Cap. 4 Transferencias corrientes		13.317,77	39.953,31	53.271,08
Cap. 5 Ingresos Patrimoniales		73,16	219,47	292,63
TOTAL	-	146.659,25	461.241,76	800.775,29
INGRESOS-GASTOS				532.579,70

11. CONCLUSIONES.

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

- El Estudio de Detalle de las Manzanas R-25 y R-26, del Sector SUNP G.2 "Sánchez Blanca" 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).
- Además el patrimonio municipal se verá incrementado en 20.370€ en concepto de cesión de suelo de 485 m² para uso de zona verde pública y en la cantidad de 21.825€ en concepto de las obras de urbanización de la zona verde de 485 m²s.
- 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, febrero de 2024