

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SECTOR DE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-CA.23,
“EXTENSIÓN DEL PTA”,
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MÁLAGA.**

(ABRIL 2026)

**TOMO III.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.
MEMORIA DE GESTIÓN.
PLAN DE ETAPAS.**

INDICE

CAPITULO VI.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	3
1.- ANTECEDENTES	3
2.- DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	4
3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO: CARGAS INTERNAS Y EXTERNAS.....	7
4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	10
4.1.- Criterios elegidos.....	10
4.2.- Estimación de costes	11
4.3.- Costes de desarrollo del plan	12
4.4.- Resumen de costes de inversión para las obras a ejecutar.....	13
4.5.- Estimación de plazos	14
4.6.- Viabilidad económica-financiera	14
5.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	18
5.1.- Criterios elegidos	18
5.2.- Valor del suelo.....	18
5.3.- Impacto en el patrimonio municipal.....	19
5.4.- Estudio del último presupuesto municipal liquidado	21
5.5.- Estimación de gastos e ingresos corrientes del Ayuntamiento tras el desarrollo urbanístico del sector.....	24
5.6.- Saldo fiscal e impacto en el presupuesto municipal	36
5.7.- Sostenibilidad económica financiera	38
 CAPITULO VII.- MEMORIA DE GESTIÓN	 40
1.- TRAMITACIÓN	40
2.- CESIONES DE SUELO.....	40
3.- 10% DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	40
4.- CARGAS INTERNAS Y EXTERNAS.....	40
5.- OTRAS DETERMINACIONES	41
 CAPITULO VIII.- PLAN DE ETAPAS	 42

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-CA.23, “EXTENSIÓN DEL PTA”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA.

1.- ANTECEDENTES.

El Artículo 19.1 de la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), en su apartado 3, indica que el Plan Parcial debe contener un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Asimismo, 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.

A tales efectos se redacta el presente estudio económico-financiero, que incluirá los siguientes aspectos:

- Estimación y desglose de cargas internas y externas debidas a las actuaciones previstas.
- Estudio de viabilidad financiera del Plan, dando veracidad a la viabilidad económica de la actuación, dado que el promotor de la actuación dispone de las fuentes de financiación suficientes para garantizar su realización, tanto la gestión como la ejecución del planeamiento.
- Estudio de sostenibilidad económica del desarrollo, obedeciendo a dos aspectos:
 - a) Por un lado, se estimará el impacto que, sobre el patrimonio municipal, tendrá el desarrollo urbanístico como consecuencia de la cesión de zonas verdes, zonas de equipamiento, así como aprovechamiento.
 - b) Por otro lado, se estimará el flujo de ingresos y gastos que sobre el

presupuesto municipal, que como consecuencia de los ingresos impositivos y gastos corrientes adicionales derivados de la puesta en valor de los usos productivo empresarial, residencial, hotelera, comercial, cultural y otros aprovechamientos recogidos en el planeamiento afectarán al mismo.

2.- DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN.

De acuerdo al documento de dicho Plan Parcial, la zonificación de aplicación es la que a continuación se reproduce.

	DENOMINACION Y USOS	SUPERFICIE M2.	INDICE EDIFICABILIDAD M2S/M2T	SUPERFICIE EDIFICABLE M2.	TITULARIDAD
	ZONAS VERDES PUBLICAS				
	ZVPU - 1	14.508,08	(**)		PUBLICA
	ZVPU - 2	2.838,75			
	ZVPU - 3	53.195,09			
	ZVPU - 4	61.375,42			
	ZVPU - 5	2.206,80			
	ZVPU - 6	1.457,49			
	ZVPU - 7	9.257,43			
	TOTAL Z. V. PUBLICAS	144.839,06			
MANZANA	INVESTIGACION + DESARROLLO + INNOVACION+PRODUCCION				
A	I+D+i+p 1	6.423,74	0,65	4.175,43	PRIVADA
	I+D+i+p 2	5.307,65	0,65	3.449,97	
B	I+D+i+p 3	10.722,08	0,71	7.612,68	
C	I+D+i+p 4	10.130,66	0,71	7.192,77	
	I+D+i+p 5	10.021,66	0,71	7.115,38	
	I+D+i+p 6	7.137,63	0,65	4.639,46	
	I+D+i+p 7a	4.128,53	0,65	2.683,54	
	I+D+i+p 7b	3.852,03	0,65	2.503,82	
	I+D+i+p 8a	4.256,28	0,65	2.766,58	
	I+D+i+p 8b	4.460,01	0,65	2.899,01	
	I+D+i+p 9	5.242,06	0,65	3.407,34	
	I+D+i+p 10	5.969,27	0,65	3.880,03	
	I+D+i+p 11a	4.052,71	0,65	2.634,26	
	I+D+i+p 11b	3.963,66	0,65	2.576,38	
	I+D+i+p 12a	4.112,17	0,65	2.672,91	
I+D+i+p 12b	4.089,12	0,65	2.657,93		
D	I+D+i+p 13	15.404,63	0,84	12.939,89	
E	I+D+i+p 14	6.883,93	0,68	4.681,07	
	I+D+i+p 15	7.370,39	0,68	5.011,87	
	I+D+i+p 16	7.988,76	0,68	5.432,36	
	I+D+i+p 17a	4.124,78	0,68	2.804,85	
F	I+D+i+p 17b	3.844,88	0,68	2.614,52	
	I+D+i+p 18	7.504,81	0,65	4.878,13	
	I+D+i+p 19a	3.543,49	0,65	2.303,27	
G	I+D+i+p 19b	3.857,12	0,65	2.507,13	
	I+D+i+p 20a	4.155,43	0,65	2.701,03	
	I+D+i+p 20b	4.180,58	0,65	2.717,38	
	I+D+i+p 21	7.576,49	0,65	4.924,72	
	I+D+i+p 22	8.921,26	0,65	5.798,82	
	I+D+i+p 23a	4.029,90	0,65	2.619,44	
	I+D+i+p 23b	4.066,74	0,65	2.643,38	
	I+D+i+p 24a	3.742,70	0,6633	2.482,53	
	I+D+i+p 24b	3.743,91	0,6633	2.483,34	
	TOTAL I+D+i+p	194.809,06		132.411,19	

ZONA HOTELERA, COMERCIAL, CULTURAL Y RESIDENCIAL					
HCCR-1		16.868,34	1,3852	23.366,26	PRIVADO
HCCR-2		2.400,00	1,00	2400(*)	PUBLICO
HCCR-3		3.657,07			PUBLICO
TOTAL HCCR		22.925,41		23.366,26	
SISTEMA TECNICO LOCAL					
STL-1		52,7	-	-	
STL-2		50,25	-	-	
STL-3		50	-	-	
STL-4		50	-	-	
STL-5		50	-	-	
STL-6		53,96	-	-	
STL-7		50	-	-	
TOTAL STL		356,91			
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL					
SIPS. 1		14.819,18	1,00	14.819,18	PUBLICA
SIPS. 2		9.939,24	1,00	9.939,24	
TOTAL SIPS		24.758,42		24.758,42 (*)	
USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS					
UDE-1		24.424,44	1,00	24.424,44	PUBLICA
UDE-2		1.820,49	1,00	1.820,49	
UDE-3		5.966,51	1,00	5.966,51	
TOTAL UDE		32.211,44		32.211,44	(*)
VIARIO			UDS. APARCAMIENTO		PUBLICA
V-PRINCIPAL 1		50.210,83		785+22(***)	
V-PRINCIPAL 2		11.270,58			
V-PRINCIPAL 3		4.442,17			
V-PRINCIPAL 4		7.437,09			
V-PRINCIPAL 5		2.741,10			
V-PRINCIPAL 6		7.867,82			
V-SECUNDARIO 1.1		1.804,29			
V-SECUNDARIO 1.2		2.131,64			
V-SECUNDARIO 2		1.739,77			
V-SECUNDARIO 3		3.406,96			
V-SECUNDARIO 4		1.251,60			
V-SECUNDARIO 6		3.062,47			
TOTAL VIARIO		97.366,32			
UNIDAD ZONAL DE APARCAMIENTOS			UDS. APARCAMIENTO		PRIVADA
UZA-1		3.568,00		165+4(***)	
UZA-2		9.132,76		410+10(***)	
UZA-3		3.690,14		178+4(***)	
UZA-4		6.112,55		284+8(***)	
UZA-5		2.600,09		150+4(***)	
UZA-6		7.399,85		426+12(***)	
TOTAL UZA		32.503,39		1613+42 (***)	PUBLICA
VIARIO EJECUTADO/PROYECTADO					
VE-1		2.060,69			RESERVA EN PGOU
VE-2		2.639,88			EJECUTADO
VE-3		370,05			EJECUTADO
VE-4		1.508,05			EJECUTADO
TOTAL VIARIO		6.578,67			PUBLICA
TOTAL SECTOR		556.348,68		155.777,45	
VIARIO CARGA EXTERNA DE URBANIZACION					
V-1		934,89			EJECUTADO PUBLICA
V-6		1.286,62			
C/ ALCALDE P. APARICIO		8.556,01			
TOTAL VIARIO CARGA EX		10.777,52			

(*) NO COMPUTA

(**) INCLUYE Balsa para riego de 800

(***) Nº de plazas reservadas para personas con movilidad reducida

A efectos del análisis contenido en el presente documento, los usos urbanísticos propuestos en el PPO y sus edificabilidades correspondientes son, en resumen, los siguientes:

INVESTIGACION + DESARROLLO + INNOVACION+PRODUCCION					
TOTAL I+D+i+p		194.809,06		132.411,19	
ZONA HOTELERA, COMERCIAL, CULTURAL Y RESIDENCIAL					
HCCR-1		16.868,34	1,3852	23.366,26	PRIVADO
HCCR-2		2.400,00	1,00	2.400,00	PUBLICO
HCCR-3		3.657,07			PUBLICO
TOTAL HCCR		22.925,41		25.766,26	
SISTEMA TECNICO LOCAL					
STL-1		52,7	-	-	
STL-2		50,25	-	-	
STL-3		50	-	-	
STL-4		50	-	-	
STL-5		50	-	-	
STL-6		53,96	-	-	
STL-7		50	-	-	
TOTAL STL		356,91			
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL					
SIPS. 1		14.819,18	1,00	14.819,18	PUBLICA
SIPS. 2		9.939,24	1,00	9.939,24	
TOTAL SIPS		24.758,42		24.758,42	
USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS					
UDE-1		24.424,44	1,00	24.424,44	PUBLICA
UDE-2		1.820,49	1,00	1.820,49	
UDE-3		5.966,51	1,00	5.966,51	
TOTAL UDE		32.211,44		32.211,44	(*)

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE	215.147,31
------------------------------------	-------------------

A destacar que el PTA es el único propietario del Sector de Planeamiento, resultando propietario de la edificabilidad total del Sector, con excepción de la que corresponde al 10% de aprovechamiento y a la de los servicios de interés público y social de cesión obligatoria.

3.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO: CARGAS INTERNAS Y EXTERNAS

La secuencia de los actos que tendrá que realizar los promotores del Plan Parcial hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, se corresponde con el siguiente esquema:

- Tramitación y aprobación del presente expediente.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación de propietario único.
- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento y terminando el plazo de garantía de un año recepción definitiva de las mismas, haciéndose cargo de su mantenimiento la Entidad de Conservación existente en el actual PTA y de conformidad con los estatutos de dicha entidad.

El PTA asumirá la financiación de la construcción de las cargas externas viarias, así como todas las infraestructuras necesarias para dar servicio al Sector.

De acuerdo con las distintas etapas previstas en el presente Plan Parcial las obras se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras especialistas en la construcción de urbanizaciones.

Para la construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, así como a aquellos que determinen los documentos del planeamiento de desarrollo o del planeamiento especial, de iniciativa municipal o de iniciativa de parte, como es el caso, se deberán seguir las regulaciones que el artículo 139 de la L.O.U.A., hace para determinar las formas de obtención del suelo y la ejecución de las obras y del artículo 143, en su caso, para las actuaciones urbanizadoras no integradas. Para la obtención de los suelos necesarios, en caso de no cesión por los particulares, será de aplicación lo regulado por el artículo 160.1.B de la referida ley.

De todo lo anterior se deduce que la inversión en obras de urbanización recaerá en el propietario del sector, de forma que el proceso urbanizador que se lleve a cabo no tendrá impacto alguno, en cuanto a inversión se refiere, en el Presupuesto municipal.

Para la obtención de los costes se establecen precios unitarios a los módulos de urbanización definidos como capítulos de ejecución de las diversas infraestructuras a ejecutar, que aplicados a las mediciones estimadas, dan el coste total. En todos los casos se ha incluido el punto de conexión a los servicios existentes.

El coste estimado de las obras de urbanización previstas se presenta en el siguiente cuadro, en el que se desglosan las cargas internas y externas del presente Plan:

RESUMEN DE PRESUPUESTO		1ª ETAPA	2ª ETAPA
CARGAS INTERNAS		€	€
TRABAJOS PREVIOS		134.568,50	178.381,50
MOVIMIENTO DE TIERRAS		872.003,88	1.155.912,12
PAVIMENTACION		1.340.302,26	1.776.679,74
RED DE ABASTECIMIENTO		446.767,42	592.226,58
RED DE SANEAMIENTO FECALES		226.075,08	299.680,92
RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES		274.519,74	363.898,26
RED DE MEDIA TENSION		258.371,52	342.492,48
RED DE BAJA TENSION		285.285,22	378.168,78
RED DE ALUMBRADO		226.075,08	299.680,92
RED DE TELECOMUNICACIONES		306.816,18	406.709,82
RED DE GAS		312.198,92	413.845,08
RED DE RIEGO		96.889,32	128.434,68
SEÑALIZACION		43.061,92	57.082,08
TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES		344.495,36	456.656,64
SEGURIDAD Y SALUD		107.654,80	142.705,20
CONTROL DE CALIDAD		64.592,88	85.623,12
GESTION DE RESIDUOS		43.061,92	57.082,08
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL		5.382.740,00	7.135.260,00
13% GASTOS GENERALES		699.756,20	927.583,80
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		322.964,40	428.115,60
SUMA		6.405.460,60	8.490.959,40
21% IVA		1.345.146,73	1.783.101,47
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		7.750.607,33	10.274.060,87

CARGAS EXTERNAS	€
TRABAJOS PREVIOS	12.969,00
MOVIMIENTO DE TIERRAS	50.723,20
PAVIMENTACION	77.525,80
RED DE ABASTECIMIENTO	23.920,60
RED DE SANEAMIENTO FECALES	12.104,40
RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES	17.580,20
RED DE MEDIA TENSION	13.833,60
RED DE BAJA TENSION	15.274,60
RED DE ALUMBRADO	12.104,40
RED DE TELECOMUNICACIONES	16.427,40
RED DE GAS	16.715,60
RED DE RIEGO	5.187,60
SEÑALIZACION	2.305,60
SEGURIDAD Y SALUD	5.764,00
CONTROL DE CALIDAD	3.458,40
GESTION DE RESIDUOS	2.305,60
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	288.200,00
13% GASTOS GENERALES	37.466,00
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	17.292,00
SUMA	342.958,00
21% IVA	72.021,18
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	414.979,18

TOTAL PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION	8.165.586,51	10.274.060,87
---	---------------------	----------------------

TOTAL PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION	1ª ETAPA + 2ª ETAPA	18.439.647,38
---	----------------------------	----------------------

Como resulta del anterior detalle de las obras de urbanización, el desarrollo del sector incrementará el patrimonio municipal en el importe de 18.439.647 € (IVA incluido). Precios de Ejecución por Contrata. No obstante, a la fecha actual, se estima que dichos costes calculados a precios de fecha redacción del Plan Parcial, se verán incrementados en, al menos, en un 30%. Esta estimación de cargas, como se verá más adelante, servirá de base para analizar tanto la viabilidad como la sostenibilidad económica del Plan.

Nota: Las cargas externas contenidas en el cuadro precedente deberán verse incrementadas mediante la contribución del sector –perteneciente al Área de reparto AR-SUS-P- al Plan Especial de Infraestructuras Básica y Equipamientos (PEIS-4) en una cuantía máxima por Unidad de Aprovechamiento, IVA no incluido, de 90 €/UA.

De acuerdo con la ficha reguladora del sector contenida en el apartado 4.4 del Capítulo I de la memoria, el tope máximo de contribución por este concepto sería:

$$188.179,36 \text{ UAs} \times 90 \text{ €/UA} = 16.936.142,40 \text{ €}$$

No obstante, el coste final de esta contribución al PEIS-4 quedará fijado una vez que éste sea aprobado, razón por la cual en el Estudio de viabilidad económica del apartado siguiente este concepto, por prudencia económica se computará a la obligación máxima prevista en el PGOU.

4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

4.1.- Criterios elegidos

Para la obtención del coste aproximado de la ejecución de las obras de urbanización, con la implantación de los servicios urbanísticos, se ha distinguido entre dos tipos de coste:

a) Coste de ejecución de la urbanización, con la implantación de todos los servicios y ejecución de todas las obras de infraestructuras. Son costes directos, con aplicación de precios de urbanización. Son aquellos referentes a la ejecución material de las obras de

urbanización e implantación de los servicios, es decir, aquellos que tienen incidencia en el territorio.

En este apartado se encuentran:

- Realización de los viales interiores, excavación, pavimentación y señalización de los mismos.
- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, incluyendo acometida general.
- Red de saneamiento y alcantarillado y punto de conexión al nuevo tramo de red general de saneamiento previsto.
- Red de distribución de energía eléctrica, incluyendo acometida general.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía, incluyendo acometida general.
- Obras de jardinería y riego.
- Mobiliario urbano y equipamiento.
- Varios.

b) Coste de la redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de urbanización. Son costes indirectos, (redacción y tramitación de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, control de calidad, gestión de residuos y estudios y trabajos de seguridad). Estos se recogen en esta estimación a pesar de estar en proceso. Entre ellos se consideran los costes de redacción de documentos y coste de dirección de las obras de construcción, estudio de seguridad y salud, y coordinación de la seguridad y salud durante la ejecución de las obras.

4.2.- Estimación de costes

Para la obtención de los costes se han establecido precios unitarios a los módulos de urbanización definidos como capítulos de ejecución de las diversas infraestructuras a ejecutar, que aplicados a las mediciones estimadas, dan el coste total. En todos los casos se ha incluido el punto de conexión a los servicios existentes.

El resultado de dicha estimación, son los expresados en la tabla del punto 3 del presente documento.

4.3.- Costes de desarrollo del plan

Costes de las obras de urbanización (cargas internas).

Como resulta de la tabla del punto 3 referido, el coste de obras de urbanización (cargas internas) tiene un importe estimado de **14.896.420 € (IVA excluido)**. Dicho coste se considera en ejecución por contrata y como queda dicho anteriormente deben ser actualizados a los precios actuales de mercado estimándose dicha actualización en un 30%.

Cargas externas a las obras de urbanización

Como resulta de la tabla del punto 3 referido, el coste de las cargas externas tiene un importe estimado de **342.958 € (IVA excluido)**. A igual que los costes anteriores se considera en ejecución por contrata y como queda dicho anteriormente deben ser actualizados a los precios actuales de mercado estimándose dicha actualización en un 30%.

Costes adicionales a las obras de urbanización.

Según datos suministrados por la propiedad, el coste debido a expropiación y mutuos acuerdos de las parcelas aún por urbanizar en la Zona Norte del Plan Parcial es de 13.811.000 €, IVA excluido (todas las expropiaciones incluidas en el sector del SUS CA-23)..

Costes por contribución del sector al PEIS-4.

Como se ha indicado en el apartado anterior, la cuantía máxima exigida por este concepto es de:

$$188.179,36 \text{ UAs} \times 90 \text{ €/UA} = 16.936.142,40 \text{ €}$$

Costes por honorarios facultativos

Por otro lado, los costes por honorarios facultativos en la redacción de proyectos y direcciones de obra a realizar se han estimado según lo indicado en la siguiente tabla:

COSTES POR HONORARIOS FACULTATIVOS	
CONCEPTO	IMPORTE (€)
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	60.000,00
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	85.000,00
DIRECCIÓN DE OBRA	70.000,00
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	5.000,00
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	5.000,00
TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS	225.000,00
IVA (21%)	47.250,00
IMPORTE TOTAL	272.250,00

A estos costes habrá que sumarles los propios por la redacción del Plan Parcial y demás trabajos complementarios. Por ello se estima en este capítulo de honorarios profesionales la cantidad de 400.000€ (IVA excluido).

4.4.- Resumen de costes de inversión para las obras a ejecutar

A continuación se detalla un resumen de la inversión prevista para las obras a ejecutar, incluyendo todos los costes que ocasionan las obras para desarrollar el Plan Parcial, ya sea incluyendo la aportación al PEIS-4 o excluyendo dicha aportación:

COSTES DESARROLLO PLAN PARCIAL (EXCLUYENDO CONTRIBUCIÓN AL PEIS-4)	
CONCEPTO	IMPORTE (€)
COSTES DE OBRA DE URBANIZACIÓN	14.896.420,00
CARGAS EXTERNAS	342.958,00
COSTE EXPROPIACIONES	13.810.938,03
HONORARIOS FACULTATIVOS	225.000,00
TOTAL	29.275.316,03
IVA (21%)	6.147.816,37
IMPORTE TOTAL	35.423.132,40

COSTES DESARROLLO PLAN PARCIAL (INCLUYENDO CONTRIBUCIÓN AL PEIS-4)	
CONCEPTO	IMPORTE (€)
COSTES DE OBRA DE URBANIZACIÓN	14.896.420,00
CARGAS EXTERNAS	342.958,00
(*) CONTRIBUCIÓN MÁXIMA AL PEIS-4	16.936.142,40
COSTE EXPROPIACIONES	13.810.938,03
HONORARIOS FACULTATIVOS	225.000,00
TOTAL	46.211.458,43
IVA (21%)	9.704.406,27
IMPORTE TOTAL	55.915.864,70

(*) Tal y como se indicó anteriormente esta es la contribución máxima indicada en la ficha reguladora del sector contenida en el apartado 4.4 del Capítulo I de la memoria.

Como veremos más adelante estos costes deberán ser incrementados a los actuales valores de mercado en aquellos que correspondan.

4.5.- Estimación de plazos

El plazo estimado para la inversión en la ejecución y desarrollo de las obras correspondientes a la urbanización, es de 5 años contados a partir de la concesión de los permisos municipales.

4.6.- Viabilidad económica-financiera

Es evidente la total capacidad económica de la Propiedad, promotor público-privado, al ser propietario de la totalidad del suelo integrante del ámbito que se considera en este análisis, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a enajenaciones o créditos hipotecarios para acometer la urbanización. Además cuenta con la propiedad de 35.568 m² construidos en inversiones inmobiliarias, que explota en régimen de arrendamiento, y terrenos

urbanizados en la 1ª fase de ampliación de la zona norte del PTA, alcanzando en el balance cerrado a 31 de diciembre del año 2021 un neto patrimonial de 66.387.622 €.

No obstante lo anterior y como queda dicho con anterioridad, en la actualidad, la Propiedad, promotor público-privado, es el propietario de la totalidad del suelo integrante del ámbito que se considera en este análisis de viabilidad económica, y ha de acometer tanto la urbanización del sector, como la implantación de los diferentes servicios que se proyectan. Además de contribuir a la financiación de los costes que definitivamente resulten del PEIS-4 tal como queda detallado en los apartados anteriores.

El punto de partida de este análisis de viabilidad, es el coste determinado de las últimas tasaciones del desarrollo anterior, que sitúan los valores de las parcelas tipo I+D+i y tipo IS en 180-210 euros por metro de edificabilidad, lo que nos marca el valor máximo de los costes del desarrollo del Plan Parcial que nos ocupa, ya que todo lo que exceda de dicho importe, supone una pérdida a contabilizar por la sociedad al término de las obras de urbanización. Esta es la clave de la viabilidad de acometer las inversiones del Plan Parcial, ya que todo lo que exceda de 200 euros por metro de techo edificable, supondrá una pérdida contable para la sociedad.

En cuanto a los ingresos previstos, la experiencia de los últimos 10 años nos dice que la venta de parcela es escasa o nula, siendo los precios medios de venta de 440 euros, como máximo. El valor de los ingresos estimados de la edificabilidad total del sector, a dicho precio de venta, sería de 58,26 millones de euros, pero distribuidos en un período de 10-15 años, lo que no permite financiar las obras en el momento que se desarrollen.

Los costes totales de la operación de puesta en valor los suelos debidamente urbanizados, teniendo en cuenta los costes reseñados en los apartados anteriores, y dándole cumplimiento a todas las obligaciones urbanísticas debidamente actualizados al día de la fecha, resultan del siguiente cuadro:

CÁLCULOS CON APORTACIÓN AL PEIS 90 €/UA			
	Primera Etapa	Segunda Etapa	total
Obra incrementada 30% Estimación	8.772.944,18	11.038.247,22	19.811.191,40
Contribución PEIS (90 €/UA)	8.649.124,40	8.287.018,20	16.936.142,60
Costes expropiación	8.316.608,69	5.494.391,31	13.811.000,00
Costes honorarios	240.869,12	159.130,88	400.000,00
Coste convenio ENDESA	1.384.997,46	915.002,54	2.300.000,00
Costes plan parcial	52.389,03	34.610,97	87.000,00
Proyecto urbanización	240.869,12	159.130,88	400.000,00
Tasas e impuestos	301.086,41	198.913,59	500.000,00
Obras de urbanización adelantadas	1.325.984,53	876.015,47	2.202.000,00
	29.284.872,95	27.162.461,05	56.447.334,00
m2 t privados (I+D+i + HCCR)	79.045,98	76.731,65	155.777,63
UAS (privadas de I+D+i - hccr)	96.101,38	92.077,98	188.179,36
RATIO	0,82	0,83	0,83
10 % de UAS de cesión (I+D+i + HCCR)	9.610,14	9.207,80	18.817,94
UAS Lucrativas restantes para PTA	86.491,24	82.870,18	169.361,43
m2t privados SIN 10% de UAS	71.141,38	69.058,49	140.199,87
Plusvalía (30€/m2t) (estimación)	2.371.379,36	2.301.949,50	4.673.328,86
precio m2t necesario cubrir costes (incluyendo plusvalía)	444,98	426,66	435,95
precio UA necesario para cubrir costes (incluyendo plusvalía)	366,01	355,55	360,89

A la vista de los costes de desarrollo del Plan Parcial, tal como consta en el cuadro resumen anterior, se estaría en condiciones de acometer los costes de obra de urbanización, las cargas externas (los costes de expropiaciones ya han sido acometidos) y los costes de honorarios facultativos, así como los costes de contribución al PIES-4. Los mecanismos de financiación que se emplearan para acometer el desarrollo del ámbito de actuación serán los recursos propios, o a través de créditos bancarios, u otros mecanismos de financiación que se estimen convenientes.

Efectivamente partiendo del cuadro de usos urbanísticos propuestos en el PPO y sus edificabilidades expuesto anteriormente (punto 2 del presente documento), y puesto que la actividad principal del PTA es la implantación de oficinas o industrias de tecnología e innovación (con rendimientos vía alquiler o venta directa), se comprobará la viabilidad económica-financiera realizando un simple análisis de ingresos obtenidos por su actividad económica principal (oficinas o industria de tecnología: superficie edificable I+D+I+p), prescindiendo de los ingresos potenciales procedentes de las parcelas HCCR.

Según datos suministrados por la propiedad (por la experiencia en su gestión del parque), el precio de venta directa de suelo edificable para oficinas es de 440€/m² de superficie edificable, por lo que los ingresos potenciales del desarrollo del Plan Parcial se pueden observar en la tabla siguiente:

SUPERFICIE APROVECHABLE (I+D+I)	VENTA DIRECTA (€/m ²)	IMPORTE (€)
132.411,37	440,00	58.261.002,80

Como se puede observar, el valor de ingresos por la edificabilidad aprovechable (58.261.002,80€) es superior que el coste del desarrollo del Plan Parcial incluyendo la aportación al PEIS-4 (56.447.334 €), por lo que se puede afirmar que dicho desarrollo es viable desde el punto de vista económico-financiero, incluso a falta de confirmar las cargas al PEIS-4.

Una vez alcanzada la viabilidad económica del sector, por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearán para acometer el desarrollo del ámbito de actuación, la urbanización se ejecutará bien a través de los medios propios o a través de los créditos o mecanismos de financiación que se consideren convenientes. En cualquiera de los casos, la ejecución quedará garantizada a través de los oportunos avales bancarios. Tanto la financiación de los costes directos así como los costes indirectos de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización, así como a las obras de enlace con las redes generales, descritas anteriormente, serán acometidas por la Propiedad, existiendo capacidad financiera suficiente para acometerlas.

5.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.1.- Criterios elegidos

Los criterios establecidos para el análisis de la sostenibilidad económica son:

- Se estimará el impacto que, sobre el patrimonio municipal, tendrá el desarrollo urbanístico como consecuencia de la cesión de zonas verdes, zonas de equipamiento, así como aprovechamiento.
- Posteriormente, se presentará el flujo de ingresos y gastos que sobre el presupuesto municipal, que como consecuencia de los ingresos impositivos y gastos corrientes adicionales derivados de la puesta en valor de los usos productivo empresarial, residencial, hotelera, comercial, cultural y otros aprovechamientos recogidos en el planeamiento afectarán al mismo.

5.2.- Valor del suelo

A efectos de valorar el incremento patrimonial del municipio que el desarrollo del sector va a producir, así como el incremento que se repercutirá en la cuenta municipal de ingresos por tasas impositivas, se señalan a continuación la valoración del suelo. A falta de catastrales en la ponencia del término municipal de Málaga para esta zona, denominada PU29A, tomaremos por asimilación a zonas parecidas unos valores medios.

Lo mismo ocurre para dar valoraciones relativas a ingresos fiscales, obteniendo los siguientes:

ORDENANZA	VALOR DE REPERCUSIÓN
VIVIENDA	900 €/m ² t
HOTELERO	900 €/m ² t
COMERCIAL	900 €/m ² t
APARCAMIENTO	180 €/m ² t

5.3.- Impacto en el patrimonio municipal

El patrimonio municipal se verá incrementado como consecuencia de esta actuación urbanística, cuantificándose dicho aumento en este epígrafe.

Por obtención de parcelas destinadas a equipamiento público.

Como consecuencia de la ordenación del sector, el Ayuntamiento recibirá, mediante cesión gratuita del PTA, las siguientes parcelas de equipamiento público urbanizadas:

DENOMINACION Y USOS	SUPERFICIE M2.	INDICE EDIFICABILIDAD M2S/M2T	SUPERFICIE EDIFICABLE M2.	TITULARIDAD
ZONAS VERDES PUBLICAS				
ZVPU - 1	14.508,08	(**)		PUBLICA
ZVPU - 2	2.838,75			
ZVPU - 3	53.195,09			
ZVPU - 4	61.375,42			
ZVPU - 5	2.206,80			
ZVPU - 6	1.457,49			
ZVPU - 7	9.257,43			
TOTAL Z. V. PUBLICAS	144.839,06			
ZONA HOTELERA, COMERCIAL, CULTURAL Y RESIDENCIAL				
HCCR-2	2.400,00	1,00	2.400,00	PUBLICO (*)
HCCR-3	3.657,07			PUBLICO
TOTAL HCCR	6.057,07		2.400,00	
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL				
SIPS. 1	14.819,18	1,00	14.819,18	PUBLICA
SIPS. 2	9.939,24	1,00	9.939,24	
TOTAL SIPS	24.758,42		24.758,42	
USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS				
UDE-1	24.424,44	1,00	24.424,44	PUBLICA
UDE-2	1.820,49	1,00	1.820,49	
UDE-3	5.966,51	1,00	5.966,51	
TOTAL UDE	32.211,44		32.211,44	

La aplicación de los módulos de valor catastrales incluidos anteriormente resulta en el siguiente valor del suelo cedido al Ayuntamiento en concepto de equipamientos públicos:

DENOMINACION Y USOS	SUPERFICIE M2.	INDICE EDIFICABILIDAD M2S/M2T	SUPERFICIE EDIFICABLE M2.	VALOR REPERCUSIÓN €/M2t	VALOR €
TOTAL Z. VERDES PÚBLICAS	144.839,06			93,00	13.470.032,58
TOTAL SIPS	24.758,42	1,00	24.758,42	694,00	17.182.343,48
TOTAL UDES	32.211,44	1,00	32.211,44	694,00	22.354.739,36
TOTAL	201.808,92		56.969,86		53.007.115,42

A fin de valorar correctamente el impacto que la actuación urbanística va a tener en el patrimonio municipal, es necesario tener en cuenta que si bien las parcelas de equipamiento público serán cedidas de forma gratuita y urbanizadas al Ayuntamiento, la construcción de ciertos equipamientos públicos que en dichas parcelas se construyan sí será sufragada por el mismo, y a los efectos de estimar el volumen de inversión necesario, se incluye en este apartado una tabla de costes de construcción de los distintos equipamientos, utilizando valores similares a los costes de referencia de la construcción publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Es importante tener en cuenta que, como sucede en numerosos municipios, es muy probable que los equipamientos sean contruidos por empresas privadas a las que se les confiera la explotación de dichos equipamientos por medio de una concesión administrativa. Por todo ello, la estimación que sobre el patrimonio municipal pueda tener la inversión destinada a la construcción de equipamientos públicos sobre estas parcelas debe entenderse como una valoración conservadora del mismo.

DENOMINACION Y USOS	SUPERFICIE M2.	INDICE EDIFICABILIDAD M2S/M2T	SUPERFICIE EDIFICABLE M2.	COSTE CONSTRUCCIÓN €/M2t	VALOR €
TOTAL SIPS	24.758,42	1,00	24.758,42	780,00	19.311.567,60
TOTAL UDES	32.211,44	1,00	32.211,44	780,00	25.124.923,20
TOTAL	56.969,86		56.969,86		44.436.490,80

Por obras de urbanización.

La valoración total de las obras de urbanización (tanto cargas internas como externas) asciende, como se detallaba en el epígrafe tercero del presente documento, a un total de 15.239.378 € (IVA excluido).

Por obtención de parcelas lucrativas.

En concepto de Cesión de Suelo o en indemnización económica sustitutoria el Ayuntamiento recibirá por el valor correspondiente el 10% de Aprovechamiento del Sector

la materialización de 19.244 unidades de Aprovechamiento según lo establecido en la "Ficha Reguladora" del Sector (Apdo. 4.4 del Capítulo I de la Memoria). Si bien hemos actualizado los datos al nuevo ámbito del Sector, resultando 18.817 uds, no es posible determinar aún la proporción exacta de cada uso que será adjudicada al Ayuntamiento de Málaga en virtud del futuro Proyecto de Reparcelación,

Dicho aprovechamiento urbanístico será valorado de acuerdo a los informes de valoración realizados por la Gerencia Municipal de Urbanismo anteriormente detallados, arrojando el siguiente valor combinado de todo el aprovechamiento urbanístico del sector:

$$18.817 \text{ UA} \cdot 843,81 \text{ €/UA} = 15.878.032 \text{ €}$$

Síntesis del impacto en el patrimonio municipal.

A tenor de lo indicado anteriormente, el incremento total del patrimonio municipal como consecuencia de la actuación será el siguiente:

CONCEPTO	VALOR AÑADIDO	INVERSION NECESARIA	INCREMENTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO (SIPS)	39.537.082,84	44.436.490,80	-4.899.407,96
OBTENCION ZONAS LIBRES PUBLICAS	13.470.032,58	0,00	13.470.032,58
CESION OBRAS DE URBANIZACION	15.239.378,00	0,00	15.239.378,00
OBTENCION PARCELAS LUCRATIVAS	15.878.032,00	0,00	15.878.032,00
TOTAL INCREMENTO PATRIMONIAL	84.124.525,42	44.436.490,80	39.688.034,62

Como puede observarse, una vez deducido del valor añadido por la actuación urbanística la inversión necesaria para la construcción de las parcelas de equipamiento público, el patrimonio municipal se verá incrementado en 39.688.034,62 € como consecuencia del desarrollo de este Sector.

5.4.- Estudio del último presupuesto municipal liquidado.

A efectos de comprobar el impacto del desarrollo del sector en el presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en este epígrafe un resumen del estado del mismo.

Esta comprobación se hará tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al ejercicio liquidado, 2018. Los datos aquí expuestos

han sido obtenidos del sitio web del Ayuntamiento de Málaga. En la siguiente tabla se presentan los datos de liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga para el ejercicio 2018, así como su repercusión por habitante de acuerdo al padrón municipal recogido por el Instituto Nacional de Estadística.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2018	Núm. Habitantes	571.026
--	-----------------	---------



Ayuntamiento de Málaga

PRESUPUESTO 2018

PRESUPUESTO CONSOLIDADO

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE	CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
1 2 3 4 5	A) OPERACIONES CORRIENTES			A) OPERACIONES CORRIENTES	
	IMPUESTOS DIRECTOS	241.309.865,91	1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	316.773.993,43
	IMPUESTOS INDIRECTOS	20.575.740,00	2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERV.	303.650.660,75
	TASAS Y OTROS INGRESOS	185.983.570,28	3	INTERESES	18.427.017,39
	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	279.635.775,96	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	22.407.975,89
	INGRESOS PATRIMONIALES	28.764.402,26	5	FONDO DE CONTINGENCIA	3.550.000,00
	TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	756.269.354,41		TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	664.809.647,46
6 7	B) OPERACIONES DE CAPITAL			B) OPERACIONES DE CAPITAL	
	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	2.472.213,53	6	INVERSIONES REALES	66.272.896,82
	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	7.003.950,71	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	8.674.085,52
	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	9.476.164,24		TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	74.946.982,34
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	765.745.518,65		TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	739.756.629,80
8 9	C) OPERACIONES FINANCIERAS			C) OPERACIONES FINANCIERAS	
	VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	3.650.522,16	8	VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	3.650.522,16
	VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	22.153.774,22	9	VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	46.841.688,08
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	25.804.296,38		TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	50.492.210,24
	TOTAL INGRESOS	791.549.815,03		TOTAL GASTOS	790.248.840,04

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Málaga mantiene un superávit presupuestario de más de 1 millón de euros, siendo más importante en lo que a operaciones corrientes se refiere.

Por tanto, se puede concluir que la situación financiera del Ayuntamiento es adecuada con carácter previo al desarrollo al suelo objeto del estudio. Se tratará, por tanto, de modelizar el impacto que sobre este presupuesto tendrá, en cuanto a ingresos y gastos fiscales, el desarrollo urbanístico del sector y comprobar si el estado de cuentas se ve alterado como consecuencia del mismo.

5.5.- Estimación de gastos e ingresos corrientes del Ayuntamiento tras el desarrollo urbanístico del sector.

El desarrollo del sector traerá acarreados una serie de ingresos adicionales corrientes al Ayuntamiento, así como también un incremento de los gastos corrientes del mismo, que será directamente dependiente del incremento poblacional que el desarrollo del sector comportará.

En este epígrafe se categorizan, modelan y estiman dichos ingresos y gastos a efectos de computar su efecto sobre el último presupuesto liquidado.

La metodología de análisis consistirá en la previsión del horizonte temporal de desarrollo de la actuación prevista en la innovación del 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.

Horizonte temporal del desarrollo.

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 venta de las viviendas proyectadas en el mismo, tanto por la finalización del proceso de tramitación urbanística, la urbanización, y la construcción y venta de las viviendas que se puedan realizar en las parcelas con uso HCCR (Zona hotelera, comercial, cultural y residencial).

Como escenario normal se prevé una etapa única de 4 años para la construcción de las viviendas de las parcelas con uso HCCR. Partiendo de estas previsiones, se presenta a continuación una hipótesis del cronograma de desarrollo de la actuación. Es importante tener en cuenta que, dada la larga tramitación del sector, parte de este plan de etapas estaría ya consumido.

HORIZONTE TEMPORAL	2023				2024				2025				2026				
	1ER TRIM.	2º TRIM.	3ER TRIM.	4ª TRIM.	1ER TRIM.	2º TRIM.	3ER TRIM.	4ª TRIM.	1ER TRIM.	2º TRIM.	3ER TRIM.	4ª TRIM.	1ER TRIM.	2º TRIM.	3ER TRIM.	4ª TRIM.	TOTAL
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA																	
TRAMITACIÓN LICENCIAS EDIFICACIONES																	
EJECUCIÓN OBRAS URBANIZACIÓN				25%	25%	25%	25%										100%
EJECUCIÓN OBRAS EDIFICACIÓN											25%	25%	25%	25%			100%
VIVIENDAS TERMINADAS											50	50	50	50			200
VIVIENDAS TERMINADAS ACUMULADAS											50	100	150	200			
APARCAMIENTOS TERMINADOS											737	737	737	737			2948
APARCAMIENTOS TERMINADOS ACUMULADOS											737	1474	2211	2948			
INCREMENTO POBLACIONAL ACUMULADO											125	250	375	500			

El proceso de construcción de las viviendas se irá produciendo de forma simultánea, si bien con cierto decalaje a la urbanización del sector. El proceso de promoción se estima en 21 meses desde el inicio de la ejecución de las obras de edificación, de forma que las viviendas terminadas se entregarían al ejercicio siguiente de haberse comenzado.

El modelo planteado presupone que la edificación de todas las parcelas lucrativas se realizará al mismo tiempo en el período de tiempo considerado. Si bien se trata obviamente de un modelo simplificado, el reducido número de parcelas, así como el actual clima de mayor actividad en el sector inmobiliario hacen aconsejable usar esta simplificación.

Ingresos corrientes.

a) Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuestos de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- Tasas por actuaciones urbanísticas
- Tasas por la entrada y/o salida de vehículos a/o desde edificios

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 epígrafes 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.

Estimación del valor catastral de los inmuebles.

Dado que el valor catastral de los inmuebles que se construyan en el nuevo ámbito es la base de cálculo de muchos de los tributos anteriormente relacionados, se realiza en este epígrafe una estimación del valor futuro en base a la ponencia de valores catastrales actualmente vigente en el municipio de Málaga. Tal y como es preceptivo, el valor catastral se compone del valor del suelo de acuerdo a los valores de repercusión de la zona de valor en el que se encuentra el ámbito, por un lado, y del valor de construcción de acuerdo al módulo básico de construcción definido para el municipio así como en la normativa catastral.

a) Valor del suelo

El sector del Plan Parcial se encuentra en la zona de valor PU29A.

Los valores estimados de repercusión en €/m² de dicha zona de valor se relacionan en el siguiente cuadro:

Zona de valor	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes
PU29A	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	180,00

Si bien no existen aún proyectos de implantación arquitectónica de los edificios contenidos en el sector, en esta sección y posteriores se usan las siguientes premisas de superficies edificadas:

Superficie HCCR (hotelera, comercial, cultural y residencial) 23.366 m²

Superficie SIPS (Servicios de interés público y social) 24.758 m²

Superficie UDE (unidades dotacionales y equipamientos) 32.211 m²

Superficie de aparcamientos privados:

200 viviendas · 1,50 aparcamientos / vivienda 300 aparcamientos

I+D+I: 1 aparcamiento/50 m² = 132.411/50 2.648 aparcamientos

TOTAL APARCAMIENTOS PREVISTOS 2.948 aparcamientos

Por principio de prudencia, en la estimación del número de aparcamientos previstos, se han despreciado los aparcamientos al aire libre de las parcelas de las unidades zonales de aparcamientos (UZA).

La aplicación de estos valores de repercusión a las superficies construidas del futuro edificio arroja los siguientes resultados:

SUPERFICIE EDIFICADA APARCAMIENTOS= 2.948 x 30 m²/ud = 88.440 m²

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	VALOR (€/m ²)	VALOR (€)
HCCR	23.366,26	900,00	21.029.634,00
I+D+i	132.411,37	900,00	119.170.233,00
SIPS	24.758,42	900,00	22.282.578,00
UDE	32.211,44	900,00	28.990.296,00
APARCAMIENTOS	88.440,00	180,00	15.919.200,00
TOTAL	301.187,49		207.391.941,00

b) Valor de la construcción

El valor de construcción viene determinado por la aplicación de los coeficientes de valor determinados en el RD 1020/1993 de 25 de junio, que se reproduce en el siguiente cuadro para los usos comercial e industrial (relativo al aparcamiento subterráneo), al módulo básico de construcción definido para el municipio de Málaga, que asciende a 650 €/m2.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2. EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2. ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
4 COMERCIAL	4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1. LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1. EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2. EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1. MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1. CON RESIDENCIA	7.1.1. HOTELES, HOSTALES, HOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2. APARTAHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2. SIN RESIDENCIA	7.2.1. RESTAURANTE	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2. BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3. EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1. CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2. EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00

Se entenderá a efectos de la estimación del valor catastral de la construcción los siguientes coeficientes:

- Categoría 2 para las viviendas (calidad alta de las construcciones), coeficiente 1,40.
- Categoría 2 para los aparcamientos (calidad alta de las construcciones), coeficiente 0,70
- Categoría 4 para los usos comercial y hoteleros (calidad media de las construcciones), coeficientes, respectivamente, 1,20 y 1,90.

Mediante la aplicación de las anteriores premisas se llega al siguiente valor catastral previsto de las construcciones:

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	VALOR (€/m2)	COEFICIENTE	VALOR (€)
HCCR	23.366,26	650,00	1,40	21.263.296,60
I+D+i	132.411,37	650,00	1,20	103.280.868,60
APARCAMIENTOS	88.440,00	650,00	0,70	40.240.200,00
TOTAL	244.217,63			164.784.365,20

c) Valor catastral

La combinación de ambas valoraciones resulta en el siguiente valor catastral de los futuros inmuebles:

CONCEPTO	VALOR (€)
VALOR DEL SUELO	207.391.941,00
VALOR CONSTRUCCIÓN	164.784.365,20
VALOR CATASTRAL	372.176.306,20

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 1 del Ayuntamiento de Málaga. En la misma se establece la forma de cálculo del impuesto, que consiste en la aplicación de un tipo a la base liquidable, resultado de reducir mediante una serie de coeficientes el valor catastral de los inmuebles, que conforman la base imponible del tributo.

El tipo de gravamen será con carácter general del 0,451% para bienes urbanos residenciales. Sin embargo, tipos ampliados serán devengables para otros usos incluidos en el sector, en aplicación del artículo 11 de la ordenanza fiscal mencionada. Así, al uso terciario-oficinas del 0,7%.

Además, serían de aplicación, durante la ejecución de las obras, la bonificación del 50% del impuesto correspondiente a bienes urbanos propiedad de empresas promotoras que no figuren en su inmovilizado regulada en el artículo 12 de la ordenanza fiscal, cual será con toda seguridad el caso. También se aplicaría, con total seguridad, una bonificación del 50% a las viviendas protegidas del sector.

Hechas estas premisas del modelo, el valor de la cuota tributaria es la siguiente:

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	VALOR CATASTRAL (€)	BONIFICACIÓN	APLICACIÓN BONIFICACIÓN	TIPO IMPOSITIVO	VALOR BONIFICADO DURANTE OBRA (€)	VALOR SIN BONIFICACIÓN (€)
RESIDENCIAL (HCCR)	23.366,26	42.292.930,60	0,50	Durante obras	0,451%	95.370,56	190.741,12
OFICINAS (I+D+I)	132.411,37	222.451.101,60	0,00		0,700%	1.557.157,71	1.557.157,71
SERVICIOS INTERÉS PÚBLICO (SIPS)	24.758,42	22.282.578,00	1,00	Público	0,451%	0,00	0,00
EQUIPAMIENTO (UDE)	32.211,44	28.990.296,00	1,00	Público	0,451%	0,00	0,00
APARCAMIENTO	88.440,00	56.159.400,00	0,50	Durante obras	0,451%	126.639,45	253.278,89
TOTAL						1.779.167,72	2.001.177,72

Esta cuota se proyectará, en el modelo empleado, de una bonificación del 50% durante la ejecución de las obras para los usos que así lo permitan.

El IBI es un impuesto que repercutirá en un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez ejecutado el proyecto.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras grava la realización de cualquier tipo de obra en el municipio y está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 4 del Ayuntamiento de Málaga.

Se devenga en el momento de inicio de las obras, de acuerdo al horizonte temporal de desarrollo presentado anteriormente, y se calcula mediante la aplicación del tipo de gravamen determinado por el artículo 4 de la Ordenanza, que asciende a un 3,8%, a la base imponible, conformada por el coste real y efectivo de las obras.

A efectos de este estudio, y a falta de una mayor concreción en los proyectos de edificación, se considerará que el coste de las obras será aproximadamente igual al valor catastral de la construcción anteriormente detallado, por lo que el devengo de este impuesto será como sigue:

$$\text{Cuota} = \text{Base liquidable} \cdot \text{Tipo de gravamen (3,8\%)}$$

$$\text{Cuota} = 164.784.365,20 \cdot 3,8\% = 6.261.805,88 \text{ €}$$

En el modelo de proyección el ICIO se modeliza como un mayor ingreso corriente al poco de iniciarse las obras de edificación.

Tasas por actuaciones urbanísticas.

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal nº 15 del Ayuntamiento de Málaga y, en el caso del presente expediente, sólo afecta a la tramitación de la licencia de obra mayor para la construcción de nuevos inmuebles.

El importe de la tasa está determinado en el epígrafe A.3.1 de los regulados en el artículo 9 de la citada ordenanza, y asciende a la cantidad de 9 €/m² de nueva construcción (apartado A.3.1.1, edificios de viviendas o apartamentos), 10 €/m² para el caso del edificio hotelero (apartado A.3.1.4, edificios para explotación hotelera), 6 €/m² para los edificios de oficinas (apartado A.3.1.8, edificios administrativos y de oficinas), y 8 €/m² para los edificios comerciales (apartado A.3.1.4, edificios comerciales y hosteleros).

La estimación del futuro ingreso por esta tasa es, por tanto:

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)	VALOR (€)
Residencial (HCCR)	23.366,26	9,00	210.296,34
I+D+i	132.411,37	6,00	794.468,22
SIPS	24.758,42	9,00	222.825,78
UDE	32.211,44	9,00	289.902,96
APARCAMIENTOS	88.440,00	9,00	795.960,00
TOTAL	301.187,49		2.313.453,30

Tasas por la entrada y salida de vehículos desde edificios.

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal nº 42 del Ayuntamiento de Málaga.

La configuración del futuro aparcamiento subterráneo que cada edificio pueda tener hace muy difícil hacer una estimación acerca del importe que tendrán estos impuestos futuros. Sin embargo, sí es posible usar ratios de ingresos estimados por unidad de aparcamiento usando como base otros proyectos de similar naturaleza en el ámbito.

La aplicación de las determinaciones de los artículos 5 y 6 en aplicación de la Tarifa II (dedicada a Industria-Comercio), así como para los usos residenciales, arroja una ratio medio de unos 30 € de impuesto por plaza de aparcamiento. La previsión de ingresos fiscales por este concepto es, por tanto:

$$\text{Tasas} = 2.948 \text{ plazas} \cdot 30 \text{ €/plaza} \dots\dots\dots 88.440 \text{ €/año}$$

Esta tasa es un impuesto que repercutirá en un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez ejecutado el proyecto.

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Este tributo grava el incremento de valor que sufren los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y por un período máximo de 20 años, todo ello según lo determinado en Ordenanza Fiscal nº 5 del Ayuntamiento de Málaga.

El valor de los terrenos en el momento del devengo será el que tengan a efectos catastrales, sobre los que se aplicará un incremento anual de acuerdo a un gradiente establecido por las ordenanzas.

Dado que el modelo de negocio del promotor de la actuación es la promoción y venta de todas las unidades residenciales disponibles en el Sector, no resulta sencillo hacer con un mínimo de solvencia las proyecciones necesarias para estimar qué volumen de dichas ventas se pondrán en el mercado en un plazo determinado después de concluida la promoción inmobiliaria.

Por esta razón, se ha preferido evaluar los ingresos derivados de este impuesto mediante la extrapolación de una ratio por habitante. El detalle de esta extrapolación se muestra a continuación:



Ayuntamiento de Málaga

PRESUPUESTO 2018

PRESUPUESTO CONSOLIDADO

INGRESOS

SUBCONCEPTO	DESCRIPCION	IMPORTE	TOTALES
Capítulo 1	IMPUESTOS DIRECTOS		
10000	IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS	7.440.990,00	
11200	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA.	2.154.750,00	
11301	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.	125.244.673,91	
11400	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE CARACTERISTICAS ESPECIALES	13.822.070,00	
11500	IMPUESTO SOBRE VEHICULOS DE TRACCION MECANICA.	27.565.113,03	
11600	IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENO DE NATURALEZA URBANA.	46.768.330,00	
13000	IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS.	18.313.938,97	
	TOTAL CAPITULO 1		241.309.865,91

Como puede comprobarse en el anterior extracto del presupuesto municipal, el volumen total relativo al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana fue en el ejercicio de interés de 43.427.500,00 €. Ello supone una ratio por habitante de:

$$46.768.330 \text{ €} / 571.026 \text{ hab} = 81,90 \text{ €/hab}$$

Dado que el volumen de población que el desarrollo del sector producirá será de 2,5 hab/viv · 200 viviendas = 500 habitantes, es previsible el incremento de este impuesto por el incremento poblacional siguiente:

$$\text{Incremento IIVTNU} = 81,90 \text{ €/hab} \cdot 500 \text{ habitantes} = 40.950 \text{ €} / \text{año}$$

Síntesis de los ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria.

En el siguiente cuadro se resumen las anteriores previsiones de ingresos:

Concepto	Regulación	Ingresos recurrentes	Ingresos puntuales
Impuesto de bienes inmuebles	Ordenanza fiscal nº 1	2.001.177,72 €	
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras	Ordenanza fiscal nº 4		6.261.805,88 €
Tasas por actuaciones urbanísticas (licencias de obras)	Ordenanza fiscal nº 15		2.313.453,30€
Tasas por entradas y salidas de vehículos	Ordenanza fiscal nº 42	88.440 €	
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana	Ordenanza fiscal nº 5	40.950 €	
Total		2.130.567,72 €	8.575.259,18 €

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

La cuantía de estas tasas e impuestos se estimará de acuerdo al incremento poblacional producido por las promociones inmobiliarias previstas en el sector. Para ello, es necesario tener en cuenta el desglose detallado de los ingresos corrientes municipales, para los cuales se calculará un importe por habitante que será proyectado al incremento poblacional esperado en el Sector.

De nuevo, el incremento poblacional se calculará multiplicado el número de viviendas previstas en el sector, 200, por el factor poblacional, 2,5, arrojando un total de 500 habitantes nuevos.

Los ingresos a tener en cuenta son los siguientes:

Concepto	Importe año estándar incremento poblacional	Importe según presupuesto consolidado (2018)	Importe por habitante
Cap. 1 - 10000 Impuesto sobre la renta de las personas físicas	6.515	7.440.990,00	13,03
Cap. 1 - 11500 Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica	24.135	27.565.113,03	48,27
Cap. 1 - 13000 Impuesto sobre actividades económicas	16.035	18.313.938,97	32,07
Cap. 3. Tasas y otros ingresos	162.850	185.983.570,28	325,70
Total	209.535	239.303.612,20	419,07

El desarrollo urbanístico, por tanto, producirá un incremento mínimo de 209.535 € anuales en concepto de las tasas anteriormente relacionadas.

Gastos corrientes.

Para efectuar el análisis de los gastos corrientes adicionales provocados por el nuevo desarrollo, es necesario en primer lugar examinar el detalle de la liquidación de gastos del presupuesto del Ayuntamiento base del estudio. Resulta obvio que hay partidas de gasto debidas a servicios prestados por la entidad municipal que tienen relación directa con el aumento poblacional que cualquier desarrollo urbanístico trae aparejada, mientras que otras partidas de gasto no cumplen con dicha premisa. Por ello, se ha realizado un análisis pormenorizado de las principales políticas de gasto y programas del presupuesto con el objetivo de categorizar las mismas en dos grupos: dependientes del factor de aumento poblacional producido por el desarrollo urbanístico, o independientes del mismo. Posteriormente se proyectará el coste añadido al presupuesto municipal provocado por el desarrollo en aquellas partidas que se consideran dependientes de este factor de aumento poblacional.

El resultado de este análisis puede comprobarse en la siguiente tabla:

CAPÍTULO SEGÚN PRESUPUESTO MUNICIPAL	IMPORTE PRESUPUESTO CONSOLIDADO (2018)	DEPENDIENTE/ INDEPENDIENTE	IMPORTE POR HABITANTE	INCREMENTO DE GASTO AÑO ESTÁNDAR
CAP.1 GASTOS DE PERSONAL	263.080.394,16		460,72	73.429,24
EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS	26.652.787,00	D	46,68	23.337,63
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	19.163.044,42	I	33,56	0,00
EMPRESA LIMPIEZA MUNICIPALES	10.275.923,38	D	18,00	8.997,77
EXCMO. AYTO. DE MÁLAGA	160.057.339,36	I	280,30	0,00
EMPRESA MALAGUEÑA DE TRANSPORTES	44.221.300,00	D	77,44	38.720,92
PARQUE CEMENTERIO DE MÁLAGA	2.710.000,00	D	4,75	2.372,92
CAP. 2 GASTOS DE BIENES Y SERVICIOS	260.877.762,30		456,86	43.465,88
EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS	32.991.358,00	D	57,78	28.887,79
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	10.849.914,20	I	19,00	0,00
EMPRESA LIMPIEZA MUNICIPALES	923.536,14	D	1,62	808,66
EXCMO. AYTO. DE MÁLAGA	200.387.553,96	I	350,93	0,00
EMPRESA MALAGUEÑA DE TRANSPORTES	13.869.600,00	D	24,29	12.144,46
PARQUE CEMENTERIO DE MÁLAGA	1.855.800,00	D	3,25	1.624,97
CAP.6 INVERSIONES REALES	47.797.958,55		83,71	31.499,95
EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS	9.048.371,00	D	15,85	7.922,91
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	18.950.814,02	D	33,19	16.593,65
EMPRESA LIMPIEZA MUNICIPALES	35.069,11	D	0,06	30,71
EXCMO. AYTO. DE MÁLAGA	11.823.382,15	I	20,71	0,00
EMPRESA MALAGUEÑA DE TRANSPORTES	7.240.322,27	D	12,68	6.339,75
PARQUE CEMENTERIO DE MÁLAGA	700.000,00	D	1,23	612,93
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	571.756.115,01		1.001,28	148.395,07

5.6.-Saldo fiscal e impacto en el presupuesto municipal.

El saldo fiscal de la nueva actuación es, en cuanto a flujo de cobros e ingresos anual, el siguiente para cada uno de los escenarios previstos.

DIFERENCIAL INGRESOS-GASTOS	2023					2024					2025					2026					TOTAL
	1ER TRIM.	2º TRIM.	3ER TRIM.	4º TRIM.	1ER TRIM.	2º TRIM.	3ER TRIM.	4º TRIM.	1ER TRIM.	2º TRIM.	3ER TRIM.	4º TRIM.	1ER TRIM.	2º TRIM.	3ER TRIM.	4º TRIM.	1ER TRIM.	2º TRIM.	3ER TRIM.	4º TRIM.	
VIVIENDAS TERMINADAS ACUMULADAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	200,00	200,00	200,00	
APARCAMIENTOS TERMINADOS ACUMULADOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.211,00	2.948,00	0,00	0,00	
INCREMENTO POBLACIONAL ACUMULADO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375,00	500,00	0,00	0,00	
INGRESOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.148.450,19	3.483.326,66	2.341.902,72	2.341.902,72	16.607.849,27
IBI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750.441,65	1.000.588,86	2.001.177,72	2.001.177,72	6.503.827,59
ICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.565.451,47	1.565.451,47	0,00	0,00	6.261.805,88
TASAS POR ACTUACIONES URBANÍSTICAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	578.363,33	578.363,33	0,00	0,00	2.313.453,30
TASAS POR ENTRADAS/SALIDAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.330,00	88.440,00	90.240,00	90.240,00	401.580,00
IIVTNU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.712,50	40.950,00	40.950,00	40.950,00	184.275,00
OTROS INGRESOS CORRIENTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.151,25	209.535,00	209.535,00	209.535,00	942.907,50
GASTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148.395,07	148.395,07	148.395,07	148.395,07	890.370,42
GASTOS CORRIENTES																	148.395,07	148.395,07	148.395,07	148.395,07	890.370,42
DIFERENCIAL INGRESOS-GASTOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.055,12	3.334.933,59	2.193.507,65	2.193.507,65	15.717.478,85

Como puede comprobarse, el saldo fiscal global es positivo en unos 15,7 millones de euros. Además, no hay impactos negativos sobre el presupuesto municipal pues en cada ejercicio la previsión de ingresos producidos por la actuación es mayor al incremento de gasto considerado.

5.7.- Sostenibilidad económica financiera.

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

- El desarrollo de este Plan Parcial no supondrá ningún esfuerzo para el Ayuntamiento de Málaga, toda vez que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación y, por tanto, las inversiones necesarias para la urbanización del sector serán efectuadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.
- El desarrollo del sector reportará al Ayuntamiento un incremento de su patrimonio derivado de los pagos por compensación de dotaciones, indemnización económica sustitutoria y pagos de tasas y licencias. El incremento patrimonial se estima en la cantidad de **39.688.034,62 €**.
- 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.
- El desarrollo de este sector no tendrá impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal diferencial, por un lado, y, por otro, producirá un incremento significativo del patrimonio municipal.
- 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 de estudio.

RESUMEN DE PRESUPUESTO	1ª ETAPA	2ª ETAPA
CARGAS INTERNAS	€	€
TRABAJOS PREVIOS	134.568,50	178.381,50
MOVIMIENTO DE TIERRAS	872.003,88	1.155.912,12
PAVIMENTACION	1.340.302,26	1.776.679,74
RED DE ABASTECIMIENTO	446.767,42	592.226,58
RED DE SANEAMIENTO FECALES	226.075,08	299.680,92
RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES	274.519,74	363.898,26
RED DE MEDIA TENSION	258.371,52	342.492,48
RED DE BAJA TENSION	285.285,22	378.168,78
RED DE ALUMBRADO	226.075,08	299.680,92
RED DE TELECOMUNICACIONES	306.816,18	406.709,82
RED DE GAS	312.198,92	413.845,08
RED DE RIEGO	96.889,32	128.434,68
SEÑALIZACION	43.061,92	57.082,08
TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES	344.495,36	456.656,64
SEGURIDAD Y SALUD	107.654,80	142.705,20
CONTROL DE CALIDAD	64.592,88	85.623,12
GESTION DE RESIDUOS	43.061,92	57.082,08
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	5.382.740,00	7.135.260,00
13% GASTOS GENERALES	699.756,20	927.583,80
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	322.964,40	428.115,60
SUMA	6.405.460,60	8.490.959,40
21% IVA	1.345.146,73	1.783.101,47
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	7.750.607,33	10.274.060,87

CARGAS EXTERNAS	€
TRABAJOS PREVIOS	12.969,00
MOVIMIENTO DE TIERRAS	50.723,20
PAVIMENTACION	77.525,80
RED DE ABASTECIMIENTO	23.920,60
RED DE SANEAMIENTO FECALES	12.104,40
RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES	17.580,20
RED DE MEDIA TENSION	13.833,60
RED DE BAJA TENSION	15.274,60
RED DE ALUMBRADO	12.104,40
RED DE TELECOMUNICACIONES	16.427,40
RED DE GAS	16.715,60
RED DE RIEGO	5.187,60
SEÑALIZACION	2.305,60
SEGURIDAD Y SALUD	5.764,00
CONTROL DE CALIDAD	3.458,40
GESTION DE RESIDUOS	2.305,60
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	288.200,00
13% GASTOS GENERALES	37.466,00
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	17.292,00
SUMA	342.958,00
21% IVA	72.021,18
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	414.979,18

TOTAL PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION	8.165.586,51	10.274.060,87
---	---------------------	----------------------

TOTAL PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION	1ª ETAPA + 2ª ETAPA	18.439.647,38
---	----------------------------	----------------------

CAPÍTULO VII. MEMORIA DE GESTIÓN

1.- TRAMITACIÓN.

La Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial comporta la presentación y aprobación de un Proyecto de Reparcelación según los términos establecidos en la sección 7ª del Título IV de la LOUA (Artículos 100 y siguientes) en el que queden expresamente consignadas las preceptivas cesiones públicas a favor del Ayuntamiento de Málaga de los terrenos de acuerdo con la legislación vigente y las determinaciones del PGOU en su documento de Aprobación Inicial, así como las cargas internas y externas de diversa índole inherentes a dicho marco normativo, que más adelante se relacionan.

No se constituye Junta de Compensación por tratarse de PROPIEDAD ÚNICA siendo el Sistema de Actuación por EXPROPIACIÓN. No obstante, una vez concluidas las obras de urbanización correspondientes a la presente iniciativa serán incorporadas a la ENTIDAD URBANÍSTICA de CONSERVACIÓN ya constituida y en vigor sobre el actual Parque Tecnológico de Andalucía.

2.- CESIONES DE SUELO.

Zonas Verdes: 144.839,06 m²

Zonas de Interés Público y Social y Dotacional: 59.369,86 m²

Viario: 103.934,99 m²

Total cesiones de suelo: 308.143,91 m².

3.- 10% DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

Cesión en suelo o en indemnización económica sustitutoria del 10% del Aprovechamiento del Sector, esto es, la **materialización de 18.817 Unidades de Aprovechamiento** según la magnitud establecida en la Ficha Reguladora del sector (Ap. 44 del Capítulo I de la Memoria).

4.- CARGAS INTERNAS Y EXTERNAS.

El presente Plan Parcial contempla como **cargas internas** la ejecución de todos los viales, sus infraestructuras y servicios, así como el tratamiento de las zonas libres públicas.

Estas cargas, repartidas por etapas son (IVA excluido):

- 1ª etapa	6.405.460,60 €
- 2ª etapa	8.490.959,40 €
TOTAL	14.896.420,00 €

Las **cargas externas** corresponden a la ejecución de dos tramos de conexión de los viales 1 y 6 con la primera fase de ampliación del PTA, ambos en la PRIMERA ETAPA. La carga externa correspondiente al vial c/. Alcalde Pedro Aparicio ya fue ejecutada.

Estas cargas son (IVA excluido):

- 1ª etapa	342.958,00 €
- 2ª etapa	--- €
TOTAL	342.958,00 €

De esta forma el reparto de cargas del Presupuesto de Urbanización queda desglosado de la siguiente forma (IVA excluido):

- Cargas internas:	14.896.420,00 €
- Cargas externas:	342.958,00 €
TOTAL	15.239.378,00 €

5.- OTRAS DETERMINACIONES.

En relación con el apartado "Otras determinaciones" de la Ficha Reguladora del SUS-CA.23, la ejecución del presente Plan Parcial conlleva la contribución a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento (PEIS4) en la forma e importe que se determine una vez aprobado éste.

CAPITULO VIII.- PLAN DE ETAPAS.

El presente Plan Parcial se ha planteado en principio en DOS ETAPAS cuatrienales equilibradas en cuanto a la ejecución de la infraestructura y sus costes. a partir de la Aprobación Definitiva de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

En efecto, la definición última de las etapas se hará en función de las determinaciones del Proyecto de Urbanización, de sus costes- entre los que cabe incluir los de oportunidad ante la demanda de determinadas instalaciones con alto valor añadido, las instalaciones diversas que posibiliten sinergias productivas con otras, el efecto- llamada que pudieran tener algunas empresas, etc, de manera que estas circunstancias pudieran anteponerse a la lógica de las etapas de la urbanización cuya importancia, a decir verdad, es relativa, toda vez que las dimensiones de la actuación permite que esta se ejecute simultáneamente si hay suficiente demanda para ello.

No obstante, insistimos, en principio las etapas se han establecido de forma que la primera pueda tener un funcionamiento autónomo, sin depender de la ejecución completa del sector, estructuralmente unida con el Parque actual y la 1ª Fase de su Ampliación, de manera que pueda inscribirse en los circuitos internos de transporte colectivo, incluso los externos, en el caso de que durante la ejecución de la etapa pudiera hacerse realidad alguno de los nuevos modos de acceso al Parque actualmente en estudio.

Por estos motivos, amén de disponer de una cuota proporcionada de zonas verdes públicas, todos los terrenos destinados a Servicios al Interés Público y Social y la zona de usos complementarios HCCR, es por lo que la Primera Fase queda definida como sigue:

PRIMERA FASE: Partiendo de la Glorieta al Sureste del boulevard en la 1ª Fase, la linde desciende por los límites de la misma hasta la 2ª Glorieta de la Avenida Alcalde Pedro Aparicio; continua ceñida a la línea quebrada del DPH del Arroyo Pilonas hasta los límites orientales de la actuación, paralelo a la Zona de DPH del Río Campanillas para continuar por el Arroyo Mallorquín y unirse con el punto de partida bordeando por

el Norte la manzana E, incluyendo ésta y la UZA-5, hasta unirse con el punto de partida.

Como decimos, esta fase alberga todos los usos previstos en el desarrollo del sector y su superficie es de 283.107,37 m² (50,89% del sector).

SEGUNDA FASE: Ocupa toda la zona occidental de la actuación, delimitada por la linde Oeste del sector, la linde Norte paralela al Arroyo Mallorquín hasta el encuentro entre el Vial 1 y el Vial 3 para alcanzar la linde con la 1ª fase de la ampliación hasta su encuadre con la Avenida Alcalde Pedro Aparicio.

Su superficie es de 273.214,31 m² (49,11% del sector).

RESUMEN SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR ETAPAS.

TOTAL 1º ETAPA					
MANZANA	INVESTIGACION + DESARROLLO + INNOVACION + PRODUCCION				
E	I+D+i+p 14	6.883,93	0,68	4.681,07	
	I+D+i+p 15	7.370,39	0,68	5.011,87	
	I+D+i+p 16	7.988,76	0,68	5.432,36	
	I+D+i+p 17a	4.124,78	0,68	2.804,85	
	I+D+i+p 17b	3.844,88	0,68	2.614,52	
F	I+D+i+p 18	7.504,81	0,65	4.878,13	
	I+D+i+p 19a	3.543,49	0,65	2.303,27	
	I+D+i+p 19b	3.857,12	0,65	2.507,13	
G	I+D+i+p 20a	4.155,43	0,65	2.701,03	
	I+D+i+p 20b	4.180,58	0,65	2.717,38	
	I+D+i+p 21	7.576,49	0,65	4.924,72	
	I+D+i+p 22	8.921,26	0,65	5.798,82	
	I+D+i+p 23a	4.029,90	0,65	2.619,44	
	I+D+i+p 23b	4.066,74	0,65	2.643,38	
	I+D+i+p 24a	3.742,70	0,6633	2.482,53	
	I+D+i+p 24b	3.743,91	0,6633	2.483,34	
TOTAL I+D+i+p		85.535,17		56.603,81	
ZONA HOTELERA, COMERCIAL, CULTURAL Y RESIDENCIAL					
HCCR-1		16.868,34	1,3852	23.366,26	PRIVADO
HCCR-2		2.400,00	1,00	2.400,00	PUBLICO
HCCR-3		3.657,07			PUBLICO
TOTAL HCCR		22.925,41		23.366,26	
SISTEMA TECNICO LOCAL					
STL-4		50	-	-	
STL-5		50	-	-	
STL-6		53,96	-	-	
STL-7		50	-	-	
TOTAL STL		203,96			
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL					
SIPS. 1		14.819,18	1,00	14.819,18	PUBLICA
SIPS. 2		9.939,24	1,00	9.939,24	
TOTAL SIPS		24.758,42		24.758,42	
USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS					
UDE-1		24.424,44	1,00	24.424,44	PUBLICA
UDE-2		1.820,49	1,00	1.820,49	
UDE-3		5.966,51	1,00	5.966,51	
TOTAL UDE		32.211,44		32.211,44	(*)
TOTAL 1º ETAPA		165.634,40		136.939,93	

(*) NO COMPUTA

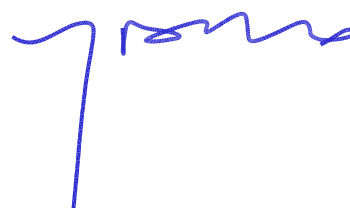
TOTAL 2ª ETAPA					
MANZANA	INVESTIGACION + DESARROLLO + INNOVACION + PRODUCCION				
A	I+D+i+p 1	6.423,74	0,65	4.175,43	PRIVADA
	I+D+i+p 2	5.307,65	0,65	3.449,97	
B	I+D+i+p 3	10.722,08	0,71	7.612,68	
C	I+D+i+p 4	10.130,66	0,71	7.192,77	
	I+D+i+p 5	10.021,66	0,71	7.115,38	
	I+D+i+p 6	7.137,63	0,65	4.639,46	
	I+D+i+p 7a	4.128,53	0,65	2.683,54	
	I+D+i+p 7b	3.852,03	0,65	2.503,82	
	I+D+i+p 8a	4.256,28	0,65	2.766,58	
	I+D+i+p 8b	4.460,01	0,65	2.899,01	
	I+D+i+p 9	5.242,06	0,65	3.407,34	
	I+D+i+p 10	5.969,27	0,65	3.880,03	
	I+D+i+p 11a	4.052,71	0,65	2.634,26	
	I+D+i+p 11b	3.963,66	0,65	2.576,38	
	I+D+i+p 12a	4.112,17	0,65	2.672,91	
	I+D+i+p 12b	4.089,12	0,65	2.657,93	
D	I+D+i+p 13	15.404,63	0,84	12.939,89	
TOTAL I+D+i+p		109.273,89		75.807,37	

SISTEMA TECNICO LOCAL				
STL-1	52,7	-	-	
STL-2	50,25	-	-	
STL-3	50	-	-	
TOTAL STL	152,95			

TOTAL 2ª ETAPA	109.426,84		75.807,37	
----------------	------------	--	-----------	--

(*) NO COMPUTA

Málaga, Abril 2026



Fdo.: Salvador Moreno Peralta
Arquitecto