



ANEXO 8.1

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tejar de Salyt – Ciudad de Málaga

NOVIEMBRE 2025

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	1/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ÍNDICE:

1. ALCANCE DEL DOCUMENTO

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

1.2. FINALIDAD Y CONTENIDO

1.3. METODOLOGÍA

2. DATOS GENERALES DE LA ACTUACION

2.1. ZONIFICACION Y APROVECHAMIENTOS

2.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN

2.3. VALOR DEL SUELO

3. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

3.1. POR OBTENCION DE LA CESION OBLIGATORIA

3.2. POR OBTENCION DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SIPS

3.3. POR OBTENCION DE LAS SUPERFICIES ZONAS LIBRES

3.4. POR OBRAS DE URBANIZACION

3.5. RESUMEN DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

4.1- GASTO POR HABITANTE

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES

5.1. ESTIMACIÓN DE HABITANTES - EQUIVALENTES

5.2. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

5.3. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DE LA HACIENDA MUNICIPAL

5.3.1- Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

Impuesto de bienes inmuebles (IBI)

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

Tasas por Licencia de Obras.

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

5.3.2. Ingreso no vinculado a la actividad inmobiliaria

6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

7. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	2/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

8. CAUDAL DE INVERSIÓN, AMORTIZACIONES Y PROSPECCIÓN DE MERCADO.

9. ESTUDIO ECONÓMICO COMPARADO PLANEAMIENTO ACTUAL Y PROPUESTO

- 9.1. OBJETO**
- 9.2. OBRAS DE IMPLANTACIÓN**
- 9.3. VALOR DEL SUELO**
- 9.4. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL**
- 9.5. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL**
- 9.6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA IMPLANTACIÓN**
- 9.7. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA IMPLANTACIÓN.**
- 9.8. CONCLUSIÓN**

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	3/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.ALCANCE DEL DOCUMENTO (Actualizado noviembre de 2025)

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

De acuerdo con el art. 62 de la LISTA, el planeamiento deberá contener un estudio económico financiero, así como un informe de sostenibilidad y viabilidad económica, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento del que se trate.

El PLAN DE REFORMA INTERIOR “TEJAR DE SALYT” (ATURI-O-R.10 “Salyt”), sigue las previsiones de gestión de suelo contenidas en el PGOU Málaga 2011 y establece una programación de las obras de urbanización y edificación de acuerdo con las perspectivas actuales del mercado inmobiliario.

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica

1.2. FINALIDAD Y CONTENIDO

El Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), de acuerdo con la regulación legal, lleva a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios derivadas del desarrollo del Planeamiento.

Refiriéndonos con precisión al mandato legal, 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.

4. 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

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	4/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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 relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, resulta evidente que el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo.

En consecuencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en los textos citados, el presente informe cuantifica y pondera el impacto económico que el PLAN DE REFORMA INTERIOR “TEJAR DE SALYT” (ATURI-O-R.10 “Salyt”), 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.

Dado que se trata de un planeamiento de desarrollo no se contempla ni justifica la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos, dado que esa cuestión compete exclusivamente al planeamiento municipal general, donde se deciden las estrategias de localización general de los usos globales en el territorio del término municipal, pero que excede de las competencias y alcance propias del planeamiento de desarrollo.

Para realizar este estudio se parte de las determinaciones conocidas fijadas en el convenio, dentro como es lógico del planeamiento, que se corresponderán con los usos, edificabilidades y tipo de construcción que finalmente se concretan en el PRI. Así mismo para la valoración de ciertos

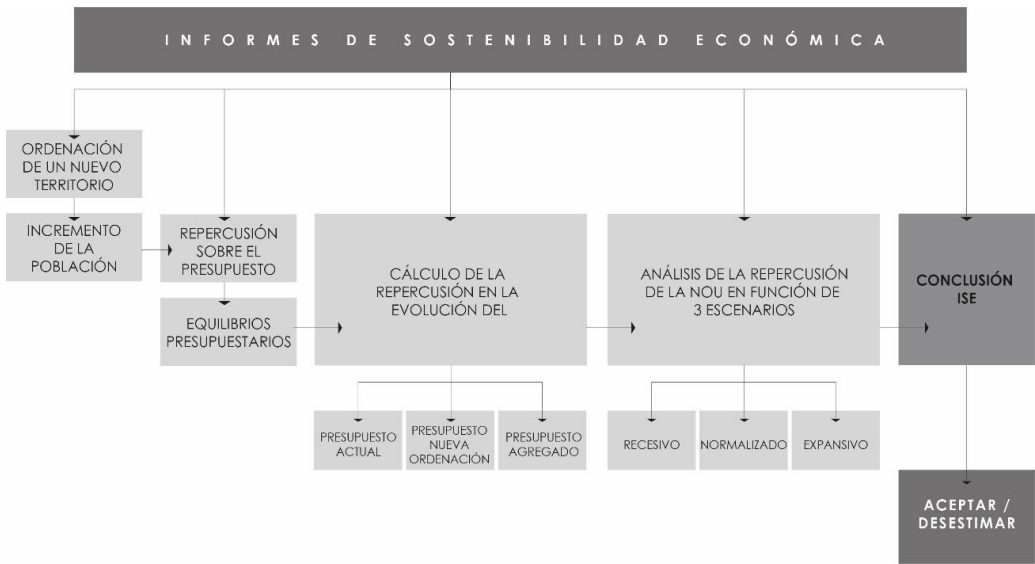
Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	5/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

gastos e ingresos se acude, en algunos casos a simplificaciones, y a estimaciones en función de los datos existentes y previsibles para el momento de la ejecución.

Los gastos e ingresos estimados en este documento son una aproximación de los valores esperados, en función de los datos actuales y su previsible evolución. En ningún caso estas estimaciones tienen valor a efectos administrativos o de liquidación de tasas o impuestos.

1.3. METODOLOGÍA

Se sigue el método establecido en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica elaborada por el Ministerio de Fomento a través de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. “Guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica”, de Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández (coordinadores), La metodología utilizada como referencia se sintetiza en el siguiente diagrama de flujos.



Esta metodología se ha adaptado al PLAN DE REFORMA INTERIOR “TEJAR DE SALYT” (ATURI-O-R.10 “Salyt”).

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 socio-

económicos 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:

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

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

En la legislación española, y por ende en la andaluza, son los propietarios de los terrenos, en general, los que tienen la obligación legal de costear la urbanización: por tanto, en las actuaciones totalmente privadas (En nuestro caso propietario único) no existirá ninguna carga en este sentido para la hacienda local, hasta la recepción de las obras de urbanización, que sería el inicio a partir del que calcular el impacto económico.

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** (gastos 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**.

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	7/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.DATOS GENERALES DE LA ACTUACION (Actualizado noviembre de 2025)

2.1. ZONIFICACION Y APROVECHAMIENTOS

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ACTUACIÓN NOV 2025			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		52.391,10 m ²	m2
APROVECHAMIENTO TOTAL		21.730,00 UAs	Uas
EDIFICABILIDAD TOTAL		21.730,00 m ²	m2
CESIÓN APROVECHAMIENTO	10%	2.173,00 UAs	Uas
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	90%	19.557,00 UAs	Uas
CESIONES SISTEMA LOCAL VIARIO	11,14%	5.836,28 m ²	m2
ESPACIOS LIBRES DE CESIÓN	14,63%	7.667,29 m ²	m2
PARCELA DOTACIONAL	1,55%	813,38 m ²	m2
INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS		13,70 m ²	m2
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	1,68%	882,58 m ²	m2
PARQUE COMERCIAL SALYT SUP. PARCELAS LUCRATIVAS (1-2-3)		37.177,87 m ²	m2

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

USO GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA____ 21.730,00 m²T

USO DOTACIONAL SIPS_____ 1.626,76 m²T

Un aspecto importante del presente PRI es que el Ayuntamiento de Málaga NO es propietario de suelo en el ámbito, por lo que se puede resumir la distribución del aprovechamiento del área de la siguiente forma:

USO GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA PRIVADO__ 19.557 m²T

USO GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA AYTO 10%__ 2.173 m²T

USO DOTACIONAL SIPS AYUNTAMIENTO_____ 1.626,76 m²T

2.2. OBRAS DE URBANIZACIÓN (Actualizado noviembre de 2025)

Volvemos a hacer referencia en este apartado, «Convenio Urbanístico de Planeamiento» en el que se concretan literaria y gráficamente un conjunto de actuaciones bajo este epígrafe genérico “Las obras de urbanización internas y externas del ámbito exigidas por la normativa urbanística”: que se detallan en el PRI, y que se relacionan de forma sintética a continuación a los efectos del resumen de sus costes de realización.

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	8/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1 TRABAJOS PREVIOS	397.781,50 €
2 EXPLANACIONES	2.093.698,24 €
3 SOSTENIMIENTOS TALUDES SALYT	2.339.541,68 €
4 FIRMES Y PAVIMENTOS	925.887,11 €
5 ENCAUZAMIENTO	557.681,20 €
6 RED DE PLUVIALES	337.096,03 €
7 RED DE FECALES	246.336,06 €
8 RED DE ABASTECIMIENTO	247.268,20 €
9 RED DE MEDIA TENSIÓN	105.958,13 €
10 RED DE BAJA TENSIÓN	18.438,41 €
11 RED DE ALUMBRADO	190.924,84 €
12 RED DE TELECOMUNICACIONES	15.620,26 €
13 RED DE GAS	52.025,35 €
14 ZONA VERDE Y JARDINERÍA	631.400,29 €
15 SEMÁFOROS Y SEÑALIZACIÓN	31.594,81 €
16 MOBILIARIO URBANO	36.170,02 €
17 MUROS PREFABRICADOS Y REVESTIDOS	330.343,01 €
18 GESTION RESIDUOS	87.928,88 €
19 SEGURIDAD Y SALUD	88.263,79 €
20 CONTROL DE CALIDAD	51.737,47 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	8.785.695,28 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL 19%	1.669.282,10 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	10.454.977,38 €

Se concreta, con este detalle que, las obras de urbanización vinculadas al desarrollo del PRI incrementarán el patrimonio municipal en el importe de 10.454.977,38 €

2.3. VALOR DEL SUELO (Actualizado noviembre de 2025)

Para valorar el impacto sobre el patrimonio municipal que el desarrollo de este ámbito genera, así como el impacto en la cuenta municipal de ingresos por tasas impositivas, se presenta en este apartado una valoración del suelo basada en los datos catastrales que resulten de aplicación.

En el caso del este PRI dada la singularidad de su uso y localización, no resultan coherentes y adecuados al mercado los de la ponencia catastral del polígono, por lo que nos referiremos a la que por localización y oportunidad resulta un referente actual, en concreto, a la ponencia de valores catastrales correspondiente al polígono de valor PR29A, que son los asignados para el ámbito en el que se incluye el sector en desarrollo de "La Térmica".

USO COMERCIAL _____ 925,00€/ m²T

USO EQUIPAMIENTO _____ 693,75€/ m²T

ZONA VERDE _____ 92,50€/ m²

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	9/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Por extensión de lo argumentado en el párrafo anterior, resultarían igualmente objeto de consideración la valoración municipal contenida en el correspondiente convenio, que establece 825.09€/UA

3. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL (Actualizado noviembre de 2025)

3.1. POR OBTENCION DE LA CESION OBLIGATORIA

El Ayuntamiento, al no ser propietario de ningún suelo en el ámbito de análisis, solo recibe las parcelas lucrativas que se corresponden con la cesión obligatoria del 10%. Se concreta en una parcela la P.3 de superficie 3.197,38 m² con una edificabilidad de 2.173 m²T.

Esta cesión significa un incremento del patrimonio municipal por importe de
 $2.173 \text{ m}^2\text{T} \times 925\text{€/ m}^2\text{T} = 2.010.025\text{€}$

3.2. POR OBTENCION DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SIPS

El Ayuntamiento, tal y como se recoge en el correspondiente convenio, recibe una parcela de uso dotacional, pormenorizado en SIPS. Esta cesión se concreta en una parcela la P.3 Dotacional (P.4 PRI) de superficie 813,38 m² con una edificabilidad limitada por ocupación y alturas a 1.626,76 m²T.

Esta cesión significa un incremento del patrimonio municipal por importe de:

$$1.626,76 \text{ m}^2\text{T} \times 693.75\text{€/m}^2\text{T} = 1.128.564,75 \text{ €}$$

Debemos considerar igualmente la posibilidad de que el equipamiento SIPS pueda ser realizado, finalmente por la propia administración local y no por otra entidad pública o privada, como opción más gravosa para la hacienda local.

En esa hipótesis la inversión municipal ascendería según los costes de construcción por módulos publicados¹ a 1.255,25 €/m²T

$$1.626,76 \text{ m}^2\text{T} \times 1.255,25 \text{ €/m}^2\text{T} = 2.041.990,49 \text{ €}$$

3.3. POR OBTENCION DE LAS SUPERFICIES ZONAS LIBRES

El Ayuntamiento, tal y como se recoge en el correspondiente convenio, recibe el 14,63 % de la superficie del ámbito como cesión zonas verdes.

¹ Se ha calculado 1.255,25 €/m²T, como valor medio de los módulos publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga en 2024(último publicado en su web), para los usos de bibliotecas y museos, salas de exposiciones, centros de asistencia primaria, y polideportivos cubiertos.

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	10/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Esta cesión se concreta en una superficie de 7.667,29 m² que se une funcionalmente a otros suelos municipales exteriores al ámbito.

Esta cesión significa un incremento del patrimonio municipal por importe de

$$7.667,29 \text{ m}^2 \times 92.50\text{€/m}^2 = 709.224,33 \text{ €}$$

3.4. POR OBRAS DE URBANIZACION

El Ayuntamiento, tal y como se recoge en el correspondiente convenio, recibe según, el detalle del correspondiente apartado obras de urbanización vinculadas al desarrollo del PRI que incrementarán el patrimonio municipal en el importe de 10.454.977,38 €

3.5. RESUMEN DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

POR OBTENCION DE LA CESION OBLIGATORIA	2.010.025,00 €
POR OBTENCION DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SIPS	1.128.564,75 €
POR INVERSION EN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SIPS	- 2.041.990,49 €
POR OBTENCION DE LAS SUPERFICIES ZONAS LIBRES	709.224,33 €
POR OBRAS DE URBANIZACION	10.454.977,38 €
RESUMEN DE IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL	12.260.800,97 €

El Ayuntamiento, tal y como se recoge en el correspondiente convenio, recibe según, por el desarrollo de las actuaciones del PRI **valores de incremento del patrimonio municipal en el importe de 12.260.800,97 €**

4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL
(Actualizado noviembre de 2025)

Para comprobar el impacto del desarrollo del ámbito en el presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en este apartado una comprobación realizada tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al último ejercicio liquidado de 2024. 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 y su repercusión por habitante:



CONSOLIDADO

ESTADO DE INGRESOS			ESTADO DE GASTOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE	CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
	OPERACIONES CORRIENTES			OPERACIONES CORRIENTES	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	243.767.056,85	1	REMUNERACIONES DE PERSONAL	477.390.305,07
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	29.339.433,08	2	COMPRA DE BIENES CTES. Y SERVICIOS	335.739.338,57
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	230.196.284,76	3	INTERESES	15.835.551,12
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	420.946.852,95	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	27.220.349,07
5	INGRESOS PATRIMONIALES	22.967.086,77	5	FONDO DE CONTINGENCIA	3.550.000,00
	TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	947.216.714,41		TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	859.735.543,83
	OPERACIONES DE CAPITAL			OPERACIONES DE CAPITAL	
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	32.842.647,21	6	INVERSIONES REALES	158.155.345,53
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	33.545.412,37	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	5.243.216,37
	TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	66.388.059,58		TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL	163.398.561,90
	TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	1.013.604.773,99		TOTAL OPERACIONES NO FINANCIERAS	1.023.134.105,73
	OPERACIONES FINANCIERAS			OPERACIONES FINANCIERAS	
8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	10.097.499,55	8	VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	7.749.002,00
9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	46.679.549,13	9	VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	37.366.170,92
	TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	56.777.048,68		TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS	45.115.172,92
	TOTAL INGRESOS	1.070.381.822,67		TOTAL GASTOS	1.068.249.278,65

Como puede observarse, el ejercicio 2024 arrojó un ajustado superávit presupuestario, según los cálculos del último presupuesto consolidado.

Por tanto, la situación financiera del Ayuntamiento es adecuada a priori al desarrollo del suelo objeto del estudio. Se tratará, por tanto, de prever el impacto teórico que sobre este presupuesto tendrá, en cuanto a ingresos y gastos fiscales, el desarrollo urbanístico del ámbito y comprobar si el estado de cuentas se ve alterado como consecuencia de este.

4.1. GASTO POR HABITANTE (Actualizado noviembre de 2025)

Se procederá a obtener el valor del parámetro «habitante» desde la liquidación de este último ejercicio, para los Capítulos 1, 2 y 4 del presupuesto para luego encuadrar los diferentes servicios de la nueva ordenación dentro de la clasificación por programas, con la característica de ser o no dependientes del número de habitantes que potencialmente pueden hacer uso de este. Por último, se obtiene para la anterior clasificación por programas el importe de estos Capítulos, en función del valor gasto por habitante, y de la dependencia o no del mismo de acuerdo con la clasificación establecida.

En este sentido, el censo de habitantes de la ciudad de Málaga para el año 2024 era de 591.637 h, según el *Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía* de

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38
Observaciones		Página	12/34
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la *Conserjería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades*, y el importe de gastos de los capítulos 1,2 y 4 es de 840.349.992,71 € por lo que la distribución del valor de gasto por habitante asciende a la cantidad de 1.420,38 €/hab.

PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2024		HABITANTES	€/HABITANTE
GASTOS TOTAL GENERAL	1.068.249.278,65 €	591.637	1.805,58 €
INGRESOS TOTAL GENERAL	1.070.381.822,67 €		1.809,19 €
CAP 1--REMUNERACIONES DE PERSONAL	477.390.305,07 €		
CAP 2--COMPRA DE BIENES CTES. Y SERVICIOS	335.739.338,57 €		
CAP 3--INTERESES			
CAP 4 --TRANSFERENCIAS CORRIENTES	27.220.349,07 €		
CAP 5 -- FONDO DE CONTINGENCIA			
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	840.349.992,71 €		1.420,38 €

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES (Actualizado noviembre de 2025)

Se trata de evaluar el impacto de la actuación de transformación urbanística en la Hacienda Pública tras la recepción de la urbanización. Para ello se deberá cuantificar el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes y, complementariamente, cuantificar los ingresos.

5.1. ESTIMACIÓN DE HABITANTES - EQUIVALENTES

De acuerdo a la metodología planteada en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” muchas de las estimaciones de gastos e Ingresos se hacen en función de la población asociada a los nuevos desarrollos.

De acuerdo a la citada guía, la estimación del gasto o ingreso en el supuesto de que se analice un ámbito de uso productivo del tipo industrial o terciario (como es el caso del Tejar de Salyt), cuya implantación no conlleva un incremento de habitantes, se debe realizar con el parámetro de “habitantes equivalentes” que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la siguiente fórmula propuesta.

Habitantes equivalentes = 1 habitante / 50m² t uso terciario

Techo de uso terciario (uso lucrativo): 21.730 m²t

Por lo que;

21.730m²t / 50 m²t = 434,60 habitantes equivalentes

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	13/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

5.2. ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública tras la recepción de la urbanización. Para ello, se deberá cuantificar el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes y, complementariamente, cuantificar los ingresos.

Estamos en el caso de ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión, ya que la Modificación puntual reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de los servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Con el dato obtenido en el apartado anterior de habitante equivalente, obtenemos la estimación de gastos corrientes de la hacienda pública municipal, aplicando la siguiente relación:

$(\text{Habitantes equivalentes}) \times ((\text{gastos independientes} / \text{gastos totales}))$

$435 \text{ hab} \times 1.420,38 \text{ €/hab} = 617.865,76 \text{ €}$

Lo que supone un gasto de 28,43 € €/m² edificable, teniendo en cuenta los 21.730 m² edificables del ámbito.

5.3. ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DE LA HACIENDA MUNICIPAL

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

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

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	14/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- 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 ámbito.
- Ingresos ocasionales, ICIO, licencias, etc.). En estos casos, se estimará el volumen global de ingresos que se producirá durante el completo desarrollo del área.

5.3.1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

Impuesto de bienes inmuebles (IBI)

Se parte del valor catastral del inmueble, que es la base imponible. El valor catastral se compone del valor del suelo de acuerdo con 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 con el módulo básico de construcción definido para el municipio en la citada ponencia, así como en la normativa catastral.

Valor del suelo:

Los valores de repercusión en €/m² de dicha zona de valor que se justificaron en el apartado anterior se relacionan

USO COMERCIAL _____ 925€/m²T

USO EQUIPAMIENTO _____ 693.75€/m²T

USO GARAJE _____ 191€/m²T

GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA	21.730		925	20.100.250,00 €
PLAZAS DE GARAJE CUBIERTAS 627 PLAZAS	24.503		191	4.680.073,00 €
VALOR CATASTRAL SUELO				24.780.323,00 €

Valor de la construcción:

El valor de la 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 por la ponencia de valores del municipio de Málaga, que asciende a 650 €/m².

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

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	15/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015)			

Tomamos para la estimación del valor catastral de la construcción los siguientes coeficientes

1.75 para el uso comercial

0.75 para el uso garaje

	m2		€/m2
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA	21.730	1,75	650
PLAZAS DE GARAJE CUBIERTAS 627 PLAZAS	24.503	0,75	650
VALOR CATASTRAL COSTRUCCION			36.663.087,50 €

Valor de los inmuebles a construir:

VALOR CATASTRAL SUELO			24.780.323,00 €
VALOR CATASTRAL COSTRUCCION			36.663.087,50 €
VALOR CATASTRAL DE LOS INMUEBLES A CONSTRUIR			61.443.410,50 €

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. Así, al uso comercial le será de aplicación un tipo del 0,7%

Hechas estas premisas del modelo, el valor de la cuota tributaria una vez alcanzado el completo desarrollo sería el siguiente:

VALOR CATASTRAL DE LOS INMUEBLES A CONSTRUIR			
IBI DE LOS INMUEBLES A CONSTRUIR	61.443.410,50 €	0,007	430.103,87 €

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

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, desde la posición más conservadora respecto al análisis de los ingresos para la Hacienda Pública 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:

Cuota = Base liquidable · Tipo de gravamen (3,8%)

Cuota = 36.663.087,50 € · 3,8% = 1.393.197,33 €

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38
Observaciones		Página	16/34
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

Tasas por Licencia de Obras.

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal nº 15 del Ayuntamiento de Málaga y, afecta a la tramitación de la licencia de obra mayor para la construcción del nuevo inmueble.

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 8 €/m² para los edificios comerciales.

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

	m2	€/m2	
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL MINORISTA	21.730	8	173.840,00 €
PLAZAS DE GARAJE CUBIERTAS 627 PLAZAS	24.503	8	196.024,00 €
			369.864,00 €

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

La base imponible del impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. No se computa a los efectos de este estudio, si bien tendría un impacto positivo sobre el balance fiscal.

5.3.2. Ingreso no vinculado a la actividad inmobiliaria

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	17/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



CONSOLIDAD

ESTADO DE INGRESOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
	OPERACIONES CORRIENTES	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	243.767.056,85
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	29.339.433,08
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	230.196.284,76

En nuestro caso aplicando principio de prudencia hemos extraído solo aquellos ingresos asociados a la actividad económica, dado que se fundamenta, como ya se ha dicho, en PERSONAS EQUIVALENTES, y no en crecimiento residencial

		591.637 h	€/habitante
PARCIAL IMPUESTOS CAP1	243.767.056,85 €		
PARCIAL IMPUESTOS CAP2	29.339.433,08 €		
PARCIAL IMPUESTOS CAP3	230.196.284,76 €		
PARCIAL IMPUESTOS CAP1, CAP2C y CAP3	503.302.774,69 €		850,70 €

6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (Actualizado noviembre de 2025)

La ordenación urbanística analizada se desarrolla en suelo urbano no consolidado. A efectos de este Informe se prevé la ejecución en una sola fase de acuerdo a las determinaciones del plan y la singularidad de la actividad económica en que se sitúa su ámbito.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año en un cuatrienio y en función de las fases:

1. Los gastos corrientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización y teniendo en cuenta el número de habitantes equivalentes de la actuación.
2. El Capítulo de gastos se estima, año a año, en función de los importes de los Capítulos 1, 2, y 4 que en la liquidación del año 2024 del presupuesto de Málaga del total de gastos de estos dos capítulos correspondientes a los gastos de personal y gastos corrientes en bienes y servicios.
3. Los ingresos corrientes, se estimarán de manera análoga al punto anterior, pero por el principio de prudencia solo los Capítulos 1, 2 y 3 en función del número de habitantes equivalentes al año.

4. Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria se imputarán en función de la producción prevista. Así, el primer año, las parcelas están sin edificar, por tanto, los ingresos por IBI serán, exclusivamente, de los solares, y se ingresarán Tasas e ICIO por las licencias de obra concedidas en el segundo y tercer año. El cuarto ejercicio ya se ha concluido la edificación de la actuación y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y será tipo.

5. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio

INGRESOS	AÑO - 1	AÑO - 2	AÑO - 3	AÑO - TIPO
IBI SOLARES	140.701,75 €	140.701,75 €	140.701,75 €	
IBI SOLARES Y EDIFICACIONES				430.103,87 €
ICIO EDIFICACIONES			1.393.197,33 €	
TASAS LICENCIAS DE OBRAS EDIFICACIONES		369.864,00 €		
HABITANTES EQUIVALENTES: 435				
PARCIAL IMPUESTOS CAPÍTULOS 1,2, y 3: 850,70€/hab				370.052,43 €
GASTOS				
OPERACIONES CORRIENTES CAPÍTULOS 1 y 2: 1.420,38€/hab				617.865,76 €
SALDO ANUAL	23.388,59 €	510.565,75 €	1.533.899,08 €	182.290,54 €

7. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN (Actualizado noviembre de 2025)

El resultado económico final previsto, llamado “saldo fiscal”, viene a determinar el equilibrio entre los ingresos y gastos con un amplio superávit del mismo, dando un resultado a favor de las arcas municipales una vez esté desarrollado por completo el sector, estimando esta fecha a un horizonte de 4 años desde el inicio de su desarrollo de un beneficio anual de 182.290,54 €, que repercutirían de forma positiva año tras año en las arcas municipales a partir de dicho año.

7. CAUDAL DE INVERSIÓN, AMORTIZACIONES Y PROSPECCIÓN DE MERCADO. (Actualizado noviembre de 2025)

Entrando ya a un análisis económico más amplio y pormenorizado de la propuesta del PRI, traeremos a este apartado de la memoria algunos aspectos justificados detalladamente en el informe de sostenibilidad económica.

Valor de repercusión de suelo para cada uno de los usos previstos, tal y como se detallaba en el apartado 2.3 del ISE el principal referente para la determinación del valor de repercusión del suelo en cada metro edificable debe ser la ponencia catastral del polígono en el que se inscriba.

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	19/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Se justifica que, dada la singularidad y oportunidad del establecimiento del uso de gran superficie comercial minorista, en esta ubicación, la ponencia de valores del tejido circundante, no refleja de forma adecuada la realidad del mercado. Motivo este, por el que se recurre en el estudio al empleo de los valores catastrales correspondientes al polígono de valor PR 29A que son los asignados para el ámbito en el que se incluye el sector en desarrollo de "La Térmica". actualizados en 2013

Valores, por otra parte, coherentes con los utilizados en, cierto momento del desarrollo del convenio, como posibles valores de monetización que establece 825.09€/UA

Ponencia de valores: Parcial Año de aprobación de la ponencia: 2013 VALORES DE REPERCUSIÓN													
Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR29A	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50	693.75	30.83		0.60

Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.
925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00		92.50	693.75

Así pues, se obtienen los siguientes valores de repercusión:

USO COMERCIAL _____ 925,00€/ m²T

USO EQUIPAMIENTO _____ 693,75€/ m²T

ZONA VERDE _____ 92,50€/ m²T

Entrando ya en el análisis de la inversión, tanto identificando los volúmenes de inversión y el tipo de inversiones, como la capacidad de atracción que esta iniciativa tenga para inversores, al efecto de garantizar la efectiva transformación física del entorno que se propone en el PRI.

Tal y como se deriva del propio convenio suscrito con el Ayuntamiento, y se justifica ampliamente en el desarrollo de la memoria del PRI, el promotor privado y propietario único, asume la realización de una serie de mejoras en infraestructuras y accesos a realizar en áreas fuera del ámbito, en lo que hemos identificado como límite de las actuaciones, que suponen importantes cargas económicas, por lo que, de este desarrollo, no se derivan necesidades de inversión para el Ayuntamiento

En el informe de sostenibilidad económica, ya se han determinado valores o costes aproximados de las obras pendientes de confirmación a través del desarrollo del correspondiente proyecto de urbanización y dotación de infraestructuras.

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38
Observaciones		Página	20/34
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1 TRABAJOS PREVIOS	397.781,50 €
2 EXPLANACIONES	2.093.698,24 €
3 SOSTENIMIENTOS TALUDES SALYT	2.339.541,68 €
4 FIRMES Y PAVIMENTOS	925.887,11 €
5 ENCAUZAMIENTO	557.681,20 €
6 RED DE PLUVIALES	337.096,03 €
7 RED DE FECALES	246.336,06 €
8 RED DE ABASTECIMIENTO	247.268,20 €
9 RED DE MEDIA TENSIÓN	105.958,13 €
10 RED DE BAJA TENSIÓN	18.438,41 €
11 RED DE ALUMBRADO	190.924,84 €
12 RED DE TELECOMUNICACIONES	15.620,26 €
13 RED DE GAS	52.025,35 €
14 ZONA VERDE Y JARDINERÍA	631.400,29 €
15 SEMÁFOROS Y SEÑALIZACIÓN	31.594,81 €
16 MOBILIARIO URBANO	36.170,02 €
17 MUROS PREFABRICADOS Y REVESTIDOS	330.343,01 €
18 GESTION RESIDUOS	87.928,88 €
19 SEGURIDAD Y SALUD	88.263,79 €
20 CONTROL DE CALIDAD	51.737,47 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	8.785.695,28 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL 19%	1.669.282,10 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	10.454.977,38 €

Podríamos hacer una estimación de otros costes de inversión, pero el valor determinante para la iniciativa empresarial que está poniendo en marcha el desarrollo del PRI que es sin duda la adquisición del suelo es un dato reservado y de difícil acceso. No obstante, podríamos realizar una hipótesis de aproximación a la determinación de esos costes de inversión, que no deja de ser meramente orientativa.

Opción de compra y adquisición del solar	7.000.000,00 €
Servicios técnicos y consultoría	225.000,00 €
Estudios previos soporte al desarrollo técnico	50.000,00 €
Obras de urbanización y dotación de infraestructuras	10.500.000,00 €
Derechos de acometida a los abastecimientos o suministros	200.000,00 €
Gastos financieros	250.000,00 €
Gastos de comercialización y venta	100.000,00 €
Gastos notarios y registros	10.000,00 €
Pequeños imprevistos	100.000,00 €
INVERSION TOTAL ESTIMADA	18.435.000,00 €

Debemos añadir a este análisis, que se trata del desarrollo de un suelo de propietario único y privado, que va a promover toda la urbanización y dotación de infraestructuras en cumplimiento del convenio, suscrito con el Ayuntamiento,

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	21/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

en una sola fase, y que identifica a sus futuros clientes entre los operadores comerciales que habitualmente se establecen en parques de medianas, y que vuelven a resultar un mercado muy restringido, cuya información es de difícil acceso.

En coherencia con lo anterior, dividiendo el volumen de inversión 18.435.000,00€ entre el aprovechamiento subjetivo: 19.557,00 UAs o m² Arroja un valor de repercusión de 942,63 €/ m²T que como puede observarse es prácticamente idéntico al tomado de las ponencias catastrales 925,00€/ m²T.

Todo ello sin olvidar la tasa de beneficio industrial del promotor que repercutiría incrementando ese coste al mismo tiempo que ya se ha incluido una parte proporcional de plazas de aparcamiento en sótano que influiría en sentido contrario.

En este punto, intentaremos dar luz respecto a los plazos de amortización de las inversiones. Como decíamos se trata de un mercado muy opaco, pero tomando valores genéricos de rentabilidad en actividades inmobiliarias, podríamos considerar valores en torno al 15% bruto, en el transcurso de la urbanización completa que vendrían a significar cuatro años, como periodo de recuperación de la inversión más el beneficio.

Por último, señalar que las infraestructuras viarias, que se generan como cargas externas, al desarrollo de este ámbito, estaban previstas en el Plan General y contempladas dentro del Plan Especial de Infraestructuras, por lo que su mantenimiento futuro no trae causa exclusivamente en el desarrollo del PRI, sino que responden a objetivos contemplados con anterioridad en el Plan General.

Señalamos igualmente, a efectos de confirmar la solvencia de las haciendas públicas municipales para el mantenimiento de las infraestructuras, que el mantenimiento de los espacios urbanizados y cedidos, así como el de las otras áreas libres o zonas verdes circundantes, serán objeto de mantenimiento por la entidad de conservación que se generará con el desarrollo del PRI

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	22/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

9. ESTUDIO ECONÓMICO COMPARADO PLANEAMIENTO ACTUAL Y PROPUESTO (Actualizado noviembre de 2025)

9.1 OBJETO

En el informe emitido por la Delegación Territorial de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga en relación con el expediente "MA-468.-PLAN DE REFORMA INTERIOR ATU-RI-O-R.10 "SALYT", se advierte en el análisis del contenido de la memoria económica la carencia del Estudio comparado: Parámetros urbanísticos antes y después de la propuesta

Se nos pide en aplicación de lo establecido en el el art. 85.3.b) de RGLISTA.

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

Procederemos para ello al análisis de los parámetros urbanísticos previstos en el Plan General para "SALYT" con anterioridad a nuestra propuesta.

Como ya se ha explicado en el apartado correspondiente de la memoria del PRI, El ámbito de SALYT, estaba definido a través

-PGOU 2011. Plano P.1. Ordenación Estructural, P.1.2. Categorías de suelo

-PGOU 2011. Plano P.2. Ordenación General, P.2.1. Calificación, Usos y Sistemas.

Como un suelo urbano consolidado con planeamiento previo, y en la ordenación pormenorizada como productivo 4. Regulado en las:

*Normas Urbanísticas. Ordenanzas. Título XII. Actualizadas en febrero de 2018
En su capítulo 11º En la que se regulan las zonas de uso productivo*

En concreto se identifica este suelo con el uso productivo y grado o Sub zona 4

Productivo 4: áreas industriales existentes, del planeamiento anterior.

Tal y como se define en esta ordenanza caben tres supuestos para su aplicación, con sus respectivos condicionantes:

- Condiciones para las actuaciones en el supuesto de mantenimiento de la edificación (acondicionamiento, reparación, rehabilitación).
- Condiciones para las actuaciones en el supuesto de ampliación.

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	09/03/2026 16:12:38
Observaciones			Página	23/34
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- Condiciones para las actuaciones en el supuesto de nueva edificación o sustitución de la existente.

De estos tres supuestos, parece inconsistente, dados los antecedentes históricos y la situación de abandono en la que se encontraban las instalaciones, sostener la hipótesis de que su reactivación económica, pasase por el mantenimiento de la edificación existente, y en todo caso la reciente demolición de todos los edificios existentes, hace absolutamente implantable, por imposible, esta hipótesis.

Así pues, para la realización de este estudio comparativo partiremos del análisis hipotético de que la reactivación económica de ese suelo urbano consolidado, fuese a partir de una nueva edificación.

Para este supuesto, se establecen los tres tipos de Industria que se podrían implantar en atención a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso:

- IND-1: "Industria en Suelo Residencial". Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.
- IND-2: "Industria Escaparate". Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.
- IND-3: "Industria". Polígonos específicamente industriales.

Parece evidente por la propia configuración del solar, con un único acceso, desde el carril de Salyt, que para este supuesto solo sería viable la implantación del tipo, IND-3: "Industria".

A los efectos de poder hacer una estimación de viabilidad económica vamos a partir de una edificabilidad bruta global de 0,60 m²/m²s.

aplicada a la superficie del solar de 52.391,10 m² que nos daría la posibilidad de construir 31.434,66 m² de techo.

Es decir, en este caso hipotético, se podría realizar en el suelo analizado, por tratarse de un solar vacante: *Productivo 4*.

La implantación del tipo, IND-3: "Industria". de 31.434,66 m² de techo.

Se trata de analizar desde la perspectiva económica el impacto de la puesta en carga, o actividad del suelo objeto de análisis, de haberse llevado a cabo en los términos previstos en el planeamiento existente, para ponerlo en relación con el que se prevé para la propuesta que se realiza en el PRI

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	24/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Metodológicamente lo abordaremos con la las mismas herramientas con las que hemos hecho el análisis económico de la propuesta del PRI. Lo analizaremos pues con las estructuras instrumentales de, un estudio económico financiero, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

9.2. OBRAS DE IMPLANTACION:

A partir de la superficie del solar, y del techo máximo edificable en la hipótesis considerada, resultaría imprescindible para su realización abordar obras de desmonte y consecuentemente contención, para disponer de la superficie suficiente que garantice las dotaciones de aparcamiento, y de las estructuras necesarias que posibiliten la carga y descarga dentro del mismo, en el cumplimiento del Artículo 12.2.41. Ordenanzas. Título XII.

Haciendo una estimación por módulos se obtienen para los grandes capítulos los siguientes costes de implantación que ascienden a 3.513.987,48 €

ACONDICIONAMIENTO Y ADAPTACION DEL SOLAR AL Artículo 12.2.41.Ordenanzas.	1.621.427,48 €
ACONDICIONAMIENTO Y AJARDINAMIENTOS DENTRO DEL SOLAR	432.560,00 €
ABASTECIMIENTO ELECTRICO	1.115.000,00 €
OTRAS OBRAS DE CONTENCIÓN Y CERRAMIENTO	345.000,00 €
TOTAL COSTES GENERALES DE IMPLANTACION	3.513.987,48 €

9.3. VALOR DEL SUELO

Para valorar el impacto sobre el patrimonio municipal que el desarrollo de este ámbito genera, así como el impacto en la cuenta municipal de ingresos por tasas impositivas, se presenta en este apartado una valoración del suelo basada en los datos catastrales que resulten de aplicación.

Aún en la hipótesis que estamos desarrollando, la nueva construcción, con tipo, IND-3: "Industria" constituye un enclave tan singular por su localización, que aconsejarían en vez del uso de los valores catastrales asignados en la ponencia en relación con la edificación ya existente a U37, de 205,00€/ m²T

■ VALORES UNITARIOS						
	Z.Val.	Val.Uni.	Z.Verde	Equipam.	Inicial	REDUCCIÓN UA
U37		205.00	20.50	153.75		0.40
						0.60

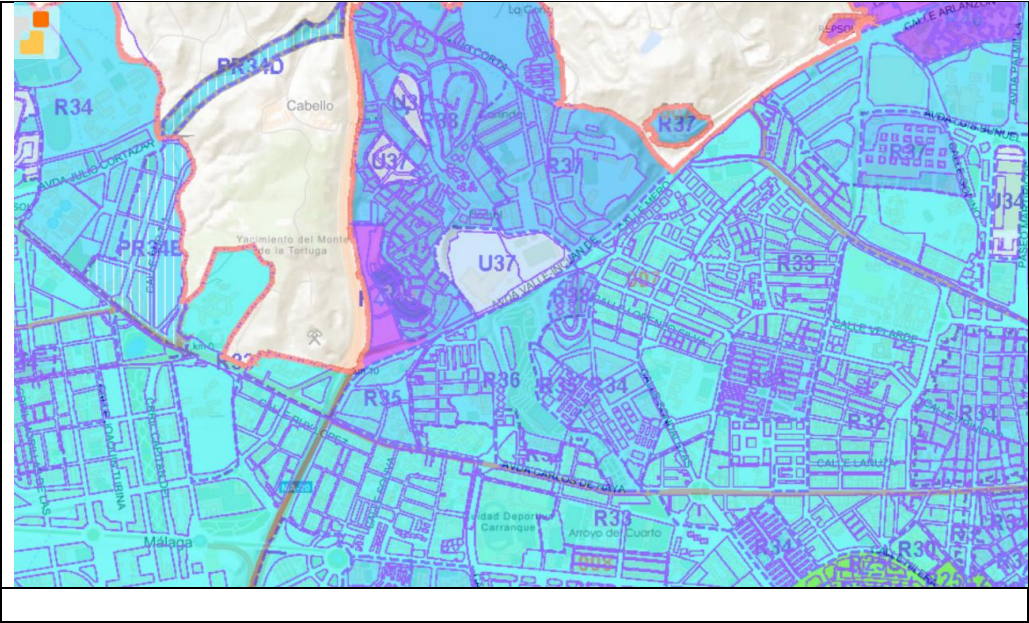
Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	25/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

los que pueden extraerse del análisis conjunto de los polígonos definidos en la ponencia entorno a él, nos referimos en concreto al R 33 R 34 R 35 R 36 R 37 y R 38

Ponencia de valores: Parcial
Año de aprobación de la ponencia: 2013
+ VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otro2	Otro3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
R33	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	100.00	333.00		70.00	525.00		0.40	0.60
R34	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	100.00	333.00		65.00	487.50		0.40	0.60
R35	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	100.00	333.00		60.00	450.00		0.40	0.60
R36	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	85.00	281.00		55.00	412.50		0.40	0.60
R37	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	85.00	281.00		50.00	375.00		0.40	0.60
R38	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	85.00	281.00		45.00	337.50		0.40	0.60

Tal y como puede verse reflejado en la representación gráfica correspondiente



PR 33	700
PR 34	650
PR 35	600
PR 36	550
PR 37	500
PR 38	450
MEDIA	575

De todo lo anterior se concluye como valor razonable del suelo para el uso industrial, estimado como media de los valores recogidos para este uso en los

polígonos circundantes según las tablas de valores actualizadas a en el 2013 en base a la información catastral el de 575,00€/ m²T

USO INDUSTRIAL _____ 575,00€/ m²T

9.4. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

En esta hipótesis, en la que resulta innecesario el Convenio Urbanístico, y aunque resulte evidente, por el carácter de comparado que tiene este apartado, debemos recordar que, no hay cesión obligatoria de suelos lucrativos ni de equipamientos, ni de viario, ni de zonas libres, por tanto, estrictamente hablando **El incremento en el patrimonio municipal es 0,00 €.**

Otra cuestión, igualmente indudable, es que parte de las obras de implantación tienen un efecto de mejora para la realidad material de las infraestructuras y suelos públicos colindantes, en concreto, en relación, bien con las infraestructuras, o bien con el perímetro del solar al viario público, que le da acceso, o a los otros suelos públicos colindantes, que en este caso es todo el perímetro. El importe de las obras que tienen esta cualidad, asciende a 1.460.000,00 €

POR LA MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO	1.115.000,00 €
POR LAS OBRAS DE ESTABILIZACIÓN, CONTENCIÓN Y CERRAMIENTO EN EL PERÍMETRO DEL SOLAR	345.000,00 €
OBRAS CON EFECTO DE MEJORA EN LAS INFRAESTRUCTURAS O SUELOS PÚBLICOS	1.460.000,00 €

9.5. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Para comprobar el impacto, que la implantación de la actividad industrial considerada en esta hipótesis, tendría en el presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, usamos el mismo procedimiento utilizado en el apartado 4 de este mismo estudio, para el análisis del desarrollo urbanístico, que se propone en el PRI.

Por tanto, al objeto de simplificar, evitaremos reiterar los principios metodológicos, hilando, simplemente, la secuencia de los valores de referencia y del proceso de cálculo.

9.5.1. Gasto por Habitante 1.420,38 € /hab. (Apartado 4.1.)

Para la estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales

9.5.2. Estimación de habitantes equivalentes. (Apartado 5.4.)

Habitantes equivalentes = 1 habitante / 50m² t uso industrial o terciario

Techo de uso industrial: 31.434,66 m²t

Por lo que;

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	27/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

31.434,66 m²t / 50 m²t = 628,69 habitantes equivalentes

9.5.3. Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal (Apartado 5.5.)

(Habitantes equivalentes) x ((gastos independientes / gastos totales))

629 hab x 1.420,38 €/hab = 893.419,69 €

Lo que supone un gasto de 28,42 €/m² edificable, teniendo en cuenta los 31.434,66 m² edificables del solar.

9.5.4. Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal (Apartado 5.6.)

- 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 ámbito.
- Ingresos ocasionales, ICIO, licencias, etc.). En estos casos, se estimará el volumen global de ingresos que se producirá durante el completo desarrollo del área.

9.5.4.1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

Impuesto de bienes inmuebles (IBI)

Se parte del valor catastral del inmueble, que es la base imponible. El valor catastral se compone del valor del suelo de acuerdo con 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 con el módulo básico de construcción definido para el municipio en la citada ponencia, así como en la normativa catastral.

Valor del suelo:

Los valores de repercusión en €/m² de dicha zona de valor que se justificaron en el apartado anterior se relacionan

USO INDUSTRIAL _____ 575€/m²T

	m2	€/m2	
USO INDUSTRIAL	31.435	575	18.075.125,00 €
VALOR CATASTRAL SUELO			18.075.125,00 €

Valor de la construcción:

al módulo básico de construcción definido por la ponencia de valores del municipio de Málaga, que asciende a 650 €/m².

Tomamos para la estimación del valor catastral de la construcción los siguientes coeficientes

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	28/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.75 para el uso comercial

		m2	€/m2	
USO INDUSTRIAL	31.435	1,75	650	35.757.312,50 €
VALOR CATASTRAL COSTRUCCION				35.757.312,50 €

Valor de los inmuebles a construir:

VALOR CATASTRAL SUELO				18.075.125,00 €
VALOR CATASTRAL COSTRUCCION				35.757.312,50 €
VALOR CATASTRAL DE LOS INMUEBLES A CONSTRUIR				53.832.437,50 €

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 1 del Ayuntamiento de Málaga.

Hechas estas premisas del modelo, el valor de la cuota tributaria una vez alcanzado el completo desarrollo sería el siguiente:

VALOR CATASTRAL DE LOS INMUEBLES A CONSTRUIR			
IBI DE LOS INMUEBLES A CONSTRUIR	53.832.437,50 €	0,007	376.827,06 €

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

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, desde la posición más conservadora respecto al análisis de los ingresos para la Hacienda Pública 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:

Cuota = Base liquidable · Tipo de gravamen (3,8%)

Cuota = 35.757.312,50 € · 3,8% = 1.358.777,88 €

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

Tasas por Licencia de Obras.

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38
Observaciones		Página	29/34
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal nº 15 del Ayuntamiento de Málaga y, afecta a la tramitación de la licencia de obra mayor para la construcción del nuevo inmueble.

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

		m2	€/m2	
USO INDUSTRIAL	31.435	8	251.480,00 €	

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

La base imponible del impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. No se computa a los efectos de este estudio, si bien tendría un impacto positivo sobre el balance fiscal.

9.5.4.2. Ingreso no vinculado a la actividad inmobiliaria

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales



CONSOLIDAD

ESTADO DE INGRESOS		
CAP.	DENOMINACIÓN	IMPORTE
	OPERACIONES CORRIENTES	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	243.767.056,85
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	29.339.433,08
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	230.196.284,76

En nuestro caso aplicando principio de prudencia hemos extraído solo aquellos ingresos asociados a la actividad económica, dado que se fundamenta, como ya se ha dicho, en PERSONAS EQUIVALENTES, y no en crecimiento residencial

		591.637 h	€/habitante
PARCIAL IMPUESTOS CAP1	243.767.056,85 €		
PARCIAL IMPUESTOS CAP2	29.339.433,08 €		
PARCIAL IMPUESTOS CAP3	230.196.284,76 €		
PARCIAL IMPUESTOS CAP1, CAP2C y CAP3	503.302.774,69 €		850,70 €

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	30/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

9.6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA IMPLANTACIÓN

La hipótesis analizada se desarrolla en suelo urbano consolidado.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año en un cuatrienio y en función del tiempo estimado para su completa realización:

1. Los gastos corrientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde terminación de las obras y comienzo de la actividad y teniendo en cuenta el número de habitantes equivalentes de la actuación.

2. El Capítulo de gastos se estima, año a año, en función de los importes de los Capítulos 1, 2, y 4 que en la liquidación del año 2023 del presupuesto de Málaga del total de gastos de estos dos capítulos correspondientes a los gastos de personal y gastos corrientes en bienes y servicios.

3. Los ingresos corrientes, se estimarán de manera análoga al punto anterior, pero por el principio de prudencia solo los Capítulos 1, 2 y 3 en función del número de habitantes equivalentes al año.

4. Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria se imputarán en función de la producción prevista. Así, el primer año, el solar está sin edificar, por tanto, los ingresos por IBI serán, exclusivamente, del solar, y se ingresarán Tasas e ICIO por las licencias de obra concedidas en el segundo y tercer año. El cuarto ejercicio ya se ha concluido la edificación de la actuación y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y será tipo.

5. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

INGRESOS PLANEAMIENTO ACTUAL	AÑO - 1	AÑO - 2	AÑO - 3	AÑO - TIPO
IBI SOLARES	126.525,88 €	126.525,88 €	126.525,88 €	
IBI SOLARES Y EDIFICACIONES				376.827,06 €
ICIO EDIFICACIONES			1.358.777,88 €	
TASAS LICENCIAS DE OBRAS EDIFICACIONES		251.480,00 €		
HABITANTES EQUIVALENTES: 629				
PARCIAL IMPUESTOS CAPÍTULOS 1,2, y 3: 850,70€/hab				535.090,30 €
GASTOS PLANEAMIENTO ACTUAL				
OPERACIONES CORRIENTES CAPÍTULOS 1 y 2: 1.420,38€/hab				893.419,02 €
SALDO ANUAL	126.525,88 €	378.005,88 €	1.485.303,76 €	18.498,34 €

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	31/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

9.7. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA IMPLANTACIÓN

El resultado económico final previsto, llamado “saldo fiscal”, viene a determinar el equilibrio entre los ingresos y gastos con superávit del mismo, dando un resultado a favor de las arcas municipales una vez esté desarrollado por completo el sector, estimando esta fecha a un horizonte de 4 años desde el inicio de su **desarrollo de un beneficio anual de 18.498,34 €**.

9.8. CONCLUSIÓN.

Se concluye tras la realización del estudio de sostenibilidad económica correspondiente a la hipótesis del mantenimiento del planeamiento actual, con la nueva implantación de la actividad industrial en el solar de SALYT

Con el desarrollo del PRI, el Ayuntamiento, tal y como se recoge en el correspondiente convenio, recibe según, por el desarrollo de las actuaciones del PRI valores de incremento del patrimonio municipal en el importe de 12.260.800,97

Con el planeamiento actual, el incremento de patrimonio municipal tiene un importe de 0,00 €

Con el desarrollo del PRI. El saldo fiscal de la nueva ordenación:

INGRESOS	AÑO - 1	AÑO - 2	AÑO - 3	AÑO - TIPO
IBI SOLARES	140.701,75 €	140.701,75 €	140.701,75 €	
IBI SOLARES Y EDIFICACIONES				430.103,87 €
ICIO EDIFICACIONES			1.393.197,33 €	
TASAS LICENCIAS DE OBRAS EDIFICACIONES		369.864,00 €		
HABITANTES EQUIVALENTES: 435				
PARCIAL IMPUESTOS CAPÍTULOS 1,2, y 3: 850,70€/hab				370.052,43 €
GASTOS				
OPERACIONES CORRIENTES CAPÍTULOS 1 y 2: 1.420,38€/hab				617.865,76 €
SALDO ANUAL	23.388,59 €	510.565,75 €	1.533.899,08 €	182.290,54 €

Con el planeamiento actual. El saldo fiscal de la nueva implantación:

INGRESOS PLANEAMIENTO ACTUAL	AÑO - 1	AÑO - 2	AÑO - 3	AÑO - TIPO
IBI SOLARES	126.525,88 €	126.525,88 €	126.525,88 €	
IBI SOLARES Y EDIFICACIONES				376.827,06 €
ICIO EDIFICACIONES			1.358.777,88 €	
TASAS LICENCIAS DE OBRAS EDIFICACIONES		251.480,00 €		
HABITANTES EQUIVALENTES: 629				
PARCIAL IMPUESTOS CAPÍTULOS 1,2, y 3: 850,70€/hab				535.090,30 €
GASTOS PLANEAMIENTO ACTUAL				
OPERACIONES CORRIENTES CAPÍTULOS 1 y 2: 1.420,38€/hab				893.419,02 €
SALDO ANUAL	126.525,88 €	378.005,88 €	1.485.303,76 €	18.498,34 €

Estudio comparado de parámetros urbanísticos planeamiento actual y propuesta

Tal y como se ha ido presentando a lo largo del documento de la memoria el suelo considerado como ámbito del PRI es, en el planeamiento actual, un suelo urbano consolidado, constituyendo un solar de la misma superficie con el uso productivo 4.

A modo de síntesis, para este apartado de la memoria económica, extraemos los principales parámetros a los que se hace referencia, de modo conjunto para su inmediata correlación:

PLANEAMIENTO	EDIFICABILIDAD m²	USOS	TIPOLOGÍA
ACTUAL	31.434,66	INDUSTRIAL	IND-3: "Industria". Polígonos específicamente industriales
PRI	21.730,00	COMERCIAL	Gran superficie comercial minorista

Como se observa el PRI no plantea un incremento de edificabilidad sobre lo previsto en un planeamiento actual, al contrario, plantea una reducción de aproximadamente un 30%.

Respecto a los usos, y su impacto en incremento de población, recordemos que se realiza a través del concepto de "habitante equivalente" siendo para estos dos usos la misma ratio, pasando de 629 con el planeamiento actual a 435 en la propuesta del PRI.

Habitantes equivalentes = 1 habitante / 50m² t uso industrial o terciario.

Tal y como se ha detallado anteriormente, esta diferencia en habitantes equivalentes, vinculada a la mayor superficie construida, es precisamente la que es la que rebaja el saldo fiscal anual para un año tipo de 182.290,54 € de la propuesta del PRI a 18.498,34 € de la implantación con el planeamiento actual.

Analizaremos ahora las distintas tipologías edificatorias para apreciar diferencias que puedan tener efecto en el desarrollo económico de ambas opciones.

En el planeamiento actual dado el singular enclave del solar, nos lleva a contemplar construcciones con altos niveles de calidad, para dar acogida a un tejido empresarial actual, que escoge esta ubicación más por imagen que por logística.

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	33/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Del mismo modo la singular ubicación, nos lleva a interpretar que dentro del uso gran superficie comercial minorista, los operadores que se instalen lo harán a través en establecimientos y edificios actuales, que generen junto al tratamiento de los espacios libres y zonas verdes, entornos de atracción, tanto para la población cercana o próxima como de otras procedencias.

Código Seguro De Verificación	/NzKpktB2W+ZPLMM/TwBgQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	09/03/2026 16:12:38	
Observaciones		Página	34/34	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/%2FNzKpktB2W%2BZPLMM%2FTwBgQ%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			