

## 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

### 6.1. La determinaciones legales sobre la aplicación de los datos económicos en el PERI

De conformidad a lo previsto en la legislación urbanística andaluza (apartado 1.a.3ª del **artículo 19 LOUA**) los PERI deben contener:

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

El **Estudio económico-financiero** se limita a efectuar una mera evaluación de los costes de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del PERI, la Memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto evaluar la incidencia del coste de dichas obras y servicios en la Hacienda Local Municipal. Dicho estudio se desarrolla en el correspondiente apartado del presente documento al cual nos remitimos.

El **informe de sostenibilidad económica**, objeto de la presente Memoria de Sostenibilidad económica, debe contener, según el citado artículo:

*“La justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”.*

La exigencia de dicho informe o memoria de sostenibilidad económica deriva –en realidad- de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (TRLRHL).

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 las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Y su alcance y contenido está desarrollados, de forma detallada, en el apartado 1 del artículo 3 “Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental” del RDL 1492/11 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (En adelante, RVLS):

*“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las*

*actuaciones de urbanización debe incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Específicamente y en relación con el **impacto económico** para la Hacienda local, se cuantificarán los **costes de mantenimiento** por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el **importe de los ingresos municipales** derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”.*

En consecuencia, y en cumplimiento de lo dispuesto en los textos citados, el presente documento **cuantifica y pondera el impacto económico** que el desarrollo del sector pudiera tener en la **Hacienda Municipal 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 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.

## **6.2. Metodología**

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

*Portada de la Guía editada  
por el Ministerio de  
Fomento*



La memoria de **sostenibilidad**, según el artículo 15.4 TRLS08, tiene como objeto:

- Analizar el **impacto económico** que el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, así como el de los restantes servicios y dotaciones previstos en los planes, pueden suponer **para los Ayuntamientos**, una vez recepcionadas las obras.
- Acreditar la suficiencia y adecuación del **suelo** destinado a **usos productivos**. Cuestión esta que es procedente en el planeamiento 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.

### 6.3. Consideraciones previas

Para determinar **el impacto económico** que la actuación pueda suponer para la Hacienda local, se deben por tanto cuantificar (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 públicos necesarios.

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

$$Ie = I - G$$

Siendo:

le = Impacto económico

I = Ingresos

G = Gastos municipales

Si  $le \geq 0$ , la actuación es **sostenible**

#### 6.4. Momento temporal al que referir el impacto

El **impacto económico** que la actuación urbanizadora pudiera comportar deberá evaluarse –por tanto– desde el **inicio de la actividad urbanizadora** hasta que se encuentren **terminadas todas las edificaciones** del ámbito (según establece el último párrafo del apartado 1 del artículo 3 RVLS).

En la legislación española (y andaluza) son los propietarios de terrenos –en general– los que tienen la obligación legal de **costear la urbanización**: Por tanto, en las **actuaciones privadas**, no existiría ninguna carga en ese sentido para la administración municipal hasta la recepción de las obras de urbanización que sería el punto de inicio, en ese caso, 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 deberemos seguir los siguientes pasos:

- Cuantificación de la **inversión Pública Municipal** (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización y evaluar el aumento Patrimonial derivado de la misma.
- Cuantificación del **impacto** en la Hacienda Local

#### 6.5. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

##### Zonificación y aprovechamientos

Los datos correspondientes se contienen en el **Cuadro de Zonificación** del presente documento (apartado 3.3 de la Memoria Justificativa)

##### División en Unidades de Ejecución

El PERI se desarrollará mediante **dos etapas o unidades de ejecución** para las que se prevé el sistema de actuación por **compensación** en los **plazos** previstos en el Programa de Actuación del presente documento.

A la Junta de compensación o, en su caso, al propietario único le corresponde la **ejecución de las obras de urbanización** en el ámbito del PERI.

### Aprovechamientos lucrativos

El cálculo de los aprovechamientos lucrativos resultantes en el ámbito del PERI se contiene en el epígrafe “c) Cálculo del aprovechamiento urbanístico” del apartado 3.4 de la Memoria justificativa del presente documento.

### Plan de Etapas

El **Plan de Etapas** del presente PERI divide el ámbito en **2 etapas o unidades de ejecución diferenciadas** cuyos plazos son los establecidos en dicho documento.

En los cuadros que se insertan en el apartado 4.5 del Estudio económico financiero se concreta el **horizonte temporal** en el que se **completaran las obras de urbanización**, según las hipótesis planteadas y de conformidad a las previsiones del Plan de Etapas establecido en el presente PERI.

### Coste de las obras de urbanización

El coste estimado de las obras de urbanización (Presupuesto de ejecución por contrata) es el que se contempla en el apartado 4.2 del Estudio económico-financiero

## **6.6. CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL Y DEL INCREMENTO PATRIMONIAL DERIVADO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA Y DE EDIFICACIÓN.**

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (**IM**) y el incremento patrimonial derivado de la actuación urbanizadora y de edificación.

La inversión municipal incluye según la Guía metodológica:

- La ejecución de las obras de urbanización
- La ejecución de los espacios libres y las infraestructuras correspondientes a la conexión de las redes del área con las generales del municipio.
- La edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito de la actuación.

Dentro del incremento patrimonial, la Guía Metodológica incluye

- Obtención de parcelas destinadas a **uso dotacional público**.
- Parcelas donde localizar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración (Cesión del 10% de aprovechamiento medio).

- Obtención de las correspondientes **obras de urbanización** e infraestructuras con cargo a la actuación urbanizadora.

En nuestro caso y, por tratarse de actuación de **iniciativa pública sobre suelo público**, el planteamiento será algo diferente pues el Ayuntamiento de Málaga actúa como promotor privado, asumiendo todos los costes del proceso y recibiendo todos los beneficios del mismo, y no sólo como administración urbanística receptora de los suelos dotacionales y los correspondientes a los excedentes de aprovechamiento.

En consecuencia se ha procedido a determinar los gastos y beneficios de la actuación en la hipótesis señalada y considerando los periodos de tiempo en que se estima se producirán dichos gastos y beneficios y con las siguientes consideraciones o precisiones previas:

- a) Por lo que respecta a la inversión municipal **no existen** elementos de la estructura general y orgánica del territorio (**sistemas generales**) que estén adscritos al ámbito y cuyos gastos de ejecución deban ser asumidos por el PERI
- b) El PERI califica una serie de parcelas para uso dotacional pero **sin desglosar los usos pormenorizados**. Por consiguiente, tampoco se consideran gastos de la actuación el coste de edificación de los equipamientos públicos de carácter local incluidos en el ámbito pues no está definido actualmente su destino ni la administración, municipal o autonómica, a la que deban adscribirse los correspondientes suelos.

En nuestro caso, la **inversión municipal** incluirá:

- La ejecución de las **obras de urbanización**
- La ejecución de los **espacios libres** y las **infraestructuras** correspondientes a la conexión de las redes del área con las generales del municipio.
- La construcciones de las **edificaciones** en la parcelas resultantes

Y el **incremento patrimonial** obtenido será el resultante de:

- Ingresos obtenidos por la venta de viviendas en el ámbito de la actuación.

Por lo que respecta a los incrementos patrimoniales que se producen con la actuación urbanizadora y edificadora en el ámbito del PERI no hemos cuantificado ni incluido dentro de los mismo el valor de las parcelas destinadas a uso dotacional público (equipamiento y espacios libres públicos como se hace en la Guía metodológica del Ministerio.

Tampoco se estima ni cuantifica el valor de las obras de urbanización resultantes en el ámbito como propone la Guía metodológica citada.

La estimación de la inversión a realizar y los ingresos resultantes de la actuación urbanizadora y edificatoria se contienen en el documento de **Estudio económico-financiero**, por considerar más adecuada la inclusión de dichos datos en ese apartado del presente PERI.

No obstante, se transcriben a continuación las conclusiones de dicho Estudio que ahora nos interesan:

*La actuación urbanística propuesta en el ámbito del PERI es totalmente viable, resultando un valor de actualización (valor residual del suelo) de **11.500.227,06 €**, para el conjunto del PERI, lo que representa un **9.17 %** sobre la inversión a efectuar.*

*Aunque dicho margen es relativamente ajustado, hay que considerar además el valor de las parcelas de cesión al Ayuntamiento en concepto de 10% de AM y el valor de los defectos de aprovechamiento existentes, que se cuantifican en el apartado siguiente y que incrementan el beneficio de la actuación.*

Y se añade:

*Para una correcta valoración económica debemos considerar como parte del beneficio el valor de las parcelas de cesión al Ayuntamiento en concepto de 10% de AM (que se valoran de forma independiente) y las indemnizaciones económicas correspondientes a los defectos de aprovechamiento existentes (que corresponden legalmente al titular del suelo que es el Ayuntamiento de Málaga).*

*Para calcular el valor de las parcelas de cesión al Ayuntamiento (10%AM) adoptamos como valor de repercusión del suelo urbanizado el de 874,84 €, que es el valor que resulta del método residual dinámico en la hipótesis de sector completo.*

*Para el cálculo de los defectos de aprovechamiento se adopta como valor de repercusión del suelo sin urbanizar en el sector colindante, el de 308,15 €.*

*Con esta hipótesis, y considerando que existen -55.235,98 UA de defecto, y que el aprovechamiento que corresponde a las parcelas de cesión al Ayuntamiento es de 4.146,65 UA, tendremos:*

*Valor de las parcelas de cesión al Ayuntamiento (10% AM)*

$V (10\%AM) = 4.146,65 \text{ UA} \times 867,73 \text{ €/UA} = \mathbf{3.627.657,73\text{€}}$

*Valoración de los defectos de aprovechamiento ascienden a:*

$DEF = 55.235,98 \text{ UA} \times 308,15 \text{ €/UA} = \mathbf{17.021.146,98 \text{ €}}$

*Lo que supone un incremento sustancial del beneficio de la actuación*

## 6.7. CUANTIFICACIÓN DEL IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL

Vamos a analizar, en los apartados siguientes, el impacto que se produce en la Hacienda Local durante el periodo que va desde el inicio de la actividad urbanizadora hasta la finalización de las edificaciones es decir, durante el periodo de **actividad urbanizadora y edificatoria**.

Con carácter previo vamos a analizar los capítulos del **último presupuesto municipal consolidado** que es el correspondiente al año 2012, del que hemos desglosados aquellos conceptos necesarios para nuestro estudio.

## 6.8.DATOS DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO

Según datos facilitados por el **Servicio de Gestión Contable** dependiente de la **Intervención General del Ayuntamiento** sobre el último **presupuesto municipal consolidado** (2012), tendremos:



## PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2012

**Habitantes**

**540.852**

### GASTOS

#### Operaciones corrientes

			%	€/Habitante
CAP. 1	Gastos de Personal	209.073.262,58 €	28,98%	386,56 €
CAP. 2	Compras de bienes y servicios	207.166.732,63 €	28,71%	383,04 €
CAP. 3	Intereses	25.023.700,29 €	3,47%	46,27 €
CAP. 4	Transferencias corrientes	77.222.172,64 €	10,70%	142,78 €
		<b>518.485.868,14 €</b>	<b>71,86%</b>	<b>958,65 €</b>

#### Operaciones de capital

CAP. 6	Inversiones reales	152.468.047,93 €	21,13%	281,90 €
CAP. 7	Transferencias de capital	20.650.706,64 €	2,86%	38,18 €
		<b>173.118.754,57 €</b>	<b>23,99%</b>	<b>320,08 €</b>

#### Operaciones financieras

CAP. 8	Activos financieros	2.249.459,56 €	0,31%	4,16 €
CAP. 9	Pasivos financieros	27.671.823,04 €	3,84%	51,16 €
		<b>29.921.282,60 €</b>	<b>4,15%</b>	<b>55,32 €</b>

**TOTAL GENERAL 721.525.905,31 €**

**100,00% 1.334,05 €**

### INGRESOS

#### Operaciones corrientes

			%	€/Habitante
CAP. 1	IVTM	30.248.880,00 €		55,93 €
	IAE	17.004.730,00 €		31,44 €
	IBI	124.304.050,00 €		229,83 €
	ICIO	7.846.900,00 €		14,51 €
	IVTNU	19.291.520,00 €		35,67 €
	Otros impuestos directos	839.657,45 €		1,55 €
	Total impuestos directos	199.535.737,45 €	27,65%	368,93 €
CAP. 2	Impuestos indirectos	17.088.723,98 €	2,37%	31,60 €
CAP. 3	Tasas por licencias de obras	5.850.000,00 €		10,82 €
	Tasas por licencias de 1ª ocupación	0,00 €		0,00 €
	Otras tasas y precios públicos y otros imp.	61.276.595,21 €		113,30 €
	Total tasas, precios públicos y otros imp.	67.126.595,21 €	9,30%	124,11 €
CAP. 4	Transferencias corrientes	242.138.496,34 €	33,56%	447,70 €
CAP. 5	Ingresos patrimoniales	14.453.513,83 €	2,00%	26,72 €
		<b>540.343.066,81 €</b>	<b>74,89%</b>	<b>999,06 €</b>

#### Operaciones de capital

CAP. 6	Enajenación de inversiones reales	17.424.627,16 €	2,41%	32,22 €
CAP. 7	Transferencias de capital	26.666.648,11 €	3,70%	49,30 €
		<b>44.091.275,27 €</b>	<b>6,11%</b>	<b>81,52 €</b>

#### Operaciones financieras

CAP. 8	Activos financieros	118.383.879,68 €	16,41%	218,88 €
CAP. 9	Pasivos financieros	18.707.683,55 €	2,59%	34,59 €
		<b>137.091.563,23 €</b>	<b>19,00%</b>	<b>253,47 €</b>

**TOTAL GENERAL 721.525.905,31 €**

**100,00% 1.334,05 €**

Del cuadro se infiere que el Ayuntamiento de Málaga presenta un **balance equilibrado** entre ingresos y gastos en ese presupuesto. Siendo por tanto **adecuada** a priori, la situación económica del Ayuntamiento para el desarrollo de una **actuación urbanizadora** siempre y cuando dicha actuación no genera gasto para el municipio.

## **6.9. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES DESDE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN HASTA LA FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (FASE II)**

Se trata, en este apartado, de ponderar el **impacto de la actuación urbanizadora** en la Hacienda Pública **una vez recepcionadas las obras de urbanización**. Para ello se deberán cuantificar:

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

El periodo ahora analizado es, por tanto, el comprendido entre la recepción de las obras de urbanización y la finalización de la edificación.

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

Para determinar la población, hemos considerado como tamaño medio familiar el de **2,4 habitantes por vivienda**, según criterios de la Junta de Andalucía y dado que la nueva urbanización prevé la construcción de 963 viviendas. Por tanto el incremento de población previsible es de:

$$\text{Incremento Población} = 963 \text{ Viv.} \times 2,4 \text{ Hab. / Viv.} = \mathbf{2.312 \text{ Habitantes}}$$

Por lo que respecta a los plazos de edificación, hay que señalar que dado que se trata en su mayoría de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, el PERI fija, en su plan de etapas, **los plazos de inicio y finalización** de las correspondientes edificaciones<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Para las viviendas libres, los plazos de inicio y finalización de la edificación se deben establecer con motivo de la concesión de la correspondiente licencia de obras.

Por consiguiente deberemos ajustarnos a los plazos establecidos en el Plan de Etapas del presente documento para la hipótesis de desarrollo del PERI completo que es, como más desfavorable, la hipótesis que analizamos y desarrollamos en la presente Memoria de Sostenibilidad Económica.

Aplicando los criterios anteriores tenemos que, para el total del ámbito, las fechas en que se irán finalizado las edificaciones y el incremento de población será:

Evolución de la población en el ámbito	Etapas	nº viv	Población	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	ETAPA I	319	766			60% 460	100% 766	100% 766	100% 766	100% 766
	ETAPA II	644	1.546					40% 620	85% 1.310	100% 1.546
	Total	963	2.312			20% 460	33% 766	60% 1.386	90% 2.076	100% 2.312

### 6.9.1. Estimación de los gastos corrientes para la Hacienda Pública Municipal originados por la nueva ordenación urbanística

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

La proyección de gastos corrientes presupuestarios según el **mayor número de habitantes** de la nueva ordenación urbanística será:

ESTIMACIÓN NUEVA ORDENACIÓN			Estimación nuevos habitantes 2.312	
GASTOS			%	€/Habitante
<b>Operaciones corrientes</b>				
CAP. 1	Gastos de Personal	893.726,72 €	0,12%	386,56 €
CAP. 2	Gastos corrientes en bienes y servicios	885.588,48 €	0,12%	383,04 €
CAP. 3	Gastos financieros	NO SE CONSIDERAN		
CAP. 4	Transferencias corrientes	330.107,36 €	0,05%	142,78 €
		<b>2.109.422,56 €</b>	<b>0,29%</b>	<b>912,38 €</b>
<b>Operaciones de capital</b>				
CAP. 6	Inversiones reales	NO SE CONSIDERAN		
CAP. 7	Transferencias de capital	NO SE CONSIDERAN		
		<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Operaciones financieras</b>				
CAP. 8	Activos financieros	NO SE CONSIDERAN		
CAP. 9	Pasivos financieros	NO SE CONSIDERAN		
		<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>2.109.422,56 €</b>	<b>0,29%</b>	<b>912,38 €</b>

Es conveniente señalar que el capítulo de **gastos financieros, inversiones reales, transferencias de capital y operaciones financieras** no son objeto de consideración en el presente estudio pues dependen de **criterios de política económica municipal** que no están relacionadas con los desarrollos urbanísticos de los suelos.

### 6.9.2. Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal (Fase II)

Establecidos los gastos municipales, vamos a determinar la cuantía de los **ingresos corrientes** que el desarrollo edificatorio del área (**Fase II**) producirá.

Dichos ingresos son básicamente de dos tipos:

a) Tributos directamente **relacionados** con los inmuebles y la actividad inmobiliaria como son, entre otros:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuesto de Construcciones, instalaciones y Obras (ICIO)
- Impuesto de incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU)
- Tasas de licencias de obras
- Tasas por licencia de 1ª ocupación

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

A la hora de **determinar los ingresos** correspondientes distinguimos entre aquellos **conceptos específica y directamente cuantificables** (cuantificación que haremos en su apartado correspondiente) de aquellos otros que, por su carácter general, no son directamente cuantificables por lo que los determinaremos **proporcionalmente a partir del porcentaje** que la nueva población representa respecto a la existente.

Para estos, se presentan dos casos:

- **Ingresos periódicos** (como por ejemplo, el IBI). Se estima el volumen de ingresos en el año de referencia una vez desarrollado el área.
- **Ingresos no periódicos** (ICIO, licencias, etc.). Se estima el volumen global de ingresos a lo largo del periodo considerado.

## Ingresos no directamente cuantificables

La cuantía de las tasas e impuestos no cuantificables directamente, se estimará de acuerdo al **incremento poblacional** producido por el desarrollo inmobiliario del área.

Su cálculo se realiza a partir de los datos del último presupuesto liquidado consolidado detallados para los conceptos señalados y en función del incremento poblacional de igual modo que hicimos con los gastos

Los ingresos a considerar, en este apartado, serán.

- Impuesto de actividades económicas (IAE)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- Otros impuestos directos
- Otras tasas y otros tributos corrientes e ingresos patrimoniales (no incluye las tasas por licencias que calcularemos aparte)

Se incluye a continuación el Cuadro resumen con el cálculo correspondiente a estos apartados:

ESTIMACIÓN NUEVA ORDENACIÓN			Estimación nuevos habitantes 2.312	
INGRESOS nueva ordenación			%	€/Habitante
<b>Operaciones corrientes</b>				
CAP. 1	IVTM	129.306,00 €	0,02%	55,93 €
	IAE	72.690,75 €	0,01%	31,44 €
	IBI (suelo y construcciones)	CÁLCULO DIFERENCIADO		
	ICIO	CÁLCULO DIFERENCIADO		
	IVTNU	CÁLCULO DIFERENCIADO		
	Otros impuestos directos	3.589,31 €	0,00%	1,55 €
	Total impuestos directos	205.586,06 €	0,03%	88,92 €
CAP. 2	Impuestos indirectos	NO SE CONSIDERAN		
CAP. 3	Tasas por licencias de obras	CÁLCULO DIFERENCIADO		
	Tasas por licencias de 1ª ocupación	CÁLCULO DIFERENCIADO		
	Otras tasas y precios públicos y otros imp.	261.941,32 €	0,04%	113,30 €
	Total tasas, precios públicos y otros imp.	261.941,32 €	0,04%	113,30 €
CAP. 4	Transferencias corrientes	1.035.082,40 €	0,14%	447,70 €
CAP. 5	Ingresos patrimoniales	61.776,64 €	0,01%	26,72 €
	<b>Total</b>	<b>1.564.386,43 €</b>	<b>0,22%</b>	<b>676,64 €</b>

## Impuesto de bienes inmuebles (IBI)

El **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)** adopta, como **base imponible**, el valor catastral del suelo y el de las construcciones. El tipo impositivo es, actualmente, el **0,4788 %** de la base liquidable (artículo 10 de la Ordenanza del IBI). Se establece una bonificación del 50% durante los tres primeros años

para los inmuebles sometidos a algún régimen de protección oficial (art. 13 de la ordenanza citada)

Distinguimos el valor del suelo del valor de las construcciones:

#### **Valor catastral del suelo.**

En teoría, el **valor catastral** se debería calcular como el 50% del valor de repercusión del suelo adoptando como valores de repercusión los valores de la Ponencia Catastral vigente. Sin embargo, de adoptar esos valores se llegaría a resultados erróneos puesto que los actuales valores de la Ponencia Catastral de Málaga no son aplicables en el ámbito del PERI por dos razones:

- a) Primero porque los valores actuales no corresponden al horizonte temporal establecido en el Plan de Etapas del PERI por lo que, en consecuencia, los valores de la actual Ponencia deberían actualizarse a esas fechas.
- b) Segundo, porque además dichos valores se han establecido en la hipótesis de suelo urbano no consolidado que es la situación actual del área. Sin embargo, durante la construcción de la edificación, los terrenos se irán urbanizando y las obras irán siendo recepcionadas por el Ayuntamiento de Málaga, por lo que los valores de repercusión deben lógicamente ajustarse a dicha circunstancia.

En consecuencia, adoptaremos como **valores de referencia 2014** para la determinación de la Base Imponible del IBI, los valores de repercusión **por usos** que corresponden a cada uso y tipología al aplicar el valor de repercusión de suelo urbanizado resultante del Estudio económico-financiero<sup>22</sup>, por corresponder a valores de mercado inmobiliario del suelo ya urbanizado. Determinamos el valor catastral como el 50% del valor del suelo urbanizado.

Hay que señalar que **desde el momento de la aprobación de la reparcelación** la legislación fiscal adopta como coeficiente para determinar el valor catastral un porcentaje **superior** al aquí utilizado. En nuestro caso, y dentro de la hipótesis conservadora adoptada, calculamos el valor catastral del suelo, en todo momento del proceso y siempre que proceda su aplicación, multiplicando por 0,50 el Valor de repercusión obtenido.

El tipo impositivo es el señalado en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

---

<sup>22</sup> Dichos valores de repercusión para cada uso y tipología se obtienen multiplicando el valor de repercusión de suelo urbanizado (€/UA) por el CP de cada uso y tipología. La disparidad de valores resultantes pone de manifiesto el **desajuste** actual de los CP fijados por el PGOU como resultado de la **evolución** del mercado inmobiliario. No obstante, el resultado total (que corresponde a un valor de repercusión del suelo de 335,10 €/m<sup>2</sup>) se estima ajustado a la realidad de dicho mercado inmobiliario.

De acuerdo a ello, tendremos que la **cuota íntegra para el año 2014** (año de referencia), correspondiente al **área completa y al área desglosada por etapas**, será la que aparece en el Cuadro siguiente:

Uso	Tipología	Ord.	Tipo	Etapa I		Vr	Vt	2014		
				E (m2t)	nº ud			Vcat=50% Vt	Bonif.	Cuota IBI
Residencial	Plurifamiliar	OA	VL	4.125,00	40	874,84	3.608.717,43	1.804.358,72		8.639,27
			VP	27.929,34	279	148,72	4.153.731,90	2.076.865,95	50%	4.972,02
	Comercial	C		4.319,82		1.049,81	4.534.982,85	2.267.491,43		10.856,75
TOTAL				36.374,15	319		12.297.432,18	6.148.716,10		24.468,04

Uso	Tipología	Ord.	Tipo	Etapa II		Vr	Vt	2014		
				E (m2t)	nº ud			Vcat=50% Vt		Cuota IBI
Residencial	Plurifamiliar	CJ-2	VL	12.417,75	120	874,84	10.863.551,73	5.431.775,87		26.007,34
			VP	52.327,91	524	148,72	7.782.358,61	3.891.179,31	50%	9.315,48
	Comercial	C		5.080,18		1.049,81	5.333.219,00	2.666.609,50		12.767,73
TOTAL				69.825,84	644		23.979.129,34	11.989.564,68		48.090,55

Uso	Tipología	Ord.	Tipo	PERI		Vr	Vt	2014		
				E (m2t)	nº ud			Vcat=50% Vt		Cuota IBI
Residencial	Plurifamiliar	CJ-2	VL	16.542,75	160	874,84	14.472.269,16	7.236.134,58		34.646,61
			VP	80.257,25	803	148,72	11.936.090,51	5.968.045,26	50%	14.287,50
	Comercial	C		9.400,00		1.049,81	9.868.201,85	4.934.100,93		23.624,48
TOTAL				106.200,00	963		36.276.561,52	18.138.280,77		72.558,59

0,4788%
---------

Adoptamos como “hipótesis conservadora” la suposición de que dicho valor **no se incrementará** durante el periodo de ejecución de la urbanización y, por tanto que dicha cuota se mantendrá en el periodo considerado.

Consideramos además que la fecha de inicio de pago del impuesto se produce en el momento de la recepción de las obras de urbanización (lo que implica una fecha diferente para cada etapa según el plan de etapas del PERI) pues no es hasta entonces cuando el suelo se encontrará urbanizado.

La fecha de finalización del cómputo es el horizonte final que hemos considerado en nuestra para cada etapa.

Cuota IBI	Etapa I	Etapa II	Total
2014	24.468,04	48.090,55	72.558,59

2014			
2015			
2016			
2017	24.468,04		24.468,04
2018	24.468,04		24.468,04
2019	24.468,04	48.090,55	72.558,59
2020	24.468,04	48.090,55	72.558,59
			194.053,25

Por tanto, **194.053,25 €** será el importe del IBI a recaudar por el Ayuntamiento por el suelo lucrativo del área **desde el año 2017 en el que se recibe la urbanización de la Etapa I hasta el año 2020** en el que se debe concluir la edificación en función del Plan de Etapas propuesto.

**Valor catastral de las construcciones.** Para determinarlo se parte del módulo básico de construcción (MBC5= **475,00 €/m2**) establecido para todo el término municipal de Málaga en el documento Resumen de la **Ponencia de Valores Catastrales**.

El módulo aplicable a cada **uso y tipología** se determinará por aplicación a dicho módulo básico de los coeficientes establecidos en la **Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio**:

Normativa Técnica de Valoración Catastral Coeficientes de la Norma 20 por usos y tipologías			
Uso		Tipología	Coef
Residencial en manzana abierta	VL	1.1.1.3	1,20
	VP	1.1.1.4	1,05
Garaje sótano		2.2.1.3	0,85
Comercial		4.1.1.4	1,20

Para las plazas de garaje se ha estimado **1 plaza de 28,5 m2t** por cada 100 m2t edificado de los diferentes usos y tipologías.

De acuerdo a dichos criterios, determinamos el valor total de las edificaciones previstas en el área (para el año 2014), del que se deduce el correspondiente **valor catastral y la cuota íntegra**.

				E (m2t)	nº ud				Vcat = E * M		Bonif.	Cuota IBI
Residencial	Plurifamiliar	OA	VL	4.125,00	40	475,00	1,20	570,00	2.351.250,00		11.257,79	
			VP	27.929,34	279		1,05	498,75	13.929.756,51	50%	33.347,84	
	Comercial	C		4.319,82			1,20	570,00	2.462.296,42		11.789,48	
Aparcamientos					13.747,73		481	0,70	332,50	4.571.120,23		21.886,52
TOTAL				50.121,88					18.743.302,93		56.395,11	

Uso	Tipología	Ord.	Tipo	Etapa II	
				E (m2t)	nº ud
Residencial	Plurifamiliar	CJ-2	VL	12.417,75	120
			VP	52.327,91	524
	Comercial	C		5.080,18	
Aparcamientos					20.380,07
TOTAL				90.205,91	

valores construcción (2014)		
MB	Coef	M
475,00	1,20	570,000
	1,05	498,750
	1,20	570,000
	0,70	332,500

2012		
Vcat = E * M		Cuota IBI
7.078.117,50		33.890,03
26.098.545,35	50%	62.479,92
2.895.703,58		13.864,63
6.776.373,28		32.445,28
36.072.366,43		110.234,58

Uso	Tipología	Ord.	Tipo	PERI	
				E (m2t)	nº ud
Residencial	Plurifamiliar	CJ-2	VL	16.542,75	160
			VP	80.257,25	803
	Comercial	C		9.400,00	
Aparcamientos					34.127,80
TOTAL				140.327,80	

valores construcción (2014)		
MB	Coef	M
475,00	1,20	570,00
	1,05	498,75
	1,20	570,00
	0,70	332,50

2012		
Vcat = E * M		Cuota IBI
9.429.367,50		45.147,81
40.028.301,86	50%	95.827,75
5.358.000,00		25.654,10
11.347.493,50		54.331,80
54.815.669,36		166.629,66

0.4788%

**0,4788%**



De igual modo se ha considerado (hipótesis conservadora) que dicha cuota **no se modifica** en el horizonte temporal objeto del cálculo.

La cuota sólo será exigible el año de finalización de la totalidad de las edificaciones de cada etapa (diferente para cada una de ellas). En consecuencia, su aplicación se efectúa en función del calendario de finalización de la edificación que hemos adoptado como hipótesis anteriormente.

En realidad, somos conscientes de que se prevé una puesta en el mercado de las edificaciones algo distinta a la previsible pero se ha adoptado esa hipótesis en aras de **garantizar** que los ingresos municipales por este concepto se corresponderán –al menos- con los aquí calculados.

De acuerdo a estas hipótesis de partida, tendremos el siguiente Cuadro:

Cuota IBI	Etapas I	Etapas II	Total
2014	56395,11	110234,58	166.629,69
2015			
2016			
2017	56.395,11		
2018	56.395,11		
2019	56.395,11	110.234,58	166.629,69
2020	56.395,11	110.234,58	166.629,69
			333.259,38

### Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y Tasas por Licencias de obras y de 1ª ocupación

La Base imponible para el ICIO y la tasa por licencia de obras es, en ambos casos, el P.E.M. de las construcciones previstas en el ámbito del área valoradas según lo previsto en las Normas de valoración contenidas en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

#### a) ICIO

Para la determinación del PEM de las construcciones del área partimos de los **Valores Medios Estimativos de la Construcción aprobados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.**

Dichos módulos quedan afectados por un factor de calidad (Fc) que para calidad normal (lo que incluye la VPO según la ordenanza fiscal correspondiente) adopta el valor de la unidad.

Son los mismos valores que hemos utilizado para los cálculos del Estudio económico-financiero del presente PERI y que resumimos a continuación:

NORMA DE VALORACIÓN (Módulos)		
Uso		M
Ordenación abierta	VL	693,00
	VP	554,00
Garaje sótano		392,00
Comercial		286,00

Se han seguido los siguientes criterios:

- El tipo de gravamen, de acuerdo a las Ordenanzas fiscales municipales, es el **4,00 %** sobre la Base Imponible para el ICIO
- Hay que considerar la **Bonificación** que la Ordenanza Fiscal establece para el ICIO de las VP y que supone una reducción del **50%** sobre la cuota del impuesto
- No se han considerado (en la hipótesis conservadora adoptada) otras bonificaciones establecidas en ordenanza (como la instalación de determinados sistemas solares, por ejemplo)

b) Licencia de obras y 1ª ocupación

En ese caso, la base imponible se obtendrá por aplicación a la superficie de los inmuebles de los módulos recogidos en el Anexo a la correspondiente Ordenanza.

**ANEXO A LA ORDENANZA FISCAL Nº 15**

**Nº 1.-** A efectos de valoración, para determinar la base imponible de la Tasa por licencia urbanística, el coste del m2 a aplicar a la superficie a construir será el que se expresa a continuación:

Edificio de viviendas o apartamentos .....	321,91 €/m2
Viviendas adosadas o pareadas .....	373,13 €/m2
Viviendas unifamiliares aisladas.....	484,69 €/m2
Edificios para explotación hotelera.....	373,13 €/m2
Naves industriales.....	161,87 €/m2
Edificios de aparcamientos.....	242,04 €/m2
Edificios comerciales y recreativos.....	292,66 €/m2
Edificaciones de uso o interés social, asistencial, cultural, religioso o deportivo.....	221,32 €/m2

Resultan los siguientes módulos

Módulos		
Uso		M
Ordenación abierta	VL	321,91
	VP	
Garaje sótano		242,04
Comercial		292,66

En este caso, los criterios seguidos son:

- Para la tasa municipal por licencia de obras, la tasa es del 2,50% sobre la base imponible.
- Las licencias de 1ª ocupación no devengan tasas.

El resultado final es:

Uso	Tipología	Ord.	Tipo	Etapa I	
				E (m2t)	nº ud
Residencial	Plurifamiliar	OA	VL	4.125,00	40
			VP	27.929,34	279
	Comercial	C		4.319,82	
Aparcamientos				13.747,73	481
<b>TOTAL</b>				<b>50.121,88</b>	

Uso	Tipología	Ord.	Tipo	Etapa II	
				E (m2t)	nº ud
Residencial	Plurifamiliar	CJ-2	VL	12.417,75	120
			VP	52.327,91	524
	Comercial	C		5.080,18	
Aparcamientos				20.380,07	712
<b>TOTAL</b>				<b>69.825,84</b>	

Uso	Tipología	Ord.	Tipo	PERI	
				E (m2t)	nº ud
Residencial	Plurifamiliar	CJ-2	VL	16.542,75	160
			VP	80.257,25	803
	Comercial	C		9.400,00	0
Aparcamientos				34.127,80	1.193
<b>TOTAL</b>				<b>140.327,80</b>	

Base imponible	
M	PEM
693,00	11.464.125,75
554,00	44.462.514,75
286,00	2.688.400,00
392,00	13.378.097,60
	<b>71.993.138,10</b>

ICIO	
Bonif.	4,00%
	458.565,03
50%	889.250,30
	107.536,00
	535.123,90
	<b>1.990.475,23</b>

Uso	Tipología	Ord.	Tipo	PERI	
				E (m2t)	nº ud
Residencial	Plurifamiliar	CJ-2	VL	16.542,75	160
			VP	80.257,25	803
	Comercial	C		9.400,00	0
Aparcamientos				34.127,80	1.193
<b>TOTAL</b>				<b>140.327,80</b>	

Base imponible	
M	PEM
321,91	5.325.276,65
321,91	25.835.610,33
292,66	2.751.004,00
242,04	8.260.292,71
	<b>42.172.183,69</b>

Tasa	
Bonif.	2,50%
	213.011,07
50%	516.712,21
	110.040,16
	330.411,71
	<b>1.170.175,15</b>

## Impuesto de incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)

Este tributo grava el incremento de valor, que sufren los terrenos.

No obstante, de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal correspondiente están **exentas** del impuesto las transmisiones en las que el sujeto pasivo sea el **Ayuntamiento de Málaga**

## 6.10. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NUEVA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

### FASE I: MOMENTO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En el momento de **recepción de las obras de urbanización**, la **actuación urbanizadora no supone carga** alguna para la Hacienda Municipal ya que, al contrario, implica un **incremento patrimonial** que podemos estimar en **11.500.227,06 €**

No obstante, incluyendo los defectos de aprovechamientos y el valor de las parcelas de cesión, se alcanzaría un beneficio total de **32.149.031,77 €** a favor del Ayuntamiento de Málaga

### FASE II: DESDE EL MOMENTO DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN HASTA LA FINALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En este supuesto y dado que los **ingresos y los gastos** se producen en el tiempo tenemos que considerar dicha variable según el calendario del Plan de Etapas del PERI.

Aplicando este criterio a la previsión de nuestro plan de etapas tenemos que para cada etapa y para el total del ámbito, las fechas en que se irán finalizado las edificaciones y el incremento de población anual será, como ya hemos señalado:

Evolución de la población en el ámbito	Etapas	nº viv	Población	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	ETAPA I	319	766			60%	100%	100%	100%	100%
						460	766	766	766	766
	ETAPA II	644	1.546					40%	85%	100%
								620	1.310	1.546
	Total	963	2.312			20%	33%	60%	90%	100%
						460	766	1.386	2.076	2.312

Consideramos que la solicitud de licencia se produce **1 año antes** de la finalización de cada una de estas fases edificatorias.

A la vista de lo anterior y en la hipótesis formulada podemos ya evaluar el impacto en la Hacienda municipal que hemos resumido en el cuadro que se inserta a continuación

Etapas	nº viv	Población	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Evolución de la población en el ámbito	ETAPA I	319	766		60%	100%	100%	100%	100%
					460	766	766	766	766
	ETAPA II	644	1.546				40%	85%	100%
						620	1.310	1.546	
Total	963	2.312			20%	33%	60%	90%	100%
					460	766	1.386	2.076	2.312

INGRESOS									
VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA									
IBI Suelo						24.468,04	24.468,04	72.558,59	72.558,59
IBI construcciones								166.629,69	166.629,69
ICIO					395.684,44	263.789,62	533.777,96	594.043,21	203.180,00
IV/TNUJ									
Tasas de licencia de obras				232.617,86	155.078,58	313.801,29	349.230,47	119.446,94	
Tasa de 1ª ocupación									
Total			0,00	232.617,86	550.763,01	602.058,95	907.476,47	952.678,44	442.368,28
									194.053,25
									333.259,38
									1.990.475,23
									0,00
									1.170.175,15
									0,00
									3.687.963,01

NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA									
CAP. 1 Impuestos directos					25.704,60	17.136,40	34.675,49	38.590,46	13.199,06
IAE					14.450,12	9.633,41	19.493,19	21.694,04	7.419,99
Otros					713,52	475,68	962,53	1.071,21	366,38
CAP. 3 Otras tasas y precios públicos y otros imp.					52.071,03	34.714,02	70.243,78	78.174,53	26.737,96
CAP. 4 Transferencias corrientes					205.762,92	137.175,28	277.574,00	308.913,00	105.657,20
CAP. 5 Ingresos patrimoniales					12.280,51	8.187,01	16.566,40	18.436,80	6.305,92
TOTAL			0,00	0,00	310.982,70	207.321,80	419.515,40	466.880,03	159.686,51
									1.564.386,43
									129.306,01
									72.690,75
									3.589,31
									261.941,32
									1.035.082,40
									61.776,64
									1.564.386,43

GASTOS									
Operaciones corrientes									
CAP. 1 Gastos de Personal					177.662,98	118.441,98	239.667,20	266.726,40	91.228,16
CAP. 2 Gastos corrientes en bienes y servicios					176.045,18	117.363,46	237.484,80	264.297,60	90.397,44
CAP. 4 Transferencias corrientes					65.621,69	43.747,79	88.523,60	98.518,20	33.696,08
TOTAL			0,00	0,00	419.329,85	279.553,23	565.675,60	629.542,20	215.321,68
									2.109.422,56

IMPACTO									
			0,00	232.617,86	442.415,86	529.827,52	761.316,26	790.016,27	386.733,10
									3.142.926,88

A la vista del cuadro, resulta que la actuación tiene un impacto favorable a la Hacienda Municipal de **3.142.926,88 €**, no presentándose balance negativo en ningún de los años de desarrollo de la misma.

## 6.11. CONCLUSIONES

Las conclusiones que podemos extraer son las siguientes:

**Primero.** El desarrollo del área “Manzana Verde” **presenta un balance global positivo** para el **Ayuntamiento de Málaga** durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y durante la fase de desarrollo de la edificación.

**Segundo.** En todo caso, la **actividad urbanizadora y edificatoria** podrá reportar, al Ayuntamiento de Málaga y según nuestras estimaciones, unos **ingresos** que podemos evaluar económicamente en **11.500.227,06 €** y ello sin considerar el **valor de las parcelas de cesión** al Ayuntamiento o **los defectos de aprovechamiento** que corresponden según el PGOU, con los que se alcanzaría un **beneficio total de 32.149.031,77 €** a favor del Ayuntamiento de Málaga

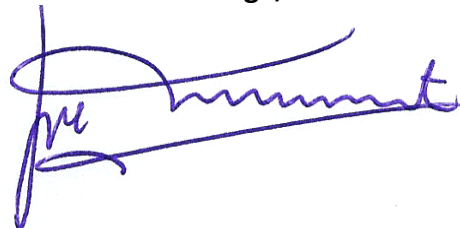
**Tercero.** La **incidencia** del desarrollo urbanístico del PERI en la **Hacienda Local Municipal** es también favorable y supondrá en la **hipótesis más conservadora** un diferencial presupuestario a favor del municipio entre ingresos y gastos de **3.142.926,88 €** en el periodo de tiempo que media desde el inicio de la actuación hasta la terminación de las edificaciones.

Conviene recordar que, de la mera **aprobación** (inicial o definitiva) del PERI, **no se derivan obligaciones** de contenido económico. Estas obligaciones se desprenderán de los **expedientes de contratación** que materialicen las actuaciones previstas en el presente documento de planeamiento. Serán estos expedientes los que deberán ser **sometidos a fiscalización previa** conforme dispone el art. 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Asimismo, en dicho momento, deberá tenerse en cuenta que **el gasto debe cumplir la Ley Orgánica 2/2002**, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, siendo el órgano que promueva el expediente el **responsable** de acreditar que el gasto se produce en un **marco de estabilidad** presupuestaria y la **Intervención General** la que deba apreciar la **consistencia y soporte** de las proyecciones presupuestarias. Si los gastos fuesen plurianuales, se deberán tener en cuenta los porcentajes y anualidades previstas en el art. 174.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

**En consecuencia, y a la vista de las anteriores consideraciones, la actuación objeto de análisis (PERI “Manzana Verde”) es económicamente sostenible y viable.**

En Málaga, noviembre de 2015



Fdo.: José María Morente del Monte