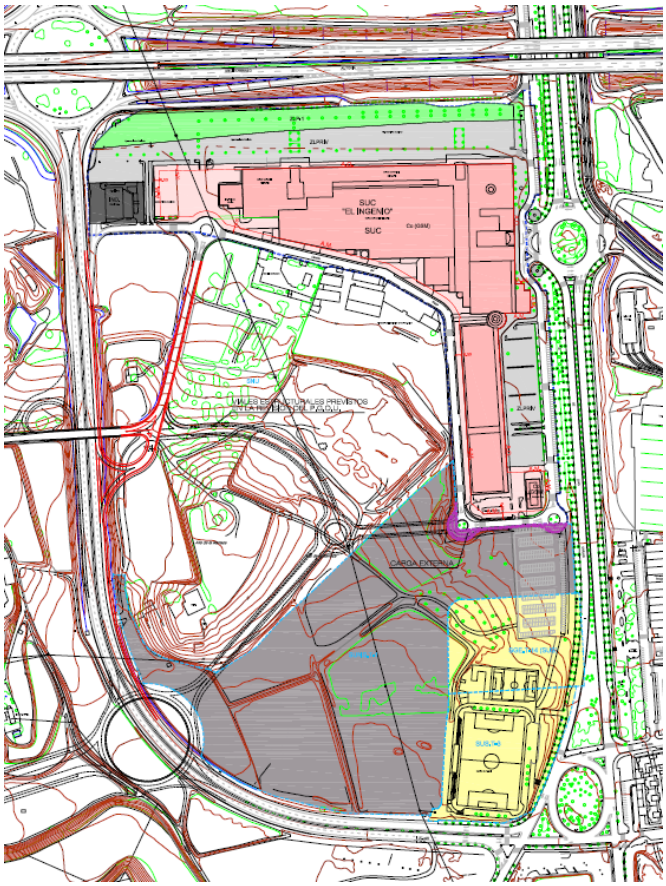
Ayuntamiento de Vélez Málaga
Área de Urbanismo

Consultores:

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.

DESARROLLO DE PROYECTOS
PROJECT DEVELOPMENT



Ayuntamiento de Vélez Málaga
Área de Urbanismo

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

Documentación complementaria (Junio 2018)

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

"EL INGENIO"

ANEXO Nº 6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL "EL INGENIO"

ANEXO Nº 6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE GENERAL

1. INTRODUCCIÓN 3

2. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN 3
   2.1. Aprovechamiento 3
   2.2. Obras de urbanización 5

3. ESTUDIO DEL ULTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO 6

4. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL AYUNTAMIENTO TRAS EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR 8
   4.1. Horizonte temporal del desarrollo 9
   4.2. Ingresos corrientes 9
   4.3. Gastos corrientes 15

5. SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL 17

6. CONCLUSIONES 18

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL "EL INGENIO"

1. INTRODUCCIÓN

El artículo 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.. A tales efectos se redacta el presente documento.

2. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

2.1. Aprovechamiento

El objetivo de la Modificación es, en consonancia con la realidad fáctica, el reconocimiento del actual ámbito del SG.T-22 "Área de Servicio" como Suelo Urbano Consolidado, tal y como propone el Avance de la Revisión del PGOU, por considerar que se cumplen todas las determinaciones del artículo 45.1 de la LOUA, pues está totalmente urbanizado, cuenta con todos los servicios urbanísticos, está integrado en la malla urbana, con fachada a la arteria principal del municipio, cual es la Avenida Juan Carlos I, y haberse desarrollado en ejecución de los correspondientes instrumentos de planeamiento y en conformidad con sus determinaciones. Se propone el aumento de su aprovechamiento en un 9,90%, en las condiciones determinadas por el artículo 45.2.B.c; es decir, manteniendo su condición de Suelo Urbano Consolidado.

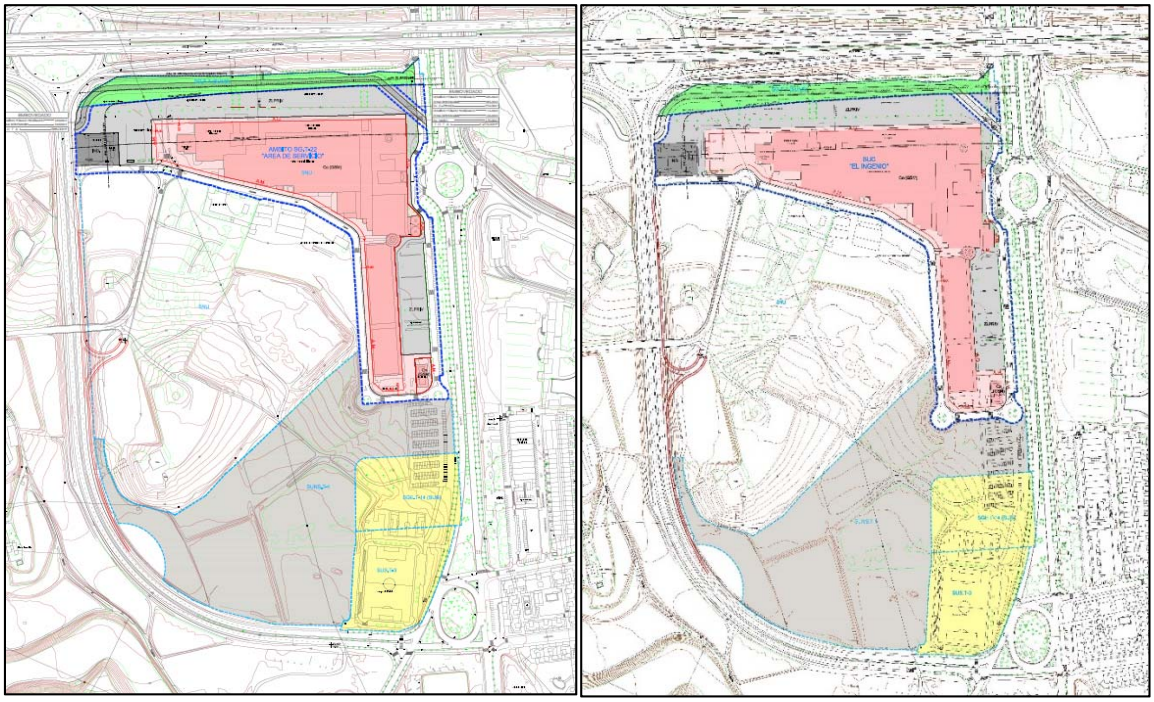
Precisando desde este momento que el aumento del aprovechamiento que se propone no precisa del correspondiente aumento de dotaciones por no superar el 10% de su aprovechamiento actual, no siendo tampoco necesarios incrementos o mejoras de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Siendo las cifras de la ordenación:

CONCEPTO	ACTUAL (SU)	MODIFICADO (SU)
Superficie (m²s)	93.136,82	93.815,19
I. Edificabilidad (m²t/m²s)	0,5271	0,5721
Edificabilidad (m²t)	49.089,13	53.950,00

Resultando una ampliación total de

	En SUC	Total
Superficie (m²s)	678,37	678,37
Edificabilidad (m²t)	4.860,87	4.860,87
SUEV (85%)	4.131,74	4.131,74



P.G.O.U. ACTUAL Y AFECCIONES SOBREVENIDAS

SG.T-22					
SIMBOLOGÍA	USO	SUPERFICIE (m²)	IND. EDIFICAB. (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	%
	Comercial	52.278,00	0,9361	48.939,14	56,13
	Ind	2.555,00	0,0587	150,00	2,74
	Z.L.Privada	25.229,82	–	–	27,09
	Viales	13.074,00	–	–	14,04
	TOTAL	93.136,82	0,5271	49.089,14	100,00

SUPERFICIE DEL EMBOVEDADO DEL ARROYO MADRE DEL REY EXCLUIDA DEL AMBITO DE LA MODIFICACION

DOMÍNIO PÚBLICO HIDRÁULICO---------- 768,00m²
ZONA DE SERVIDUMBRE---------- 1.091,00m²
T O T A L---------- 1.859,00m²

P.G.O.U. MODIFICADO

SUC

SIMBOLOGÍA	USO	SUPERFICIE (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	%
	Co (GSM)	53.894,00	0,9982	53.800,00	57,45
	IND	2.555,00	0,0587	150,00	2,72
TOTAL Co(GSM)+ZLPriv.		56.449,00	–	53.950,00	60,17
	ZLPriv.	23.350,82	–	–	24,89
T O T A L		79.799,82	–	53.950,00	85,06
	VIALES	14.015,37	–	–	14,94
TOTAL VIALES		14.015,37	–	–	14,94
T O T A L		**93.815,19**	**0,5751**	**53.950,00**	**100,00**

SUPERFICIE DEL EMBOVEDADO DEL ARROYO MADRE DEL REY EXCLUIDA DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOMÍNIO PÚBLICO HIDRÁULICO---------- 768,00m²
ZONA DE SERVIDUMBRE---------- 1.091,00m²
T O T A L---------- 1.859,00m²

2.2. Obras de urbanización

El desarrollo de este ámbito de planeamiento se plantea por el sistema de actuación por Compensación con propietario único. La secuencia de los actos que tendrán que realizar los promotores del presente Plan Parcial hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, se ordenan sucintamente en la siguiente forma.

- Tramitación y aprobación del presente expediente
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto Ordinario de Obras
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación de propietario único
- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento y terminando el plazo de garantía de un año recepción definitiva de las mismas.

A los promotores de la presente Modificación les corresponde la financiación de la construcción de las cargas externas viarias, así como de las infraestructuras necesarias para dar servicio al Sector.

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

El Sistema de Actuación es el de Compensación.

Para la construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, así como a aquellos que determinen los documentos del planeamiento de desarrollo o del planeamiento especial, de iniciativa municipal o de iniciativa de parte, como es el caso, se deberán seguir las regulaciones que el artículo 139 de la L.O.U.A., hace para determinar las formas de obtención del suelo y la ejecución de las obras y del artículo

143, en su caso, para las actuaciones urbanizadoras no integradas. Para la obtención de los suelos necesarios, en caso de no cesión por los particulares, será de aplicación lo regulado por el artículo 160.1.B de la referida ley.

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

El coste estimado de las obras de urbanización previstas en el presente expediente es el siguiente:

EJECUCION DE OBRAS		
EPÍGRAFE	CONCEPTO	IMPORTE
I	OBRAS INTERNAS	
I.I	Modificación de Rotonda existente	5.000,00 €
I.2	Nuevo acceso a parking y cierre de acceso a Gasolinera	90.792,00 €
	OBRAS ESPECIALES	
I	Abastecimiento Agua Potable	30.758,00 €
2	Saneamiento Aguas Residuales	18.320,00 €
3	Saneamiento Aguas Pluviales	20.170,00 €
5	Galería subterránea de Servicio	115.500,00 €
6	Red de Media Tensión	76.400,00 €
7	Desvío Línea Aérea Existente ("Puente Manuel" e "Ingenio")	56.950,00 €
	TOTAL OBRAS INTERNAS	**413.890,00 €**
II	CARGAS EXTERNAS	
I	cargas externas (ya ejecutadas)	-
	TOTAL OBRAS EXTERNAS	0,00 €
III	HONORARIOS, TASAS, REGISTROS, ETC	
I	Honorarios, tasas, registros, etc. (10% O.I)	41.389,00 €
	TOTAL HONORARIOS, TASAS, REGISTROS, ETC	**41.389,00 €**
TOTAL		**455.279,00 €**

3. ESTUDIO DEL ULTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO

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

Esta comprobación se hará tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al último ejercicio liquidado, 2014. Los datos aquí expuestos han sido obtenidos del sitio web del Ayuntamiento de Málaga.

En la siguiente tabla se presentan los datos de liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Vélez-Málaga para el ejercicio 2014, así como su repercusión por habitante de acuerdo al censo municipal recogido por el Instituto Nacional de Estadística.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2014		Núm. Habitantes	78.166
Concepto	Total		€/habitante
GASTOS	155.693.178,34	100,00%	1.991,83
OPERACIONES CORRIENTES			
Cap. 1. Gastos de Personal	27.554.317,05	17,70%	352,51
Cap. 2. Gastos corrientes en Bienes y Servicios	30.074.268,57	19,32%	384,75
Cap. 3. Gastos Financieros	5.384.976,48	3,46%	68,89
Cap. 4. Transferencias corrientes	25.889.329,26	16,63%	331,21
Cap. 6. Inversiones reales	31.725.964,39	20,38%	405,88
Cap. 7. Transferencias de capital	554.804,94	0,36%	7,10
Cap. 8. Activos financieros	41.800,00	0,03%	0,53
Cap. 9. Pasivos financieros	34.467.717,65	22,14%	440,96
INGRESOS	155.764.178,34	100,00%	1.992,74
OPERACIONES CORRIENTES			
Cap. 1. Impuestos directos	49.904.983,00	32,04%	638,45
Cap. 2. Impuestos indirectos	2.398.810,00	1,54%	30,69
Cap. 3. Tasas y otros ingresos	7.117.760,90	4,57%	91,06
Cap. 4. Transferencias corrientes	22.389.474,15	14,37%	286,43

INGRESOS	155.764.178,34	100,00%	1.992,74
Cap. 5. Ingresos patrimoniales	3.192.426,25	2,05%	40,84
Cap. 6. Enajenación de inversiones reales	1.147.461,05	0,74%	14,68
Cap. 7. Transferencias de capital	7.264.147,89	4,66%	92,93
Cap. 8. Activos financieros	33.456.305,96	21,48%	428,02
Cap. 9. Pasivos financieros	28.892.809,14	18,55%	369,63

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Vélez-Málaga mantiene un superávit presupuestario de setenta y un mil euros, siendo más importante en lo que a operaciones corrientes se refiere.

Por tanto, se puede concluir que la situación financiera del Ayuntamiento es adecuada con carácter previo al desarrollo al suelo objeto del estudio.

4. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL AYUNTAMIENTO TRAS EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR

El desarrollo del sector traerá acarreados una serie de ingresos adicionales corrientes al Ayuntamiento, así como también un incremento de los gastos corrientes del mismo, que si bien no estarán directamente relacionados con un incremento poblacional dado que el objeto de la Modificación es la instalación de una gran superficie comercial, sí que tendrán su origen en el incremento de servicios públicos urbanos demandado por la actuación, como por ejemplo recogida de basuras, limpieza de calles, alumbrado público, etc.

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

La metodología de análisis consistirá en la previsión del horizonte temporal de desarrollo de la actuación prevista en la innovación del planeamiento, la estimación del volumen global de ingresos y gastos que la nueva actuación reportará al Ayuntamiento, y finalmente, la periodificación de este volumen global de ingresos y gastos.

4.1. Horizonte temporal del desarrollo

La redacción de estudios de sostenibilidad económica para desarrollos residenciales requiere de la definición de diversos escenarios macroeconómicos de desarrollo de las promociones inmobiliarias que producen distintas periodificaciones de los ingresos y gastos relacionados con la actuación y su impacto en el presupuesto municipal.

La naturaleza de la presente actuación no requiere la definición de dichos escenarios, puesto que los períodos de tramitación urbanística y de obra no tienen impacto relevante sobre la cuenta de ingresos y gastos del presupuesto municipal, al tiempo que los mismos comenzarán a devengarse una vez puesta en marcha la actividad sin que el ritmo de comercialización del centro comercial tengan afección sobre los mismos.

De acuerdo a lo previsto en la presente Modificación, un escenario plausible de desarrollo de la actuación es el siguiente:

HORIZONTE TEMPORAL	2018				2019				Total
	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	
Tramitación de la Modificación del PGOU									
Tramitación Proyecto Ordinario de Obras									
Tramitación Proyecto de Urbanización y Reparcelación									
Tramitación de las licencias de edificación									
Ejecución obras de urbanización					50%	50%			100%
Ejecución obras de edificación					25%	25%	25%	25%	100%
Inauguración del centro comercial									

4.2. Ingresos corrientes

Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuestos de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

- Tasas por actuaciones urbanísticas
- Tasas por la apertura de establecimientos
- Tasas por la entrada y/o salida de vehículos a/o desde edificios

Dada la naturaleza de la actividad que se va a poner en marcha, no se considerarán ingresos no relacionados con la actividad inmobiliaria, si bien es obvio que la apertura de comercios en la nueva instalación producirá un incremento de la recaudación de, entre otros, el Impuesto de Actividades Económicas. Asimismo no se considerarán los ingresos derivados de licencias, tasas, etc. por la apertura de los negocios que arrienden espacios comerciales en el nuevo centro comercial, de forma que en cualquier caso esta estimación es muy conservadora en cuanto al impacto que en la recaudación municipal tenga la nueva actuación.

En los siguientes epígrafes se detallará el proceso de estimación de cada uno de los conceptos de ingreso, distinguiendo dos casos:

- Ingresos recurrentes (por ejemplo IBI). En estos casos, se estimará el volumen de ingresos en el año estándar, es decir, una vez desarrollado completamente el sector
- Ingresos ocasionales (ICIO, licencias, etc.). En estos casos, se estimará el volumen global de ingresos que se producirá durante el desarrollo del planeamiento.

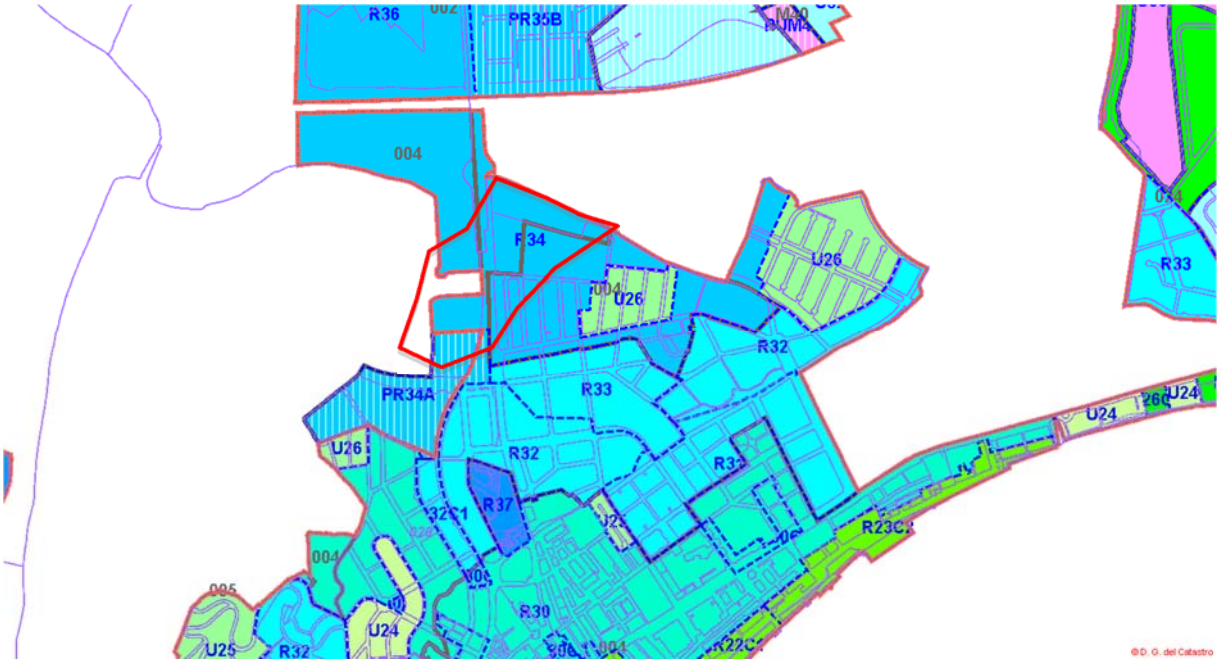
4.2.1.- Estimación del valor catastral de los inmuebles

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

Es importante tener en cuenta que el valor catastral que se calculará a continuación sólo hace referencia al edificio de nueva construcción, puesto que el aumento de edificabilidad el Suelo Urbano Consolidado no afecta a la generación de nuevos tributos por estar ya en funcionamiento.

a) Valor del suelo

El sector se encuentra en la zona de valor R33 de la ponencia, tal y como se puede comprobar en el siguiente plano:



Los valores de repercusión de dicha zona se corresponde con la zona de valor R-34 y se establece en 643 €/m² para el uso comercial.

Zona de valor	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes
R34	643,00	643,00	643,00	643,00	643,00	96,45

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

Concepto	Superficie	Valor €/m²	Valor €
Superficie comercial	4.860,87	643,00	3.125.539,41
Aparcamiento subterráneo	4.134,74	96,45	398.795,67
Total valor del suelo			**3.524.335,08**

b) Valor de la construcción

El valor de construcción viene dado 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 Vélez-Málaga, que asciende a 600 €/m².

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
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
2 INDUSTRIAL	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3. ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2. GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1. GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2. ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00

Se entenderá a efectos de la estimación del valor catastral de la construcción una calidad media de las construcciones (categoría 5), resultando:

Valor construcción = 4.860,87m² · 600€/m² · 1,40 + 4.134,74 · 600€/m² · 0,35 = **4.951.426,20** €.

c) Valor catastral

La combinación de ambas valoraciones resulta en el valor catastral del futuro inmueble:

Concepto	Superficie
Valor del suelo	3.524.335,08
Valor de la construcción	4.951.426,20
Valor catastral	**8.475.761,28**

4.2.2.- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 1 del Ayuntamiento de Vélez-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 las base imponible del tributo.

Para el caso de inmuebles urbanos, el artículo 2º de dicha Ordenanza establece un tipo de gravamen diferenciado del 0,7%.

Además, si bien es cierto que la previsible revisión futura de los valores catastrales afectaría a la aplicación de dichos coeficientes, dado que en la fecha de redacción de este estudio no es posible conocer cual será el futuro devenir de dichos valores, se calcularán el tributo con la regulación y valores actualmente vigentes.

Hechas estas precisiones, el valor de la cuota tributaria es la siguiente:

Cuota = Base liquidable · Tipo de gravamen (0,7%)

Cuota = 8.475.761,28 € · 0,7% = **59.330,33 €**

El IBI es un impuesto que repercutirá en un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez abierto al público el centro comercial.

4.2.3.- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras grava la realización de cualquier tipo de obra en el municipio y está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 4 del Ayuntamiento de Vélez-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 3,5%, a la base imponible, conformada por el coste real y efectivo de las obras

A efectos de este estudio, se considerará que el coste de las obras será aproximadamente igual al valor de la construcción anteriormente detallado, por lo que el devengo de este impuesto será como sigue:

Cuota = Base liquidable · Tipo de gravamen (3,5%)

Cuota = 8.475.761,28€ · 3,5% = **296.651,64€**

4.2.4.- Tasas por tramitación de expedientes en materia de urbanismo

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal nº 7 del Ayuntamiento de Vélez-Málaga y, en el caso de la presente Modificación del PGOU, sólo 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 artículo 5, epígrafe 1.A) de la citada ordenanza, y establece un tipo de gravamen del 2,00 %. La cuota resulta de la aplicación del tipo impositivo a la base imponible que está formada por el coste real y efectivo de la obra civil a ejecutar.

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

Cuota = Base liquidable · 2,00 %

Cuota = 8.475.761,28€ · 2,00 % =**169.515,23 €**

4.2.5.- Tasas por la apertura de establecimientos

Esta tasa está regulada por la Ordenanza Fiscal nº12, relativa a las tasas por la realización de actividades administrativas con motivo de la apertura de establecimientos. Tal y como se detalló anteriormente, no se tendrá en cuenta las tasas devengadas por la apertura de los locales arrendados, dado que se desconoce el alcance del proceso de comercialización en esta etapa. Esta estimación es, por tanto, muy conservadora.

El artículo 6, apartado a, de la citada ordenanza establece en su apartado dedicado a los establecimientos con carácter general (a los que pertenece la iniciativa prevista en este expediente) la siguiente tarifa:

Supermercados y Grandes Superficies (entre 2.501 a 5.000 m² construidos) = 5.280,35 €

4.2.6.- Tasas por la entrada y salida de vehículos desde edificios

Dado que se mantienen las mismas entradas y salidas que el centro actual no se contempla dicha tasa.

4.2.7.- Síntesis de los ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria

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

Concepto	Regulación	Ingresos recurrentes	Ingresos puntuales
Impuesto de bienes inmuebles	Ordenanza fiscal nº 1	59.330,33 €	
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras	Ordenanza fiscal nº 4		296.651,64€
Tasas por actuaciones urbanísticas (licencias de obras)	Ordenanza fiscal nº 7		169.515,23 €
Tasas por actividades administrativas motivadas por la apertura de establecimientos	Ordenanza fiscal nº 12		5.280,35 €
Tasas por entradas y salidas de vehículos	Ordenanza fiscal nº 18		
Total		59.330,33 €	417.447,22 €

4.3. Gastos corrientes

El incremento de ingresos que la nueva actuación producirá, de acuerdo a lo detallado en el anterior epígrafe, se verá compensado en parte por un aumento de los gastos corrientes. Sin embargo, es obvio que este incremento no se producirá de forma lineal en todas las partidas de presupuesto municipal, e incluso en aquellas que sí se vean afectadas por la puesta en marcha de la actividad es necesario tener en cuenta que los servicios municipales afectados ya están siendo prestados en el área de interés por la existencia de los actuales complejos comerciales, por lo que en cualquier caso se tratará de estimar el refuerzo de dichos servicios municipales que será necesario poner en práctica como consecuencia del desarrollo del nuevo centro comercial.

Modo de transporte	Visitantes 2014	Superficie	Visitantes / m²	Ampliación	Visitantes / m²
Autobus (Alsa + Municipal)	210.609	49.089	4,29	4.861	20.855
Vehículo privado y asimilables	6.809.691	49.089	138,72	4.861	674.305
Total	7.020.300		143,01		695.159

Al objeto de estimar el refuerzo de dichos servicios que será necesario atender, se hace necesario estimar el volumen de visitantes que el nuevo centro comercial producirá, así como tener en cuenta el modo de transporte en que estos nuevos visitantes llegarán al centro, dado que no todos los modos de transporte tendrán el mismo impacto. Los datos de referencia son los estudios propios de la propietaria actual del

centro comercial. Dichos datos, su repercusión por m² de superficie edificada, y la proyección sobre la ampliación se presentan en el siguiente cuadro:

De acuerdo a esta estimación, el nuevo centro atraerá a 695.159 usuarios adicionales a la zona, lo cual implica un crecimiento de afluencia al centro de aproximadamente un 10%.

El centro comercial está situado en el núcleo urbano de Torre del Mar, el cual, de acuerdo a datos del Ayuntamiento, tiene la siguiente población y peso relativo en el término municipal

Núcleo	Habitantes	%
Vélez-Málaga	39.625	50,69%
Torre del Mar	22.029	28,18%
Caleta de Vélez	3.660	4,68%
Benajarafe	3.149	4,03%
Almayate	3.735	4,78%
Chilches	2.751	3,52%
Triana	996	1,27%
Cajiz	819	1,05%
Lagos	778	0,99%
Trapiche	384	0,49%
Cabrillas	242	0,31%
Total	**78.166**	**100,00%**

Las partidas de gasto que se estima será necesario reforzar con la puesta en marcha de la actividad son las siguientes:

- Refuerzo en las líneas de autobús municipales
- Refuerzo en el mantenimiento de viales, señalética, etc. (responsabilidad de la Gerencia de Urbanismo)
- No se considerará refuerzo de servicios por parte del Área de Parques y Jardines puesto que el ámbito de la Modificación es conservado por la propiedad
- Refuerzo en el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos

En relación a estas partidas, se ha extraído del presupuesto municipal el importe de las mismas, al cual se ha aplicado el porcentaje de peso relativo poblacional del núcleo urbano de Torre del Mar para obtener el gasto estimado de este distrito. Posteriormente, es necesario hacer una asunción en relación al peso que la existencia del Centro Comercial El Ingenio en los gastos asignados a ese distrito. Como en otros ámbitos de este estudio, se opta por definir un caso peor en el que el peso del centro sea de un 9%.

Basado en estas premisas, se puede hacer la siguiente estimación del impacto de la ampliación objeto de este expediente:

Concepto	Capítulo presupuesto	Importe	Importe por habitante	Importe núcleo Torre del Mar	% imputable a Centro Comercial	Importe imputable a Centro Comercial	% crecimiento afluencia	Incremento gasto anual
Línea Municipal de Autobuses del Ayuntamiento de Vélez-Málaga	Capítulo 1 - Gastos personal	1.068.479	13,67	301.122	9%	27.101	10%	2.683,57
	Capítulo 2 - Gatos corrientes	2.659.510	34,02	749.512	9%	67.456,04	10%	6.679,59
	Capítulo 6 - Inversiones reales	0	0,00	0	9%	0,00	10%	0,00
Gerencia de Urbanismo, Obras e infraestructuras	Capítulo 1 - Gastos personal	1.522.548	19,48	429.089	9%	38.618,03	10%	3.824,01
	Capítulo 2 - Gatos corrientes	547.706	7,01	154.356	9%	13.892,06	10%	1.375,61
	Capítulo 6 - Inversiones reales	7.515.041	96,14	2.117.912	9%	190.612,12	10%	18.874,66
Residuos	Aportación municipal total	4.295.000	54,95	1.210.430	9%	108.938,73	10%	10.787,26
Total		17.608.284	225	4.962.422		446.618		44.225

Es por lo tanto previsible que se producirá un incremento de gastos corrientes de en torno a **44.225,00 €**.

5. SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL

El saldo fiscal de la nueva actuación es, en cuanto a **flujo de cobros e ingresos anual**, el siguiente:

Concepto	Cantidad
INGRESOS	
Impuesto de bienes inmuebles	+59.330,33 €
GASTOS	
Incremento de gastos	-44.225,00 €
Total	+15.105,33 €

Además, el patrimonio municipal se verá incrementado en las siguientes partidas como consecuencia de la Modificación del PGOU:

Concepto	Ingresos puntuales
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras	296.651,64€
Tasas por actuaciones urbanísticas (licencias de obras)	169.515,23 €
Tasas por actividades administrativas motivadas por la apertura de establecimientos	5.280,35 €
Total	417.447,22€

El desarrollo urbanístico efectuará asimismo obras de infraestructura en el sector por importe de 455.279,00 €.

6. CONCLUSIONES

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

- El desarrollo de esta Modificación del PGOU de Málaga no supondrá ningún esfuerzo para el Ayuntamiento de de Vélez-Málaga, toda vez que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación y, por tanto, las inversiones necesarias para la urbanización del sector serán efectuadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.

- El desarrollo del sector reportará al Ayuntamiento un incremento de su patrimonio derivado de los pagos de tasas y licencias.

  Este incremento patrimonial asciende a la cantidad de 417.447,22 €.

- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo año a año.

- El desarrollo de este sector no tendrá impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal diferencial, por un lado, y, por otro, producirá un incremento significativo del patrimonio municipal.

- Las partidas de gastos e ingresos corrientes, en consonancia con lo anterior, no sufrirán ningún impacto negativo.

Por todo lo anterior, cabe deducir la sostenibilidad económica de la actuación objeto de estudio.

Málaga, Junio 2018

Los Arquitectos

Fdo. Tristán Martínez Auladell

Fdo. Hugo Fernández Laurenzo

Fdo. Raúl Fernández Laurenzo