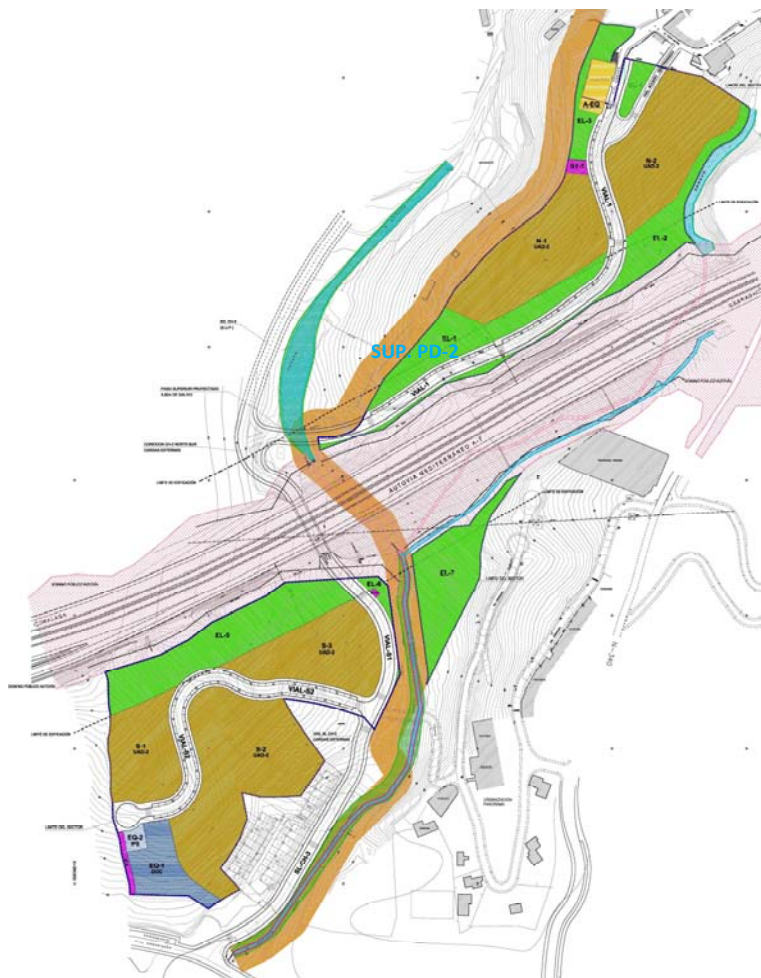


INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR S.U.P. CH-2 DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA

REFORMADO FEBRERO 2016



**Promueve:
PINOGOLF S.A.**

**El autor del Plan Parcial:
JOSÉ LUIS RUBIO PRIEGO. ARQUITECTO.**

Colegiado 326 del C.O.A. de Córdoba

Informe de Sostenibilidad Económica

Se redacta el presente Informe de Sostenibilidad Económica, como documento integrante del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable residencial SUP CH-2 “Morales” del PGOU de Vélez-Málaga, al objeto de analizar el impacto en la Hacienda Pública Municipal del desarrollo urbanístico y ejecución del sector.

La actuación urbanística se desarrollará por Gestión directa. Siendo el sistema de actuación el de Compensación.

La superficie total, según medición topográfica reciente sobre la delimitación establecida para el Sector y una vez redelimitado el mismo incorporando el límite del dominio público de los arroyos existentes, el deslinde de la vía pecuaria “Vereda del Camino de Benajarafe a Vereda del Camino Viejo de Málaga por Chilches”, el límite del dominio público de la autovía A-7, y la realidad de los límites de las parcelas anexas al sector, resulta ser de 62.046,00 m²s en lugar de los 94.200 m²s recogidos en la ficha urbanística del sector.

La edificabilidad Bruta atribuida al Plan Parcial es de 0,30 m²t/m²s, que aplicado a la superficie total real del ámbito de actuación resulta una superficie edificable de 62.046,00 m² x 0,30 m²t/m²s = 18.613,80 m²t.

La densidad edificatoria máxima es de 20 viviendas por hectárea, acorde con las determinaciones establecidas en el PGOU para el sector S.U.P. CH-2, lo que genera un máximo de 124 viviendas

La reserva de zonas verdes asciende a 17.706,60 m² (28,538%).

Se fija para la totalidad del Sector la ordenanza residencial Vivienda Unifamiliar Adosada UAD.

El ayuntamiento es propietario con carácter patrimonial de 2.295,19 m² de suelo dentro del ámbito, repartidos en tres parcelas, lo que supone un 3,7% de la superficie del sector .

El cálculo pormenorizado de los aprovechamientos urbanísticos asignados por el PGOU al Sector teniendo en cuenta el valor del Aprovechamiento Medio de los sectores urbanizables programados, se obtiene la siguiente distribución de los aprovechamientos:

Superficie Total Delimitada:	62.046,00 m ² s.
Edificabilidad bruta (E) :	0,30 m ² t/m ² s.
Techo máximo edificable (m ² t):	18.613,80 m ² t
Coefficiente de ponderación (Cp):	1,690

Los aprovechamientos del sector se distribuyen de la siguiente forma:

Aprovechamiento Medio (AM) : 0,4855 m²t/m²s. uso C.

Aprovechamiento medio (AM): $S \times AM = 62.046,00 \times 0,4855 = 30.123,33 \text{ m}^2\text{t uso C}$

Aprovechamiento Objetivo: (Ao)

$$S \times E \times Cp = 62.046,00 \times 0,30 \times 1,690 = 31.459,18 \text{ m}^2\text{t uso C.}$$

Aprovechamiento Subjetivo: (Asj)

$$0,9 \times AM \times S = 0,9 \times 0,4855 \times 62.046,00 = 27.111,00 \text{ m}^2\text{t uso C.}$$

Total Cesiones de Aprovechamiento del sector:

$$\text{Excesos} = Ao - Asj = 31.459,18 - 27.111,00 = 4.348,18 \text{ m}^2\text{t uso C.}$$

Edificabilidad apropiable del sector por los particulares: (Asa)

$$Asj / 1,690 \text{ (cp)} = 16.041,06 \text{ m}^2\text{t UAD.}$$

Cesión y transferencia de edificabilidad:

$$18.613,80 \text{ m}^2\text{t} - 16.041,06 \text{ m}^2\text{t} = 2.572,74 \text{ m}^2\text{t UAD.}$$

Por lo que los aprovechamientos quedan como siguen:

$$\text{Derecho de los propietarios: } (Asj/Ao) \times 100 = (27.111,00 / 31.459,18) \times 100 = 86,18\%$$

$$\text{Derechos del Ayuntamiento y Excesos-Defectos (Exceso/Ao) \times 100 =}$$

$$3.012,33 + 1.335,85 \text{ (exceso)} = 4.348,18$$

$$4.348,18 / 31.459,18 \times 100 = 13,82\%$$

Por otra parte, a efectos de distribución interna de los aprovechamientos del Sector, se entiende que la fijación de las citadas ponderaciones debe establecerse con la mayor cercanía temporal al momento de ejecución física (Urbanización) y jurídica (equidistribución) de la actuación del presente Plan parcial; por ello en uso de sus atribuciones urbanísticas delega en el subsiguiente y preceptivo Proyecto de reparcelación la determinación afinada de dichos valores, atendiendo a la realidad inmobiliaria del momento, quedando legitimado para ello dicho proyecto por remisión normativa del presente Plan Parcial.

Con los anteriores datos se procede a calcular el impacto en la Hacienda Pública Municipal. Para ello se realizará:

1. Cuantificación de la inversión Pública Municipal (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación y posterior a la entrega de la urbanización.
2. Evaluación del aumento Patrimonial.
3. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
4. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
5. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.
6. Análisis de los Estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.
7. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.

Para realizar el informe se ha utilizado la siguiente información:

- a. Parámetros urbanísticos de la actuación.

- b. Información económica de la producción de suelo e inversión inmobiliaria: gastos de urbanización, inversión edificatoria y valor de suelo.
- c. Información estadística Municipal: número de habitantes, parque de viviendas y de vehículos.
- d. Último Presupuesto Municipal liquidado. Clasificación económica y por Programas.
- e. Ordenanzas Fiscales vigentes.
- f. Ponencia de valores catastrales.

1. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

- (I) La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.
La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables. Sin embargo, el Ayuntamiento cuenta con la propiedad de una parcela con una superficie de 1.162,12 m². Lo que supone un 3,7% de la superficie total, por lo que deberá contribuir a los gastos de urbanización en calidad de propietario.
El aprovechamiento municipal susceptible de apropiación (ASAM), como propietario de suelo es:

$$\text{ASAM: AS} \times \text{Superficie: } 0,43695 \text{ ua/m}^2 \times 1.162,12 \text{ m}^2 = 507,79 \text{ ua}$$

El coste de urbanización correspondiente a las parcelas de titularidad municipal es:

$$\text{IM Urb} = 3,7\% \times \text{Urb} = 0,037 \times 3.782.380,00 \text{ €} = 139.948,06 \text{ €}$$

Según la información de mercado, el valor de repercusión (VVt) del uso característico (uso residencial libre vivienda unifamiliar en línea) es de 326,06 €/ua, por lo que, en concepto de pago de las cargas o gastos de urbanización, hará entrega al urbanizador de:

$$\text{Pago a Urbanizador: IM Urb/VVt} = 139.948,06 \text{ €} / 326,06 \text{ €/ua} = 429,21 \text{ ua}$$

En caso de optar el Ayuntamiento por la opción de pagar los gastos de urbanización mediante la entrega de parcelas de suelo edificables (pago en especie) la operación no tiene repercusión en los presupuestos municipales.

- (II) La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.
 - No es necesario para el Ayuntamiento invertir en infraestructuras de Sistema General.

$$\text{IM SSG} = 0$$

2. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

- (I) Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá tres parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de

$$S. EQ = 2.399,57 \text{ m}^2\text{s}.$$

- (II) Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración. En este caso, el Ayuntamiento obtiene parcelas por dos vías:

1. Como propietario del 3,70% del suelo aportado a la actuación, recibirá el aprovechamiento susceptible de apropiación (3,33% de las parcelas edificables: 90% x 3,70%). Estas parcelas, una vez urbanizadas, tendrán un valor de

$$VSM1 = 6.039.162,45 \text{ €} \times 0,0333 = 201.104,11 \text{ €}$$

El Ayuntamiento debe soportar los gastos de urbanización necesarios para obtener las parcelas urbanizadas, estimados en apartado anterior:

$$IM \text{ Urb} = 139.948,06 \text{ €}$$

Para ello hará entrega de aprovechamiento urbanístico de valor equivalente a las cargas que debe soportar (429,21 ua)

Por tanto, el incremento patrimonial neto se obtiene por diferencia de ambas magnitudes

$$VSM1 - IM \text{ Urb} = \mathbf{61.156,05 \text{ €}}.$$

2. Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico (AM).

$$AM : 10\% AT \times SAR = 0,1 \times 0,4855 \text{ ua/m}^2\text{s} \times 62.046,00 \text{ m}^2\text{s} = 3.012,33 \text{ ua}$$

El valor de estas parcelas es, según el valor de repercusión del uso característico:

$$VSM2 = 3.012,33 \text{ ua} \times 326,06 \text{ €/ua} = \mathbf{982.200,32 \text{ €}}$$

- (III) Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

1. Superficie de viario: 11.558,82 m².
2. Superficie zonas verdes: 17.706,60 m².
3. P.E.M. Obra de urbanización: 2.701.700,00 €.

3. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Se deberá obtener información del último presupuesto municipal liquidado, para disponer de datos sobre:

- (I) Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO 2014			
GASTOS		91.258.386,48 €	% €/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1	Gastos de Personal	26.196.351,19 €	28,71% 336,69 €/habitante
CAP.2	Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	27.334.103,31 €	29,95% 351,30 €/habitante
CAP.3	Gastos Financieros	3.751.433,24 €	4,11% 48,21 €/habitante
CAP.4	Transferencias Corrientes	18.922.657,87 €	20,74% 243,20 €/habitante
CAP.5	Fondo Contingencia y otros imprevistos	0,00 €	0,00% 0,00 €/habitante
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		76.204.545,61 €	83,50% 979,39 €/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6	Inversiones Reales	7.464.361,05 €	8,18% 95,93 €/habitante
CAP.7	Transferencias de Capital	683.100,00 €	0,75% 8,78 €/habitante
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		8.147.461,05 €	8,93% 104,71 €/habitante
OPERACIONES FINANCIERAS			
CAP.8	Activos financieros	41.800,00 €	0,05% 0,54 €/habitante
CAP.9	Pasivos financieros	6.864.579,82 €	7,52% 88,22 €/habitante
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		6.906.379,82 €	7,57% 88,76 €/habitante
INGRESOS		91.338.386,48 €	% €/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1	Impuestos Directos	49.904.983,00 €	54,64% 641,39 €/habitante
CAP.2	Impuestos Indirectos	2.398.810,00 €	2,63% 30,83 €/habitante
CAP.3	Tasas y Otros Ingresos	6.661.941,33 €	7,29% 85,62 €/habitante
CAP.4	Transferencias corrientes	20.990.964,85 €	22,98% 269,78 €/habitante
CAP.5	Ingresos Patrimoniales	3.192.426,25 €	3,50% 41,03 €/habitante
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		83.149.125,43 €	91,03% 1.068,64 €/habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6	Enajenación Inversiones Reales	1.147.461,05 €	1,26% 14,75 €/habitante
CAP.7	Transferencias de Capital	3.000.000,00 €	3,28% 38,56 €/habitante
TOTAL OPERACIONES DE CAPITAL		4.147.461,05 €	4,54% 53,30 €/habitante
OPERACIONES FINANCIERAS			
CAP.8	Activos financieros	41.800,00 €	0,05% 0,54 €/habitante
CAP.9	Pasivos financieros	4.000.000,00 €	4,38% 51,41 €/habitante
TOTAL OPERACIONES FINANCIERAS		4.041.800,00 €	4,43% 51,95 €/habitante

- (II) Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc..
 Los distintos indicadores presupuestarios del presupuesto liquidado del ejercicio objeto de análisis se exponen en el cuadro siguiente:

4. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se pondera el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública Municipal. Para ello se cuantifica el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

4.a. Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal, por la nueva ordenación urbanística.

El planeamiento 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.

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

Según la información estadística municipal, publicada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, el tamaño medio familiar es de 2,72 hab. / vivienda, a razón de 78.808 habitantes / 28.606 viviendas

La nueva urbanización prevé la construcción de 124 nuevas viviendas. Por tanto, el incremento de población previsible es de 337 habitantes.

$$\text{Habitantes NOU} = 124 \text{ viviendas} \times 2,72 \text{ hab./vivienda} = 337 \text{ habitantes}$$

De esta manera, la proyección de los gastos corrientes presupuestarios, según el mayor número de habitantes (337 hab.) de la nueva ordenación urbanística es:

GASTOS			%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES				
CAP.1	Gastos de Personal	113.464,33 €	36,16%	336,69 €/habitante
CAP.2	Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	118.388,76 €	37,73%	351,30 €/habitante
CAP.3	Gastos Financieros	cálculo Individualizado		
CAP.4	Transferencias Corrientes	81.957,33 €	26,12%	243,20 €/habitante
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES		313.810,42 €	100,00%	931,19 €/habitante

Es conveniente señalar que el Capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc...).

4.b. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Se distinguen dos formas de estimación:

(I) Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI),
2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO),
3. El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

I.1. Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

La Ponencia de Valores Catastrales de Vélez-Málaga fue aprobada en 2007.

Se prevé que la urbanización se entregue al Ayuntamiento en 2020.

Las primeras edificaciones se inician en el año de entrega de la urbanización y se concluyen en un periodo de 12-24 meses después de su inicio.

Se considera un coeficiente de actualización del valor catastral constante de 1,02 anual.

Se supone que no se aplican reducciones a la Base Imponible y que, por tanto, coincide con la Base Líquida, con la finalidad de simplificar el estudio.

La **Base Imponible** (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM=0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:

$$BI = VC = RM \times VV = 0,5 \times VV$$

La Base Liquidable se obtiene tras aplicar la Reducción:

$$BL = BI - R$$

R: Reducción de la Base Imponible

La reducción aplicable anualmente es:

$$R_t = CR_t (VC - VB)$$

R_t: Reducción del año t

CR_t: coeficiente reductor año t (t=1, 0,9;... t=9, 0,1)

(VC-VB): Componente individual de la reducción, VC Valor catastral nuevo, VB: Valor Base, Base liquidable t-1. En este supuesto R=0, por lo que la BL = BI

La **Cuota Íntegra** resulta del producto de la Base Liquidable por el tipo impositivo.

$$CI = BL \times t_i$$

La **Cuota Líquida** se obtiene tras aplicar las Bonificaciones que correspondan a la Cuota Líquida.

$$CL = CI - B$$

I.1.1 El IBI del suelo.

Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, son los que se muestran en el cuadro siguiente:

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Residencial	Comercial	Garajes	Z. verde	Equipamiento	Unitario Inicial
PR34D	643,00	643,00	96,45	64,30	482,25	108,45

El sector S.U.P. CH-2 “Nuevo acceso a Chilches” (PGOU 96), del PGOU de Vélez-Málaga se identifica con la zona de valor PR34D, por lo que el valor de repercusión del uso residencial es V_t = 643 €/m²t.

El valor catastral de los solares de uso residencial del ejercicio 2020 se calcula según la siguiente expresión:

$$VC: RM \times VV \times Caa = 0,5 \times 643 \text{ €/m}^2\text{t} \times (1,02)^{12} = 407,74 \text{ €/m}^2\text{t}$$

En el ejercicio 2020 se hace entrega de la urbanización al Ayuntamiento de Málaga y los ingresos previstos en ese ejercicio, por el IBI del suelo, teniendo en cuenta que no existen bonificaciones (B=0) aplicables al suelo y que el tipo impositivo, según las Ordenanzas Fiscales de Málaga, es de 0,451%, son los siguientes:

$$BI = BL_{2020} = 407,74 \text{ €/m}^2\text{t} \times 18.613,80 \text{ m}^2\text{t} = 7.589.590,81 \text{ €}$$

$$CI = BI \times ti = 7.589.590,81 \text{ €} \times 0,70\% = 53.127,14 \text{ €}$$

$$CL = CI - B$$

En este supuesto no existen bonificaciones aplicables al suelo, por lo que la cuota íntegra coincide con la líquida.

$$CL = 53.127,14 \text{ €}$$

I.1.2. El IBI del inmueble edificado

Se realizan los cálculos con un procedimiento análogo al expuesto para el IBI de los solares, aunque teniendo en cuenta las siguientes cuestiones:

- El Valor de la Construcción se obtendrá por aplicación al Módulo Básico de la Construcción obtenido de la Ponencia de Valores (MBC= 600 €/m²t) el coeficiente correspondiente de uso y tipología edificatoria de la Norma 20 del RD 1020/93.

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

1.- USO RESIDENCIAL

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍAS								
CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.1.- Viviendas colectivas de carácter urbano	1.1.1.- Edificación abierta	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
	1.1.2.- En manzana cerrada	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
	1.1.3.- Garajes, trasteros y locales en estructura	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
1.2.- Viviendas unifamiliares de carácter urbano	1.2.1.- Edificación aislada o pareada	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
	1.2.2.- En línea o manzana cerrada	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
	1.2.3.- Garajes y porches en planta baja	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
1.3.- Edificación rural	1.3.1.- Uso exclusivo de vivienda	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
	1.3.2.- Anexos	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20

Así, el Valor de la construcción para cada uso y tipología edificatoria del sector S.U.P. CH-2 "Nuevo acceso a Chilches" (PGOU 96), del PGOU de Vélez-Málaga, aplicando los coeficientes correspondientes, son:

Usos y tipologías Edificatorias	Coeficiente Catastral RD 1020/93	Valor unitario de construcción según uso
V. Libre Unifamiliar. UAS	1,15	690,00 €/m ² t

- El calendario de la edificación se inicia en el año de la entrega de la urbanización, con la solicitud y concesión de la licencia de edificación; en el año 2021 se concluye la construcción de las primeras promociones y el pago del IBI se realiza un año después, en 2022.

c. Las viviendas protegidas disfrutan de la bonificación del 50% contemplada en las Ordenanzas Fiscales durante los tres primeros años. Como resultado de los cálculos se obtiene el importe de la base imponible, liquidable, la cuota íntegra y la líquida, con los importes siguientes:

Usos y tipologías Edificatorias		Valor de Repercusión en Zona catastral	Coefficiente de Valor Catastral según uso	Valor de Construcción según uso	Valor en Venta Inmueble Edificado
		Vt	R.D. 1020/93	(MBCx Ct)	Vv = 1,4 x (Vr+Vc)
Viviendas Unifamiliares	En línea o manzana cerrada	643,00 €/m ²	1,15	690,00 €/m ²	1.866,20 €/m ²

Usos y tipologías Edificatorias		Superficie		Base Imponible (BI) Valor Catastral (VC)		Base Liquidable (BL)		Cuota Íntegra (CI)		Cuota Líquida Bonificación VPO	
				BI = VC		BL = BI - R		CI = BL x ti		CL = CI - B	
				VC = RM x VV x Caa							
		Suelo	Suelo+Construc.	Suelo	Suelo+Construc.	Suelo	Suelo+Construc.	Suelo	Suelo+Construc.	Suelo	Suelo+Construc.
Viviendas Unifamiliares	En línea o manzana cerrada	18.613,80 m ²	7.589.585,92 €	22.027.504,25 €	7.589.585,92 €	22.027.504,25 €	53.127,10 €	154.192,53 €	53.127,10 €	154.192,53 €	53.127,10 €
TOTAL		18.613,80 m ²	7.589.585,92 €	22.027.504,25 €	7.589.585,92 €	22.027.504,25 €	53.127,10 €	154.192,53 €	53.127,10 €	154.192,53 €	53.127,10 €

I.1.3. El IBI del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora

Cuando se formula la Ponencia de Valores catastrales, los terrenos integrados en el ámbito del sector S.U.P. CH-2 “Nuevo acceso a Chilches” (PGOU 96), del PGOU de Vélez-Málaga tenían la consideración de urbanizables según el planeamiento, por lo que el suelo tributaba como suelo de naturaleza urbana con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.

Por tanto, se estiman los ingresos que percibe el Ayuntamiento por el IBI con anterioridad a la recepción de la urbanización, para deducirlo de los nuevos ingresos estimados en los dos apartados anteriores y, así, evaluar adecuadamente el impacto neto (el incremento de ingresos) sobre la Hacienda Pública Municipal.

El Valor Unitario (Vu) aplicable a la Zona PR39 es, según la Ponencia de Valores, de 108,45 €/m²s.

Se supone que dicho valor ya ha sido calculado teniendo en consideración todas las circunstancias urbanísticas del suelo (inedificabilidad temporal, reserva de vivienda protegida, etc.), por lo que no se aplica ningún coeficiente corrector.

El valor catastral será el producto del valor unitario por la referencia al mercado (RM), actualizado al año 2020 por el coeficiente Caa, aplicado a la superficie del sector (SS):

$$BI = VC: RM \times Vu \times Caa \times SS = 0,5 \times 108,45 \text{ €/m}^2\text{s} \times (1,02)^{12} \times 62.046,00 \text{ m}^2\text{s} = 4.266.928,94 \text{ €}$$

La base imponible coincide con la base líquida y la cuota íntegra con la líquida, por lo que, los ingresos que percibiría el Ayuntamiento en el ejercicio 2020, en el supuesto que no se hubiera programado y ejecutado la actuación urbanística, son:

$$CL = CI = BL \times ti = 4.266.928,94 \text{ €} \times 0,70\% = \mathbf{29.868,50 \text{ €}}$$

Este importe se deducirá de los ingresos previstos por los solares y la edificación, para obtener el Saldo Fiscal Anual.

I.2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) de aquella. El P.E.M. se

estima conforme a los últimos valores medios estimativos de la construcción publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales, es 3,50%

La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

$$\text{CICIO} = \text{BI} \times \text{ti}$$

La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este supuesto, no es aplicable ninguna de las bonificaciones previstas en las Ordenanzas Fiscales, por lo que la cuota líquida coincidirá con la cuota calculada según la anterior expresión.

IMPUESTOS DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO

TIPO impositivo ICIO : 3,50%
Bonificaciones (B) por VPP: 0,00%

Usos y tipologías Edificatorias		P.E.M. unitario	Superficie Edificada	Base Imponible PEM total	Cuota Integra	Cuota Líquida
		PEM m ² t	S	BI = PEM m ² t x S	C = BI x ti	C (1-B)
Viviendas Unifamiliares	En línea o manzana cerrada	762,00 €/m ² t	18.613,80 m ² t	14.183.715,60 €	496.430,05 €	496.430,05 €
	Garajes y porches	376,00 €/m ² t	4.653,45 m ² t	1.749.697,20 €	61.239,40 €	61.239,40 €
TOTAL I.C.I.O.			23.267,25 m²t	15.933.412,80 €	557.669,45 €	557.669,45 €

I.3. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU

La base imponible de este 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.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales de Vélez-Málaga y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	VT x IVa x Na
Na	nº de años
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo
Incremento de Valor Anual (IVa)	
Hasta 5 años	3,20%
Hasta 10 años	3,00%
Hasta 15 años	3,80%
Hasta 20 años	2,70%
Tipo impositivo (ti)	28%
Cuota Tributaria (CT)	VT x IVa x Na x ti

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 40% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,20% del valor del suelo.

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

$$BI = VT \times IVa \times Na = (40\% \times 7.589.590,81 \text{ €}) \times 3,20\%/año \times 5 \text{ años} = 485.733,81 \text{ €}$$

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible (ti=28%):

$$CT = BI \times ti = 485.733,81 \text{ €} \times 28\% = \mathbf{136.005,47 \text{ €}}$$

(II) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

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

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

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

De esta manera, en el escenario previsto, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

- Número de viviendas: 311
- Habitante/Vivienda: 847
- Habitantes Nueva Ordenación Urbanística: 1.172 Habitantes

INGRESOS MUNICIPALES POR LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Impuesto		€/habitante	Ingresos
IAE	CAP. 1	11,57 €/habitante	3.898,06 €
IVTM	CAP. 1	46,27 €/habitante	15.592,23 €
Tasas y otros Ingresos	CAP. 3	85,62 €/habitante	28.854,03 €
Transferencias Corrientes	CAP. 4	269,78 €/habitante	90.915,52 €
Ingresos Patrimoniales	CAP. 5	41,03 €/habitante	13.826,95 €

5. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal.

Un Plan Parcial define la ordenación pormenorizada de la actuación de urbanización, aunque no justifica la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado. Por este motivo, la evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el

presupuesto municipal se realizará estimando el escenario de desarrollo temporal tras la entrega de la urbanización a la Administración:

Escenario de desarrollo estimado:

La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Para uso residencial, se pueden utilizar las siguientes tasas de producción: Como media, la demanda de vivienda nueva se sitúa en 4 viviendas/1.000 habitantes/año, estimada sobre la base de la información estadística o número de licencias concedidas en los últimos 10 años. El mercado inmobiliario de Vélez-Málaga tiene un comportamiento normal, por lo que se emplea una ratio de producción de 4 viviendas/1000 habitantes/año.

Una vez definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

En el escenario previsto el mercado inmobiliario el municipio de Málaga tiene la capacidad de absorber el desarrollo urbanístico.

Capacidad municipal de absorción del desarrollo urbanístico

Producción residencial anual	4 Viviendas/1000 habitantes/año	311 Viviendas/año
Número de habitantes/año	11 Habitantes/1000 habitantes/año	847 Habitantes/año
Número de vehículos	1,5 Vehículos/vivienda	467 Vehículos/año

El municipio de Vélez-Málaga tiene la capacidad de absorber una media de 311 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 847 nuevos habitantes y 467 nuevos vehículos, anualmente. Esta capacidad municipal de absorción del desarrollo urbanístico es más que suficiente para absorber el desarrollo del sector previsto que plantea la construcción de 124 viviendas

Una vez comprobada la capacidad municipal de absorber el desarrollo del sector, se estima una programación de desarrollo de la totalidad de las viviendas previstas para el sector, que se calcula en aproximadamente 10 años para el desarrollo completo del sector, calculado desde el final de las obras de urbanización. Así pues, se plantea el siguiente escenario:

Hipótesis de escenario de desarrollo del sector

Inicio de las obras de urbanización :	2018
Final de las obras de urbanización :	2020
Inicio de las obras de edificación :	2020
Final de las obras de edificación :	2028

	Solares disponibles	Edificación en marcha	Edificación realizada	Habitantes N.O.U.
Año 1 .- 2020	100,00%	12,50%	0,00%	0
Año 2 .- 2021	87,50%	12,50%	12,50%	42
Año 3 .- 2022	75,00%	12,50%	25,00%	84
Año 4 .- 2023	62,50%	12,50%	37,50%	126
Año 5 .- 2024	50,00%	12,50%	50,00%	168
Año 6 .- 2025	37,50%	12,50%	62,50%	210
Año 7 .- 2026	25,00%	12,50%	75,00%	252
Año 8 .- 2027	12,50%	12,50%	87,50%	294
Año 9 .- 2028	0,00%	0,00%	100,00%	337
Año 10 .- 2029	0,00%	0,00%	100,00%	337

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del sector S.U.P. CH-2 “Nuevo acceso a Chilches” (PGOU 96), del PGOU de Vélez-Málaga y se recepciona por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

En cada ejercicio presupuestario se estiman los ingresos y los gastos corrientes previsibles para ese año:

1. Los gastos corrientes independientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización.
2. Los gastos corrientes vinculados a la población se imputarán en función de los nuevos habitantes previstos que, porcentualmente, coincidirá con la edificación de nuevas viviendas finalizadas.
3. El Capítulo 4 de gastos se estima, año a año, en función de la relación entre los importes de los Capítulos 1 y 2 de gastos.

$$\text{Relación Capítulo 4 respecto de los Capítulos 1 y 2.- } X = C4 / (C1+C2) = 0,35349$$

4. Los ingresos corrientes dependientes de la población, se estimarán de manera análoga al punto 2 anterior, en función del mayor número de habitantes al año.
5. 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 ingresará el ICIO por las licencias de obra concedidas. En el segundo ejercicio ya se ha concluido la edificación de las primeras viviendas y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y del resto de los solares en el ejercicio siguiente. Los ingresos previstos por el Impuesto de Bienes Inmuebles se calcularán deduciendo, año a año, los ingresos que el Ayuntamiento ya percibía previamente por este concepto (ver apartado de estimación de ingresos por IBI, en su punto 1.3)

6. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.
7. Se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la Tesorería Municipal. Con este cálculo se pretende ponderar financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se pudieran presentar a lo largo de los ejercicios presupuestarios analizados.

Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario recesivo, con un Valor Actual Neto positivo **(593.105,13 €)** indica que, atendiendo sólo a los capítulos de ingresos y gastos corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora comporta un beneficio neto para el Ayuntamiento de Málaga que, en términos de Valor Actual de 2020, para una tasa de descuento del 4%, representa un importe aproximado de 0,593 millones de euros.

En consecuencia, resulta favorable el desarrollo de la actuación en los términos establecidos. Se podrán establecer condicionantes para mejorar la incidencia del desarrollo del sector, tales como exigir el desarrollo por fases, exigir garantías que aseguren un determinado ritmo de edificación, etc...

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

Como se ha señalado, se plantea un escenario que constituye un referente para el Ayuntamiento que le permite sopesar las desviaciones, positivas o negativas, que a lo largo de la ejecución de la actuación pueden llegar a producirse, atendiendo a la actual coyuntura.

Puede observarse que durante todos los ejercicios, la incidencia de la nueva ordenación es positiva, por lo que arroja un saldo final positivo.

INGRESOS - GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solares disponibles	100%	87,50%	75,00%	62,50%	50,00%	37,50%	25,00%	12,50%	0,00%	0,00%
Edificación realizada	0%	12,50%	25,00%	37,50%	50,00%	62,50%	75,00%	87,50%	100,00%	100,00%
Edificación en marcha	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	12,50%	0,00%	0,00%

INGRESOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
IBI solares	23.258,63 €	23.258,63 €	20.351,30 €	17.443,97 €	14.536,65 €	11.629,32 €	8.721,99 €	5.814,66 €	2.907,33 €	0,00 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	19.274,07 €	38.548,13 €	57.822,20 €	77.096,26 €	96.370,33 €	115.644,40 €	134.918,46 €	154.192,53 €
IVTNU	81.603,28 €	54.402,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	69.708,68 €	69.708,68 €	69.708,68 €	69.708,68 €	69.708,68 €	69.708,68 €	69.708,68 €	69.708,68 €	0,00 €	0,00 €
IAE	0,00 €	485,81 €	971,62 €	1.457,43 €	1.943,24 €	2.429,06 €	2.914,87 €	3.400,68 €	3.898,06 €	3.898,06 €
IVTM	0,00 €	1.943,24 €	3.886,49 €	5.829,73 €	7.772,98 €	9.716,22 €	11.659,47 €	13.602,71 €	15.592,23 €	15.592,23 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	3.596,05 €	7.192,10 €	10.788,15 €	14.384,20 €	17.980,25 €	21.576,31 €	25.172,36 €	28.854,03 €	28.854,03 €
Transferencias corrientes	0,00 €	11.330,72 €	22.661,44 €	33.992,15 €	45.322,87 €	56.653,59 €	67.984,31 €	79.315,03 €	90.915,52 €	90.915,52 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	1.723,24 €	3.446,48 €	5.169,72 €	6.892,96 €	8.616,20 €	10.339,44 €	12.062,68 €	13.826,95 €	13.826,95 €
TOTAL	174.570,59 €	166.448,57 €	147.492,18 €	182.937,99 €	218.383,79 €	253.829,59 €	289.275,40 €	324.721,20 €	290.912,58 €	307.279,32 €

INGRESOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
OPERACIONES CORRIENTES										
CAP 1 Impuestos Directos	104.861,91 €	80.431,25 €	45.166,23 €	64.303,40 €	83.440,57 €	102.577,73 €	121.714,90 €	140.852,07 €	160.055,20 €	176.421,93 €
CAP 2 Impuestos Indirectos	69.708,68 €	70.409,77 €	71.110,85 €	71.811,94 €	72.513,02 €	73.214,11 €	73.915,19 €	74.616,28 €	5.625,37 €	5.625,37 €
CAP 3 Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	3.596,05 €	7.192,10 €	10.788,15 €	14.384,20 €	17.980,25 €	21.576,31 €	25.172,36 €	28.854,03 €	28.854,03 €
CAP 4 Transferencias corrientes	0,00 €	11.330,72 €	22.661,44 €	33.992,15 €	45.322,87 €	56.653,59 €	67.984,31 €	79.315,03 €	90.915,52 €	90.915,52 €
CAP 5 Ingresos Patrimoniales	0,00 €	1.723,24 €	3.446,48 €	5.169,72 €	6.892,96 €	8.616,20 €	10.339,44 €	12.062,68 €	13.826,95 €	13.826,95 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	174.570,59 €	167.491,03 €	149.577,10 €	186.065,36 €	222.553,63 €	259.041,89 €	295.530,15 €	332.018,41 €	299.277,08 €	315.643,81 €

GASTOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
OPERACIONES CORRIENTES										
CAP.1 Gastos de Personal	0,00 €	14.140,96 €	28.281,91 €	42.422,87 €	56.563,82 €	70.704,78 €	84.845,73 €	98.986,69 €	113.464,33 €	113.464,33 €
CAP.2 Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	0,00 €	14.754,68 €	29.509,37 €	44.264,05 €	59.018,73 €	73.773,41 €	88.528,10 €	103.282,78 €	118.388,76 €	118.388,76 €
CAP.4 Transferencias Corrientes	0,00 €	10.214,41 €	20.428,83 €	30.643,24 €	40.857,66 €	51.072,07 €	61.286,49 €	71.500,90 €	81.958,52 €	81.958,52 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	0,00 €	39.110,05 €	78.220,10 €	117.330,16 €	156.440,21 €	195.550,26 €	234.660,31 €	273.770,37 €	313.811,61 €	313.811,61 €

SALDO FISCAL	174.570,59 €	128.380,97 €	71.357,00 €	68.735,21 €	66.113,42 €	63.491,63 €	60.869,84 €	58.248,05 €	-14.534,53 €	1.832,20 €
--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	------------

SALDO ECONÓMICO PREVISTO	679.064,37 €
RESULTADO FINANCIERO (VAN)	593.105,13 €
Tasa de descuento	4,00%

De esta estimación puede deducirse:

- a. Que siendo este saldo positivo, y a resultas de las posteriores conclusiones que se alcancen, se procederá a estimar su viabilidad.
- b. Que no obstante, deberá tenerse en cuenta el valor de los déficits anuales, al objeto de poder ponderar tanto los posibles impactos positivos de la nueva ordenación, como un cambio del ciclo económico, o cualquiera otro que permitiera fundamentar su compensación dentro del actual presupuesto.

CONCLUSIÓN

Del examen del resultado de la nueva ordenación y del presupuesto municipal inicial, pero el análisis de los indicadores se realiza sobre la agregación de ambos, ya que este sería en su caso, el presupuesto que finalmente debería ser tramitado. Igualmente se contempla un periodo que alcanza hasta el ejercicio de 2029, entendiéndose que dentro del mismo quedarán incluidas las principales incidencias económicas de la nueva ordenación

Es importante subrayar, que cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

1. La referida al actual Presupuesto Municipal
2. La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación
3. La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

1.- Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación que se pretende tramitar, y por eso, con independencia de que finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de las medidas que resulten necesarias para su solución.

2.- Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

- a. El resultado económico final previsto (saldo fiscal) que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados en el citado artículo 15.4, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación, y que en este caso resulta ser positivo de **679.064,37 Euros**.
- b. El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación, con un tipo de interés prefijado, y que también resulta positivo en **593.105,13 Euros**.

3.- En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

- a. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas.
- b. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios.
- c. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

En el supuesto planteado la nueva ordenación urbanística propuesta con saldo positivo no altera el buen equilibrio a lo largo de estos ejercicios del presupuesto municipal, como lo demuestra el indicador de ingreso corriente, menos gasto corriente que se ven sensiblemente aumentados por la agregación de las estimaciones previstas en la nueva ordenación urbanística. Este equilibrio se considera fundamental para la viabilidad futura del Ayuntamiento, ya que él mismo comporta la capacidad de poder subvenir los gastos corrientes, con sus recursos ordinarios. Tan solo será necesario mantener un control de estos últimos, sobre todo en periodos de baja actividad económica, con la finalidad de proceder a reequilibrar el gasto ordinario por el importe en que se hayan reducido los ingresos, evitándose así la posibilidad de generación de un déficit estructural. La falta de corrección de estos desajustes de forma inmediata puede conducir a una situación de difícil recuperación, debido al efecto acumulativo que los mismos tienen durante los ejercicios en que estos concurren.

La posibilidad de mantener el equilibrio mencionado, hace que exista una importante capacidad de ahorro a los efectos de la estabilidad presupuestaria. No obstante, la incidencia de la nueva ordenación sobre el ahorro y nivel de endeudamiento puede estimarse inmaterial.

En base a lo expuesto, y **por lo que se refiere a los resultados del presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente** sobre el primero. No obstante, será el propio Ayuntamiento el que decidirá su aceptación o rechazo.

Málaga, febrero de 2016

José Luis Rubio Priego. Arquitecto
Director del equipo redactor del Plan Parcial