



-PROGRAMA DE ACTUACION
-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

PLAN GENERAL DE BENALMADENA 2003

EXPEDIENTE ÚNICO DE CUMPLIMIENTO. JULIO 2009

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BENALMÁDENA

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Y

PROGRAMA DE ACTUACION

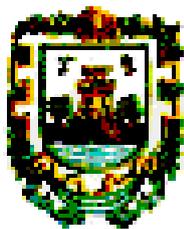
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENALMÁDENA

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

1. Estudio Socioeconómico
2. Contenido y Función del Estudio Económico - Financiero.
3. Algunas Consideraciones Iniciales.
4. Análisis y Evolución de las Operaciones Corrientes dentro de los Presupuestos Municipales.
5. La Deuda Municipal.
6. Análisis y Proyección de la Inversión Municipal.
7. Análisis y Proyección de la Inversión no Municipal.
8. Estudio de costes.
9. Encaje de la viabilidad.

Estudio Socio Económico

Benalmádena



Superficie	26.6 km ²
Altitud	280 m
Precipitación media	610 l/m ²
Temperatura media	17.8 °C

1. Características Demográficas

Población de Derecho:	34,189
Dinamicidad Demográfica:	161%
Densidad:	1,285.3

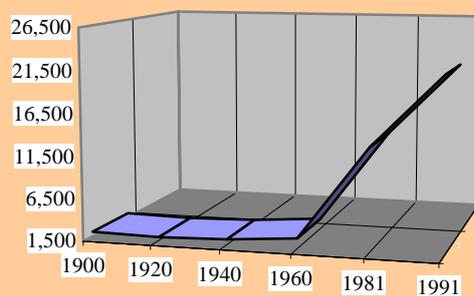
Fuente: Ayuntamiento. Año 2000

2. Evolución de la Población

2.a. Evolución Histórica

Año	Población
1900	2,049
1920	1,863
1940	2,101
1960	2,714
1981	13,622
1991	21,994

Fuente: Censo de Población de Andalucía 1996. IEA. Elaboración Propia.

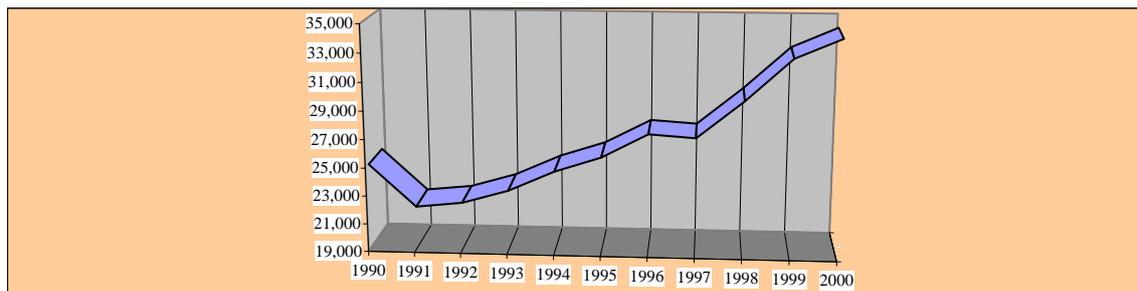


Estudio Económico Financiero del PGOU de Benalmádena

2.b. Tendencia durante el último Decenio

Año	Población
1990	24,972
1991	21,994
1992	22,323
1993	23,260
1994	24,706
1995	25,756
1996	27,440
1997	27,220
1998	29,848
1999	32,789
2000	34,189

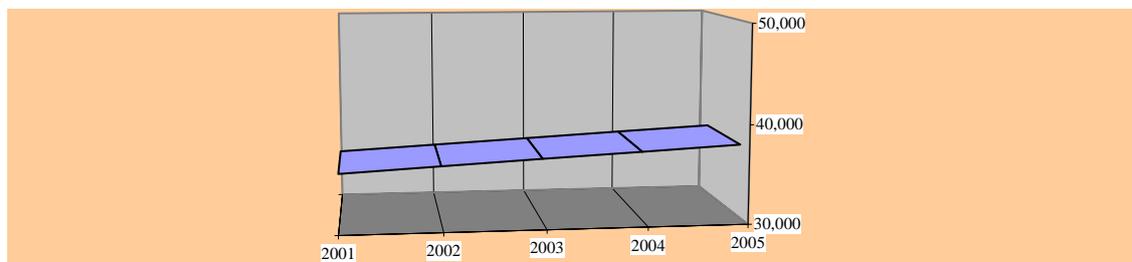
Fuente: Censo de Población de Andalucía 1990-6. Ayuntamiento 1997-2000



2.c. Previsiones Poblacionales

Año	Población
2001	35,385
2002	35,924
2003	36,451
2004	36,969
2005	37,490

Fuente: Elaboración propia.

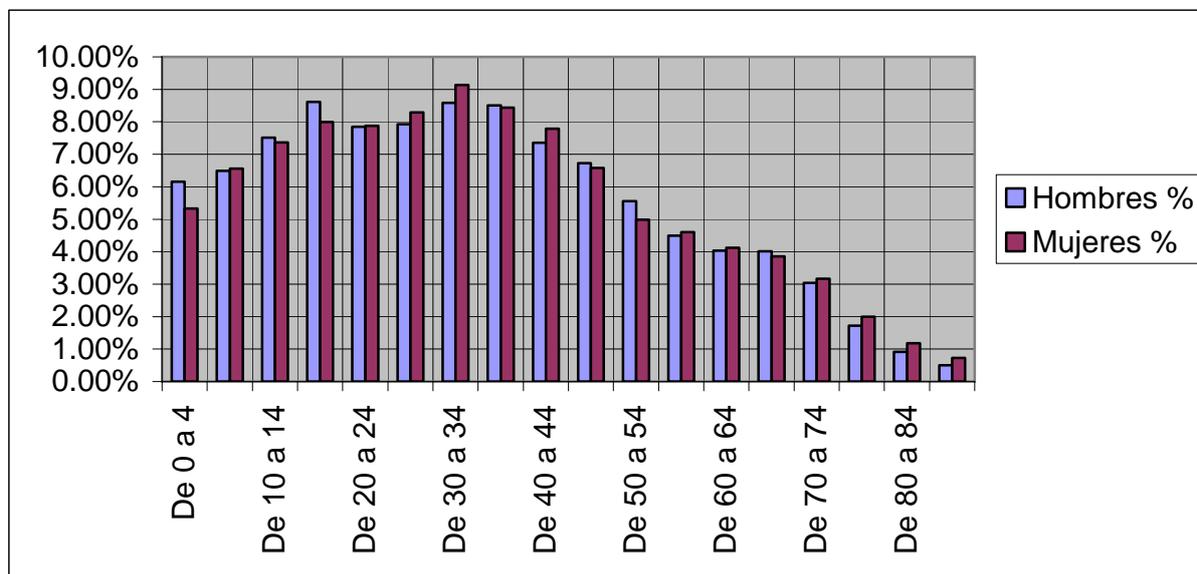


3. Distribución poblacional

3.a. Población de derecho clasificada por sexo y edad

Grupos de edad	Hombres	%	Mujeres	%	Total %
De 0 a 4	818	6.15%	738	5.33%	5.74%
De 5 a 9	863	6.49%	909	6.56%	6.53%
De 10 a 14	998	7.51%	1,021	7.37%	7.44%
De 15 a 19	1,145	8.61%	1,107	7.99%	8.30%
De 20 a 24	1,043	7.85%	1,091	7.87%	7.86%
De 25 a 29	1,054	7.93%	1,149	8.29%	8.11%
De 30 a 34	1,141	8.58%	1,266	9.14%	8.86%
De 35 a 39	1,131	8.51%	1,169	8.44%	8.47%
De 40 a 44	978	7.36%	1,079	7.79%	7.57%
De 45 a 49	894	6.73%	912	6.58%	6.65%
De 50 a 54	739	5.56%	690	4.98%	5.27%
De 55 a 59	597	4.49%	638	4.61%	4.55%
De 60 a 64	536	4.03%	571	4.12%	4.08%
De 65 a 69	533	4.01%	534	3.85%	3.93%
De 70 a 74	404	3.04%	438	3.16%	3.10%
De 75 a 79	229	1.72%	277	2.00%	1.86%
De 80 a 84	122	0.92%	164	1.18%	1.05%
> 85	66	0.50%	101	0.73%	0.61%
Total	13,291	100.00%	13,854	100.00%	100%

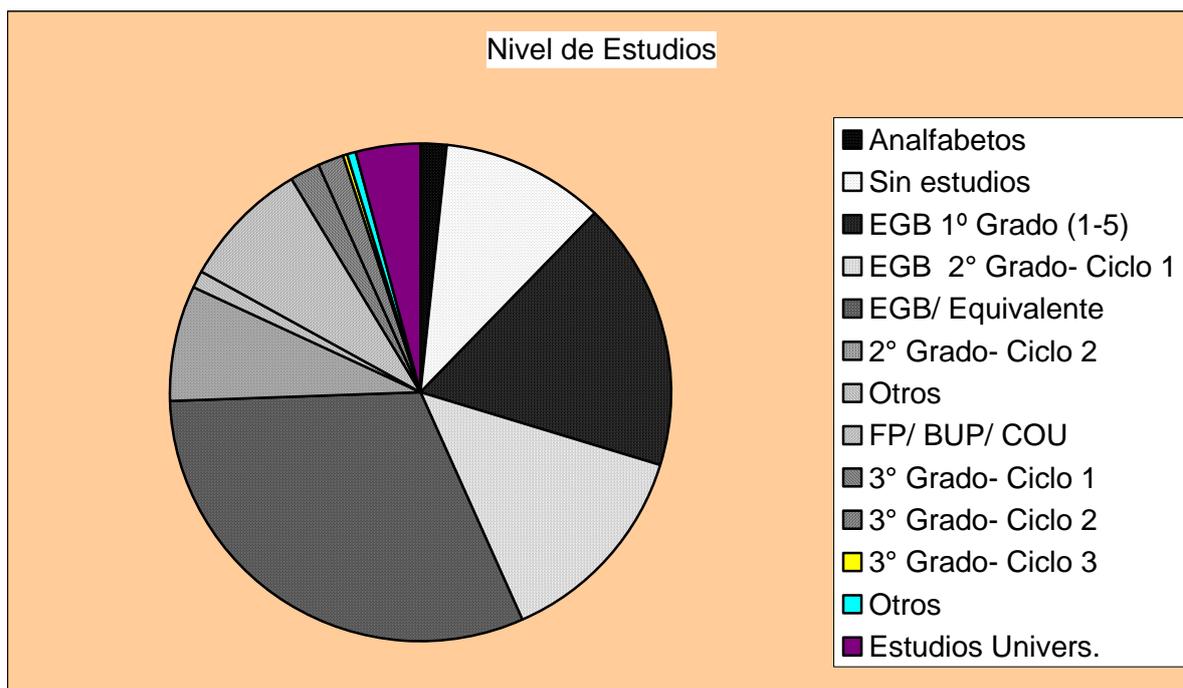
Fuente: SIMA 1996. IEA. Elaboración Propia



3.b. Población de derecho de diez y más años, clasificada por nivel de estudios.

Nivel de Estudios	Hombres	%	Mujeres	%	Total	%
Analfabetos	134	1.45%	433	4.60%	567	3.04%
Sin estudios	1,669	18.05%	1,827	19.43%	3,496	18.75%
EGB 1º Grado (1-5)	2,940	31.80%	2,863	30.44%	5,803	31.12%
EGB 2º Grado- Ciclo 1	2,237	24.19%	2,285	24.30%	4,522	24.25%
EGB/ Equivalente	5,177	55.99%	5,148	54.74%	10,325	55.36%
2º Grado- Ciclo 2	1,303	14.09%	1,266	13.46%	2,569	13.77%
Otros	117	1.27%	164	1.74%	281	1.51%
FP/ BUP/ COU	1,420	15.36%	1,430	15.21%	2,850	15.28%
3º Grado- Ciclo 1	313	3.39%	288	3.06%	601	3.22%
3º Grado- Ciclo 2	355	3.84%	205	2.18%	560	3.00%
3º Grado- Ciclo 3	61	0.66%	18	0.19%	79	0.42%
Otros	117	1.27%	55	0.58%	172	0.92%
Estudios Univers.	846	9.15%	566	6.02%	1,412	7.57%
TOTALES	9,246	100.00%	9,404	100.00%	18,650	100.00%

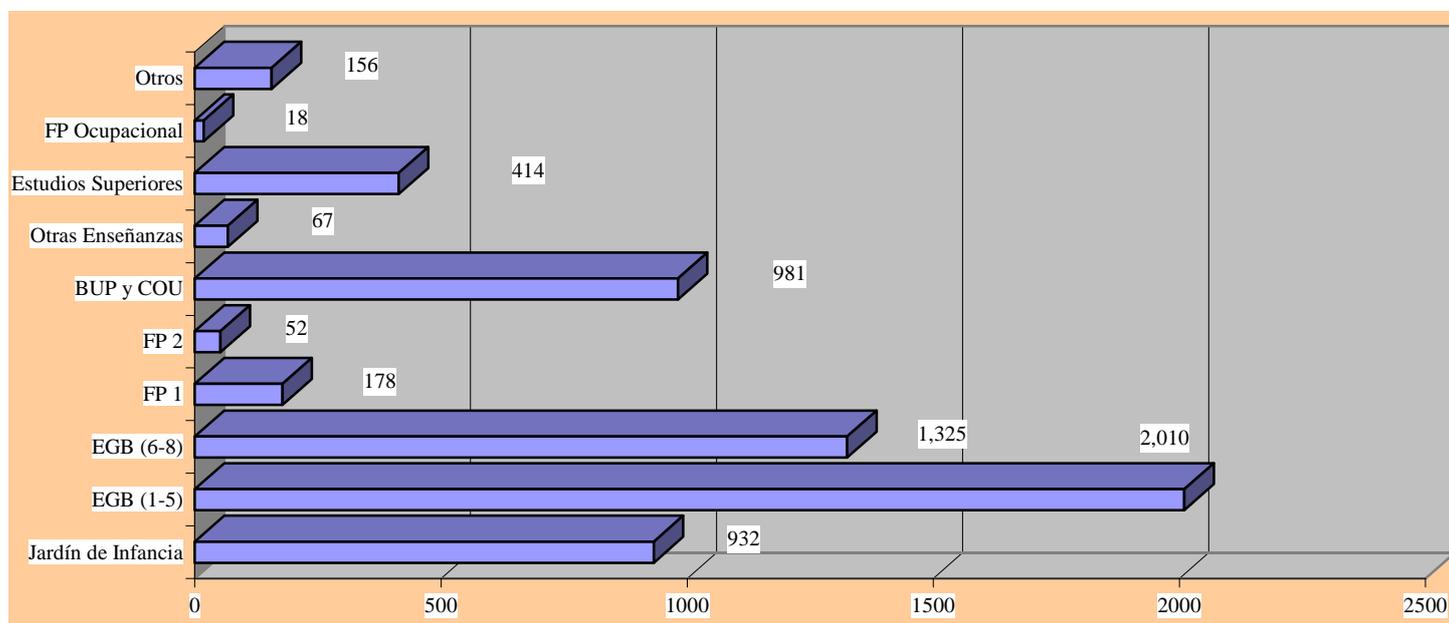
Fuente: Censo de Población de Andalucía 1991. IEA. Elaboración Propia.



3.c. Población de derecho, clasificada por estudios en curso.

Estudios en Curso	Hombres	%	Mujeres	%	Total	%
Jardín de Infancia	454	14.66%	478	15.74%	932	15.20%
EGB (1-5)	1,023	33.03%	987	32.51%	2,010	32.77%
EGB (6-8)	691	22.31%	634	20.88%	1,325	21.60%
FP 1	103	3.33%	75	2.47%	178	2.90%
FP 2	28	0.90%	24	0.79%	52	0.85%
BUP y COU	489	15.79%	492	16.21%	981	16.00%
Otras Enseñanzas	28	0.90%	39	1.28%	67	1.09%
Estudios Superiores	209	6.75%	205	6.75%	414	6.75%
FP Ocupacional	9	0.29%	9	0.30%	18	0.29%
Otros	63	2.03%	93	3.06%	156	2.54%
Total	3,097	100%	3036	100%	6,133	100%

Fuente: Censo de Población de Andalucía 1991. IEA. Elaboración Propia.



3.d. Tasa de escolaridad

Tasa de escolaridad de 4 a 5 años	93.76
Tasa de escolaridad de 6 a 13 años	99.41
Tasa de escolaridad de 14 a 17 años	81.66
Tasa de escolaridad de 18 a 25 años	25.67

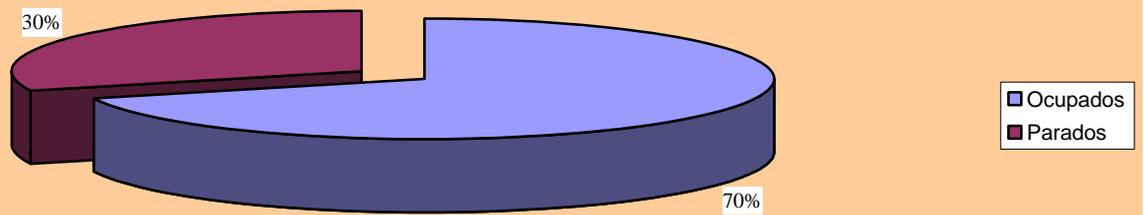
Fuente: SIMA 1991. IEA. Elaboración Propia

4. Análisis del Mercado de Trabajo

4.a. Distribución de la población Activa

	Población	%
Ocupados	6,176	69.70%
Parados	2,685	30.30%
Activos	8,861	100%

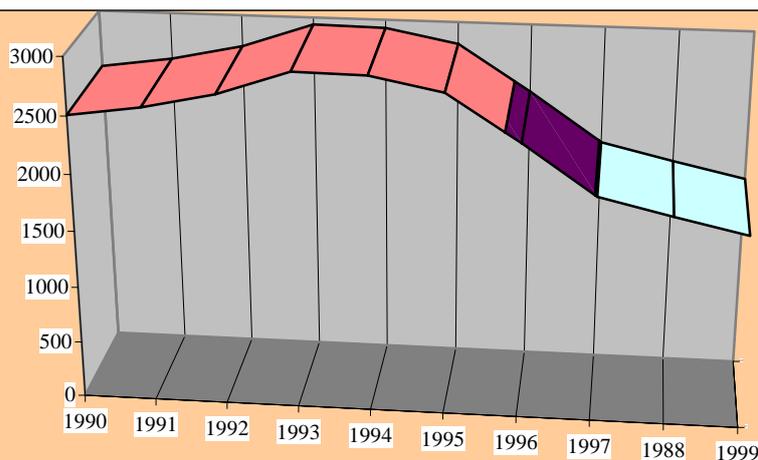
Fuente: SIMA 1991. IEA. Elaboracion Propia



4.b. Evolución del Paro Registrado durante el período 1991-1999

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1988	1999
2510	2597	2730	2939	2930	2810	2415	1987	1842	1707

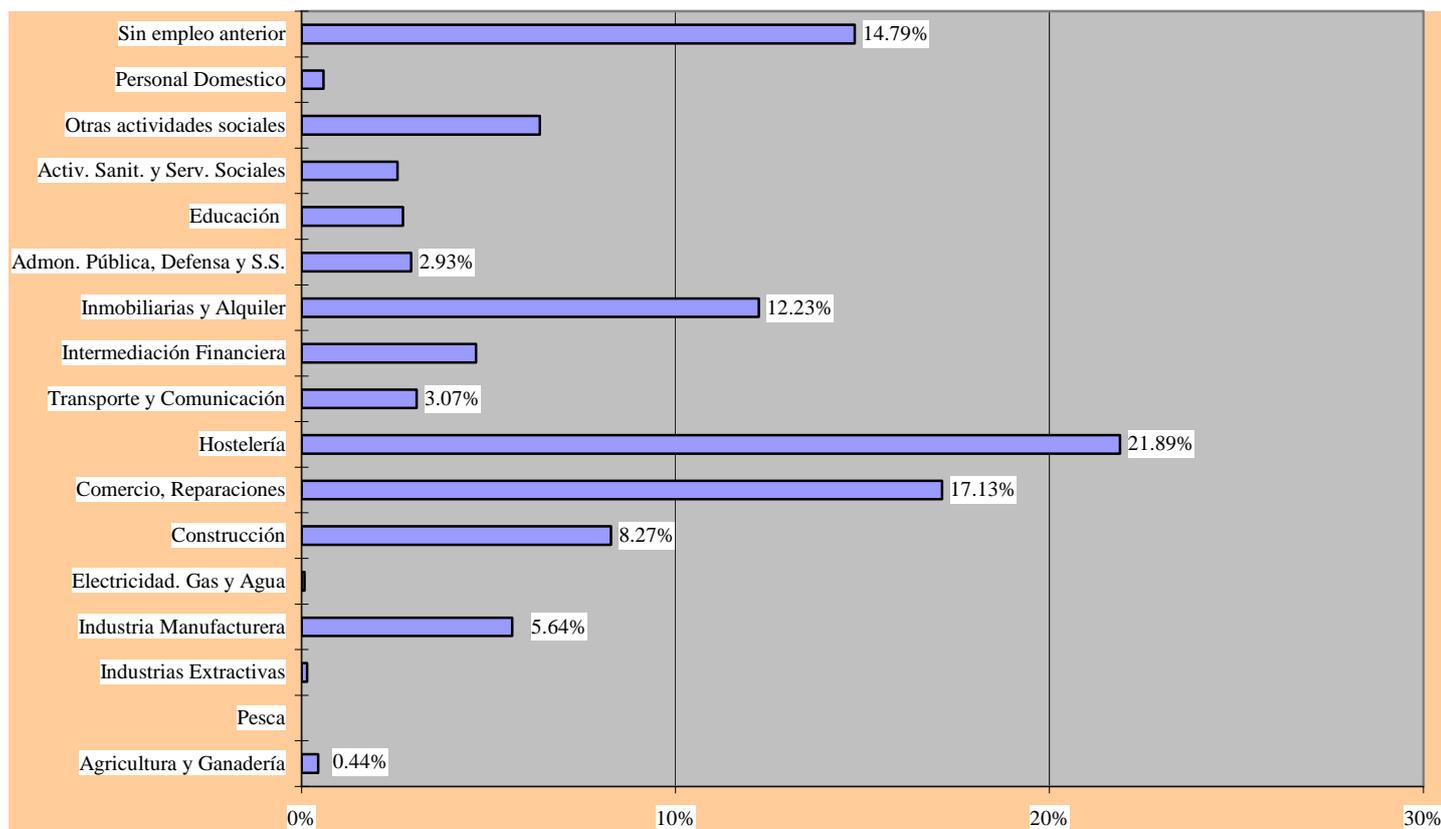
Fuente: SIMA 1999.IEA.Elaboracion Propia.



4.c. Demandantes Inscritos clasificados por Actividad Económica

Actividad Económica	Población	%
Agricultura y Ganadería	6	0.44%
Pesca	0	0.00%
Industrias Extractivas	2	0.15%
Industria Manufacturera	77	5.64%
Electricidad. Gas y Agua	1	0.07%
Construcción	113	8.27%
Comercio, Reparaciones	234	17.13%
Hostelería	299	21.89%
Transporte y Comunicación	42	3.07%
Intermediación Financiera	16	4.66%
Inmobiliarias y Alquiler	167	12.23%
Admon. Pública, Defensa y S.S.	40	2.93%
Educación	37	2.71%
Activ. Sanit. y Serv. Sociales	35	2.56%
Otras actividades sociales	87	6.37%
Personal Domestico	8	0.59%
Sin empleo anterior	202	14.79%
Total	1,366	103%

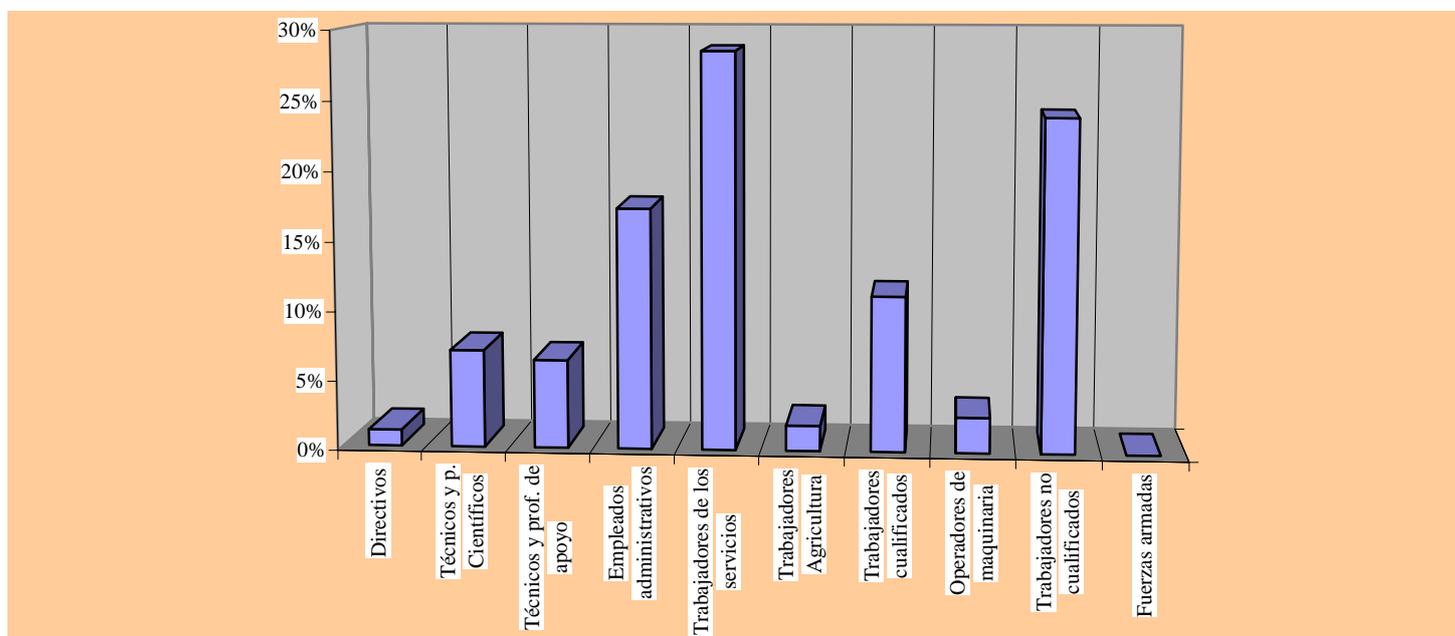
Fuente: INEM. Datos para 30/09/2000. Elaboracion Propia



4.d. Demandantes Inscritos clasificados por Grupos Profesionales

Grupos Profesionales	Población	%
Directivos	16	1.17%
Técnicos y p. Científicos	96	7.03%
Técnicos y prof. de apoyo	87	6.37%
Empleados administrativos	237	17.35%
Trabajadores de los servicios	390	28.55%
Trabajadores Agricultura	25	1.83%
Trabajadores cualificados	153	11.20%
Operadores de maquinaria	35	2.56%
Trabajadores no cualificados	327	23.94%
Fuerzas armadas	0	0.00%
Total	1,366	100%

Fuente: INEM. Datos para 30/09/2000. Elaboracion Propia



4.e. Tasa de actividad según sexo

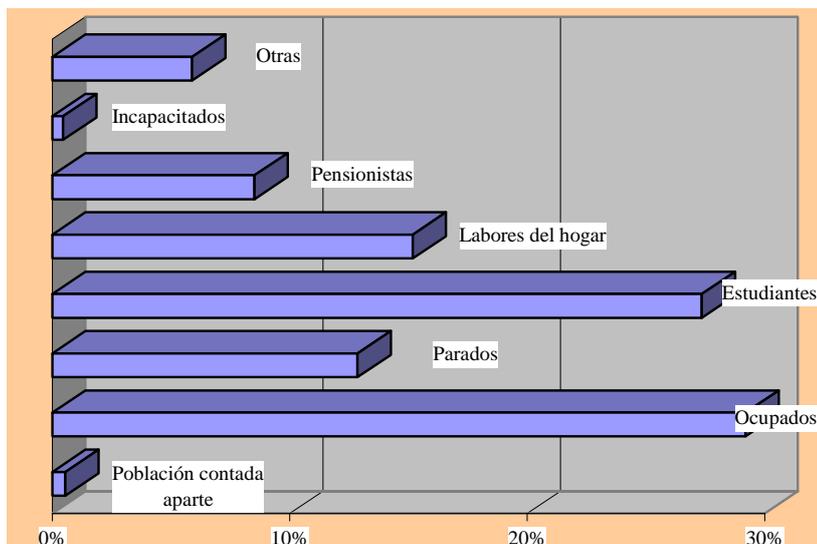
	1986	1991
Tasa de Actividad	43.4	54.49
Tasa de Actividad Mujeres	24.73	38.55
Tasa de Actividad Hombres	61.98	71

Fuente: SIMA 1999. IEA. Elaboracion Propia

4.f. Población de derecho clasificado por relación con la actividad.

Actividad	Población	%
Población contada aparte	115	0.54%
Ocupados	6,191	29.20%
Parados	2,725	12.85%
Estudiantes	5,800	27.36%
Labores del hogar	3,219	15.18%
Pensionistas	1,806	8.52%
Incapacitados	97	0.46%
Otras	1,249	5.89%
Total	21,202	100%

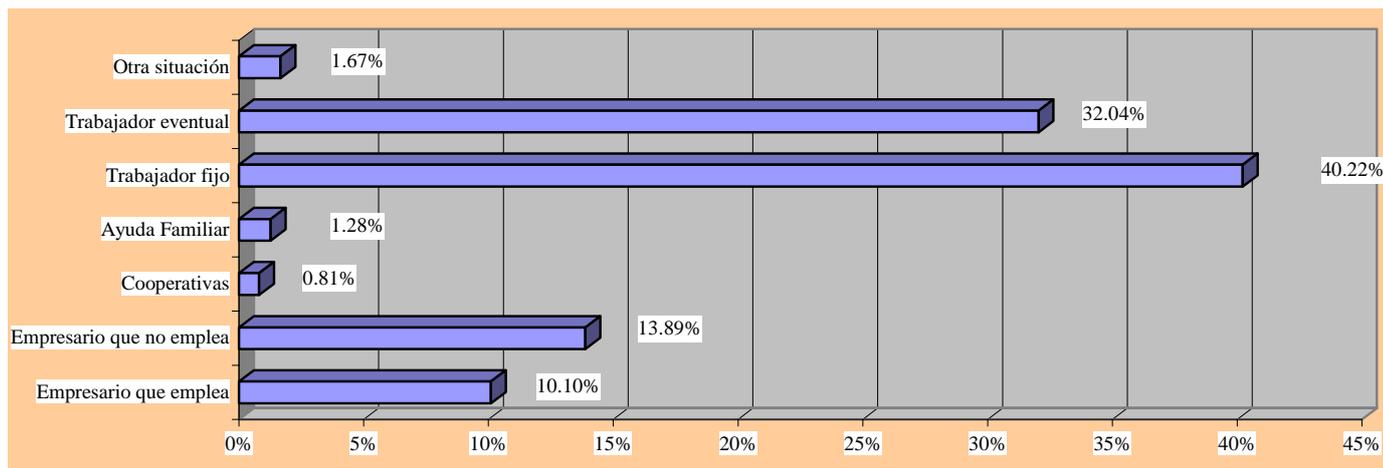
Fuente: Censo de Población de Andalucía 1991. IEA. Elaboración Propia.



4.g. Población de derecho de dieciséis y más años, clasificada por situación profesional

Situación Profesional	Población	%
Empresario que emplea	624	10.10%
Empresario que no emplea	858	13.89%
Cooperativas	50	0.81%
Ayuda Familiar	79	1.28%
Trabajador fijo	2,485	40.22%
Trabajador eventual	1,980	32.04%
Otra situación	103	1.67%
Total	6,179	100%

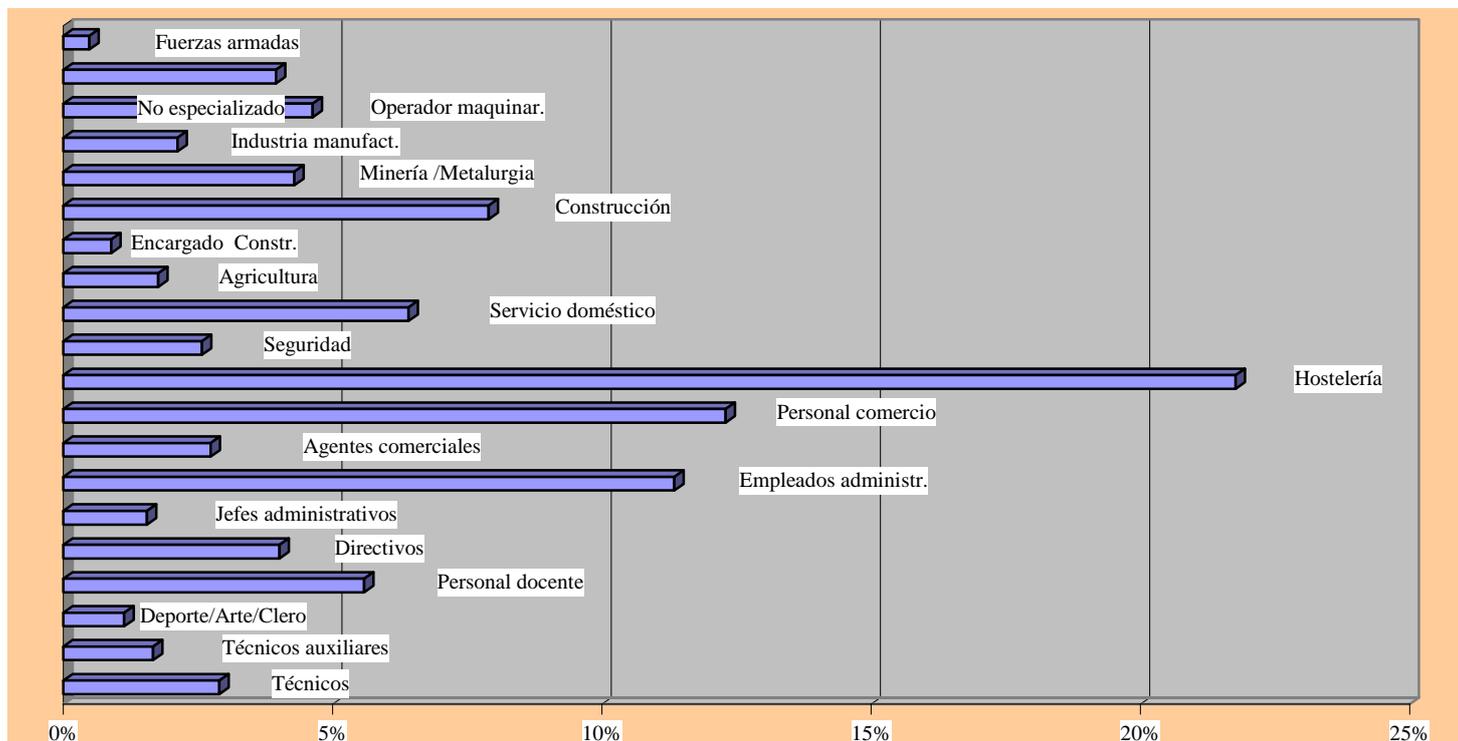
Fuente: Censo de Población de Andalucía 1991. Elaboración Propia.



4.h. Población de derecho de dieciséis y más años, clasificada por profesión

Profesión	Población	%
Técnicos	179	2.90%
Técnicos auxiliares	103	1.67%
Deporte/Arte/Clero	70	1.13%
Personal docente	345	5.58%
Directivos	248	4.01%
Jefes administrativos	96	1.55%
Empleados administr.	701	11.34%
Agentes comerciales	169	2.74%
Personal comercio	760	12.30%
Hostelería	1,345	21.77%
Seguridad	159	2.57%
Servicio doméstico	396	6.41%
Agricultura	109	1.76%
Encargado Constr.	55	0.89%
Construcción	488	7.90%
Minería /Metalurgia	265	4.29%
Industria manufact.	131	2.12%
Operador maquinar.	286	4.63%
No especializado	244	3.95%
Fuerzas armadas	30	0.49%
Total	6,179	100%

Fuente: Censo de Población de Andalucía 1991. IEA. Elaboración Propia.

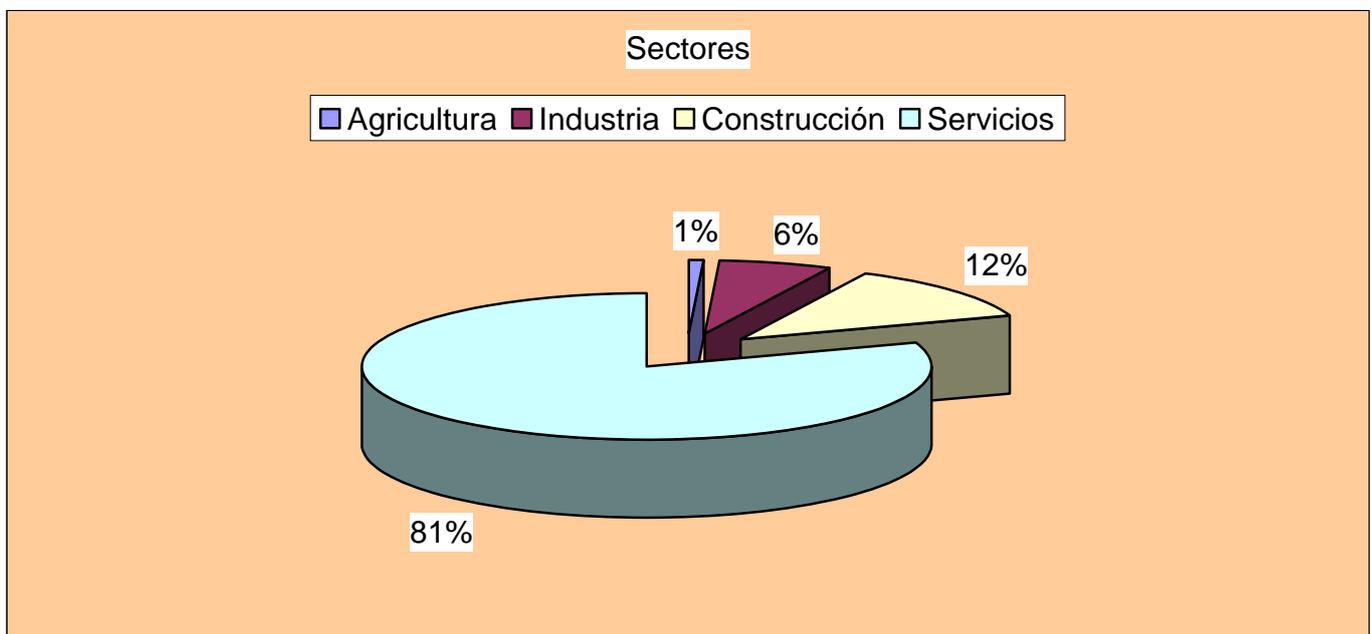


5. Análisis por Sectores Productivos

5.a. Distribución Sectorial de la Población Ocupada

Sectores		%
Agricultura	51	0.83%
Industria	391	6.33%
Construcción	769	12.45%
Servicios	4,967	80.40%
	6,178	100.00%

Fuente: Censo de Poblacion de Andalucía 1991.IEA.

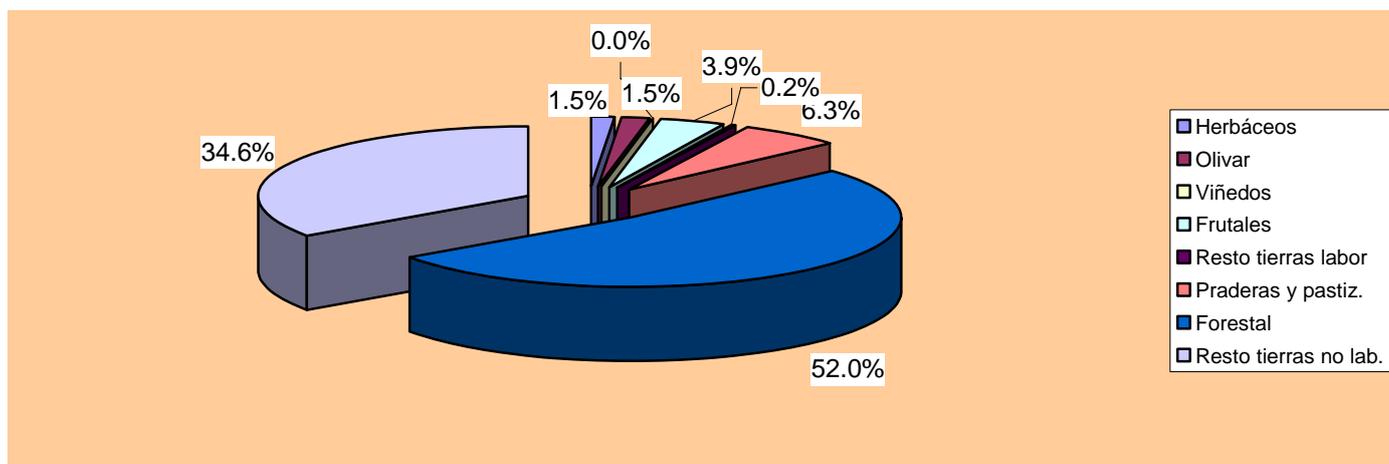


5.b. Sector Agropecuario

1. Usos del Suelo

	Hectáreas	%
Herbáceos	13	1.49%
Olivar	13	1.49%
Viñedos	0	0.00%
Frutales	34	3.91%
Resto tierras labor	2	0.23%
Praderas y pastiz.	55	6.32%
Forestal	452	51.95%
Resto tierras no lab.	301	34.60%
Total	870	100%

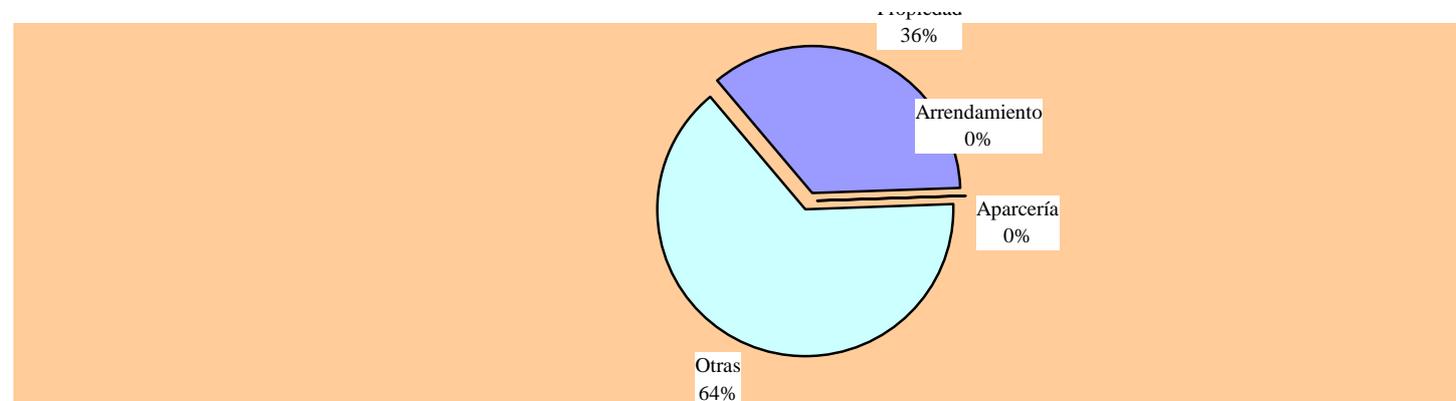
Fuente: INE Censo Agrario 1989. SIMA 2000. Elaboración Propia.



2. Distribución según el Régimen de Tenencia de las Explotaciones Agrarias.

	Hectáreas	%
Propiedad	310	35.59%
Arrendamiento	0	0.00%
Aparcería	0	0.00%
Otras	561	64.41%
Total	871	100%

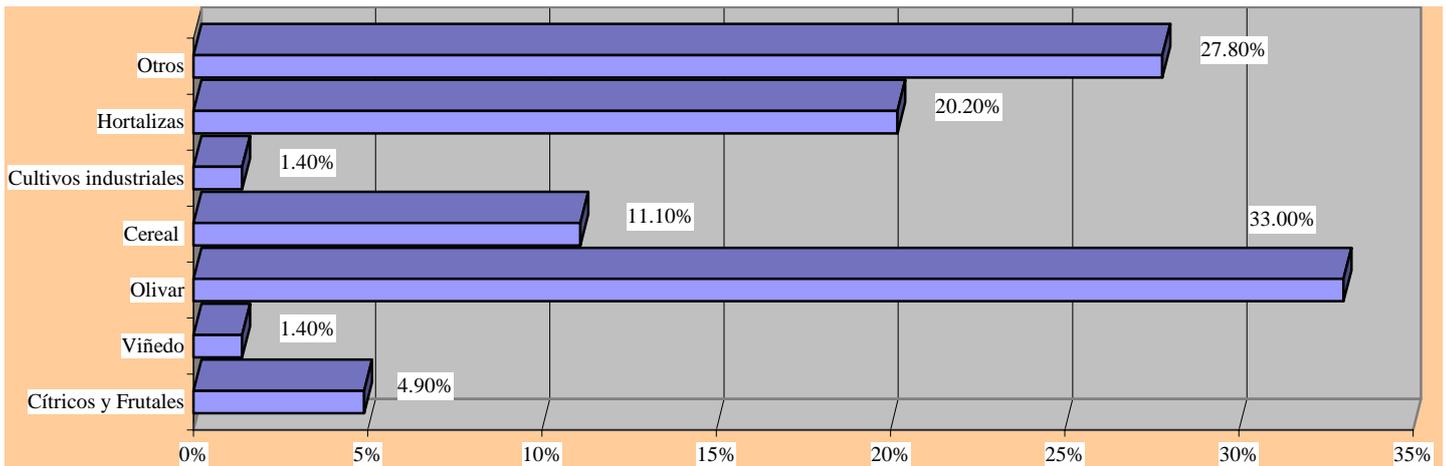
Fuente: Censo Agrario de 1989. SIMA 2000. Elaboración Propia



3. Distribución de la Tierra de Cultivo

Tipo de Cultivo	%
Cítricos y Frutales	4.90%
Viñedo	1.40%
Olivar	33.00%
Cereal	11.10%
Cultivos industriales	1.40%
Hortalizas	20.20%
Otros	27.80%

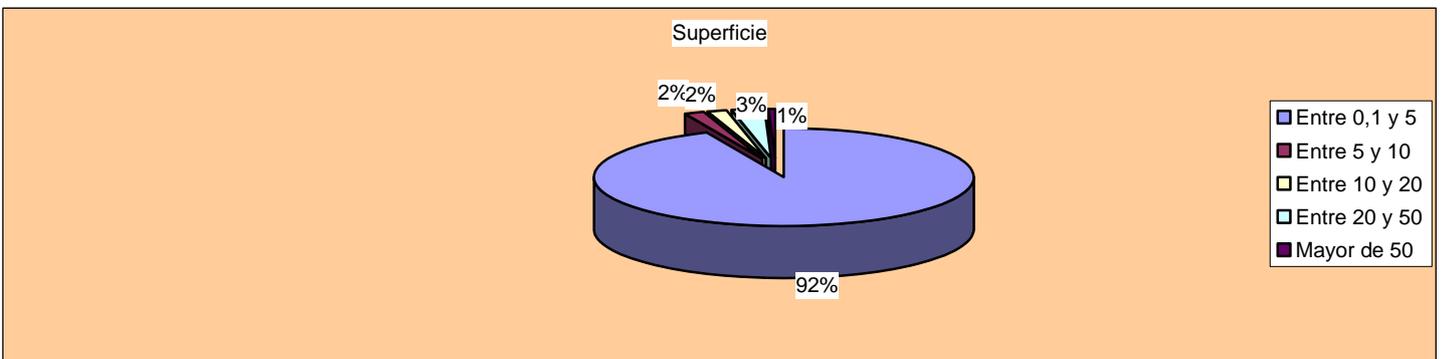
Fuente: Atlas Economico de Andalucía. ESECA.Elaboracion Propia



4. Explotaciones Agrarias por Tamaño de Explotación

Superficie	Nº Explot.	%
Entre 0,1 y 5	165	93.22%
Entre 5 y 10	3	1.69%
Entre 10 y 20	3	1.69%
Entre 20 y 50	5	2.82%
Mayor de 50	1	0.56%
Total	177	100%

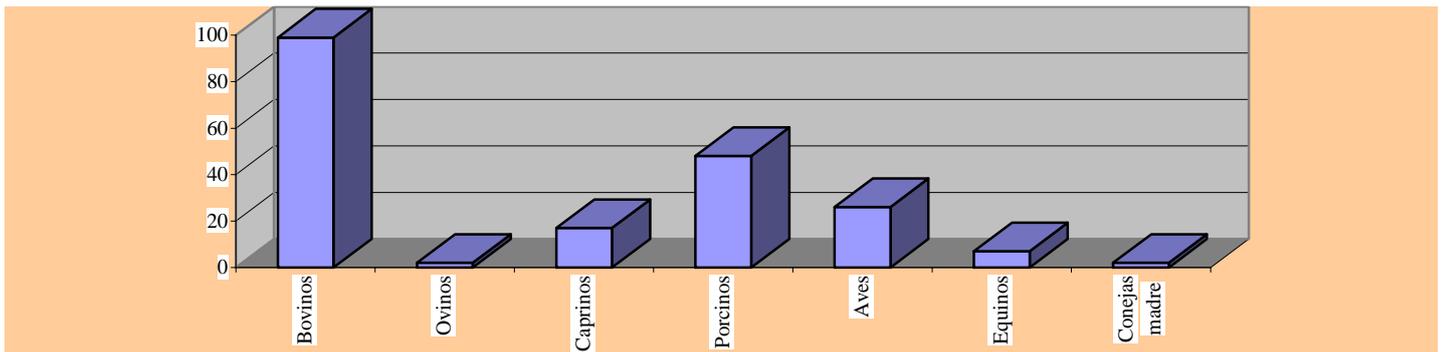
Fuente: Censo Agario 1989. SIMA 2000. Elaboracion Propia



5. Unidades Ganaderas por Tipo

Tipo de Ganado	U.G.	%
Bovinos	99	49.25%
Ovinos	2	1.00%
Caprinos	17	8.46%
Porcinos	48	23.88%
Aves	26	12.94%
Equinos	7	3.48%
Conejas madre	2	1.00%
Total	201	100%

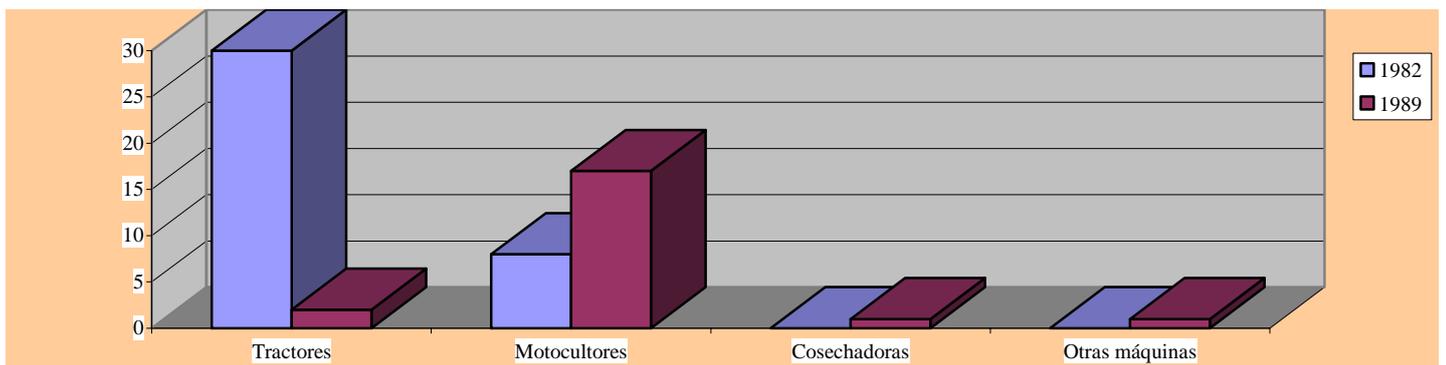
Fuente: Censo Agrario 1989. SIMA 1999. INE. Elaboracion Propia



6. Evolución de la maquinaria empleada

Tipo	1982	1989
Tractores	30	2
Motocultores	8	17
Cosechadoras	0	1
Otras máquinas	0	1

Fuente: Censo Agrario 1989.SIMA 1999. Elaboracion Propia

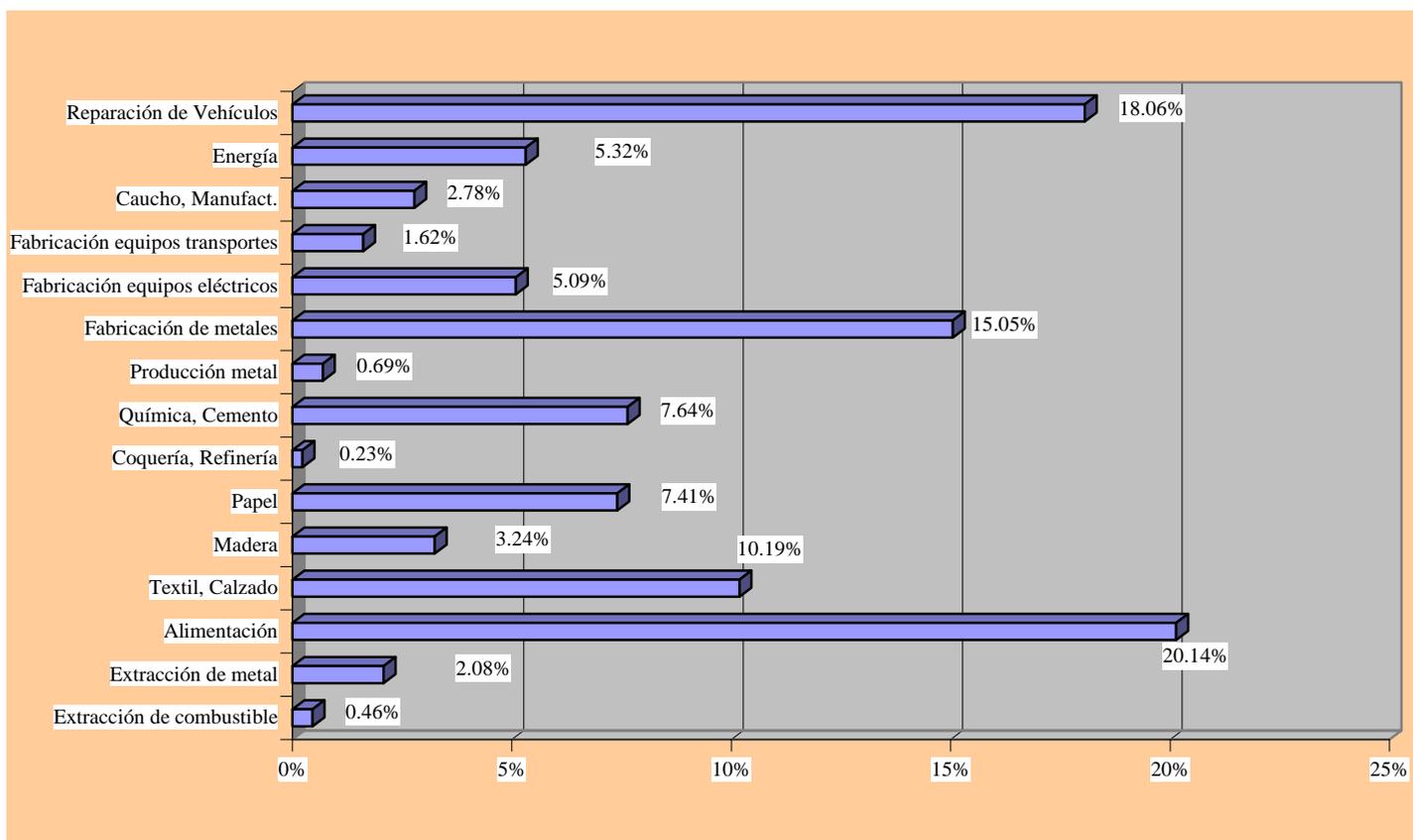


5.c. Sector Industrial

1. Población clasificada por rama de actividad

Tipo de Industria	Número	%
Extracción de combustible	2	0.46%
Extracción de metal	9	2.08%
Alimentación	87	20.14%
Textil, Calzado	44	10.19%
Madera	14	3.24%
Papel	32	7.41%
Coquería, Refinería	1	0.23%
Química, Cemento	33	7.64%
Producción metal	3	0.69%
Fabricación de metales	65	15.05%
Fabricación equipos eléctricos	22	5.09%
Fabricación equipos transportes	7	1.62%
Caucho, Manufact.	12	2.78%
Energía	23	5.32%
Reparación de Vehículos	78	18.06%
Total	432	100%

Fuente: Censo de Población 1991. INE. Elaboración Propia.

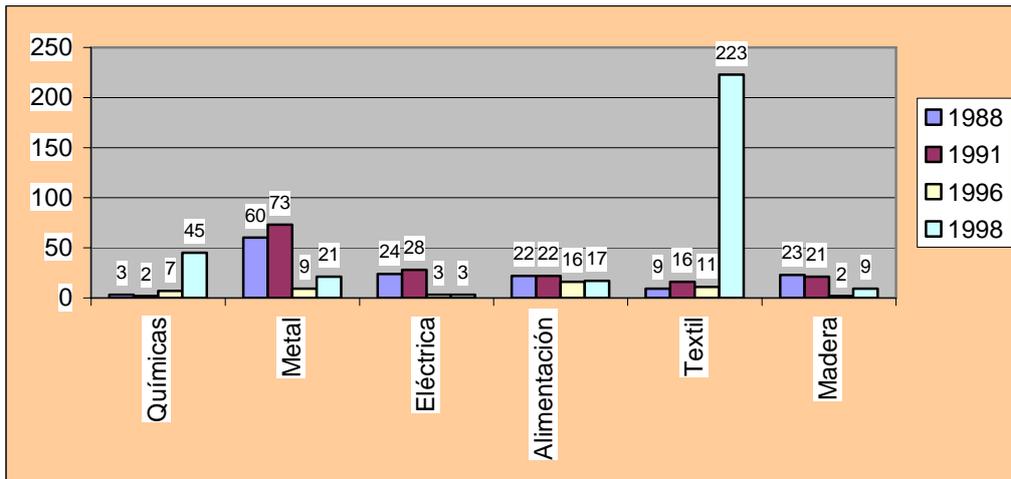


Estudio Económico Financiero del PGOU de Benalmádena

2. Evolución del Número de Industrias en el período 1988-1998

	1988	1991	1996	1998
Químicas	3	2	7	45
Metal	60	73	9	21
Eléctrica	24	28	3	3
Alimentación	22	22	16	17
Textil	9	16	11	223
Madera	23	21	2	9
Total	141	162	48	318

Fuente: Camara de Comercio. INE. Elaboracion Propia

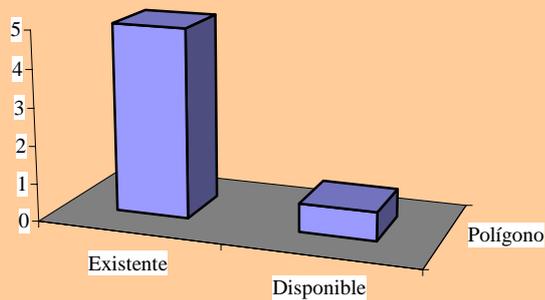


3. Superficie Industrial

	Polígono
Existente	5
Disponibile	0.75
Total	5.75

Fuente: Atlas Económico de Andalucía. ESECA. Elaboración Propia

Superficie Industrial localizada en Polígonos

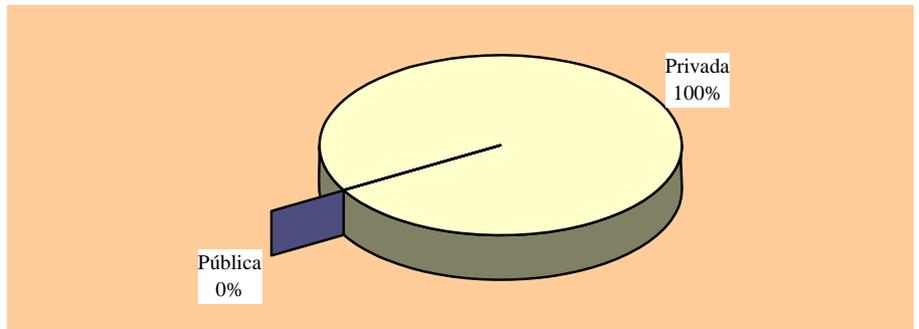


5.d. Construcción

1. Intensidad en Construcción

Pública	0
Privada	413.4

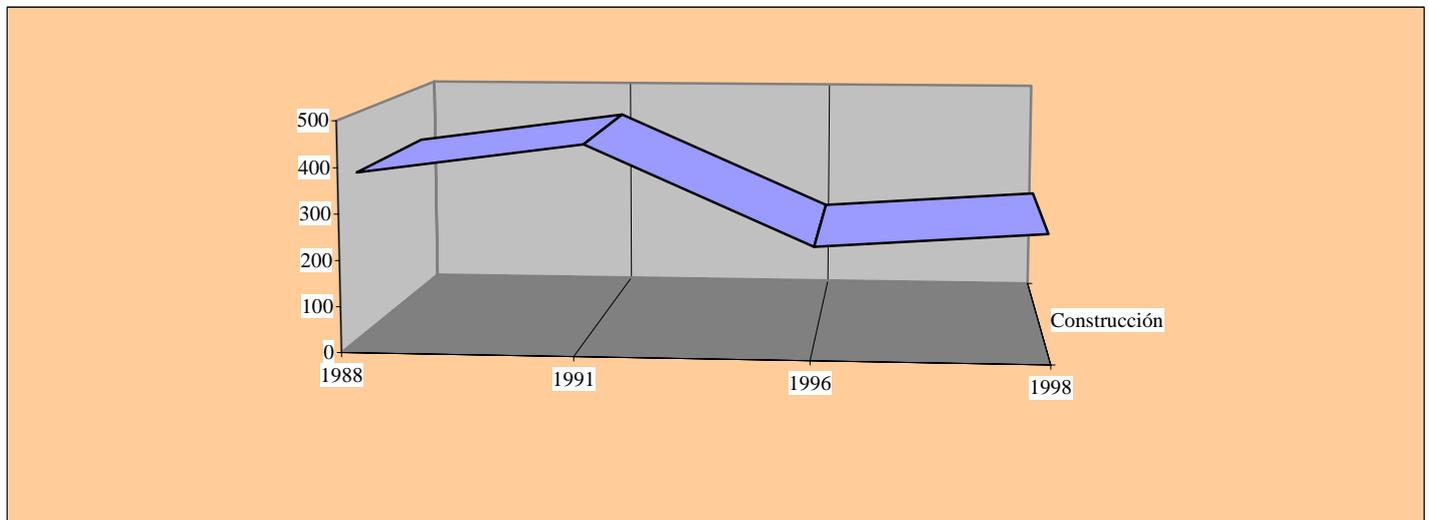
Fuente: Atlas Económico de Andalucía.



2. Evolución del número de Empresas Constructoras en el período 1988-1996

	1988	1991	1996	1998
Construcción	369	436	217	252

Fuente: Cámara de Comercio, INE, Elaboración Propia



5.e. Sector Servicios

1. Transporte

	1996	1997	1998	1999
Camiones	402	518	634	802
Furgonetas	1315	1410	1469	1528
Autobuses	5	11	12	11

Fuente: SIMA 2000. IEA Estadística del Parque de Vehículos. Elaboración Propia

P. Camiones por Carga	1997	1998	1999
Menos de 1 Tonelada	295	384	512
De 1 a 3 Toneladas	166	192	224
De 3 a 5 Toneladas	21	22	24
De 5 a 7 Toneladas	7	8	11
De 7 a 10 Toneladas	13	10	11
Más de 10 Toneladas	16	18	20
Total	518	634	802

Fuente: SIMA 2000. Dirección General de Tráfico. Elaboración Propia

2. Entidades Financieras

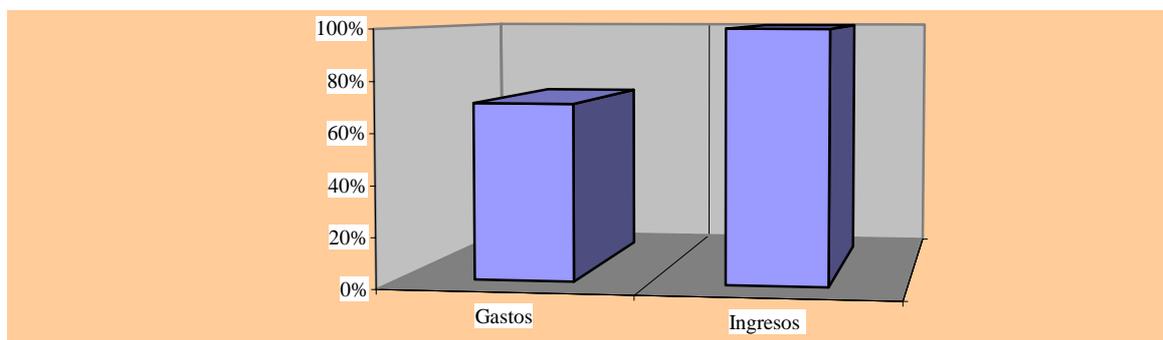
Tipo de entidad	Nº de Oficinas
Banca Privada	22
Cajas de Ahorro	13
Caja Postal	0
Cooperativas de Crédito	2
Total	37

Fuente: SIMA 2000. Consejo Superior Bancario. Elaboración Propia

3. Hacienda Local

	Miles Ptas.	% Gastos sobre Ingresos
Gastos	2,390,736	70.35%
Ingresos	3,398,174	100.00%

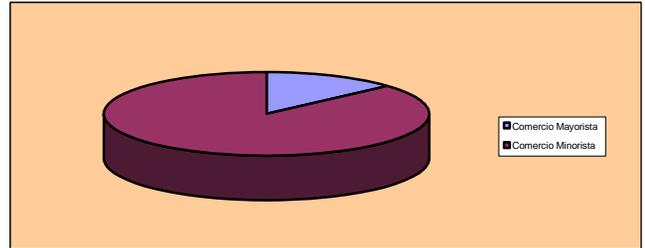
Fuente: SIMA, datos para 1992. Elaboración Propia



4. Comercio

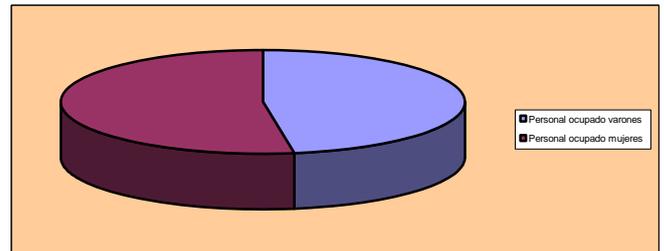
Número de establecimientos	Número
Comercio Mayorista	121
Comercio Minorista	788
	909

Fuente: Málaga en Cifras. Cámara de Comercio. 1999



Personal empleado	Número
Personal ocupado varones	361
Personal ocupado mujeres	399
	760

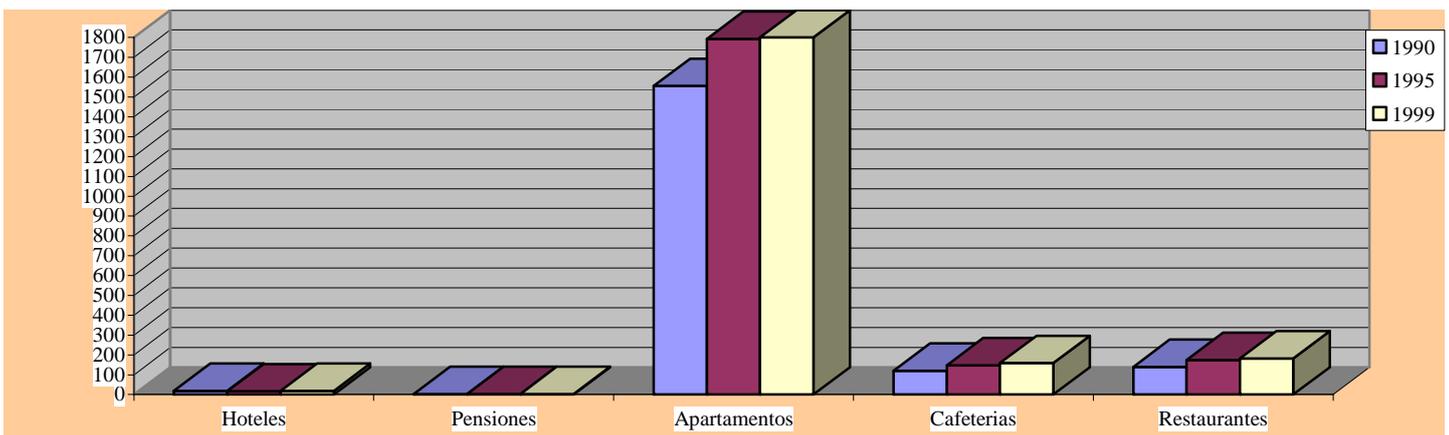
Fuente: Censo de Establecimientos Comerciales. Consejería de Economía y Hacienda. 1990



5. Turismo

	1990	1995	1999
Hoteles	19	16	19
Pensiones	2	3	3
Apartamentos	1555	1793	1800
Cafeterías	120	147	159
Restaurantes	139	174	182

Fuente: SIMA 2000. Dirección General de Turismo. Elaboración Propia



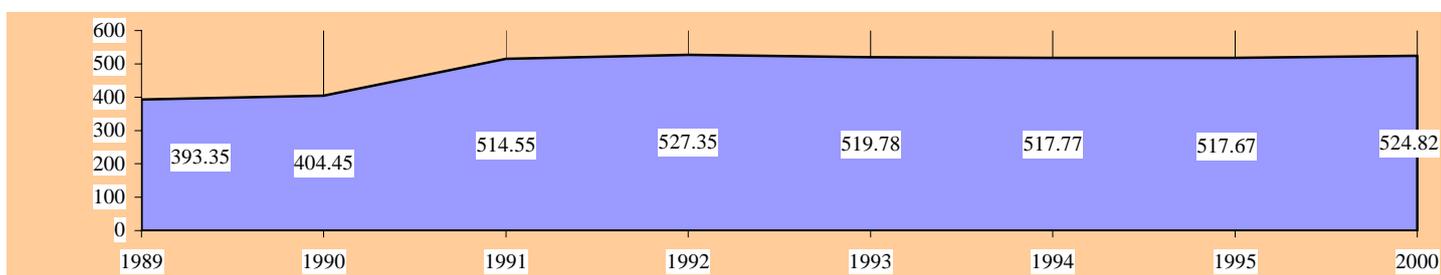
6. Indicadores de interés

6.a. Evolución de algunos ratios económicos

1. Líneas telefónicas en servicio por mil habitantes

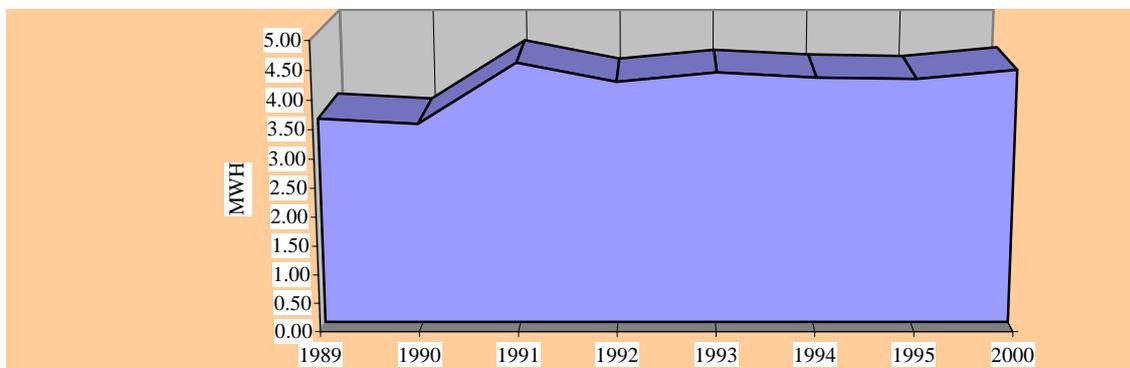
Año	Líneas/Mil hab
1989	393.35
1990	404.45
1991	514.55
1992	527.35
1993	519.78
1994	517.77
1995	517.67
2000	524.82

Fuente: SIMA 2000. Compañía Telefónica Nacional de España. Elaboración Propia



2. Consumo de energía eléctrica por habitante

Año	MWH/hab
1989	3.57
1990	3.48
1991	4.53
1992	4.21
1993	4.37
1994	4.28
1995	4.25
2000	4.41

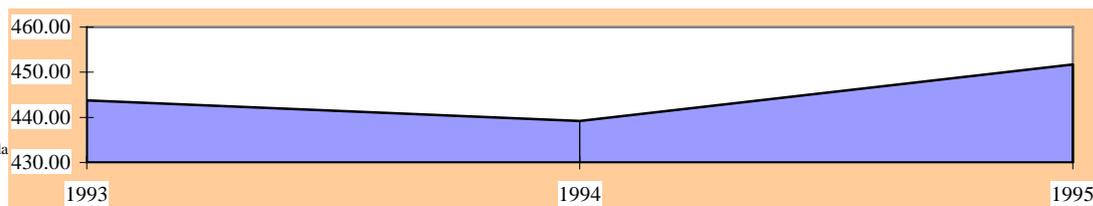


Fuente Compañía Sevillana de Electricidad. Elaboración Propia

3. Evolución del número de vehículos de turismo por mil habitantes

Año	Veh./Mil hab
1993	443.72
1994	439.21
1995	451.70

Fuente: SIMA 1999. Dirección General de Tráfico. Ela



6.b. Población de Derecho

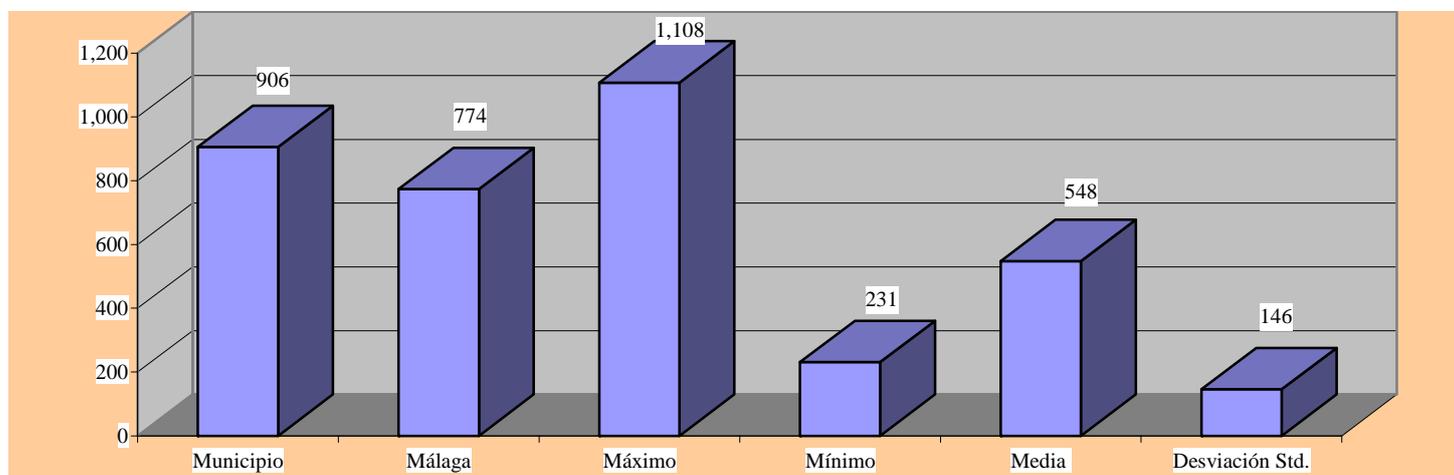
Ranking	48
Municipio	21,526
Málaga	512,136
Máximo	659,126
Mínimo	58
Media	8,956
Desviación Standard	36,186

Fuente: Atlas Económico de Andalucía. 1992. ESECA.

6.c. Renta Familiar Disponible

Ranking	15
Municipio	906
Málaga	774
Máximo	1,108
Mínimo	231
Media	548
Desviación Std.	146

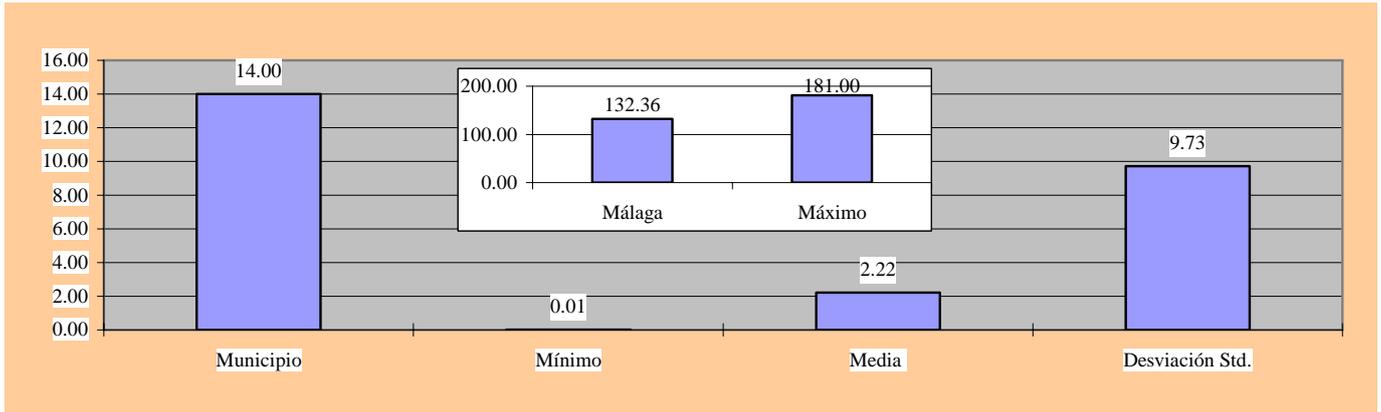
Fuente: Atlas Económico de Andalucía. 1992. ESECA



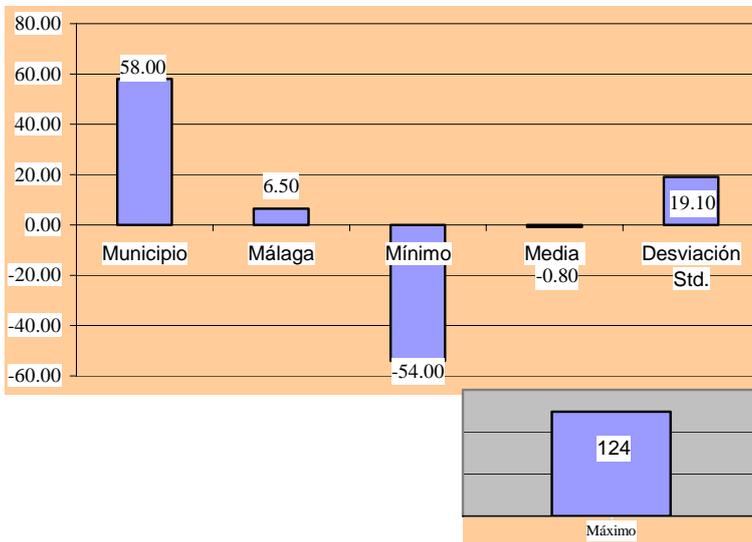
6.d. Nivel Absoluto de Actividad per cápita

Ranking	22
Municipio	14.00
Málaga	132.36
Máximo	181.00
Mínimo	0.01
Media	2.22
Desviación Std.	9.73

Fuente: Atlas Económico de Andalucía. 1992. ESECA



6.e. Dinamicidad Demográfica de la Actividad



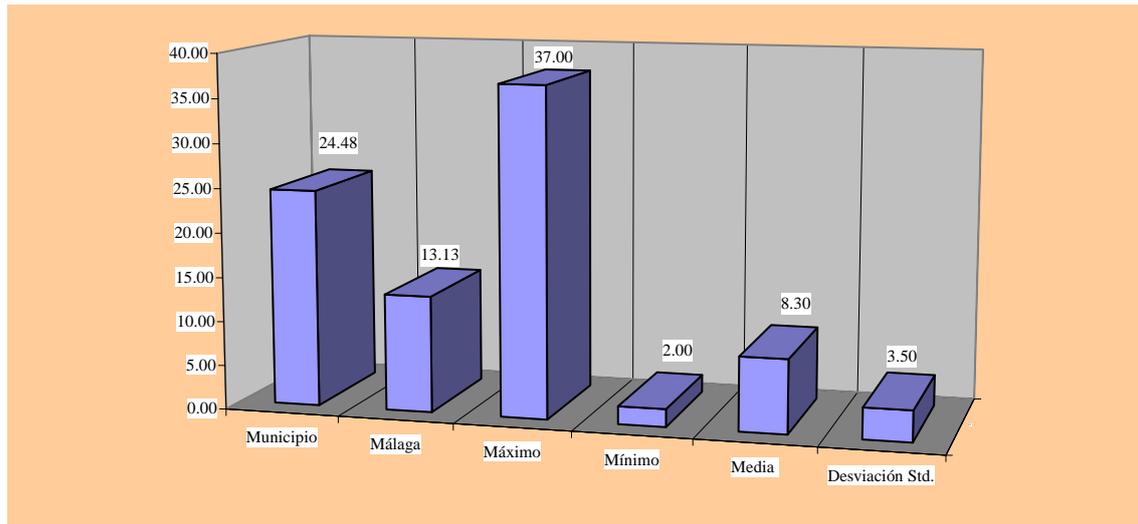
Ranking	11
Municipio	58.00
Málaga	6.50
Máximo	124.00
Mínimo	-54.00
Media	-0.80
Desviación Std.	19.10

Fuente: Atlas Económico de Andalucía. 1992. ESECA

6.f. Nivel Relativo de Actividad

Ranking	5
Municipio	24.48
Málaga	13.13
Máximo	37.00
Mínimo	2.00
Media	8.30
Desviación Std.	3.50

Fuente: Atlas Económico de Andalucía. 1992. ESECA

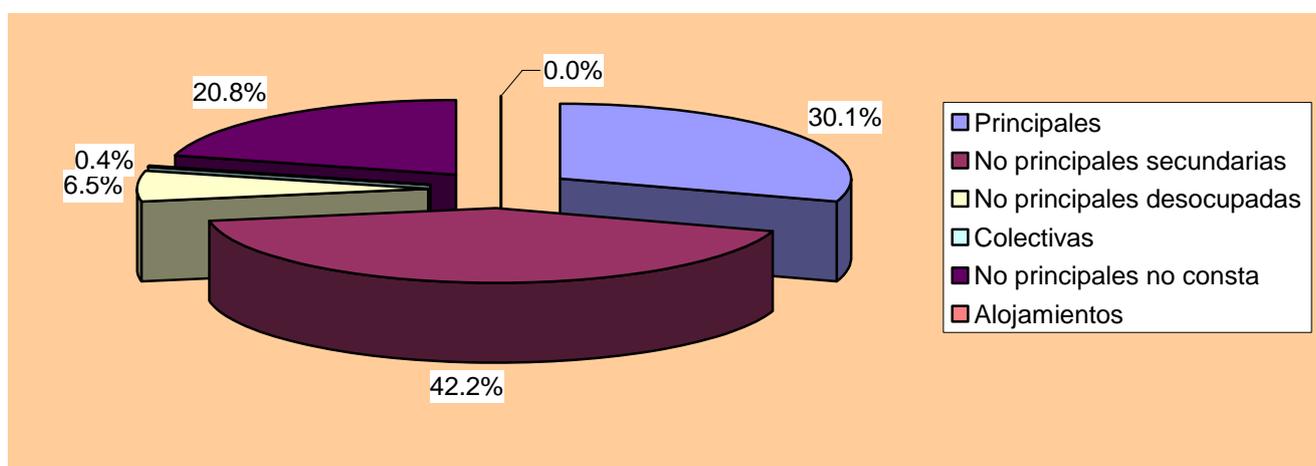


7. Situación de la estructura de la vivienda

7.a. Viviendas familiares y alojamientos según su clase

Principales	7462	30.09%
No principales secundarias	10466	42.20%
No principales desocupadas	1615	6.51%
Colectivas	89	0.36%
No principales no consta	5163	20.82%
Alojamientos	5	0.02%
TOTAL	24,800	100.00%

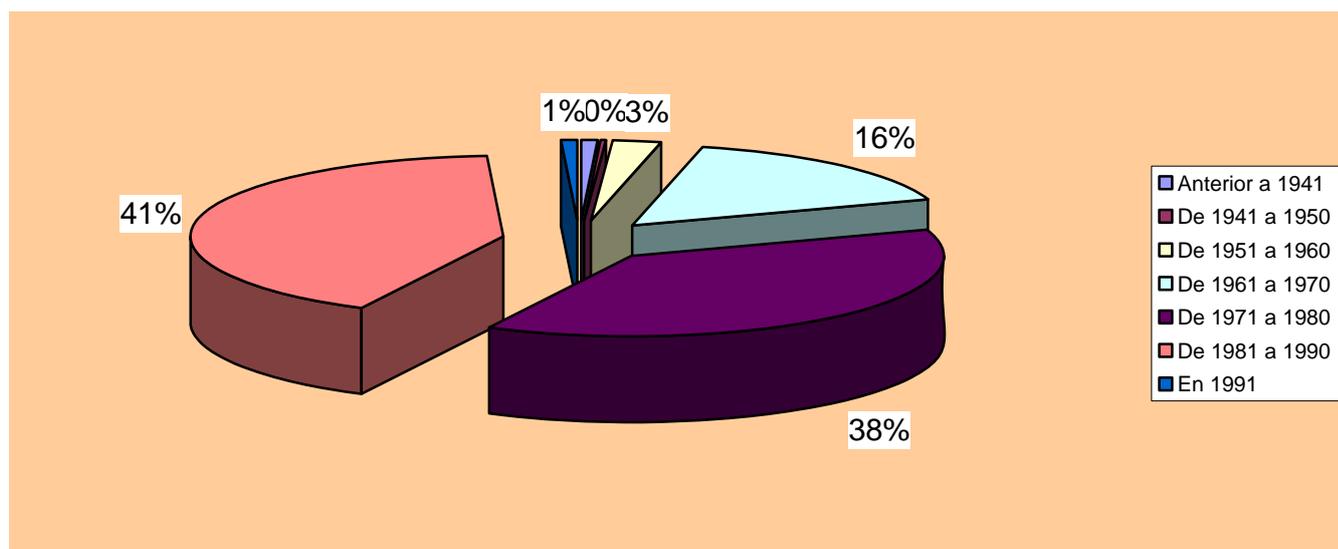
Fuente: Censo de Vivienda de Andalucía. 1991. I.E.A.



7.b. Viviendas familiares y alojamientos según su año de construcción

Anterior a 1941	148	0.75%
De 1941 a 1950	53	0.27%
De 1951 a 1960	521	2.65%
De 1961 a 1970	3,173	16.16%
De 1971 a 1980	7,407	37.73%
De 1981 a 1990	8,189	41.71%
En 1991	141	0.72%
TOTAL	19,632	100.00%

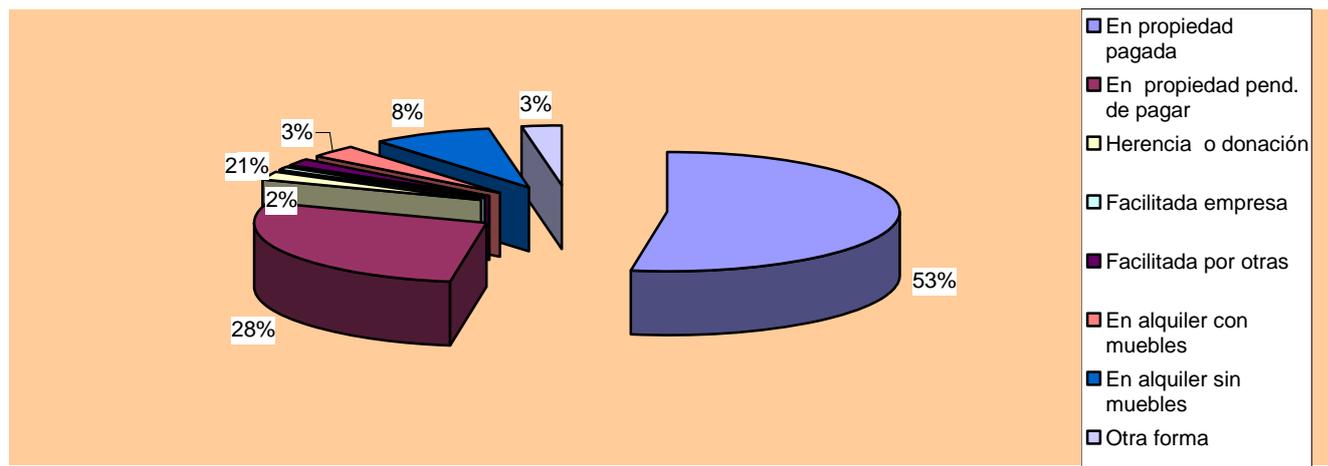
Fuente: Censo de Vivienda de Andalucía. 1991. I.E.A.



7.c. Viviendas familiares y alojamientos según su régimen de tenencia

En propiedad pagada	3,913	52.44%
En propiedad pend. de pagar	2,095	28.08%
Herencia o donación	165	2.21%
Facilitada empresa	72	0.96%
Facilitada por otras	131	1.76%
En alquiler con muebles	250	3.35%
En alquiler sin muebles	624	8.36%
Otra forma	212	2.84%
TOTAL	7,462	100.00%

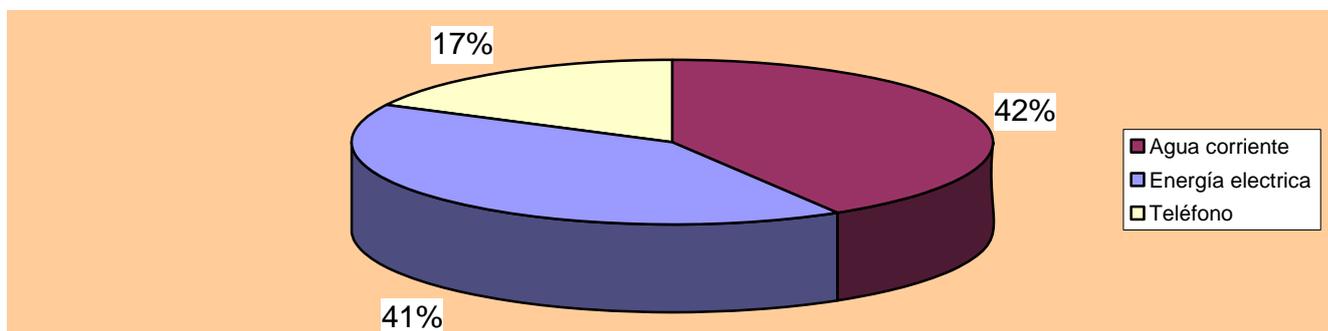
Fuente: Censo de Vivienda de Andalucía. 1991. I.E.A.



7.d. Viviendas familiares y alojamientos según instalaciones y servicios

Agua corriente	19,631	41.43%
Energía eléctrica	19,491	41.14%
Teléfono	8,258	17.43%
TOTAL	47,380	100.00%

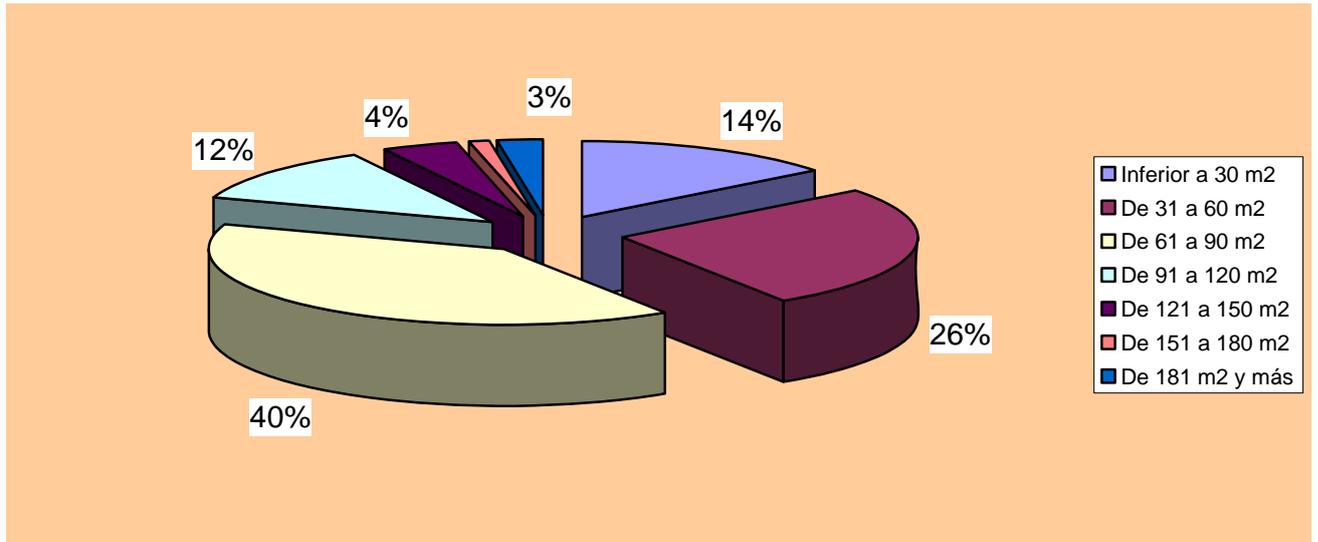
Fuente: Censo de Vivienda de Andalucía. 1991. I.E.A.



7.e. Viviendas familiares y alojamientos según su superficie

Inferior a 30 m2	2,828	14.41%
De 31 a 60 m2	5,198	26.48%
De 61 a 90 m2	7,753	39.49%
De 91 a 120 m2	2,301	11.72%
De 121 a 150 m2	817	4.16%
De 151 a 180 m2	232	1.18%
De 181 m2 y más	503	2.56%
TOTAL	19,632	100.00%

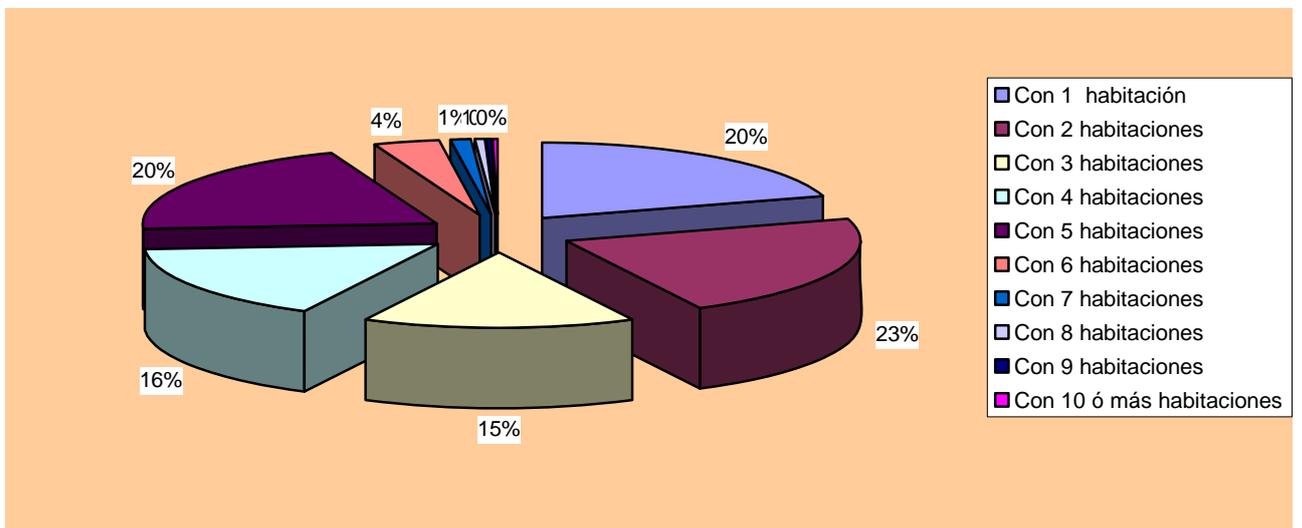
Fuente: Censo de Vivienda de Andalucía. 1991. I.E.A.



7.f. Viviendas familiares y alojamientos según el número de habitaciones

Con 1 habitación	3,977	20.26%
Con 2 habitaciones	4,381	22.32%
Con 3 habitaciones	2,907	14.81%
Con 4 habitaciones	3,220	16.40%
Con 5 habitaciones	3,987	20.31%
Con 6 habitaciones	740	3.77%
Con 7 habitaciones	205	1.04%
Con 8 habitaciones	113	0.58%
Con 9 habitaciones	58	0.30%
Con 10 ó más habitaciones	44	0.22%
TOTAL	19,632	100.00%

Fuente: Censo de Vivienda de Andalucía. 1991. I.E.A.



INFORME SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO DE BENALMÁDENA

INFORME SOCIOECONÓMICO

1. INTRODUCCIÓN

La realización de este estudio obedece a la necesidad de conocer la realidad municipal de forma exhaustiva. Tras el análisis de los datos estadísticos, que se han presentado anteriormente, se obtiene una visión completa de cuál es la situación social y económica del Municipio. A partir de estas conclusiones será más fácil establecer la previsión del desarrollo del Municipio y las actuaciones consideradas como necesarias para lograr un desarrollo urbanístico del mismo, desarrollo que irá condicionado a una mejor utilización del territorio.

2. BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS VARIABLES ANALIZADAS

2.1. Características demográficas

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Benalmádena, en relación a la Rectificación de la población de derecho, ésta asciende en el año 2000 a 34.189 habitantes. Respecto a su evolución en esta década, hay una evidente tendencia al crecimiento poblacional.

La dinamicidad demográfica durante el periodo 1990-2000 es de un 161%, y la densidad de población en este municipio en el año 2000 es de 1.285,3 habitantes por kilómetro cuadrado, una de las más altas de la provincia y de Andalucía.

2.2. Evolución de la población y tendencias futuras

En el Municipio de Benalmádena desde principio de siglo y hasta el año 2000 la población ha aumentado en más de un 1.568% debido a la inmigración de otros municipios y provincias y al gran número de visitantes que se instalan definitivamente en el municipio después de haberlo visitado como turistas.

La población de Benalmádena desde 1990 hasta el 2000 ha aumentado en 9.217 personas, lo que supone en términos relativos más de un 37%.

Se comprueba un altísimo crecimiento poblacional desde 1997, con una clara tendencia a seguir aumentando

La población de Benalmádena ha ido creciendo progresivamente de forma espectacular desde principios de la década de los 90

Estimando la evolución de la población para los próximos años podemos observar, que se mantendrá una tendencia creciente, aunque a un ritmo más moderado que en la década de los noventa. Concretamente las previsiones poblacionales para el año 2.005 se sitúan en 37.490 habitantes. Estos resultados están en consonancia con las proyecciones de población en el conjunto de la Costa del Sol, realizada por el Instituto de Estadística de Andalucía.

2.3. Distribución poblacional

La población de hombres en el Municipio de Benalmádena es ligeramente inferior a la de las mujeres (48,96% frente a 51,03%), tendencia uniforme a la observada a nivel provincial y regional.

La estructura poblacional de Benalmádena no sigue la media generalizada y distribuye su población de forma irregular.

Se observa como existe un alto porcentaje de jóvenes menores de 24 años (35,9 %), aunque con una mayor participación de la población de 30 a 34 años (8,86%) y de 35 a 39 años (8,47%). Otro dato significativo es que la población de derecho mayor de 65 años asciende a algo más de la décima parte del total.

2.4. Análisis del mercado de trabajo

Según los datos del INEM, la evolución del paro registrado en la década de los noventa sigue la misma tendencia que a nivel provincial y nacional, se aprecia un crecimiento continuado hasta 1993, pero a partir de ese año se observa un descenso progresivo alcanzando la cifra de 1.707 parados en 1999, lo que supone una disminución de casi un 32% del número de parados registrados en la oficina del INEM respecto a 1990.

En lo referente al nivel de estudio podemos indicar que el número de personas sin estudios o analfabetos es del 21,79% (4.063 personas). De estos 1.803 son hombres y 2.260 mujeres.

Han concluido la E.G.B. 10.325 personas, lo que supone un 24,25% de la población, siendo mayor el número de hombres que han alcanzado este nivel de estudios.

A nivel universitario hay 1.412 personas que lo han finalizado en sus diversos ciclos (7,57% de la población), de ellos

La evolución del paro registrado en el municipio ha sido favorable en el intervalo de estudio, siendo los principales grupos de parados los que tienen estudios primarios y los trabajadores no cualificados.

El nivel de estudios de la población de Benalmádena es alto.

601 (3,22%) han concluido estudios de primer ciclo, 560 (3,00%) los estudios de segundo ciclo, y el 0,42% han finalizado estudios del tercer ciclo.

Respecto a los estudios en curso, de las 6.133 personas recogidas en el último censo, más del 89,3% cursan los estudios de primaria y secundaria.

La tasa de actividad de este municipio se ha incrementado en más de 11 puntos porcentuales en el quinquenio 1.986-1.991 destacando el fuerte incremento de esta tasa en las mujeres (que aumenta en más de 13 puntos), siendo el aumento de la tasa en los hombres de 9 puntos.

Es destacable el alto porcentaje (15,18%) de personas dedicadas a las labores del hogar, alcanzando las 3.219 personas.

En relación con la situación profesional hay un importante colectivo cuya situación laboral es la de trabajador fijo (40,22%), seguido por el colectivo de trabajador eventual (32,04%), muy superior a la media provincial, aunque dentro de la tendencia actual del mercado de trabajo.

2.5. Análisis por sectores productivos

El sector Servicios, en el cual se incluye el sector turístico, es el que absorbe a la mayor cantidad de población activa en el Municipio de Benalmádena (con 4.967 personas, lo que supone más de un 80%).

Seguido en orden de importancia se encuentra el sector de la Construcción, con más de un 13%, el sector de la Industria con más de un 6%, siendo el sector Agrario donde el porcentaje de población activa es menor (0,83%).

a) Sector Agropecuario.

La mayor parte de la “escasa” tierra de cultivo de este municipio está ocupada por frutales, herbáceos y olivares.

El resto de los cultivos es de reducida importancia. Podemos destacar el alto porcentaje de tierras forestales (51,2%), y de tierras no labradas (34,60%).

Dentro de la distribución según el Régimen de Tenencia de las Explotaciones Agrarias la distribución en régimen de

propiedad (35,59%) predomina sobre los regímenes de arrendamiento y aparcería, que se manifiestan como inexistentes en el municipio.

Respecto al tipo de ganado, se observa también la práctica inexistencia del sector ganadero.

b) Sector Industrial.

Se trata del sector con menos relevancia dentro de Municipio de Benalmádena, en el que sólo destaca la alimentación, reparación de vehículos y fabricación de metales, no siendo la gran mayoría de ellas actividades “industriales” en su sentido más estricto.

c) Construcción

En el quinquenio 1988/1991 el número de empresas constructoras ha pasado de 369 a 436, en cambio a partir de esa fecha y hasta 1.998 se ha producido un descenso de 184 empresas constructoras, pero a pesar de ello sigue siendo el segundo sector en importancia en la economía de este municipio.

d) Sector Servicios.

Dentro de este sector, podemos comprobar que se ha producido un ligero incremento del parque de vehículos industriales, a pesar del leve descenso producido en este período en el sector de la construcción. Por otra parte, destaca que el número de entidades financieras por 1.000 habitantes es superior a la media de Andalucía, e incluso a la de Málaga. La población ocupada en el sector servicios es la más importante en el Municipio de Benalmádena, siendo incluso superior a la media malagueña (80,40% frente al 66,86%).

Podemos indicar que el número de comercios minoristas es de 788 y el número de comercios mayoristas es de 121. En este sentido el personal ocupado varones es menor con respecto al clasificado por mujeres (361 frente a 399).

En el aspecto turístico, cabe señalar la existencia de 19 hoteles y 182 restaurantes en 1999, aunque potencialmente puede tener aún un gran desarrollo en los próximos años, siendo lo más significativo la creación de apartamentos (1.800 unidades).

- **El Sector Servicios representa la principal actividad en Benalmádena, lo que hace suponer que, unido con la tendencia a la “terciarización” de la**

economía, las expectativas de crecimiento futuro en el Municipio vayan encaminadas a consolidar y desarrollar esta estructura económica, basada obviamente, en el sector turístico

2.6. Ratios e indicadores comparativos.

En este epígrafe se trata de ofrecer algunas variables comparativas con las cuales podamos extraer algunas conclusiones interesantes que sirvan para delimitar la situación de Benalmádena en la actualidad y sus ventajas y desventajas comparativas respecto a Málaga y Andalucía, respectivamente.

Nos encontramos que los ratios referidos a Benalmádena nos muestran unas cifras muy superiores a la media, que lo hacen situarse, en algunos casos, en el grupo de líderes dentro de los municipios andaluces.

Además de estos indicadores ya expuestos, no podíamos terminar el análisis del Municipio sin la utilización de indicadores que sirvan para poder comparar objetivamente la situación de Benalmádena con la media Provincial y de la Comunidad Autónoma. Para ello, se presenta la evolución de algunas variables ya analizadas individualmente en el Municipio, como la distribución de la población según sus estudios o situación profesional, además de algunos ratios que se pueden considerar de interés para establecer conclusiones de la situación del municipio en su contexto territorial tal y como son el número de líneas telefónicas por mil habitantes, el consumo de energía eléctrica, el número de vehículos de turismo por mil habitantes, etc.

	ANDALUCÍA	MÁLAGA	Benalmá	FUENTE
% Trabajadores eventuales	54,35	41,66	32,04	Censo IEA (1991)
Líneas telefónicas por 1.000 habitantes	294,96	330,99	517,67	SIMA (1995)
Consumo de energía eléctrica por habitante	2,59	2,22	4,25	SIMA (1995)
Nº vehículos de turismo por 1.000 habitantes	274,02	317,76	439,21	SIMA (1994)
Entidades financieras por 1.000 habitantes	0,88	0,79	1,12	SIMA (1999)
% de población con edad > 55 años	21,88	21,05	19,18	Censo IEA (1991)
% de población analfabeta	6,13	5,21	3,04	Censo IEA (1991)
% de población > 16 años, no especializados	25,69	17,9	3,95	Censo IEA (1991)
% de población ocupada en el sector terciario	54,08	67,63	80,40	Est. Sociodem.(UMA)
% de empresarios que generan empleo	4,63	4,15	10	Censo IEA (1991)
% de empresarios que no generan empleo	9,03	8,51	13,89	Censo IEA (1991)
% de población sin estudios	28,26	24,98	18,75	Est.Sociodem.(UMA)
% de población con estudios universitarios	5,73	5,93	7,57	Est. Sociodem.(UMA)
% de población >16 años en situ. de jubilado incapacitado o pensionista	16,03	15,9	8,52	Censo IEA (1991)

Los indicadores coyunturales como número de teléfonos, automóviles y consumo eléctrico nos muestran cifras muy superiores a las de las provinciales y regionales, con un gran incremento en los últimos años.

Como variable demográfica, tenemos la población mayor de 55 años, que en el caso de Benalmádena es de dos puntos inferior a la provincia de Málaga y a la media andaluza, lo que nos indica una estructura demográfica más joven.

Con respecto a la población mayor de 16 años no especializada es muy inferior a la de Málaga en casi 22 puntos porcentuales. Otro interesante indicador nos señala que casi un 19% de la población no tiene estudios y que un 7,57% es universitario, porcentaje también mayor que en los otros ámbitos territoriales estudiados.

La población orientada al sector terciario es muy superior a la media provincial y regional. Existe un mayor porcentaje de pequeña y mediana empresa que no crean empleos (autónomos).

A continuación se presenta un análisis gráfico comparativo de la situación de las principales variables socioeconómicas de Benalmádena con la media provincial y regional.



<p>Título del Plano Densidad</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 0 % - 100 % ■ > 200 %</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 1</p>	<p>■ 100 % - 200% %</p>	<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



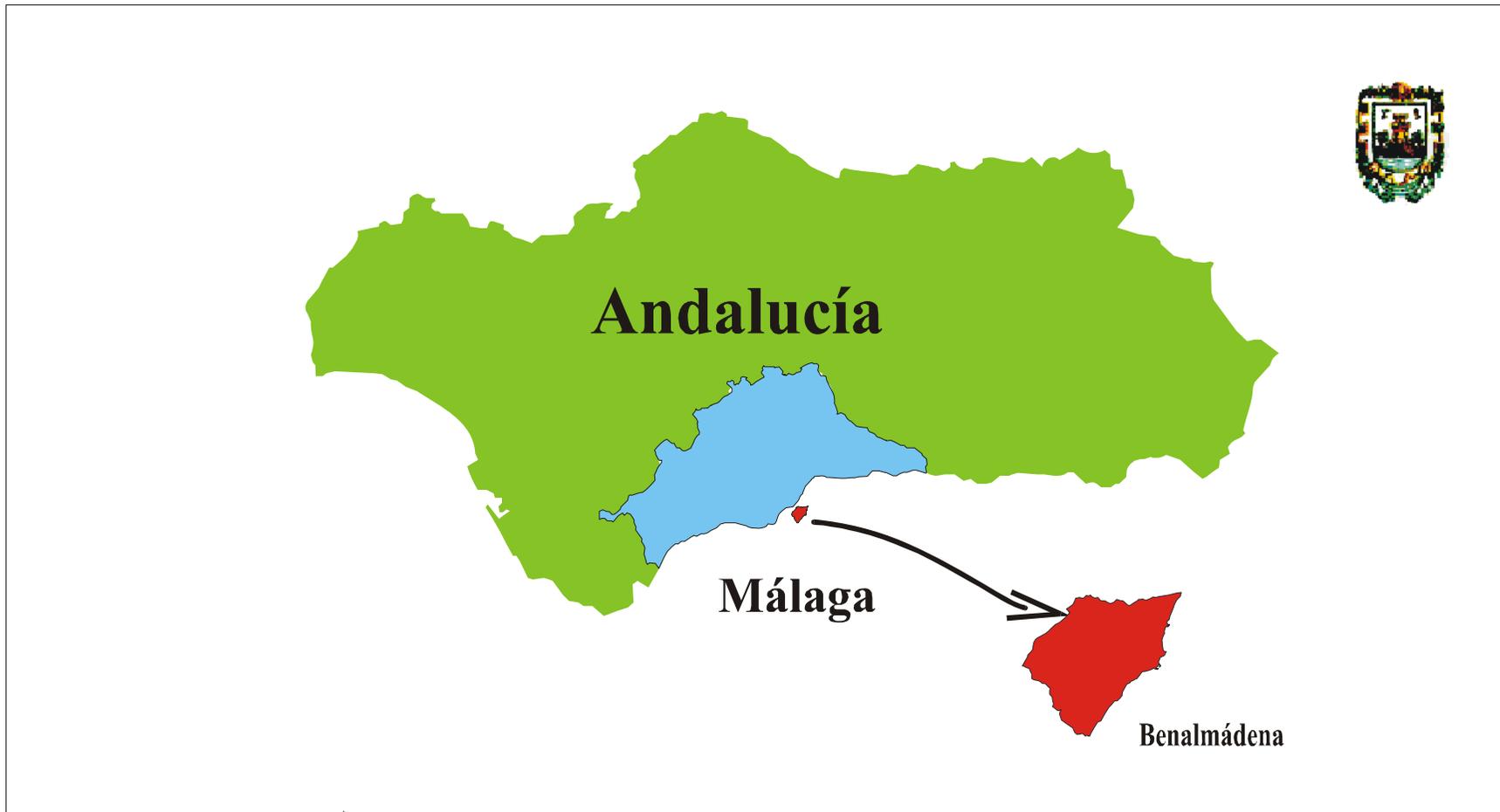
<p>Título del Plano Población analfabeta y sin estudios</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 15%-20% ■ 25%-31%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 2</p>	<p>■ 20%-25% ■ 31%-35%</p>	<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Porcentaje de población con Estudios universitarios</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 1%-3% ■ 6%-9%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 3</p>	<p>■ 3%-6% ■ 9%-12%</p>	<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Porcentaje de población ocupada</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 65%-70% ■ 74%-80%</p> <p>■ 70%-74% ■ 80%-85%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 4</p>		<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



Título del Plano Porcentaje de población parada Plano nº 5	Leyenda:		Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero	
	21%-26%	30%-35%	Promotor Ayuntamiento de Benalmádena	
	26%-30%	35%-40%	Fecha Agosto de 2001	Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE



<p>Título del Plano Porcentaje de población activa (mujeres)</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 20%-25% ■ 30%-36%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 6</p>	<p>■ 25%-30% ■ 36%-40%</p>	<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Porcentaje de población activa (hombres)</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 55%-60% ■ 66%-70%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 7</p>	<p>■ 60%-66% ■ 70%-75%</p>	<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Porcentaje de empresarios que generan empleo</p>	<p>Leyenda:</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="521 1153 772 1185">■ 1%-3%</td> <td data-bbox="801 1153 969 1185">■ 6%-9%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="521 1233 772 1265">■ 3%-6%</td> <td data-bbox="801 1233 969 1265">■ 9%-12%</td> </tr> </table>	■ 1%-3%	■ 6%-9%	■ 3%-6%	■ 9%-12%	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
■ 1%-3%	■ 6%-9%						
■ 3%-6%	■ 9%-12%						
<p>Plano nº 8</p>		<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>				



Título del Plano Porcentaje de trabajadores fijos	Leyenda: ■ 25%-30% ■ 35%-41% ■ 30%-35% ■ 41%-45%	Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero Promotor Ayuntamiento de Benalmádena	
Plano nº 9		Fecha Agosto de 2001	Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE



Título del Plano Porcentaje de trabajador eventual Plano nº 10	Leyenda: ■ 30%-36% ■ 42%-50% ■ 36%-42% ■ 50%-56%		Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero Promotor Ayuntamiento de Benalmádena	
			Fecha Agosto de 2001	Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE



<p>Título del Plano Porcentaje de población ocupada en el sector agricultura</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 0%-5% ■ 10%-15%</p> <p>■ 5%-10% ■ 15%-20%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 11</p>		<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Porcentaje de población ocupada en el sector industria</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 0%-5% ■ 9%-13%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 12</p>	<p>■ 5%-9% ■ 13%-16%</p>	<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Porcentaje de población ocupada en el sector de la construcción</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 1%-4% ■ 8%-12%</p> <p>■ 4%-8% ■ 12%-15%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 13</p>		<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Porcentaje de población ocupada en el sector servicios</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 41%-51% ■ 61%-71%</p> <p>■ 51%-61% ■ 71%-81%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 14</p>		<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Líneas telefónicas por mil habitantes</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 225%-300% ■ 375%-450%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 15</p>	<p>■ 300%-375% ■ 450%-525%</p>	<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Consumo de energía eléctrica por habitantes (MWH)</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 1%-2% ■ 3%-4%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 16</p>	<p>■ 2%-3% ■ 4%-5%</p>	<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Número de vehículos de turismo por mil habitantes</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 100%-200% ■ 300%-400%</p> <p>■ 200%-300% ■ 400%-500%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 17</p>		<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Renta familiar disponible</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 400%-550% ■ 700%-850%</p> <p>■ 550%-700% ■ 850%-1000%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 18</p>		<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>



<p>Título del Plano Porcentaje de viviendas no principales secundarias</p>	<p>Leyenda:</p> <p>■ 6%-16% ■ 26%-36%</p> <p>■ 16%-26% ■ 36%-46%</p>	<p>Proyecto Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Estudio Económico Financiero</p> <p>Promotor Ayuntamiento de Benalmádena</p>	
<p>Plano nº 19</p>		<p>Fecha Agosto de 2001</p>	<p>Equipo Técnico Sociedad de Planificación y Desarrollo. SOPDE</p>

2.6. Situación de la estructura de la vivienda.

Si atendemos a los datos que nos proporciona el último Censo de viviendas de Andalucía, de 1991, comprobamos que la mayoría de las viviendas existentes en el municipio de Benalmádena corresponde a viviendas no principales secundarias superando el 42%, seguido del grupo de viviendas principales ocupadas cuyo porcentaje supera el 30%. El porcentaje de viviendas desocupadas es del 6,51%, inferior, en este caso, a la media provincial.

Respecto a la antigüedad del parque de viviendas, es destacable, a diferencia de otros municipios, que solo el 0,75% del parque de viviendas del municipio tiene una antigüedad anterior a 1941. Es a partir de 1960 cuando se produce un gran auge en la construcción de viviendas, destacando el periodo de 1981-1990, donde se construyeron 8.189 viviendas, representando el 41,71% del total.

El régimen de tenencia predominante es la propiedad, aunque más del 11% corresponden a viviendas en alquiler, mientras que el régimen de herencia o donación es prácticamente residual.

En cuanto a la superficie útil de las viviendas familiares de Benalmádena, las más usuales son de 61 a 90 m², representando casi el 40% del total del parque de viviendas del municipio.

3. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS ESTADÍSTICO.

La estructura seguida en el desarrollo del análisis municipal que a continuación se presenta es la siguiente: en primer lugar, se ha comenzado con el análisis poblacional, exponiendo desde la evolución demográfica en el presente siglo, a las previsiones poblacionales hasta el año 2005, seguido de un estudio de la distribución poblacional según sexo y edad (pirámide poblacional), por nivel de estudios y por estudios en curso.

Se continúa con un análisis del mercado laboral, analizando los siguientes apartados: número de parados y de ocupados, evolución del paro registrado según el INEM, número de demandantes inscritos según actividad económica y grupo profesional, finalizando este apartado con el análisis de la distribución de la población según la actividad, la situación profesional y la profesión, entre otros indicadores de interés.

Seguidamente se realiza el estudio por sectores productivos: agropecuario, industrial, construcción y servicios. Para el sector agrario se ha diagnosticado los usos del suelo, la distribución de las explotaciones agrarias según el régimen de tenencia y tamaño de explotación, distribución de la tierra de cultivo, división de las unidades ganaderas por tipo y, por último, la evolución de la maquinaria empleada en las tareas agrarias.

El sector industrial se ha estudiado según los siguientes apartados: distribución de la población según rama de actividad, evolución del número de industrias en el período 1988-1998, para tratar, por último, la existencia de superficie industrial como tal.

Para el sector de la construcción se ha analizado la intensidad constructora tanto de la administración pública como de la iniciativa privada y la evolución del número de empresas en el período 1988-1998.

Los aspectos tratados en el análisis del sector servicios pasan por el estudio de la evolución en el número de vehículos de transporte, la distribución de las entidades financieras por tipo, distribución de las empresas según su actividad comercial y la evolución de la infraestructura turística de la zona.

Por último, se ha realizado una comparación de la situación municipal con el resto de los Municipios andaluces. Las variables utilizadas a tal fin van desde la población de derecho y la renta familiar disponible, hasta indicadores compuestos como son el nivel absoluto de actividad y el nivel relativo de actividad.

Como tercer bloque, se realiza un estudio del sector de la vivienda. En este apartado, utilizando como fuente de información el último Censo de Vivienda realizado, se analizan aspectos como clase de la vivienda, año de construcción, régimen de tenencia, superficie y principales instalaciones y servicios.

Las fuentes utilizadas han sido diversas, tanto en el origen de la misma como en el año en que se realizaron. Algunos datos utilizados no están actualizados a 2000, aún así hemos tenido que recurrir a ellos ante la inexistencia de estadísticas elaboradas recientemente, por poner un ejemplo podemos citar las estadísticas relacionadas con la actividad, situación y ocupación profesional facilitadas por el Censo de Población y Vivienda y por la Diputación de Málaga, cuyo año de referencia es 1991, último censo de población realizado. Aunque las fuentes de información utilizadas no estén totalmente actualizadas, las variables tratadas mantienen su tendencia evolutiva sin perder significación en su conjunto, y sin distorsionar, por lo tanto, el análisis que de estas estadísticas se pretende realizar.

Contenido y Función del Estudio Económico - Financiero.

2. CONTENIDO Y FUNCION DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

2.1. INTRODUCCION

El art. 126 de la ley del suelo 1/92 señala que la alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico se podrá llevar a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyen.

Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

Entre los distintos documentos que deberán recoger las determinaciones previstas en los Planes Generales de Ordenación Urbana que señala el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1.992, se encuentra el "Estudio Económico-Financiero"

El contenido de dicho documento se explicita en el reglamento, Art. 42 de la forma siguiente:

- 1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19 1.b del Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.
- 2.- De la misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan sectorizado para el suelo urbano.
- 3.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer

caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión.

El estudio económico financiero (E.E.F.) no dispone de un texto legal y metodológico preciso, en ninguna de las leyes que en nuestro país han existido sobre Régimen Jurídico y Ordenación Urbana, sin embargo, es un documento obligatorio que necesita todo Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) para su tramitación y ordenación. Constituye, además, un elemento de decisión del Programa de Actuación, el cual, una vez aprobado el plan, obliga al municipio a asumir el compromiso recogido como propuesta o determinaciones del Plan.

Si bien este documento tiene carácter de obligado cumplimiento para el Ayuntamiento que lo aprueba, para la Administración Autonómica no supone más que un borrador de discusión que indica el momento y lugar donde los agentes de inversión deberían tener un compromiso vinculado a las propuestas del Plan. Tiene, pues, un sentido más de recomendación al consenso y acuerdo de los autores del Plan, respecto de los organismos Inversores de la Administración a la que se pretende vincular como requisito para el cumplimiento del Plan de Actuación y por lo tanto del Plan General.

El Estudio Económico-Financiero es más que un programa de inversiones y de compromisos, ha de equilibrar, de la forma más coherente posible, los costes ocasionados por las inversiones previstas y los recursos financieros disponibles, ajustando las posibilidades inversoras del Municipio y las de las otras Administraciones o particulares que en el Plan General han de contribuir.

La nueva ley del suelo, en su artículo 125 señala que los Planes de Ordenación Urbana tendrán vigencia indefinida, al mismo tiempo que dispone en su artículo 127 que los Ayuntamientos revisarán el Programa de Actuación contenido en el Plan General.

De otra parte, el artículo 19º 1.c del Reglamento de Planeamiento, determina que la justificación del contenido del programa de actuación que el E.E.F. aporta debe realizarse en dos etapas de cuatro años cada una, determinándose en cada una de ellas la parte de inversión a acometer en cada cuatrienio, además de aquellas partidas que podrían quedar fuera del límite de los ocho años.

Partiendo del planteamiento, dentro del Plan General, del Estudio Económico Financiero, este no puede ser concebido como un presupuesto

contable. Es un listado de propuestas cuantificadas y ordenadas temporalmente y en cuyo análisis reside la validez para ser instrumento orientativo para la gestión y desarrollo del Plan.

El Programa de Actuación debe de ser un instrumento en continuo análisis y revisión, mediante la decidida voluntad de ir aplicando nociones generales de coste-beneficio partida a partida, según el Area de Actividad Municipal a que haga referencia; con ello se consigue un instrumento capaz de mejorar la gestión municipal, capaz de sustentar continuas lecturas temporales y presupuestarias y de ser revisable en el aspecto proyectual y de estructuras de precios de costes de las múltiples partidas que componen el Programa en su globalidad.

Actuando de esta manera se comienza a superar la tendencia de las administraciones a trabajar con presupuestos incrementalistas donde la asignación de los recursos no responde a las necesidades reales de las áreas de actividad, ni a los rendimientos de las mismas.

Solo así comparando recursos/rendimientos; costes /inversiones / resultados, mediante indicadores directos e indirectos, puede ofrecer una información valiosísima para ser punto de referencia aplicable al máximo espectro de funciones gestoras.

El E.E.F. tiene como última finalidad el reconocimiento de viabilidad del Plan, es decir que el Planeamiento es viable, con posibilidades de ejecución prácticas y reales. La viabilidad viene dada por las variables económicas, fundamentalmente, que son en definitiva las que más definen y determinan el Plan.

2.2.- ASPECTOS METODOLOGICOS

2.2.1.- Ámbito objetivo del estudio.

La ejecución de los planes de Ordenación corresponde al Estado, a las entidades locales y a las entidades urbanísticas especiales en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos fijados por la Ley. Dicha actuación urbanística engloba diversos aspectos, si bien a través del articulado de dicho Texto Refundido se extrae la conclusión que respecto a este Estudio Económico Financiero, sólo deberán ser cuantificadas aquéllas inversiones referentes a los siguientes conceptos:

- Adquisición del suelo necesario para la realización de obras y establecimiento de los servicios.
- Preparación adecuada del suelo afecto al cumplimiento de las previsiones justificativas del planeamiento. Dicha realización comportará la dotación de la infraestructura básica del área (viales, servicios, redes, zonas verdes y espacios libres, etc...)
- Y por último, la realización de obras especiales necesarias para dotar el área del adecuado esquema de servicios (depósitos reguladores, depuradoras de aguas residuales y tratamientos de basuras).

2.2.2.- Ámbito temporal del Plan.

Una vez determinados los conceptos de inversión integrantes de la planificación e identificados los órganos financiadores se hace necesario fijar la dimensión temporal de esta actuación.

Como ya se ha señalado, la Ley 1/92 en su art. 125 señala que los Planes de Ordenación Urbana tendrán vigencia indefinida, al mismo tiempo que dispone en el art. 127 que los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el programa de Actuación contenido en el Plan General. De otra parte, entre las determinaciones de carácter general que deberán contener los Planes Generales de ordenación, contenidas en el art. 19.1 señala: "...c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan, en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los Planes programas de los distintos departamentos ministeriales.

2.2.3- Delimitación de las zonas de actuación.

La ejecución del planeamiento previsto, siguiendo las disposiciones legales establecidas al efecto (art. 140 y siguientes), obliga a la fijación de la conveniente división del suelo urbano y del suelo urbanizable, en polígonos completos, unidades de ejecución y sectores. Se exceptúa de esta norma cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Las unidades de ejecución, cuando no ha sido posible la determinación de un polígono en suelo urbano ni se trate de actuaciones aisladas, se han delimitado con los mismos criterios, así como los sectores en Suelo Urbanizable.

2.2.4.- El sistema de actuación como base del estudio.

Con el fin de determinar la cuantificación de las inversiones requeridas y su temporalización, así como para llegar a la identificación del órgano financiador, se precisa tener en cuenta previamente el sistema o sistemas de actuación con arreglo a los cuales ha de llevarse a efecto la ejecución del planeamiento para cada una de las zonas en que se ha dividido el área planificada.

La elección del sistema de actuación influye de forma determinante en la planificación y, a su vez, aquélla es incidida por ésta, como reconoce el art. 119 de la Ley del Suelo al señalar que: "La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran".

Debe señalarse el carácter general de las normas que impone la Ley sobre las cesiones de suelo gratuitas y obligatorias y de pago de las obras de urbanización y del coste de las expropiaciones referidas en el art. 134 y contenidas en los arts. 3, 84, 122 y 145 principalmente, cualquiera que sea el sistema de actuación elegido. En cuanto a las cesiones de suelo gratuitas y obligatorias, además del 15 % del Aprovechamiento tipo, podemos señalar:

- En suelo urbanizable sectorizado: los propietarios deberán ceder los viales, parques y jardines, los terrenos para centros de educación primaria, zonas deportivas, centros docentes y culturales y servicios públicos de interés general, así como el exceso del aprovechamiento del sector sobre el aprovechamiento tipo suelo.
- En suelo urbano, y sujeto a unidades de ejecución, los propietarios deberán ceder los terrenos para viales, parques y jardines y centros de educación primaria.

Por otra parte, en cuanto al contenido de la obligación de costear la urbanización, la Ley además de los costes de realización de obras, pone a cargo de los particulares las indemnizaciones por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y el coste de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y reparcelación. Y por último, el coste de las expropiaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación de algunos de sus elementos, o para

realizar actuaciones aisladas en suelo urbano podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Las características principales de estos sistemas, que la nueva Ley del Suelo regula en los arts. 119 a 145, se analizan en los apartados siguientes, así como posteriormente se insertará un esquema de criterios básicos de elección entre ellos que nos sirva de guía para su aplicación a cada actuación urbanística a concretar del planeamiento previsto.

2.2.5.- La formación del Balance Económico-Financiero del Plan.

Realizadas las tareas enunciadas en los apartados anteriores, se llegará al planteamiento del Balance Económico-Financiero del Plan que define en términos cuantitativos la viabilidad de la ordenación propuesta en el ámbito temporal del Plan.

Este balance Económico-Financiero se refiere únicamente, como ya se expuso en su momento, al estudio comparativo entre costes sobre la unidad de superficie edificable prevista.

La conjunción de ambos aspectos nos llevará, por tanto, a la conclusión de la posible viabilidad económica financiera de la ordenación propuesta, finalidad establecida para este estudio.

2.3.- CONCRECIONES OPERATIVAS DEL ESTUDIO.

En el Plan "Programa de Actuación", se indicarán detalladamente las acciones urbanísticas a desarrollar en el ámbito temporal del Plan, así como su programación por etapas. En las tablas que se exponen más adelante se han cuantificado dichas acciones urbanísticas previstas, que comprenden tanto la adquisición del suelo, como la preparación y acondicionamiento de dicho suelo, la realización de obras especiales, en cada caso.

A continuación se define el contenido de cada una de estas acciones.

Redes Arteriales.

Incluyen la construcción de la infraestructura de forma completa: pavimentación, iluminación, cruces especiales, señalización, etc... El suelo en áreas de suelo urbano y urbanizable sectorizados se obtendrá por cesión obligatoria. En suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable el suelo se obtendrá por expropiación o por cesión en el primero si así lo indicaran sus condiciones de programación.

Parque urbano y zona verde local.

Incluye el acondicionamiento del suelo delimitado para el uso peatonal con la ejecución de senderos, áreas de descanso, jardinería, áreas de juegos infantiles, etc... El suelo en general se obtiene por cesión obligatoria.

Equipamiento escolar.

La gestión urbanística se limita a la obtención del suelo que será por cesión obligatoria. La ejecución de las obras de construcción es ajena a la gestión urbanística.

Urbanización secundaria.

Incluye la implantación de las infraestructuras físicas principales (agua, saneamiento, alcantarillado, pavimentación, alumbrado, energía eléctrica) de cada zona urbana, aseguradas las dotaciones suficientes (agua, saneamiento y energía eléctrica a nivel de ciudad infraestructura primaria).

Absorción de déficits urbanísticos (urbanización secundaria incompleta).

Se refiere a las mejoras de infraestructuras urbanísticas en aquellas zonas dotadas insuficientemente en donde se precise la renovación de las infraestructuras existentes.

Planeamiento y proyectos de urbanización.

Se refiere a la redacción de los planes de rango inferior al Plan General y del Proyecto de urbanización.

Preparación legal de suelo.

Incluye los trabajos de redacción de los proyectos de reparcelación y los problemas derivados de las cesiones de suelo público y regularización de las propiedades.

Obras especiales.

Se incluye bajo este concepto aquellos elementos infraestructurales aislados que no pueden incluirse en el cómputo de la infraestructura primaria o secundaria tales como

- Abastecimiento de agua.
- Depósitos reguladores.
- Grandes colectores de saneamiento
- Instalaciones depuradoras
- Tratamiento de basuras.

2.4. FASES NECESARIAS PARA CONOCER LA VIABILIDAD DEL PLAN

A título informativo a continuación se señalan cual es la metodología utilizada para la realización del presente Estudio Económico Financiero basada en los seis apartados que a continuación se señalan:

A). Análisis de las operaciones corrientes de los presupuestos municipales.

Un primer aspecto a estudiar es el análisis y evolución de las operaciones corrientes de los presupuestos municipales, ya que de su resultado se podrá comprobar la capacidad financiera de la Entidad Local a la hora de afrontar con éxito las actuaciones previstas en el Plan.

El análisis debe desarrollarse desde una óptica general, estudiando en términos corrientes y constantes la estructuración de los estados de ingresos y gastos del presupuesto. Por otro lado, se procede al análisis específico de los distintos capítulos como forma de conocer como se obtienen y gastan los recursos del Municipio.

B). La deuda municipal.

Son estos los otros dos temas dentro de la trilogía a tratar: presupuesto, deuda y patrimonio.

Es necesario el estudio del patrimonio y del endeudamiento municipal a la hora de la realización de un Plan General debido a que estos parámetros van a determinar la capacidad inversora municipal. Es necesario obtener los indicadores de su evolución, utilizando el volumen de la deuda, la carga financiera y el índice de endeudamiento.

C). Análisis y proyección de la inversión municipal.

El siguiente aspecto de estudio es el análisis, generalmente de los últimos ocho años, de la inversión municipal realizada, que nos sirva de sustento para el análisis de las proyecciones de la inversión municipal prevista para los ocho años de vigencia del plan, y por lo tanto de la financiación municipal a dichas actuaciones.

Generalmente el volumen de inversión de un Municipio queda recogido en los capítulos correspondientes a las operaciones de capital del estado de gastos del presupuesto, los presupuestos extraordinarios de inversión ejecutados en cada ejercicio si los hubiere y en algunos casos agregándose además las inversiones de las empresas municipales.

D). Análisis y proyección de la inversión no municipal.

Al igual que en el apartado anterior debe de hacerse un estudio de cuales han sido las inversiones de otras Administraciones en el término municipal. Qué inversiones en infraestructuras viarias, colegios, centros de salud, equipamiento deportivo, etc., ha realizado la Administración Provincial, Autonómica y Central en los últimos ocho años para poder realizar así las previsiones futuras en el ámbito temporal en el cual se desarrolla el Plan.

El análisis del comportamiento histórico de la inversión de la Administración Provincial y autonómica en el Municipio, determina la magnitud de los recursos que estas Administraciones le han transferido en el pasado. En base a ello, y una vez conocidos los costes totales que los diferentes Programas de Actuaciones que recoge el Plan General asigna a cada agente que interviene, se examinará si corresponde con la financiación prevista según series históricas o si es necesario un incremento de la misma.

E). Estudio de los costes de las actuaciones programadas.

Una vez estudiada la capacidad financiera de la Entidad Local para hacer frente a los compromisos económicos que requiere el Plan General y de las distintas Administraciones Públicas que intervienen de forma directa o indirecta en el mismo, el siguiente apartado dentro de un estudio económico financiero debe ser la estimación de los costes generados por las determinaciones del Plan.

Una vez diseñada la estructura teórica y formal a emplear, se debe de traducir en términos cuantitativos las distintas intervenciones que prevé el Plan, para ello debe de adoptarse una serie de criterios que sean los más aproximados a la realidad.

F). Encaje de la viabilidad.

El último apartado de un E.E.F., debe de ser según lo exige el reglamento, el encaje de la viabilidad, la valoración de las alternativas y la conclusión de la viabilidad: encaje-recursos.

El objetivo perseguido es comparar la estimación cuantitativa de recursos disponibles par a la financiación del planeamiento, las previsiones de costes que genera éste y la razonable similitud de magnitudes que permitan justificar la ejecución del Plan.

Algunas Consideraciones Iniciales.

3. ALGUNAS CONSIDERACIONES INICIALES

Como acabamos de advertir, a pesar de la importancia que la normativa vigente puede atribuir a los E.E.F., tanto dentro de la elaboración del Plan como del Programa de Actuación, las posibilidades reales de que estos se ajusten fielmente a la realidad son limitadas.

El comenzar admitiendo las limitaciones que presenta cualquier E.E.F. es, en nuestra opinión, el mejor modo de darle su máxima utilidad. Lo contrario sería conducir al error, tanto a los responsables políticos que han de aprobar y desarrollar el P.G.O.U. como a los técnicos que tienen la responsabilidad de aplicarlo. Pasemos revista ahora a alguna de estas limitaciones.

3.1. LIMITACIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACION DE MAGNITUDES

La elaboración de un E.E.F. supone la necesidad de cuantificar, entre otras cosas, tanto los gastos que se deducen del plan de ordenación como los ingresos que habrán de proveerse para atender a dichos gastos durante los años de duración de dicho plan equilibrándolos.

3.1.1. La cuantificación de los gastos

Sería éste un tema que, de entrada, no debiera presentar demasiados problemas puesto que en el plan se especificarán con suficiente detalle las actuaciones a llevar a cabo durante su vigencia, así como las instituciones a cargo de quienes ha de correr su financiación. Sin embargo, hay algunas cuestiones que pueden llegar a dificultar estos cálculos de forma notoria.

En primer lugar, tenemos la cuantificación de las inversiones hechas en materias objeto del plan durante el período precedente al mismo. El cálculo de la proporción de esta magnitud sobre el total de los presupuestos de gastos anuales del Ayuntamiento no es siempre fácil de realizar. La consolidación en presupuesto único no resuelve todos los problemas importantes como los cambios en los criterios de asignación de las partidas que obligan en casos a depurarlas año por año.

En lo que respecta a la cuantificación de las inversiones previstas, también existen problemas, aunque en este caso más de origen metodológico que

práctico. El procedimiento más adecuado sería, sin duda, el calcular, en pesetas corrientes de año de elaboración, cada uno de los proyectos de inversión previstos en el mismo de una manera directa y por separado. Sin embargo, un plan de cierta envergadura haría esta labor costosa, complicada y casi interminable. En consecuencia, es en muchas ocasiones aconsejable acudir a la utilización de módulos o estándares de coste en cada uno de los tipos de inversiones previstas. Sin embargo, para evitar que esto pueda conducir a errores de bulto, será preciso establecer una amplia clasificación tipológica de inversiones e intentar recoger dentro de cada una los tipos de casuística que se den con mayor frecuencia, de manera que podamos afinar lo más posible en los cálculos de inversión.

Por último, dentro de la cuantificación de los gastos hay que tener en cuenta su periodificación y traslado en el tiempo. De principio, el operar en pesetas del año de elaboración del plan puede considerarse correcto si se admite la hipótesis de que la inflación futura deberá afectar del mismo modo a los ingresos que a los gastos previstos.

3.1.2. La cuantificación de los ingresos

El determinar de forma viable los ingresos del municipio en los años que preceden al plan no supone tantos problemas como en el caso de las inversiones municipales.

Sin embargo, esta ventaja desaparece cuando lo que se trata es de calcular los futuros ingresos que habrá durante los años de vigencia del plan. Las razones que incorporan la incertidumbre a estos cálculos son varias. De su lado, en el caso de los gastos (inversiones) se partía del estudio de unas necesidades mínimas conocidas que el plan especificaba, aunque evidentemente su monto venía también limitado por el cálculo de ingresos previstos, mientras que ahora lo que se intenta es ver si los ingresos van a alcanzar determinados niveles.

De otro lado, la totalidad de los ingresos del Ayuntamiento durante los años de duración del plan depende de un conjunto de factores de no siempre fácil determinación como, por ejemplo, 1º, la evolución de la base económica municipal, 2º, los cambios que puedan acaecer en la estructura de los distintos tipos de ingresos, 3º, la evolución de la presión fiscal en general, 4º, las políticas estatales de financiación municipal en particular, 5º, las modificaciones que pueda sufrir el patrimonio del Ayuntamiento, 6, la evolución demográfica del Municipio, etc.. En los últimos años se ha pretendido llegar a una autonomía financiera de las entidades locales mediante la cesión de tributos y el aumento de su capacidad recaudatoria, la

tendencia general es de mejora en la cobertura de autofinanciación de las entidades locales.

Teniendo en cuenta lo dicho hasta ahora, podemos llegar a dos conclusiones de indudable importancia para el caso que nos ocupa. En primer lugar, que el proyectar la tendencia de los ingresos municipales de los últimos años como representativa de lo que va a ocurrir en el futuro (al menos en los años de vigencia del plan) sólo es admisible como una posibilidad, a título de orientación, fundada en la experiencia, pero bajo fuertes restricciones teóricas. De todos modos lo que nos llevaría sin duda a error es el tratar de hacer proyecciones por tipos de ingresos según su fuente, ya que la estabilidad de las proporciones entre los mismos es variable y especialmente con los cambios que se han venido produciendo en los últimos años.

En segundo lugar, teniendo en cuenta las transformaciones institucionales que se han venido produciendo y las propias de las haciendas locales, no resulta excesivamente arriesgado pensar que en los próximos años se producirá una cierta flexibilidad en los ingresos para adaptarse a los gastos reales del municipio (de hecho es algo que ya se ha dado en algunos de ellos). No quiere esto decir desde luego que el Ayuntamiento tendrá una capacidad recaudatoria ilimitada y ni siquiera que logren una autofinanciación plena si no de un mayor margen de maniobra para tratar de cubrir sus necesidades. De todas maneras las posibilidades del municipio de lograr unos determinados niveles de ingresos dependerá fundamentalmente de tres factores: de la situación de partida, de su capacidad de endeudamiento y de su techo recaudatorio, este último muy relacionado con la estrategia política que siga el grupo que detente el poder en el Ayuntamiento.

La proyección de los ingresos municipales para los años de vigencia del plan no es, como se puede deducir de lo dicho hasta ahora, un tema de fácil solución a causa principalmente de la inestabilidad de las variables en que hemos de basarnos y por la incidencia de otros factores aleatorios, tales como la eficacia recaudatoria de cada entidad local y la voluntad política de sus dirigentes, tanto presentes como futuros.

3.2. LAS FIGURAS PRESUPUESTARIAS NO PRESUPUESTADAS

Los cálculos a realizar de futuras inversiones dentro de un P.G.O.U. se ven dificultados también por otro factor; la existencia de figuras complementarias al mismo de las que puedan derivarse gastos municipales de inversión cuya explicitación no resulta preceptiva en el estudio económico-financiero. Un ejemplo de estas actuaciones serían los PERI (Planes Especiales de Reforma Interior) que pueden darse dentro de suelo urbano pero cuya aprobación no depende del mismo y, por ende, tampoco a la elaboración del E.E.F. En la legislación actual existen mecanismos para evitar que los PERI supongan una carga financiera para la entidad local que los elabore (contribuciones especiales). A pesar de ello, factores políticos o la mera urgencia de ciertas intervenciones territoriales puede llevar a que en la práctica no se consiga este objetivo. Esto produce un fuerte factor de distorsión en el E.E.F. ya que siempre existirá el riesgo de la aparición de unos gastos no previstos y, además, difícilmente cuantificables.

En este caso la solución sería, a nuestro modo de ver, avanzar lo más posible en estas figuras no presupuestadas antes de la aprobación del Plan, de manera que en el E.E.F. pueda recogerse ya, aunque sólo sea a título aproximativo, la incidencia que estas otras intervenciones han de tener en esos años sobre las inversiones municipales.

3.3. LA DEPENDENCIA EXTERNA

Los P.G.O.U. y consecuentemente los E.E.F. que incluyen, no dependen en su ejecución solamente del organismo encargado de elaborarlo, aprobarlo y ponerlo en práctica, es decir, del Ayuntamiento. El que se realicen o no muchas de las especificaciones que en estos planes se contemplan es responsabilidad compartida de la Admón. Local y otros organismos públicos, y muchas veces también de la iniciativa privada como se ha señalado anteriormente.

Para evitar estas inconcreciones que llevarían al Plan a un elevado grado de incumplimiento, conviene llegar a un conjunto de acuerdos, más o menos formalizados con aquellos grupos que comparte con el Ayuntamiento la responsabilidad inversora,

Análisis y Evolución de las Operaciones Corrientes dentro de los Presupuestos Municipales.

4. ANALISIS Y EVOLUCION DE OPERACIONES CORRIENTES DENTRO DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES

4.1. LA HACIENDA MUNICIPAL

Cuando se procede al Análisis de la Hacienda municipal lo primero en llamar la atención es su constante énfasis por la transparencia de la gestión y, paradójicamente, lo difícil que ésta se vuelve por la multitud de documentos, estados y cuentas que coexisten y por lo que se desperdigan los diversos aspectos de la misma.

Esta situación se hace más patente a medida que nos alejamos en el horizonte temporal.

La publicación de la Orden de 14 de Noviembre de 1.979 supone un intento de acercar a las Haciendas Municipales a las formas de gestión y actuación del Estado. La Orden además de determinar, una estructura presupuestaria nueva, pone fin a los presupuestos extraordinarios y especiales, de forma que a partir de 1.980 solo coexisten el presupuesto ordinario y el de inversiones.

Esta voluntad aclaradora-unificadora a partir de 1.983, se manifiesta en el proceso de consolidación de todos los presupuestos en el ordinario, aunque a veces haya que acudir a un análisis por separado de los gastos de inversión, como ocurre con los de las empresas municipalizadas.

Aún así, hay que destacar por lo encomiable, la voluntad de coherencia presupuestaria y transparencia (efectiva) que el legislador demuestra con esta evolución normativa y que, quizás culmine, en muchos aspectos, en la Ley 39/1.988 de 28 de Diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y el RD 500/1990 por el que se desarrolla el cap. I del título VI de dicha ley.

4.2. EL PRESUPUESTO ORDINARIO

El análisis se realiza primero desde una óptica general estudiando tanto en términos corrientes como constantes (Cuadros 1 al 8), la estructuración de los estados de ingresos y gastos del Presupuesto.

El estado de ingresos y su configuración determina como se estructura la financiación de la corporación, señala de donde obtiene ésta los recursos para acometer los distintos servicios que bien por Ley o por voluntad propia recoge el presupuesto de gastos.

La Ley exige dos tipos de equilibrios dentro de los estados, el primero precisa que los gastos y los ingresos corrientes estén como mínimo nivelados (que no exista déficit corriente), pudiendo producirse la situación en que los ingresos sean mayores que los gastos (ahorro corriente) pero nunca la contraria, el segundo que los importes globales sean idénticos (no existencia ni de déficits ni superávit global).

De lo anteriormente expuesto se deduce que un exceso de ingresos corrientes puede financiar operaciones de capital, inversiones en definitiva, sin que pueda existir, sin embargo, un trasvase de fondos en sentido contrario. Concretar esta posibilidad justificaría exclusivamente un análisis de las operaciones corrientes del presupuesto financiero, ya que la situación óptima, desde el punto de vista financiero del Ayuntamiento, sería poder atender toda la inversión que necesite acometer financiando la parte no cubierta por las llamadas "Otras Administraciones" y particulares, sólo con el ahorro corriente.

A continuación se presentan los presupuestos de ingresos y gastos liquidados y consolidados de 1993 a 1999, base para el análisis de la proyección de la situación financiera futura previsible del Municipio de Benalmádena.

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS (miles de pesetas corrientes)									
CAPITULOS	AÑO 1993			AÑO 1994			AÑO 1995		
	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. IMPUESTOS DIRECTOS	753,181	37.30	--	894,026	47.66	18.70	2,019,046	52.18	125.84
2. IMPUESTOS INDIRECTOS	13,776	0.68	--	21,809	1.16	58.31	126,549	3.27	480.26
3. TASAS Y OTROS INGRESOS	353,706	17.52	--	335,000	17.86	-5.29	500,452	12.93	49.39
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	394,359	19.53	--	410,692	21.89	4.14	644,473	16.66	56.92
5. INGRESOS PATRIMONIALES	24,640	1.22	--	34,276	1.83	39.11	108,910	2.81	217.74
6. ENAJENACION INVERSIONES REALES	201,308	9.97	--			-100.00	121,600	3.14	--
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			--						
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS			--						
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	278,368	13.79	--	180,148	9.60	-35.28	348,460	9.01	93.43
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	2,019,338	100.00	--	1,875,951	100.00	-7.10	3,869,490	100.00	106.27

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS (miles de pesetas corrientes)												
CAPITULOS	AÑO 1996			AÑO 1997			AÑO 1998			AÑO 1999		
	IMPORTE	% T	V. %	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. IMPUESTOS DIRECTOS	1,842,495	49.53	-8.74	1,921,010	42.28	4.26	2,150,134	33.83	11.93	2,573,943	20.40	19.71
2. IMPUESTOS INDIRECTOS	90,792	2.44	-28.26	122,990	2.71	35.46	316,186	4.97	157.08	544,694	4.32	72.27
3. TASAS Y OTROS INGRESOS	504,927	13.57	0.89	518,169	11.40	2.62	755,602	11.89	45.82	559,627	4.44	-25.94
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	475,021	12.77	-26.29	498,843	10.98	5.01	521,442	8.20	4.53	973,317	7.71	86.66
5. INGRESOS PATRIMONIALES	113,418	3.05	4.14	211,169	4.65	86.19	239,972	3.78	13.64	83,228	0.66	-65.32
6. ENAJENACION INVERSIONES REALES	18,476	0.50	-84.81	296,465	6.52	1,504.60	405,500	6.38	36.78	1,248,610	9.90	207.92
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	105,000	2.82	--	255,309	5.62	143.15	198,332	3.12	-22.32	271,217	2.15	36.75
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	150	0.00	--	86	0.00	-42.67			-100.00			--
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	569,777	15.32	63.51	719,501	15.84	26.28	1,768,429	27.82	145.79	6,363,074	50.43	259.82
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	3,720,056	100.00	-3.86	4,543,542	100.00	22.14	6,355,597	100.00	39.88	12,617,710	100.00	98.53

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS (miles de pesetas constantes de 1992)									
CAPITULOS	AÑO 1993			AÑO 1994			AÑO 1995		
	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. IMPUESTOS DIRECTOS	781,049	37.30	--	964,189	47.66	23.45	2,249,358	52.18	133.29
2. IMPUESTOS INDIRECTOS	14,286	0.68	--	23,521	1.16	64.64	140,984	3.27	499.41
3. TASAS Y OTROS INGRESOS	366,793	17.52	--	361,291	17.86	-1.50	557,538	12.93	54.32
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	408,950	19.53	--	442,923	21.89	8.31	717,988	16.66	62.10
5. INGRESOS PATRIMONIALES	25,552	1.22	--	36,966	1.83	44.67	121,333	2.81	228.23
6. ENAJENACION INVERSIONES REALES	208,756	9.97	--			-100.00	135,471	3.14	--
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			--			--			--
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS			--			--			--
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	288,668	13.79	--	194,286	9.60	-32.70	388,209	9.01	99.81
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	2,094,054	100.00	--	2,023,176	100.00	-3.38	4,310,882	100.00	113.08

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE INGRESOS (miles de pesetas constantes 1992)												
CAPITULOS	AÑO 1996			AÑO 1997			AÑO 1998			AÑO 1999		
	IMPORTE	% T	V. %	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. IMPUESTOS DIRECTOS	2,118,353	49.53	-5.82	2,266,048	42.28	6.97	2,579,443	37.44	13.83	3,124,927	20.40	21.15
2. IMPUESTOS INDIRECTOS	104,385	2.44	-25.96	145,081	2.71	38.99	324,091	4.70	123.39	661,292	4.32	104.05
3. TASAS Y OTROS INGRESOS	580,525	13.57	4.12	611,239	11.40	5.29	774,492	11.24	26.71	679,422	4.44	-12.28
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	546,141	12.77	-23.93	588,442	10.98	7.75	534,478	7.76	-9.17	1,181,667	7.71	121.09
5. INGRESOS PATRIMONIALES	130,399	3.05	7.47	249,098	4.65	91.03	245,971	3.57	-1.26	101,044	0.66	-58.92
6. ENAJENACION INVERSIONES REALES	21,242	0.50	-84.32	349,714	6.52	1,546.31	415,638	6.03	18.85	1,515,890	9.90	264.71
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	120,721	2.82	--	301,166	5.62	149.47	203,290	2.95	-32.50	329,274	2.15	61.97
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	172	0.00	--	101	0.00	-41.18			-100.00			--
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	655,084	15.32	68.75	848,733	15.84	29.56	1,812,640	26.31	113.57	7,725,168	50.43	326.18
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS	4,277,023	100.00	-0.79	5,359,620	100.00	25.31	6,890,043	100.00	28.55	15,318,685	100.00	122.33

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (miles de pesetas corrientes)									
CAPITULOS	AÑO 1993			AÑO 1994			AÑO 1995		
	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. REMUNERACION DEL PERSONAL	1,141,782	49.92		1,110,132	52.61	-2.77	1,387,175	49.52	24.96
2. COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS	406,258	17.76		421,655	19.98	3.79	684,658	24.44	62.37
3. INTERESES	237,838	10.40		253,488	12.01	6.58	252,600	9.02	-0.35
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	152,095	6.65		136,019	6.45	-10.57	126,180	4.50	-7.23
6. INVERSIONES REALES	248,125	10.85		72,914	3.46	-70.61	294,913	10.53	304.47
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	10,894	0.48		2,689	0.13	-75.32	1,017	0.04	-62.18
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS						--	50,000	1.78	--
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	90,043	3.94		113,145	5.36	25.66	4,696	0.17	-95.85
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	2,287,035	100.00		2,110,042	100.00	-7.74	2,801,239	100.00	32.76

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (miles de pesetas corrientes)												
CAPITULOS	AÑO 1996			AÑO 1997			AÑO 1998			AÑO 1999		
	IMPORTE	% T	V. %	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. REMUNERACION DEL PERSONAL	1,499,804	44.24	8.12	1,509,096	35.21	0.62	1,825,939	25.47	21.00	2,015,206	14.85	10.37
2. COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS	731,011	21.56	6.77	924,370	21.57	26.45	1,515,198	21.14	63.92	1,635,588	12.05	7.95
3. INTERESES	310,024	9.15	22.73	272,933	6.37	-11.96	288,674	4.03	5.77	362,917	2.67	25.72
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	134,835	3.98	6.86	152,568	3.56	13.15	225,125	3.14	47.56	285,507	2.10	26.82
6. INVERSIONES REALES	666,834	19.67	126.11	1,166,069	27.21	74.87	2,652,819	37.01	127.50	2,238,462	16.49	-15.62
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	13,429	0.40	1,220.45	13,621	0.32	1.43	197,542	2.76	1,350.28	77,453	0.57	-60.79
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	808	0.02	-98.38	2,442	0.06	202.23			-100.00			--
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	33,223	0.98	607.47	244,496	5.71	635.92	463,401	6.46	89.53	6,955,918	51.26	1,401.06
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	3,389,968	100.00	21.02	4,285,595	100.00	26.42	7,168,698	100.00	67.27	13,571,051	100.00	89.31

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (miles de pesetas constantes de 1992)									
CAPITULOS	AÑO 1993			AÑO 1994			AÑO 1995		
	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. REMUNERACION DEL PERSONAL	1,184,028	49.92		1,197,255	52.61	1.12	1,545,410	49.52	29.08
2. COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS	421,290	17.76		454,746	19.98	7.94	762,757	24.44	67.73
3. INTERESES	246,638	10.40		273,382	12.01	10.84	281,414	9.02	2.94
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	157,723	6.65		146,694	6.45	-6.99	140,573	4.50	-4.17
6. INVERSIONES REALES	257,306	10.85		78,636	3.46	-69.44	328,554	10.53	317.81
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	11,297	0.48		2,900	0.13	-74.33	1,133	0.04	-60.93
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS						--	55,703	1.78	--
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	93,375	3.94		122,025	5.36	30.68	5,232	0.17	-95.71
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	2,371,655	100.00		2,275,638	100.00	-4.05	3,120,776	100.00	37.14

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

EVOLUCION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO DE GASTOS (miles de pesetas constantes 1992)												
CAPITULOS	AÑO 1996			AÑO 1997			AÑO 1998			AÑO 1999		
	IMPORTE	% T	V. %	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. REMUNERACION DEL PERSONAL	1,724,355	44.24	11.58	1,780,149	35.21	3.24	2,190,517	25.47	23.05	2,446,585	14.85	11.69
2. COMPRA DE BIENES Y SERVICIOS	840,458	21.56	10.19	1,090,399	21.57	29.74	1,817,732	21.14	66.70	1,985,706	12.05	9.24
3. INTERESES	356,441	9.15	26.66	321,955	6.37	-9.67	346,312	4.03	7.57	440,604	2.67	27.23
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES	155,023	3.98	10.28	179,971	3.56	16.09	270,075	3.14	50.07	346,623	2.10	28.34
6. INVERSIONES REALES	766,672	19.67	133.35	1,375,510	27.21	79.41	3,182,497	37.01	131.37	2,717,632	16.49	-14.61
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	15,440	0.40	1,262.71	16,068	0.32	4.07	236,984	2.76	1,374.93	94,033	0.57	-60.32
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	929	0.02	-98.33	2,881	0.06	210.09			-100.00			--
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	38,197	0.98	630.11	288,411	5.71	655.06	555,927	6.46	92.76	8,444,917	51.26	1,419.07
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS	3,897,514	100.00	24.89	5,055,343	100.00	29.71	8,600,045	100.00	70.12	16,476,100	100.00	91.58

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

La Deuda Municipal.

5. LA DEUDA MUNICIPAL

Es este otro aspecto que va a determinar la capacidad inversora municipal dentro del P.G.O.U. Como indicadores de su evolución utilizaremos el volumen de la deuda, la carga financiera y el índice de endeudamiento.

La Administración Central, en su función de tutor de las Administraciones Locales, limita de una forma directa y tangible la capacidad de éstas ultimar a la hora de endeudarse, siendo, en muchos casos, la causa del fracaso e hipoteca de la gestión municipal.

El único indicador que de forma indirecta, la administración establece como control del endeudamiento es el llamado índice de endeudamiento. Dicho índice es modificado en el periodo de tiempo que abarca este estudio con el fin de poner término a una larga serie de objeciones y dudas. Se define, en un primer momento, por la relación existente entre la cuantía de las obligaciones por pagos derivados de préstamos (intereses, comisiones y principal) y los ingresos ordinarios previa deducción de las antes mencionadas obligaciones. Si a la suma de intereses, comisiones y principal se la denomina carga financiera, resulta que:

$$\text{Indice de Endeudamiento} = \frac{\text{Carga financiera}}{\text{Ingresos Ordinarios} - \text{Carga financ.}}$$

La ley determina un índice de endeudamiento máximo del 25% a partir del cual no se puede concertar ninguna operación nueva, salvo que se disponga de un permiso especial bien de la Comunidad Autónoma o del Ministerio de Economía y Hacienda, cuando esta potestad no está delegada.

Con la aprobación de la Ley 39/1.988 Reguladora de las Haciendas locales, la forma en la que el índice de Endeudamiento calculado varía. Igual que en otros campos de competencia local la ley viene a poner orden frenando así la más o menos libre interpretación de sus artículos.

Define el índice de endeudamiento como la relación entre la carga financiera y los ingresos liquidados por operaciones corrientes. A su vez, la carga financiera queda definida como la suma de intereses, comisiones y amortizaciones originadas por los préstamos concertados que no se refieran a operaciones de tesorería. Los avales prestados y las operaciones de tesorería concertadas por los Organismos Autónomos Municipales, se incluirán siempre que el cálculo esté referido al estado consolidado del presupuesto. La Ley introduce además otra

innovación en lo que se refiere a cálculo de la carga financiera, al precisar que habrá de realizarse una imputación de gastos financieros diferidos cuando se trate de operaciones concertadas en divisas, tipos de interés variable o amplios periodos de carencia.

Con esta nueva definición, las objeciones que antes definíamos como históricas al índice de endeudamiento:

- Estudio sobre valores presupuestados tanto de interés, amortización como ingresos
- Periodos de carencia
- Fórmula de cálculo quedan resueltas, no restando más que hacer constar que se mantienen las relativas a su idoneidad, en sí, como indicador del exigible.

En este análisis se ha optado por calcular, el índice de endeudamiento como lo define la ley 39/1.988 puesto que en el periodo de ejecución de este Plan General de Ordenación Urbana será el que esté vigente, y el que determine en definitiva la oportunidad/posibilidad de solicitar más préstamos.

El Ayuntamiento de Benalmádena dentro del período objeto de estudio ha solicitado préstamos de tesorería o a medio y largo plazo todos los ejercicios. La utilización que de la financiación ajena se hace tiene una fuerte relación con el incremento que se observa en el resto de magnitudes presupuestarias, especialmente de los gastos de inversión.

No obstante, en ningún caso ha superado el 25% de endeudamiento legal permitido sobre el último presupuesto aprobado y la estrategia municipal es no superarlo en ninguno de los casos.

Análisis y Proyección de la Inversión Municipal.

6. ANALISIS Y PROYECCION DE LA INVERSION MUNICIPAL

6.1. Análisis de la Inversión Municipal.

Generalmente el volumen de inversión de un municipio queda recogido por la suma de los capítulos de operaciones de capital del estado de gastos más el presupuesto de extraordinario de inversiones, si los hubiere, y en algunos casos que no es el nuestro, se agregan además las inversiones de las empresas municipales.

En el caso especial que nos ocupa la inversión municipal queda recogida dentro del mismo presupuesto ordinario

Determinar, en cada caso, cual ha sido la financiación utilizada ha sido, pues, tarea a realizar desgajando del estado de ingresos las operaciones propiamente de capital, a saber:

1. Capítulo VI "Enajenación de inversiones reales",
2. Capítulo VII "Transferencias de Capital",
3. Contribuciones Especiales.
4. Préstamos bancarios

Los cuadros que se adjuntan representan la evolución de las magnitudes básicas que determinan la inversión municipal, tomando como base las siguientes hipótesis:

- 1.- Crecimiento de los ingresos por operaciones corrientes del 8 %.
- 2.- Crecimiento de los capítulos de gastos I, II, IV del 4 %.
- 3.- Crecimiento de la inflación constante e igual al 4 %.
- 4.- Crecimiento de la población del 1,4 %.

Como consecuencia de las hipótesis descritas, la carga financiera surge como la cuantía máxima a la que la corporación puede comprometerse y seguir

manteniendo el equilibrio de las operaciones corrientes. Se define pues, como ingresos por operaciones corrientes menos los capítulos I, II, III y IV del estado de gastos.

En el caso de que no se llegue a este techo máximo obtendríamos un ahorro corriente, que podrá ser aplicado a inversiones o a incrementar los demás capítulos de gastos corrientes. Si se produce la circunstancia de que sea necesario enfrentar una carga financiera mayor, estos capítulos antes mencionados habrán de crecer por debajo del porcentaje estipulado en la hipótesis.

Con respecto a la inversión son cuatro las hipótesis que se realizan:

- 1.- Crecimiento del 5 %. Crecimiento mínimo e idéntico a la inflación prevista, supone no incrementar en términos reales el volumen de la inversión.
- 2.- Crecimiento del 10 %, crecimiento intermedio entre la inflación prevista y las estimaciones de ingresos y gastos corrientes.
- 3.- Crecimiento del 15 %, crecimiento idéntico al que se prevé que experimentarán los ingresos corrientes.
- 4.- Crecimiento del 18 %, crecimiento mayor al que se le supone a los ingresos corrientes.

EVOLUCION DE LOS GASTOS LIQUIDADOS EN INVERSION (miles de pesetas corrientes)									
CAPITULOS	AÑO 1993			AÑO 1994			AÑO 1995		
	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. REMUNERACIONES PERSONAL									
2. COMPRA BIENES CORRIENTES Y SERV.									
3. INTERESES									
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES									
6. INVERSIONES REALES	248,125	10.85	--	72,914	3.46	-70.61	294,913	10.53	304.47
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL									
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS									
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS									
TOTAL PRESUPUESTO	248,125	10.85	--	72,914	3.46	-70.61	294,913	10.53	304.47

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

EVOLUCION DE LOS GASTOS LIQUIDADOS EN INVERSION (miles de pesetas corrientes)												
CAPITULOS	AÑO 1996			AÑO 1997			AÑO 1998			AÑO 1999		
	IMPORTE	% T	V. %	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%	IMPORTE	% T	V.%
1. REMUNERACIONES PERSONAL												
2. COMPRA BIENES CORRIENTES Y SERV.												
3. INTERESES												
4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES												
6. INVERSIONES REALES	666,834	19.67	126.11	1,166,069	27.21	74.87	2,652,819	37.01	127.50	2,238,462	16.49	-15.62
7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL												
8. VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS												
9. VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS												
TOTAL PRESUPUESTO	666,834	19.67	126.11	1,166,069	27.21	74.87	2,652,819	37.01	127.50	2,238,462	16.49	-15.62

%T PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL

V% VARIACION CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR

Estudio Económico Financiero del PGOU de Benalmádena

VARIABLE E INDICADORES BASICOS	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1. INGRESOS ORDINARIOS (Miles PTAS.CORR)	6,654,437	7,186,792	7,761,735	8,382,674	9,053,288	9,777,551	10,559,755	11,404,535
2. CRECIMIENTO ANUAL MEDIO (%)	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
3. INFLACION MEDIA ANUAL (%)	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
4. CRECIMIENTO REAL ANUAL (%) (2-3)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
5. POBLACION DE DERECHO	35,924	36,451	36,969	37,490	38,012	38,528	39,048	39,563
7. ING. ORDINARIOS /HABITANTE (PTAS.CORR.)	185,238	197,163	209,953	223,597	238,169	253,780	270,428	288,264
13. CAP I+II+III+IV DE GASTOS (CORR.)	4,836,036	5,029,477	5,230,656	5,439,882	5,657,478	5,883,777	6,119,128	6,363,893
14. % S/PPTO TOTAL	33.11%	31.88%	30.70%	29.56%	28.47%	27.42%	26.40%	25.42%
15. CRECIMIENTO ANUAL MEDIO (%)		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
16. INVERSION ANUAL (MILES PTAS. CORRIENTES)	2,467,904	2,912,127	3,436,310	4,054,846	4,784,718	5,645,967	6,662,241	7,861,445
17. INVERSION CORRIENTE PER CAPITA	68,699	79,892	92,951	108,158	125,874	146,543	170,616	198,708
18. INVERSION ANUAL CONSTANTE	2,467,904	2,773,454	3,116,834	3,502,728	3,936,399	4,423,763	4,971,467	5,586,982
19. INVERSION CONSTANTE PER CAPITA	68,699	76,087	84,310	93,431	103,557	114,820	127,316	141,218
20. CRECIMIENTO ANUAL MEDIO (%)		18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%
21. INGRESOS TOTALES (PTAS. CORRIENTES)	14,606,577	15,775,103	17,037,111	18,400,080	19,872,086	21,461,853	23,178,801	25,033,105
22. GASTOS TOTALES (PTAS. CORRIENTES)	14,606,577	15,775,103	17,037,111	18,400,080	19,872,086	21,461,853	23,178,801	25,033,105

Análisis y Proyección de la Inversión no Municipal.

7. ANALISIS Y PROYECCION DE LA INVERSION NO MUNICIPAL.

Al definir en la introducción el concepto de estudio económico financiero señalábamos como la Ley exige que en él se detallen las obras y servicios que competen a cada ente público o privado y el importe que se le asigna. Concretamente el artículo 42º del Reglamento de Planeamiento dice que habrá que contener: "la determinación del carácter público o privado a realizar. Con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

El objetivo de esta imposición es asignar a cada agente participe del plan cuales son las actuaciones que de él en su caso se derivan; si bien, tales actuaciones solo tienen carácter de obligatorio cumplimiento para el Municipio, el cumplimiento de las mismas por parte de las otras Administraciones dependerá fuertemente de su capacidad inversora, sin perder de vista otras variables a tener en cuenta como son las prioridades que recojan cada año los presupuestos y que determinan las inversiones a financiar o como las posibles posiciones voluntaristas.

Está claro que es imposible asegurar que las cifras que se estimen en este estudio como aportaciones de las Administraciones no locales vayan a ser exactas, tan solo supondrá un acercamiento basado en los valores históricos. El análisis del comportamiento histórico de la inversión Central y Autonómica en un municipio determina, la magnitud de los recursos que estas administraciones le han transferido en el pasado. En base a ello, y una vez conocida los costes totales que los diferentes Programas de Actuaciones que recoge el Plan General de Ordenación Urbana, asigna a cada agente que interviene, se examinará si corresponden con la financiación histórica o suponen la necesidad de un incremento en la misma.

Con respecto a esto, normalmente la ejecución de un Plan General supone un esfuerzo superior que han de asumir todas las partes que en él intervienen y, por ello, es perfectamente lógico que tal necesidad de incrementar las ayudas se produzca, más será necesario fijar, también, el límite a partir del cual las administraciones no locales se puedan negar a asumir el Plan.

Llevar a cabo un seguimiento detallado al estilo del realizado para la inversión municipal es imposible ante la falta de datos existentes, es por ello por lo que procedemos a comparar el volumen de transferencias obtenido por el

Ayuntamiento de Benalmádena con la media resultante de su estrato de población, a saber de entre 20.000 y 50.000 habitantes en Andalucía.

Para ello contamos con los datos de los presupuestos liquidados y agregados desde 1.993 hasta 1.999 y con la agregación de las magnitudes iniciales, datos recogidos en el último Boletín Estadístico del sector público local en Andalucía.

Estudio de los costes de las actuaciones programadas.

8. ESTUDIO DE COSTES.

8.1. INTRODUCCION.

El Programa de Actuación constituye uno de los documentos integrantes del Plan General, exigidos por la Ley del Suelo.

La Ley del Suelo le atribuye al Programa de Actuación una importancia decisiva en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

En su artículo 70 establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana, como instrumentos de ordenación integral, establecerán el programa para su desarrollo y ejecución así como el plazo mínimo de su vigencia. En el siguiente artículo señala que debe de proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución, fijando los programas de desarrollo a corto y medio plazo referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

Específicamente en el art. 72.4 se hace referencia a los documentos cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente, éstos son:

- a) Memoria y estudios complementarios
- b) Planes de información
- c) Planes de ordenación urbanística del territorio
- d) Normas urbanísticas
- e) Programa de Actuación
- f) Estudio Económico Financiero

Los Planes Generales deberán incluir un Programa de Actuación que establecerá:

- a) Los objetivos, directrices y estrategias para su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- b) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- c) Las etapas cuatrienales en que han de aprobarse los Planes Parciales, en el suelo urbanizable sectorizado.
- d) En suelo urbano que no deba ser objeto de desarrollo de planeamiento y reforma interior, los plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y de solicitar licencia cuando se

actúe sistemáticamente, así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación cuando se actúe sistemáticamente.

- e) Para las áreas del suelo urbano remitidas a planeamiento de reforma interior, el plazo para su aprobación.

Al Ayuntamiento de Benalmádena le corresponderá, según el art. 127, la revisión y aprobación, en su caso, del Programa de Actuación contenido en el Plan General. La revisión habrá de tener lugar cada cuatro años.

Por otra parte el artículo 41 del reglamento de Planeamiento vuelve a señalar que el Programa de Actuación establece:

- 1.- Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- 2.- Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- 3.- Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable sectorizado.
- 4.- Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

Evidentemente, de la simple lectura de los preceptos legales y reglamentarios, se deduce la singular trascendencia del Programa de Actuación, dentro de las determinaciones de un Plan General.

Ello convierte al Programa de Actuación, en la pieza clave del planeamiento general, y en definitiva, en la prueba de su validez. al entrañar, teóricamente su propia viabilidad y ejecución y no sólo su mayor o menor justificación técnica, dentro de una línea de plan-programa-compromiso y no sólo de plan-modelo o plan-norma, como tradicionalmente ha sido concebido o aplicado el planeamiento general, incluso en su peor sentido, de mero instrumento de generación de plusvalía.

Es por ello que la ordenación general ha de plantearse desde un punto de vista instrumental, no meramente técnico ni científico, sino como el resultado de un proceso participativo y de coordinación, y en particular, el Programa de Actuación debe poner de manifiesto, posibilidades de que realmente el Plan se lleve a la práctica.

Pero la programación en si misma no es suficiente, la garantía de que se cumplan todos los pasos precisos para la correcta ejecución del planeamiento, incluso que se aborde oportunamente el ajuste de éste, cuando ello resulte necesario o conveniente, exige una cierta capacidad de gestión municipal, y de respuesta para hacer frente a la complejidad de toda política urbanística. De esa misma capacidad de gestión depende en definitiva la propia capacidad económica.

La agilización en la ejecución del planeamiento vigente, la posible adquisición de patrimonio de suelo, la coordinación con organismos, de la Administración Central y Autonómica, la misma coordinación de las actuaciones privadas, son tareas todas ellas determinantes del propio proceso de la Revisión y que entrañan una fuerte labor de gestión.

Resulta obvio decir que este enfoque metodológico del planeamiento general ligado a la coordinación de actuaciones y a la gestión, choca en primer lugar con la falta de programación de inversiones de los posibles agentes urbanísticos actuantes, tanto públicos como privados, lo cual hace que cualquier intento en ese sentido tenga una fuerte carga de aleatoriedad y voluntarismo.

Con respecto al ámbito temporal del Programa de Actuación, aunque la legislación y reglamentación vigente referencia tanto al corto y medio plazo, como al largo plazo, al menos en cuanto a objetivos y directrices, la realidad es que el art. 127 de la ley del suelo dice que, los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el Programa de Actuación contenido en el Plan General. De ello se deriva una lógica mayor importancia para el primer período de cuatro años, supuesto que en cualquier caso es obligatoria la revisión de los siguientes, planteamiento realista que reduce las dificultades señaladas, dada la complejidad del quehacer urbanístico en un municipio, cuya realización a cargo de la gestión pública incluye no sólo la local, municipal y provincial, sino también la autonómica y la estatal, de la que en parte depende la actuación privada, lo que difícilmente puede desenvolverse sin las desviaciones sensibles de cualquier programación.

Por otra parte, es en este primer período de cuatro años, donde han de ponerse las bases para el correcto desarrollo del Plan, y por otra parte, en el que hay que realizar un mayor esfuerzo para atender no sólo al crecimiento urbano previsto para el primer cuatrienio, sino a parte del crecimiento correspondiente al segundo, al objeto de hacer frente al efecto de "retardo" en la preparación de suelo, así como para atender a los primeros problemas de cobertura de los déficits más urgentes, tanto de equipamiento como de urbanización así como para romper la inercia anterior.

Es, además, en ese primer período donde se ponen las principales bases para la realización de los siguientes, supuestos que en él hay que llevar a cabo la mayor parte de los planes y estudios de mayor trascendencia que se derivan del propio Plan General, precisos para su correcto desarrollo, y que han de constituir las bases para las posteriores actuaciones.

Ello obliga, aparte de atender a la programación propiamente dicha y demás aspectos previstos en la legislación y reglamentación vigentes, abordar la problemática propia de la gestión urbanística municipal, su puesta en marcha y montaje, como sujeto de la gestión.

8.2.- REALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

La realización de los sistemas generales independientemente de la clase de suelo en que se encuentran situados, requiere la mayor atención posible dentro del Programa del Plan, por varias razones; por constituir los elementos estructurales de la ciudad, dotaciones más importantes y reequipamiento del suelo urbano, por ser el aspecto de la gestión urbanística más complejo, al estar en general su realización repartida entre los diversos entes actuantes.

La capacidad de gestión municipal, en este caso con énfasis en el aspecto de la coordinación, se revela como trascendental para la realización de los sistemas generales.

8.3.- LA INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN

La Ley del suelo establece la instrumentación del Plan a través de polígonos o unidades de actuación y determina en su art. 148 que la ejecución de éstos deberá realizarse mediante los sistemas de actuación, compensación, cooperación o expropiación.

El sistema aplicable en cada caso deberá ser elegido por la Administración actuante, de acuerdo con las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de las iniciativas privadas y demás circunstancias que concurren debiendo considerarse preferentes los sistemas de Compensación y Cooperación salvo cuando razones de urgencia o necesidad debidamente motivados exijan la aplicación del sistema de expropiación.

El Reglamento establece que los sistemas de actuación aplicables en cada caso deben determinarse en el Plan o Programa de Actuación Urbanística, cuando se trate del suelo urbanizable no sectorizado, si bien admite la posibilidad de su

defecto, en cuyo caso deberán establecerse al delimitarse al polígono o unidad de actuación.

Esta posibilidad deja abierta la puerta, al menos al nivel de la aprobación inicial, a que su determinación se haga cuando exista un pleno conocimiento del Plan por parte de los afectados e interesados, bien en la fase de pre-gestión paralela a la tramitación o en la de gestión propiamente dicha, una vez aprobado definitivamente el Plan.

La determinación del sistema de actuación aplicable, desde el punto de vista legal, se encuentra recogida en la redacción del artículo 148 y 149 de la ley 1/92 al señalar que las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Ayuntamiento elija en cada caso. Dichos sistemas de actuación son los siguientes:

- a) Compensación
- b) Cooperación
- c) Expropiación

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de oficio, a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

La gestión y ejecución del Plan General incluye actuaciones que afectan a todo el territorio o colectividad, o a una parte mayoritaria y acciones aisladas, puntuales o de incidencia puramente local, con un ámbito territorial que no sobrepase el de la unidad urbanística o el distrito dentro de la organización urbana establecida por el Plan.

A este diferente ámbito territorial corresponde normalmente un diferente nivel de financiación y de agentes actuantes: en el primer caso suelen ser actuaciones a cargo del presupuesto general, con aportaciones supramunicipales inclusive, mientras que en el segundo es a cargo de aportaciones de los directamente beneficiados o interesados.

Unos mejores resultados en la gestión del planeamiento pueden obtenerse a través de una cierta descentralización, de tal manera que en las actuaciones que correspondían al nivel de distrito, o de unidad urbanística, de barrio, existe una responsabilidad directa de la población afectada.

8.4. CRITERIOS DE VALORACION.

La metodología utilizada en el presente Estudio de Costes del P.G.O.U. de Benalmádena se basa en la utilización de tablas de doble entrada.

Se distinguirá entre las distintas actuaciones según calificación del suelo para en un tercer momento y dentro de cada área y tipo de suelo, diferenciar cada tipología de uso que se vaya a llevar a cabo.

Toda esta clasificación vendrá siempre con las especificaciones de:

- Concepto.
- Superficie.
- Pts/M²
- Coste de la Actuación.
 - . Suelo
 - . Urbanización
 - . Acondicionamiento
- Distribución de la Inversión.
 - . Administración Local
 - . Otras Administraciones
 - . Particulares
- Cuatrienios.

Una vez diseñada la estructura teórica y formal a emplear, el siguiente paso consiste en traducir en términos cuantitativos las distintas intervenciones que prevé el Plan. Para ello se ha adoptado una serie de criterios lo más aproximado a la realidad.

Lo idóneo, no cabe duda, sería proceder a la valoración individualizada de cada partida presupuestada de una obra o servicio, teniendo en cuenta sus características topográficas, de situación y de construcción. Esta valoración detallada y puntual ofrece dos inconvenientes insalvables para un estudio de este tipo:

- A) Debido a lo complejo y prolijo de detallar todas y cada una de las ejecuciones se hace necesario ir a unas valoraciones más o menos estandarizadas.
- B) Muchas de estas valoraciones detalladas no serían posible al no tener redactados los correspondientes proyectos técnicos.

Por lo tanto, la utilización de estándares en la valoración de las necesidades, ayuda bastante a solucionar el problema, aunque también a simplificarlo, y por consiguiente, a hacer menos exacto la determinación del coste del Plan.

El sistema de valoración de las unidades utilizadas en el estudio, se basa en los precios de mercado usuales realizados por los Servicios Técnicos Municipales, por cada área analizada y en los estándares legales ofrecidos por las distintas Administraciones con competencias en cada materia, y por el equipo técnico director de este P.G.O.U...

Valoración del suelo.

Para el caso del suelo, el problema fundamental se plantea de cara a las futuras expropiaciones, la cual es imprescindible en solo una actuación.

El sistema de valoración se basa en el estudio de los precios históricos pagados en el área centro donde se pretende realizar la expropiación para la apertura de una calle.

Valoración de equipamientos.

Para los distintos equipamientos la valoración se realiza por unidades físicas y no por superficie ocupada.

Existen estudios que en función de costes históricos, tienen predeterminado de una forma bastante realista el coste por unidad. Esta información será un punto de referencia importante y muy a tener en cuenta por la experiencia de aplicación llevada a cabo, pero de otra parte no hay que perder de vista la información facilitada por los Servicios Técnicos Municipales y el equipo redactor del presente Plan.

8.5. CRITERIOS PARA LA DISTRIBUCION DE LOS COSTES ENTRE AGENTES.

Se estima la distribución de los costes entre agentes según las previsiones del equipo técnico director del presente Plan General de Ordenación Urbana, así como a las cofinanciaciones "estandarizadas" de otras Administraciones en determinadas actuaciones y de los particulares según sus aportaciones en los Planes Parciales propuestos.

PROGRAMA DE ACTUACION									
CONCEPTO	SUPERF. (m ²)	COSTES (pta.)				DISTRIB. INVERSIÓN		1	2
		SUELO	URBANIZ.	ACOND.	TOTAL	ADM. LOC.	INVER. PRIV.		
RED VIARIA									
Emboved. del Arroyo Saltillo y Creación Calle sobre el mismo	4,500		47,500,000		47,500,000	47,500,000			X
Creación de calle entre C/ Goya y Arrollo Saltillo	193	4,575,000	1,447,500		6,022,500	6,022,500			X
Calle entre Edif. Europark y Urb. Solymar	1,351		10,132,500		10,132,500	10,132,500			X
Calle entre Urb. Jard. Benalmadena y Políg. Industrial	1,000		9,500,000		9,500,000	9,500,000			X
Vial al Sur de Polígono Industrial	2,590	38,850,000	19,425,000		58,275,000	58,275,000			X
Operaciones viarias en Zona Norte	950		8,106,250		8,106,250	8,106,250			X
Calle Avda. Hermano Fco. y Barriada Sto. Domingo	235	5,875,000	2,232,500		8,107,500	8,107,500			X
A-1 Vial entre Clínica Montebello y Urbanización La Vista	2,000		19,000,000		19,000,000	19,000,000			X
A-2 Vial entre Clínica Montebello y C/ Lomilla	800	12,000,000	7,650,000		19,650,000	19,650,000			X
A-3 Vial entre C/ Lomilla y Urbanización La Vista	350	5,250,000	3,325,000		8,575,000	8,575,000			X
A-4 Vial Prolongación C/ Pinsapo	1,750	26,250,000	16,625,000		42,875,000	42,875,000			X
A-5 Vial entre C/ Releguillo y C/ Pinsapo	490	3,675,000	4,655,000		8,330,000	8,330,000			X

PROGRAMA DE ACTUACION									
CONCEPTO	SUPERF. (m ²)	COSTES				DISTRIB. INVERSIÓN		1	2
		SUELO	URBANIZ.	ACOND.	TOTAL	ADM. LOC.	INVER. PRIV.		
PLAYAS Y COSTAS									
Regener. playas Casino Torrequeb.a Carvajal	3,500		1,000,000,000		1,000,000,000	1,000,000,000		X	X
Paseo Marítimo y Carvajal			33,250,000		33,250,000	33,250,000		X	
Ampliación de Puerto Deportivo				10,000,000,000		10,000,000,000		10,000,000,000	X
OTRAS INFRAESTRUCTURAS									
Reforma Infraestructuras de Servicios	327			640,000,000	640,000,000	640,000,000		X	X
Reforma Infraestructuras de Servicios				480,000,000	480,000,000	480,000,000		X	X
Monorrail			5,000,000,000		5,000,000,000		5,000,000,000	X	X
El Molino		4,905,000	13,080,000		17,985,000	17,985,000		X	
Reforma Infraestructuras de Servicios				110,000,000	110,000,000	110,000,000		X	X
URBANIZACIÓN (UE)									
U.E. (38) Playa de Santana	2,670		2,375,000		2,375,000		2,375,000	X	
U.E. (2) Tomillar Norte	39,354		86,875,300		86,875,300	33,317,800	53,557,500		X
U.E (62) Oeste Cerro-I	4,888		21,109,000		21,109,000		21,109,000	X	
U.E.(66) La Realeza	1,458		5,467,500		5,467,500		5,467,500	X	
U.E. (70) Los Nadales	41,329		25,297,500		25,297,500		25,297,500	X	
U.E. (71) El Villordo	160,000		244,372,500		244,372,500		244,372,500		X

RED VIARIA			
DISTRIBUCION INVERSION	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
ADMINISTRACION LOCAL	246,073,750 pta	0 pta	246,073,750 pta
INVERSIÓN PRIVADA	0 pta	0 pta	0 pta
TOTAL	246,073,750 pta	0 pta	246,073,750 pta

RED VIARIA			
DISTRIBUCION DE COSTES	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
SUELO	96,475,000 pta	0 pta	96,475,000 pta
URBANIZACION	149,598,750 pta	0 pta	149,598,750 pta
ACONDICIONAMIENTO	0 pta	0 pta	0 pta
TOTAL	246,073,750 pta	0 pta	246,073,750 pta

PLAYAS Y COSTAS			
DISTRIBUCION INVERSION	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
ADMINISTRACION LOCAL	333,250,000 pta	700,000,000 pta	1,033,250,000 pta
INVERSIÓN PRIVADA	5,000,000,000 pta	5,000,000,000 pta	10,000,000,000 pta
TOTAL	5,333,250,000 pta	5,700,000,000 pta	11,033,250,000 pta

PLAYAS Y COSTAS			
DISTRIBUCION DE COSTES	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
SUELO	0 pta	0 pta	0 pta
URBANIZACION	5,333,250,000 pta	5,700,000,000 pta	11,033,250,000 pta
ACONDICIONAMIENTO	0 pta		0 pta
TOTAL	5,333,250,000 pta	5,700,000,000 pta	11,033,250,000 pta

OTRAS INFRAESTRUCTURAS			
DISTRIBUCION INVERSION	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
ADMINISTRACION LOCAL	509,985,000 pta	738,000,000 pta	1,247,985,000 pta
INVERSIÓN PRIVADA	2,500,000,000 pta	2,500,000,000 pta	5,000,000,000 pta
TOTAL	3,009,985,000 pta	3,238,000,000 pta	6,247,985,000 pta

OTRAS INFRAESTRUCTURAS			
DISTRIBUCION DE COSTES	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
SUELO	4,905,000 pta	0 pta	4,905,000 pta
URBANIZACION	2,513,080,000 pta	2,500,000,000 pta	5,013,080,000 pta
ACONDICIONAMIENTO	492,000,000 pta	738,000,000 pta	1,230,000,000 pta
TOTAL	3,009,985,000 pta	3,238,000,000 pta	6,247,985,000 pta

URBANIZACIÓN (U.E.)			
DISTRIBUCION INVERSION	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
ADMINISTRACION LOCAL	0 pta	33,317,800 pta	33,317,800 pta
INVERSIÓN PRIVADA	54,249,000 pta	297,930,000 pta	352,179,000 pta
TOTAL	54,249,000 pta	331,247,800 pta	385,496,800 pta

URBANIZACIÓN (U.E.)			
DISTRIBUCION DE COSTES	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
SUELO	0 pta	0 pta	0 pta
URBANIZACION	54,249,000 pta	331,247,800 pta	385,496,800 pta
ACONDICIONAMIENTO	0 pta	0 pta	0 pta
TOTAL	54,249,000 pta	331,247,800 pta	385,496,800 pta

TOTAL ACTUACIONES			
DISTRIBUCION INVERSION	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
ADMINISTRACION LOCAL	1,089,308,750 pta	1,471,317,800 pta	2,560,626,550 pta
INVERSIÓN PRIVADA	7,554,249,000 pta	7,797,930,000 pta	15,352,179,000 pta
TOTAL	8,643,557,750 pta	9,269,247,800 pta	17,912,805,550 pta

TOTAL ACTUACIONES			
DISTRIBUCION DE COSTES	1er. CUATRIENIO	2º CUATRIENIO	TOTAL
SUELO	101,380,000 pta	0 pta	101,380,000 pta
URBANIZACION	8,050,177,750 pta	8,531,247,800 pta	16,581,425,550 pta
ACONDICIONAMIENTO	492,000,000 pta	738,000,000 pta	1,230,000,000 pta
TOTAL	8,643,557,750 pta	9,269,247,800 pta	17,912,805,550 pta

Encaje de la viabilidad.

9.- ENCAJE DE LA VIABILIDAD DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El tercer gran apartado de un estudio económico financiero dentro de un Plan General de Ordenación Urbana es la valoración de las alternativas y la conclusión de viabilidad: encaje-recursos.

El objetivo perseguido es comparar la estimación cuantitativa de recursos disponible para la financiación del planeamiento, las previsiones de costes que genera este y la razonable similitud de magnitudes que permitan justificar la ejecución del Plan.

Señalar, por otra parte, que las cifras de cuantificación utilizadas, sobre todo en el apartado de costes, presentan un acercamiento a la realidad, partida a partida, dentro de lo que un trabajo de esta magnitud puede pretender.

9.1. RECURSOS

Las estimaciones de recursos que se utilizan a continuación tienen su base en el apartado primero de este estudio: Análisis de los recursos financieros institucionales.

Las previsiones de inversión Municipal se obtienen en base al análisis histórico de las mismas, a través de extrapolaciones de cuatro alternativas de financiación para los ocho años de planeamiento obligatorio. A continuación se señalan las inversiones previstas para el año 2.002 con los distintos incrementos porcentuales:

Alternativa 1

Crecimiento de la inversión mínimo e igual al 5 por ciento.

2.467 Millones de Ptas.

Alternativa 2

Crecimiento de la inversión anual media del 10 por ciento.

2.708 Millones de Ptas.

Alternativa 3

Crecimiento de la inversión anual media del 15 por ciento

2.960 Millones de Ptas.

Alternativa 4

Crecimiento de la inversión anual media del 18 por ciento

3.223 Millones de Ptas.

Tomaremos como la hipótesis que presuponemos que más se atañe a la realidad, la segunda, que representa una inversión municipal anual de dos mil setecientos ocho millones de pesetas.

La financiación que corresponde a Otras Administraciones (Administración Central, Junta de Andalucía y Diputación Provincial), no puede ser objeto en sentido estricto de un test de viabilidad o de evaluación financiera, ya que está claro que el problema de financiación del Plan es más de voluntad política y de programación general de la inversión de las distintas Administraciones, que de una imposibilidad financiera de afrontar las inversiones. Si estas otras Administraciones, sobre todo la Administración Central y la Junta de Andalucía, asumen el Plan, no faltarán recursos para acometerlo.

Es difícil evaluar en términos financieros las aportaciones privadas a la gestión del Plan. Se ha de distinguir entre las aportaciones privadas destinadas a equipamiento que son costes sin expectativas de beneficios, de aquellas otras que financian urbanización y en las que si se incluyen el ánimo de lucro.

Las previsiones del Plan nos plantea el ritmo medio de las previsiones de construcción, debido a los contactos ya realizados con distintos agentes privados Inversores con el objetivo de crear urbanizaciones de lujo de baja densidad de edificación, con unos excesos de aprovechamientos considerables, se presenta como totalmente viable que la iniciativa privada asuma los costes que le refiere el plan.

En cualquier caso, estos costes de urbanización siempre se adecuarán a la propia demanda del Municipio. Por otra parte, no debe olvidarse que la asignación de los costes de urbanización que se contemplan a los particulares son los que vienen recogidos como imposición en la Ley del Suelo.

Dentro de las actuaciones asignadas a los Particulares hay que resaltar la que representa el mayor coste, tal y como es la ejecución de la ampliación del puerto deportivo, proyecto impulsado y consensuado con el Ayuntamiento y que a falta de trámites administrativos, se realizará en los próximos años.

En definitiva, y como conclusión, señalar que el Plan prevé unos costes totales para los ocho años de gestión prevista de 17.913 Millones de pesetas, los cuales se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>Mill. Pts.</u>	<u>%</u>
Ayuntamiento	2.561	14,3 %
Particulares	15.352	85,7 %
	17.913	100 %

Una vez analizada tanto la estructura de ingresos como de costes dentro de la cual se estima que se desenvuelva el Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, queda claro que los costes estimados por dicho Plan son fácilmente asumibles respecto de las posibilidades financieras de inversión del propio Ayuntamiento, es mas, según el estudio realizado puede hacer frente a dicha inversión sin problemas presupuestarios en los dos cuatrienios previstos y disponer de una cantidad significativa para asumir posibles otros costes de inversión para los años futuros.

En principio, el sector privado podría parecer que soportando en mayor medida el coste del Plan, (sobre todo por la ejecución de la ampliación del puerto deportivo), tuviera mayor problema para materializarlo, aunque por todos los contactos mantenidos antes de la realización del Plan, se puede concluir que es real y viable la realización de las actuaciones a desarrollar por dicha iniciativa privada.

Por lo tanto, podemos concluir afirmando la viabilidad económica y financiera del presente P.G.O.U. para todos los agentes implicados en su óptimo desarrollo.