

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

ANEXO 8.12

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffb1dabe2a136766796566c50f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 1 DE 21

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE  
MARBELLA SECTOR PA-PT-2 “PLAZA DE TOROS”

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original
		
GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	3
2.	DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN .....	3
2.1.	Zonificación y aprovechamiento .....	3
2.2.	Obras de urbanización .....	5
3.	VALOR DEL SUELO .....	6
4.	IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL .....	11
4.1.	Por obtención de parcelas destinadas a equipamiento público .....	11
4.2.	Por obtención de zonas verdes, viario, y obras de urbanización .....	12
4.3.	Por obtención de parcelas lucrativas .....	13
4.4.	Síntesis del impacto en el patrimonio municipal .....	13
5.	ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO .....	14
6.	ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL AYUNTAMIENTO TRAS EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO .....	15
6.1.	Horizonte temporal del desarrollo. Escenarios .....	15
6.2.	Ingresos corrientes .....	17
6.3.	Gastos corrientes .....	23
7.	SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL .....	24
8.	CONCLUSIONES .....	27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

2b4c79effa72b22818ed68e15254620565a80b49

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:11 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

1. INTRODUCCIÓN

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

2. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

La actuación objeto del presente informe de sostenibilidad económica es el desarrollo DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

2.1. Zonificación y aprovechamiento

A continuación, se reproduce el cuadro de resumen por usos de la ordenación, de acuerdo a lo determinado en la ordenación pormenorizada de la modificación puntual de elementos del PA-PT-2 de Marbella:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7		



Hacienda electrónica local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE  
INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV  
2b4c79effa72b22818ed68e15254620565a80b49

URL DE VALIDACIÓN  
https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF  
\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA  
17/04/2023 13:37:11 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Las características de la innovación se resumen en los siguientes cuadros:

[illegible]

Plazas de aparcamientos públicos en el ámbito PA-PT-2

1) Coeficientes incorporados en la innovación.

ZONA	AMBITO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CLASIFICACION (m <sup>2</sup> )		INNOVACION						EPIGRAFICIDAD	APROVECHAMIENTO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
			SUB-TOTAL	SUMC	Sin calificación	Vario	PJCA	ICA	IND-1	IND-2		IND-3	IND-4	IND-5	IND-6	IND-7	IND-8	IND-9	IND-10	IND-11	IND-12	IND-13	IND-14	IND-15	IND-16	IND-17	IND-18	IND-19	IND-20	IND-21	IND-22	IND-23	IND-24	IND-25	IND-26	IND-27	IND-28	IND-29	IND-30	IND-31	IND-32	IND-33	IND-34	IND-35	IND-36	IND-37	IND-38	IND-39	IND-40	IND-41	IND-42	IND-43	IND-44	IND-45	IND-46	IND-47	IND-48	IND-49	IND-50	IND-51	IND-52	IND-53	IND-54	IND-55	IND-56	IND-57	IND-58	IND-59	IND-60	IND-61	IND-62	IND-63	IND-64	IND-65	IND-66	IND-67	IND-68	IND-69	IND-70	IND-71	IND-72	IND-73	IND-74	IND-75	IND-76	IND-77	IND-78	IND-79	IND-80	IND-81	IND-82	IND-83	IND-84	IND-85	IND-86	IND-87	IND-88	IND-89	IND-90	IND-91	IND-92	IND-93	IND-94	IND-95	IND-96	IND-97	IND-98	IND-99	IND-100	IND-101	IND-102	IND-103	IND-104	IND-105	IND-106	IND-107	IND-108	IND-109	IND-110	IND-111	IND-112	IND-113	IND-114	IND-115	IND-116	IND-117	IND-118	IND-119	IND-120	IND-121	IND-122	IND-123	IND-124	IND-125	IND-126	IND-127	IND-128	IND-129	IND-130	IND-131	IND-132	IND-133	IND-134	IND-135	IND-136	IND-137	IND-138	IND-139	IND-140	IND-141	IND-142	IND-143	IND-144	IND-145	IND-146	IND-147	IND-148	IND-149	IND-150	IND-151	IND-152	IND-153	IND-154	IND-155	IND-156	IND-157	IND-158	IND-159	IND-160	IND-161	IND-162	IND-163	IND-164	IND-165	IND-166	IND-167	IND-168	IND-169	IND-170	IND-171	IND-172	IND-173	IND-174	IND-175	IND-176	IND-177	IND-178	IND-179	IND-180	IND-181	IND-182	IND-183	IND-184	IND-185	IND-186	IND-187	IND-188	IND-189	IND-190	IND-191	IND-192	IND-193	IND-194	IND-195	IND-196	IND-197	IND-198	IND-199	IND-200	IND-201	IND-202	IND-203	IND-204	IND-205	IND-206	IND-207	IND-208	IND-209	IND-210	IND-211	IND-212	IND-213	IND-214	IND-215	IND-216	IND-217	IND-218	IND-219	IND-220	IND-221	IND-222	IND-223	IND-224	IND-225	IND-226	IND-227	IND-228	IND-229	IND-230	IND-231	IND-232	IND-233	IND-234	IND-235	IND-236	IND-237	IND-238	IND-239	IND-240	IND-241	IND-242	IND-243	IND-244	IND-245	IND-246	IND-247	IND-248	IND-249	IND-250	IND-251	IND-252	IND-253	IND-254	IND-255	IND-256	IND-257	IND-258	IND-259	IND-260	IND-261	IND-262	IND-263	IND-264	IND-265	IND-266	IND-267	IND-268	IND-269	IND-270	IND-271	IND-272	IND-273	IND-274	IND-275	IND-276	IND-277	IND-278	IND-279	IND-280	IND-281	IND-282	IND-283	IND-284	IND-285	IND-286	IND-287	IND-288	IND-289	IND-290	IND-291	IND-292	IND-293	IND-294	IND-295	IND-296	IND-297	IND-298	IND-299	IND-300	IND-301	IND-302	IND-303	IND-304	IND-305	IND-306	IND-307	IND-308	IND-309	IND-310	IND-311	IND-312	IND-313	IND-314	IND-315	IND-316	IND-317	IND-318	IND-319	IND-320	IND-321	IND-322	IND-323	IND-324	IND-325	IND-326	IND-327	IND-328	IND-329	IND-330	IND-331	IND-332	IND-333	IND-334	IND-335	IND-336	IND-337	IND-338	IND-339	IND-340	IND-341	IND-342	IND-343	IND-344	IND-345	IND-346	IND-347	IND-348	IND-349	IND-350	IND-351	IND-352	IND-353	IND-354	IND-355	IND-356	IND-357	IND-358	IND-359	IND-360	IND-361	IND-362	IND-363	IND-364	IND-365	IND-366	IND-367	IND-368	IND-369	IND-370	IND-371	IND-372	IND-373	IND-374	IND-375	IND-376	IND-377	IND-378	IND-379	IND-380	IND-381	IND-382	IND-383	IND-384	IND-385	IND-386	IND-387	IND-388	IND-389	IND-390	IND-391	IND-392	IND-393	IND-394	IND-395	IND-396	IND-397	IND-398	IND-399	IND-400	IND-401	IND-402	IND-403	IND-404	IND-405	IND-406	IND-407	IND-408	IND-409	IND-410	IND-411	IND-412	IND-413	IND-414	IND-415	IND-416	IND-417	IND-418	IND-419	IND-420	IND-421	IND-422	IND-423	IND-424	IND-425	IND-426	IND-427	IND-428	IND-429	IND-430	IND-431	IND-432	IND-433	IND-434	IND-435	IND-436	IND-437	IND-438	IND-439	IND-440	IND-441	IND-442	IND-443	IND-444	IND-445	IND-446	IND-447	IND-448	IND-449	IND-450	IND-451	IND-452	IND-453	IND-454	IND-455	IND-456	IND-457	IND-458	IND-459	IND-460	IND-461	IND-462	IND-463	IND-464	IND-465	IND-466	IND-467	IND-468	IND-469	IND-470	IND-471	IND-472	IND-473	IND-474	IND-475	IND-476	IND-477	IND-478	IND-479	IND-480	IND-481	IND-482	IND-483	IND-484	IND-485	IND-486	IND-487	IND-488	IND-489	IND-490	IND-491	IND-492	IND-493	IND-494	IND-495	IND-496	IND-497	IND-498	IND-499	IND-500	IND-501	IND-502	IND-503	IND-504	IND-505	IND-506	IND-507	IND-508	IND-509	IND-510	IND-511	IND-512	IND-513	IND-514	IND-515	IND-516	IND-517	IND-518	IND-519	IND-520	IND-521	IND-522	IND-523	IND-524	IND-525	IND-526	IND-527	IND-528	IND-529	IND-530	IND-531	IND-532	IND-533	IND-534	IND-535	IND-536	IND-537	IND-538	IND-539	IND-540	IND-541	IND-542	IND-543	IND-544	IND-545	IND-546	IND-547	IND-548	IND-549	IND-550	IND-551	IND-552	IND-553	IND-554	IND-555	IND-556	IND-557	IND-558	IND-559	IND-560	IND-561	IND-562	IND-563	IND-564	IND-565	IND-566	IND-567	IND-568	IND-569	IND-570	IND-571	IND-572	IND-573	IND-574	IND-575	IND-576	IND-577	IND-578	IND-579	IND-580	IND-581	IND-582	IND-583	IND-584	IND-585	IND-586	IND-587	IND-588	IND-589	IND-590	IND-591	IND-592	IND-593	IND-594	IND-595	IND-596	IND-597	IND-598	IND-599	IND-600	IND-601	IND-602	IND-603	IND-604	IND-605	IND-606	IND-607	IND-608	IND-609	IND-610	IND-611	IND-612	IND-613	IND-614	IND-615	IND-616	IND-617	IND-618	IND-619	IND-620	IND-621	IND-622	IND-623	IND-624	IND-625	IND-626	IND-627	IND-628	IND-629	IND-630	IND-631	IND-632	IND-633	IND-634	IND-635	IND-636	IND-637	IND-638	IND-639	IND-640	IND-641	IND-642	IND-643	IND-644	IND-645	IND-646	IND-647	IND-648	IND-649	IND-650	IND-651	IND-652	IND-653	IND-654	IND-655	IND-656	IND-657	IND-658	IND-659	IND-660	IND-661	IND-662	IND-663	IND-664	IND-665	IND-666	IND-667	IND-668	IND-669	IND-670	IND-671	IND-672	IND-673	IND-674	IND-675	IND-676	IND-677	IND-678	IND-679	IND-680	IND-681	IND-682	IND-683	IND-684	IND-685	IND-686	IND-687	IND-688	IND-689	IND-690	IND-691	IND-692	IND-693	IND-694	IND-695	IND-696	IND-697	IND-698	IND-699	IND-700	IND-701	IND-702	IND-703	IND-704	IND-705	IND-706	IND-707	IND-708	IND-709	IND-710	IND-711	IND-712	IND-713	IND-714	IND-715	IND-716	IND-717	IND-718	IND-719	IND-720	IND-721	IND-722	IND-723	IND-724	IND-725	IND-726	IND-727	IND-728	IND-729	IND-730	IND-731	IND-732	IND-733	IND-734	IND-735	IND-736	IND-737	IND-738	IND-739	IND-740	IND-741	IND-742	IND-743	IND-744	IND-745	IND-746	IND-747	IND-748	IND-749	IND-750	IND-751	IND-752	IND-753	IND-754	IND-755	IND-756	IND-757	IND-758	IND-759	IND-760	IND-761	IND-762	IND-763	IND-764	IND-765	IND-766	IND-767	IND-768	IND-769	IND-770	IND-771	IND-772	IND-773	IND-774	IND-775	IND-776	IND-777	IND-778	IND-779	IND-780	IND-781	IND-782	IND-783	IND-784	IND-785	IND-786	IND-787	IND-788	IND-789	IND-790	IND-791	IND-792	IND-793	IND-794	IND-795	IND-796	IND-797	IND-798	IND-799	IND-800	IND-801	IND-802	IND-803	IND-804	IND-805	IND-806	IND-807	IND-808	IND-809	IND-810	IND-811	IND-812	IND-813	IND-814	IND-815	IND-816	IND-817	IND-818	IND-819	IND-820	IND-821	IND-822	IND-823	IND-824	IND-825	IND-826	IND-827	IND-828	IND-829	IND-830	IND-831	IND-832	IND-833	IND-834	IND-835	IND-836	IND-837	IND-838	IND-839	IND-840	IND-841	IND-842	IND-843	IND-844	IND-845	IND-846	IND-847	IND-848	IND-849	IND-850	IND-851	IND-852	IND-853	IND-854	IND-855	IND-856	IND-857	IND-858	IND-859	IND-860	IND-861	IND-862	IND-863	IND-864	IND-865	IND-866	IND-867	IND-868	IND-869	IND-870	IND-871	IND-872	IND-873	IND-874	IND-875	IND-876	IND-877	IND-878	IND-879	IND-880	IND-881	IND-882	IND-883	IND-884	IND-885	IND-886	IND-887	IND-888	IND-889	IND-890	IND-891	IND-892	IND-893	IND-894	IND-895	IND-896	IND-897	IND-898	IND-899	IND-900	IND-901	IND-902	IND-903	IND-904	IND-905	IND-906	IND-907	IND-908	IND-909	IND-910	IND-911	IND-912	IND-913	IND-914	IND-915	IND-916	IND-917	IND-918	IND-919	IND-920	IND-921	IND-922	IND-923	IND-924	IND-925	IND-926	IND-927	IND-928	IND-929	IND-930	IND-931	IND-932	IND-933	IND-934	IND-935	IND-936	IND-937	IND-938	IND-939	IND-940	IND-941	IND-942	IND-943	IND-944	IND-945	IND-946	IND-947	IND-948	IND-949	IND-950	IND-951	IND-952	IND-953	IND-954	IND-955	IND-956	IND-957	IND-958	IND-959	IND-960	IND-961	IND-962	IND-963	IND-964	IND-965	IND-966	IND-967	IND-968	IND-969	IND-970	IND-971	IND-972	IND-973	IND-974	IND-975	IND-976	IND-977	IND-978	IND-979	IND-980	IND-981	IND-982	IND-983	IND-984	IND-985	IND-986	IND-987	IND-988	IND-989	IND-990	IND-991	IND-992	IND-993	IND-994	IND-995	IND-996
PA-T-2	Parcela neta edificable	15.680,85																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

Plazas de aparcamientos públicos en el ámbito PA.PT.2

(4) Coeficientes incomprendidos en la innovación

2) En equipamiento construido, con una superficie construida mínima de 2.520,48 m<sup>2</sup>, dicha edificación podrá ocupar un máximo del 15% del subsuelo de la superficie calificada como parque y jardines urbanos/aparcamientos públicos (PUJA) y la totalidad de la superficie calificada como equipamiento comunitario/aparcamientos públicos (U/CAP), siempre que se sitúe en una segunda planta bajo rasante (respecto a la calle Alfonso XII), a excepción de los aparcamientos accesibles que podrán ubicarse en primera planta bajo rasante (esta superficie construida habrá de ser accesible para personas con discapacidad) y en la planta superior (en el caso de éstos se ubiquen en primera planta bajo rasante).

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

**Original**



GEISFB-hd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

2b4c79effa72b22818ed68e15254620565a80b49

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

★★★126★★

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:11 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

## 2.2. Obras de urbanización

El desarrollo de este ámbito de planeamiento se plantea por el sistema de actuación por Compensación. La secuencia de los actos que tendrán que realizar los promotores hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella, se ordena en la siguiente forma.

- Tramitación y aprobación del presente expediente.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento y terminando el plazo de garantía de un año recepción definitiva de las mismas, haciéndose cargo de su mantenimiento la Entidad de Conservación en caso de constituirse ésta.

A la propiedad del ámbito le corresponde la financiación construcción de las cargas externas, así como de las infraestructuras necesarias para dar servicio al ámbito.

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

La inversión en obras de urbanización recaerá en los propietarios del ámbito, recibiendo el Ayuntamiento el aprovechamiento municipal preceptivo urbanizado.

El coste estimado de las obras de urbanización previstas es el que se incluye en el Estudio Económico Financiero del expediente y que se reproduce a continuación:

A. Urbanización	Importe
Movimiento de tierras	144.738,60 €
Pavimentos	242.522,12 €
Drenaje	19.890,25 €
Muros	107.320,64 €
Aparcamientos	1.325.098,50 €
Señalización	9.703,76 €
Abastecimiento	141.388,06 €
Saneamiento y pluviales	64.417,54 €
Alumbrado Público	88.360,99 €
Reposición línea media tensión	48.558,35 €
Infraestructuras generales	203.381,71 €
Parques y jardines	121.425,20 €
Previsión futuros servicios	872,77 €
Unión rotonda con calle Príncipe de Vergara	26.756,36 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial	483.252,62 €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.026.687,49 €</b>

Los suelos necesarios para esta actuación que no sean ya de dominio público se obtendrán por cesión de sus propietarios o mediante expropiación por utilidad pública tal como determina el art. 160 de la LOUA.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

Dado que el Ayuntamiento recibe un 10% del aprovechamiento objetivo urbanizado y puesto que el sistema de actuación previsto en el planeamiento es el de compensación, el desarrollo de las obras de urbanización del ámbito no tendrá afección alguna al presupuesto municipal.

### 3. VALOR DEL SUELO

En el ámbito solo hay suelo comercial lucrativo, por tanto se procede a estudiar su valor.

#### ANÁLISIS DE LAS MUESTRAS LOCALES COMERCIALES

A continuación detallan todos los testigos obtenidos:

TIPO	LOCALIZACIÓN	PRECIO	M2T	€/M2T	HOMOG	INMO	FUENTE
local	ricardo soriano 68	815.000	1.424,00	572,33		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100235788/">https://www.idealista.com/inmueble/100235788/</a>
local	ricardo soriano	1.353.787	1.423,00	951,36		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100394112/">https://www.idealista.com/inmueble/100394112/</a>
local	bajadilla	525.000	340,00	1.544,12		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/92789053/">https://www.idealista.com/inmueble/92789053/</a>
local	bajadilla	1.450.000	613,00	2.365,42		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/90808776/">https://www.idealista.com/inmueble/90808776/</a>
local	carolina guadalupe	6.800.000	2.644,00	2.571,86		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/99049802/">https://www.idealista.com/inmueble/99049802/</a>
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84796205/">https://www.idealista.com/inmueble/84796205/</a>
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84796205/">https://www.idealista.com/inmueble/84796205/</a>
local	ricardo soriano	890.000	307,00	2.899,02		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100588920/">https://www.idealista.com/inmueble/100588920/</a>
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98113135/">https://www.idealista.com/inmueble/98113135/</a>
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98113135/">https://www.idealista.com/inmueble/98113135/</a>
local	bajadilla	1.600.000	300,00	5.333,33		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/92597257/">https://www.idealista.com/inmueble/92597257/</a>
local	ricardo soriano 65	5.500.000	950,00	5.789,47		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98542539/">https://www.idealista.com/inmueble/98542539/</a>
local	ricardo soriano	2.650.000	414,00	6.400,97		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/90808947/">https://www.idealista.com/inmueble/90808947/</a>
local	Bulevar	6.800.000	1.006,00	6.759,44		SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100565492/">https://www.idealista.com/inmueble/100565492/</a>
				3.346,31			3.167,65

Según la media obtenida 3.167,65 seleccionamos la muestra dentro de una variación no superior al +- 20%.

TIPO	LOCALIZACIÓN	PRECIO	M2T	€/M2T	HOMOG	INMO	FUENTE
local	carolina guadalupe	6.800.000	2.644,00	2.571,86	2.443,27	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/99049802/">https://www.idealista.com/inmueble/99049802/</a>
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84796205/">https://www.idealista.com/inmueble/84796205/</a>
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84796205/">https://www.idealista.com/inmueble/84796205/</a>
local	ricardo soriano	890.000	307,00	2.899,02	2.754,07	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100588920/">https://www.idealista.com/inmueble/100588920/</a>
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	2.857,14	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98113135/">https://www.idealista.com/inmueble/98113135/</a>
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	3.015,87	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98113135/">https://www.idealista.com/inmueble/98113135/</a>
				2.686,09			

Estableciéndose así un valor en venta de 2.686,09 €/m2t para uso comercial.

#### CÁLCULO DE REPERCUSIÓN MEDIA DEL SUELO: METODO RESIDUAL ESTÁTICO PARA USO COMERCIAL

Según el Reglamento de Valoraciones, y encontrándonos ante un suelo en situación básica de urbanizado, en concreto el artículo 22, que establece que el valor en situación de suelo urbanizado no edificado, en este caso totalmente urbanizado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

$\sum Ei$ = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

VRSi= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

VRS= (Vv/K)- Vc

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general, K = 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

#### Estimación de los costes y gastos considerados

En aplicación del MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO empezaremos por establecer el Coste de Ejecución Material a partir del precio básico de construcción del m<sup>2</sup> en edificación local comercial sin distribución ni acabados, que consta en la Tabla de Valores medios estimativos de la Construcción para 2023, que el Colegio de Arquitectos de Málaga recomienda para la obtención del Presupuesto estimativo de obra:

El Coste de Ejecución por Contrata resulta de incrementar al de Ejecución Material (PEM) los Gastos Generales y el Beneficio Industrial del Constructor, estimando adecuados los establecidos por la Reglamentación General de Contratación del Estado:

CEC = PEM x 1,19

- Coste de Ejecución por Contrata (CEC)
- Gastos generales de la construcción, que se estiman en un 13% del PEM
- Beneficio industrial del constructor, que se estiman en un 6% del PEM

CEC = 619 €/m<sup>2</sup> x 1,19

CEC = 736,61 €/m<sup>2</sup>

Finalmente, el Coste de Ejecución de la Construcción lo obtenemos de incrementar al CEC los gastos que detalla la Orden ECO, en su arto 18, apds. 3 y 4, Y denomina "necesarios":

- Honorarios Técnicos, que se estiman en un porcentaje del 7 % del CEC.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción, que se estiman en un 4% del CEC.
- El resto de gastos: primas de seguros, impuestos y aranceles no recuperables y gastos de administración del promotor, que se estiman en un 7 % del CEC.

Coste de Ejecución de la Construcción (CECC):

CECC = CEC x 1,18

CECC = 736,61 €/m<sup>2</sup> x 1,18

CECC = 869,20 €/m<sup>2</sup>

#### Cálculo del Valor de Repercusión del Suelo Comercial

Sustituyendo estos valores en la expresión del valor residual del suelo, se obtiene el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado del uso comercial de:

VRS= (Vv/K)- Vc

VRS= (2.686,09 €/m<sup>2</sup> / 1,40) – 869,20 €/m<sup>2</sup>

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2af136766796566c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 7 DE 21

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

2b4c79effa72b22818ed68e15254620565a80b49

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:11 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

VRS= 1.049,44 €/m2t

El valor de repercusión para la zona sería de 1.049,44 €/m2 de techo de Comercial, para un suelo totalmente urbanizado.

Resumen cálculo valor de repercusión del suelo		
Uso	Precios venta según estudio de mercado	Valor de repercusión €/m²t
Comercial	2.686,09	1.049,44

De acuerdo con dicho cálculo los valores que se han utilizado son los siguientes:

Ordenanza	Valor de repercusión
Comercial	1.049,44€/m²t
Zonas Verdes Públicas	104,9€/m²t
Equipamiento	787,08 €/m²t

4. IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL

El patrimonio municipal se verá incrementado como consecuencia de esta actuación urbanística, cuantificándose dicho aumento en este epígrafe.

4.1. Por obtención de parcelas destinadas a equipamiento público

Como consecuencia de la ordenación del ámbito, el Ayuntamiento recibirá, mediante cesión gratuita de los propietarios, las siguientes parcelas de equipamiento público urbanizadas:

Ordenanza	Superficie m2s	Índice de edificabilidad m2t/m2s	Edificabilidad m2t
Zona Libre Pública	2.443,07		
Viario interior incluido	2.516,34		
Equipamientos Públicos	2.160,00	2,00	4.320
TOTAL	8.326,55		4.320

La aplicación de los módulos de valor de repercusión incluidos anteriormente resulta en el siguiente valor del suelo cedido al Ayuntamiento en concepto de equipamientos públicos:

Superficie m2s	Índice de edificabilidad m2t/m2s	edificabilidad m2t	valor repercusion €/m2t	valor €
2.160,00	2,00	4.320,00	787,08	3.400.185,60

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a136766796566c50f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 8 DE 21

ÁMBITO- PREFIJO  
GEISER  
Nº registro  
REGAGE23e00021662976

CSV  
GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7  
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN  
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular  
Validez del documento  
Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

A fin de valor correctamente el impacto que la actuación urbanística va a tener en el patrimonio municipal, es necesario tener en cuenta que si bien las parcelas de equipamiento público serán cedidas de forma gratuita y urbanizadas al Ayuntamiento, la construcción de ciertos equipamientos públicos que en dichas parcelas se construyan sí será sufragada por el mismo, y a los efectos de estimar el volumen de inversión necesario, se incluye en este apartado una tabla de costes de construcción de los distintos equipamientos. Es importante tener en cuenta que el redactor de este documento no conoce la política de desarrollo de equipamientos del Ayuntamiento de Marbella, y que, como sucede en numerosos municipios, es muy probable que los equipamientos sean construidos por empresas privadas a las que se les confiera la explotación de dichos equipamientos por medio de una concesión administrativa.

Por todo ello, la estimación que sobre el patrimonio municipal pueda tener la inversión destinada a la construcción de equipamientos públicos sobre estas parcelas debe entenderse como una valoración conservadora del mismo.

A los efectos de valoración de los costes de construcción de los distintos equipamientos públicos se ha aplicado el valor de 973 €/m2 de acuerdo a lo previsto en los módulos de coste del Colegio de Arquitectos.

Superficie	Índice de edificabilidad	Edificabilidad	Valor de construcción	Valor
m²s	m²t m²s	m²t	€/m²t	€
2.160,00	2,00	4.320,00	973	4.203.360,00

4.2. Por obtención de zonas verdes, viario, y obras de urbanización

La acción urbanizadora incrementará el patrimonio municipal en los siguientes elementos:

Ordenanza	Superficie	Edificabilidad	Valor de repercusión	Valor
	m²s	m²t	€/m²t	€
Zona Verde Pública	2.443,07		104,9	256.278,04
Viario interior incluido	3.723,48		104,9	390.593,05
TOTAL				646.871,10

Asimismo, la valoración total de las obras de urbanización asciende, según los datos que se detallan en el epígrafe segundo, a un total de 3.026.687,49 € (incluyendo cargas internas y externas)

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffb1dabe2a136766796566c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 9 DE 21

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

#### 4.3. Por obtención de parcelas lucrativas

El Ayuntamiento de Marbella recibirá, por cesión gratuita de los propietarios del ámbito, parcelas lucrativas urbanizadas equivalentes a un 10% del aprovechamiento del ámbito. La cesión de aprovechamiento se realizará por reparcelación económica

Superficie m2s	Índice de edificabilidad m2t/m2s	edificabilidad m2t	10% aprovechamiento	valor repercusion €/m2t	valor €
15.680,85	1,15	18.078,45	1.807,85	1.049,44	1.897.225,06

#### 4.4. Síntesis del impacto en el patrimonio municipal

El incremento total del patrimonio municipal como consecuencia de la actuación será el siguiente:

Concepto	Valor añadido	Inversión necesaria	Impacto en el patrimonio
Por obtención de parcelas destinadas a equipamiento público	3.400.185,60	4.203.360,00	-803.174,40
Por obtención de zonas libres públicas	646.871,10		
Por cesión de obras de urbanización	3.026.687,49		
Por cesión de parcelas lucrativas	1.897.225,06		
Total incremento patrimonial	8.970.969,25	4.203.360,00	4.767.609,25

Como puede observarse, una vez detráido del valor añadido por la actuación urbanística la inversión necesaria para la construcción de las parcelas de equipamiento público, el patrimonio municipal se verá incrementado en 4.767.609,25 € como consecuencia del desarrollo de este ámbito.

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a136766796566c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 10 DE 21

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

5. ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO

A efectos de comprobar el impacto del desarrollo del ámbito en el presupuesto del Ayuntamiento de Marbella, se presenta en este epígrafe un resumen del estado del mismo.

Esta comprobación se hará tomando como base el último presupuesto liquidado del Ayuntamiento de Marbella, correspondiente al año 2021, de acuerdo a lo regulado por la normativa. Los datos sobre dicho presupuesto han sido obtenidos de la web del Ayuntamiento de Marbella.

En la siguiente tabla se presentan los datos del último presupuesto liquidado del Ayuntamiento de Marbella (2021), así como su repercusión por habitante:

GASTOS PRESUPUESTARIOS	O.R.N	Nº Habitantes	147.958,00
		%	€/habitante
1. Gastos de personal	173.997.921,01	60,00	1.176,00
2. Gastos en bienes ctes y servicios	78.940.913,11	27,22	533,54
3. Gastos financieros	2.677.852,97	0,92	18,10
4. Transfer. Corrientes	7.112.767,98	2,45	48,07
5. Fondo de Contingencia	0	0,00	
6. Inversiones reales	12.129.585,29	4,18	81,98
7. Transfer. de capital	2.370.960,35	0,82	16,02
8. Activos financieros	614.930,44	0,21	4,16
9. Pasivos financieros	12.143.300,80	4,19	82,07
TOTAL	289.988.231,95	100	1.959,94
INGRESOS PRESUPUESTARIOS	D.R.N	%	
1. Impuestos directos	160.481.625,82	99,43	1.084,64
2. Impuestos indirectos	16.866.353,32	87,6	113,99
3. Tasas y otros ingresos	71.355.731,82	116,1	482,27
4. Transf. corrientes	44.308.523,82	91,57	299,47
5. Ingresos patrimoniales	9.188.141,77	90,53	62,10
6. Enajen.inversiones reales	5.043.604,76	37,48	34,09
7. Transf. de capital	2.915.358,86	48,47	19,70
8. Activos financieros	574.105,99	2,29	3,88
9. Pasivos financieros	4.917.169,71	40,86	33,23
TOTAL	315.650.615,87	88,36	2.133,38

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffb1dabe2a136766796566c5018522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 11 DE 21

ÁMBITO- PREFIJO CSV FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO  
GEISER GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular  
Nº registro DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN Validez del documento  
REGAGE23e00021662976 https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Marbella tiene unos gastos inferiores a los ingresos que genera y, por tanto, se puede concluir que la situación financiera del Ayuntamiento es adecuada con carácter previo al desarrollo al suelo objeto del estudio, si bien será necesario comprobar con especial énfasis los posibles déficits presupuestarios que la actuación urbanística pudiera generar sobre la evolución del presupuesto.

## 6. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL AYUNTAMIENTO TRAS EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

El desarrollo del ámbito traerá acarreados una serie de ingresos adicionales corrientes al Ayuntamiento,

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

La metodología de análisis consistirá en la previsión de diversas hipótesis de escenarios de desarrollo de las promociones inmobiliarias previstas en el planeamiento, la estimación del volumen global de ingresos y gastos que la nueva actuación reportará al Ayuntamiento, y finalmente, la periodificación de este volumen global de ingresos y gastos en cada uno de los escenarios previstos.

### 6.1. Horizonte temporal del desarrollo. Escenarios

A los efectos de hacer un análisis lo más ajustado a la realidad, se prevén tres escenarios en los que analizar la sostenibilidad económica del desarrollo:

- Escenario normal, que corresponderá a lo previsto en el Plan de Etapas del Plan de Sectorización.
- Escenario expansivo, cuya premisa básica será la de una situación macroeconómica favorable que permita una mayor absorción de los productos inmobiliarios previstos en el planeamiento por parte del mercado.
- Escenario recesivo, cuya premisa será la de una situación de recesión económica y un por tanto mayor ciclo de venta de los productos inmobiliarios previstos.

Los ingresos y gastos que el nuevo desarrollo irá produciendo se devengarán en función del grado de consolidación del mismo, tanto por la finalización del proceso de tramitación urbanística como por la urbanización y construcción, los ingresos por el IBI de las edificaciones, el ICIO y las licencias se producirán en su totalidad a partir de la anualidad siguiente a su terminación.

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b572349ffbf1dabe2a136786796566c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 12 DE 21

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7		

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

a) Escenario normal

Como escenario normal se define el previsto en el Plan de Etapas definido por este Plan de Sectorización, que prevé una etapa única de 3 años para la construcción del comercial del ámbito. Partiendo de estas previsiones, se presenta a continuación una hipótesis del cronograma de desarrollo de la actuación.

ESCENARIO NORMAL					
HORIZONTE TEMPORAL	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Aprobación Definitiva Modificación Puntual					
Aprobación Definitiva Proyecto de Urbanización					
Aprobación Definitiva e Inscripción del Proyecto de Reparcelación					
Licencias de obras					
Ejecución obras de urbanización		100%			100%
Ejecución obras de edificación		50%	50%		100%

El proceso de construcción del comercial se irá produciendo una vez concluida la urbanización del ámbito.

b) Escenario expansivo

En la hipótesis de escenario expansivo se prevé cambios en los ritmos de tramitación de los diversos expedientes urbanísticos y, por tanto, un mayor ritmo de construcción, de forma que el ámbito podría estar completamente desarrollado en dos años:

ESCENARIO EXPANSIVO					
HORIZONTE TEMPORAL	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Aprobación Definitiva Modificación Puntual					
Aprobación Definitiva Proyecto de Urbanización					
Aprobación Definitiva e Inscripción del Proyecto de Reparcelación					
Licencias de obras					
Ejecución obras de urbanización		100%			100%
Ejecución obras de edificación		100%			100%

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a136766796566c5018522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 13 DE 21

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

c) Escenario recesivo

En la hipótesis de escenario recesivo se prevé una situación del ayuntamiento poco activo y, por tanto, un mayor tiempo de concesión de las licencias, que se ha estimado en cuadro años:

ESCENARIO RECESIVO					
HORIZONTE TEMPORAL	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Aprobación Definitiva Modificación Puntual					
Aprobación Definitiva Proyecto de Urbanización					
Aprobación Definitiva e Inscripción del Proyecto de Reparcelación					
Licencias de obras					
Ejecución obras de urbanización		50%	50%		100%
Ejecución obras de edificación			50%	50%	100%

6.2. Ingresos corrientes

Los ingresos corrientes que para el Ayuntamiento de Marbella va a producir el desarrollo son los siguientes:

a) Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuestos de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)
- Tasas de licencias de obra

b) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

- Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- Tasas y otros tributos y transferencias corrientes

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

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

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

2b4c79effa72b22818ed68e15254620565a80b49

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:11 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

a) Impuesto de Bienes Inmuebles

El IBI se devenga por dos conceptos, el suelo y los inmuebles edificados. La normativa regulatoria del devengo de este impuesto es la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles.

El IBI del suelo se estima mediante el cálculo del valor catastral de las diferentes parcelas construidas. El mismo comenzará a devengarse una vez recepcionada la obra de urbanización por parte del Ayuntamiento, momento a partir del cual los solares resultantes del proceso urbanizador pasarán a tener la consideración de suelo urbano.

El sistema de cálculo del tributo es el siguiente:

- La Base Imponible es el Valor Catastral del suelo
- El Valor Catastral se calculará como el valor de repercusión por aplicación de los valores unitarios de la ponencia de valores catastrales de Marbella.
- La Base Liquidable se obtiene de aplicar a la Base Imponible las reducciones que proceden legalmente.
- El tipo impositivo es, de acuerdo a las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Marbella, con carácter general, un 0,631 % de la Base Liquidable.

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo según la ponencia catastral de Marbella corresponde a la zona R28



Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a136766796566c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 15 DE 21

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

2b4c79effa72b22818ed68e15254620565a80b49

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:11 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

Ponencia de valores: Total  
Año de aprobación de la ponencia: 2011  
\* VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Venta	Equipam.	G+B	VALOR UNITARIO Final	REDUCCIÓN IIA	REDUCCIÓN RII
PR20	1236,00	1236,00	1236,00	584,00	1236,00	185,40	185,40	133,00	123,60	927,00	1,40	22,72		0,60
PR22	1114,00	1114,00	1114,00	584,00	1114,00	167,10	167,10	133,00	111,40	835,50	1,40	22,72		0,60
PR24	1000,00	1000,00	1000,00	584,00	1000,00	150,00	150,00	133,00	100,00	750,00	1,40	36,51		0,60
PR25	946,00	946,00	946,00	537,00	946,00	141,90	141,90	133,00	94,60	709,50	1,40	11,35		0,60
PR25A	946,00	946,00	946,00	946,00	946,00	141,90	141,90	133,00	94,60	709,50	1,40	22,72		0,60
PR26	892,00	892,00	892,00	537,00	892,00	133,80	133,80	133,00	89,20	669,00	1,35	25,15		0,60
PR27	838,00	838,00	838,00	838,00	838,00	125,70	125,70	133,00	83,80	628,50	1,35	22,72		0,60
PR28	800,00	800,00	800,00	490,00	800,00	120,00	120,00	133,00	80,00	600,00	1,35	11,35		0,60
PR28A	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	120,00	120,00	133,00	80,00	600,00	1,35	22,72		0,60

En cuanto al IBI de las edificaciones, se utilizará un módulo básico de construcción de 700 €/m2t de acuerdo a la ponencia de valores catastrales, así como los coeficientes de valor definidos por la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993, que se resume en la siguiente tabla:

Modulo Básico	700 €/m2t	Coeficiente de valor	Modulo de coste
Comercial	Norma 20 RD 1020/1993: Tipología 1.1.1.3	1,85	1.295,00 €/m2t

El 50% del valor máximo de venta. Orden de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del modulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de Valores

La aplicación de estos criterios al proceso de desarrollo previsto en el ámbito arroja los siguientes resultados:

El ingreso por IBI de la construcción empezará a devengarse una vez esté concluida la edificación según los escenarios planteados anteriormente.

#### VALORACIÓN SUELO

SUPERFICIE	ZONA VALOR	DESTINO	COEF CORRECTORES			COEFICIENTES C. CONJUNTOS						G+B	RM	VALOR REPERC	VALOR
			A	B		J	K	L	M	N					
18.075,15	R18	CO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,35	0,5	800,00	9.760.581,00
4.725,11	R18	CO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,5	800,00	1.890.044,00
															11.650.625,00

#### VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE	DESTINO-ANTIGÜEDAD	COSTE CONSTRUCC			COEF CORRECTORES						COEFICIENTES C. CONJUNTOS						G+B	RM	MBR	VALOR
		MBC	TIPO	COEF	H	I	J	K	L	M	N									
18075,15	PL 00 COMERCIAL	1	4213	1,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,35	0,50	700,00		15.799.940,49			
18075,15	PL SM APARCAMIENTO	1	2213	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,35	0,50	700,00		7.259.432,12			
18075,15	PL-01 APARCAMIENTO	1	2213	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,35	0,50	700,00		7.259.432,12			
																				30.318.804,73

#### VALORACIÓN CATASTRAL

AÑO	VALOR CATASTRAL SUELO	VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL TOTAL
2012	11.650.625,00	30.318.804,73	41.969.429,73

ORDENANZA		2023		CUOTA LIQUIDA	
TIPO GRAVAMEN	0,6310%			SUELO	73.515,44
TIPO GRAVAMEN	0,6310%			CONSTRUCCION	191.311,66
					264.827,10

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00021662976

CSV

GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

2b4c79effa72b22818ed68e15254620565a80b49

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:11 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

b) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

La normativa reguladora de este impuesto es la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

La base imponible de este impuesto es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las construcciones previstas en el ámbito, valorado según lo previsto en la ordenanza mediante aplicación de los valores medios estimativos de la construcción publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y el tipo de gravamen, de acuerdo a las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento, es del 4 % sobre aquel.

Conviene tener presente que la ordenanza hace referencia al coste real y efectivo de las obras como base imponible del impuesto, y que la propia ordenanza contiene como Anexo una instrucción técnica que desarrolla lo regulado por la misma en cuanto a aplicación de coeficientes que incrementan o minoran el valor medio de la construcción propuesto por el Colegio Oficial de Arquitectos aplicándole un coeficiente de 1,25 en función de criterios de calidad de la construcción, complejidad técnica, etc..

Dado que si existen desviaciones sobre estos presupuestos serán con total seguridad al alza, las estimaciones de ingresos percibidos por el Ayuntamiento en este estudio serán conservadoras cumpliendo por tanto con el principio de prudencia. El momento de devengo de este impuesto será la petición de licencia de obras.

La aplicación de estas premisas a los datos del ámbito arroja los siguientes resultados:

Concepto	Importe
CECC M2	1.273,30 €
Edificabilidad m2	18.078,45
CECC M2* Edificabilidad	23.019.292,89 €
ICIO 4%	920.771,72 €
Tasa Lic. Obra 0,719 PEM	165.508,72 €

c) Tasas por licencia de obras

De forma análoga al ICIO, se reproduce a continuación una tabla síntesis del devengo de tasas por licencia de obras de las construcciones de acuerdo a lo previsto en la Ordenanza Reguladora de Tasas por Licencias Urbanísticas aprobada por el Ayuntamiento de Marbella. Ya calculado en el cuadro anterior.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7		

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffb1f1dabe2a136766796566c50f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 17 DE 21

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

d) Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Este tributo grava el incremento de valor que sufren los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y por un período máximo de 20 años, todo ello según lo determinado en la correspondiente Ordenanza Reguladora.

En el caso que nos ocupa no existiría plusvalía a corto plazo, ya que se construye la promoción para su rentabilidad por alquiler.

6.3. Gastos Corrientes

Para efectuar el análisis de los gastos corrientes adicionales provocados por el nuevo desarrollo, es necesario remitimos al presupuesto de gastos de ejecución de la urbanización, al cual le aplicaremos el 2% para el cálculo de gastos de conservación.

El resultado de este análisis puede comprobarse en la siguiente tabla:

Inversión urbanización	3.026.687,49 €
2%	
Gastos de conservación	60.533,75 €

Por tanto, es previsible que el desarrollo urbanístico produzca, en el año estándar una vez consolidado el desarrollo urbanístico, un incremento de los gastos corrientes de 60.533,75 €.

7. SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Mediante la periodificación de los ingresos y gastos anteriores, así como de su cómputo en cada una de las partidas presupuestarias, puede obtenerse la relación de ingresos y gastos (saldo fiscal), así como el impacto en el presupuesto municipal, de la actuación en estudio. A continuación, se presentan los resultados para cada uno de los escenarios en estudio.

a) Escenario normal

Este escenario parte de la hipótesis ya detallada anteriormente de que el proceso completo de desarrollo del ámbito coincidirá con el Plan de Etapas previsto en este Plan de Sectorización. Asimismo, y dada la coyuntura económica actual, se prevé que el coeficiente de actualización de los valores catastrales no sufra ninguna variación en todo el período de estudio.

Los resultados son los que siguen.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7		



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

2b4c79effa72b22818ed68e15254620565a80b49

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:11 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

ESCENARIO NORMAL					
HORIZONTE TEMPORAL	2023	2024	2025	2026	TOTAL
INGRESOS		381.853,54	994.287,16	264.827,10	1.640.967,80
IBI del suelo		73.515,44	73.515,44		
IBI de las edificaciones				264.827,10	
ICIO de la urbanización		142.829,38			
ICIO de la edificación			920.771,72		
Tasas de licencias de obras edificación		165.508,72			
GASTOS				60.533,75	60.533,75
Gastos de conservación				60.533,75	
INGRESOS-GASTOS		381.853,54	994.287,16	204.293,35	1.580.434,05

El impacto en los presupuestos generales del Ayuntamiento son positivos, por tanto se cumple el principio de sostenibilidad económica.

b) Escenario expansivo

En este escenario, se prevé un ciclo de desarrollo del ámbito de dos años:

ESCENARIO EXPANSIVO					
HORIZONTE TEMPORAL	2023	2024	2025	2026	TOTAL
INGRESOS		1.302.625,26	264.827,10	0,00	1.567.452,36
IBI del suelo		73.515,44			
IBI de las edificaciones y suelo			264.827,10		
ICIO de la urbanización		142.829,38			
ICIO de la edificación			920.771,72		
Tasas de licencias de obras edificación		165.508,72			
GASTOS			60.533,75		60.533,75
Gastos de conservación			60.533,75		
INGRESOS-GASTOS		1.302.625,26	264.827,10		1.567.452,36

El impacto en los presupuestos generales del Ayuntamiento son positivos, por tanto se cumple el principio de sostenibilidad económica

c) Escenario recesivo

En este escenario, se prevé un ciclo de desarrollo del ámbito de cuatro años:

ESCENARIO RECESIVO						
HORIZONTE TEMPORAL	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
INGRESOS			381.853,54	994.287,16	264.827,10	1.376.140,70
IBI del suelo			73.515,44	73.515,44		
IBI de las edificaciones					264.827,10	
ICIO de la urbanización			142.829,38			
ICIO de la edificación				920.771,72		
Tasas de licencias de obras edificación			165.508,72			
GASTOS					60.533,75	60.533,75
Gastos de conservación					60.533,75	
INGRESOS-GASTOS		0,00	381.853,54	994.287,16	204.293,35	1.376.140,70

El impacto en los presupuestos generales del Ayuntamiento son positivos, por tanto se cumple el principio de sostenibilidad económica.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

## CONCLUSIONES

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

- El desarrollo del ámbito de planeamiento Modificación Puntual de elementos PA-PT-2 "Plaza de Toros" del PGOU de Marbella no supondrá ningún esfuerzo inversor para el Ayuntamiento de Marbella, toda vez que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación y, por tanto, las inversiones necesarias para la urbanización del ámbito serán efectuadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.
- El desarrollo del ámbito reportará al Ayuntamiento un incremento de su patrimonio derivado de la cesión por parte de los propietarios de parcelas destinadas a equipamientos públicos, de la cesión de las obras de urbanización, así como de la correspondiente cesión del aprovechamiento objetivo del ámbito.

Este incremento patrimonial asciende a la cantidad de 8.966.196,98€

- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo en todos los ejercicios y en todos los escenarios estudiados (normal, expansivo y recesivo).
- El desarrollo de este ámbito no debe tener impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Marbella, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal diferencial, por un lado, y, por otro, producirá un incremento significativo del patrimonio municipal que ayudaría como garantía real en hipotéticas operaciones de financiación futuras.
- Las partidas de gastos e ingresos corrientes, en consonancia con lo anterior, no sufrirán ningún impacto negativo.

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

Málaga, Marzo 2023

Fdo. Alvaro Arias  
(Arquitecto)

Código seguro de Verificación : GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7	31/03/2023 11:04:51 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00021662976	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-bd35-d9d3-5a45-4f18-bbab-7c21-5de1-3bb7

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO**

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

**METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:**

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0013617 2023 000000000000000000000015276255

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 17/04/2023 13:30:55

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Diligencia

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 2b4c79effa72b22818ed68e15254620565a80b49

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito del Ayuntamiento de Marbella.  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Ordenanza%20medios%20electronicos.pdf>

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):  
[https://sede.malaga.es/normativa/politica\\_de\\_firma\\_1.0.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf)

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano del Titular del Órgano de Apoyo a la Junta De Gobierno Local:  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/sello%20organo%20marbella.pdf>

Convenio de colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Marbella en materia de desarrollo de:  
servicios públicos electrónicos de 25 de Octubre de 2018  
<https://sede.malaga.es/marbella/normativa/Decreto%20convenio%20Marbella.pdf>

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:  
[https://sede.malaga.es/normativa/decreto\\_CSV.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)