

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

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

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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 1 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

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

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

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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d8e29cde | P.ÁG. 2 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

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:

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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | P.ÁG. 3 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



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 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS
SECTOR PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

Hashi: 787d62a919e6cf26525f0c9e5584116b00e730a92b63bd765b572349ffbf1dabe2a1367667965666c5f018522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | P.ÁG. 4 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>

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

ZONA	AMBITO	SUPERFICIES (m ²)		CLASIFICACION (m ²)		CALIFICACION (m ²)						EDIFICIABILIDAD			APROVECHAMIENTO											
		SUB-TOTAL	SIC	SUMC	SIN CALIFICACION	Vario	Por arista	PJ	E	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		
PA-PT-2	Parcela media edificable	16.593,43																								
	Varios Interiores	2.187,42																								
	Parques y jardines urbanos	2.295,19																								
	Equipamientos Comunitario (Institucionales)	1.754,22																								
	DPL	4.596,87																								
	SUELO EXTERIOR A PA-PT-2	2.457,45																								
TOTAL		29.824,28																								

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

(1) Coeficientes incorporados en la innovación.

ZONA	AMBITO	SUPERFICIES (m ²)		CLASIFICACION (m ²)		CALIFICACION (m ²)						EDIFICIABILIDAD			APROVECHAMIENTO											
		SUB-TOTAL	SIC	SUMC	SIN CALIFICACION	Vario	Por arista	PJCA	ECA	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		
PA-PT-2	Parcela media edificable	16.593,43																								
	Varios Interiores	2.187,42																								
	Parques y jardines urbanos/Aparcamientos, públicos	2.443,07																								
	Equipamientos Comunitario/Aparcamientos, públicos	2.100,00																								
	DPL	4.596,87																								
	Plazas de aparcamientos públicos	2.457,45																								
TOTAL		29.824,28																								

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

(1) Coeficientes incorporados en la innovación.

(2) En equipamiento construido, con una superficie construida mínima de 2.526,46 m², dicha edificación podrá ocupar un máximo del 15% del subámbito de la superficie calificada como parques y jardines urbanos/aparcamientos públicos (PJCA) y la totalidad de la superficie calificada como equipamientos comunitarios/aparcamientos públicos (ECA) para usos que no sean de vivienda para uso residencial, para usos que no sean de vivienda para uso residencial y la correspondiente a los aparcamientos accesibles en el caso de que 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



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

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 €
SUBTOTAL	3.026.687,49 €

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

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

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR el 17 de abril de 2023
PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

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	543,71	SI	https://www.idealista.com/inmueble/100235788/
local	ricardo soriano	1.353.787	1.423,00	951,36	903,79	SI	https://www.idealista.com/inmueble/100394112/
local	bajadilla	525.000	340,00	1.544,12	1.469,91	SI	https://www.idealista.com/inmueble/97898053/
local	bajadilla	1.450.000	613,00	2.365,42	2.247,15	SI	https://www.idealista.com/inmueble/90808775/
local	carolina guadalupe	6.800.000	2.644,00	2.571,86	2.443,27	SI	https://www.idealista.com/inmueble/99049802/
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	https://www.idealista.com/inmueble/84796205/
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	https://www.idealista.com/inmueble/84796205/
local	ricardo soriano	890.000	307,00	2.899,02	2.754,07	SI	https://www.idealista.com/inmueble/100588920/
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	2.857,14	SI	https://www.idealista.com/inmueble/98113135/
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	3.015,87	SI	https://www.idealista.com/inmueble/98113135/
local	bajadilla	1.600.000	300,00	5.333,33	5.066,67	SI	https://www.idealista.com/inmueble/92592757/
local	ricardo soriano 65	5.500.000	950,00	5.789,47	5.500,00	SI	https://www.idealista.com/inmueble/98542539/
local	ricardo soriano	2.650.000	414,00	6.400,97	6.080,92	SI	https://www.idealista.com/inmueble/90808947/
local	Bulevar	6.800.000	1.006,00	6.759,44	6.421,47	SI	https://www.idealista.com/inmueble/100565492/
				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	https://www.idealista.com/inmueble/99049802/
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	https://www.idealista.com/inmueble/84796205/
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	https://www.idealista.com/inmueble/84796205/
local	ricardo soriano	890.000	307,00	2.899,02	2.754,07	SI	https://www.idealista.com/inmueble/100588920/
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	2.857,14	SI	https://www.idealista.com/inmueble/98113135/
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	3.015,87	SI	https://www.idealista.com/inmueble/98113135/
				2686,09			

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	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

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR el 17 de abril de 2023

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^2 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:

$CEC = PEM \times 1,19$

- 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

$CEC = 619 \text{ €/m}^2 \times 1,19$

$CEC = 736,61 \text{ €/m}^2$

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):

$CECC = CEC \times 1,18$

$CECC = 736,61 \text{ €/m}^2 \times 1,18$

$CECC = 869,20 \text{ €/m}^2$

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:

$VRS = (Vv/K) - Vc$

$VRS = (2.686,09 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 869,20 \text{ €/m}^2$

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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ff1f1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | P.ÁG. 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		
Viaro 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: 787d62a919e6c2f26525fc0e9558416b00e730a92b63bcd765b572349ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | P.ÁG. 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



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

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR el 17 de abril de 2023 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
m ² s	m ² t m ² s	m ² t	€/m ² t	€
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
	m ² s	m ² t	€/m ² t	€
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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d8e29cde | P.ÁG. 9 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

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 m2/m2s	edificabilidad m2t	10% aprovechamiento	valor repercusión €/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 detruido 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

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

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	% 88,36	
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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 11 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

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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b572349ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d8529cde | P.ÁG. 12 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

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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b572349ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 13 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

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.

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. 14 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

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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d8e29cde | 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 REFERENCIA

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Ferroviam.	G+B	VALOR UNITARIO Eneal	REDUCCIÓN IIA	REDUCCIÓN III
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	22.72		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	22.72		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	22.72		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 €/m2 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 €/m2	Coficiente de valor	Modulo de coste
Comercial	Norma 20 RD 1020/1993: Tipología 1.1.1.3	1,85	1.295,00 €/m2

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 PERPC	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	1,00	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	1,00	0,5	800,00	1.890.044,00
															11.650.625,00	

VALORACIÓN CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE	DESTINO-ANTIGÜEDAD	MBC	TIPO	COEF	COEF CORRECTORES				COEFICIENTES C. CONJUNTOS						G+B	RM	MBR	VALOR
					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	1,00	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	1,00	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	1,00	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

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: 787d62a919e6c26525fc0e9558416b00e730a92b63bcd765b5723499ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | P.ÁG. 16 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

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN 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.

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: 787d62a919e6cfc26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | P.ÁG. 17 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

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.

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: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a13676679666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | PÁG. 18 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

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR el 17 de abril de 2023 PA-PT-2 "PLAZA DE TOROS" DE MARBELLA

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	1.376.140,70

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

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: 787d62a919e6cf26525fc0e95584116b00e730a92b63bd765b5723499ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d829cde | P.ÁG. 19 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

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS SECTOR el 17 de abril de 2023 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>

Hash: 787d62a919e6cf26525fc0e9558416b00e730a92b63bd765b572349ffbf1dabe2a1367667965666c5f0f8522b7663102d1c98874e4b74868d8ab73e2d8e29cde | P.ÁG. 20 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

