

DILIGENCIA: La pongo yo , la 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 de 26 de diciembre de 2023.

Hash: c312cb689148c8eeace201373a8e362cdaa9aec65e109e4155931ad76051f6164b1d52c2f43a9608ee384be995e348b921d21e166f101a19f5becccf897273 | PÁG. 1 DE 10

Código seguro de Verificación : GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
URP SP-10
DE SAN PEDRO DE ALCÁNTARA -
MARBELLA

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da	04/09/2023 09:51:59 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00058759319	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da		

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA EXPEDIENTE MUNICIPAL: 21840/2021

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

A petición de la Delegación de Urbanismo, Área de Planeamiento y Gestión del Excmo. Ayuntamiento de Marbella se solicita incorporar al expediente de la aprobación de los Estatutos y Bases (EEBB) de Entidad Urbanística de Conservación (EUC) del Sector URP SP-10 de San Pedro de Alcántara un “Informe o Memoria de sostenibilidad económica” en el que deberá analizarse el impacto que producirá en la Hacienda Pública Municipal el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (viales, zonas verdes, equipamiento, etc...) con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales.

Del resultado del estudio se deduce un saldo netamente favorable a la Hacienda Pública Municipal de Marbella, sin necesidad de afinar en todos los ingresos posibles que aún incrementaría más esa diferencia (Plusvalías por transmisión de terrenos, Impuestos actividades económicas, tasas por prestación de servicios, etc...).

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da	04/09/2023 09:51:59 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00058759319	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da		

2.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

2.1.- Estimación de la inversión municipal

Como ya hemos señalado la actuación urbanizadora para el desarrollo del SECTOR URP SP-10, se circunscribe a una superficie de 92.577,22 m² de destinado a viviendas, dotaciones públicas, parques y jardines y viario, con un techo edificable de 115.721,52 m²/t.

El sistema de actuación previsto es el de COMPENSACIÓN, por el que los propietarios del Sector asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales), y la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas.

Por tanto no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del Sector, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización.

A.- Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar

No hay previstas renovación o ampliación de ninguna red o infraestructura que suponga una mejora o prestación por el Ayuntamiento. Por lo que no implicará coste alguno.

A su vez, la ejecución de la actuación urbanística supondrá la mejora, ampliación o prestación por el Ayuntamiento de los siguientes servicios públicos:

Servicios de abastecimiento de agua (agua potable y para riego o incendios)

Servicio alcantarillado, saneamiento y evacuación de aguas

11

Código seguro de Verificación: GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: c312cb689148c8eace201373a8e362cdaa9a6c65e109e4155931ad76051f614b1d52c2f43a19608ee384be995e348b921d21e166f101a19f5becccf897273 | PÁG. 3 DE 10

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da	04/09/2023 09:51:59 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00058759319	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da

DILIGENCIA: La pongo yo , la 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 de 26 de diciembre de 2023.

Servicio de alumbrado público
Servicio de mantenimiento de parques y jardines
Servicio de mantenimiento de vías públicas
Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria

B.- Valoración de las infraestructuras y servicios

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Marbella.

Siguiendo las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, las cargas de urbanización del área ascienden a **1.278.861,58 €** (presupuesto de ejecución material) sin IVA, según el siguiente desglose:

1 ACTUACIONES PREVIAS Y DEMOLICIONES	61.629,86 €
2 MOVIMIENTOS DE TIERRA	45.248,37 €
3 FIRMES, PAVIMENTACIONES Y OBRA CIVIL	269.548,57 €
4 ELECTRICIDAD. DISTRIBUCIÓN	411.362,89 €
5 ALUMBRADO PÚBLICO	47.334,13 €
6 ABASTECIMIENTO	9.943,51 €
7 SANEAMIENTO	61.884,96 €
8 TELECOMUNICACIONES	24.792,04 €
9 RIEGO	3.531,99 €
10 ESPACIOS LIBRES Y VEGETACIÓN	133.193,75 €
11 EQUIPAMIENTO URBANO Y VALLADOS	135.377,32 €
12 SEÑALIZACIÓN VIARIA	31.045,59 €
13 SEGURIDAD Y SALUD	4.438,44 €
14 CONTROL DE CALIDAD	6.060,04 €
15 GESTIÓN DE RESIDUOS	13.470,12 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA....1.278.861,58 €

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da	04/09/2023 09:51:59 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00058759319	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da

De los costes anteriores, no corresponde al Ayuntamiento de Marbella abonar cantidad alguna.

C.- Valoración del mantenimiento del sector: Parques y Jardines, infraestructuras y viario.

Atendiendo a las estimaciones de costes de los Servicios Municipales de los Ayuntamientos, la valoración económica de estos costes de mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios a cargo del Ayuntamiento de Marbella, se ha desglosado de la siguiente manera.

- Mantenimiento de parques y jardines (17.104,10 m²). La estimación del coste por m² de zona verde del servicio actual es de alrededor de 1,50 €/m² al año; por tanto el importe anual sería de25.656,15 €.
Este coste empezaría a ser soportado por el ayuntamiento a partir del 5º año desde la constitución de la EUC.
- Suministro agua de riego de jardines (17.104,10 m²). La estimación del coste por m² de zona verde del servicio actual es de alrededor de 1,20 €/m² al año; por tanto el importe anual sería de20.524,92 €.
Este coste empezaría a ser soportado por el ayuntamiento a partir del 1 de Enero de 2025 según se establece en los EE y BB de la EUC..
- Mantenimiento de vías públicas: 32.875,76 m² (0,5 €/m²):16.437,88 €.
- Mantenimiento de la red y prestación del servicio de alumbrado público y señalización anuales: 10.017,00 €.
Este coste empezaría a ser soportado por el ayuntamiento a partir del 5º año desde la constitución de la EUC.
- Suministro eléctrico al servicio de alumbrado público anuales: (16,70 kw consumo hora) x 10h/día x 0.20€/kwx365)..... 12.191,00 €.
Este coste empezaría a ser soportado por el ayuntamiento a partir del 1 de Enero de 2025 según se establece en los EE y BB de la EUC..

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da	04/09/2023 09:51:59 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00058759319	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da



DILIGENCIA: La pongo yo, la 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 de 26 de diciembre de 2023.

- Servicio recogida basuras. (Se compensa con las tasas de aplicación municipal)

De acuerdo con lo expuesto en los apartados A, B y C anteriores, el resumen de los gastos a soportar por el Ayuntamiento de Marbella sería el siguiente:

CONCEPTO \ AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
MANTENIMIENTO PARQUE Y JARDINES	- €	- €	- €	- €	- €	- €	25.656,15 €
SUMINISTRO AGUA JARDINES	- €	- €	20.524,92 €	20.524,92 €	20.524,92 €	20.524,92 €	20.524,92 €
MANTENIMIENTO VÍAS PÚBLICAS	9.588,76 €	16.437,88 €	16.437,88 €	16.437,88 €	16.437,88 €	16.437,88 €	16.437,88 €
MANTENIMIENTO ALUMBRADO Y SEÑALIZACIÓN	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10.017,00 €
SUMINISTRO ELÉCTRICO	- €	- €	12.191,00 €	12.191,00 €	12.191,00 €	12.191,00 €	12.191,00 €
TOTALES	9.588,76 €	16.437,88 €	49.153,80 €	49.153,80 €	49.153,80 €	49.153,80 €	84.826,95 €

Es decir, el Ayuntamiento de Marbella tendrá que soportar unos gastos estimados de 49.153,80 € desde el 1 de enero de 2025 hasta el 1 de enero de 2029. Llegado ese momento se incrementarán hasta un total de 84.826,95 €, haciéndose cargo del 100% del mantenimiento del sector.

El importe total del gasto a asumir por el Ayuntamiento de Marbella desde el año 2023 hasta el año 2029 sería de 307.468,79 €.

2.2.- Previsión de ingresos del Ayuntamiento derivados de la actuación

En primer lugar hay que reseñar que no hay cargas de urbanización a las que deba hacer frente el Ayuntamiento y el coste de construcción de la parcela de equipamiento queda

compensado con la edificabilidad urbanística de la propia parcela, amén del valor de la cesión del 10%.

Respecto a los ingresos corrientes (Actividades económicas, tasas, plusvalías) no se han tenido en cuenta en las valoraciones de este informe.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da	04/09/2023 09:51:59 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00058759319	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da

D.- Ingresos por el Impuesto de Bienes de Naturaleza Urbana.

El sector URP SP-10 se compone de 7 manzanas destinadas a vivienda plurifamiliar (M1, M2, M3, M5, M8, M9 y M14), y una manzana ya construida para edificación unifamiliar (Parcela Meralmar).

El IBI anual y actual de estas parcelas se recoge en el siguiente cuadro:

INGRESOS - DESGLOSE IBI ANUAL	
IBI PARCELAS	
M 1	37.078,84 €
M 2	36.903,93 €
M 3	36.880,88 €
M 5	22.150,88 €
M 8	36.880,88 €
M 9	18.440,44 €
MERALMAR SOLAR	8.500,00 €
M 14	35.805,53 €
Subtotal	232.641,38 €

En cuanto al IBI de los pisos, una vez se hayan construidas todas las viviendas en el sector aproximadamente para el año 2030, se estimarían los siguientes ingresos para el ayuntamiento:

INGRESOS - DESGLOSE IBI PISOS	
MERALMAR 10 VV	8.500,00 €
684 VV RESTO	581.400,00 €
Garajes (684*1,3 ud)	66.690,00 €
Subtotal	656.590,00 €

E.- Ingresos por el Impuesto correspondiente a las licencias de obra en las parcelas.

Teniendo como base para esta estimación el importe de la licencia ya concedida en la Manzana M9 del Sector, las cantidades resultantes por comparación con el resto de las parcelas quedarían como se indica en el siguiente cuadro:

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da	04/09/2023 09:51:59 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00058759319	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
		
GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da		

DILIGENCIA: La pongo yo, la 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 de 26 de diciembre de 2023.

LICENCIAS DE OBRA	
M 1	450.000,00 €
M 2	500.000,00 €
M 3	500.000,00 €
M 5	450.000,00 €
M 8	519.000,00 €
M 9	259.500,00 €
M 14	500.000,00 €
Subtotal	3.178.500,00 €

Estos ingresos se recibirían entre los años 2023 a 2027 considerando este año como estimación del inicio de la última obra dentro del sector.

Por tanto, y en resumen, considerando solo los ingresos desglosados en los apartados D y E de este informe, y realizando un reparto estimado de dichos ingresos en los siguientes 10 años, quedaría como se indica en el siguiente cuadro:

AÑO	INGRESOS AYTO			
	IBI PARCELAS	LICENCIAS	IBI PISOS	TOTAL INGRESOS
2023	232.641,38 €	778.500,00 €	8.500,00 €	1.019.641,38 €
2024	232.641,38 €	950.000,00 €	8.500,00 €	1.191.141,38 €
2025	214.200,94 €	500.000,00 €	52.085,00 €	766.285,94 €
2026	177.320,06 €	450.000,00 €	140.202,50 €	767.522,56 €
2027	118.288,30 €	500.000,00 €	350.547,50 €	968.835,80 €
2028	81.384,37 €		443.402,50 €	524.786,87 €
2029	44.305,53 €		568.472,50 €	612.778,03 €
2030	8.500,00 €		658.485,00 €	666.985,00 €
2031	8.500,00 €		658.485,00 €	666.985,00 €
2032	8.500,00 €		658.485,00 €	666.985,00 €
Total	1.126.281,96 €	3.178.500,00 €	3.547.165,00 €	7.851.946,96 €

02.03.- Conclusiones. Impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento de Marbella hasta el año 2029, tenemos los siguientes datos:

Por un lado, los gastos:

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento: 0 €/año.

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da	04/09/2023 09:51:59 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00058759319	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original


GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da

DILIGENCIA: La pongo yo, la 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 de 26 de diciembre de 2023.

- Costes totales por el mantenimiento y prestación de servicios desde el año 2023 hasta el año 2029 donde el ayuntamiento se hará cargo del 100% del sector :
307.468,79 €

Por otro lado, los ingresos:

- Ingreso por IBI de las parcelas del sector hasta 2029: 1.100.781,96 €
- Ingreso por IBI de las viviendas construidas hasta 2029: 1.571.710,00 €
- Ingresos por las actuaciones de edificación (ICIO) hasta 2029: 3.178.500,00 €

Recogiendo estos datos en un cuadro resumen, y considerando solo hasta el año 2029 como fecha límite en la cual el ayuntamiento ya se hace cargo del 100% del mantenimiento del Sector, quedando la EUC extinguida, quedaría de la siguiente forma:

AÑO	INGRESOS AYTO				GASTOS AYTO	DIFERENCIA
	IBI PARCELAS	LICENCIAS	IBI PISOS	TOTAL INGRESOS		
2023	232.641,38 €	778.500,00 €	8.500,00 €	1.019.641,38 €	9.588,76 €	1.010.052,62 €
2024	232.641,38 €	950.000,00 €	8.500,00 €	1.191.141,38 €	16.437,88 €	1.174.703,50 €
2025	214.200,94 €	500.000,00 €	52.085,00 €	766.285,94 €	49.153,80 €	717.132,14 €
2026	177.320,06 €	450.000,00 €	140.202,50 €	767.522,56 €	49.153,80 €	718.368,76 €
2027	118.288,30 €	500.000,00 €	350.547,50 €	968.835,80 €	49.153,80 €	919.682,00 €
2028	81.384,37 €	- €	443.402,50 €	524.786,87 €	49.153,80 €	475.633,07 €
2029	44.305,53 €	- €	568.472,50 €	612.778,03 €	84.826,95 €	527.951,08 €
Total	1.100.781,96 €	3.178.500,00 €	1.571.710,00 €	5.850.991,96 €	307.468,79 €	5.543.523,17 €

El ayuntamiento obtendría unos ingresos de 5.850.991,96 € frente a los 307.468,79 € de gasto previsto hasta el 2029, siendo la diferencia a favor municipal de 5.543.523,17 €.

Atendiendo lo anterior podemos decir que **el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo**, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

A septiembre de 2023

Fdo.: Jesús Delgado Fajardo
Ingeniero

Fdo.: Alejandro Ruiz- Cabello Santos
Abogado

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da	04/09/2023 09:51:59 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00058759319	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original
GEISER-b1d4-deda-9a3d-4b7f-b172-3a0e-76a6-40da		

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

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

Hash del documento: c312cb689148c8eeace201373a8e362cdaa9aec65e109e415593fad76051f6f4bfd52c2ff43af9608ee384be995e348b921d21e166f101a19f5becccf897273

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES LA0013617 2023 000000000000000000000018896953

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 29/12/2023 13:08:44

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

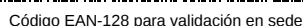
Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 5868fbb76e4f2035de346a29c76892ff509de34d

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/normativaOrdenanza%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

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