



PROMOTOR: SUNRISE INVERSIONES 2015, S.L.U.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA:

**CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26
Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6
Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43**

Anexo nº 3.- Informe de Sostenibilidad Económica

Junio 2018

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA: CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26 Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6 Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43

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	7
4.	IMPACTO EN EL PATRIMONIO MUNICIPAL.....	8
4.1.	Por obtención de parcelas destinadas a equipamiento público	8
4.2.	Por obtención de zonas verdes, viario, y obras de urbanización	10
4.3.	Por obtención de parcelas lucrativas.....	10
4.4.	Síntesis del impacto en el patrimonio municipal.....	10
5.	ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO	11
6.	ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL AYUNTAMIENTO TRAS EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR	12
6.1.	Horizonte temporal del desarrollo - Escenarios	12
6.1.1.	Ingresos corrientes.....	14
6.1.2.	Gastos corrientes	19
7.	SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL	21
8.	CONCLUSIONES.....	25

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE MARBELLA: CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-AL-26 Y REORDENACIÓN DEL SECTOR URP-AL-6 Y DE LOS SISTEMAS GENERALES SG-AL-21 Y SG-E-43

I. 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 del sector URP-AL.6 "Las Dunas" del PGOU de Marbella previsto en la presente Modificación del PGOU de Marbella relativa a la creación del sistema general SG-AL-26 y reordenación del sector URP-AL-6 y de los sistemas generales SG-AL-21 Y SG-E-43.

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 presente Modificación del PGOU:

USO	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	INDICE EDIFICAB. (m ² t/m ² s)	EDIFICAB. (m ² t)	VIV.	DESTINO O USO
LUCRATIVO	4	4.1	B-6	53.172,00	0,9446	50.224,96	206	Privado
TOTAL LUCRATIVO				53.172,00	0,9446	50.224,96	206	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS			SG.E-43	8.500,00	---	---	---	Público
			SG.AL-21	32.087,00	---	---	---	Público
TOTAL SG INCLUIDOS				40.587,00	---	---	---	
		2.3	SIPS	1.506,00	2,00000	3.012,00	---	Público ⁽¹⁾
	3	3.2	D	3.012,00	2,00000	6.024,00	---	Público ⁽¹⁾

USO	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m²)	INDICE EDIFICAB. (m²t/m²s)	EDIFICAB. (m²t)	VIV.	DESTINO O USO
	TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO			10.542,00	---	21.084,00	---	(1)
	1	1.1	ZLP	7.914,00	---	---	---	Público
	2	2.1	ZLP	11.276,00	---	---	---	Público
	3	3.1	ZLP	5.527,00	---	---	---	Público
	5	5.1	ZLP	4.727,00	---	---	---	Público
		6.2	ZLP	1.912,00				
	TOTAL Z.L. PÚBLICAS			29.444,00	---	---	---	(1)
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS				39.986,00	---	---	---	
VIALES Y SERVICIOS	4		ST-1	24,75	---	---	---	Privado
			ST-2	53,65	---	---	---	Privado
			ST-3	79,60	---	---	---	Privado
	TOTAL SERVICIOS			158,00	---	---	---	
	VIALES RODADOS		VIAL-1	5.365,00	---	---	---	Público
			VIAL-2.1	3.210,00	---	---	---	Público
			VIAL-2.2	1.234,00	---	---	---	Público
			VIAL-3	3.986,00	---	---	---	Público
			VIAL-4	5.057,00	---	---	---	Público
			VIAL-5	998,00	---	---	---	Público
	TOTAL VIALES			19.850,00	---	---	---	
	APARCAMIENTO		Aparc-1	4.245,00	---	---	---	Público
			Aparc-2	4.018,00	---	---	---	Público
	TOTAL APARCAMIENTOS			8.263,00	---	---	---	
TOTAL VIARIO				28.113,00	---	---	---	
TOTAL SECTOR				162.016,00	0,3100	50.224,96	206	

(1) No computa en la edificabilidad total

	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE	USO
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	SG-AL-26 "PARQUE ENTORNO DE LAS DUNAS DE ARTOLA"	54.085,06	PARQUE SUBURBANO DE PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA

El reparto de aprovechamientos de acuerdo a los cálculos de la Modificación del PGOU es el siguiente:

CONCEPTO	UA Según PGOU	%
Aprovechamiento OBJETIVO	21.305,43	100,00
Aprovechamiento SUBJETIVO	19.174,89	90,00
Aprovechamiento MUNICIPAL	2.130,54	10,00
EXCESOS/DEFECTOS de Aprovechamiento	0	0

Se considerará, en orden a modelizar los productos inmobiliarios que el desarrollo inmobiliario pondrá en el mercado, que se construirán 1,5 plazas de aparcamiento privadas por vivienda.

2.2. Obras de urbanización

El desarrollo de este ámbito de planeamiento se plantea por el sistema de actuación por Compensación, si bien sólo hay un único propietario en el sector. 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 sucintamente 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 Reparcación de propietario único.
- 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.

Al propietario del Sector le corresponde la financiación construcción de las cargas externas viarias, así como de las infraestructuras necesarias para dar servicio al Sector.

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.

Para la construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, así como a aquellos que determinen los documentos del planeamiento de desarrollo o del planeamiento especial, de iniciativa municipal o de iniciativa de parte, como es el caso, se deberán seguir las determinaciones que el artículo 139 de la L.O.U.A., hace para regular las formas de obtención del suelo y la ejecución de las obras y del artículo 143, en su caso, para las actuaciones urbanizadoras no integradas. Para la obtención de los suelos necesarios, en caso de no cesión por los particulares, será de aplicación lo regulado por el artículo 160.I.B de la referida ley.

De todo lo anterior se deduce que la inversión en obras de urbanización recaerá en los propietarios del sector, recibiendo el Ayuntamiento el aprovechamiento municipal preceptivo urbanizado, y, en todo, caso participando únicamente en aquella proporción de excedentes de aprovechamiento que correspondan a la Administración.

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:

		EJECUCIÓN DE OBRAS				OBTENCIÓN DE SUELO			TOTAL
		MEDICIÓN	MÓD	IMPORTE		MEDICIÓN	MÓD.	IMPORTE	
I	EJECUCIÓN DE OBRAS INTERNAS								
I.1	Viales	19.850,00	m²	120,0	2.382.000,00				
I.2	Aparcamientos	8.263,00	m²	80,0	661.040,00				
I.3	Zonas Libres Públicas	29.444,00	m²	15,0	441.660,00				
I.4	SG-AL Incluido (SG-AL-21)- Regeneración cordón dunar	32.087,00	m²	15,0	481.305,00				
I.5	Desvío de prisma de Telefónica existente	582,00	ml	120,0	69.840,00				
I.6	Desvío de L.A.A.T. 20kV	120,00	ml	200,0	24.000,00				
	SUBTOTAL				4.059.845,00				4.059.845,00
2	OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS EXTERNAS PROPIAS DEL SECTOR								
2.1	Conexión a Saneamiento Integral I	150,00	ml	70,0	10.500,00	SG-AL y D.P.M.T.			
2.2	Conexión a Saneamiento Integral 2	100,00	ml	70,0	7.000,00	SG-AL y D.P.M.T.			
2.3	Conexión de pluviales por SG-AL-21	450,00	ml	100,0	45.000,00	SG-AL y D.P.M.T.			
2.4	Tanque de tormentas y vertido aguas pluviales al Arroyo		l	ud	-	SG-AL y D.P.M.T.			
2.5	Conexión de gas	70,00	ml	50,0	3.500,00	D.P.H. Arroyo Real de Zaragoza y vial público			
2.6	Conexión telecomunicaciones	150,00	ml	35,00	5.250,00	D.P.H. Arroyo Real de Zaragoza y vial público			
2.7	Conexión en AT a subestación eléctrica "Elviria"	2.200,00	ml	150,0	330.000,00	Viales públicos			
	SUBTOTAL				598.123,5			.	598.123,5
	TOTAL OBRAS				4.657.968,5			.	4.657.968,5

Los suelos deberán obtenerse por expropiación o puesta a disposición por parte del Ayuntamiento, en el caso de que sean propiedad particular o de dominios públicos.

1. Ejecución de obras	4.657.968,50€
2. Honorarios y tasas	
2.1. Honorarios (10%)	465.796,85€
2.2. Tasas (3%)	139.739,06€
3. Gerencia y Gastos Financieros	
3.1. Gerencia (3%)	139.739,06€
3.2. Tasas (2%)	93.159,37€

Total5.496.402,84€

Además de las obras internas y externas necesarias para al funcionamiento del sector, existen una serie de infraestructuras generales que no sólo beneficiarán al sector URP-AL-6, sino que lo harán al conjunto de sectores urbanizables de la zona. Fundamentalmente se trata del nuevo enlace previsto sobre la Autovía del Mediterráneo, que pretende ordenar todos los accesos existentes en dicho tramo de carretera.

Para la ejecución de estas obras será necesaria la redacción de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras, donde se definan y valoren las mismas, así como se reparta su financiación entre los suelos urbanizables que se benefician de las mismas. El sector financiará y ejecutará un total de 7.000.000 de euros del Plan Especial de Dotación de Infraestructuras del nuevo enlace de la Autovía A-7, cuyo ámbito de actuación es desde el enlace del Rosario P.K. 188 + 200 al enlace de Elviria P.K. 191 + 500 en Marbella. En dicha financiación se incluye la carga externa de conexión con la urbanización Golden Beach, para la que se deben obtener 593,00 m².

Asimismo, se financiarán y ejecutarán las obras necesarias para la protección contra el riesgo de inundación en el cauce del Arroyo Real de Zaragoza, que se ejecutarán de acuerdo con el estudio hidrológico e hidráulico redactado y, en su caso, con lo que determine el preceptivo informe que ha de emitir el organismo competente en materia de aguas. En principio, y conforme al citado estudio, se estima un coste aproximado para dichas obras de 600.000 €.

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. La carga de urbanización que se aplicará a los ámbitos implicados se repercutirá en función de la edificabilidad de los mismos se determinará con exactitud en el plan especial del enlace.

Dado que el Ayuntamiento recibe un 10% del aprovechamiento objetivo urbanizado más otro 10 % a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de la reserva de edificabilidad para vivienda protegida en el sector y puesto que el sistema de actuación previsto en el planeamiento es el de compensación, el desarrollo de las obras de urbanización del sector no tendrá afección alguna al presupuesto municipal.

3. VALOR DEL SUELO

A efectos de valorar el impacto sobre el patrimonio municipal que el desarrollo de este sector producirá, así como el impacto en la cuenta municipal de ingresos por tasas impositivas, se presenta en este epígrafe una valoración del suelo basada en la ponencia de valores catastrales vigente para el término municipal de Marbella.

Con el objetivo de hacer una valoración realista del suelo de la actuación, se han tomado como referencia de valor catastral el de los suelos urbanos consolidados situados en la zona de valor correspondiente al sector. Los mismos se muestran en la siguiente tabla:

Ordenanza	Valor de repercusión
Vivienda Libre	1.236,00 €/m ² t
Turístico	1.236,00 €/m ² t
Zonas Verdes	123,60 €/m ² t
Equipamiento	927,00 €/m ² t

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 sector, el Ayuntamiento recibirá, mediante cesión gratuita de los propietarios, las siguientes parcelas de equipamiento público urbanizadas:

Ordenanza	Superficie m ² s	Índice de edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t
Zona Libre Pública	32.404,00		
SIPS	1.506,00	2,00	3.012,00
Escolar / Guardería	6.024,00	2,00	12.048,00
Deportivo	3.012,00	2,00	6.024,00
SG-E.43 incluido	8.500,00	2,00	17.000,00
SG-AL.21 incluido	32.087,00		
TOTAL	83.533,00		38.084,00

La aplicación de los módulos de valor incluidos anteriormente y derivados de la Ponencia de Valores Catastrales para la zona, resulta en el siguiente valor del suelo cedido al Ayuntamiento en concepto de equipamientos públicos:

Equipamiento	Superficie	Índice de edificabilidad	Edificabilidad	Valor de repercusión	Valor
	m ² s	m ² t m ² s	m ² t	€/m ² t	€
SIPS	1.506,00	2,00	3.012,00	927	2.792.124,00

Equipamiento	Superficie	Índice de edificabilidad	Edificabilidad	Valor de repercusión	Valor
	m ² s	m ² t m ² s	m ² t	€/m ² t	€
Escolar Guardería	6.024,00	2,00	12.048,00	927	11.168.496,00
Deportivo	3.012,00	2,00	6.024,00	927	5.584.248,00
SG-E.43 incluido	8.500,00	2,00	17.000,00	927	15.759.000,00
TOTAL	19.042,00		38.084,00		35.303.868,00

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, valorados según lo previsto en las normas de valoración vinculadas a la Ordenanza Fiscal reguladora de las tasas por Licencias Urbanísticas promulgadas por el Ayuntamiento de Marbella para el año 2016. 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.

Equipamiento	Superficie	Índice de edificabilidad	Edificabilidad	Valor de repercusión	Valor
	m ² s	m ² t m ² s	m ² t	€/m ² t	€
SIPS	1.506,00	2,00	3.012,00	736,00	2.216.832,00
Escolar Guardería	6.024,00	2,00	12.048,00	736,00	8.867.328,00
Deportivo	3.012,00	2,00	6.024,00	736,00	4.433.664,00
SG-E.43 incluido	8.500,00	2,00	17.000,00	736,00	12.512.000,00
TOTAL	19.042,00		38.084,00		28.029.824,00

A los efectos de valoración de los costes de construcción de los distintos equipamientos públicos se han seguido las siguientes premisas:

- El Escolar/Guardería se ha valorado a 736,00 €/m² de acuerdo a lo previsto en los módulos de coste.
- El SIPS y el SG-E.43 se ha valorado de la misma forma que el escolar, por entender que dicho módulo de coste es suficiente para estimar de forma conservadora cualquier tipología de edificio que el Ayuntamiento pueda decidir construir en la zona.

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 Libre Pública	29.444,00		123,60	3.639.278,40
SG-AL.21 incluido	32.087,00		123,60	3.965.953,20
TOTAL	61.531,00			7.605.231,60

Asimismo, la valoración total de las obras de urbanización asciende, según los datos que se detallan en el epígrafe segundo, a un total de 13.096.402,84 € (incluyendo cargas internas, externas y derivadas del Plan Especial de la A-7).

4.3. Por obtención de parcelas lucrativas

El Ayuntamiento de Marbella recibirá, por cesión gratuita de los propietarios del sector, parcelas lucrativas urbanizadas equivalentes a un 10% del aprovechamiento del sector. Dado que la ordenación incluye un único uso en su zonificación, la aplicación homogénea de los coeficientes de ponderación implica que los porcentajes de cesión de aprovechamiento se puedan aplicar directamente sobre la edificabilidad disponible:

Uso	aprovechamiento m ² t	Valor repercusión €/m ² t	Valor	Cargas de urbanización %	Cargas de urbanización €	Valor neto
Aprovechamiento municipal (10%)	4.990,42	1.236,00	6.168.157,88	0	0	6.168.157,88
			6.168.157,88			6.168.157,88

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	35.303.868,00	28.029.824,00	7.274.044,00
Por obtención de zonas libres públicas	7.605.231,60		7.605.231,60
Por cesión de obras de urbanización	13.096.402,84		13.096.402,84
Por cesión de parcelas lucrativas	6.168.157,88		6.168.157,88
Total incremento patrimonial	62.173.659,72	28.029.824,00	34.143.835,72

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 34.143.835,72€ como consecuencia del desarrollo de este Sector.

5. ESTUDIO DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO

A efectos de comprobar el impacto del desarrollo del sector 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 avance de la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al último ejercicio liquidado, 2014, 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 de liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Marbella para el periodo 2013, así como su repercusión por habitante.

AVANCE LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2014		Núm. Habitantes	138.679
Concepto	Total		€/habitante
GASTOS	248.469.609,05	100,00%	1.791,69
OPERACIONES CORRIENTES			
Cap. 1. Gastos de Personal	95.354.264,72	38,38%	687,59
Cap. 2. Gastos corrientes en Bienes y Servicios	51.476.965,45	20,72%	371,20
Cap. 3. Gastos Financieros	7.637.778,27	3,07%	55,08
Cap. 4. Transferencias corrientes	43.028.030,58	17,32%	310,27
Cap. 6. Inversiones reales	22.807.859,52	9,18%	164,47
Cap. 7. Transferencias de capital	1.265.026,76	0,51%	9,12
Cap. 8. Activos financieros	300.001,00	0,12%	2,16
Cap. 8. Pasivos financieros	26.599.682,75	10,71%	191,81
INGRESOS	248.469.609,05	100,00%	1.791,69
OPERACIONES CORRIENTES			
Cap. 1. Impuestos directos	134.180.396,40	54,00%	967,56
Cap. 2. Impuestos indirectos	6.858.168,66	2,76%	49,45
Cap. 3. Tasas y otros ingresos	31.899.241,66	12,84%	230,02
Cap. 4. Transferencias corrientes	37.238.828,70	14,99%	268,53
Cap. 5. Ingresos patrimoniales	5.690.148,27	2,29%	41,03
Cap. 6. Enajenación de inversiones reales	2.463.914,46	0,99%	17,77
Cap. 7. Transferencias de capital	914.384,73	0,37%	6,59
Cap. 8. Activos financieros	15.924.525,17	6,41%	114,83
Cap. 9. Pasivos financieros	13.300.001,00	5,35%	95,90

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Marbella tiene unos gastos equivalentes 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 déficit 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 SECTOR

El desarrollo del sector traerá acarreados una serie de ingresos adicionales corrientes al Ayuntamiento, así como también un incremento de los gastos corrientes del mismo dependientes del incremento poblacional.

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

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, la urbanización, y la construcción y venta de las viviendas proyectadas en el mismo.

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:

- a) Escenario normal, que corresponderá a lo previsto en el Plan de Etapas de la Modificación
- b) 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.
- c) 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.

a) Escenario normal

Como escenario normal se define el previsto en el Plan de Etapas definido por esta Modificación, que prevé una etapa única de 4 años para la construcción de las viviendas del sector. Partiendo de estas previsiones, se presenta a continuación una hipótesis del cronograma de desarrollo de la actuación.

HORIZONTE TEMPORAL	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Aprobación Definitiva Modificación de Elementos con Ordenación Pormenorizada										
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		30%	30%	20%	20%					100%
Viviendas terminadas (libres)		62	62	41	41					206
Total viviendas terminadas		62	124	165	206	206	206	206	206	206
Incremento poblacional (2,4 habitantes/vivienda)		148	297	396	494	494	494	494	494	494

El proceso de construcción de las viviendas se irá produciendo una vez concluida la urbanización del sector. El proceso de promoción se estima en 18 meses desde el inicio de la ejecución de las obras de edificación, de forma que las viviendas terminadas se entregarían al ejercicio siguiente de haberse comenzado.

b) Escenario expansivo

En la hipótesis de escenario expansivo no se prevén cambios en los ritmos de tramitación de los diversos expedientes urbanísticos, pero sí se estima un mercado inmobiliario más activo y, por tanto, un mayor ritmo de construcción de viviendas, de forma que el sector completo podría estar completamente desarrollado en dos años:

HORIZONTE TEMPORAL	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Aprobación Definitiva Modificación de Elementos con Ordenación Pormenorizada										
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%
Viviendas terminadas (libres)		103	103	0	0					206
Total viviendas terminadas		103	206	206	206	206	206	206	206	206
Incremento poblacional (2,4 habitantes/vivienda)		247	494	494	494	494	494	494	494	494

c) Escenario recesivo

En la hipótesis de escenario recesivo se prevé una situación del mercado inmobiliario poco activa y, por tanto, un mayor tiempo de desarrollo de las promociones inmobiliarias, que se ha estimado en seis años:

HORIZONTE TEMPORAL	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Aprobación Definitiva Modificación de Elementos con Ordenación Pormenorizada										
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		10%	20%	20%	20%	20%	10%			100%
Viviendas terminadas (libres)		21	41	41	41	41	21			206
Total viviendas terminadas		21	62	103	144	185	206	206	206	206
Incremento poblacional (2,4 habitantes/vivienda)		49	148	247	346	445	494	494	494	494

6.1.1. 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)
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- 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 sector
- Ingresos ocasionales (ICIO, licencias, etc.). En estos casos, se estimará el volumen global de ingresos que se producirá durante el desarrollo del planeamiento.

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, aprobada el 11 de enero de 2016.

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. De acuerdo al calendario anterior, esto acontecerá, en todos los escenarios planteados, a finales del ejercicio 2017.

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 (año 2012) ya presentados en el epígrafe tercero.
- La Base Liquidable se obtiene de aplicar a la Base Imponible las reducciones que proceden legalmente. De acuerdo a lo previsto en el artículo 10º apartado A de la ordenanza reguladora, se aplicará, para mayor ajuste a la realidad del estudio, una reducción del IBI del suelo del 75% en la cuota íntegra del impuesto durante un período máximo de tres ejercicios de acuerdo a lo previsto en la ordenanza correspondiente a inmuebles propiedad de empresas de construcción y promoción inmobiliaria, cual es el caso del Sector objeto de este estudio.
- El tipo impositivo es, de acuerdo a las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Marbella para el año 2016, con carácter general, un 0,835 % de la Base Liquidable,

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

IBI DEL SUELO	Datos	Cantidad
Número de viviendas construidas		206
Índice de edificabilidad medio residencial en el sector	0,9446 m ² t/m ² s	
Edificabilidad construida (viviendas libres)		50.225
Valor de repercusión vivienda libre	1.236,00	
Total valor de repercusión (VR)		62.078.051
Base imponible (Valor Catastral, VC)	VC = VR	62.078.051
Base Liquidable		62.078.051
Tipo impositivo	0,8350%	
Cuota Íntegra (=Cuota liquidable) año estándar, año 4º		518.352
Cuota íntegra reducida (75% para promotores), años 1º-3º		129.588

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 el coeficiente de valor definido por la Norma 20 del Real Decreto 1020/1993, que se resume en la siguiente tabla:

Módulo Básico	700 €/m ² t	Coeficiente de valor	Módulo de coste
Residencial en manzana abierta	Norma 20 RD 1020/1993: Tipología 1.1.2.3	1,20	840 €/m ² t
Residencial en manzana abierta VP	Norma 20 RD 1020/1993: Tipología 1.1.2.4	1,05	735 €/m ² t
Garajes	Norma 20 RD 1020/1993: Tipología 1.1.3.3	0,62	434 €/m ² t

A efectos del cómputo del IBI de las plazas de garaje que acompañen a las promociones inmobiliarias se ha tenido en cuenta un ratio de 1 plaza de aparcamiento de 25 m² por cada 100 m²t (aproximadamente 1 plaza por vivienda = 206 plazas de aparcamiento).

Las cuotas de IBI por la edificación comenzarán a devengarse, en cada uno de los escenarios previstos, un ejercicio después de que las primeras viviendas se hayan completado.

El cálculo de los ingresos percibidos por este concepto anualmente se expone en la siguiente tabla:

DEVENGO IBI VIVIENDAS (UN EJERCICIO DESPUÉS DE COMPLETAR TODAS LAS VIVIENDAS)	Edificabilidad	Valor Catastral (= Base Liquidable)
		VC = V Const.
Residencial libre	50.225	42.188.966
Garajes	7.725	3.352.650
Base imponible (Valor Catastral, VC)		45.541.616
Total valor catastral de la construcción		48.894.266
Base Liquidable		48.894.266
Tipo impositivo	0,8350%	
Cuota Íntegra (=Cuota liquidable) año estándar, año 4º		408.267
Cuota íntegra reducida (75% para promotores), años 1º-3º		102.067

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 aprobado el 11 de enero de 2016.

La base imponible de este impuesto es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las construcciones previstas en el sector, 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 4,00% 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 en función de criterios de calidad de la construcción, complejidad técnica, etc. Dado que no existe aún definición conceptual de la edificación que acogerá este Sector, a efectos de hacer una estimación ajustada se considerará en los cálculos contenidos en estos apartados que el coeficiente será 1,00 y que por tanto los valores medios publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga serán representativos de los presupuestos de ejecución material de las edificaciones que se planteen sobre el sector. 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.

La valoración del coste de ejecución material de las construcciones que forman parte del sector se efectúa de acuerdo a los siguientes criterios de aplicación de las normas de valoración:

- Se entenderá que todos los edificios a construir son de tipología plurifamiliar exenta, con una calidad media, siendo el módulo básico de repercusión de construcción de acuerdo a los valores estimativos de la construcción aludidos anteriormente de 705,00 €/m².
- Los aparcamientos tendrán la consideración de bajo rasante en un máximo de dos plantas de sótano y el módulo de repercusión ascenderá a lo previsto en los valores estimativos de la construcción, 399,00 €/m².

El momento de devengo de este impuesto será la petición de licencia de obras.

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

DEVENGO ICIO (al inicio de la construcción)	Superficie construida	Valor m2 según normas valoración	Base imponible	Cuota íntegra (tipo de gravamen 4%)	Bonificaciones a aplicar	Cuota liquidable
Residencial	50.225	705,00 €/m2	35.408.597	1.416.344	0	1.416.344
Garajes	7.725	399,00 €/m2	3.082.275	123.291	0	123.291
Total						1.539.635

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.

DEVENGO LICENCIAS URBANÍSTICAS (al inicio de la construcción)	Superficie construida	Valor m2 según normas valoración	Base imponible	Cuota íntegra (tipo de gravamen 0,719%)	Bonificaciones a aplicar	Cuota liquidable
Residencial	50.225	705,00 €/m2	35.408.597	254.588	0	254.588
Garajes	7.725	399,00 €/m2	3.082.275	22.162	0	22.162
Total						276.749

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.

El valor de los terrenos en el momento del devengo será el que tengan a efectos catastrales, sobre los que se aplicará un incremento anual de acuerdo a un gradiente establecido por las ordenanzas fiscales y que se resumen a continuación:

- Si el período de generación del incremento de valor es de 1 a 5 años, el porcentaje anual será del 2,5 %
- Si el período de generación del incremento de valor es de hasta 10 años, el porcentaje anual será del 2,3 %
- Si el período de generación del incremento de valor es de hasta 15 años, el porcentaje anual será del 2,4 %
- Si el período de generación del incremento de valor es de hasta 20 años, el porcentaje anual será del 2,5 %

Dado que el modelo de negocio del promotor de la actuación es la promoción y venta de todas las unidades residenciales disponibles en el Sector, no resulta sencillo hacer con un mínimo de solvencia las proyecciones

necesarias para estimar qué volumen de dichas ventas se pondrán en el mercado en un plazo determinado después de concluida la promoción inmobiliaria.

Por esta razón, se ha preferido evaluar los ingresos derivados de este impuesto mediante la extrapolación de un ratio por habitante, como se incluye en el siguiente apartado.

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

La cuantía de estas tasas e impuestos se estimará de acuerdo al incremento poblacional producido por las promociones inmobiliarias previstas en el sector. Para ello, es necesario tener en cuenta el desglose detallado de los ingresos corrientes municipales, para los cuales se calculará un importe por habitante que será proyectado al incremento poblacional esperado en el Sector:

Los ingresos a tener en cuenta son los siguientes:

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA			
Concepto	Importe año estándar	Importe según presupuesto liquidado	Importe por habitante
Cap. 1 - 10000 Impuesto sobre la renta de las personas físicas	5.164,12	1.448.532,99	10,45
Cap. 1 - 11500 Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica	26.975,82	7.566.706,98	54,56
Cap. 1 - 11600 Impuesto sobre incremento de valor de terrenos	36.388,20	10.206.875,60	73,60
Cap. 1 - 13000 Impuesto sobre actividades empresariales	12.093,67	3.392.268,62	24,46
Cap. 2 - Resto de impuestos indirectos	7.450,53	2.089.871,53	15,07
Cap. 3. Tasas y otros ingresos	102.197,20	28.666.273,53	206,71
Cap. 4. Transferencias corrientes	123.216,72	34.562.240,26	249,22
Total	313.486,26	87.932.769,51	634,07

6.1.2. Gastos corrientes

Para efectuar el análisis de los gastos corrientes adicionales provocados por el nuevo desarrollo, es necesario en primer lugar examinar el detalle de la liquidación de gastos del presupuesto del Ayuntamiento base del estudio. Resulta obvio que hay partidas de gasto debidas a servicios prestados por la entidad municipal que tienen relación directa con el aumento poblacional que cualquier desarrollo urbanístico trae aparejada. Por ello, se ha realizado un análisis pormenorizado de las políticas de gasto y programas del presupuesto con el objetivo de categorizar las mismas en dos grupos: dependientes del factor de aumento poblacional producido por el desarrollo urbanístico, o independientes del mismo. Posteriormente se proyectará el coste

añadido al presupuesto municipal provocado por el desarrollo en aquellas partidas que se consideran dependientes de este factor de aumento poblacional .

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

GASTOS CORRIENTES POR POLÍTICAS DE GASTO				
Capítulo	Carácter del gasto	Importe presupuesto liquidado	Importe por habitante	Incremento de gasto año estándar
Área de gasto 0 DEUDA PÚBLICA		31.054.462,29	223,93	
01 - Deuda pública	Independiente	31.054.462,29	223,93	0,00
Área de gasto 1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS		101.884.900,04	734,68	
13 - Seguridad y movilidad ciudadana	Dependiente	25.109.652,75	181,06	89.517,61
15 - Vivienda y urbanismo	Independiente	30.001.701,99	216,34	0,00
16 - Bienestar comunitario	Dependiente	40.968.420,95	295,42	146.055,19
17 - Medio Ambiente	Independiente	5.805.124,35	41,86	0,00
Área de gasto 2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL		13.094.687,17	94,42	
22 - Otras prestaciones económicas a favor de empleados	Dependiente	2.819.001,00	20,33	10.049,93
23 - Servicios sociales y promoción social	Dependiente	6.504.233,98	46,90	23.188,03
24 - Fomento del empleo	Dependiente	3.771.452,19	27,20	13.445,48
Área de gasto 3 PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE		22.101.386,60	159,37	
31 - Sanidad	Dependiente	1.144.087,94	8,25	4.078,75
32 - Educación	Dependiente	4.781.712,35	34,48	17.047,13
33 - Cultura	Dependiente	10.327.249,60	74,47	36.817,34
34 - Deporte	Dependiente	5.848.336,71	42,17	20.849,72
Área de gasto 4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO		8.200.980,38	59,14	
42 - Industria y energía	Independiente	766.400,67	5,53	0,00
43 - Comercio, Turismo y PYMES	Independiente	2.455.012,01	17,70	0,00
44 - Transporte público	Independiente	1.114.121,72	8,03	0,00
45 - Infraestructuras	Independiente	1.520.000,00	10,96	0,00
46 - Investigación, desarrollo e innovación	Independiente	215.438,15	1,55	0,00
49 - Otras actuaciones de carácter económico	Independiente	2.130.007,83	15,36	0,00
Área de gasto 5 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL		72.133.192,57	520,15	
91 - Órganos de gobierno	Independiente	3.288.558,34	23,71	0,00
92 - Servicios de carácter general	Independiente	46.166.799,32	332,90	0,00
93 - Administración tributaria y financiera	Independiente	21.782.672,77	157,07	0,00

GASTOS CORRIENTES POR POLÍTICAS DE GASTO				
Capítulo	Carácter del gasto	Importe presupuesto liquidado	Importe por habitante	Incremento de gasto año estándar
94 - Transferencias a otras administraciones públicas	Independiente	895.162,14	6,45	0,00
Total operaciones corrientes		248.469.609,05	1.791,69	361.049,17

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 361.049,17 €.

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 sector coincidirá con el Plan de Etapas previsto en esta Modificación. 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.

DIFERENCIAL INGRESOS-GASTOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Viviendas libres vendidas acumuladas	124	165	206	206	206	206	206	
Plazas de aparcamientos vendidas acumuladas		247	309	309	309	309	309	
Incremento poblacional acumulado	297	396	494	494	494	494	494	
INGRESOS	768.549	951.008	869.144	1.316.802	1.012.467	1.098.029	1.155.070	7.171.069
IBI del suelo	129.588	129.588	129.588	518.352	518.352	518.352	518.352	2.462.171
IBI de las edificaciones		88.413	125.490	121.687	180.629	266.191	323.232	1.105.642
ICIO	461.890	461.890	307.927	307.927	0	0	0	1.539.635
Tasas de licencias de obras	83.025	83.025	55.350	55.350	0	0	0	276.749
Otros ingresos corrientes	94.046	188.092	250.789	313.486	313.486	313.486	313.486	1.786.872
GASTOS	108.315	216.630	288.839	361.049	361.049	361.049	361.049	2.057.980
Gastos corrientes	108.315	216.630	288.839	361.049	361.049	361.049	361.049	2.057.980
Ingresos-Gastos	660.234	734.379	580.304	955.753	651.418	736.980	794.020	5.113.089

El impacto en el presupuesto municipal sería asimismo el siguiente:

IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Dif.
GASTOS CORRIENTES	248.577.924	248.794.553	249.083.393	249.444.442	249.805.491	250.166.540	250.527.589	2.057.980
Área de gasto 0 - Deuda pública	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	
Área de gasto 1 - Servicios públicos básicos	101.955.572	102.096.916	102.285.374	102.520.947	102.756.519	102.992.092	103.227.665	
Área de gasto 2 - Actuaciones de protección y promoción social	13.108.692	13.136.702	13.174.049	13.220.732	13.267.416	13.314.099	13.360.783	
Área de gasto 3 - Producción de bienes públicos de carácter preferente	22.125.024	22.172.300	22.235.335	22.314.128	22.392.920	22.471.713	22.550.506	
Área de gasto 4 - Actuaciones de carácter económico	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	
Área de gasto 5 - Actuaciones de carácter general	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	
INGRESOS CORRIENTES	249.238.158	250.189.166	251.058.310	252.375.112	253.387.580	254.485.608	255.640.678	7.171.069
Cap. 1. Impuestos directos	134.334.171	134.600.545	134.920.121	135.640.781	136.420.384	137.285.549	138.207.754	
Cap. 2. Impuestos indirectos	7.322.294	7.788.655	8.102.542	8.417.920	8.425.371	8.432.821	8.440.272	
Cap. 3. Tasas y otros ingresos	32.012.926	32.157.269	32.294.376	32.451.923	32.554.121	32.656.318	32.758.515	
Cap. 4. Transferencias corrientes	37.275.794	37.349.724	37.448.297	37.571.514	37.694.731	37.817.947	37.941.164	
Cap. 5. Ingresos patrimoniales	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	
Cap. 6. Enajenación de inversiones reales	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	
Cap. 7. Transferencias de capital	914.385	914.385	914.385	914.385	914.385	914.385	914.385	
Cap. 8. Activos financieros	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	
Cap. 9. Pasivos financieros	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	
INGRESOS-GASTOS	660.234	1.394.613	1.974.918	2.930.670	3.582.089	4.319.068	5.113.089	5.113.089

b) Escenario expansivo

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

DIFERENCIAL INGRESOS-GASTOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Viviendas libres vendidas acumuladas	206	206	206	206	206	206	206	
Plazas de aparcamientos vendidas acumuladas		309	309	309	309	309	309	
Incremento poblacional acumulado	494	494	494	494	494	494	494	
INGRESOS	1.194.523	1.470.101	538.142	926.906	1.069.508	1.212.110	1.212.110	7.623.402
IBI del suelo	129.588	129.588	129.588	518.352	518.352	518.352	518.352	2.462.171

DIFERENCIAL INGRESOS-GASTOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
IBI de las edificaciones		118.835	95.068	95.068	237.670	380.272	380.272	1.307.187
ICIO	769.817	769.817	0	0	0	0	0	1.539.635
Tasas de licencias de obras	138.375	138.375	0	0	0	0	0	276.749
Otros ingresos corrientes	156.743	313.486	313.486	313.486	313.486	313.486	313.486	2.037.661
GASTOS	180.525	361.049	361.049	361.049	361.049	361.049	361.049	2.346.820
Gastos corrientes	180.525	361.049	361.049	361.049	361.049	361.049	361.049	2.346.820
Ingresos-Gastos	1.013.999	1.109.052	177.093	565.857	708.459	851.061	851.061	5.276.583

El impacto en el presupuesto municipal sería asimismo el siguiente:

IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Dif.
GASTOS CORRIENTES	248.650.134	249.011.183	249.372.232	249.733.281	250.094.330	250.455.380	250.816.429	2.346.820
Área de gasto 0 - Deuda pública	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	
Área de gasto 1 - Servicios públicos básicos	102.002.686	102.238.259	102.473.832	102.709.405	102.944.978	103.180.550	103.416.123	
Área de gasto 2 - Actuaciones de protección y promoción social	13.118.029	13.164.712	13.211.396	13.258.079	13.304.763	13.351.446	13.398.130	
Área de gasto 3 - Producción de bienes públicos de carácter preferente	22.140.783	22.219.576	22.298.369	22.377.162	22.455.955	22.534.748	22.613.541	
Área de gasto 4 - Actuaciones de carácter económico	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	
Área de gasto 5 - Actuaciones de carácter general	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	
INGRESOS CORRIENTES	249.664.132	251.134.234	251.672.376	252.599.282	253.668.790	254.880.901	256.093.011	7.623.402
Cap. 1. Impuestos directos	134.350.295	134.679.340	134.984.618	135.678.660	136.515.303	137.494.550	138.473.796	
Cap. 2. Impuestos indirectos	7.631.711	8.408.979	8.416.430	8.423.880	8.431.331	8.438.781	8.446.232	
Cap. 3. Tasas y otros ingresos	32.088.715	32.329.287	32.431.484	32.533.681	32.635.878	32.738.076	32.840.273	
Cap. 4. Transferencias corrientes	37.300.437	37.423.654	37.546.871	37.670.087	37.793.304	37.916.521	38.039.737	
Cap. 5. Ingresos patrimoniales	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	
Cap. 6. Enajenación de inversiones reales	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	
Cap. 7. Transferencias de capital	914.385	914.385	914.385	914.385	914.385	914.385	914.385	
Cap. 8. Activos financieros	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	
Cap. 9. Pasivos financieros	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	
INGRESOS-GASTOS	1.013.999	2.123.051	2.300.144	2.866.001	3.574.460	4.425.521	5.276.583	5.276.583

c) *Escenario recesivo*

En este escenario se prevé un período de desarrollo de seis años.

DIFERENCIAL INGRESOS-GASTOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Viviendas libres vendidas acumuladas	62	103	144	185	206	206	206	
Plazas de aparcamientos vendidas acumuladas		155	216	278	309	309	309	
Incremento poblacional acumulado	148	247	346	445	494	494	494	
INGRESOS	342.575	622.086	738.021	1.219.904	1.310.171	1.253.048	1.155.070	6.640.875
IBI del suelo	129.588	129.588	129.588	518.352	518.352	518.352	518.352	2.462.171
IBI de las edificaciones		35.175	88.413	118.835	146.405	239.572	323.232	951.632
ICIO	153.963	307.927	307.927	307.927	307.927	153.963	0	1.539.635
Tasas de licencias de obras	27.675	55.350	55.350	55.350	55.350	27.675	0	276.749
Otros ingresos corrientes	31.349	94.046	156.743	219.440	282.138	313.486	313.486	1.410.688
GASTOS	36.105	108.315	180.525	252.734	324.944	361.049	361.049	1.624.721
Gastos corrientes	36.105	108.315	180.525	252.734	324.944	361.049	361.049	1.624.721
Ingresos-Gastos	306.470	513.771	557.497	967.170	985.227	891.999	794.020	5.016.154

El impacto en el presupuesto municipal sería asimismo el siguiente:

IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Dif.
GASTOS CORRIENTES	248.505.714	248.614.029	248.794.553	249.047.288	249.372.232	249.733.281	250.094.330	1.624.721
Área de gasto 0 - Deuda pública	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	31.054.462	
Área de gasto 1 - Servicios públicos básicos	101.908.457	101.979.129	102.096.916	102.261.817	102.473.832	102.709.405	102.944.978	
Área de gasto 2 - Actuaciones de protección y promoción social	13.099.356	13.113.361	13.136.702	13.169.381	13.211.396	13.258.079	13.304.763	
Área de gasto 3 - Producción de bienes públicos de carácter preferente	22.109.266	22.132.904	22.172.300	22.227.455	22.298.369	22.377.162	22.455.955	
Área de gasto 4 - Actuaciones de carácter económico	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	8.200.980	
Área de gasto 5 - Actuaciones de carácter general	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	72.133.193	
INGRESOS CORRIENTES	248.812.184	249.434.270	250.172.291	251.392.195	252.702.366	253.955.414	255.110.484	6.640.875
Cap. 1. Impuestos directos	134.318.047	134.506.996	134.765.308	135.458.931	136.196.247	137.034.792	137.956.997	
Cap. 2. Impuestos indirectos	7.012.877	7.323.039	7.634.692	7.947.834	8.262.466	8.423.880	8.431.331	
Cap. 3. Tasas y otros ingresos	31.937.136	32.023.145	32.129.594	32.256.482	32.403.809	32.533.681	32.635.878	
Cap. 4. Transferencias corrientes	37.251.150	37.288.115	37.349.724	37.435.975	37.546.871	37.670.087	37.793.304	
Cap. 5. Ingresos patrimoniales	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	5.690.148	
Cap. 6. Enajenación de inversiones reales	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	2.463.914	

IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Dif.
Cap. 7. Transferencias de capital	914.385	914.385	914.385	914.385	914.385	914.385	914.385	
Cap. 8. Activos financieros	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	15.924.525	
Cap. 9. Pasivos financieros	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	13.300.001	
INGRESOS-GASTOS	306.470	820.241	1.377.738	2.344.908	3.330.134	4.222.133	5.016.154	5.016.154

8. CONCLUSIONES

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

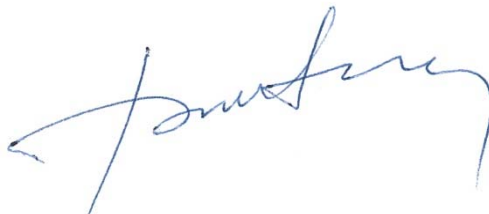
- El desarrollo del sector de planeamiento URP.AL-6 "Las Dunas" del PGOU de Marbella no supondrá ningún esfuerzo inversor para el Ayuntamiento de Marbella, toda vez que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación y, por tanto, las inversiones necesarias para la urbanización del sector serán efectuadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.
- El desarrollo del sector 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 del 10% del aprovechamiento objetivo del sector.

Este incremento patrimonial asciende a la cantidad de 34.143.835,72 €.

- 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 sector 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, Junio de 2018



Fdo. Tristán Martínez Auladell