

Referencia:	Expediente 4/25-PLAN
Procedimiento:	Eliminación de la obligatoriedad de constitución de entidades urbanísticas de conservación EUC.
Asunto: Actualización del informe de sostenibilidad financiera de fecha 21/05/2025, a la vista del Informe de “Anexo II. Coste de mantenimiento de infraestructuras” de 16 de octubre de 2025.	

ANEXO III

INFORME COMPLEMENTARIO DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA LA ELIMINACIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD DE CONSTITUCIÓN DE ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN (Expediente 4/25-PLAN)

Asunto: Actualización del informe de sostenibilidad financiera de fecha 21/05/2025, a la vista del Informe de “Anexo II. Coste de mantenimiento de infraestructuras” de 16 de octubre de 2025.

I. ANTECEDENTES

1.- Mediante nota interior 2835/2025/N_INT de fecha 5 de mayo de 2025, en relación con este expediente, la Intervención General concluyó en resumen que la modificación urbanística referenciada no generaba actos de gestión presupuestaria inmediatos, quedando por tanto fuera del ámbito de la función interventora y del control financiero permanente, y que el análisis económico debía ser realizado por esta Oficina Presupuestaria.

2.- Con fecha 21 de mayo de 2025, esta Oficina emitió informe de sostenibilidad financiera relativo al expediente de referencia, en el que se informaba favorablemente la modificación puntual del PGOU de Vélez-Málaga para la eliminación de la obligatoriedad de constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación (en adelante EUC), condicionando su viabilidad a:

- La progresividad en la recepción de infraestructuras.
- La emisión de informes individualizados de sostenibilidad para cada sector o unidad de ejecución, dado que en ese momento no existía informe del coste del mantenimiento.
- La compatibilidad con el vigente Plan de Ajuste municipal 2026–2040.

3.- Con fecha 16 de octubre de 2025, el Técnico de Obras Públicas D. Laureano Valares Fernández emitió informe con CSV n.º 15704505624347250727 “Anexo II. Coste de mantenimiento de infraestructuras”, en el que se valoran las actuaciones

necesarias para la puesta en servicio y conservación de los sectores y unidades afectados.

4.- Con fecha 23 de octubre de 2025, y con número de encargo 182531, desde el Área de Urbanismo se solicita a Dirección General (Oficina Presupuestaria) la emisión de informe complementario de sostenibilidad financiera relativo a la modificación puntual del PGOU de Vélez-Málaga para la eliminación de la obligatoriedad de constitución de entidades urbanísticas de conservación (Expediente 4/25-PLAN).

II. OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto actualizar la evaluación de sostenibilidad financiera económica incorporando los nuevos datos de coste y concretar las aplicaciones presupuestarias a incluir en el Presupuesto General de 2026.

III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

1. Obligación de emitir informe de sostenibilidad económica.

La emisión de este informe encuentra su fundamento en el artículo 22 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, que exige la elaboración de una evaluación de sostenibilidad económica para las actuaciones urbanísticas que puedan implicar gastos de conservación o mantenimiento de infraestructuras públicas. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 16 y 17 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001 y de la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria, las entidades locales deben valorar, con carácter previo a la aprobación de sus instrumentos de planeamiento y a la realización de actuaciones con incidencia presupuestaria, su repercusión sobre la estabilidad y sostenibilidad financiera de la Hacienda municipal.

En consonancia con lo anterior, el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, establece que todas las Administraciones Públicas deben actuar conforme a los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos, garantizando su capacidad para financiar compromisos presentes y futuros dentro de los límites de déficit y deuda autorizados. Por tanto, la obligación de emitir este informe nace de la necesidad de garantizar que la supresión de las Entidades Urbanísticas de Conservación y la consiguiente asunción municipal de los costes de mantenimiento no comprometa el equilibrio presupuestario ni vulnere los objetivos de estabilidad y sostenibilidad financiera.

2. Relación con el control financiero municipal.

A la vista de lo dispuesto en la nota interior 2835/2025/N_INT de la Intervención General, de fecha 5 de mayo de 2025, y del contenido del presente informe complementario de sostenibilidad financiera, procede efectuar las siguientes consideraciones en relación con el ejercicio de la función interventora y, en su caso, la conveniencia de incluir esta modificación de elementos del PGOU dentro del Plan Anual de Control Financiero:

Sobre el momento de ejercicio de la fiscalización previa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.2 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, y el artículo 214.2.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), la fiscalización previa debe ejercerse antes de que se dicte cualquier resolución que autorice, disponga o comprometa gastos, o que suponga el reconocimiento de obligaciones de contenido económico.

En consecuencia, aun cuando la modificación puntual del PGOU no constituye en sí misma un acto de gestión presupuestaria y, por tanto, no fue objeto de fiscalización previa en la fase de planeamiento, tal como correctamente señaló la Intervención General en su nota interior, sí deberán ser objeto de fiscalización previa individualizada las actuaciones derivadas que supongan la recepción de sectores o unidades de ejecución y, con ello, la asunción efectiva de obligaciones de conservación o de gasto municipal.

Sobre la conveniencia de su inclusión en el Plan Anual de Control Financiero (PACF), si bien la nota 2835/2025/N_INT concluyó que la modificación urbanística quedaba fuera del ámbito del control financiero permanente por no estar atribuida expresamente ni incluida en el PACF vigente, la emisión del presente informe complementario y el impacto potencial en el gasto estructural municipal justifican valorar su inclusión en el próximo PACF, en el marco del artículo 29.2 del Real Decreto 424/2017.

En resumen, esta inclusión no altera la asignación competencial fijada por el Interventor en la nota 2835/2025/N_INT según la cual el análisis económico corresponde a la Oficina Presupuestaria, sino que refuerza el control integral del proceso mediante una actuación coordinada entre la Intervención y la Oficina Presupuestaria en sus respectivas fases de fiscalización previa y control financiero posterior.

III. ANÁLISIS ECONÓMICO E IMPACTO PRESUPUESTARIO

De acuerdo con el informe del Ingeniero Técnico Municipal, con CSV n.º 15704505624347250727, los costes de mantenimiento de infraestructuras anuales de los sectores relacionados en el informe de la Oficina Técnica de Urbanismo, con CSV n.º 15704506220605761626, estimados ascienden a 1.045.970,41 euros y dado que en el Presupuesto General del ejercicio 2025 prorroga del ejercicio 2024, no existe crédito suficiente para hacer frente al citado gasto, se propone según la naturaleza de los gastos definidos en el informe del Ingeniero Técnico refrendado, la siguiente distribución y clasificación presupuestaria para su incorporación al Presupuesto General del ejercicio 2026:

Concepto	Importe (€)	Aplicación presupuestaria propuesta ejercicio 2026	Observaciones
Mantenimiento de zonas verdes	548.102,33	070101.171.22700	Integración en el nuevo contrato de mantenimiento de zonas verdes, incorporando las áreas incluidas en este expediente.
Mantenimiento alumbrado público	143.822,68	070101.165.21000	Alumbrado: Solo reposición lamparas y avería cuadro.
Mantenimiento y conservación de mobiliario urbano y señalización	64.641,69	070101.1532.21002	Señalización: repintar marcas viales cada 3 años y señales verticales cada 10 años.
Mantenimiento y conservación de vías públicas	289.403,71	070101.1532.21000	Pavimento: una capa de aglomerado cada 10 años. Incluye reparaciones puntuales en acera.
Total previsto anual	1.045.970,41 €		Coste adicional respecto a los créditos iniciales del ejercicio 2025.

Por otro lado, el Anexo II identifica los siguientes sectores y unidades de ejecución que, habiendo sido recepcionados, dada la falta de mantenimiento y conservación, han sufrido un deterioro en sus infraestructuras y requieren actuaciones previas antes de poder asumir su conservación ordinaria:

Localización	Sector / Unidad de ejecución	Importe estimado (€)	Observaciones
Chilches	SUO.CH-3 (Hacienda Condemar)	96.735,02	Falta de mantenimiento y deterioro general.

Localización	Sector / Unidad de ejecución	Importe estimado (€)	Observaciones
Chilches	SUO.CH-4 (Cortijo del Conde)	272.606,89	Deficiencias en infraestructuras básicas.
Chilches	UE.CH-7 (El Conde)	211.992,62	Necesidad de actuaciones de reposición.
Almayate	UE.A-9 (Nuevo Almayate I)	105.641,37	Reposición de infraestructuras deterioradas.
Total		687.000,00 € aprox.	Actuaciones previas de puesta a punto.

Actualmente no consta en el expediente la fecha exacta de recepción de estos sectores ni el régimen de conservación aplicable, lo que condiciona la determinación de quién debe asumir las actuaciones previas de reposición. En todo caso, una vez ejecutadas las obras necesarias, el Ayuntamiento asumirá el mantenimiento ordinario.

Si los costes de reposición no fueran asumidos por promotores, propietarios o vecinos, deberán incorporarse al estado de gastos del Presupuesto 2026 como operaciones de capital, dentro del capítulo 6 de inversiones reales, que podrán financiarse mediante la concertación del préstamo para inversiones previsto por importe de 5.000.000 euros, conforme al vigente Plan de Ajuste 2026–2040, o bien mediante enajenación de bienes patrimoniales, remanente de tesorería afecto a inversiones financieramente sostenibles, subvenciones finalistas o transferencias de capital de otras administraciones públicas.

En resumen, y de conformidad con las competencias asignadas a esta Oficina Presupuestaria por el Decreto 2116/2018, por el que se aprueba la organización y estructura de la Administración Municipal Ejecutiva, corresponde a esta unidad la elaboración del anteproyecto y del proyecto del Presupuesto Municipal. A este respecto, y en aplicación de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, el equipo de gobierno deberá tener en cuenta la incorporación, con carácter ordinario y recurrente, de las aplicaciones presupuestarias de gasto corriente relacionadas anteriormente (mantenimiento de zonas verdes, alumbrado público, vías y mobiliario urbano), las cuales deberán reflejarse en el Presupuesto General del ejercicio 2026 y en los siguientes, garantizando la dotación estable y suficiente para la prestación de estos servicios.

Por el contrario, las aplicaciones de inversión correspondientes a las actuaciones de reposición o puesta a punto de infraestructuras, recogidas en el anterior cuadro, tienen carácter excepcional y deberán acometerse de forma puntual, con objeto de permitir la posterior asunción del mantenimiento ordinario por parte municipal.



IV. COMPATIBILIDAD CON EL PLAN DE AJUSTE VIGENTE.

En relación con este incremento de los gastos corrientes en bienes y servicios, y al encontrarse este Ayuntamiento adherido al Fondo de Financiación a Entidades Locales, deberá ajustarse a las condiciones fiscales derivadas del Plan de Ajuste 2026–2040, aprobado por el Pleno municipal el 3 de julio de 2025 y valorado favorablemente por el Ministerio de Hacienda.

Dicho plan impone la obligación de mantener la contención del gasto en los capítulos 1 y 2, evitando incrementos superiores a la evolución tendencial autorizada. No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 45.5 del Real Decreto-ley 17/2014, de 26 de diciembre,

(...)“Excepcionalmente, el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas podrá valorar y ponderar las medidas que hayan podido adoptar las corporaciones locales en relación con los gastos de funcionamiento y con la financiación de los servicios públicos, siempre que se compense con otras medidas.”(...).

Por tanto, el incremento del gasto estructural derivado de la asunción de las tareas de mantenimiento y conservación podrá considerarse compatible con el Plan de Ajuste, siempre que se adopten medidas compensatorias de eficiencia o ahorro, o bien ajustes en la priorización de inversiones o en los ingresos municipales, garantizando en todo caso el cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

En aplicación de lo anterior, el equipo de gobierno deberá incorporar con carácter ordinario y recurrente las aplicaciones presupuestarias de gasto corriente indicadas (mantenimiento de zonas verdes, alumbrado público, vías y mobiliario urbano) en el Presupuesto General 2026 y siguientes, mientras que las inversiones de reposición tendrán carácter excepcional y puntual.

El incremento del gasto derivado de la incorporación de los nuevos ámbitos de conservación deberá compensarse mediante la reducción de otras aplicaciones presupuestarias no comprometidas o, alternativamente, a través del aumento de los ingresos municipales. Dicho incremento de ingresos se estima en 7.385.708,53 euros anuales, conforme a lo previsto en el vigente Plan de Ajuste, procedentes de las siguientes actuaciones:

- Campaña de inspección tributaria sobre la tasa por entrada de vehículos, con un aumento estimado de 200.000 euros anuales.
- Implantación de una nueva tasa por recogida, transporte y tratamiento de residuos sólidos urbanos, con una previsión de 7.185.708,53 euros anuales.

Estas medidas permitirán mantener el equilibrio presupuestario y compensar el incremento del gasto estructural derivado de la asunción municipal del mantenimiento de las infraestructuras mencionadas.

V. CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación técnica y económica obrante en el expediente, esta Oficina Presupuestaria informa favorablemente, con las siguientes apreciaciones:

- Los costes de mantenimiento ordinario y de reposición deberán incorporarse al Presupuesto General 2026 en las aplicaciones presupuestarias señaladas.
- La asunción de los sectores descritos sin la obligatoriedad de constitución en EUC es financieramente sostenible, siempre que la ejecución sea progresiva y compatible con el vigente Plan de Ajuste 2026–2040.

Firmado electrónicamente por
Jesús Calvo Molina,
Adjunto Jefe de Servicio
de Presidencia,
el 23/10/2025, a las 14:04:32.