

**CALENDARIO ESTIMATIVO DE PAGOS DERECHO DE SUPERFICIE ANTIGUA RTL DE MARBELLA (\*)**

| HITO                                                                                                                          | CONCEPTO                                                                                      | PERSONA OBLIGADA       | IMPORTE                                        | FECHA                                                                                             | FORMA DE CÁLCULO                                                                                                                   | FORMA DE PAGO                                           | ACTUALIZACIÓN                                                                                                                                                                  | OBSERVACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presentación de oferta para la licitación                                                                                     | Garantía provisional                                                                          | Toda persona ofertante | <b>200.000,00 €</b>                            | Con la presentación de la oferta (desde el 01/09/25 al 23/11/25 a las 14:00h)                     | Importe fijado en Pliego (Cap. III, Cla 2.2.)                                                                                      | En efectivo, mediante aval bancario o seguro de caución | No procede                                                                                                                                                                     | La garantía provisional será devuelta a las personas licitadoras que no resulten adjudicatarias en el plazo de 15 días desde la adjudicación del derecho de superficie                                                                                                            |
| Formalización del contrato para la constitución del derecho de superficie                                                     | Garantía definitiva                                                                           | Persona adjudicataria  | <b>9.000.000,00 €</b>                          | Con carácter previo a la formalización del contrato                                               | Dos anualidades del canon anual propuesto por la persona adjudicataria (Cap. III, Cla 7.1.)                                        | En efectivo, mediante aval bancario o seguro de caución | La garantía definitiva se actualizará cada 10 años considerando la variación acumulada del índice de precios hoteleros (IPH) en Andalucía en dicho periodo (Cap. III, Cla 7.5) | A la finalización del derecho de superficie se devolverá la garantía definitiva constituida una vez acreditado que se han cumplido todas las demás obligaciones asumidas por el superficiario                                                                                     |
| Año 1 derecho de superficie (2026)                                                                                            | Canon superficiario año 1 (periodo de carencia)                                               | Persona adjudicataria  | <b>0 €</b>                                     | -                                                                                                 | Periodo de carencia                                                                                                                | -                                                       | No procede (Cap. IV, Cla 3.4.)                                                                                                                                                 | En caso de puesta en explotación del inmueble con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística concluirá anticipadamente el periodo de carencia                                                                                              |
| Aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística en el que se incluya el cambio de la calificación urbanística | Participación de la comunidad en plusvalías por el incremento del aprovechamiento urbanístico | Persona adjudicataria  | <b>5.000.000,00 €</b>                          | Con la solicitud de licencia de obras                                                             | Conforme al cálculo del valor económico del incremento de aprovechamientos urbanísticos a realizar por el Ayuntamiento de Marbella | Formas admitidas por el Ayuntamiento de Marbella        | No procede                                                                                                                                                                     | Se abona al Ayuntamiento con carácter previo a la obtención de la licencia de obras y de modo proporcional a la superficie sobre la que se solicita licencia.<br>El importe íntegro abonado se deducirá del canon a pagar en los años siguientes                                  |
| Año 2 derecho de superficie (2027)                                                                                            | Canon superficiario año 2 (periodo de carencia)                                               | Persona adjudicataria  | <b>0 €</b>                                     | -                                                                                                 | Periodo de carencia                                                                                                                | -                                                       | No procede (Cap. IV, Cla 3.4.)                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Año 3 derecho de superficie (2028)                                                                                            | Canon superficiario año 3 (periodo de reducción)                                              | Persona adjudicataria  | <b>450.000 € + IVA</b>                         | Febrero 2029<br>(el pago se efectúa dentro de los dos primeros meses del año natural)             | 50% del canon superficiario (2,25M€) - compensación hasta el máximo del 80% (1,8M€)                                                | Mediante carta de pago emitida por la DG de Patrimonio  | No procede (Cap. IV, Cla 3.4.)                                                                                                                                                 | Se aplica un 50% de rebaja del canon (periodo de reducción) y la compensación, hasta el máximo del 80% del canon, del importe abonado en concepto de participación de la comunidad en plusvalías por el incremento del aprovechamiento urbanístico (pendiente de compensar: 3,2M) |
| Año 4 derecho de superficie (2029)                                                                                            | Canon superficiario año 4 (periodo de reducción)                                              | Persona adjudicataria  | <b>450.000 € + IVA</b>                         | Febrero 2030<br>(el pago se efectúa dentro de los dos primeros meses del año natural)             | 50% del canon superficiario (2,25M€) - compensación hasta el máximo del 80% (1,8M€)                                                | Mediante carta de pago emitida por la DG de Patrimonio  | No procede (Cap. IV, Cl 3.4. pliego)                                                                                                                                           | Se aplica un 50% de rebaja del canon (periodo de reducción) y la compensación, hasta el máximo del 80% del canon, del importe abonado en concepto de participación de la comunidad en plusvalías por el incremento del aprovechamiento urbanístico (pendiente de compensar: 1,4M) |
| Año 5 derecho de superficie (2030)                                                                                            | Canon superficiario año 5 (periodo de canon íntegro)                                          | Persona adjudicataria  | <b>3.100.000 € + actualización + IVA</b>       | Febrero 2031<br>(el pago se efectúa dentro de los dos primeros meses del año natural)             | Canon superficiario actualizado (4,5M€) - compensación restante (1,4M€)                                                            | Mediante carta de pago emitida por la DG de Patrimonio  | El canon se actualizará tomando como referencia la tasa de variación interanual del IPH en Andalucía correspondiente al año natural inmediatamente anterior                    | Se aplica la compensación del importe restante en concepto de participación de la comunidad en plusvalías por el incremento del aprovechamiento urbanístico.                                                                                                                      |
| Año 6 derecho de superficie (2031) y sucesivos                                                                                | Canon superficiario año 6 y sucesivos (periodo de canon íntegro)                              | Persona adjudicataria  | <b>4.500.000 € + actualización canon + IVA</b> | Febrero 2032 y sucesivos<br>(el pago se efectúa dentro de los dos primeros meses del año natural) | Canon superficiario actualizado                                                                                                    | Mediante carta de pago emitida por la DG de Patrimonio  | El canon se actualizará tomando como referencia la tasa de variación interanual del IPH en Andalucía correspondiente al año natural inmediatamente anterior                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**\*NOTAS**

- El calendario real de pagos deberá ajustarse a los datos reales derivados de la adjudicación del derecho de superficie y entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística.
- A los efectos de esta estimación se han tomado como hipótesis los siguientes datos:
  - Fecha formalización contrato derecho de superficie: 01/01/2026.
  - Canon adjudicatario: 4.500.000 € anuales.
  - Entrada en vigor de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística en el que se incluya el cambio de la calificación urbanística: 01/01/2027.
  - Cuantificación de la participación en las plusvalías por el incremento del aprovechamiento urbanístico: 5.000.000 €.
- La presente estimación se emite exclusivamente a efectos meramente informativos. Su contenido no forma parte de los Pliegos, ni genera derecho alguno en relación con la licitación del contrato para la constitución de un derecho real de superficie sobre la antigua RTL de Marbella. En caso de discordancia entre la presente estimación y los Pliegos o cualquiera del resto de los documentos que lo integran, prevalecerán estos últimos. sobre la antigua RTL de Marbella.