

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

UE.C-5 “Los Mendoza”

VÉLEZ MÁLAGA

Octubre 2024



Encargante: SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA
SA

Arquitectos: JOSE MORENTE ANTOLÍN

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA.....	1
1 ENCARGO	2
2 OBJETO	2
3 ANTECEDENTES.....	2
4 SITUACIÓN URBANÍSTICA	3
4.1 ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU_ ESTRUCTURA GENERAL	3
4.2 ADAPTACIÓN A LA LOUA_FICHA.....	4
4.3 PGOU_ CALIFICACIÓN	5
4.4 ESTUDIO DE DETALLE_ ORDENACIÓN	6
5 RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS AFECTADOS	7
5.1 CATASTRO	7
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	3
6 REGLAMENTO LISTA	4
7 DELIMITACIÓN PROPUESTA	5
7.1 ZONIFICACIÓN.....	6
7.2 PROPIEDADES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROPUESTA.....	7
7.3 ZONIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROPUESTA.....	7
8 GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROPUESTA.....	8
8.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	8
8.2 TOTAL DE COSTES	8
8.3 REPARTO DE CARGAS	9
9 VIABILIDAD ECONÓMICA	9
9.1 INGRESOS	9
9.2 GASTOS.....	10
9.2.1 GASTOS DE LA FASE DE URBANIZACIÓN	10
9.2.2 GASTOS DE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN.....	10
9.3 RESUMEN	11

MEMORIA INFORMATIVA

1 ENCARGO

El presente documento se presenta por encargo de **SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA**, con CIF A-86602158 y dirección en Paseo de la Castellana, 89, 28046, Madrid.

Se redacta por **JOSE MORENTE ANTOLIN**, arquitecto 1764 del COA Málaga, con DNI 44593891L, domicilio a efectos de notificaciones en Alameda de Colón, 12, oficina, 7, 299001 Málaga y dirección de correo electrónico josemorente@jmmsl.e.telefonica.net

2 OBJETO

El **objeto** del presente documento es el de **delimitar** una **unidad de ejecución** dentro de la **UE.C-5** del PGOU de Velez Málaga.

3 ANTECEDENTES

La unidad de ejecución **UE.C-5** se encontraba ya parcialmente ejecutada antes de 2007. A partir de dicha realidad se tramitó un **Estudio de Detalle** cuya aprobación definitiva se publicó en el BOP 191 de la provincia de Málaga de 2 de octubre de 2007.

Dicho Estudio de Detalle **ajustaba** el **número** de **viviendas** en las **parcelas** que **restaban** por **ejecutar** a partir del máximo número de viviendas (122) y las viviendas ya ejecutadas. Se adjunta captura del ED con las determinaciones de las parcelas ejecutadas y sin ejecutar:

P-1: PARCELA 1	
Sup. de Suelo:	757,00 m ²
Techo Edificado	745,00 m ²
Nº de Viviendas	6 Viviendas

P-2: PARCELA 2	
Sup. de Suelo:	1037,00 m ²
Techo Edificado	1013,00 m ²
Nº de Viviendas	8 Viviendas

P-3: PARCELA 3	
Sup. de Suelo:	600,00 m ²
Techo Edificado	610,00 m ²
Nº de Viviendas	5 Viviendas

P-4: PARCELA 4	
Sup. de Suelo:	1232,00 m ²
Techo Edificado	1301,00 m ²
Nº de Viviendas	9 Viviendas

P-5: PARCELA 5	
Sup. de Suelo:	2611,00 m ²
Techo Edificado	2559,00 m ²
Nº de Viviendas	15 Viviendas

P-6: PARCELA 6	
Sup. de Suelo:	697,00 m ²
Techo Edificado	637,00 m ²
Nº de Viviendas	5 Viviendas

P-7: PARCELA 7	
Sup. de Suelo:	1409,00 m ²
Techo Edificado	1551,00 m ²
Nº de Viviendas	11 Viviendas

TOTAL DESARROLLADO	
Sup. de Suelo:	8343,00 m ²
Techo Edificado	8426,00 m ²
Nº de Viviendas	59 Viviendas

Parcelas ejecutadas (ED).

P-8: PARCELA 8		P-9: PARCELA 9	
Sup. de Suelo:	2814,13 m ²	Sup. de Suelo:	2764,92 m ²
Techo Máx. Edificable	2251,30 m ²	Techo Máx. Edificable	2211,93 m ²
Nº Máx. de Viviendas	28 Viviendas	Nº Máx. de Viviendas	28 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	14 Viviendas	Nº de Viviendas Propu.	19 Viviendas

P-10: PARCELA 10		P-11: PARCELA 11	
Sup. de Suelo:	2239,08 m ²	Sup. de Suelo:	2857,26 m ²
Techo Máx. Edificable	1791,26 m ²	Techo Máx. Edificable	2285,80 m ²
Nº Máx. de Viviendas	22 Viviendas	Nº Máx. de Viviendas	29 Viviendas
Nº de Viviendas Propu.	13 Viviendas	Nº de Viviendas Propu.	17 Viviendas

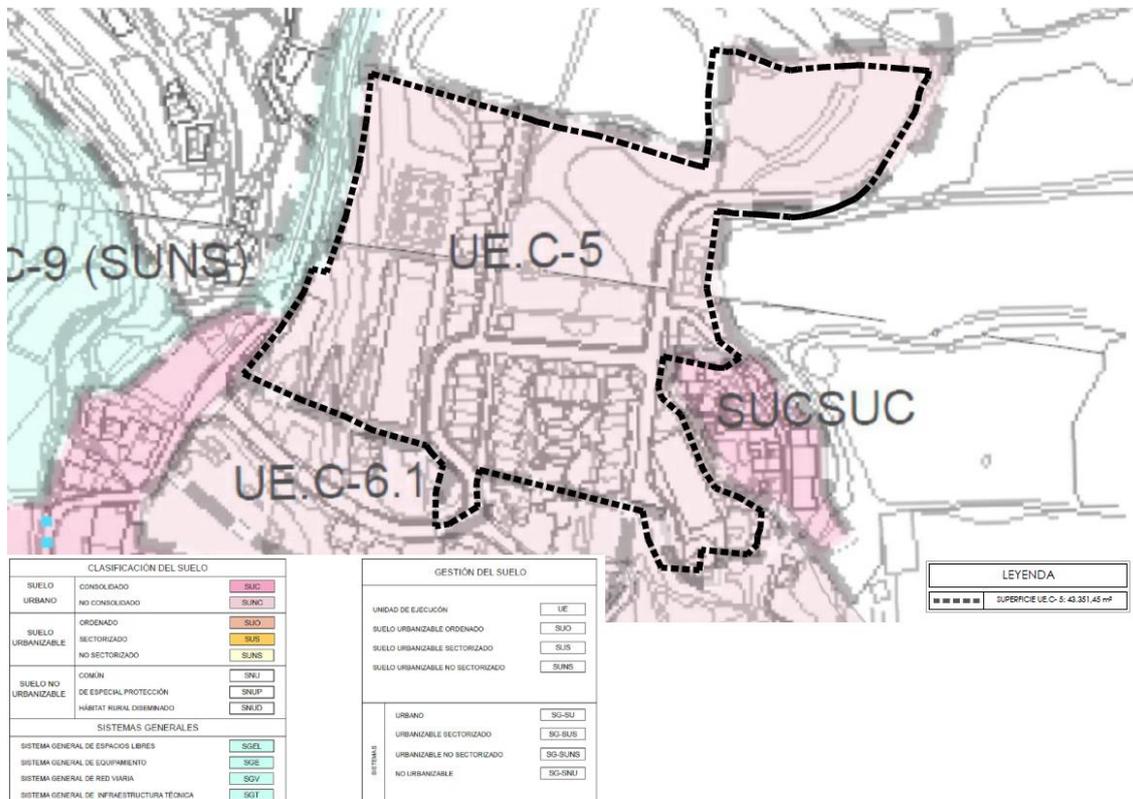
Parcelas sin ejecutar (ED).

Asimismo, el **Estudio de Detalle** ajustaba la **ordenación pormenorizada** a la **topografía existente** creando plataformas comunicadas entre sí.

4 SITUACIÓN URBANÍSTICA

4.1 ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU_ ESTRUCTURA GENERAL

Se adjunta a continuación extracto del plano de Estructura General de la Adaptación a la LOUA del PGOU:



Estructura General.

El **suelo** se encuentra **clasificado** como **urbano no consolidado**.

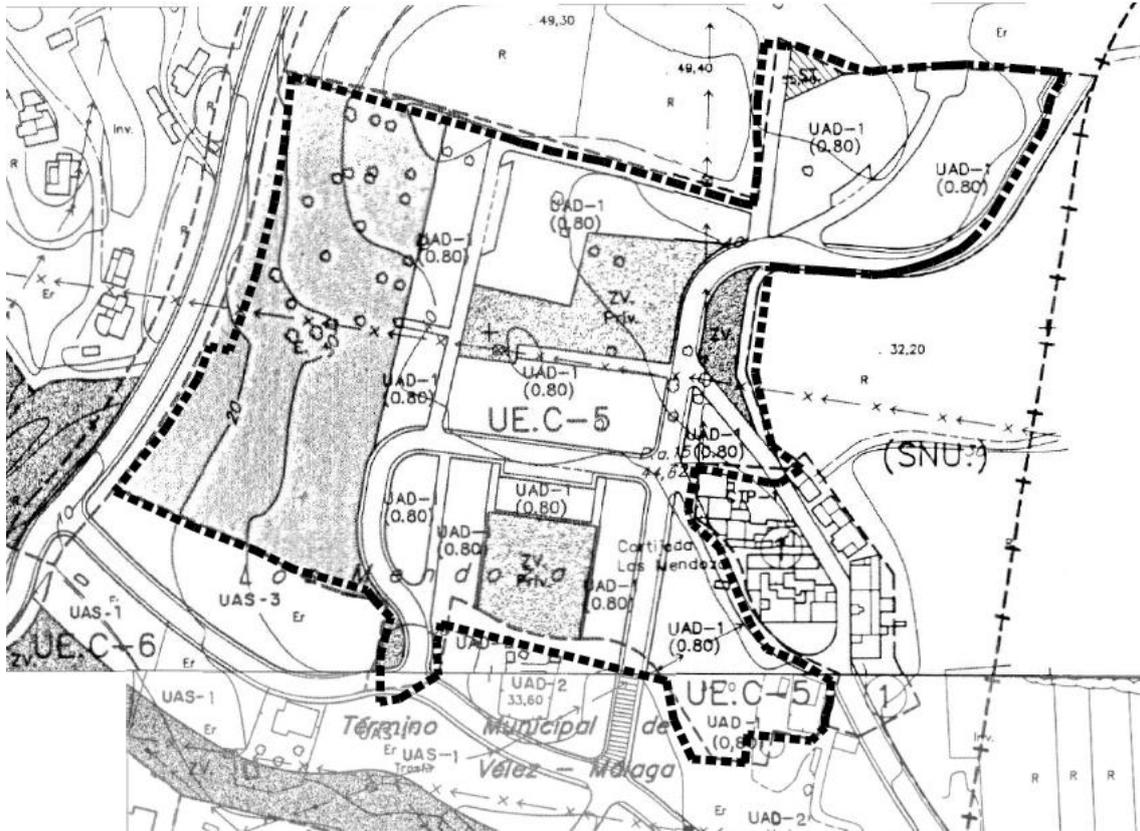
4.2 ADAPTACIÓN A LA LOUA_FICHA

FICHA DE PLANEAMIENTO		ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA				
NÚCLEO		CALETA	CLASIFICACIÓN		SUELO URBANO	
Área de Reparto	CI	Tipo	5	Código	UE.C-5	
Denominación	LOS MENDOZA					
Superficie (m ²)	46.905		Densidad (viv/Ha)	26		
Objeto	URBANIZACIÓN		Nº máximo viviendas	122		
Iniciativa	PÚBLICA		I. Edf. (m ² t/m ² s)	0.45		
Sistema	COOPERACIÓN		Techo máximo. (m ² t)	21.107		
Etapas	1º CUATRIENIO		Ordenanza	UAD-1		
Desarrollo	P.O.O.U.		Usos	RESIDENCIAL		
Dotaciones Mínimas			Aprovechamientos			
Zona Libre Pública (m ² s)	600		Relativo Unidad de Ejecución			
Equipamiento (m ² s)	12.900		Medio	1*		
Deportivo (m ² s)			Derechos del propietario	90%		
Viario (m ² s)	11.880		Derechos del Ayuntamiento	10%		
Equipamiento privado (m ² s)			Excesos o Defectos de Aprovechamiento			
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC	PR	Inicio	Fin
		12	Asociación	Otro	15	48
Condiciones de Ordenación	Las grafiadas en el plano "D" de Calificación y "F" de alineaciones y rasantes					
Condiciones de Ejecución	El proyecto de obras de urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo como por la Normativa del PGOU.					
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística de Conservación. Contribuirá económicamente a la dotación de la red general de saneamiento en función de su superficie y aprovechamiento. 1* Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por su ordenanza reguladora.					

Ficha unidad de ejecución.

4.3 PGOU_ CALIFICACIÓN

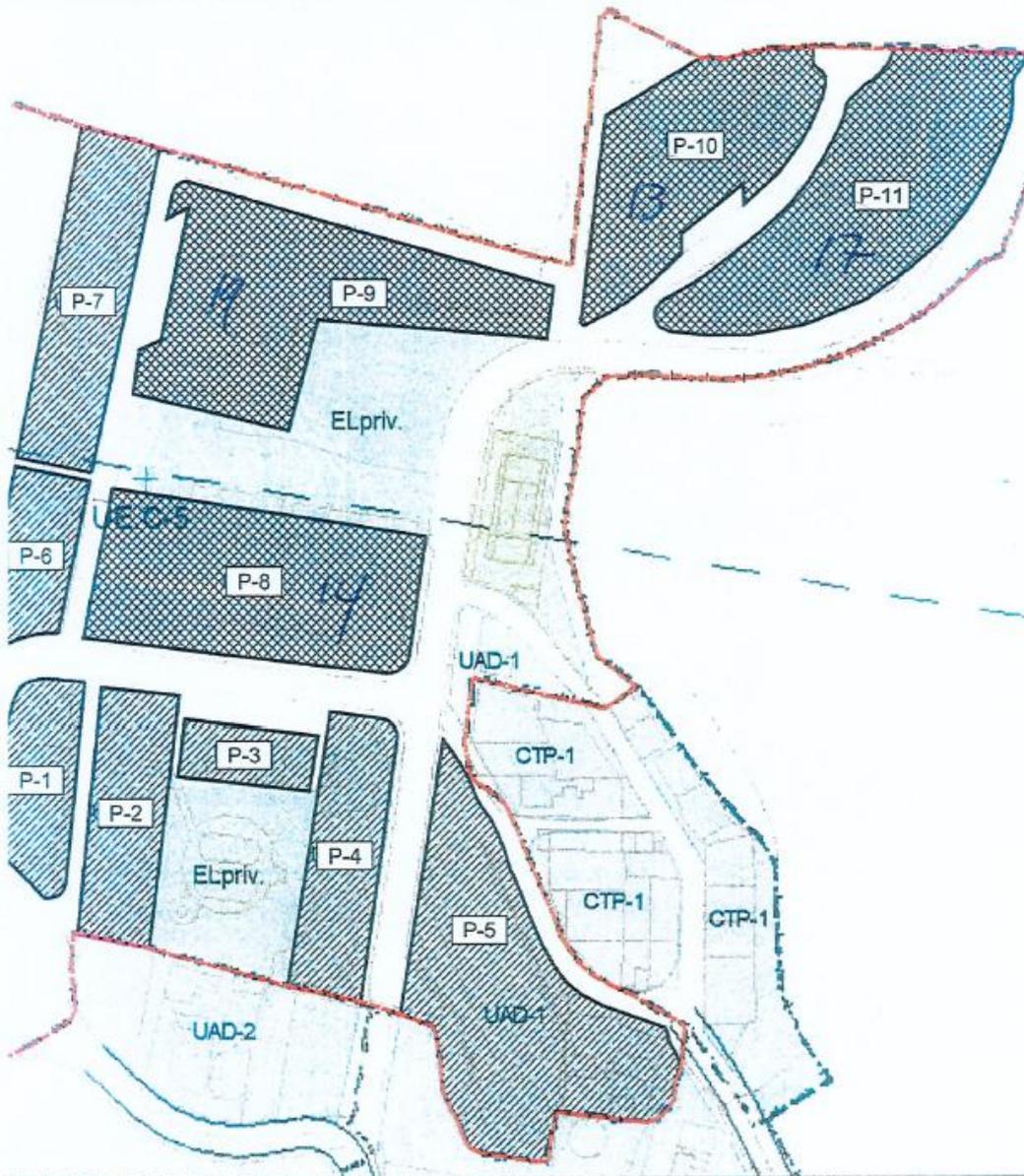
Se adjunta a continuación extracto del **plano de calificación del PGOU**.



Calificación PGOU.

4.4 ESTUDIO DE DETALLE_ ORDENACIÓN

Se adjunta a continuación plano de la ordenación del Estudio de Detalle.

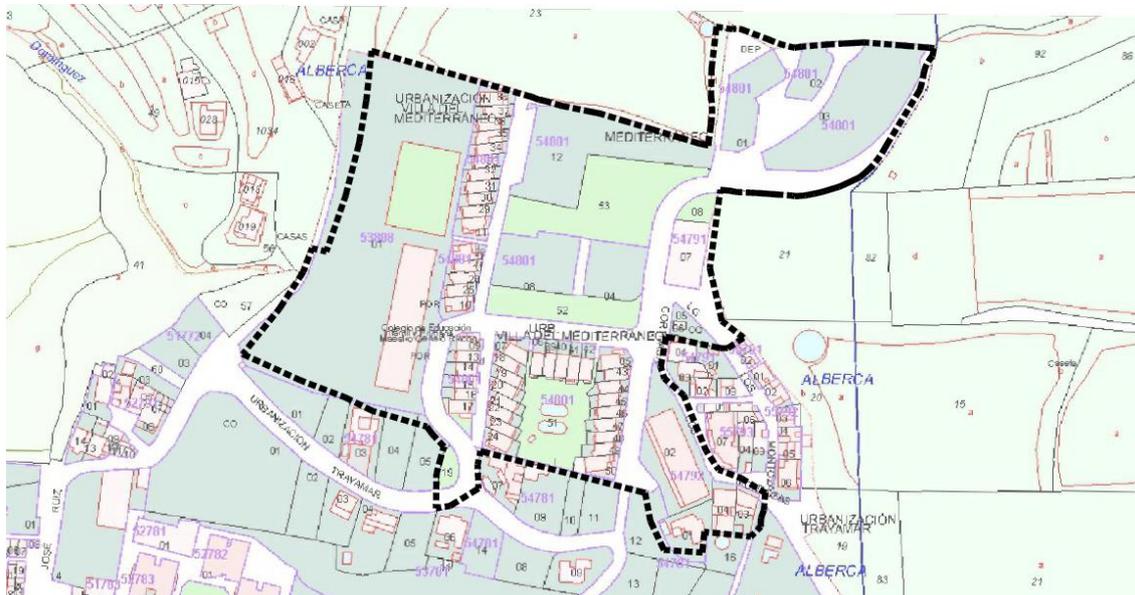


Estudio de Detalle_ Ordenación.

5 RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS AFECTADOS

5.1 CATASTRO

Se adjunta a continuación figura del **plano catastral** con la **delimitación** de la **actual UE.C-5**.

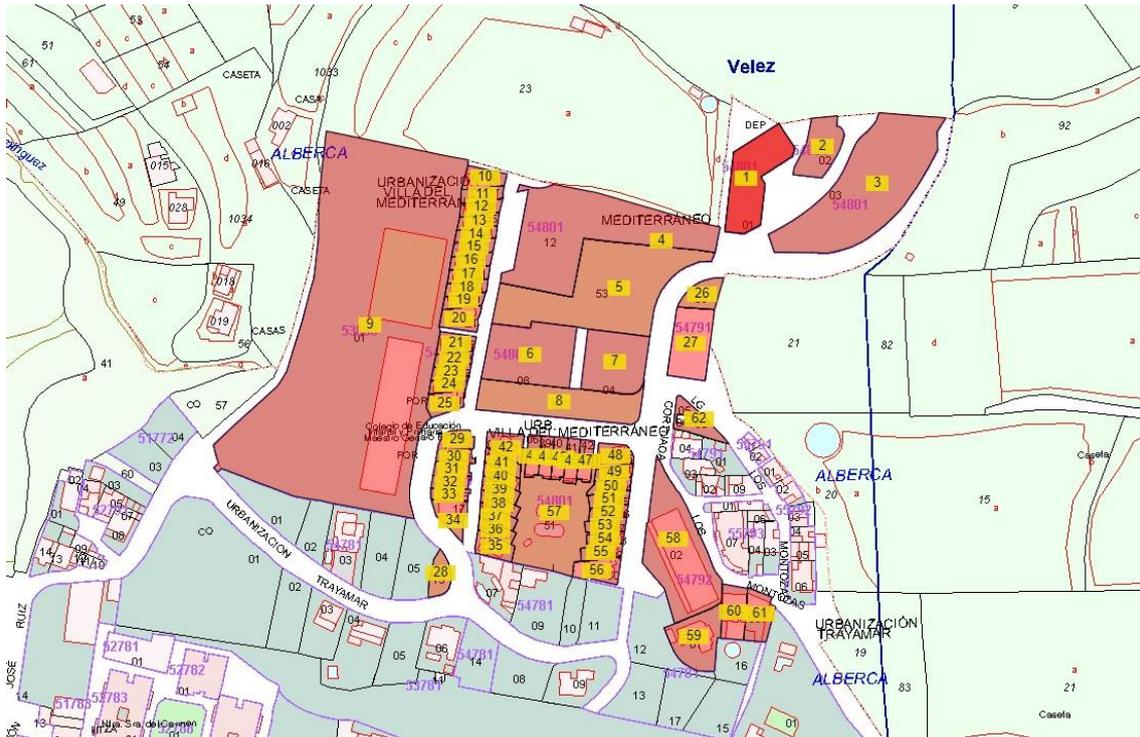


Delimitación de la UE.C-5 sobre parcelario catastral.

Las **parcelas catastrales** que se encuentran dentro de la **unidad de ejecución actual** son:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1 - 5480101VF0658S | 32 - 5480115VF0657N |
| 2 - 5480102VF0658S | 33 - 5480116VF0657N |
| 3 - 5480103VF0658S | 34 - 5480117VF0657N |
| 4 - 5480112VF0658S | 35 - 5480124VF0657N |
| 5 - 5480153VF0658S | 36 - 5480123VF0657N |
| 6 - 5480108VF0658S | 37 - 5480122VF0657N |
| 7 - 5480104VF0658S | 38 - 5480121VF0657N |
| 8 - 5480152VF0657N | 39 - 5480120VF0657N |
| 9 - 5380801VF0657N | 40 - 5480119VF0657N |
| 10 - 5480138VF0658S | 41 - 5480118VF0657N |
| 11 - 5480137VF0658S | 42 - 5480107VF0657N |
| 12 - 5480136VF0658S | 43 - 5480106VF0657N |
| 13 - 5480135VF0658S | 44 - 5480139VF0657N |
| 14 - 5480134VF0658S | 45 - 5480140VF0657N |
| 15 - 5480133VF0658S | 46 - 5480141VF0657N |
| 16 - 5480132VF0658S | 47 - 5480142VF0657N |
| 17 - 5480131VF0658S | 48 - 5480105VF0657N |
| 18 - 5480130VF0658S | 49 - 5480143VF0657N |
| 19 - 5480129VF0658S | 50 - 5480144VF0657N |
| 20 - 5480111VF0658S | 51 - 5480145VF0657N |
| 21 - 5480128VF0657N | 52 - 5480146VF0657N |
| 22 - 5480127VF0657N | 53 - 5480147VF0657N |
| 23 - 5480126VF0657N | 54 - 5480148VF0657N |
| 24 - 5480125VF0657N | 55 - 5480149VF0657N |
| 25 - 5480110VF0657N | 56 - 5480150VF0657N |
| 26 - 5479108VF0657N | 57 - 5480151VF0657N |
| 27 - 5479107VF0657N | 58 - 5479202VF0657N |
| 28 - 5478119VF0657N | 59 - 5479201VF0657N |
| 29 - 5480109VF0657N | 60 - 5479204VF0657N |
| 30 - 5480113VF0657N | 61 - 5479203VF0657N |
| 31 - 5480114VF0657N | 62 - 5479105VF0657N |

Siendo el que se adjunta el plano donde se identifican las mismas:



Catastrales del ámbito objeto.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

6 REGLAMENTO LISTA

Según Reglamento LISTA:

Artículo 205. Requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.

La delimitación de varias unidades de ejecución dentro de una actuación de transformación urbanística, ordenada por un único instrumento de ordenación urbanística detallada, se sujetará a los siguientes criterios:

- a) Para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.
- b) El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.
- c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica.
- d) La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o al número de viviendas previsto en cada una de ellas, si esta última garantiza mayor equilibrio.

2. En el suelo urbano y, excepcionalmente, en suelo rústico sometidos a actuación de transformación urbanística cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución.

3. En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución salvo en su caso los terrenos destinados a sistemas generales cuando así se establezca en el instrumento de ordenación. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a estas a los efectos de la obtención del suelo en las que podrán materializar aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho los propietarios afectados y, cuando lo prevea el instrumento de ordenación urbanística, su ejecución material.

4. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos, urbano y rústico, sometidos a actuación de transformación urbanística exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

5. En el suelo urbano sometido a actuación de transformación urbanística, la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las obras o el establecimiento o ampliación de servicios, incluidos los equipamientos e infraestructuras previstos por el instrumento de ordenación. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

En nuestro caso:

- No es necesario justificar la diferencia entre los aprovechamientos de las unidades de ejecución, los porcentajes de carga y la distribución de los espacios libres y equipamientos en tanto en nuestro caso delimitamos una unidad con lo que resta por ejecutar y edificar y donde el propietario de las parcelas y promotor de la presente actuación es único.
- Queda garantizada la viabilidad técnica y económica.

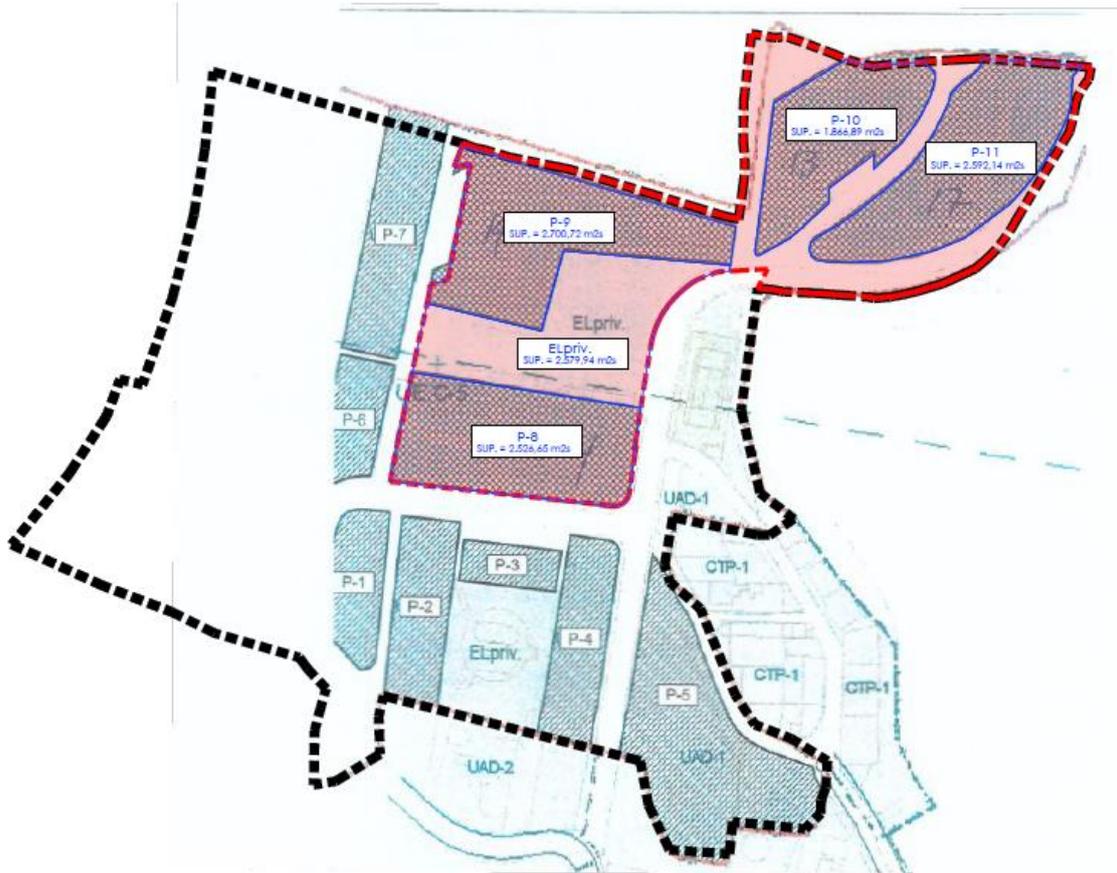
7 DELIMITACIÓN PROPUESTA

El presente documento **propone delimitar** una **unidad de ejecución** dentro de la UE.C-5. Dicha unidad de ejecución será la **UE.C-5.1**.

Dicha unidad de ejecución incluye:

- Las parcelas residenciales sin edificar (P-8, P-9, P-10 y P11).
- El viario sin urbanizar.
- El espacio libre.

Se adjunta a continuación plano de la delimitación propuesta sobre el plano del ED:



Delimitación propuesta sobre el plano del ED. En negro, delimitación de la unidad actual y, en rojo, delimitación propuesta de la nueva UE.

Y sobre topográfico:



Delimitación de la unidad de ejecución propuesta sobre topográfico.

7.1 ZONIFICACIÓN

Sobre planimetría georeferenciada:



Delimitación y zonificación de la UE

8 GASTOS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PROPUESTA

8.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN

El coste de las obras ordinarias asciende a:

Uso	S m2s	CEM	PEM	PEC
Elpriv.	2.579,94	40,00	103.197,60	122.805,14
Viario	2.795,75	200,00	559.150,00	665.388,50
TOTAL	5.375,69		662.347,60	788.193,64

8.2 TOTAL DE COSTES

Se adjunta cuadro resumen de la estimación del total de costes de la actuación:

PARTIDA PRESUPUESTARIA DE GASTO	IMPORTE
ACTUACIONES PREVIAS	18.080,00 €
TOPOGRÁFICO	2.000,00 €
ESTUDIO GEOTECNICO	3.000,00 €
DESBROCE SECTOR	1.500,00 €
TOPOGRAFICO	1.580,00 €
VARIOS (TASAS, PUBLICACIONES, REGISTRO PROPIEDAD ..)	5.000,00 €
HON JURIDICOS	5.000,00 €
HONORARIOS	30.000,00 €
HONORARIOS PROYECTO DELIMITACIÓN	3.000,00 €
HONORARIOS PROYECTO REPARCELACIÓN	7.000,00 €
HONORARIOS PROYECTO URBANIZACIÓN	20.000,00 €
PUBLICACIONES	500,00 €
PROYECTO DELIMITACIÓN	150,00 €
PROYECTO REPARCELACIÓN	200,00 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	150,00 €
OBRAS DE URBANIZACION	788.193,64 €
TOTAL	836.773,64 €

8.3 REPARTO DE CARGAS

Las cargas de urbanización por parcela será en función de la edificabilidad, resultando:

UE.C-5.1						
Parcela	S (m2s)	le (m2t/m2s)	E (m2t)	Nº Viv.	% Cu	Cu
P-8	2.526,65	0,80	2.021,32	14	26,08%	233.193,86 €
P-9	2.700,72	0,80	2.160,58	19	27,88%	249.259,43 €
P-10	1.866,89	0,80	1.493,51	13	19,27%	172.302,18 €
P-11	2.592,14	0,80	2.073,71	17	26,76%	239.238,18 €
Elpriv.	2.579,94					
Viario	2.795,75					
Total	15.062,09		7.749,12	63	100,00%	836.773,64 €

9 VIABILIDAD ECONÓMICA

Para el estudio de la viabilidad económica se estudiarán los ingresos y costes de la actuación inmobiliaria.

9.1 INGRESOS

Los ingresos se estiman a partir del valor de venta de los inmuebles terminados. Para ello, realizamos un somero estudio de mercado de la zona a fin de determinar el valor medio de venta.

Sobre las muestras:

- ✓ Se aportan comparables de similares tipologías y características (situación, estado, etc.)
- ✓ No existen diferencias apreciables entre los comparables utilizados salvo las reseñadas en el apartado de características y que son objeto de las oportunas ponderaciones
- ✓ Los valores en venta corresponden a valores de oferta.

Los **valores** de cada muestra se **ponderan** en función de aquellas circunstancias diferenciales respecto a los inmuebles a tasar que puedan tener incidencia en el valor de tasación. Para ello se establece el siguiente coeficiente corrector:

- Coeficiente de antigüedad y estado de conservación (Ca).
Según ANEXO II del Reglamento de Valoraciones. Se ha considerado que tanto las muestras como el inmueble objeto de la presente tasación tienen un estado de conservación normal. Todas las muestras son viviendas con mayor antigüedad que la vivienda a valorar, por tanto, se mayor su valor.

Resulta, por tanto, el siguiente Cuadro de valores:

CUADRO DE MUESTRAS									
Muestra	Situación	Sup. Const.(m ²)	Año de construcción	Aparcamiento	Valor en venta (€)	Valor venta medio (€/m ²)	Cofecie Ca	Vm corregido (€)	Fuente de INFORMACIÓN
1	Caleta de Velez	267,00	2.007	Incluido	447.000,00	1.674,16	1,1105	1.859,14	idealista.com
2	C/ Aligustres de Baviera, 87	213,00	2.004	Incluido	345.000,00	1.619,72	1,1364	1.840,59	idealista.com
3	C/ Real, 88	100,00	1.960	No Incluido	349.995,00	3.499,95	2,1044	7.365,21	idealista.com
4	Urbanización Villa del Mar, 28	90,00	1.987	No Incluido	230.000,00	2.555,56	1,3396	3.423,38	idealista.com
5	Caleta de Velez	134,00	1.992	No Incluido	270.000,00	2.014,93	1,2677	2.554,42	idealista.com
6	Caleta de Velez	230,00	1.999	No Incluido	351.900,00	1.530,00	1,1853	1.813,44	idealista.com
TOTAL						2.149,05		3.142,70	

La banda de valores resultante del muestreo realizado nos ofrece un **valor medio de venta de 3.142,70 €/m²**.

9.2 GASTOS

Existen dos tipos de gastos, los de la fase de urbanización y los de la fase de construcción.

9.2.1 GASTOS DE LA FASE DE URBANIZACIÓN

Como hemos comprobado, ascienden a la cantidad de **836.773,64 €**.

9.2.2 GASTOS DE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN

9.2.2.1 VALOR DE CONSTRUCCIÓN

Para calcular el valor de construcción, partiremos de los valores de construcción del Colegio de Arquitectos de Málaga para el año 2024:

PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

EDIFICIOS DE VIVIENDAS

	Valor medio (€/m ²)
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERAS Y ADOSADAS	1040
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOSADA AUTO	730
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS < 200 M2.	1264
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS > 200 M2.	1264
VIVIENDAS UNIF. AISLADAS AUTOCONSTRUIDAS	888
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS	899
VIVIENDAS EDIF. PLURIF. AUTOCONSTRUIDA	631
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO	964

USOS PÚBLICOS

	Valor medio (€/m ²)
ESTACIONES DE AUTOBUSES	1588
TERMINALES PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS	2700
CENTRALES TELEFONICAS, ELECTRICAS, ETC.	987
BIBLIOTECAS	1450
MUSEOS	1450
SALAS DE EXPOSICIONES	1034
ESTACIONES FERROVIARIAS	2061
TANATORIOS	1266

Alcanzando un **PEM de 1.040,00 €/m²** para adosadas, lo que arroja un **PEC de 1.237,60 €/m²**.

Considerando en un 15% del PEM el resto de gastos (notaría, registro, tasas, etc.) obtenemos un **valor de construcción de 1.393,60 €/m²**.

Lo que nos da un **valor de repercusión del m² urbanizado de 851,18 €/m²**.

Dado que el coste de urbanización asciende a 836.773,64 € y se reparten entre 7.749,12 m², tenemos un **coste de urbanización de 107,98 €/m²**.

Por tanto, el **valor de repercusión del m² sin urbanizar** asciende a la cantidad de **743,20 €/m²**, que sería el precio al que vender los solares.

9.3 RESUMEN

El resumen de la viabilidad de la UE, considerando un 7% de imprevistos y unos honorarios de comercialización del 4% de venta, sería el que se adjunta a continuación:

APROVECHAMIENTOS APORTADOS	
m2t que soportan carga de urbanización	7.749,12

COMPRA SUELO	
	5.759.155,65

COSTES DE URBANIZACIÓN	
Urbanización interior	788.193,64
Resto	48.580,00
Total	836.773,64

COSTE CONSTRUCCIÓN	
PEM	813,246
PEC	1.237,60
OG	156,00
PEC total adjudicado/m2t	1.393,60
PEC Total construcciones	10.799.173,63

OTROS GASTOS	
7% PEM	56,93
Total	441.135,86

COMERCIALIZACIÓN	
4% Valor venta	974.125,76

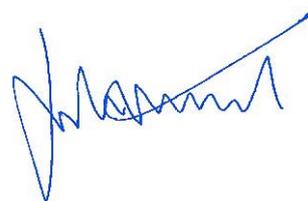
TOTAL DE COSTES	
	18.810.364,55

VALOR DE VENTA	
Venta €/m2t	3.142,70
Venta total	24.353.144,09

BENEFICIO	
Ingresos - Gastos	5.542.779,55
% sobre la inversión	29,47%

Resultando un **beneficio** del **29,47%** sobre los gastos, lo que **justifica** la **viabilidad** del ámbito.

En Málaga a 17 de octubre de 2024



Fdo. Jose Morente Antolín
Arquitecto 1.764 del COA Málaga