



**Ayuntamiento de Vélez-Málaga**  
Urbanismo y Arquitectura

**PROYECTO DE OCUPACIÓN DIRECTA DEL  
SISTEMA GENERAL SG.L-3 DEL PGOU DE VÉLEZ-  
MÁLAGA.**

PROMUEVE Y REDACTA:

**URBANISMO DE VÉLEZ-MÁLAGA**  
Noviembre 2.019.



**ÍNDICE DE DOCUMENTOS**

**DOCUMENTO I.- MEMORIA**

**I.- MEMORIA INFORMATIVA.**

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

**II.- BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.**

**III.- VALORACIÓN. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.**

- 3.1.- CRITERIO DE VALORACIÓN.
- 3.2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA Y APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADA.
- 3.3.- VALORACIÓN EN UNIDADES EXCEDENTARIAS DEL SECTOR SUO.L-2.

**DOCUMENTO II.- PLANOS.**

- 2.1.- PLANO DE SITUACIÓN PGOU.
- 2.2.- FICHA CATASTRAL.
- 2.3.- PLANO DE MEDICIÓN SOBRE ORTOFOTO.
- 2.4.- FICHA SUP.L-2. PGOU 1996.



## DOCUMENTO I. - MEMORIA

### I.- MEMORIA INFORMATIVA.

#### 1.1.- ANTECEDENTES.

En la actualidad el SG.L-3, está incluido en el Plan General de Ordenación Urbanística como Sistema General de Equipamientos, definido en el programa de actuación del PGOU como equipamiento Mezquitilla. Está incluido en el Área de reparto del Suelo Urbanizable Programado de la 1ª Etapa.

Lindando al SG.L-3, también se encontraba dentro del Área de Reparto, el SG.L-4, de Áreas Libres Mezquitilla, el cual obtuvo el Ayuntamiento en el Proyecto de Acta de Ocupación -Expropiación aprobado el 20 de Mayo de 2.011.

Dicho Sistema General se encuentra dentro de la Zona de Servidumbre del Dominio Público de Costas, por tanto, cualquier intervención posterior, precisará de la autorización de la administración sectorial.

La referencia catastral de la parcela es la 7572107VF0677S0001YA, con una superficie según catastro de 5.445 m<sup>2</sup>.

En la actualidad la parcela es propiedad de **Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S.**

L.

#### 1.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

El expediente de expropiación de los terrenos incluidos en el presente proyecto, se llevará a cabo en el marco normativo recogido por dispuesto en los arts 139 y ss de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y, en lo que no se oponga a esta -según la Disposición Transitoria 9ª de la LOUA-, por los arts. 52 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978 de 25 de agosto). Además de lo dispuesto en el título V de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y Reglamento de Gestión Urbanística, para las valoraciones es aplicable lo establecido en la legislación de Régimen del Suelo y Valoraciones estatal vigente, 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, así como el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo 1492/2011 de 24 de Octubre.

El procedimiento adoptado para la determinación del justiprecio será el regulado en los art. 34 al 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, así como del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo en su Real Decreto de 1492/2011 de 24 de Octubre, y lo regulado en el art. 199 y 200 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 160 y 161 de la LOUA.



## Ayuntamiento de Vélez-Málaga

### Urbanismo y Arquitectura

#### II.- BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

En atención a la visita girada a los terrenos objeto de la ocupación directa y de los datos técnicos, fiscales, catastrales y registrales obrantes en el expediente expropiatorio, visto los límites reflejados en los planos de calificación usos y sistemas del PGOU, se ha podido concluir que los datos descriptivos de la finca coinciden.

La finca identificada y que os ocupa en el presente informe, presente las siguientes características físicas, urbanísticas y registrales:

**Titular:** Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S. L., domiciliada en Málaga, calle Martínez, 11 - 4ª planta, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, el día 17 de noviembre de 2016, bajo el número 3.718 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 5579, libro 4486, folio 131, hoja MA-137476, inscripción 1a, con CIF. B-

#### **Descripción Registral de la Finca Objeto de la Ocupación:**

RUSTICA.- Situada en el pago de la Mezquitilla de este término, con una superficie de 7.468 metros 12 decímetros cuadrados, que linda: por Norte, con la acequia de la Vega con que se riegan; Sur, la Carretera de Málaga a Almería; Este, el Arroyo de Balbucena; y Oeste, Manuel González Trujillo, hoy Gregorio Martín Rando mismo Registro y más zona urbana; Sur, con otra finca segregada que forma parte del SGE L-3 que es la registral nº 40.961 de este mismo Registro y CN-340; Este, el Arroyo de Balbucena; y Oeste más zona urbana.

**Finca Registral:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez Málaga, tomo 1.836, libro 814, folio 197, inscripción 3ª. C.R.U.: 29032000611172.

**Cargas:** Sin Cargas y arrendatarios.

**Superficie según título:** 7.468,12 m<sup>2</sup>

**Superficie afectada por el SG.L-3:** 5.445 m<sup>2</sup>.

**Descripción de la finca segregada objeto de Ocupación Directa:** FINCA, situada en término municipal de Vélez Málaga en el pago de la Mezquitilla de este término, que forma parte del sistema General de Equipamiento denominado SGE L-3 del PGOU de Vélez-Málaga, con una superficie de cinco mil cuatrocientos cuarenta y cinco metros cuadrados (5.445,00 m<sup>2</sup>), que linda: al Norte-con resto del sistema general, propiedad del Ayuntamiento de Vélez Málaga; al Sur con resto del sistema general, propiedad del Ayuntamiento de Vélez Málaga y con la CN-340; al Este con el Sistema General SGEL.L-4, propiedad del Ayuntamiento de Vélez Málaga y al Oeste con la parcela con referencia catastral 743101 de Comunidad de Propietarios de PB MEZQUITILLA Bl: B VELEZ-MALAGA (MEZQUITILLA) (MÁLAGA) y con la parcela con referencia catastral 7472101VF0677S0001YA, del Ayuntamiento de Vélez Málaga.



### III.- VALORACIÓN. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.

El justiprecio expropiatorio lo compondrá el valor de los bienes y derechos afectados, suelo, construcciones y otros derechos.

#### 3.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

La legislación estatal de la Ley del Suelo, en los art. 35 y 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, así como del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo en su Real Decreto de 1492/2011 de 24 de Octubre, establece cuales deben ser los criterios de valoración que hay que tener en consideración a la hora de determinar el justiprecio expropiatorio, se cual sea el motivo que legitime la expropiación.

Así, dispone la citada normativa:

Texto refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre.

#### Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. *El valor del suelo, corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.*

2. *El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.*

*Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previsto por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.*

3. *Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.*

.....

#### Artículo 36. Valoración en el suelo urbanizado.

1. *Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*

- a) *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito*



## Ayuntamiento de Vélez-Málaga

### Urbanismo y Arquitectura

*espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*
- c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

*1. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
- b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

*1. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.*

### **3.2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA Y APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADA.**

**Clasificación Urbanística:** La totalidad de la finca objeto del presente expediente pertenece al SG.L-3, adscrito a efectos de valoraciones u obtención al área de reparto del primer cuatrienio del PGOU. El aprovechamiento tipo de este área de reparto es de 0,4855.

**Aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación privada:** según establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, éste será el resultado de referir el 90% de superficie de la finca, el aprovechamiento tipo o medio del área de reparto en la que quede incluido:

$$5.445 \text{ m}^2 \text{ suelo} \times 0,4855 \text{ uu.aa/ m}^2\text{s} \times 0,90 = 2.379,19 \text{ uu.aa}$$

### **3.3.- VALORACIÓN EN UNIDADES EXCEDENTARIAS DEL SECTOR SUO.L-2 Y JUSTIPRECIO INDIVIDUAL DE LA FINCA AFECTADA.**

Puesto que se trata de un sistema general de equipamiento, donde el titular del suelo no puede materializar el aprovechamiento al que tiene derecho, éste debe compensarse en un



# Ayuntamiento de Vélez-Málaga

## Urbanismo y Arquitectura

sector que tenga excesos de aprovechamientos, del mismo área de reparto que estos suelos, y que se ubique en un lugar cercano o de similares características físicas o geográficas que el del Sistema General.

Resulta que el sector SUO.L-2, se encuentra en la cercanía del sistema general a obtener, y aunque a día de la fecha no está desarrollado, el mismo tiene unidades excedentarias de aprovechamiento, y se propone que sea en éste donde se compense el aprovechamiento. Este sector tiene un coeficiente de ponderación de uso y tipología de 1,9014 uu.aa/m<sup>2</sup>t, por lo que el aprovechamiento a compensar en este sector será de:

$$= 2.379,19 \text{ uu.aa.} / 1,9014 \text{ uu.aa/ m}^2\text{t} = 1.251,28 \text{ m}^2 \text{ t.}$$

### OBTENCIÓN DE TERRENOS AFECTADOS POR SG.L-3

#### Datos del Titular:

Titular: SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A.  
Dirección: c/ Martínez 11, 4º. Málaga.

#### Datos de la Finca a Expropiar:

Localización: Pago de Mezquitilla.  
Superficie afectada: 5.445 m<sup>2</sup>.  
Linderos: Norte: Tenencia Alcaldía y parcela municipal.  
Sur: Carretera Nacional 340 y parcela municipal.  
Oeste: Calle Ruscío y zona verde edificios Cervantes 1 y 2.  
Este: Sistema General SG.L-4.

Finca Catastral: 7572107VF0677S0001YA  
Clasificación del Suelo: Sistema General SG.L-3  
Otros bienes, derechos y construcciones: No hay.

### VALORACIÓN

Criterio de Valoración: Método Residual Estático.

Valoración del Suelo: Valor del Suelo: VRS x m<sup>2</sup>t.

Valor de Repercusión suelo VRS : (Vv/k) - Vc  
Vv: Valor Venta. 1785,51 €/m<sup>2</sup>t  
K: Gastos Generales 1,40  
Vc: Coste Construcción 789,36 €/m<sup>2</sup>.



**Ayuntamiento de Vélez-Málaga**  
**Urbanismo y Arquitectura**

(MBC x tipo x Actualiz.)

Aprovechamiento medio: 0,4855

Coefficiente ponderación: 1/1,9014

Aprovechamiento subjetivo: 1.251,28 m<sup>2</sup>t

Valor repercusión de suelo: 486,00 €/m<sup>2</sup>

Valor del suelo: 608.122,08 Euros.

En resumen, se propone que el aprovechamiento patrimonializable que le corresponde a Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S. L., asciende a la 1.251,28 m<sup>2</sup>t (correspondiente a 2.379,19 uu.aa) en el sector SUO.L-2, con una valoración de 608.122,08 Euros (Seiscientos ocho mil ciento veintidós con ocho céntimos de Euros), matizando que dichos aprovechamiento estarán sujetos a cargas de urbanización en atención a la cuota que le correspondan, en que se subrogará Sociedad Azucarera Larios Inmobiliaria S. L.

En Vélez-Málaga, a 18 de Febrero de 2.021.

**EL ARQUITECTO MUNICIPAL.**

Fdo. Rafael Peláez Martín.

**JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO**

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet





**Ayuntamiento de Vélez-Málaga**  
Urbanismo y Arquitectura

## **DOCUMENTO II. - PLANOS e INFORMACIÓN.**



**Ayuntamiento de Vélez-Málaga**  
Urbanismo y Arquitectura

## **2.1.- PLANO DE SITUACIÓN PGOU.**





**Ayuntamiento de Vélez-Málaga**  
Urbanismo y Arquitectura

## **2.2.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7572107VF0677S0001YA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** AR UR 1 MEZQUITILLA 17 Suelo 29760 VELEZ-MALAGA [MEZQUITILLA] [MÁLAGA]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Valor catastral [ 2018 ]:** 582.200,06 €

**Valor catastral suelo:** 582.200,06 €

**Valor catastral construcción:** 0,00 €

## Titularidad

**Apellidos Nombre / Razón social**

SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS INMOBILIARIA SL

**NIF/NIE**

B93516540

**Derecho**

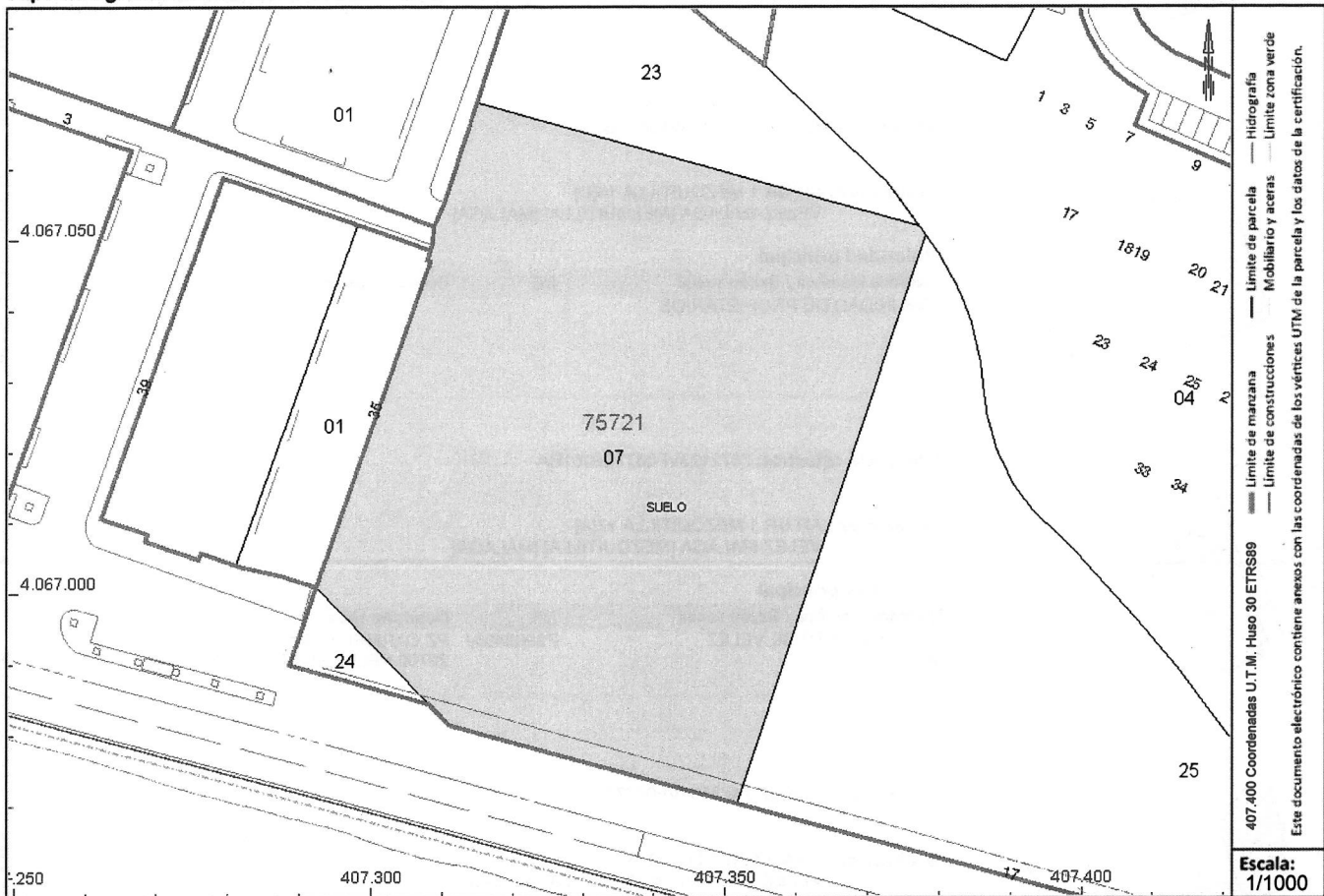
100,00% de propiedad

**Domicilio fiscal**

CL MARTINEZ 11 Pl:04  
29005 MALAGA [MÁLAGA]

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.445 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

**Solicitante:** B93516540 SOCIEDAD AZUCARERA INMOBILIARIA, SL

**Finalidad:** titular

**Fecha de emisión:** 15/06/2018

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: JQCPDA3RFNR2PKK8 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/06/2018

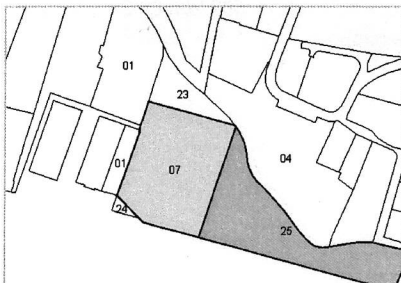




# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7572107VF0677S0001YA

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

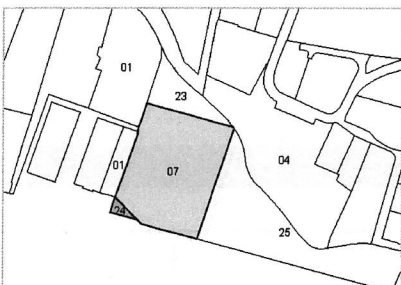


Referencia catastral: 7572125VF0677S0001XA

Localización: AR UR 1 MEZQUITILLA 17[B]  
VELEZ-MALAGA [MEZQUITILLA] [MÁLAGA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA	[REDACTED]	PZ CARMELITAS 1 29700 VELEZ-MALAGA [MÁLAGA]

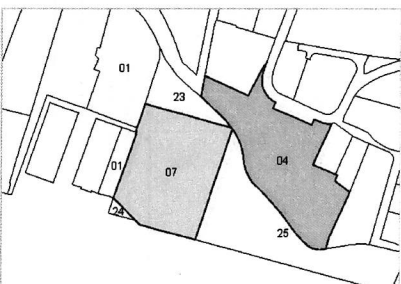


Referencia catastral: 7572124VF0677S0001DA

Localización: AR UR 1 MEZQUITILLA 17[B]  
VELEZ-MALAGA [MEZQUITILLA] [MÁLAGA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA	[REDACTED]	PZ CARMELITAS 1 29700 VELEZ-MALAGA [MÁLAGA]

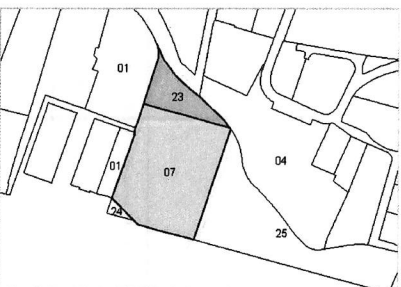


Referencia catastral: 7572104VF0677S-----

Localización: AR UR 1 MEZQUITILLA 14[D]  
VELEZ-MALAGA [MEZQUITILLA] [MÁLAGA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

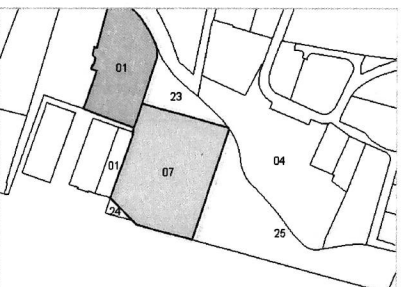


Referencia catastral: 7572123VF0677S0001RA

Localización: AR UR 1 MEZQUITILLA 17[A]  
VELEZ-MALAGA [MEZQUITILLA] [MÁLAGA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA	[REDACTED]	PZ CARMELITAS 1 29700 VELEZ-MALAGA [MÁLAGA]



Referencia catastral: 7473101VF0677S-----

Localización: PB MEZQUITILLA BI:B  
VELEZ-MALAGA [MEZQUITILLA] [MÁLAGA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

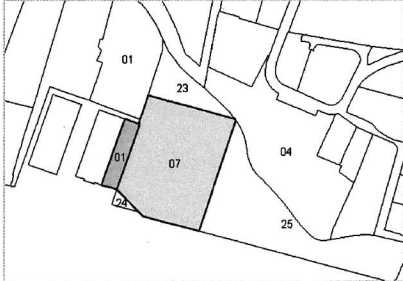
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7572107VF0677S0001YA

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7472101VF0677S0001YA

Localización: PB MEZQUITILLA 35  
VELEZ-MALAGA [MEZQUITILLA] [MÁLAGA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social  
AYUNTAMIENTO DE VELEZ  
MALAGA

NIF

Domicilio fiscal

PZ CARMELITAS 1  
29700 VELEZ-MALAGA [MÁLAGA]





**Ayuntamiento de Vélez-Málaga**  
Urbanismo y Arquitectura

### **2.3.- PLANO DE MEDICIÓN SOBRE ORTOFOTO.**







**Ayuntamiento de Vélez-Málaga**  
Urbanismo y Arquitectura

**2.4.- FICHA SUP.L-2. PGOU 1996.**

**FICHA DE PLANEAMIENTO**

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

Núcleo	<b>LAGOS-MEZQUITILLA</b>		Clasificación	<b>SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO</b>	
Area	5	Tipo	6	Código	<b>SUPL-2</b>
Denominación	<b>LAGOMAR</b>				

Superficie (m2)	122.300	Densidad (viv/Ha)	24
Objeto	ORD. - URB. - EQUID.	Nº máximo viviendas	294
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2t/m2s)	0,34
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2t)	41.582
Etapa	1º CUATRIENIO	Ordenanza	UAS-UAD
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.C.	Usos	RESID. - TURISTICO

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	12.700	Relativo Unidad de Ejecución	1,9014
Equipamiento (m2s)	5.925	Tipo	0,4855
Deportivo (m2s)	1.675	Derechos del Propietario	63,84%
Viario (m2s)	13.860	Derechos del Ayuntamiento	15%
Equipamiento Privado (m2s)	4.860	Excesos de Aprovechamiento	21,16%

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PC - PR Otro	Inicio	Fin
	24	36	33	42	45	96

Condiciones de Ordenación	<p><i>El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U.</i></p> <p><i>Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.</i></p>
Condiciones de Ejecución	<p><i>El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticas exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras.</i></p> <p><b>TEXTO REFUNDIDO CORRECTO</b></p>
Otras Condiciones	<p><i>Constituirá Entidad Urbanística colaboradora de conservación.</i></p> <p><i>Incluirá entre sus determinaciones la protección de Canal de Guaro, grafiada en este P.G.O.U.</i></p> <p><i>Así mismo y como carga externa, asumirá la obtención y ejecución del viario de conexión con el proveniente de la U.E.L.3, eliminando el fondo de saco del expresado vial ubicado en el límite oriental del Plan Parcial U.R.L.1</i></p> <p><small>COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO</small>  <small>27 JUL. 1996</small></p>