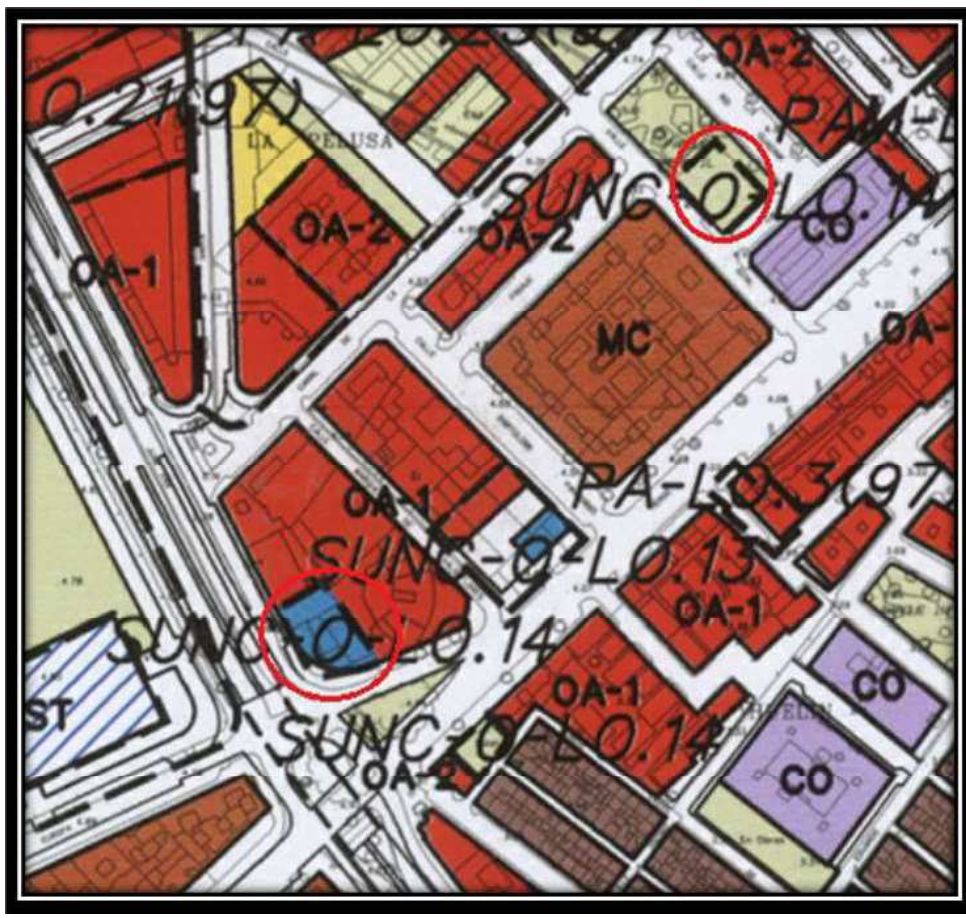


**PROPUESTA DE PROYECTO DE**  
**REPARCELACIÓN DEL**  
**SUNC-O-LO. 14 "JUAN XXIII, N°2"**  
**DEL PGOU DE MÁLAGA**



**Junio de 2023. Texto Refundido**

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| <b>1. INTRODUCCIÓN:</b> .....   | 7  |
| 1.1. Promotor. ....   | 7  |
| 1.2. Redactores: .....  | 7  |
| 1.3. Normativa aplicable. ....  | 8  |
| <b>2. PROPUESTA DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN:</b> .....   | 9  |
| 2.1. Definición y objeto de un Proyecto de Reparcelación. ....  | 9  |
| 2.2. Proyecto de Reparcelación en Sistema de Compensación mediante Procedimiento Simplificado. ....   | 9  |
| <b>3. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN (art. 148 RGLISTA):</b> .....   | 11 |
| <b>4. MEMORIA (art. 149 RGLISTA):</b> .....   | 12 |
| 4.1. Antecedentes del instrumento de ordenación (art. 149.a. RGLISTA): .....  | 12 |
| 4.1.1. Ordenación urbanística general: .....  | 12 |
| 4.1.2. Ordenación urbanística detallada: .....  | 12 |
| 4.1.3. Sistema de actuación: .....  | 13 |
| 4.1.4. Sistema de Compensación mediante modalidad simplificada:.....  | 13 |
| 4.1.5. Proyecto de Reparcelación:.....  | 13 |
| 4.1.6. Tramitación del Proyecto de Reparcelación: .....   | 14 |
| 4.2. Descripción del ámbito reparcelable (art. 149.b. RGLISTA): .....   | 14 |
| 4.2.1. Situación:.....  | 15 |
| 4.2.2. Planeamiento objeto de ejecución: .....  | 16 |
| 4.2.3. Condiciones de la Ordenación:.....   | 17 |
| 4.2.4. Cuadro de usos:.....   | 17 |
| 4.2.5. Coeficientes de ponderación por usos y tipologías: .....   | 18 |
| 4.3. Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación y criterios para la definición y cuantificación de sus derechos (art. 149.c. RGLISTA):..... | 18 |
| 4.3.1. Relación de titulares e interesados: .....   | 18 |
| 4.3.2. Cuadro resumen de superficies y propietarios: .....  | 20 |
| 4.3.3. Criterios para definir y cuantificar los derechos: .....   | 21 |
| 4.3.4. Cálculo del aprovechamiento urbanístico: Derechos: .....   | 21 |
| 4.4. Criterios de valoración de las parcelas aportadas: .....   | 23 |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 4.5.      | Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes (art. 149.d. RGLISTA): .....   | 24        |
| 4.6.      | Criterios de adjudicación de las fincas resultantes (art. 149.e. RGLISTA): .....  | 25        |
| 4.7.      | Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios. Descripción de los elementos que se mantienen/destruyen. (art. 149.f. RGLISTA): ..... | 26        |
| 4.7.1.    | Criterios de valoración: .....  | 26        |
| 4.7.2.    | Descripción de los elementos que deban mantenerse/destruirse: .....   | 27        |
| 4.8.      | Cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas de resultado. Cargas y derechos no inscritos. (art. 149.g. RGLISTA): ..  | 28        |
| 4.9.      | Determinación de derechos de realojo o retorno. (art. 149.h. RGLISTA): .....  | 28        |
| 4.10.     | Relación de gastos de urbanización. (art. 149.i. RGLISTA): .....  | 28        |
| 4.11.     | Determinación de operaciones jurídicas que deben de efectuarse, conforme a la normativa hipotecaria. (art. 149.j. RGLISTA): .....   | 30        |
| 4.12.     | Otras circunstancias que contribuyen a explicar los acuerdos que se proponen (art. 149.k. RGLISTA): .....   | 31        |
| 4.12.1.   | Indemnizaciones económicas sustitutorias /reparcelación económica: .....  | 31        |
| 4.12.2.   | Monetización del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión al Ayuntamiento de Málaga: .....  | 32        |
| <b>5.</b> | <b>DESCRIPCIÓN DE PARCELAS DE ORIGEN. (art. 150 RGLISTA): .....</b>   | <b>34</b> |
| 5.2.      | Descripción de las parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2 .....  | 34        |
| 5.3.      | Cuadro resumen de parcelas aportadas .....  | 45        |
| 5.4.      | Bienes de dominio público .....   | 45        |
| <b>6.</b> | <b>VALORACIÓN DE DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE. (art. 151 RGLISTA): .....</b>   | <b>46</b> |
| 6.1.      | Valoración de parcelas aportadas: .....   | 46        |
| 6.2.      | Valoración de derechos: .....   | 46        |
| 6.3.      | Valoración de edificaciones y construcciones: .....   | 46        |
| 6.4.      | Valoración de instalaciones: .....  | 47        |
| 6.5.      | Valoración de plantaciones: .....   | 47        |
| 6.6.      | Cuadro de reparto de indemnizaciones por valoraciones derivadas de situaciones de incompatibilidad con el planeamiento: .....   | 47        |

|   |    |
|---|----|
| <b>7. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES CON PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN Y CORRESPONDENCIA CON PARCELA DE ORIGEN (art. 152 RGLISTA):</b> .....       | 49 |
| 7.1. Cuadro de parcelas de resultantes de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2 y propuesta de adjudicación.....               | 49 |
| 7.2. Descripción de las parcelas resultantes en el ámbito de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2.....                        | 50 |
| 7.3. Cuadro resumen de correspondencia fincas aportadas/resultantes en el ámbito de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2..... | 63 |
| <b>8. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (art. 153 RGLISTA):</b> .....   | 64 |
| 8.1. Aprovechamiento urbanístico SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº 2" objeto de adjudicación.....  | 64 |
| 8.2. Cargas totales de urbanización de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2.....  | 64 |
| 8.3. Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2.....                               | 65 |
| <b>9. TITULARES E INTERESADOS EN LA REPARCELACIÓN (art. 147 RGLISTA):</b> .....   | 67 |

#### **ANEXOS:**

**Anexo I:** Expediente de Información Urbanística PL 1039/23 del Ayuntamiento de Málaga de fecha 21 de junio de 2023.

**Anexo II:** Informe de Valoración de la Unidad de Aprovechamiento, realizado por la empresa Valbert Arquitectura, Ingeniería y Management, S.L.P. y suscrito por el Arquitecto Superior Jaime Andrés García Valera.

**Anexo III:** Facturas justificativas de gastos de urbanización.

**Anexo IV:** Presupuestos de gastos de urbanización.

**Anexo V:** Presupuesto de ejecución de las obras de urbanización del Proyecto de Urbanización del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Anexo VI:** Certificación Registral de Titularidad y Cargas de la Parcela Aportadas PA-1.

**Anexo VII:** Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la Parcela Aportada PA-1.

**Anexo VIII:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral de la Parcela Aportada PA-1.

**Anexo IX:** Levantamiento Topográfico de la Parcela Aportada PA-1.

**Anexo X:** Reportaje fotográfico de estado de la Parcela Aportada PA-1.

**Anexo XI:** Certificación de titularidad de la Parcela Aportada PA-2, emitida por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

**Anexo XII:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral de la Parcela Aportada PA-2.

**Anexo XIII:** Certificación Registral de Titularidad y Cargas de la Parcela Aportadas PA-3.

**Anexo XIV:** Solicitud de alteración de titularidad catastral de la Parcela Aportadas PA-3.

**Anexo XV:** Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la Parcela Aportada PA-3.

**Anexo XVI:** Levantamiento Topográfico de la Parcela Aportada PA-3.

**Anexo XVII:** Informe de valoración de la edificación a demoler, realizado por la empresa Valbert Arquitectura, Ingeniería y Management, S.L.P. y suscrito por el Arquitecto Superior Jaime Andrés García Valera.

**Anexo XVIII:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral de las Parcelas de Resultado PR-1, PR-2 y PR-5.

**Anexo XIX:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral de la Parcela de Resultado PR-3.

**Anexo XX:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral de la Parcela de Resultado PR-4.

#### **PLANOS:**

**Plano 1.** Plano de situación y emplazamiento del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Plano 2.** Plano de ordenación detallada del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Plano 2B.** Plano de ordenación detallada del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2" del Estudio de Detalle.

**Plano 3.** Plano general de delimitación e información del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Plano 4.** Plano delimitación e información Parcela Aportada PA-1 del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Plano 5.** Plano delimitación e información Parcela Aportada PA-2 del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Plano 6.** Plano delimitación e información Parcela Aportada PA-3 del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Plano 7.** Plano de Parcelas de Resultado del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Plano 8.** Plano de superposición Parcelas Aportadas/Parcelas de Resultado del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

#### **FICHAS:**

**Ficha 1.** Ficha Parcela de Resultado PR-1 del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Ficha 2.** Ficha Parcela de Resultado PR-2 del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Ficha 3.** Ficha Parcela de Resultado PR-3 del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Ficha 4.** Ficha Parcela de Resultado PR-4 del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

**Ficha 5.** Ficha Parcela de Resultado PR-5 del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº2".

## 1. INTRODUCCIÓN:

La formulación de la presente propuesta de Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2" de Málaga, se redacta en desarrollo y ejecución del Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Málaga en fecha 21 de abril de 2021 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga en fecha 22 de agosto de 2022 (BOPM nº 160), sobre un suelo urbano no consolidado.

### 1.1. Promotor.

La formulación de la presente propuesta de Proyecto de Reparcelación, se presenta por la mercantil **HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.**, con N.I.F. B-44882322 y domicilio en Calle Velázquez, 10, 6º Derecha, Madrid CO 28001; constituida con duración indefinida en escritura autorizada el 17 de marzo de 2023 ante el Notario de Madrid Don Juan Aznar de la Haza, bajo el número 1389 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la hoja número M-790138.

Actúa en nombre y representación de dicha mercantil, en calidad de Administrador Solidario de la misma, Don Manuel Eduardo Gonzalo de Ligne, mayor de edad, de nacionalidad española,   
, en virtud de designación su favor en dicho cargo, mediante escritura otorgada el 17 de marzo de 2023 ante el Notario de Madrid Don Juan Aznar de la Haza, bajo el número 1389 de su protocolo, que se corresponde con la escritura de constitución de dicha mercantil.

A efectos de notificaciones e identificación los datos del promotor son los siguientes:

**HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.**  
**B-44882322**  
**Calle Velázquez, 10, 6º Derecha**  
**Madrid C.P. 28001.**

### 1.2. Redactores:

La presente propuesta de Proyecto de Reparcelación, se ha redactado en cuanto a su Memoria, Parte Dispositiva y Cuenta de Liquidación Provisional a instancias de la mercantil HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L. por el despacho de abogados, Sierra, Herrera y Abogados, S.L.P., suscribiéndolo en su nombre el abogado de dicho despacho,

[Redacted] del  
Ilustre Colegio de Abogados de Cantabria.

El Arquitecto Javier Sánchez Blanco, [Redacted] del  
Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid en cuanto a su Planimetría.

### 1.3. Normativa aplicable.

Respecto a la normativa que le es de aplicación al presente Proyecto de Reparcelación, bien con carácter imperativo o supletorio, se reseñan las siguientes:

#### En cuanto a la legislación estatal:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. (En adelante "**RDL 7/15.TRLSRU**")
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (En adelante "**RDL 1492/11.RVLS**")
- Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (En adelante "**RH**")
- Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, aprobadas por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. (En adelante "**RD 1093/1997.NCRELH**")

#### En cuanto a la legislación autonómica:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (En adelante "**LISTA**")
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (En adelante "**RGLISTA**")

#### En cuanto a la normativa municipal:

- Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (En adelante "**PGOU-Málaga**")
- Estudio de Detalle del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2" del PGOU-Málaga (En adelante "**ED-SUNC-O-LO.14. Juan XXII, nº 2**")

#### En cuanto a la presente iniciativa:

- Proyecto de Bases de la Actuación de la Transformación Urbanística del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2" (En adelante "**Bases de Actuación**")



## **2. PROPUESTA DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN:**

### **2.1. Definición y objeto de un Proyecto de Reparcelación.**

La Reparcelación, es una operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de las fincas, parcelas o solares aportados incluidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión, y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias, conforme lo define el artículo 92.1 de la LISTA.

Así mismo, el objeto de la presente propuesta de Reparcelación, es la justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística de un ámbito urbanístico y su ejecución; al ser esta una de finalidades de la reparcelación que establece el artículo 148.1.a. del RGLISTA.

### **2.2. Proyecto de Reparcelación en Sistema de Compensación mediante Procedimiento Simplificado.**

La presente propuesta de Proyecto de Reparcelación se formula, como una de las determinaciones de la iniciativa de un sistema de compensación mediante el procedimiento simplificado, conforme establece el artículo 213.2.c) del RGLISTA:

*“Artículo 213 Iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado*

*.....*

*2. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado deberá incluir las siguientes determinaciones:*

*.....*

*c) Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la Ley y los desarrollados en el Reglamento, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases. “*

Se da cumplimiento en esta propuesta de Proyecto de Reparcelación, a los requisitos de reparcelación que establece el artículo 92 de la LISTA y a los criterios de equidistribución de cargas y beneficios que establece el artículo 93 de la LISTA.

Así mismo, en la presente propuesta de Proyecto de Reparcelación se da cumplimiento a los requisitos y criterios establecidos por el RGLISTA y a los establecidos en el Proyecto de Bases de la Actuación de Transformación Urbanística, que como determinación de la

iniciativa de un sistema de compensación mediante el procedimiento simplificado se adjunta a la solicitud realizada por el Promotor.

### **3. CONTENIDO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN (art. 148 RGLISTA):**

El presente Proyecto de Reparcelación consta, conforme establece el artículo 148.2 del RGLISTA, de los siguientes documentos:

- a) Memoria.*
- b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.*
- c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.*
- d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.*
- e) Cuenta de liquidación provisional.*
- f) Planos.*
- g) Documentación complementaria (Anexos).*

Así mismo, el presente Proyecto de Reparcelación reúne los requisitos de contenido que establecen los artículos 4 a 21 del RD 1093/1997.NCRELH para su inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda.

#### **4. MEMORIA (art. 149 RGLISTA):**

La presente Memoria contempla y desarrolla el contenido exigido a la misma por el artículo 149 del RGLISTA.

##### **4.1. Antecedentes del instrumento de ordenación (art. 149.a. RGLISTA):**

El presente Proyecto de Reparcelación es un instrumento de ejecución urbanística, que dimana del planeamiento urbanístico que se detalla a continuación:

###### ***4.1.1. Ordenación urbanística general:***

La Revisión-Adaptación del PGOU-Málaga aprobada definitivamente de manera parcial por Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía en fecha 21 de enero de 2011 y publicada en los Boletines Oficial de Andalucía de fechas 10 de febrero de 2011 (BOJA nº 29) y 30 de agosto de 2011 (BOJA nº 170); clasifica en su plano de Clasificación de Suelo y Sistemas Generales (Plano P.1.1.), las parcelas objeto de este Proyecto de Reparcelación como Suelo Urbano, calificándose las mismas en el plano de Categorías del Suelo del PGOU de Málaga (Plano P.1.2.) bajo la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

En el plano de Calificación, Usos y Sistemas del Suelo del PGOU-Málaga (Plano P.2.1.), se delimita e identifica el ámbito del SUNC-O-LO. 14 y en el apartado de Fichas de Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y Gestión del PGOU-Málaga, en el Listado de Suelos Urbanos No Consolidados, se recoge la Ficha del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2", que establece como condiciones de gestión, su desarrollo mediante Estudio de Detalle y su ejecución por el sistema de actuación de Compensación.

En el apartado de Fichas de Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y Gestión del PGOU-Málaga, en el Listado de Suelos Urbanos No Consolidados se recoge el SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2", estableciendo también como instrumento de desarrollo del mismo un Estudio de Detalle.

###### ***4.1.2. Ordenación urbanística detallada:***

El Pleno del Ayuntamiento de Málaga en fecha 29 de abril de 2021 aprobó definitivamente el Estudio de Detalle para el desarrollo del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII, nº 2" promovido por AD ASTRA PROYECTO MISR, S.L., publicando el acuerdo de

aprobación definitiva en el en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga en fecha 22 de agosto de 2022 (BOPM nº 160).

#### ***4.1.3. Sistema de actuación:***

La Ficha de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo y Gestión del PGOU-Málaga del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2", establece como sistema de actuación para la ejecución urbanística del ámbito la compensación, que se regula en los artículos 101 a 104 de la LISTA y artículos 210 a 228 del RGLISTA.

#### ***4.1.4. Sistema de Compensación mediante modalidad simplificada:***

Los artículos 213 a 216 del RGLISTA, regulan la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante el procedimiento simplificado, estableciendo el artículo 213.1 de dicho reglamento, como premisa para poder solicitar dicha iniciativa, que la formulen propietarios que representan más del 50% de la superficie de la ámbito urbanístico, lo que acontece en relación con el promotor de esta iniciativa, HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., que es propietario del 82,97505938% de la superficie de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2", conforme se detalla y justifica en el punto 4.3.2 de este Proyecto de Reparcelación y se justifica con las certificaciones registrales de dominio y cargas que se unen como anexos a este Proyecto de Reparcelación.

Entre las determinaciones que se han de incluir con la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado, que establece el ya mencionado artículo 213 en su punto 2º, se establece la presentación de una propuesta de Proyecto de Reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la LISTA y los desarrollados en el RGLISTA, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el Proyecto de Bases de Actuación, que también se ha de unir a la iniciativa.

La propuesta de Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2", se ha unido por el promotor a su solicitud de iniciativa del procedimiento simplificado.

#### ***4.1.5. Proyecto de Reparcelación:***

El presente Proyecto de Reparcelación se formula conforme a las previsiones de la LISTA, del RGLISTA, del RDL 7/15.TRLSRU, del RD 1093/1997.NCRELH, así como, las determinaciones del PGOU-Málaga aprobado por Orden de la Consejera de Obras

Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de fecha 21 de noviembre de 2011 y del Estudio de Detalle de del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Málaga en fecha 29 de marzo de 2021.

Se contemplan así mismo en este Proyecto de Reparcelación, los criterios establecidos en el proyecto de Bases de Actuación que se ha unido a la solicitud de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado presentada por HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L. ante el Ayuntamiento de Málaga.

El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento de Málaga producirá, de conformidad con lo previsto en el artículo 92.3 de la LISTA, los siguientes efectos:

- a) *Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.*
- b) *Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación o actuación de transformación urbanística.*
- c) *Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.*
- d) *Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.*

#### **4.1.6. Tramitación del Proyecto de Reparcelación:**

El Proyecto de Reparcelación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga, conforme a lo establecido en el artículo 215 del RGLISTA, conlleva la siguiente tramitación:

- *Formulación de la iniciativa.*
- *Emisión de informes técnicos y jurídicos.*
- *Información pública y audiencia a los interesados.*
- *Aprobación de la iniciativa y del Proyecto de Reparcelación.*

#### **4.2. Descripción del ámbito reparcelable (art. 149.b. RGLISTA):**

#### **4.2.1. Situación:**

El ámbito de actuación a que se refiere el presente Proyecto de Reparcelación comprende la totalidad de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, que es un ámbito urbanístico discontinuo, compuesto por 3 parcelas, que se pasan a detallar:

**Parcela 1ª.**- Sita en la esquina de la calle Héroes de Sostoa (número 146 de población) con Avenida Juan XXIII (número 2 de población) del municipio de Málaga, con una superficie de 771,80 m<sup>2</sup>, cuyos límites generales son:

- *Al Norte: Número 4 de la Avenida Juan XXIII.*
- *Al Sur: Calle Héroes de Sostoa.*
- *Al Este: Número 144 de la Calle Héroes de Sostoa.*
- *Al Oeste: Avenida Juan XXIII.*

Esta parcela se corresponde, con la parcela aportada número 1, PA-1, del punto 5.2 de este Proyecto de Reparcelación.

**Parcela 2ª.**- Sita entre la calle Héroes de Sostoa (entre el 113 y 115 de número de población) y la Calle Acequia (entre los números 4 y 6 de población) del municipio de Málaga, con una superficie de 286,70 m<sup>2</sup> cuyos límites generales son:

- *Al Norte: Calle Héroes de Sostoa y número 113 de población de dicha calle.*
- *Al Sur: Número 115 de la Calle Héroes de Sostoa y Calle Acequia.*
- *Al Este: Número 113 de la Calle Héroes de Sostoa y Calle Acequia.*
- *Al Oeste: Número 115 de la Calle Héroes de Sostoa y Calle Acequia.*

Esta parcela se corresponde, con la parcela aportada número 2, PA-2, del punto 5.2 de este Proyecto de Reparcelación.

**Parcela 3ª.**- Sita en la esquina de la Calle Genil (número 6 de población) y Calle Jordán Marbella (números 32 y 34 de población) del municipio de Málaga, con una superficie de 625,50 m<sup>2</sup> cuyos límites generales son:

- *Al Norte: Parque Público.*
- *Al Sur: Calle Genil y Calle Jordán Marbella.*
- *Al Este: Calle Jordán Marbella y Parque Público.*
- *Al Oeste: Calle Genil y Parque Público.*

Esta parcela se corresponde, con la parcela aportada número 3, PA-3, del punto 5.2 de este Proyecto de Reparcelación.





marzo de 2021 y publicando el acuerdo de aprobación definitiva en el en el BOPM en fecha 22 de agosto de 2022.

#### 4.2.3. Condiciones de la Ordenación:

Como consecuencia de las determinaciones del PGOU-Málaga y del Estudio de Detalle del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2", las características urbanísticas del ámbito son las siguientes:

| <b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN PRECEPTIVA Y POTESTATIVA</b> |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Superficie total del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"     | 1.684,00 m <sup>2</sup>               |
| Superficie con aprovechamiento                            | 1.684,00 m <sup>2</sup>               |
| Aprovechamiento medio                                     | 2,5 UAS/m <sup>2</sup>                |
| Aprovechamiento objetivo                                  | 4.210,00 UAS                          |
| Aprovechamiento subjetivo                                 | 3.789,00 UAS                          |
| 10% de cesión al Ayto. de Málaga                          | 421,00 UAS                            |
| Coficiente de edificabilidad global                       | 2,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Edificabilidad global                                     | 4.210,00 m <sup>2</sup> t             |
| Espacios Libres   | 908,00 m <sup>2</sup>                 |
| Viario  | 46,00 m <sup>2</sup>                  |
| Uso global  | Productivo /Empresarial               |
| Uso Pormenorizado   | Servicios<br>Terciarios/Empresariales |
| Ordenanza   | OA-2                                  |
| Iniciativa  | Privada                               |
| Sistema de Actuación                                      | Compensación                          |

| <b>PARCELAS RESULTANTES DEL ED</b> |                               |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Parcela                            | Superficie                    | Edificabilidad                |
| P-1                                | 424,00 m <sup>2</sup>         | 2.485,00 m <sup>2</sup>       |
| P-2                                | 300,00 m <sup>2</sup>         | 1.725,00 m <sup>2</sup>       |
| EL-1                               | 286,70 m <sup>2</sup>         | -                             |
| EL-2                               | 625,0 m <sup>2</sup>          | -                             |
| Viario                             | 47,80 m <sup>2</sup>          | -                             |
| <b>TOTAL AMBITO</b>                | <b>1.684,00 M<sup>2</sup></b> | <b>4.210,00 m<sup>2</sup></b> |

#### 4.2.4. Cuadro de usos:

| USOS  | SUPERFICIE                    | TECHO EDIFICABLE              |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Productivo / Empresarial (Global)<br>Servicios Terciarios/Empresarial (Pormenorizado) | 724,00 m <sup>2</sup>         | 4.210,00 m <sup>2</sup>       |
| Uso de Espacio Libre  | 912,20 m <sup>2</sup>         | -                             |
| Viario  | 47,80 m <sup>2</sup>          | -                             |
| <b>TOTAL AMBITO</b>   | <b>1.684,00 m<sup>2</sup></b> | <b>4.210,00 m<sup>2</sup></b> |

En relación con el uso pormenorizado de Servicios Terciarios/Empresarial previsto en la ficha del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2", en el expediente de información urbanística PL 1039/23 del Ayuntamiento de Málaga se dictó con fecha 21 de junio de 2023, resolución por la cual se aprueba el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Málaga por el cual se establece que entre los usos pormenorizados terciarios del PGOU vigente se encuentra incluido el uso de hospedaje, pudiendo destinarse a dicho uso la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2".

**Anexo I:** Expediente de Información Urbanística PL 1039/23 del Ayuntamiento de Málaga de fecha 21 de junio de 2023.

#### ***4.2.5. Coeficientes de ponderación por usos y tipologías:***

No se establece, ni en la ordenación urbanística general, ni en la ordenación urbanística detallada del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga coeficientes de ponderación para los distintos usos posibles en el ámbito, por lo que a efectos del cálculo de aprovechamiento el mismo asciende al dígito 1.

### **4.3. Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación y criterios para la definición y cuantificación de sus derechos (art. 149.c. RGLISTA):**

#### ***4.3.1. Relación de titulares e interesados:***

El ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU-Málaga está compuesto por tres parcelas, dos parcelas de titularidad privada y una parcela de titularidad pública, procediendo seguidamente a reseñar los datos necesarios para la correcta identificación de los titulares e interesados en relación a las mismas, conforme a las previsiones establecidas por el artículo 51.9 del RH.

**Parcela 1.- Finca Registral de Málaga nº 16.152/B del Registro de la Propiedad Nº 4 de Málaga, con Código Registral único 29022000626665.**

**Titular:** HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., con número de identificación fiscal B-44882322, domicilio en Calle Velázquez, 10, 6º Derecha, Madrid CP 28001, constituida con duración indefinida en escritura autorizada el 17 de marzo de 2023 ante el Notario de Madrid Don Juan Aznar de la Haza, bajo el número 1389 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la hoja número M-790138.

**Porcentual de titularidad:** 100% en pleno dominio.

**Referencia catastral:** 1432103UF7613S0001DD y viario sin referencia catastral.

**Representante:** Manuel Eduardo Gonzalo de Ligne, mayor de edad, de nacionalidad española, [REDACTED]

[REDACTED] como administrador solidario, en virtud de designación su favor mediante escritura otorgada el 17 de marzo de 2023 ante el Notario de Madrid Don Juan Aznar de la Haza, bajo el número 1389 de su protocolo.

**Interesados:** Ayuntamiento de Málaga, con número de identificación fiscal P2906700F y con domicilio en Avenida de Cervantes, 4 CP 29016 Málaga. En calidad de ocupante del viario incluido en la parcela registral.

**Parcela 2.- Finca No inscrita.**

**Titular:** MINISTERIO DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD SOSTENIBLE, con CIF S2800569B, con domicilio social en Paseo de la Castellana, 67, C.P. 28046 Madrid (MADRID).

**Porcentual de titularidad:** 100% en pleno dominio.

**Referencia catastral:** Sin referencia catastral actual, al constar como parte del vial público.

**Representante:** Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, con domicilio a estos efectos en, Avenida de Madrid, 7, Granada, CP 18071.

**Interesados:** Ayuntamiento de Málaga, con número de identificación fiscal P2906700F y con domicilio en Avenida de Cervantes, 4 CP 29016 Málaga. En calidad de ocupante de la parcela, por autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental de fecha 17 de mayo de 2017 (Expediente Municipal V890-2017).

**Parcela 3.- Finca Registral de Málaga nº 22736 del Registro de la Propiedad Nº 4 de Málaga, con Código Registral único 29022000695500.**

**Titular:** HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., con número de identificación fiscal B-44882322, domicilio en Calle Velázquez, 10, 6º Derecha, Madrid CP 28001, constituida

con duración indefinida en escritura autorizada el 17 de marzo de 2023 ante el Notario de Madrid Don Juan Aznar de la Haza, bajo el número 1389 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo la hoja número M-790138.

**Porcentual de titularidad:** 100% en pleno dominio.

**Referencia catastral:** 1534202UF7613S0001PD.

**Representante:** Manuel Eduardo Gonzalo de Ligne, mayor de edad, de nacionalidad

[Redacted], como administrador solidario, en virtud de designación su favor mediante escritura otorgada el 17 de marzo de 2023 ante el Notario de Madrid Don Juan Aznar de la Haza, bajo el número 1389 de su protocolo.

**Interesados:** No constan.

#### 4.3.2. Cuadro resumen de superficies y propietarios:

Se detalla seguidamente un cuadro con las superficies de las parcelas incluidas en el ámbito, con sus propietarios, identificación registral, identificación catastral y porcentual de propiedad en la superficie total del ámbito por parcela.

| Finca                        | Propietario                                      | Finca Registral | Parcela Catastral    | Superf. Registral/Título m <sup>2</sup> | Afección | Superf. Real m <sup>2</sup> | Propiedad en el ambito (%) |
|------------------------------|--|-----------------|----------------------|---|----------|-----------------------------|----------------------------|
| 1                            | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.                    | 16.152/B        | 1432103UF7613S0001DD | 787,50                                  | Total    | 771,80                      | 45,83135392                |
| 2                            | MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE | -               | -                    | 286,70                                  | Total    | 286,70                      | 17,02494062                |
| 3                            | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.                    | 22.736          | 1534202UF7613S0001PD | 620,00                                  | Total    | 625,50                      | 37,14370546                |
| <b>PROPIETARIOS - TOTAL-</b> |  |                 |                      |   |          | <b>1.684,00</b>             | <b>100,00000000</b>        |

Seguidamente se reproduce un cuadro por propietarios, con las superficies totales que les corresponden en el ámbito y sus porcentuales de propiedad que representan en relación a la superficie total del ámbito.

| Propietario                                      | Finca Registral   | Parcela Catastral                            | Superf. Real m <sup>2</sup> | Propiedad en el ambito % |
|--|-------------------|--|-----------------------------|--------------------------|
| HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.                    | 16.152/B<br>22736 | 1432103UF7613S0001DD<br>1534202UF7613S0001PD | 1.397,30                    | 82,97505938              |
| MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE | -                 | -  | 286,70                      | 17,02494062              |
| <b>TOTAL</b>                                     |                   |  | <b>1.684,00</b>             | <b>100,00000000</b>      |

#### **4.3.3. Criterios para definir y cuantificar los derechos:**

Conforme establece el proyecto de Bases de Actuación unido a la solicitud de la iniciativa del procedimiento de compensación simplificado formulada por HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., en su Base Tercera punto 1º, la definición de los derechos de los propietarios afectados será proporcional a la superficie real de las parcelas aportadas a la unidad reparcelable.

Se considera que la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" parten, de un valor unitario idéntico, al tener la misma clasificación, constituirse en un área de reparto única y tener un coeficiente de homogeneización por uso de 1.

En cuanto a la cuantificación de los derechos de los propietarios, conforme establece la Base Tercera punto 2º, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie real de las fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, que es la propia Unidad de Actuación, correspondiendo el 10% del aprovechamiento total del ámbito al Ayuntamiento de Málaga, por cesión a dicha administración actuante en atención lo previsto en la Ficha del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga y en el artículo 28.a) de la LISTA.

#### **4.3.4. Cálculo del aprovechamiento urbanístico: Derechos:**

##### **4.3.4.1. Aprovechamiento objetivo:**

El aprovechamiento urbanístico objetivo de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU-Málaga, en virtud de lo previsto en el artículo 26.4 de la LISTA, es el real de la misma, es decir el que puede ejecutarse físicamente sobre las

parcelas de resultado de la reparcelación de acuerdo a la ordenación aplicable; los metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ), del uso, tipología y edificabilidad (Coeficiente de Ponderación) que el planeamiento asigna a los metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ) de la Unidad de Ejecución. (artículo 26.3 de la LISTA).

Aprovechamiento Objetivo: Superficie UE x Edificabilidad x Coeficiente de Ponderación.

**Aprovechamiento Objetivo:  $1.684,00 m^2 \times 2,5 \times 1 = 4.210,00 uu.aa.$**

#### *4.3.4.2. Aprovechamiento Subjetivo:*

El aprovechamiento urbanístico subjetivo de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga, en virtud de lo previsto en el artículo 28.a) de la LISTA, se corresponde con aplicar a la superficie real de las parcelas de los propietarios con terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, el 90% del aprovechamiento medio del ámbito.

Aprovechamiento Subjetivo: Superficie Real x Edificabilidad x 0,90.

**Aprovechamiento Subjetivo Total:  $1.684,00 m^2 \times 2,5 \times 0.90 = 3.789,00 uu.aa.$**

#### **Finca 1:**

Aprovechamiento Subjetivo Finca 1ª:  $771,80 m^2 \times 2,5 \times 0.90 = 1.736,55 uu.aa.$

#### **Finca 2:**

Aprovechamiento Subjetivo Finca 2ª:  $286,70 m^2 \times 2,5 \times 0.90 = 645,08 uu.aa.$

#### **Finca 3:**

Aprovechamiento Subjetivo Finca 3ª:  $625,50 m^2 \times 2,5 \times 0.90 = 1.407,37 uu.aa.$

#### *4.3.4.3. Aprovechamiento urbanístico objeto de cesión al Ayuntamiento de Málaga:*

Conforme a lo previsto en la Ficha del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU - Málaga y en el artículo 28.a) de la LISTA, el Ayuntamiento de Málaga tiene derecho en concepto de participación en las Plusvalías generadas por una actuación urbanística, a la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a 10% del aprovechamiento medio del ámbito, ya urbanizado.

**Aprovechamiento Municipal: 4.210,00 UA x 10% = 421,00 uu.aa.**

*4.3.4.4. Cuadro resumen de aprovechamientos por fincas:*

| <b>Finca/Titular</b>                    | <b>Aprovechamiento (UA)</b> |
|---|-----------------------------|
| Finca 1ª. HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L. | 1.736,55                    |
| Finca 2ª. ESTADO ESPAÑOL                | 645,08                      |
| Finca 3ª. HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L. | 1.407,37                    |
| AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA                  | 421,00                      |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>4.210,00</b>             |

#### **4.4. Criterios de valoración de las parcelas aportadas:**

Conforme establece la Base Actuación Tercera, se considera que la totalidad de las parcelas aportadas parte, en principio, de un valor unitario idéntico, que será proporcional a la superficie real de las parcelas aportadas a la unidad reparcelable.

Dicho criterio se fundamenta en tres causas:

- a.- Parte de una misma clasificación urbanística y tienen un aprovechamiento y coeficiente de homogeneización idéntico.
- b.- El conjunto urbano circundante a la unidad reparcelable presenta valores equivalentes y ofrece características urbanísticas similares.
- c.- El nivel de urbanización del entorno es equivalente.

Como método de valoración se utilizan los establecidos por la legislación estatal, esto es el establecido por el artículo 40.2 del RDL 7/15.TRLSRU, a los que remite tanto la LISTA, como el RGLISTA.

A efectos del cálculo del valor la Unidad de Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU-Málaga, se adjunta como **Anexo II** de esta reparcelación, el Informe de Valoración realizado por la empresa Valbert Arquitectura, Ingeniería y Management, S.L.P. y suscrito por el Arquitecto Superior Jaime Andrés García Valera, del que se obtienen como valores de la Unidad de Aprovechamiento tanto urbanizada, como sin urbanizar; tomando al respecto para la valoración de las parcelas aportadas, el importe de la Unidad de Aprovechamiento sin urbanizar que asciende a:

***Uu.aa Sin urbanizar: 240,16 €/uu.aa***

En relación con la valoración de la Unidad de Aprovechamiento, al no existir unos coeficientes de ponderación de usos entre los distintos posibles en el ámbito, por el valorador se ha tomado como referencia para sus cálculos, el uso que se ha considerado económicamente más lucrativo, dentro de los posibles, esto es el Uso Hotelero.

#### **4.5. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes (art. 149.d. RGLISTA):**

Conforme establece el proyecto de Bases de Actuación unido a la solicitud de la iniciativa del procedimiento de compensación simplificado formulada por HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., en su Base Séptima, la valoración de las fincas resultantes deberá ajustarse a criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. De no mediar acuerdo entre los propietarios para la valoración de las fincas resultantes, se estará a las normas contenidas en la LISTA, las disposiciones contenidas en el RDL 7/15.TRLSRU, el RDL 1492/11.RVLS, y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, junto con las presentes Bases de Actuación.

A efectos del cálculo del valor la Unidad de Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU-Málaga, ya se ha adjuntado en el punto anterior, como Anexo II de esta reparcelación, el Informe de Valoración realizado por la empresa Valbert Arquitectura, Ingeniería y Management, S.L.P. y suscrito por el Arquitecto Superior Jaime Andrés García Valera, del que se obtienen como valores de la Unidad de Aprovechamiento urbanizada, que es el que se corresponde con el de las Parcelas de Resultado, el siguiente:

***Uu.aa Urbanizada: 781,16 €/uu.aa***

En relación con la valoración de la Unidad de Aprovechamiento, al no existir unos coeficientes de ponderación de usos entre los distintos posibles en el ámbito, por el valorador se ha tomado como referencia para sus cálculos, el uso que se ha considerado económicamente más lucrativo, dentro de los posibles, esto es el Uso Hotelero.

La valoración de la Unidad de Aprovechamiento Urbanizada que se realiza en el informe unido como Anexo II de este Proyecto de Reparcelación, se realiza a fecha de aprobación inicial del presente Proyecto de Reparcelación (año 2024), conforme establece el artículo 34.2 del RDL 7/15.TRLSRU.



#### **4.6. Criterios de adjudicación de las fincas resultantes (art. 149.e. RGLISTA):**

Conforme establece el proyecto de Bases de Actuación unido a la solicitud de la iniciativa del procedimiento de compensación simplificado formulada por HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., en su Base Octava, las adjudicaciones de fincas se efectuarán en terrenos en proporción a los bienes y derechos aportados. Se procurará siempre que lo permitan las exigencias de la reparcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares; conforme también establece el artículo 145.1.d. RGLISTA.

Así mismo, procederá la reparcelación económica, en los siguientes casos (Art. 92.4 de la LISTA):

a) Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar, o por las circunstancias de las parcelas de resultado en relación a su uso y posibilidades de equidistribución, hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o parte del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias, con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan.

b) Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.

Por último, se establece que cuando el valor del derecho de un beneficiario de la Reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación en plena propiedad de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el mismo instrumento de planeamiento en ejecución; conforme también establece el artículo 145.1.g. RGLISTA.

En cuanto a la superficie del ámbito que susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación, de forma independiente o en cuotas indivisas, si proceden conforme a las normas anteriores, en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Se ha de reseñar en relación a los criterios de adjudicación de parcelas resultantes, que ni el Ayuntamiento de Málaga con el aprovechamiento que le corresponde por cesión (421,00 uu.aa), ni el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible con el aprovechamiento subjetivo que le corresponde por la parcela aportada P-2 (645,08

uu.aa), tienen aprovechamiento urbanístico suficiente para que se les adjudique una parcela de resultado en plena propiedad, ni una parcela en proindiviso a ambos, al establecer el planeamiento de desarrollo solamente dos parcelas lucrativas en el ámbito, que no son segregables porque incumplirían el parámetro de parcela mínima (300,00 m<sup>2</sup>) y que tiene aprovechamientos urbanísticos adjudicados muy superiores, de ahí la propuesta a efectos de adjudicación, tanto de la monetización del aprovechamiento municipal, como de reparcelación económica del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

#### **4.7. Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios. Descripción de los elementos que se mantienen/destruyen. (art. 149.f. RGLISTA):**

##### ***4.7.1. Criterios de valoración:***

Conforme establece el proyecto de Bases de Actuación unido a la solicitud de la iniciativa del procedimiento de compensación simplificado formulada por HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., en su Base Quinta, las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas aportadas, que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo al Proyecto, en concepto de gastos de urbanización. El carácter indemnizable de dichos elementos incompatibles con la ejecución del planeamiento, se establece así mismo, en el artículo 151 del RGLISTA

Se entenderá necesario el derribo cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento, cuando estén situadas en una superficie que no se deba adjudicarse íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional. Respecto de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban derruirse, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

La tasación de los elementos incompatibles con el planeamiento se llevará a cabo en el Proyecto de Reparcelación, con arreglo a lo establecido en la legislación estatal, esto es el RDL 7/15.TRLSRU y el RDL 1492/11.RVLS y el resto de normativa que, en desarrollo o sustitución de la misma, le sea de aplicación, conforme establece la Base Quinta 3 de las Bases de Actuación de esta iniciativa,

La fecha de referencia de las valoraciones se corresponde con la de presentación de la iniciativa ante el Ayuntamiento de Málaga, esto es el mes de febrero de 2024.

Las indemnizaciones resultantes, serán objeto de compensación, en la cuenta liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el propietario por diferencias de adjudicación y por gastos de urbanización.

#### **4.7.2. Descripción de los elementos que deban mantenerse/destruirse:**

##### **4.7.2.1. Elementos a mantener:**

No existen en el ámbito del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº 2", edificios y/o elementos que deban mantenerse, en ninguna de las fincas incluidas en el mismo

##### **4.7.2.2. Elementos a destruir:**

#### **Caseta de obra sita entre los números 113 a 115 de la calle Héroe de Sostoa, CP29002 Málaga:**

En la finca nº 2 de la aportadas, existe una caseta de obra dando vistas a la calle Acequia, sin uso aparente, en un evidente estado de abandono. Dicho elemento es totalmente incompatible con la ejecución del planeamiento, al establecer como uso y destino de dicha parcela el de Espacios Libres, por lo que dicho elemento debe de ser íntegramente destruido para poder en dicha parcela, completar como parte de las obras de urbanización el Espacio Libre previsto, supuesto de incompatibilidad con el planeamiento previsto en el artículo 150.2 del RGLISTA.

#### **Edificación sita en el número 6 de la calle Genil, CP29002 Málaga:**

En la finca nº 3 de la aportadas, existe una edificación destinada aparcamiento de vehículos, con planta semisótano, panta baja y planta primera con una superficie construida de 1.911,00 m<sup>2</sup> y que ocupa en su planta la totalidad de la parcela. Dicha edificación es totalmente incompatible con la ejecución del planeamiento, al establecer como uso y destino de dicha parcela el de Espacios Libres, completando con la misma el parque público ya existente en sus colindancias Noreste y Noroeste, por lo que dicha edificación debe de ser íntegramente demolida para poder en dicha parcela, completar como parte de las obras de urbanización el parque público previsto, supuesto de incompatibilidad con el planeamiento previsto en el artículo 150.2 del RGLISTA.

#### **4.8. Cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas de resultado. Cargas y derechos no inscritos. (art. 149.g. RGLISTA):**

##### *4.8.1.1. Cargas y derechos inscritos sobre fincas de origen, cancelación o traslado:*

De conformidad con lo previsto en los apartados 3, 4 y 5 del RD 1093/1997.NCRELH, las cargas que gravan las fincas aportadas o de origen se trasladan a las parcelas resultantes o fincas de resultado adjudicadas al mismo titular que las aporta sin distribución alguna entre ellas, gravando cada carga la totalidad y cada una de las adjudicaciones realizadas por los derechos aportados.

En relación al traslado de cargas, no existen más cargas inscritas que las afecciones fiscales vigentes, por lo que se procede al traslado de las afecciones fiscales vigentes existentes en las parcelas aportadas a las parcelas lucrativas de resultado.

No existen cargas o derechos inscritos que tengan que ser objeto de cancelación por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico.

##### *4.8.1.2. Cargas no inscritas:*

No se conoce la existencia de cargas sobre las parcelas del ámbito que no consten inscritas registralmente.

#### **4.9. Determinación de derechos de realojo o retorno. (art. 149.h. RGLISTA):**

No constan en el ámbito de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU-Málaga situaciones que den lugar a derechos de realojo o retorno, al no existir viviendas edificadas en el mismo, por lo que no ha lugar a determinar condiciones de derechos de realojo y retorno.

#### **4.10. Relación de gastos de urbanización. (art. 149.i. RGLISTA):**

Conforme a los criterios que establece el artículo 189 del RGLISTA, la relación de gastos de urbanización de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga, diversos gastos ya han sido asumidos por el Promotor, justificándose los mismos en este Proyecto de Reparcelación mediante las oportunas facturas; otros gastos por actuaciones en curso o que se han de ejecutar, se valoran conforme a los presupuestos solicitados al respecto; otra parte de los gastos se realizan en base a estimaciones aproximadas de los mismos; otros gastos en base a valoraciones unidas a este Proyecto de Reparcelación; y por último los gastos de ejecución de las obras de urbanización, en base a las previsiones del presupuesto del Proyecto de Urbanización del ámbito. Todos los gastos se contabilizan sin la inclusión del IVA:

| Nº | CONCEPTO - GASTO DE URBANIZACIÓN   | IMPORTE (Sin IVA)   |
|----|--|---------------------|
| 1  | Estudio topográfico del ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                          | 1.900,00            |
| 2  | Informe de impacto Arqueológico del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                         | 688,75              |
| 3  | Informe Geotécnico del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                                      | 5.240,80            |
| 4  | Estudio Medioambiental del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                                  | 1.900,00            |
| 5  | Informe de Valoración-Tasación UA e inmuebles del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"           | 1.291,06            |
| 6  | Estudio de Detalle del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                                      | 4.500,00            |
| 7  | Redacción Bases de Actuación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                            | 2.500,00            |
| 8  | Redacción Proyecto de Reparcelación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                     | 8.500,00            |
| 9  | Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras  | 27.214,21           |
| 10 | Gastos jurídicos/técnicos de gestión del sistema de compensación simplificado                | 5.000,00            |
| 11 | Indemnizaciones por edificaciones incompatibles con el planeamiento (Garaje)                 | 952.920,15          |
| 12 | Gastos financieros por constitución de garantías   | 600,00              |
| 13 | Gastos notariales y registrales para inscripción del Proyecto de Reparcelación               | 3.000,00            |
| 14 | Coste de ejecución de las obras de urbanización  | 643.702,64          |
| 15 | Coordinación de seguridad y salud obras de urbanización                                      | 3.000,00            |
| 16 | Control de calidad de las obras de urbanización  | 2.000,00            |
| 17 | Carga complementaria del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento            | 126.300,00          |
| 18 | Gastos de mantenimiento de obras y servicios hasta la recepción de las obras de urbanización | 3.000,00            |
|    | <b>TOTAL</b>   | <b>1.793.257,61</b> |

En relación a la explicación y justificación de los gastos de urbanización anteriormente reseñados, se manifiesta lo siguiente:

Los conceptos números 1, 2, 3, 4 y 5 se justifican mediante las correspondientes facturas, que se adjuntan como **Anexo III** de este Proyecto de Reparcelación.

El concepto 6, se corresponde con el importe reflejado al respecto en el Estudio de Detalle del ámbito, importe soportado por el anterior propietario y promotor del Estudio de Detalle, pero que forma parte de los gastos de urbanización.

Los conceptos 7, 8, 9, 10 y 15, se justifican mediante los presupuestos emitidos por los profesionales intervinientes en dichas actuaciones, que se adjuntan como **Anexo IV** de este Proyecto de Reparcelación.

El concepto 11, se justifica mediante la valoración de la edificación a demoler que se adjunta como anexo en el punto 4.6.2.2. de este Proyecto de Reparcelación.

Los conceptos 12, 13 y 18, se corresponden con estimaciones aproximadas de dichos conceptos.

El concepto 14, se justifica con el presupuesto de ejecución de las obras del Proyecto de Urbanización, que se adjuntan como **Anexo V** de este Proyecto de Reparcelación.

El concepto 17, se corresponde con una carga por infraestructuras y equipamiento prevista en el planeamiento municipal.

#### **4.11. Determinación de operaciones jurídicas que deben de efectuarse, conforme a la normativa hipotecaria. (art. 149.j. RGLISTA):**

Con el inicio del expediente de reparcelación, se ha de proceder a instancias de la administración actuante, a la practicar la nota marginal correspondiente en las fincas registrales afectadas, tal y como permite el artículo 5 del RD 1093/1997.NCRELH.

En el presente Proyecto de Reparcelación, se procede en cuanto a las Parcelas Aportadas, a efectuarse rectificaciones cabida en cuanto a las Parcelas 1ª y 3ª y una inmatriculación de la finca 2ª, tal y como permite el artículo 8 del RD 1093/1997.NCRELH.

No se realiza agrupación instrumental de las parcelas aportadas.

En cuanto a las fincas de resultado, se ha de proceder a su inscripción registral con el documento de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, tal y como permite el artículo 13 del 1093/1997.NCRELH.

El traslado de cargas inscritas en las fincas aportadas, se realizará exclusivamente sobre las fincas lucrativas del ámbito (Fincas de Resultado 1ª y 2ª), al ser el resto de las fincas de resultado objeto de cesión al Ayuntamiento de Málaga como libres de cargas y gravámenes, careciendo de aprovechamiento urbanístico que se residencia en su totalidad en las mencionadas fincas lucrativas, conforme establece el artículo 11 del RD 1093/1997.NCRELH.

#### **4.12. Otras circunstancias que contribuyen a explicar los acuerdos que se proponen (art. 149.k. RGLISTA):**

##### **4.12.1. Indemnizaciones económicas sustitutorias /reparcelación económica:**

Existe en el ámbito de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga un único propietario, el de la parcela aportada PA-2 (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible), que no ha suscrito la iniciativa y cuyo aprovechamiento subjetivo por dicha parcela (645,08 uu.aa), no permite que se adjudique al mismo una parcela de resultado en plena propiedad, lo que produciría, en caso de que el mismo quisiera adherirse a la gestión de la iniciativa, un proindiviso sobre alguna de las dos parcelas lucrativas de resultado del ámbito; proindiviso que en el caso de la parcela de resultado PR-1 conllevaría una adjudicación de un 28,84% de la misma (sobre aprovechamiento objetivo) y en el caso de la parcela de resultado PR-2 conllevaría una adjudicación de un 41,55% de la misma (sobre aprovechamiento objetivo).

No es tampoco posible, segregar ninguna de las dos parcelas de resultado para una adjudicación en plena propiedad de una de las parcelas segregadas, al no tener ninguna de las parcelas lucrativas de resultado, la superficie suficiente para cumplir con el resultado de dicha segregación, el parámetro de parcela mínima establecida en la Ordenanza aplicable (300,00 m<sup>2</sup>).

No ha de desconocerse tampoco, que la propia delimitación de las dos parcelas resultantes lucrativas del ámbito, con distintas alturas de edificación permitidas y con un área de movimiento entre ambas en la zona de ático para resolver la transición entre ambos elementos en el proyecto edificatorio, tal y como se recoge en el Estudio de Detalle aprobado, conlleva la conveniencia y casi obligatoriedad de una actuación edificatoria conjunta, cuestión difícilmente incardinable con una situación de proindivisión del suelo de alguna de las parcelas lucrativas de resultado.

En aras a lo anterior, y de conformidad con las previsiones de las Bases de Actuación Octava y Novena y las previsiones del artículo 92.4. de la LISTA y 145.g del RGLISTA, se procederá a reparcelar económicamente la parcela de aportación PA-2, a fin de evitar adjudicaciones en proindiviso sobre las parcelas de resultado.

**Conforme se establece en el punto 4.5 de este Proyecto de Reparcelación y se acredita por el informe de valoración aportado, el valor de la Unidad de Aprovechamiento No Urbanizada en el ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2", asciende a la cantidad de 240,16 €/UA NO Urbanizada, por lo que el valor metálico del aprovechamiento**

urbanístico subjetivo de la parcela aportada PA-2 (645,08 UA), asciende a 154.922,41 €.

#### ***4.12.2. Monetización del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión al Ayuntamiento de Málaga:***

En el punto 4.4.3.3. de este Proyecto de Reparcelación, se establece el cálculo del aprovechamiento urbanístico del ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2" que le corresponde por cesión gratuita al Ayuntamiento de Málaga, conforme a lo establecido en el artículo 32.b. de la LISTA, en la Ficha del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2" y en el Estudio de Detalle del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2".

El aprovechamiento urbanístico objeto de cesión son 421,00 Unidades de Aprovechamiento, que para su entrega al Ayuntamiento de Málaga, debería de corresponderse con la entrega de una parcela de resultado independiente, urbanizada libre de cargas y en plena propiedad, que soportase ese aprovechamiento, lo que no es posible en el ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2", al existir en el mismo únicamente dos parcelas de resultado, ambas con unos aprovechamientos urbanísticos establecidos en el Estudio de Detalle muy superiores (2.485 uu.aa y 1.725 uu.aa) al aprovechamiento objeto de cesión al Ayuntamiento y sin posibilidad de parcelarse cualquiera de ellas en dos fincas independientes, en atención a su superficie, que no permite cumplir en una parcelación, con el parámetro de parcela mínima (300,00 m<sup>2</sup>) exigido por la Ordenanza aplicable (OA-2, Artículo 12.6.4.1 de las Normas Urbanísticas).

La anterior situación, abocaría a la adjudicación al Ayuntamiento de Málaga de una parcela en proindiviso con el promotor.

Además de lo anterior, no puede obviarse que en las parcelas lucrativas de resultado del ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2", se establece como Uso Global los Usos Productivo/Empresarial y como Uso Pormenorizado los Usos de Servicios Terciarios/Empresarial, esto es un Uso Global Productivo Empresarial que no es compatible con el Uso Global Residencial, conforme establece el artículo 6.1.4.4 de las Normas Urbanísticas.

Del conjunto de estas circunstancias, entiende esta parte que nos encontramos ante el supuesto establecido en el artículo 32.b. párrafo 2º de la LISTA, que establece la posibilidad de sustituir la entrega de suelo objeto de cesión, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, considerando dicho artículo que no está justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida, lo que no es posible en el caso del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2".



La valoración de la Unidad de Aprovechamiento Urbanizada que se realiza en este Proyecto de Reparcelación (punto 4.5), a efectos de valoración del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión al Ayuntamiento de Málaga, se realiza a fecha de aprobación inicial del presente Proyecto de Reparcelación (año 2024), conforme establece el artículo 34.2 del RDL 7/15.TRLSRU.

**Conforme se establece en el punto 4.5 de este Proyecto de Reparcelación y se acredita por el informe de valoración aportado, el valor de la Unidad de Aprovechamiento Urbanizada en el ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2", asciende a la cantidad de 781,16 €/uu.aa, por lo que el valor metálico del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión al Ayuntamiento de Málaga en este ámbito, asciende a 328.868,36 €.**

## 5. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS DE ORIGEN. (art. 150 RGLISTA):

### 5.2. Descripción de las parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2

De conformidad con lo establecido en los artículos 148.2.b) y 150.1 del RGLISTA y en el artículo 7.2 y 3 del RD 1093/1997.NCRELH, en el presente documento se procederá a la descripción de las parcelas afectas a la delimitación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga, incluidos los bienes de titularidad pública existes; descripción que se realiza incluyendo su superficie y referencia registral, su referencia catastral, su titularidad, la parte de las mismas que estuviese afecta al Sector y sus cargas o gravámenes inscritos.

Conforme se establece en el artículo 150.2 del RGLISTA y el punto Quinto de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se adjuntan a este Proyecto de Reparcelación, la siguiente documentación respecto de las parcelas aportadas, por medio de los siguientes Anexos:

#### **PA-1:**

**Anexo VI:** La Certificación Registral de Titularidad y Cargas de la Parcela Aportada PA-1.

**Anexo VII:** La Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la Parcela Aportada PA-1.

**Anexo VIII:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo de la Parcela Aportada PA-1.

**Anexo IX:** Levantamiento topográfico de la Parcela Aportada PA-1, justificativo de su cabida.

**Anexo X:** Documentación fotográfica de la Parcela Aportada PA-1, justificativo de la inexistencia de edificación descrita registralmente.

#### **PA-2:**

**Anexo XI:** La Certificación de Titularidad de la Parcela Aportada PA-2, emitida por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

No se adjunta Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la Parcela Aportada PA-2, al corresponder dicha parcela en la actualidad con viario público, conforme al catastro.

**Anexo XII:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo de la Parcela Aportada PA-2.

#### **PA-3:**

**Anexo XIII:** La Certificación Registral de Titularidad y Cargas de la Parcela Aportada PA-3.

No se puede aportar en estos momentos (sin perjuicio de su aportación posterior) la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la Parcela Aportada PA-3, al estar en estos momentos procediéndose a una modificación de la titularidad catastral de dicha parcela, conforme se acredita con la documentación siguiente:

**Anexo XIV:** Solicitud ante el Catastro de alteración de la titularidad de la Parcela Aportada PA-3.

**Anexo XV:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo de la Parcela Aportada PA-3.

**Anexo XVI:** Levantamiento topográfico de la Parcela Aportada PA-3, justificativo de su cabida.

En las parcelas que así lo precisasen, como el caso de la parcela aportada PA-2, se establecerá su descripción para inmatriculación y en las que existan discrepancias entre la realidad física de las parcelas y los datos del Registro de la Propiedad, como es el caso de las parcelas aportadas PA-1 y PA-3, se realizarán las rectificaciones oportunas de su descripción, a los efectos de restablecer la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad, tal y como permite el artículo 150.2 del RGLISTA y el artículo 8 del RD 1093/1997.NCRELH.

Se solicita al Registro de la Propiedad Nº 4 de Málaga, que proceda conforme establece el RD 1093/1997.NCRELH., a la rectificación de las inscripciones registrales que se detallan en la descripción de las Parcelas Aportadas que se detallan a continuación.

Cada una de las parcelas de origen se plasman en una hoja independiente en el Proyecto de Reparcelación y en una ficha independiente en el apartado Planos del Proyecto de Reparcelación, conforme se establece en el artículo 150.3 del RGLISTA.

## PARCELA APORTADA NUMERO PA-1:

### DESCRIPCIÓN REGISTRAL PA-1:

URBANA: De una superficie total de SETECIENTOS OCHETA Y SIETE METROS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS, situada en la Avenida Juan XXIII, de esta Capital, donde se demarca con el número dos. Linda. Al Norte, con propiedad de "Canales y Lumbreras, S.L."; al Este, con "Dijuma, S.A."; al Sur, con Camino Viejo de Churriana; y al Oeste, con la calle de situación. El lindero Sur está formado por una línea quebrada de cinco lados, que miden respectivamente, de Oeste a este, quince metros con cincuenta centímetros, cinco metros, siete metros con cincuenta centímetros, cinco metros y cuatro metros, formando una especie de tacón, que en la actualidad se ha destinado a acera. Sobre dicho solar existe la siguiente edificación: CASA situada en la Ronda Intermedia, hoy Avenida Juan XXIII, número dos, con vuelta al Camino Viejo de Churriana, Partido Dehesa del Garabato, del término municipal de Málaga, compuesta de planta baja, principal y segunda, destinándose la baja a locales de comercio y las restantes a vivienda. La planta principal se distribuye en dos viviendas y la segunda en una y consta de vestíbulo, estar-comedor, tres dormitorios, cocina, cuarto de aseo y terraza. La casa ha sido cubierta con azotea y tiene una superficie cubierta de trescientos dos metros. El resto del solar resultante, es decir, cuatrocientos ochenta y cinco metros con cincuenta y un decímetros cuadrados, queda destinado a patio, con la excepción del tacón anteriormente mencionado situado en el lindero Sur y que ha sido destinado a acera.

### MODIFICACION DE LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL POR SU DESCRIPCIÓN REAL:

URBANA: Parcela situada en la Avenida Juan XXIII, 2 de la ciudad de Málaga, según reciente medición afrontada para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, la superficie total de la parcela es de SETECIENTOS SETENTA Y UN METROS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (771,80 m<sup>2</sup>). A día de hoy la edificación descrita registralmente ha sido demolida. Linda. Al Norte, con el edificio con el número 4 de población de la Avenida Juan XXIII y con el edificio con el número 144 de población de la calle Héroe de Sostoa; al Sur, con acera de la Avenida Juan XXIII y acera de la calle Héroe de Sostoa; al Este, con el edificio con el número 144 de población de la calle Héroe de Sostoa y acera de la calle Héroe de Sostoa; y al Oeste, con el edificio con el número 4 de población de la Avenida Juan XXIII y con acera de la Avenida Juan XXIII. Una parte de la parcela anteriormente descrita en el lindero Sur, está formado por una línea quebrada de cinco lados, que miden respectivamente, de Oeste a este, quince metros con cincuenta centímetros, cinco metros, siete metros

con cincuenta centímetros, cinco metros y cuatro metros, formando una especie de tacón, que en la actualidad se ha destinado a acera.

**INSCRIPCION REGISTRAL:**

Registro de la Propiedad Número 4 de Málaga. Inscrita en el tomo 2727, libro 945, folio 133, finca 16.152/B de Málaga. Código registral único (CRU): 29022000626665.

**CARGAS:**

I.- Afección fiscal del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según notas marginales a las inscripciones 15ª, 16ª, 18ª y 19ª.

II.- Exenta de transmisiones, según nota marginal a la inscripción 17ª.

**REFERENCIA CATASTRAL:**

1432103UF7613S0001DD.

**TITULARIDAD:**

La totalidad de la parcela en pleno dominio a HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., con CIF B-44882322, con domicilio social en Madrid CP 28002, Calle Velázquez, 10, 6º Derecha, por compraventa otorgada ante la Notario de Málaga, Don José Membrado Martínez, en fecha 4 de diciembre de 2.023, obrante al número 2.963 de su protocolo.

**CALIFICACION URBANÍSTICA:**

Incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga, como Suelo Urbano No Consolidado.

**RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS:**

A tenor de lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se manifiesta que las características del suelo de esta parcela no han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, ni se ha declarado situación de contaminación del suelo por resolución expresa, así como que no se han realizado en la parcela aportada actividades potencialmente contaminantes del suelo.

**SUPERFICIE APORTADA AL PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y PORCENTUAL SOBRE EL CONJUNTO DEL AMBITO:**

Totalidad de la parcela en su superficie real de 771,80 m<sup>2</sup>.

Porcentual sobre el total del ámbito: 45,83135392 %.

**IDENTIFICACIÓN EN PLANO DE PARCELAS APORTADAS:**

PA-1 de parcelas aportadas (Plano nº 4).

**GEORREFERENCIACIÓN:**

Se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo, que se adjunta como Anexo VIII de este Proyecto de Reparcelación, incorporándose al presente Proyecto de Reparcelación con CSV B1F513P6FHVDHJQ4, resultado perfectamente identificada la Finca Aportada PA-1 del Proyecto de Reparcelación.

| COORDENADAS |             |              |
|-------------|-------------|--------------|
| PA-1        |             |              |
| L1          | 371323,1200 | 4063031,8880 |
| L2          | 371319,7486 | 4063036,6356 |
| L3          | 371316,0155 | 4063041,8926 |
| I1          | 371311,8588 | 4063047,6806 |
| I2          | 371292,5255 | 4063036,0221 |
| L31         | 371309,7073 | 4063025,1141 |
| L32         | 371321,1543 | 4063026,7183 |
| L33         | 371325,4960 | 4063028,5192 |
| I1          | 371311,8588 | 4063047,6806 |
| L4          | 371309,9092 | 4063050,3951 |
| L5          | 371306,2232 | 4063055,4885 |
| L6          | 371307,7128 | 4063056,8670 |
| L7          | 371305,3509 | 4063059,8909 |
| L8          | 371295,7375 | 4063053,3604 |
| L9          | 371286,0459 | 4063048,6701 |
| L10         | 371291,0180 | 4063038,9230 |
| I2          | 371292,5255 | 4063036,0221 |
| I2          | 371292,5255 | 4063036,0221 |
| L11         | 371297,5681 | 4063026,3185 |
| L12         | 371297,8620 | 4063025,9120 |
| L13         | 371298,1370 | 4063025,5370 |
| L14         | 371298,4280 | 4063025,1650 |
| L15         | 371298,8975 | 4063024,7165 |
| L16         | 371299,3720 | 4063024,3466 |
| L17         | 371299,3990 | 4063024,3260 |
| L18         | 371299,8340 | 4063024,0215 |
| L19         | 371300,2430 | 4063023,7480 |
| L20         | 371300,4049 | 4063023,6781 |
| L21         | 371301,0332 | 4063023,4393 |
| L22         | 371301,6763 | 4063023,2227 |
| L23         | 371301,7306 | 4063023,2094 |
| L24         | 371302,3529 | 4063023,0515 |
| L25         | 371302,9268 | 4063022,9631 |
| L26         | 371303,1350 | 4063022,9290 |
| L27         | 371303,6974 | 4063022,9172 |
| L28         | 371304,4976 | 4063022,9713 |
| L29         | 371306,3860 | 4063023,4660 |
| L30         | 371307,9440 | 4063024,2190 |
| L31         | 371309,7073 | 4063025,1141 |

**NOTA SR./SRA. REGISTRADOR/A:**

Se solicita del Sr./a Registrador/a, que se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la ordenación efectuada.

**PARCELA APORTADA NUMERO PA-2:**

|  |
|--|
| <b>DESCRIPCIÓN REGISTRAL PA-2 PARA INMATRICULACIÓN:</b>  |
| FINCA URBANA, Parcela de terreno destinada jardines, situada entre las calles Acequia y Héroe de Sostoa en el término municipal de Málaga. Sin referencia catastral. Con una superficie. Con una superficie de doscientos ochenta y seis metros con setenta decímetros cuadrados (286,70 m <sup>2</sup> ), que linda: al Norte, con calle Héroe de Sostoa y edificio sito en calle Héroe de Sostoa, 107 sobre parcela con referencia catastral 1432301UF7613S; al Sur, con la calle Acequia, al Este con el inmueble sito en calle Héroe de Sostoa; y al Oeste, con inmueble sito en calle Héroe de Sostoa, 115, sobre parcela con referencia catastral 143110UF7613S. |
| <b>INSCRIPCION REGISTRAL:</b>  |
| No inscrita.   |
| <b>CARGAS:</b>   |
| Libre de cargas y gravámenes.  |
| <b>REFERENCIA CATASTRAL:</b>   |
| No tiene referencia catastral, al formar en la actualidad parte del viario público.  |
| <b>TITULARIDAD:</b>  |
| La totalidad de la parcela en pleno dominio al MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE del ESTADO ESPAÑOL, con CIF S2800569B, con domicilio social en Paseo de la Castellana, 67, C.P. 28046 Madrid (MADRID).   |
| <b>CALIFICACION URBANÍSTICA:</b>   |
| Incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga, como Suelo Urbano No Consolidado.  |
| <b>RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS:</b>   |
| A tenor de lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se manifiesta que las características del suelo de esta parcela no han sido alteradas negativamente   |

por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, ni se ha declarado situación de contaminación del suelo por resolución expresa, así como que no se han realizado en la parcela aportada actividades potencialmente contaminantes del suelo.

**SUPERFICIE APORTADA AL PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y PORCENTUAL SOBRE EL CONJUNTO DEL AMBITO:**

Totalidad de la finca en su superficie real de 286,70 m<sup>2</sup>.

Porcentual sobre el total del ámbito: 17,02494062 %.

**IDENTIFICACIÓN EN PLANO DE PARCELAS APORTADAS:**

PA-2 de parcelas aportadas (Plano nº 5).

**GEORREFERENCIACIÓN:**

Se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo, que se adjunta como Anexo XII de este Proyecto de Reparcelación, incorporándose al presente Proyecto de Reparcelación con CSV TOKRM40RGSVNXWZT, resultado perfectamente identificada la Finca Aportada PA-1 del Proyecto de Reparcelación.

| COORDENADAS |             |              |
|-------------|-------------|--------------|
| PA-2        |             |              |
| L34         | 371374,8642 | 4062999,6720 |
| L35         | 371368,7181 | 4063006,1255 |
| L36         | 371365,6913 | 4063009,3037 |
| L37         | 371362,2705 | 4063006,2343 |
| L38         | 371363,4402 | 4063005,0393 |
| L39         | 371362,8814 | 4063004,5080 |
| L40         | 371355,7098 | 4062997,6893 |
| L41         | 371351,7269 | 4062994,0207 |
| L42         | 371353,8671 | 4062991,9039 |
| L43         | 371359,3473 | 4062986,4834 |
| L44         | 371362,6540 | 4062983,2127 |
| L45         | 371364,1775 | 4062984,7530 |
| L46         | 371373,7455 | 4062998,1680 |

**INMATRICULACIÓN:**

La finca descrita no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad. Al ostentar la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de virtualidad inmatriculadora, conforme a lo previsto en el artículo 8 de las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad



de los actos de naturaleza urbanística, aprobadas por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se solicita a la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad Nº 4 de Málaga, la inmatriculación de la presente finca.

### PARCELA APORTADA NUMERO PA-3:

#### DESCRIPCIÓN REGISTRAL PA-3:

URBANA: SOLAR sito en el Partido Primero de la Vega, de esta Ciudad. Tiene su frente, en línea de veintiocho metros, a una calle sin nombre, hoy calle Genil, trazada en terrenos de la finca principal, que la separa del almacén de "García y Zafra, S.A.", y linda: Por su Derecha, en línea de veintidós metros con catorce centímetros, con la prolongación de la calle Jordán Marbella a la que hace esquina y tiene también su fachada. En esta calle, que tiene un ancho de cinco metros con veinte centímetros, se deja además una franja de terreno destinada aparcamientos y acera en su caso, de cuatro metros con ochenta centímetros de ancho en toda su longitud, que con este fin y con los derechos que sobre volumen edificable le puedan corresponder, se reservan los vendedores para la urbanización proyectada para esta zona de la que forma parte el solar que se vende. Linda: Por su Izquierda, en línea de igual a la de la Derecha, con calle sin nombre, paralela a la de Jordán Marbella, en la que igualmente se reservan los vendedores otra zona para aparcamiento con igual destino que la anterior; y por su Fondo, en línea igual del Frente, con terrenos de la finca principal de la que se segrega. En esta zona destinada a aparcamientos podrán abrir los compradores dos entradas para vehículos por cada zona, los huecos de luces y vistas que tengan por conveniente y cruzarlas con las canalizaciones y desagües de su edificio, sin que por lo tanto puedan ser edificadas, pues su exclusivo uso será el de aparcamiento. Tiene el solar descrito una superficie de SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS.

#### MODIFICACION DE LA DESCRIPCIÓN REGISTRAL POR SU DESCRIPCIÓN REAL:

URBANA: Parcela situada en la calle Genil, 6 de la localidad de Málaga, según reciente medición afrontada para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación, la superficie total de la parcela es de SEISCIENTOS VEINTICINCO METROS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (625,50 m<sup>2</sup>), que en toda superficie está ocupada por una edificación destinada aparcamiento de vehículos, con planta semisótano, panta baja y planta primera con una superficie construida de 1.911,00 m<sup>2</sup> y linda: Al Norte, con Parque Público; al Sur con calle Genil y calle Jordán Marbella; al Este, con Parque Público y calle Jordán Marbella; y al Oeste, con Parque Público y calle Genil. La edificación existente en la parcela es incompatible con el PGOU de Málaga, por lo que se ha de proceder a su demolición en el proceso de gestión del SUNC-O-LO 14 Juan XXII nº 2 de dicho planeamiento urbanístico.

|   |
|---|
| <b>INSCRIPCION REGISTRAL:</b>   |
| Registro de la Propiedad Número 4 de Málaga. Inscrita en el tomo 2627, libro 845, folio 116, finca 22.736 de Málaga. Código registral único (CRU): 29022000695500.  |
| <b>CARGAS:</b>  |
| I.- Afección fiscal del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según notas marginales a las inscripciones 1ª, 2ª y 3ª.   |
| <b>REFERENCIA CATASTRAL:</b>  |
| 1534202UF7613S0001PD.   |
| <b>TITULARIDAD:</b>   |
| La totalidad de la finca en pleno dominio a HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., con CIF B-44882322, con domicilio social en Madrid CP 28002, Calle Velázquez, 10, 6º Derecha, por compraventa otorgada ante la Notario de Málaga, Don José Membrado Martínez, en fecha 4 de diciembre de 2.023, obrante al número 2.965 de su protocolo.   |
| <b>CALIFICACION URBANÍSTICA:</b>  |
| Incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga, como Suelo Urbano No Consolidado.   |
| <b>RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS:</b>  |
| A tenor de lo establecido en el artículo 8 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se manifiesta que las características del suelo de esta parcela no han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso de origen humano, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, ni se ha declarado situación de contaminación del suelo por resolución expresa, así como que no se han realizado en la parcela aportada actividades potencialmente contaminantes del suelo. |
| <b>SUPERFICIE APORTADA AL PROYECTO DE COMPENSACIÓN Y PORCENTUAL SOBRE EL CONJUNTO DEL AMBITO:</b>   |
| Totalidad de la finca en su superficie real de 625,50 m <sup>2</sup> .  |

Porcentual sobre el total del ámbito: 37,14370546 %.

**IDENTIFICACIÓN EN PLANO DE PARCELAS APORTADAS:**

PA-3 de parcelas aportadas (Plano nº 6).

**GEORREFERENCIACIÓN:**

Se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo, que se adjunta como Anexo XV de este Proyecto de Reparcelación, incorporándose al presente Proyecto de Reparcelación con CSV TT2JCGBORF4DXY52, resultado perfectamente identificada la Finca Aportada PA-1 del Proyecto de Reparcelación.

| COORDENADAS |             |              |
|-------------|-------------|--------------|
| PA-3        |             |              |
| L47         | 371473,0112 | 4063207,2279 |
| L48         | 371464,4934 | 4063216,3064 |
| L49         | 371453,5696 | 4063227,9708 |
| L50         | 371450,0000 | 4063224,5708 |
| L51         | 371437,6085 | 4063212,7681 |
| L52         | 371448,3968 | 4063201,2412 |
| L53         | 371456,9567 | 4063192,0952 |
| L54         | 371470,7421 | 4063205,0891 |
| L55         | 371472,8040 | 4063207,0327 |

**NOTA SR./SRA. REGISTRADOR/A:**

Se solicita del Sr./a Registrador/a, que se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la ordenación efectuada.

### 5.3. Cuadro resumen de parcelas aportadas

Se incluye seguidamente, un cuadro resumen de las parcelas aportadas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie registral/real, porcentual sobre el total del ámbito y propietario, con un sumatorio de la superficie de todas las parcelas, conforme se establece en el artículo 150.4 del RGLISTA.

| Finca                        | Propietario                                      | Finca Registral | Parcela Catastral    | Superf. Registral/Título m <sup>2</sup> | Afección | Superf. Real m <sup>2</sup> | Propiedad en el ámbito (%) |
|------------------------------|--|-----------------|----------------------|---|----------|-----------------------------|----------------------------|
| 1                            | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.                    | 16.152/B        | 1432103UF7613S0001DD | 787,50                                  | Total    | 771,80                      | 45,83135392                |
| 2                            | MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE | -               | -                    | 286,70                                  | Total    | 286,70                      | 17,02494062                |
| 3                            | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.                    | 22.736          | 1534202UF7613S0001PD | 620,00                                  | Total    | 625,50                      | 37,14370546                |
| <b>PROPIETARIOS - TOTAL-</b> |  |                 |                      |   |          | <b>1.684,00</b>             | <b>100,00000000</b>        |

### 5.4. Bienes de dominio público

La parcela aportada PA-2 de la que es titular el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en la actualidad está sujeta a un uso de dominio público de Espacio Libre por parte del Ayuntamiento de Málaga, que no varía en cuanto a su destino con la ejecución del planeamiento urbanístico previsto, pues sobre dicha parcela se establece un Espacio Libre 1, cambiando únicamente con la reparcelación, la titularidad de la misma, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible al Ayuntamiento de Málaga, previa reparcelación económica a su actual titular, por lo que no ha lugar a mutación demanial o desafectación de dicha parcela, conforme a lo establecido en el artículo 146.1 del RGLISTA.

## 6. VALORACIÓN DE DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O PLANTACIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE. (art. 151 RGLISTA):

### 6.1. Valoración de parcelas aportadas:

Se considera que la totalidad de las parcelas aportadas parte, en principio, de un valor unitario idéntico.

Conforme ya se ha señalado en el punto 4.4. de este Proyecto de Reparcelación, efectos del cálculo del valor la Unidad de Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU-Málaga, la valoración de la Unidad de Aprovechamiento sin urbanizar que asciende a:

**Uu.aa. Sin urbanizar: 240,16 €/uu.aa.**

Dicho valor se ha de aplicar al aprovechamiento subjetivo de cada parcela aportada, conforme se detalla en el cuadro adjunto.

| Parcela aportada | Propietario                                      | Finca Registral | Superf. Registral/Título m <sup>2</sup> | Superf. Real m <sup>2</sup> | Aprovechamiento Subjetivo (uu.aa) | Valoración (€) |
|------------------|--|-----------------|---|-----------------------------|-----------------------------------|----------------|
| PA-1             | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.                    | 16.152/B        | 787,50                                  | 771,80                      | 1.736,55                          | 417.049,85     |
| PA-2             | MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE | -               | 286,70                                  | 286,70                      | 645,08                            | 154.922,41     |
| PA-3             | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.                    | 22.736          | 620,00                                  | 625,50                      | 1.407,38                          | 337.995,18     |

### 6.2. Valoración de derechos:

No existen derechos de ningún tipo que deban ser objeto de valoración en relación con las parcelas aportadas, al no existir extinción alguna de derechos de ningún tipo por la ejecución del planeamiento.

### 6.3. Valoración de edificaciones y construcciones:

Edificación sita en el número 6 de la calle Genil, CP29002 Málaga:

En la parcela PA-3 de la aportadas, se encuentra construida una edificación destinada a aparcamiento de vehículos, con planta semisótano, planta baja y planta primera con una superficie construida de 1.911,00 m<sup>2</sup>, incompatible con la ejecución del planeamiento, al estar destinado el terreno que ocupa dicha edificación a la ampliación del parque público colindante y la cesión de dicho suelo al Ayuntamiento de Málaga.

La valoración de dicha edificación se ha realizado conforme a las previsiones para valoraciones urbanísticas de la legislación estatal, mediante informe emitidos por el Arquitecto Superior, Don Jaime Andrés García Valera, cuantificándose en la cantidad de 952.920,15 €.

Se adjunta como **Anexo XVII**, el informe de valoración de la edificación realizado por el Arquitecto Superior, Don Jaime Andrés García Valera.

#### **6.4. Valoración de instalaciones:**

Caseta de obra sita entre los números 113 a 115 de la calle Héroe de Sostoa, CP29002 Málaga:

En la parcela PA-2 de la aportadas, existe una caseta de obra dando vistas a la calle Acequia, sin uso aparente, en un evidente estado de abandono.

Debido a su total estado de abandono, no se estima que tenga valor económico residual, a efectos de su compensación al propietario de la finca, cuantificándose en la cantidad de 0,00 €.

#### **6.5. Valoración de plantaciones:**

No existen plantaciones a destruir en ninguna de las parcelas aportadas, por la ejecución del planeamiento en el ámbito del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXII, nº 2"

#### **6.6. Cuadro de reparto de indemnizaciones por valoraciones derivadas de situaciones de incompatibilidad con el planeamiento:**

Se resume seguidamente en un cuadro, las indemnizaciones por incompatibilidad del planeamiento por cada propietario e identificando el elemento que es objeto de indemnización:

| PROPIETARIO                      | Nº<br>FINCA | FINCA<br>REGISTRAL | ELEMENTO                      | INDEMNIZACIÓN<br>(€) |
|----------------------------------|-------------|--------------------|-------------------------------|----------------------|
| Hispater Hotel<br>Valencia, S.L. | 3           | 22.736             | Edificación destino<br>garaje | 952.920,15           |
| <b>TOTAL</b>                     |             |                    |                               | <b>952.920,15</b>    |



## 7. DESCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES CON PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN Y CORRESPONDENCIA CON PARCELA DE ORIGEN (art. 152 RGLISTA):

### 7.1. Cuadro de parcelas de resultantes de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2 y propuesta de adjudicación

Se reproduce seguidamente el cuadro de Parcelas de Resultado del presente Proyecto de Reparcelación, con indicación de usos, superficies, aprovechamiento, edificabilidad y propuesta de adjudicatario.

| FINCA RESULTANTE | USO   | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | APROVECHAMIENTO (uu.aa) | EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /t) | ADJUDICATARIO                 |
|------------------|---|------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| PR-1             | Uso Global: Productivo/Empresarial.<br>Uso Pormenorizado: Servicios Terciarios/Empresariales. | 424,00                       | 2.485,00                | 2.485,00                           | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L. |
| PR-2             | Uso Global: Productivo/Empresarial.<br>Uso Pormenorizado: Servicios Terciarios/Empresariales. | 300,00                       | 1.725,00                | 1.725,00                           | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L. |
| PR-3             | Espacios Libres   | 286,70                       | -                       | -                                  | AYUNTAMIENTO DE MALAGA        |
| PR-4             | Espacios Libres   | 625,50                       | -                       | -                                  | AYUNTAMIENTO DE MALAGA        |
| PR-5             | Acera/viario  | 47,80                        | -                       | -                                  | AYUNTAMIENTO DE MALAGA        |
|                  | <b>TOTALES</b>  | <b>1.684,00</b>              | <b>4.210,00</b>         | <b>4.210,00</b>                    |                               |

Las Parcelas de Resultado anteriormente reseñadas, dimana de la ordenación pormenorizada del ámbito establecida por el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2, concentrando el aprovechamiento urbanístico lucrativo en las dos parcelas colindantes, sitas en la esquina de la calle Héroe de Sostoa y Avenida Juan XXII, quedando el resto de las parcelas de resultado de la reparcelación, como parcelas de cesión para Espacios Libres y acera al Ayuntamiento de Málaga.

La propuesta de adjudicación de las dos parcelas lucrativas de resultado (PR-1 y PR-2) a la promotora de esta iniciativa, Hispater Hotel Valencia, S.L. en plena propiedad, es consecuencia directa de la propuesta de monetización del aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento de Málaga objeto de cesión (Punto 4.11.2) y de la reparcelación económica del propietario de la única parcela que no se ha adherido a la iniciativa (PA-2), por no suponer los derechos que le corresponde por la misma aprovechamiento

suficiente para que se adjudique una parcela independiente (Punto 4.11.1); lo que convierte al Promotor de esta iniciativa en propietario único de este ámbito y por tanto adjudicatario de todo el aprovechamiento urbanístico del ámbito.

La propuesta de adjudicación de la parcela de resultado PR-3, PR-4 y PR-5, al Ayuntamiento de Málaga, se corresponde con el cumplimiento de las obligaciones de cesión que establece el planeamiento objeto de ejecución.

## **7.2. Descripción de las parcelas resultantes en el ámbito de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2**

De conformidad con lo establecido en el artículo 152 del RGLISTA y a las reglas para la inscripción de proyectos de equidistribución del artículo 18 del RD 1093/1997.NCRELH, en el presente documento se procederá a la descripción de las parcelas de resultado de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2" del PGOU de Málaga, cada una de ellas en hoja a parte y en los siguientes términos:

- Descripción de todas las parcelas de resultado conforme a la normativa hipotecaria.
- Designación de adjudicatarios y del título por el que se efectúa la adjudicación.
- Limitaciones, obligaciones, plazos y condiciones de la sustitución de la participación en las plusvalías de la Administración Actuante por su valor económico.
- Parcelas aportadas que determinen la adjudicación.
- Aprovechamiento urbanístico de cada parcela resultante.
- Coeficiente de participación de cada parcela en los gastos de urbanización.
- Cargas trasladadas a las parcelas resultantes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 152.b. del RGLISTA, respecto de la monetización del aprovechamiento urbanístico municipal objeto de cesión en el ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXIII nº 2"; que se calcula en el punto 4.4.3.3. de este Proyecto de Reparcelación (421,00 UA); se justifica su monetización y se cuantifica en el punto 4.10.2. de este Proyecto de Reparcelación (328.868,36 €); se señala que dicho importe se ha de ingresar por el Promotor en la cuenta que al efecto designe el Ayuntamiento de Málaga, antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y en el plazo establecido en el requerimiento de ingreso que se realice por la Administración Actuante.

En cuanto a la reparcelación económica de la Parcela Aportada PA-2, se señala que dicho importe se ha de ingresar por el Promotor en la cuenta que al efecto designe el titular del bien, tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y en el plazo

establecido en el requerimiento de ingreso que se realice por la Administración Actuante; en caso de no designarse cuenta de ingreso por el titular del bien, se ingresará en la cuenta que al efecto designe el Ayuntamiento de Málaga, para que el mismo lo consigne en la Caja General de Depósitos.

Conforme se establece en el punto Quinto de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, se adjuntan a este Proyecto de Reparcelación, la siguiente documentación respecto de las Parcelas de Resultado, por medio de los siguientes Anexos:

**Anexo XVIII:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo de las Parcelas de Resultado PR-1, PR-2 y PR-5.

**Anexo XIX:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo de la Parcela de Resultado PR-3.

**Anexo XX:** Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo de la Parcela de Resultado PR-4.

## PARCELA DE RESULTADO NUMERO PR-1:

| DESCRIPCIÓN REGISTRAL PR-1:   |
|---|
| <p><b>Urbana. Parcela PR-1</b> del plano de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga, sita en la esquina de la calle Héroe de Sostoa número 146 con Avenida Juan XXIII número 2 de la localidad de Málaga, con una superficie de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (424,00 m<sup>2</sup>); linda al:</p> <p>Norte: Con parcela PR-2 de este Proyecto de Reparcelación y con el edificio señalado con el número 144 de población de la calle Héroe de Sostoa.</p> <p>Sur: Con acera cedida como parcela PR-5 de este Proyecto de Reparcelación y acera de la calle Héroe de Sostoa.</p> <p>Este: Con el edificio señalado con el número 144 de población de la calle Héroe de Sostoa.</p> <p>Oeste: Con parcela PR-2 de este Proyecto de Reparcelación y acera cedida como parcela PR-5 de este Proyecto de Reparcelación.</p> |
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO/EDIFICABILIDAD:   |
| <p>2.485,00 UA (Unidades de Aprovechamiento)</p> <p>2.485,00 m<sup>2</sup>/t (Metros cuadrados de techo edificable)</p>   |
| USOS:   |
| <p>Uso Global: Productivo/Empresarial.</p> <p>Uso Pormenorizado: Servicios Terciarios/Empresariales.</p>  |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN:   |
| <p>La parcela responde por un 59,026128 % de las cargas urbanísticas de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga</p>  |
| CARGAS URBANÍSTICAS:  |
| <p>La parcela responde de un saldo de 1.058.490,53 € por las cargas urbanísticas en la Cuenta de Liquidación Provisional.</p>   |
| OTRAS CARGAS:   |

En aplicación del principio de subrogación real, la presente Parcela de Resultado queda afecta a las cargas que puedan resultar de las Parcelas Aportadas, por procedencia y correspondencia, que se señalan a continuación Parcelas Aportadas PA-1 (Finca 16.152/B de Málaga. Código registral único (CRU): 29022000626665), Parcelas Aportadas PA-2 (pendiente de inmatriculación registral) y Parcelas Aportadas PA-3 (Finca 22.736 de Málaga. Código registral único (CRU): 29022000695500).

**TITULARIDAD:**

La totalidad de la parcela en pleno dominio a HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., con CIF B-44882322, con domicilio social en Madrid CP 28002, Calle Velázquez, 10, 6º Derecha.

**TITULO**

Adjudicación como parcela de resultado en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga.

**CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS O DERECHOS DE LOS QUE PROVIENE:**

Devienen los derechos de esta parcela de Resultado, por la aportación de las siguientes Parcelas Aportadas:

- PA-1. Finca Registral 16.152-B de Málaga, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Málaga. En la totalidad de sus derechos.
- PA-3. Finca Registral 22.736 de Málaga, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Málaga. En un 53,18075559% de sus derechos.

**FICHA DE LA PARCELA DE RESULTADO:**

Ficha 1. PR-1. Unida a este Proyecto de Reparcelación.

**GEORREFERENCIACIÓN:**

Se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo, que se adjunta como Anexo XVIII de este Proyecto de Reparcelación, incorporándose al presente Proyecto de Reparcelación con CSV ZC51S8W7KB3A43HG, resultado perfectamente identificada la Finca Resultante PR-1 del Proyecto de Reparcelación.

| COORDENADAS |             |              |
|-------------|-------------|--------------|
| PR1         |             |              |
| L1          | 371323,1200 | 4063031,8880 |
| L2          | 371319,7486 | 4063036,6356 |
| L3          | 371316,0155 | 4063041,8926 |
| I1          | 371311,8588 | 4063047,6806 |
| I2          | 371292,5255 | 4063036,0221 |
| L31         | 371309,7073 | 4063025,1141 |
| L32         | 371321,1543 | 4063026,7183 |
| L33         | 371325,4960 | 4063028,5192 |

## PARCELA DE RESULTADO NÚMERO PR-2:

| DESCRIPCIÓN REGISTRAL PR-2:  |
|--|
| <p><b>Urbana. Parcela PR-2</b> del plano de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga, sita en la esquina de la Avenida Juan XXIII número 2 de la localidad de Málaga, con una superficie de TRESCIENTOS METROS CUADRADOS (300,00 m<sup>2</sup>); linda al:</p> <p>Norte: Con parcela PR-2 de este Proyecto de Reparcelación y con el edificio señalado con el número 4 de población de la Avenida Juan XXIII.</p> <p>Sur: Con la calle Héroe de Sostoa y la Avenida Juan XXIII.</p> <p>Este: Con el edificio señalado con el número 4 de población de la Avenida Juan XXIII.</p> <p>Oeste: Con la calle Héroe de Sostoa y la parcela PR-2 de este Proyecto de Reparcelación.</p> |
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO/EDIFICABILIDAD:  |
| 1.725,00 UA (Unidades de Aprovechamiento)  |
| 1.725,00 m <sup>2</sup> /t (Metros cuadrados de techo edificable)  |
| USOS:  |
| Uso Global: Productivo/Empresarial.  |
| Uso Pormenorizado: Servicios Terciarios/Empresariales.   |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN:  |
| La parcela responde por un 40,973872 % de las cargas urbanísticas de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga  |
| CARGAS URBANÍSTICAS:   |
| La parcela responde de un saldo de 734.767,08 € por las cargas urbanísticas en la Cuenta de Liquidación Provisional.   |
| OTRAS CARGAS:  |
| En aplicación del principio de subrogación real, la presente Parcela de Resultado queda afecta a las cargas que puedan resultar de las Parcelas Aportadas, por procedencia y correspondencia, que se señalan a continuación Parcelas Aportadas PA-1 (Finca 16.152/B de Málaga. Código registral único (CRU): 29022000626665),  |

Parcelas Aportadas PA-2 (pendiente de inmatriculación registral) y Parcelas Aportadas PA-3 (Finca 22.736 de Málaga. Código registral único (CRU): 29022000695500).

**TITULARIDAD:**

La totalidad de la parcela en pleno dominio a HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L., con CIF B-44882322, con domicilio social en Madrid CP 28002, Calle Velázquez, 10, 6º Derecha.

**TITULO**

Adjudicación como parcela de resultado en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga.

**CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS O DERECHOS DE LOS QUE PROVIENE:**

Devienen los derechos de esta Parcela de Resultado, por la aportación de las siguientes Parcelas Aportadas:

- PA-2. Finca no inscrita. En la totalidad de sus derechos.
- PA-3. Finca Registral 22.736 de Málaga, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Málaga. En un 46,81924441 % de sus derechos.
- Aprovechamiento Municipal Monetizado. En la totalidad de sus derechos.

**FICHA DE LA PARCELA DE RESULTADO:**

Ficha 2. PR-2. Unida a este Proyecto de Reparcelación.

**GEORREFERENCIACIÓN:**

Se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo, que se adjunta como Anexo XVIII de este Proyecto de Reparcelación, incorporándose al presente Proyecto de Reparcelación con CSV ZC51S8W7KB3A43HG, resultado perfectamente identificada la Finca Resultante PR-1 del Proyecto de Reparcelación.

| COORDENADAS |             |              |
|-------------|-------------|--------------|
| PR2         |             |              |
| L1          | 371311,8588 | 4063047,5806 |
| L4          | 371309,9092 | 4063050,3951 |
| L5          | 371306,2232 | 4063055,4885 |
| L6          | 371307,7128 | 4063056,8670 |
| L7          | 371305,3509 | 4063059,8909 |
| L8          | 371295,7375 | 4063053,3604 |
| L9          | 371286,0459 | 4063048,6701 |
| L10         | 371291,0180 | 4063038,9230 |
| L2          | 371292,5255 | 4063036,0221 |



### PARCELA DE RESULTADO NÚMERO PR-3:

| DESCRIPCIÓN REGISTRAL PR-3:  |
|--|
| <p><b>Urbana. Parcela PR-3</b> del plano de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga, sita entre las calles Héroe de Sostoa y Calle Acequia de la localidad de Málaga, con una superficie de DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS (286,70 m<sup>2</sup>); linda al:</p> <p>Norte: Calle Héroe de Sostoa y edificio número 107 de la calle Héroe de Sostoa.<br/>Sur: Calle Acequia y edificio número 115 de la calle Héroe de Sostoa.<br/>Este: Calle Héroe de Sostoa y edificio número 107 de la calle Héroe de Sostoa.<br/>Oeste: Calle Acequia y edificio número 115 de la calle Héroe de Sostoa.</p> |
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO/EDIFICABILIDAD:  |
| <p>No tiene aprovechamiento urbanístico (Unidades de Aprovechamiento)</p> <p>No tiene edificabilidad (Metros cuadrados de techo edificable)</p>  |
| USOS:  |
| <p>Espacios Libres (EL-1)</p>  |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN:  |
| <p>No responde de coeficiente de participación en las cargas urbanísticas de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga</p>  |
| CARGAS URBANÍSTICAS:   |
| <p>No responde de saldo por las cargas urbanísticas en la Cuenta de Liquidación Provisional.</p>   |
| OTRAS CARGAS:  |
| <p>Libre de cargas y gravámenes de ningún tipo.</p>  |
| TITULARIDAD:   |

La totalidad de la parcela en pleno dominio al AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, con CIF P2906700F, con domicilio en Málaga CP 29016, Avenida de Cervantes, 4.

#### TITULO

Adjudicación como parcela de resultado en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga, por obligación legal de cesión

#### CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS O DERECHOS DE LOS QUE PROVIENE:

Esta parcela se adjudica por obligación legal, señalando a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27.5 del RDL 7/2015, que la parcela tendrá el carácter de demanial.

#### FICHA DE LA PARCELA DE RESULTADO:

Ficha 3. PR-3. Unida a este Proyecto de Reparcelación.

#### GEORREFERENCIACIÓN:

Se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo, que se adjunta como Anexo XIX de este Proyecto de Reparcelación, incorporándose al presente Proyecto de Reparcelación con CSV XB36EWXXXA07HVM7, resultado perfectamente identificada la Finca Resultante PR-1 del Proyecto de Reparcelación.

| COORDENADAS |             |              |
|-------------|-------------|--------------|
| EL1         |             |              |
| L34         | 371374,8642 | 4062999,6720 |
| L35         | 371368,7181 | 4063006,1255 |
| L36         | 371365,6913 | 4063009,3037 |
| L37         | 371362,2705 | 4063006,2343 |
| L38         | 371363,4402 | 4063005,0393 |
| L39         | 371362,8814 | 4063004,5080 |
| L40         | 371355,7098 | 4062997,6893 |
| L41         | 371351,7269 | 4062994,0207 |
| L42         | 371353,8671 | 4062991,9039 |
| L43         | 371359,3473 | 4062986,4834 |
| L44         | 371362,6540 | 4062983,2127 |
| L45         | 371364,1775 | 4062984,7530 |
| L46         | 371373,7455 | 4062998,1680 |

## PARCELA DE RESULTADO NÚMERO PR-4:

| DESCRIPCIÓN REGISTRAL PR-4:  |
|--|
| <p><b>Urbana. Parcela PR-4</b> del plano de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga, sita entre las calles Genil y Calle Jordán Marbella de la localidad de Málaga, con una superficie de SEISCIENTOS VENTICINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (625,50 m<sup>2</sup>); linda al:</p> <p>Norte: Parque Público.<br/>Sur: Calle Genil y calle Jordán Marbella.<br/>Este: Parque Público y calle Jordán Marbella.<br/>Oeste: Parque Público y calle Genil.</p> |
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO/EDIFICABILIDAD:  |
| <p>No tiene aprovechamiento urbanístico (Unidades de Aprovechamiento)</p> <p>No tiene edificabilidad (Metros cuadrados de techo edificable)</p>  |
| USOS:  |
| <p>Espacios Libres (EL-2)</p>  |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN:  |
| <p>No responde de coeficiente de participación en las cargas urbanísticas de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga</p>  |
| CARGAS URBANÍSTICAS:   |
| <p>No responde de saldo por las cargas urbanísticas en la Cuenta de Liquidación Provisional.</p>   |
| OTRAS CARGAS:  |
| <p>Libre de cargas y gravámenes de ningún tipo.</p>  |
| TITULARIDAD:   |
| <p>La totalidad de la parcela en pleno dominio al AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, con CIF P2906700F, con domicilio en Málaga CP 29016, Avenida de Cervantes, 4.</p>  |

**TITULO**

Adjudicación como parcela de resultado en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga, por obligación legal de cesión

**CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS O DERECHOS DE LOS QUE PROVIENE:**

Esta parcela se adjudica por obligación legal, señalando a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27.5 del RDL 7/2015, que la parcela tendrá el carácter de demanial.

**FICHA DE LA PARCELA DE RESULTADO:**

Ficha 4. PR-4. Unida a este Proyecto de Reparcelación.

**GEORREFERENCIACIÓN:**

Se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo, que se adjunta como Anexo XX de este Proyecto de Reparcelación, incorporándose al presente Proyecto de Reparcelación con CSV VT49MEV8WY2GXTNZ, resultado perfectamente identificada la Finca Resultante PR-1 del Proyecto de Reparcelación.

| COORDENADAS |             |              |
|-------------|-------------|--------------|
| EL2         |             |              |
| L47         | 371473,0112 | 4063207,2279 |
| L48         | 371464,4934 | 4063216,3064 |
| L49         | 371453,5696 | 4063227,9708 |
| L50         | 371450,0000 | 4063224,5708 |
| L51         | 371437,6085 | 4063212,7681 |
| L52         | 371448,3968 | 4063201,2412 |
| L53         | 371456,9567 | 4063192,0952 |
| L54         | 371470,7421 | 4063205,0891 |
| L55         | 371472,8040 | 4063207,0327 |

## PARCELA DE RESULTADO NÚMERO PR-5:

| DESCRIPCIÓN REGISTRAL PR-5:   |
|---|
| <p><b>Urbana. Parcela PR-5</b> del plano de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga, sita Avenida Juan XXIII número 2 de la localidad de Málaga, con una superficie de CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECÍMETROS CUADRADOS (47,80 m<sup>2</sup>); linda al:</p> <p>Norte: Parcelas de Resultado PR-1 y PR-2 de este Proyecto de Reparcelación.<br/>Sur: Avenida Juan XXIII y calle Héroe de Sostoa.<br/>Este: Parcelas de Resultado PR-1 y PR-2 de este Proyecto de Reparcelación y calle Héroe de Sostoa.<br/>Oeste: Avenida Juan XXIII.</p> |
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO/EDIFICABILIDAD:   |
| <p>No tiene aprovechamiento urbanístico (Unidades de Aprovechamiento)</p> <p>No tiene edificabilidad (Metros cuadrados de techo edificable)</p>   |
| USOS:   |
| <p>Acera (AC)</p>   |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN EN LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN:   |
| <p>No responde de coeficiente de participación en las cargas urbanísticas de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga</p>   |
| CARGAS URBANÍSTICAS:  |
| <p>No responde de saldo por las cargas urbanísticas en la Cuenta de Liquidación Provisional.</p>  |
| OTRAS CARGAS:   |
| <p>Libre de cargas y gravámenes de ningún tipo.</p>   |
| TITULARIDAD:  |

La totalidad de la parcela en pleno dominio al AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, con CIF P2906700F, con domicilio en Málaga CP 29016, Avenida de Cervantes, 4.

#### TITULO

Adjudicación como parcela de resultado en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución SUNC-O-LO 14 "Juan XXIII nº2" del PGOU de Málaga, por obligación legal de cesión

#### CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS O DERECHOS DE LOS QUE PROVIENE:

Esta parcela se adjudica por obligación legal, señalando a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27.5 del RDL 7/2015, que la parcela tendrá el carácter de demanial.

#### FICHA DE LA PARCELA DE RESULTADO:

Ficha 5. PR-5. Unida a este Proyecto de Reparcelación.

#### GEORREFERENCIACIÓN:

Se ha obtenido Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral Positivo, que se adjunta como Anexo XVIII de este Proyecto de Reparcelación, incorporándose al presente Proyecto de Reparcelación con CSV ZC51S8W7KB3A43HG, resultado perfectamente identificada la Finca Resultante PR-1 del Proyecto de Reparcelación.

| COORDENADAS  |             |              |
|--------------|-------------|--------------|
| AC (Acerado) |             |              |
|              | x           | y            |
| L2           | 371292,5255 | 4063036,0221 |
| L11          | 371297,5681 | 4063026,3185 |
| L12          | 371297,8620 | 4063025,9120 |
| L13          | 371298,1370 | 4063025,5370 |
| L14          | 371298,4280 | 4063025,1650 |
| L15          | 371298,8975 | 4063024,7165 |
| L16          | 371299,3720 | 4063024,3466 |
| L17          | 371299,3990 | 4063024,3260 |
| L18          | 371299,8340 | 4063024,0215 |
| L19          | 371300,2430 | 4063023,7480 |
| L20          | 371300,4049 | 4063023,6781 |
| L21          | 371301,0332 | 4063023,4393 |
| L22          | 371301,6763 | 4063023,2227 |
| L23          | 371301,7306 | 4063023,2094 |
| L24          | 371302,3529 | 4063023,0515 |
| L25          | 371302,9268 | 4063022,9631 |
| L26          | 371303,1350 | 4063022,9290 |
| L27          | 371303,6974 | 4063022,9172 |
| L28          | 371304,4976 | 4063022,9713 |
| L29          | 371306,3860 | 4063023,4660 |
| L30          | 371307,9440 | 4063024,2190 |
| L31          | 371309,7073 | 4063025,1141 |

### 7.3. Cuadro resumen de correspondencia fincas aportadas/resultantes en el ámbito de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2

En virtud de lo dispuesto en los artículos 7.4 y 11 del RD 1093/1997.NCRELH, se establece la correspondencia entre las parcelas de aportación y de resultado, a efectos del traslado de derechos y cargas compatibles con la ordenación urbanística, entre unas y otras, por subrogación real, siendo esta la siguiente:

| FINCA RESULTANTE | UU.AA PARCELA RESULTANTE | ADJUDICATARIO                 | PARCELA APORTADA-FINCA REGISTRAL | CUOTA DE PROPIEDAD EN FINCA REGISTRAL (%) | UU.AA FINCA APORTADA EN PARCELA DE RESULTADO | CUOTA DE PARCELA APORTADA EN PARCELA DE RESULTADO (%) | CUOTA DE PARCELA DE RESULTADO RESPECTO DE PARCELA APORTADA (%) |
|------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--|---|--|
| PR-1             | 2.485,00                 | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L. | PA-1 (FR 16.152-B)               | 100,00                                    | 1.736,55                                     | 100,00  | 69,88129   |
|                  |                          |                               | PA-3 (FR 22736)                  | 53,18075559                               | 748,45                                       | 53,18075559   | 30,11871   |
|                  |                          |                               |                                  |   | <b>2.485,00</b>                              |   | <b>100,00000</b>   |
| PR-2             | 1.725,00                 | HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L. | PA-3 (FR 22736)                  | 46,81924441                               | 658,92                                       | 46,81924441   | 38,19826   |
|                  |                          |                               | PA-2 (No inscrita)               | 100,00                                    | 645,08                                       | 100,00  | 37,39594   |
|                  |                          |                               | Aprov. Municipal                 | 100,00                                    | 421,00                                       | 100,00  | 24,40580   |
|                  |                          |                               |                                  |   | <b>1.725,00</b>                              |   | <b>100,00000</b>   |
| PR-3             | -                        | AYUNTAMIENTO DE MALAGA        | Cesion-EL 1                      | -   | -  | -   | -  |
| PR-4             | -                        | AYUNTAMIENTO DE MALAGA        | Cesion-EL 2                      | -   | -  | -   | -  |
| PR-5             | -                        | AYUNTAMIENTO DE MALAGA        | Cesion- Acera                    | -   | -  | -   | -  |

## 8. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (art. 153 RGLISTA):

### 8.1. Aprovechamiento urbanístico SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº 2" objeto de adjudicación

Conforme se detalla en el punto 4.3.4. de este Proyecto de Reparcelación, el aprovechamiento urbanístico del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº 2", es:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <i>Aprovechamiento Objetivo:</i>  | 4.210,00 uu.aa. |
| <i>Aprovechamiento Subjetivo:</i> | 3.789,00 uu.aa. |
| <i>Aprovechamiento Municipal:</i> | 421,00 uu.aa.   |

El aprovechamiento municipal objeto de cesión se monetiza, conforme se detalla en el apartado 4.10.2 de este Proyecto de Reparcelación y la parcela aportada PA-2 se repacerla económicamente, conforme se detalla en el apartado 4.10.1 de este Proyecto de Reparcelación, por lo que queda un único propietario (HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.) del suelo a efectos de la reparcelación, que se adjudica íntegramente, el aprovechamiento dimanante de las parcelas aportadas del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII nº 2", conforme al cuadro siguiente:

| PARCELA APORTADA | SUPERFICIE REAL (m <sup>2</sup> ) | CUOTA DE PROPIEDAD EN EL AMBITO (%) | APROVECHAMIENTO (uu.aa) |
|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| PA-1             | 771,80                            | 45,831354                           | 1.929,50                |
| PA-2             | 286,70                            | 17,024941                           | 716,75                  |
| PA-3             | 625,50                            | 37,143705                           | 1.563,75                |
|                  | <b>1.684,00</b>                   | <b>100,000000</b>                   | <b>4.210,00</b>         |

### 8.2. Cargas totales de urbanización de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2

En relación a las cargas de urbanización, igual que ocurre con los derechos, conforme se ha detallado en el punto anterior, al existir tras la monetización del aprovechamiento municipal y la reparcelación económica del propietario no adheridos a la iniciativa, un único propietario del ámbito que ha de soportar todas las cargas urbanizadoras del mismo, no ha lugar a realizar cálculos de compensación de saldos entre cargas y derechos indemnizables de una misma persona jurídica, por lo que se repartirá la carga urbanizadora total entre las parcelas lucrativas de resultado, en directa proporción al aprovechamiento urbanístico adjudicado a cada una de ellas



La totalidad de los gastos de urbanización (IVA no incluido, en atención al Criterio de la Consulta Vinculante nº 467/2003, de 1 de abril de 2003 de la DGT), asciende a la cantidad de 1.793.257,61 €, conforme se detalla y justifica en el punto 4.8. de este Proyecto de Reparcelación y cuyo cuadro de gastos se reproduce de nuevo seguidamente.

| Nº | CONCEPTO - GASTO DE URBANIZACIÓN   | IMPORTE (Sin IVA)   |
|----|--|---------------------|
| 1  | Estudio topográfico del ámbito del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                          | 1.900,00            |
| 2  | Informe de impacto Arqueológico del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                         | 688,75              |
| 3  | Informe Geotécnico del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                                      | 5.240,80            |
| 4  | Estudio Medioambiental del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                                  | 1.900,00            |
| 5  | Informe de Valoración-Tasación UA e inmuebles del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"           | 1.291,06            |
| 6  | Estudio de Detalle del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                                      | 4.500,00            |
| 7  | Redacción Bases de Actuación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                            | 2.500,00            |
| 8  | Redacción Proyecto de Reparcelación del SUNC-O-LO.14 "Juan XXXIII, nº 2"                     | 8.500,00            |
| 9  | Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras  | 27.214,21           |
| 10 | Gastos jurídicos/técnicos de gestión del sistema de compensación simplificado                | 5.000,00            |
| 11 | Indemnizaciones por edificaciones incompatibles con el planeamiento (Garaje)                 | 952.920,15          |
| 12 | Gastos financieros por constitución de garantías   | 600,00              |
| 13 | Gastos notariales y registrales para inscripción del Proyecto de Reparcelación               | 3.000,00            |
| 14 | Coste de ejecución de las obras de urbanización  | 643.702,64          |
| 15 | Coordinación de seguridad y salud obras de urbanización                                      | 3.000,00            |
| 16 | Control de calidad de las obras de urbanización  | 2.000,00            |
| 17 | Carga complementaria del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento            | 126.300,00          |
| 18 | Gastos de mantenimiento de obras y servicios hasta la recepción de las obras de urbanización | 3.000,00            |
|    | <b>TOTAL</b>   | <b>1.793.257,61</b> |

### 8.3. Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional de la Unidad de Ejecución del SUNC-O-LO. 14 "Juan XXIII" nº 2

El saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional, conforme establece el art. 153.1 del RGLISTA, ha de contener la distribución a prorrata entre los adjudicatorios de parcelas resultantes de los gastos de urbanización, procediendo seguidamente a realizarse dicha distribución; tanto por Parcelas de Resultado de este Proyecto de Reparcelación, a fin de poder inscribir en cada una de las Parcelas de Resultado, tanto su porcentual de participación en los gastos como la carga urbanizadora de la que responde; como por Adjudicatarios de Parcelas de Resultado de este Proyecto de Reparcelación; todo ello conforme se reflejando en los siguientes cuadros.

| PARCELA DE RESULTADO | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | APROVECHAMIENTO (uu.aa) | CUOTA DE CARGAS PARCELAS DE RESULTADO (%) | CARGAS DE EN FINCAS DE RESULTADO (€) | SALDO EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN (€) |
|----------------------|------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|---------------------------------------|
| PR-1                 | 424,00                       | 2.485,00                | 59,026128                                 | 1.058.490,53                         | 1.058.490,53                          |
| PR-2                 | 300,00                       | 1.725,00                | 40,973872                                 | 734.767,08                           | 734.767,08                            |
| PR-3                 | 286,70                       | -                       | -   | -                                    | -                                     |
| PR-4                 | 625,50                       | -                       | -   | -                                    | -                                     |
| PR-5                 | 47,80                        | -                       | -   | -                                    | -                                     |
|                      | <b>1.684,00</b>              | <b>4.210,00</b>         | <b>100,000000</b>                         | <b>1.793.257,61</b>                  | <b>1.793.257,61</b>                   |

| ADJUDICATARIO                 | PARCELA DE RESULTADO | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | APROVECHAMIENTO (uu.aa) | CUOTA DE CARGAS PARCELAS DE RESULTADO (%) | CARGAS DE EN FINCAS DE RESULTADO (€) | SALDO EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN POR PARCELA (€) | SALDO EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN POR ADJUDICATARIO (€) |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|---|---|
| HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L. | PR-1                 | 424,00                       | 2.485,00                | 59,026128                                 | 1.058.490,53                         | 1.058.490,53                                      | 1.793.257,61  |
|                               | PR-2                 | 300,00                       | 1.725,00                | 40,973872                                 | 734.767,08                           | 734.767,08  |   |
| AYUNTAMIENTO DE MALAGA        | PR-3                 | 286,70                       | -                       | -   | -                                    | -   | -   |
|                               | PR-4                 | 625,50                       | -                       | -   | -                                    | -   |   |
|                               | PR-5                 | 47,80                        | -                       | -   | -                                    | -   |   |
|                               |                      | <b>1.684,00</b>              | <b>4.210,00</b>         | <b>100,000000</b>                         | <b>1.793.257,61</b>                  | <b>1.793.257,61</b>                               | <b>1.793.257,61</b>                                     |

Los saldos anteriores, son de carácter provisional y quedan a reserva de la liquidación definitiva.

Este saldo, parte del cumplimiento de las siguientes premisas; la aceptación por la Administración Actuante de la monetización del aprovechamiento objeto de cesión municipal y de la reparcelación económica del propietario no adherido a la iniciativa.

## 9. TITULARES E INTERESADOS EN LA REPARCELACIÓN (art. 147 RGLISTA):

Se consideración interesados en la presente reparcelación, conforme a lo establecidos en el artículo 147 del RGLISTA, los titulares registrales de las parcelas, los titulares de suelo conforme a documento administrativo y la administración actuante; sin que existan interesados por cualquiera otra de las situaciones establecidas por el artículo anteriormente reseñado.

Conforme a lo anterior, se consideran titulares/interesados:

### 1º.- El promotor de la Actuación:




La entidad HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L domiciliada en Madrid, Calle Velázquez, 10, 6º Derecha, CP 28001, con C.I.F. B-44882322.

### 2º.- Los propietarios no promotores de la Actuación:




EL MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE, domiciliado a efectos de notificaciones en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, Granada, Avenida de Madrid, 7, CP 18071 y con C.I.F. número S2800569B.

### 3º.- La administración actuante:

EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, con domicilio en Málaga, Avenida Cervantes, 4, CP 29016, con C.I.F nº P2906700F.

  
**MANUEL  
EDUARDO  
GONZALO (R:**  **MANUEL  
EDUARDO  
GONZALO (R:**   
Fecha: 2024.06.03  
11:50:50 +02'00'

Fdo. Manuel Eduardo Gonzalo de Ligne  
HISPATER HOTEL VALENCIA, S.L.

  
**EDUARDO  
SIERRA (R:**   
**EDUARDO SIERRA**   
Fecha: 2024.06.03  
11:49:25 +02'00'

Fdo. Eduardo Sierra Rodríguez.  
SIERRA, HERRERA Y ABOGADOS, S.L.P.