

PROYECTO TÉCNICO REFUNDIDO

PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE-1 DEL PERI-PD-1 "PURA GUTIÉRREZ", MÁLAGA

Promotor: PABEJO 95 S.L.

ARQUITECTO: D. EMILIO BETÉS CUADRAS

ÍNDICE DEL PROYECTO

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1. OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN**
- 1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**
- 1.3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE**
- 1.4. PROPIEDADES AFECTADAS Y DERECHOS EXISTENTES**

2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

3. CÁLCULOS JUSTIFICATIVOS DEL APROVECHAMIENTO

4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

- 5.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN**
- 5.2. SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**
- 5.3. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS SUSTITUTORIAS**

6. DESCRIPCIÓN DE FINCAS RESULTANTES

- 6.1 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA EDIFICABLE RESULTANTE**
- 6.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA CESIÓN**

7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

- 7.1 CERTIFICADOS REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS**
- 7.2 INFORME DE VALIDACIÓN CSV DE LAS FINCAS APORTADAS**
- 7.3 INFORME DE VALIDACIÓN CSV DE LAS FINCAS RESULTANTES**
- 7.4 VALOR DE REPERCUSIÓN (€/m².) PROPUESTO EN EL ENTORNO URBANO**
- 7.5 VALOR DE REPERCUSIÓN FINAL DEL AYUNTAMIENTO (€/m².)**
- 7.6 AVAL BANCARIO DE PABEJO 95 S.L.**
- 7.7 INFORME SOLVENCIA ECONOMICA PABEJO 95 S.L.**

8. PLANOS:

- 00. SITUACIÓN PGOU, UE1, CATASTRO Y VISTA AEREA.**
- 01. TOPOGRÁFICO EN COORDENADAS ETRS99**
- 02. AMBITO DE LA UE1 DEL PERI PD1**
- 03. FINCAS APORTADAS**
- 04. PARCELAS RESULTANTES**
- 05. SUPERPOSICIÓN FINCAS APORTADAS Y PARCELAS RESULTANTES**

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Es objeto del presente proyecto de reparcelación realizar la redistribución de las parcelas incluidas de la unidad de ejecución UE-1 del PERI-PD-1 “Pura Gutiérrez” (Málaga) de conformidad con la ordenación urbanística detallada resultante de dicho planeamiento de desarrollo, así como la descripción de la citada UE-1 (UA-1 según la identificación en origen del PERI), de las propiedades aportadas y de las características urbanísticas de la misma, y determinar la adjudicación y justa distribución de los aprovechamientos y cargas urbanísticas resultantes de la referida ordenación detallada.

El proyecto de reparcelación se adaptará a lo dispuesto a tal efecto por la vigente Ley 7/2021 de Impulso sostenible del territorio de Andalucía (LISTA) y por el Reglamento General de la citada Ley 7/2021, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre y publicado en el BOJA 232 de 2 de diciembre de 2022.

1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La UE-1 objeto del proyecto de reparcelación fue delimitada por el PERI-PD-1 “Pura Gutiérrez” aprobado inicialmente en fecha 19/03/2002 y definitivamente en fecha 31/01/2003 (BOP 15/04/2003) en desarrollo del PGOU de Málaga de 1997 previa tramitación de una Modificación del PGOU aprobada definitivamente en fecha 27/12/2002 (BOP 04/02/2003).

En origen el suelo PD-1 ordenado por el referido PERI era un suelo urbano propiamente dicho en virtud de la legislación urbanística en vigor a la fecha de aprobación del PGOU de 1997 (TR 1/1992 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana) suelo que en algún momento debió considerarse, por aplicación de la LOUA (ley 7/2002), que le correspondía ser incluido a los efectos oportunos (cesión del 10% de aprovechamiento) en la categoría de suelo urbano no consolidado. Y ello pese a que el PERI iniciado con anterioridad y aprobado definitivamente en 2003 (con la LOUA ya en vigor) determinó literalmente que *“... no se aplica el 10% de cesión de techo lucrativo por tratarse de un suelo urbano consolidado...”*

En la actualidad, encontrándose en vigor la nueva ley 7/2021 (LISTA) el suelo urbano ha vuelto a ser definido como único, sin subdivisión en categorías (consolidado y no consolidado). En consecuencia la UE-1 objeto de reparcelación es un suelo urbano propiamente dicho al que pudiera serle de aplicación en su caso el régimen previsto por el Artículo 30.a) LISTA para las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

El ámbito de actuación, o unidad reparcelable, del presente proyecto es la referida UE-1 del PERI-PD-1 “Pura Gutiérrez”, de propietario único y sometida a sistema de compensación según establece el citado PERI. En consecuencia, de conformidad con el Reglamento General de la LISTA, el contenido documental del proyecto de reparcelación es de carácter “simplificado”.

Según el Plano P-7 “GESTIÓN DEL SUELO” del PERI la Unidad de Ejecución estaría compuesta por la siguiente superficie:

Finca Nº	Superficie
1	244,77 m2
2	127,01 m2
3	68,36 m2
TOTAL	440,14 m2

(*) El cuadro del Plano 7 presenta una puntual errata ya que indica 439,14 m2s, como superficie de la UA-1.

Según el PERI aprobado, la parcela de CTP-2 resultante de su Ordenación debe formar parte de la Unidad de Ejecución UE-1 en su integridad. A tal efecto es necesario incorporar a la Unidad de Ejecución UE-1 una superficie de suelo de Dominio Público preexistente de propiedad municipal de 38,98 m2 y tras el ajuste de la superficie de las fincas aportadas a la real medición efectuada para la redacción del presente Proyecto, la Unidad de Ejecución resulta con la siguiente superficie:

Finca Nº	Superficie
1	240,63 m2
2	38,98 m2
3	70,84 m2
4	126,17 m2
TOTAL	476,62 m2

ORDENACIÓN DETALLADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Las determinaciones urbanísticas resultantes de la ordenación detallada del PERI, tras el ajuste de la superficie a la real medición efectuada para la redacción del presente Proyecto son, en resumen, las siguientes:

PARCELA CTP-2 (*)	Superficie:	336,19 m2s.
	Ordenanza de edificación	CTP-2
	Techo máximo edificable	710,60 m2t.
	BLOQUE B1 (RES. CTP-2)	
	Techo máximo:	454,12 m2t.
	BLOQUE B2 (RES. CTP-2)	
	Techo máximo:	256,48m2t.
(*) El PERI señala <i>“Se fija la parcela en los dos Bloques 1 y 2, pudiendo acometerse separadamente, siempre que se garantice el mantenimiento de la edificabilidad global”</i>).		
VIARIO	Superficie:	140,43 m2s.
TOTAL UE-1	Superficie:	476,62 m2s.
	Techo máximo edificable	710,60 m2t.

1.4. PROPIEDADES AFECTADAS Y DERECHOS EXISTENTES

Se trata en este caso de una unidad de ejecución de propietario único, la sociedad Mercantil PABEJO 95 SL, NIF B-29729977 y domicilio fiscal en calle Hilera nº 8, edificio Galaxia3, escalera 2 8ºD 29007 Málaga, por lo que reglamentariamente corresponde en exclusiva al proyecto de reparcelación la determinación relativa a las cesiones a efectuar en su caso, habida cuenta de que el aprovechamiento edificatorio es en su totalidad susceptible de desapropiación por parte del único propietario privado existente y que la cesión sobrevenida del 10% de aprovechamiento medio, dada su escasa relevancia cuantitativa y la inexistencia de vivienda “protegida” en la ordenación del PERI, habrá de ser materializada mediante su equivalente en metálico.

No obstante, la unidad reparcelable incluye además 38,98 m2, de suelo de dominio público preexistente (espacio viario) perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Málaga para formalizar y unificar físicamente el suelo edificable resultante. Conforme al PERI aprobado, los 38,98 m2 de suelo de dominio público aportado no han generado aprovechamiento, siendo además superior la superficie de dominio público resultante a la aportada, debe entenderse sustituida la superficie de dominio público aportada por la superficie de dominio público resultante.

Correspondiente la total superficie con derecho a aprovechamiento al propietario único y no existiendo bienes y derechos que resulten incompatibles con el planeamiento, no resulta necesario efectuar valoración alguna de las fincas aportadas, demoliciones, indemnizaciones, derechos a extinguir, etc.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

Las fincas aportadas 1, 3 y 4 de titularidad privada, que se identifican en el Plano 03 del presente proyecto de reparcelación a partir de los planos I-3 y P-7 del PERI, son las que se describen a continuación:

FINCA nº1 del PERI (Ref. catastral 3277603UF7637N):**TITULAR:**

PABEJO 95 SL, NIF B-29729977 y domicilio fiscal en calle Hilera nº 8, edificio Galaxia 3, escalera 2, 8ºD 29007 MÁLAGA, por compra mediante escritura otorgada el 28 de mayo de 2020 ante el notario D. José Membrado Martínez con el nº 1.052 de su protocolo.

DESCRIPCIÓN:

Parcela de terreno en el paraje Haza de San Francisco, de este término, hoy calle Nazareno número cuatro, de superficie de doscientos veintitrés metros y once decímetros cuadrados, que linda al Sur en línea quebrada de seis metros cincuenta centímetros, tres metros sesenta centímetros, cinco metros ochenta y cinco centímetros, sesenta centímetros y tres metros treinta centímetros, con parcela de terreno de Doña Rosa Martín Álvarez; al Este, en línea de diecisiete metros y ochenta y dos centímetros, con finca de Doña Purificación Gutiérrez; al Oeste en línea quebrada de tres metros veinte centímetros, diez metros veinte centímetros y setenta y cinco centímetros, con las casas número ochenta y cuatro, y ochenta y seis, y ochenta y ocho, y noventa de la carretera de la Pedrizas propiedad respectivamente de herederos de Don Antonio Román Huerto, Doña Rosa Martín Álvarez y Don Francisco Barba Pascual y al Norte o fondo en línea de once metros treinta centímetros con parcela de terreno de Don Diego Herrera Vázquez.

Según reciente medición efectuada para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación la superficie real de la finca es de 240,63 m², solicitándose del Sr. Registrador la inscripción del Exceso de cabida en los libros a su cargo.

GEORREFERENCIACIÓN:

Se incorpora el IVGA con CSV X4HEAGQ2YT6TEX7C en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.

INSCRIPCIÓN:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 9 de Málaga, con fecha 10/08/2020, al tomo 1.732, libro 792, folio 134, inscripción 10ª, finca de Málaga nº 29684,

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES**FINCA nº2 (DOMINIO PÚBLICO preexistente):**

Se trata de una superficie de suelo de dominio público incorporada a la unidad reparcelable que no tiene título inscribible cuya inscripción se solicita al Sr.

Registrador.

TITULAR:

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

DESCRIPCIÓN:

Porción de espacio público actualmente destinado a viario municipal, con 38,98 m², de superficie, cuyos linderos son: Norte y Este con Calle Nazareno, Sur con parcela de referencia catastral 3277605UF7637N y Oeste con las parcelas de referencia catastral 3277603UF7637N y la 3277606UF7637N.

GEORREFERENCIACIÓN:

Se incorpora el IVGA con CSV X4HEAGQ2YT6TEX7C en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.

FINCA nº3 del PERI (Ref. catastral 3277605UF7637N):

TITULAR:

PABEJO 95 SL, NIF B-29729977 y domicilio fiscal en calle Hilera nº 8, edificio Galaxia 3, escalera 2, 8ºD 29007 MÁLAGA, por compra mediante escritura otorgada el 7 de septiembre de 2020 ante el notario D. Pedro Díaz Serrano con el nº 1.674 de su protocolo.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: CASA de solo planta baja , en terrenos procedentes de la suerte de tierra o Haza conocida por la Bonilla o Gutiérrez, hoy Haza de San Francisco en el Partido de los Cabales o Guadalmedina, del término de esta ciudad, actualmente calle Martín Aldehuela , nº 5.- Con una superficie de setenta metros cuadrados, de los cuales ocupa la edificación, veinte y ocho metros y el resto destinado a patio, estando su fachada al Sur y lindando por todos los demás vientos con tierras de la finca de donde procede. Entre este solar y otro de Don Juan Molina, existe una de seis metros de fachada por diez de fondo. La fachada del descrito solar, da según va dicho al Sur, y a un trozo de terreno abierto para el servicio de las fracciones que se segregan..

Según reciente medición efectuada para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación la superficie real de la finca es de 70,84 m², solicitándose del Sr. Registrador la inscripción del Exceso de cabida en los libros a su cargo.

GEORREFERENCIACIÓN:

Se incorpora el IVGA con CSV X4HEAGQ2YT6TEX7C en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta

de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.

INSCRIPCIÓN:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 9 de Málaga, con fecha 12/03/2021 al tomo 1.835, libro 895, folio 188, inscripción 6ª, finca nº 46679.

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

FINCA nº4 del PERI (Ref. catastral 3277604UF7637N):

TITULAR:

PABEJO 95 SL, NIF B-29729977 y domicilio fiscal en calle Hilera nº 8, edificio Galaxia 3, escalera 2, 8ºD 29007 MÁLAGA, por compra mediante escritura otorgada el 28 de mayo de 2020 ante el notario D. José Membrado Martínez con el nº 1.052 de su protocolo.

DESCRIPCIÓN:

Casa, hoy derruida y convertida en solar, situada en la calle de Martín Aldehuela número siete, antes cinco, de esta ciudad, compuesta de solo planta baja, conteniendo portal, dos dormitorios, comedor cocina y patio, ocupando toda una superficie de ciento veinte metros cuadrados, o sea doce de fachada por doce de fondo, y linda por la derecha entrando y fondo con tierras del Haza de San Francisco y por la izquierda con casa de Don José Navarro Sánchez

Según reciente medición efectuada para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación la superficie real de la finca es de 126,17 m², solicitándose del Sr. Registrador la inscripción del Exceso de cabida en los libros a su cargo.

GEORREFERENCIACIÓN:

Se incorpora el IVGA con CSV X4HEAGQ2YT6TEX7C en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.

INSCRIPCIÓN:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 9 de Málaga, con fecha 10/08/2020 al tomo 1.774, libro 834, folio 180, inscripción. 16ª, finca nº 5181.

LIBRE DE CARGAS Y GRAVÁMENES

3. CÁLCULOS JUSTIFICATIVOS DEL APROVECHAMIENTO.

El PERI establece un techo máximo de 710,60 m² para el ámbito de la Unidad de Ejecución por lo que la cesión correspondiente al Excmo. Ayuntamiento en concepto

del 10% de Aprovechamiento medio es de 71,06 m²t.

Conforme al PERI aprobado, la superficie municipal de dominio público aportada de 38,98 m²s. (Finca nº 2 de las aportadas) no genera aprovechamiento y siendo mayor la superficie de dominio público resultante a la superficie de dominio público aportada, deben entenderse sustituidos los dominios públicos aportados por los resultantes.

La totalidad de la superficie aportada con derecho a aprovechamiento (Fincas 1, 3 y 4 de las aportadas) son propiedad de la entidad PABEJO 95 SL, correspondiéndole consecuentemente el derecho del propietario único (90% del aprovechamiento objetivo) asciende a $710,60 \text{ m}^2 \times 0,90 = 639,54 \text{ m}^2\text{t}$.

4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

No es posible adjudicar como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable, debiéndose adjudicar parcelas ajustadas al planeamiento que permitan un desarrollo edificatorio independiente.

Por tanto, al objeto de evitar adjudicaciones proindiviso, el Proyecto de Reparcelación prevé adjudicar la única parcela resultante a la entidad PABEJO 95 SL y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento del 10% A.M por su equivalente en metálico a valor urbanizado.

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

El proyecto de Reparcelación realiza la siguiente estimación de gastos de urbanización, en base a la superficie de viario donde se pretende actuar que corresponde al frente de nuestra edificación, y a un valor estimado del precio del m² de las obras de urbanización tomado de los módulos de referencia del Colegio de Arquitectos de Málaga, a los meros efectos de establecer el saldo de la Cuenta de Liquidación provisional de las parcelas resultantes obteniéndose.

$$\text{PEM URBANIZACIÓN} = 855,00\text{m}^2 \times 130,00\text{€/m}^2 = 111.151,00\text{€}$$

5.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN

Obras de Urbanización		111.151,00
Conexiones generales	5,00 %	5.557,55
Presupuesto de Ejecución Material		116.708,55
Gastos Generales	13,00 %	15.172,11
Beneficio Industrial	6,00 %	7.002,51
Honorarios Técnicos	25,00 %	29.177,14
Licencias		

Seguros		
Notaría		
Certificaciones registrales		
Inscripción registral		
Proyecto Reparcelación		
Gestión del sistema		
Gastos financieros		
SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL		168.060,31

5.2. SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

FINCA	ADJUDICATARIO	TECHO EDIF.	% CARGAS	SALDO C.L.P.
R-1	PABEJO 95 SL	710,60	100,00 %	168.060,31
TOTAL UE		710,60	100,00 %	168.060,31

5.3. INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS SUSTITUTORIAS

Al objeto de evitar adjudicaciones en proindiviso, y al no poderse adjudicar en parcela independiente el 10% AM en favor del Excmo. Ayuntamiento, se procederá a la indemnización económica sustitutoria correspondiente.

Con base en la justificación que se aporta en ANEXO se propone un valor de 510,11 €/m²t urbanizado a los efectos de la citada indemnización económica sustitutoria del 10% del Aprovechamiento Medio municipal.

No obstante comprobado este valor por el Servicio de Valoraciones del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para el uso residencial libre, se considera no aceptable por encontrarse por debajo de los valores en venta existentes en el mercado inmobiliario en la zona, a la fecha del presente informe.

Actualizando a la fecha de marzo de 2025 el valor de repercusión de suelo urbanizado ascendería a la cantidad de 655,00 €/m²t (seiscientos cincuenta y cinco euros) por cada metro cuadrado de techo del uso residencial y tipología edificatoria CTP-2.

Por tanto, el importe de la indemnización económica sustitutoria asciende a la cantidad de 46.544,30€, como resultado de aplicar a los 71,06 m²t de cesión el referido valor de 655,00 €/m²t urbanizado.

Dicho importe es íntegramente asumido y aceptado por la mercantil PABEJO 95 S.L., adicionalmente al saldo de la cuenta de liquidación provisional al resultar adjudicataria del suelo correspondiente a dicho aprovechamiento.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

6.1 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA EDIFICABLE RESULTANTE.

PARCELA R-1.

DESCRIPCIÓN:

Parcela de terreno de forma irregular, con una superficie de 336,19 m²s y un techo máximo edificable de 710,60 m²t, de uso residencial, cuyos linderos son, al Norte con parcela de referencia catastral 3277602UF7637N; al Sur con parcela de referencia catastral 3277606UF7637N y Calle Martín Aldehuela; al Este con Calle Nazareno y Viario resultante del presente Proyecto de Reparcelación y al Oeste con parcelas de referencia catastral 3277608UF7637N, 3277609UF7637N y 3277606UF7637N

GEORREFERENCIACIÓN:

Se incorpora el IVGA con CSV 724AAEMDAGHAWVTG en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.

ADJUDICATARIO:

PABEJO 95 SL, NIF B-29729977 y domicilio fiscal en calle Hilera nº 8, edificio Galaxia 3, escalera 2, 8ºD 29007 MÁLAGA.

CORRESPONDENCIA:

Devienen sus derechos de las fincas aportadas 1, 3 y 4 y de la indemnización económica sustitutoria del 10% AM.

CARGAS Y GRAVÁMENES:

Afecta al Saldo de la Cuenta de Liquidación Provisional por un importe en su contra de 168.060,31 €, con una cuota de participación en cargas del 100,00%, sin perjuicio de quedar gravada con aquellas que resulten de las fincas antiguas aportadas, en base al principio de subrogación real.

6.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA CESIÓN.

VIAL 1

DESCRIPCIÓN:

Parcela de terreno de 140,43 m²s. de forma rectangular calificada como espacio público y viario en prolongación de Calle Nazareno, que linda al Norte y el Este con Calle Nazareno, al Sur con Calle Martín de Aldehuela y al Oeste con la parcela edificable, resultante del presente Proyecto de Reparcelación.

GEORREFERENCIACIÓN:

Se incorpora el IVGA con CSV 724AAEMDAGHAWVTG en el que figuran las GML de la finca resultando conforme a dicho documento, perfectamente identificada la finca. Este requerimiento se efectúa al objeto de dar cumplimiento a la resolución conjunta de la DGRN y DGC de 29 de octubre de 2015.

ADJUDICATARIO:

Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

CORRESPONDENCIA:

Devienen sus derechos de la cesión obligatoria conforme al planeamiento aprobado.

CARGAS Y GRAVÁMENES:

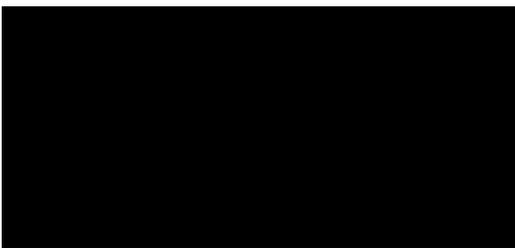
Libre de cargas y gravámenes.

7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

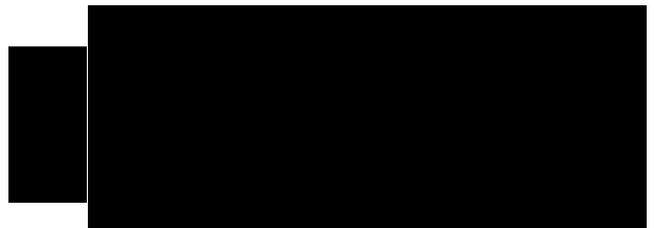
Se adjunta la siguiente documentación ANEXA:

- 7.1 CERTIFICADOS REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS
- 7.2 INFORME DE VALIDACIÓN CSV DE LAS FINCAS APORTADAS
- 7.3 INFORME DE VALIDACIÓN CSV DE LAS FINCAS RESULTANTES
- 7.4 VALOR DE REPERCUSIÓN (€/m2t.) PROPUESTO EN EL ENTORNO URBANO
- 7.5 VALOR DE REPERCUSIÓN FINAL DEL AYUNTAMIENTO (€/m2t.)
- 7.6 AVAL BANCARIO DE PABEJO 95 S.L.
- 7.7 INFORME SOLVENCIA ECONOMICA PABEJO 95 S.L.

Málaga, abril 2025



PABEJO 95. S.L.



Fdo. Emilio Betés Cuadras. Arquitecto

7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

7.1 CERTIFICADOS REGISTRALES DE LAS FINCAS APORTADAS

PEDRO J. MORILLA PEREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL NUMERO NUEVE DE MALAGA

CERTIFICO: Que en vista de la solicitud de SANCHEZ GOMEZ, JOSE LUIS , presentada bajo el número de entrada 2091/2025 al objeto de obtener certificación de los extremos a que se contrae, sobre la **finca registral 29684**, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000185709, y acomodándome a los términos en que está concebida, he examinado en lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca a que dicha instancia se refiere es la siguiente:

URBANA: Parcela de terreno en el paraje Haza de San Francisco, de este término, hoy calle Nazareno número cuatro, de superficie de doscientos veintitrés metros y once decímetros cuadrados, que linda al Sur en línea quebrada de seis metros cincuenta centímetros, tres metros sesenta centímetros, cinco metros ochenta y cinco centímetros, sesenta centímetros y tres metros treinta centímetros, con parcela de terreno de Doña Rosa Martín Álvarez; al Este, en línea de diecisiete metros y ochenta y dos centímetros, con finca de Doña Purificación Gutiérrez; al Oeste en línea quebrada de tres metros veinte centímetros, diez metros veinte centímetros y setenta y cinco centímetros, con las casas número ochenta y cuatro y ochenta y seis y ochenta y ocho y noventa de la Carretera de Las Pedrizas, propiedad respectivamente de herederos de Don Antonio Román Huerto, Doña Rosa Martín Álvarez y Don Francisco Barba Pascual, y al Norte o fondo en línea de once metros treinta centímetros con parcela de terreno de Don Diego Herrera Vázquez..

Referencia catastral: 3277603UF7637N0001PS

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

NUMERO REGISTRO ALQUILER:

SEGUNDO.- Que la citada finca figura inscrita a favor de **PABEJO 95 SL** con NIF/CIF **B29729977** , titular **de la totalidad del pleno dominio**, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Málaga, Don José Membrado Martínez, el día 28 de mayo de 2020, con nº de protocolo 1052/2020.

Inscripción: 10ª Tomo: 1.732 Libro: 792 Folio: 134 Fecha: 10 de agosto de 2020.

Así resulta de dicha inscripción de dominio, vigente en la actualidad y a la que me remito.

TERCERO.- Que dicha finca, para el caso de encontrarse integrada en un régimen de propiedad horizontal, además de las limitaciones inherentes a las normas estatutarias de dicho régimen, está GRAVADA con las siguientes cargas:

POR SU PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

LA FINCA QUE NOS OCUPA

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 10ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 156,41 EUROS. Málaga a 10 de Agosto de 2020., 10/08/2020



CUARTO.- Documentos con asiento de presentación vigente: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, extiendo la presente CERTIFICACION que firmo en Málaga en la fecha que consta al pie de la misma.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 MALAGA a día diecisiete de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 229027123C91EDBC

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE Malaga 29027000185709



C.S.V. : 229027123C91EDBC

Pág: 2 de 3

PEDRO J. MORILLA PEREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL NUMERO NUEVE DE MALAGA

CERTIFICO: Que en vista de la solicitud de don JOSE LUIS SANCHEZ GAMEZ, , presentada bajo el número de entrada 2475/2025 al objeto de obtener certificación de los extremos a que se contrae, sobre la **finca registral 5181**, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000389435, y acomodándome a los términos en que está concebida, he examinado en lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca a que dicha instancia se refiere es la siguiente:

URBANA. Casa, hoy derruida y convertida en solar, situada en la calle de Martín Aldehuela, número siete, antes cinco, de esta ciudad, compuesta de sólo plata baja, conteniendo portal, dos dormitorios, comedor, cocina y patio, ocupando toda una superficie de ciento veinte metros cuadrados, o sea doce de fachada por doce de fondo; y linda por la derecha entrando y fondo con tierras del Haza de San Francisco y por la izquierda con casa de Don José Navarro Sánchez..

Referencia catastral: 3277604UF7637N0001LS

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

SEGUNDO.- Que la citada finca figura inscrita a favor de **PABEJO 95 SL** con NIF/CIF **B29729977** , titular **de la totalidad del pleno dominio**, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Málaga, Don José Membrado Martínez, el día 28 de mayo de 2020, con nº de protocolo 1052/2020.

Inscripción: 16ª Tomo: 1.774 Libro: 834 Folio: 180 Fecha: 10 de agosto de 2020.

Así resulta de dicha inscripción de dominio, vigente en la actualidad y a la que me remito.

TERCERO.- Que dicha finca, para el caso de encontrarse integrada en un régimen de propiedad horizontal, además de las limitaciones inherentes a las normas estatutarias de dicho régimen, está GRAVADA con las siguientes cargas:

POR SU PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

LA FINCA QUE NOS OCUPA

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 16ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaró sujeto y se pagaron 379,84 EUROS. Málaga a 10 de Agosto de 2020.

CUARTO.- Documentos con asiento de presentación vigente: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, extiendo la presente CERTIFICACION que firmo en Málaga en la fecha que consta al pie de la misma.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio



registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 MALAGA a día veintiséis de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 229027120E8EDACF

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



PEDRO J. MORILLA PEREZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL NUMERO NUEVE DE MALAGA

CERTIFICO: Que en vista de la solicitud de SANCHEZ GOMEZ, JOSE LUIS , presentada bajo el número de entrada 2091/2025 al objeto de obtener certificación de los extremos a que se contrae, sobre la **finca registral 46679**, CRU (CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO): 29027000471727, y acomodándome a los términos en que está concebida, he examinado en lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca a que dicha instancia se refiere es la siguiente:

URBANA: CASA de solo planta baja, en terrenos procedentes de la suerte de tierra o Haza conocida por la de Bonilla o Gutiérrez, hoy Haza de San Francisco en el Partido de los Cabales o Guadalmedina, del término de esta ciudad, actualmente calle Martin Aldehuela, nº 5. - Con una superficie de setenta metros cuadrados, de los cuales ocupa la edificación, veinte y ocho metros y el resto destinado a patio, estando su fachada al Sur y lindando por todos los demás vientos con tierras de la finca de donde procede. Entre este solar y otro de don Juan Molina, existe una de seis metros de fachada por diez de fondo. La fachada del descrito solar, da según va dicho al Sur, y a un trozo de terreno abierto para el servicio de las fracciones que se segregan..

Referencia catastral: 3277605UF7637N0001TS

Estado de coordinación con el catastro: No coordinado con catastro.

NUMERO REGISTRO ALQUILER:

SEGUNDO.- Que la citada finca figura inscrita a favor de **PABEJO 95 SL** con NIF/CIF **B29729977** , titular de la **totalidad del pleno dominio**, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario de Málaga, Don Pedro Diaz Serrano, el día 07 de septiembre de 2020, con nº de protocolo 1674/2020.

Inscripción: 6ª Tomo: 1.835 Libro: 895 Folio: 188 Fecha: 12 de marzo de 2021.

Así resulta de dicha inscripción de dominio, vigente en la actualidad y a la que me remito.

TERCERO.- Que dicha finca, para el caso de encontrarse integrada en un régimen de propiedad horizontal, además de las limitaciones inherentes a las normas estatutarias de dicho régimen, está **GRAVADA** con las siguientes cargas:

POR SU PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

LA FINCA QUE NOS OCUPA

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES por el acto a que se refiere la Inscripción 5ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaro base negativa. Málaga a 2 de Marzo de 2021., 02/03/2021

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES por el acto a que se refiere la Inscripción 5ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaro base negativa. Málaga a 2 de Marzo de 2021., 02/03/2021



AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES por el acto a que se refiere la Inscripción 5ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaro base negativa. Málaga a 2 de Marzo de 2021., 02/03/2021

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES por el acto a que se refiere la Inscripción 5ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaro base negativa. Málaga a 2 de Marzo de 2021., 02/03/2021

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES por el acto a que se refiere la Inscripción 5ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaro base negativa. Málaga a 2 de Marzo de 2021., 02/03/2021

AFECTA por plazo de CINCO años al pago del IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, por el acto a que se refiere la Inscripción 6ª desde el día de la fecha. En autoliquidación se declaro sujeto y se pagaron 1.992 EUROS. Málaga a 12 de Marzo de 2021., 12/03/2021

CUARTO.- Documentos con asiento de presentación vigente: NO hay documentos pendientes de despacho

Y para que conste, extiendo la presente CERTIFICACION que firmo en Málaga en la fecha que consta al pie de la misma.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información



registrar a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PEDRO JOSÉ MORILLA PÉREZ registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 9 MALAGA a día diecisiete de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22902712E729B33C

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

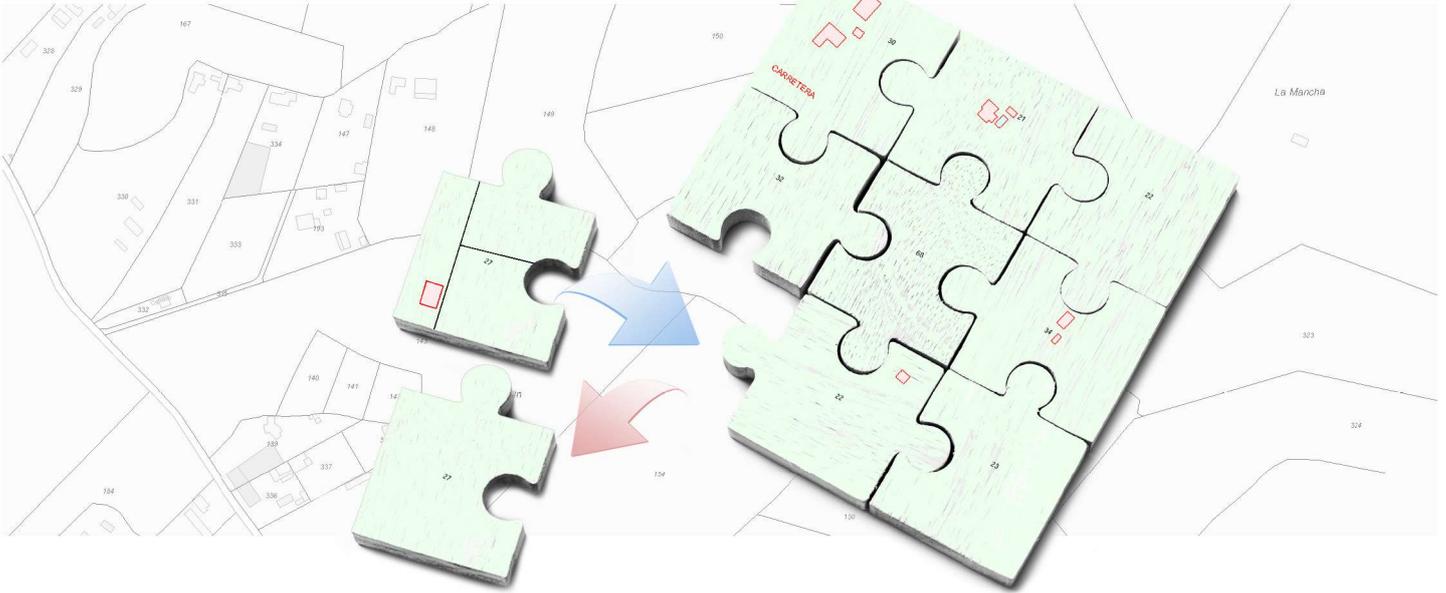


7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

7.2 INFORME DE VALIDACION CSV DE LAS FINCAS APORTADAS

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: X4HEAGQ2YT6TEX7C



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

SUBSANACIÓN



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: X4HEAGQ2YT6TEX7C

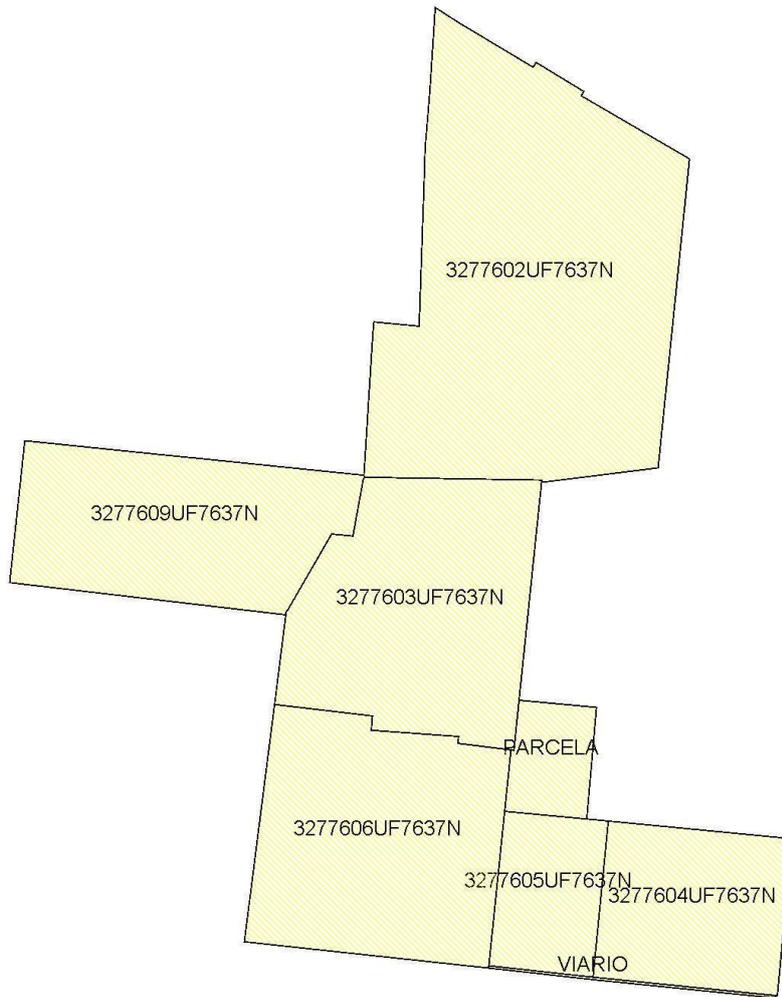
Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(373050 ; 4067640)

(373143 ; 4067640)



(373050 ; 4067556)

(373143 ; 4067556)

ESCALA 1:500

10m 0 10 20m



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: X4HEAGQ2YT6TEX7C

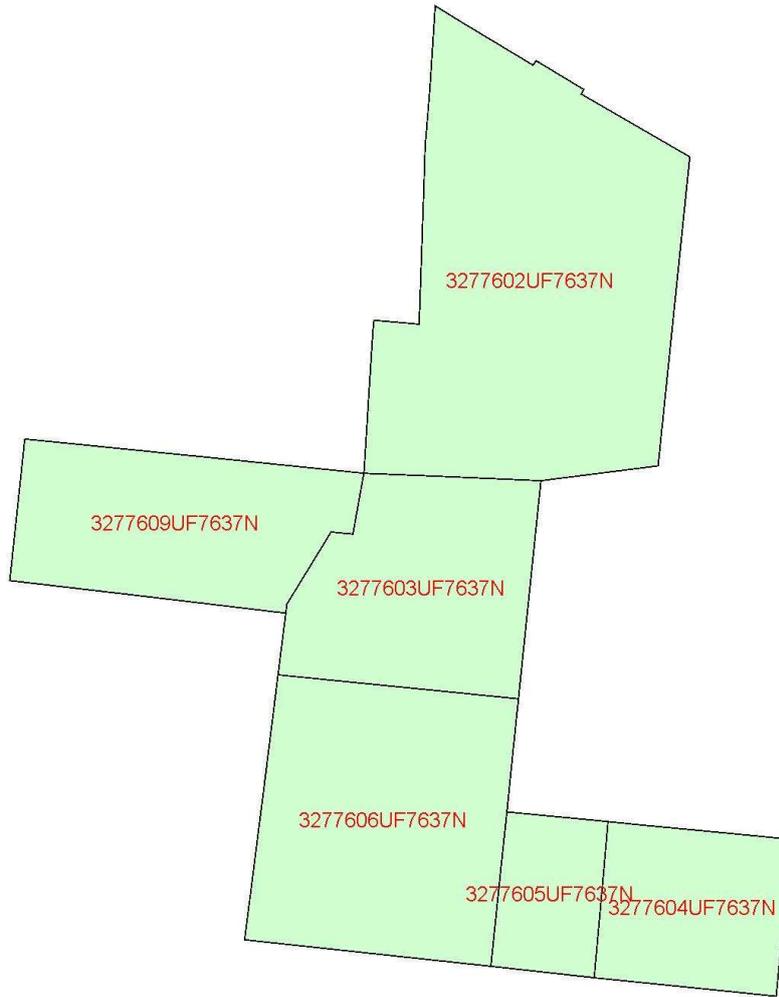
Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(373050 ; 4067640)

(373143 ; 4067640)



(373050 ; 4067556)

(373143 ; 4067556)

ESCALA 1:500

10m 0 10 20m



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: X4HEAGQ2YT6TEX7C

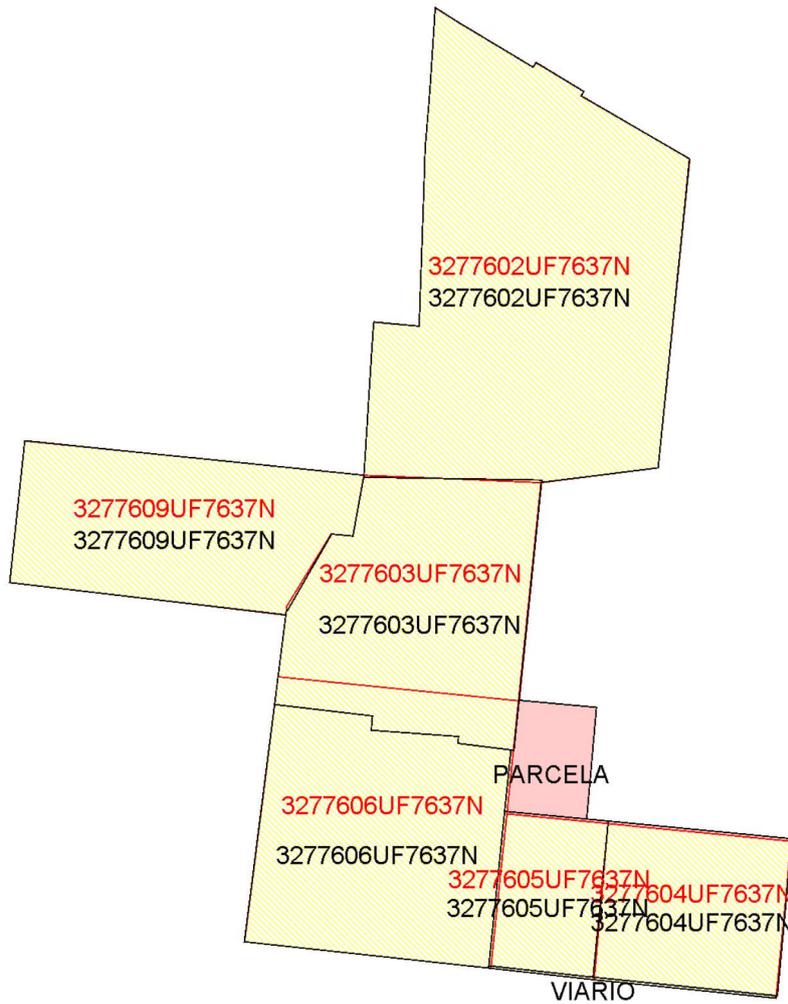
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(373050 ; 4067640)

(373143 ; 4067640)



(373050 ; 4067556)

(373143 ; 4067556)

ESCALA 1:500



Leyenda

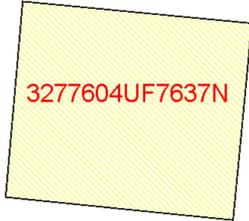
-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: X4HEAGQ2YT6TEX7C

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3277604UF7637N
Dirección CL MARTIN ALDEHUELA 7
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3277605UF7637N
Dirección CL MARTIN ALDEHUELA 5
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3277606UF7637N
Dirección CL MARTIN ALDEHUELA 3
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3277603UF7637N
Dirección CL NAZARENO 4
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



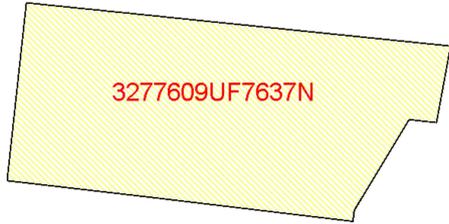
Referencia Catastral: 3277602UF7637N
Dirección CL JEREZ PERCHET 4
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

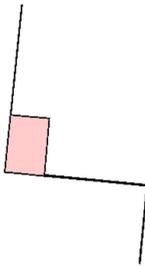
Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3277609UF7637N

Dirección CL EMILIO THUILLER 74
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
MALAGA [MÁLAGA]

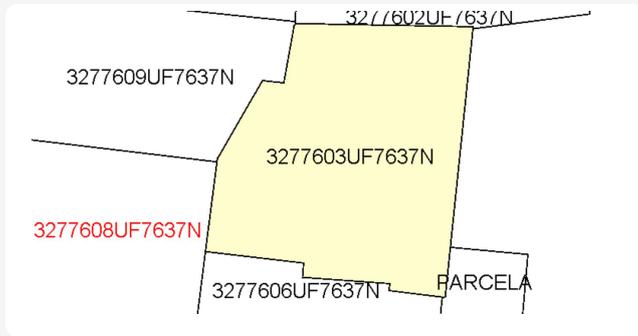
Superficie afectada: 43 m2



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: X4HEAGQ2YT6TEX7C

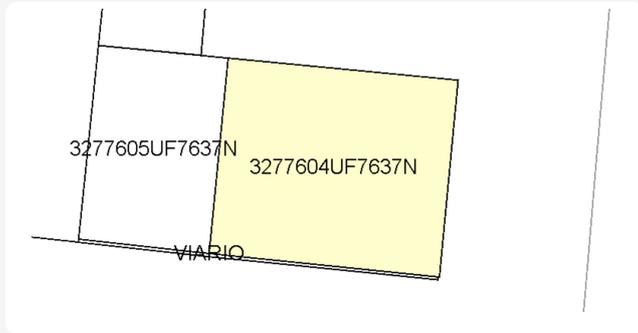
Parcelas resultantes



Parcela 3277603UF7637N
Mantiene RC
superficie 241 m2

LINDEROS LOCALES:
PARCELA
3277602UF7637N
3277606UF7637N
3277609UF7637N

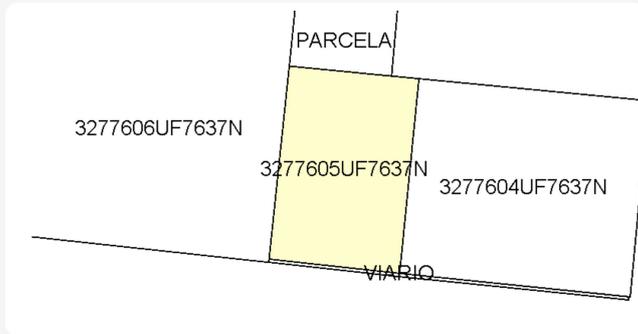
LINDEROS EXTERNOS:
3277608UF7637N



Parcela 3277604UF7637N
Mantiene RC
superficie 126 m2

LINDEROS LOCALES:
3277605UF7637N
VIARIO

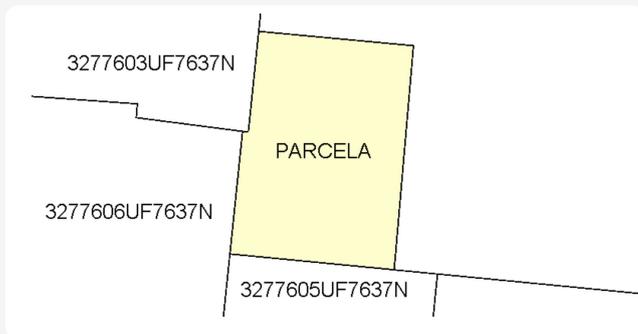
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 3277605UF7637N
Mantiene RC
superficie 71 m2

LINDEROS LOCALES:
3277604UF7637N
PARCELA
3277606UF7637N
VIARIO

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela PARCELA
Se asignará una nueva RC
superficie 39 m2

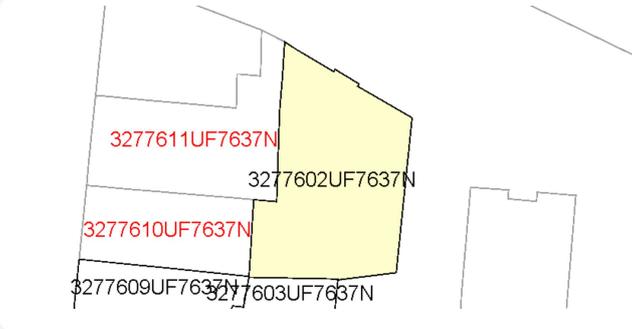
LINDEROS LOCALES:
3277603UF7637N
3277605UF7637N
3277606UF7637N

LINDEROS EXTERNOS:



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

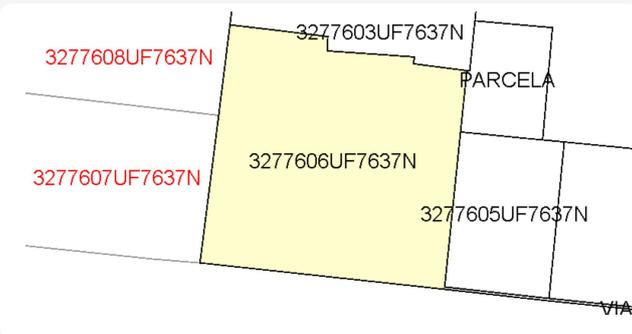
Parcelas resultantes



Parcela 3277602UF7637N
Mantiene RC
superficie 470 m2

LINDEROS LOCALES:
3277603UF7637N
3277609UF7637N

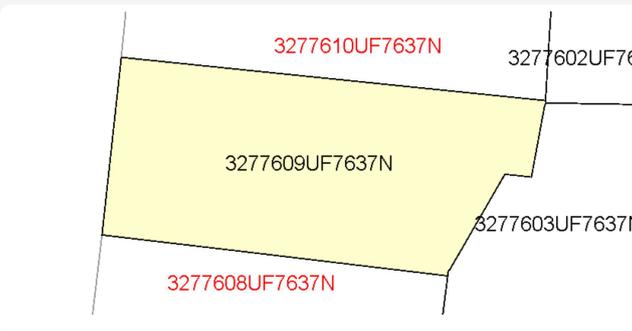
LINDEROS EXTERNOS:
3277610UF7637N
3277611UF7637N



Parcela 3277606UF7637N
Mantiene RC
superficie 242 m2

LINDEROS LOCALES:
3277603UF7637N
3277605UF7637N
PARCELA
VIARIO

LINDEROS EXTERNOS:
3277608UF7637N
3277607UF7637N



Parcela 3277609UF7637N
Mantiene RC
superficie 198 m2

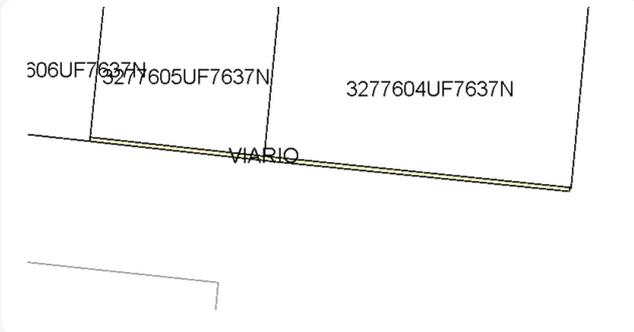
LINDEROS LOCALES:
3277603UF7637N
3277602UF7637N

LINDEROS EXTERNOS:
3277608UF7637N
3277610UF7637N



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela VIARIO
Se asignará una nueva RC
superficie 3 m2

LINDEROS LOCALES:
3277604UF7637N
3277605UF7637N
3277606UF7637N

LINDEROS EXTERNOS:



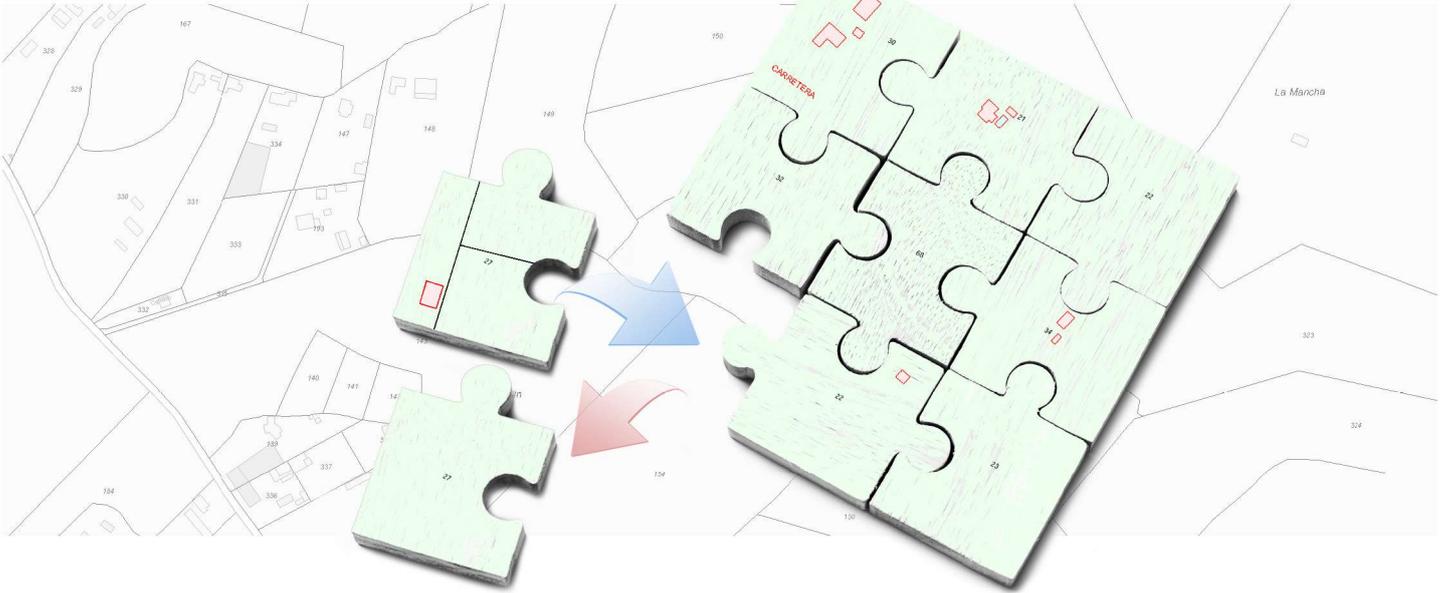
7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

7.3 INFORME DE VALIDACION CSV DE LAS FINCAS RESULTANTES



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 724AAEMDAGHAWVTG



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: 724AAEMDAGHAWVTG

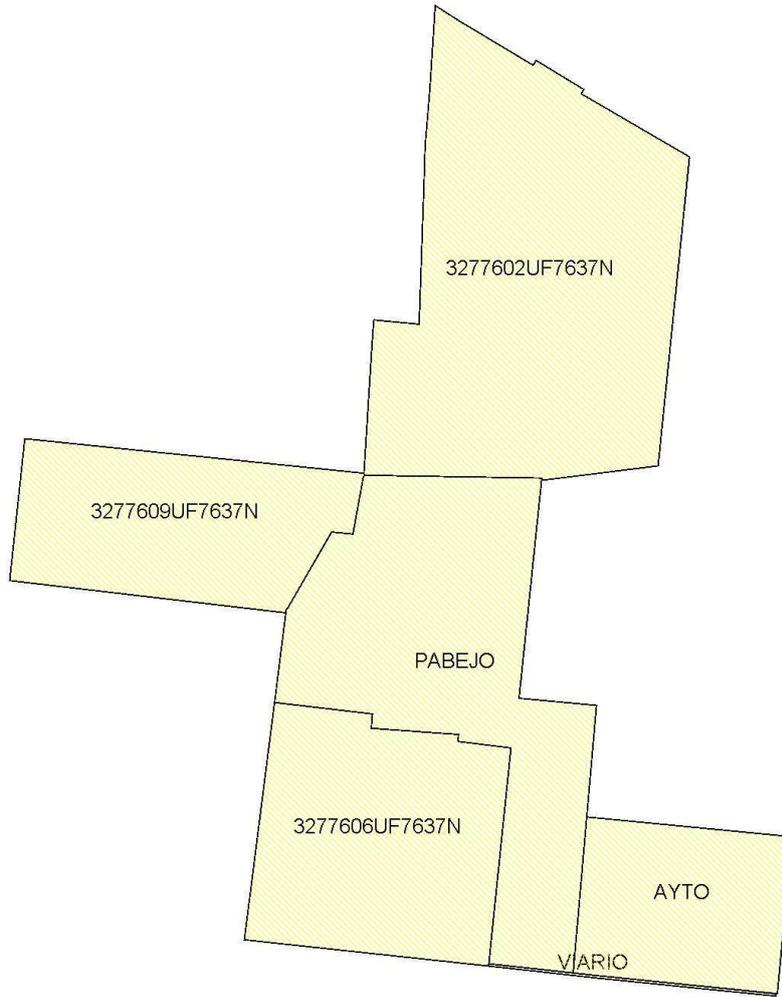
Nueva parcelación

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(373050 ; 4067640)

(373143 ; 4067640)



(373050 ; 4067556)

(373143 ; 4067556)

ESCALA 1:500



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 724AAEMDAGHAWVTG

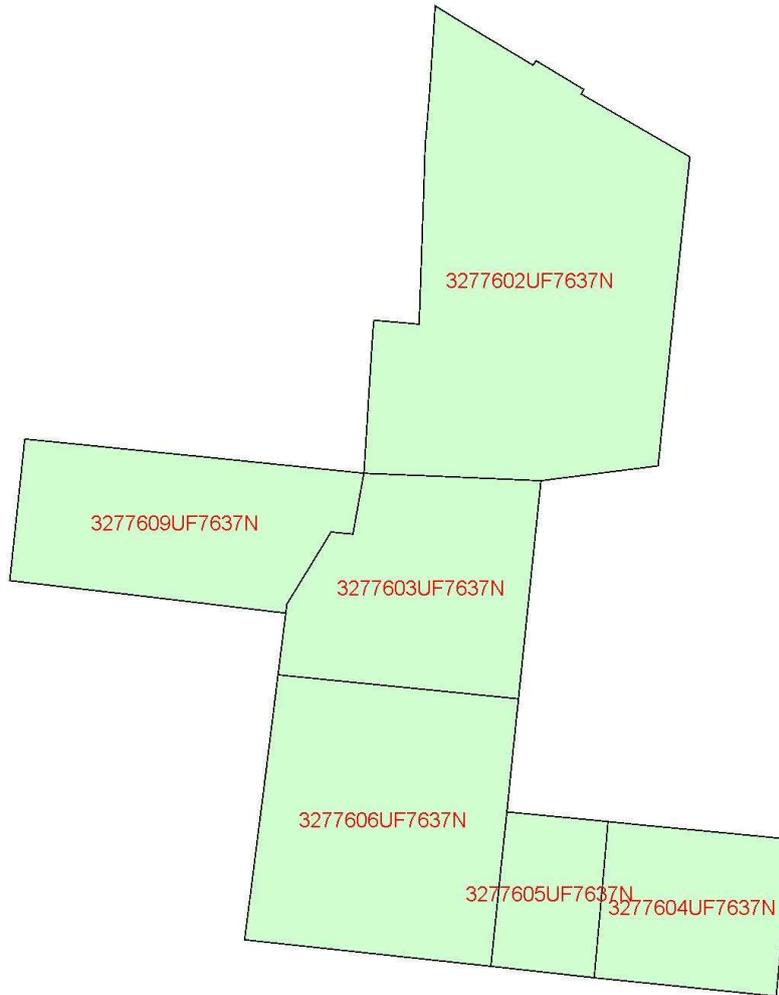
Parcelación catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(373050 ; 4067640)

(373143 ; 4067640)



(373050 ; 4067556)

(373143 ; 4067556)

ESCALA 1:500

10m 0 10 20m



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 724AAEMDAGHAWVTG

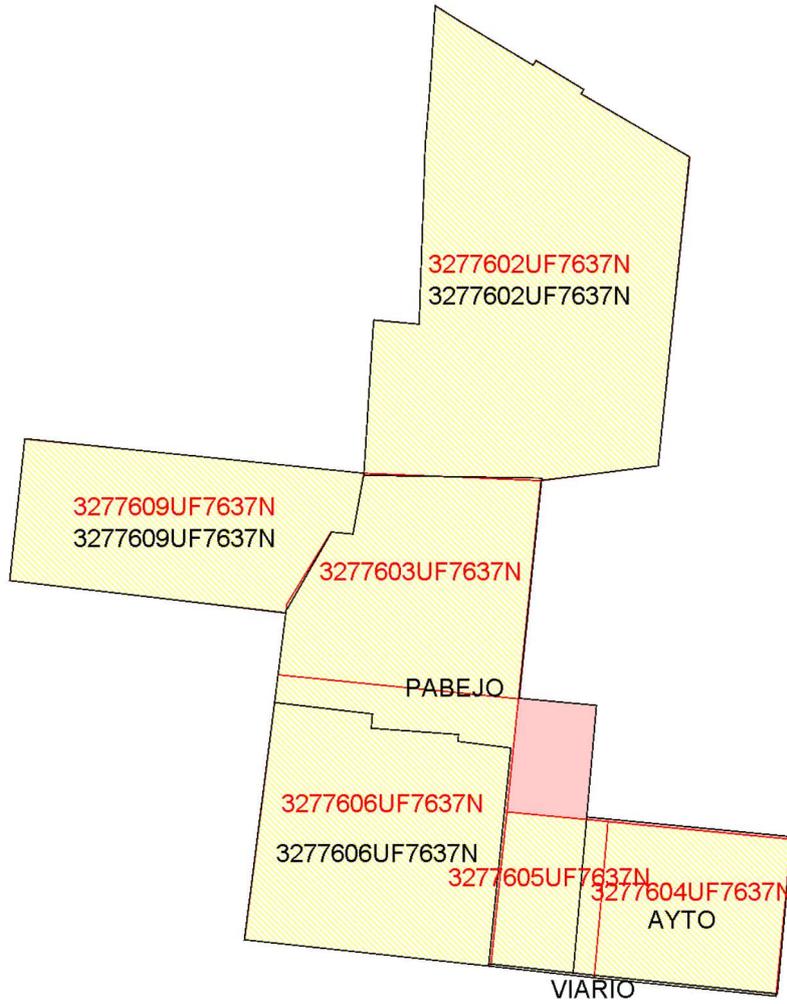
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MÁLAGA

Municipio: MALAGA

(373050 ; 4067640)

(373143 ; 4067640)



(373050 ; 4067556)

(373143 ; 4067556)

ESCALA 1:500



Leyenda

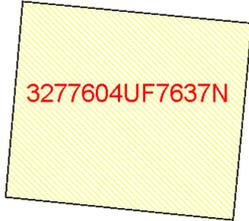
-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 724AAEMDAGHAWVTG

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3277604UF7637N
Dirección CL MARTIN ALDEHUELA 7
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



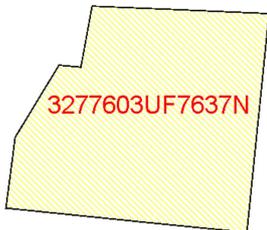
Referencia Catastral: 3277605UF7637N
Dirección CL MARTIN ALDEHUELA 5
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3277606UF7637N
Dirección CL MARTIN ALDEHUELA 3
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 3277603UF7637N
Dirección CL NAZARENO 4
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



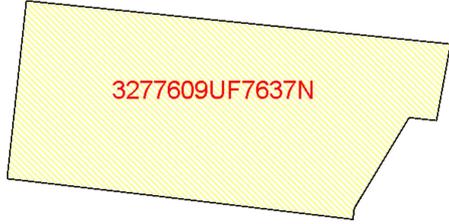
Referencia Catastral: 3277602UF7637N
Dirección CL JEREZ PERCHET 4
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

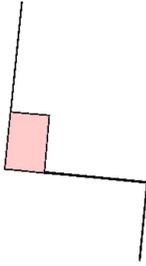
Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 3277609UF7637N

Dirección CL EMILIO THUILLER 74
MALAGA [MÁLAGA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
MALAGA [MÁLAGA]

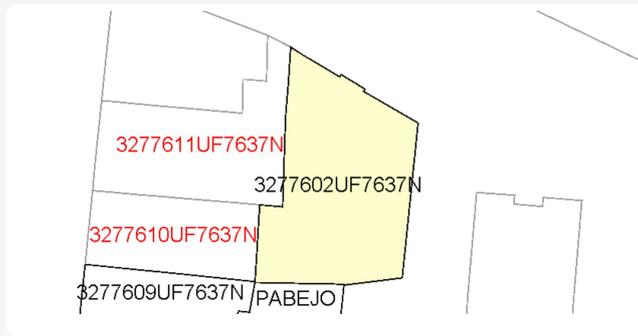
Superficie afectada: 43 m2



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 724AAEMDAGHAWVTG

Parcelas resultantes



Parcela 3277602UF7637N

Mantiene RC

superficie 470 m2

LINDEROS LOCALES:

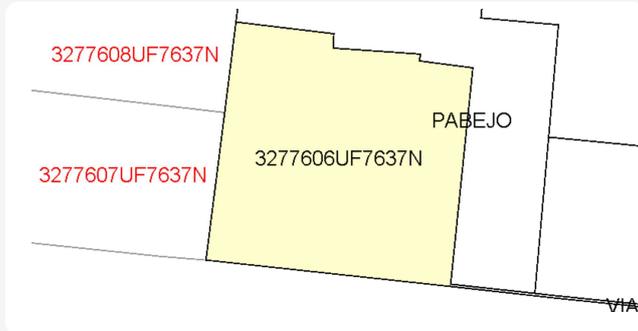
3277609UF7637N

PABEJO

LINDEROS EXTERNOS:

3277610UF7637N

3277611UF7637N



Parcela 3277606UF7637N

Mantiene RC

superficie 242 m2

LINDEROS LOCALES:

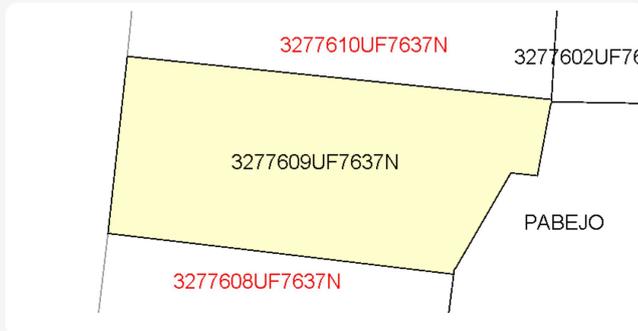
VIARIO

PABEJO

LINDEROS EXTERNOS:

3277608UF7637N

3277607UF7637N



Parcela 3277609UF7637N

Mantiene RC

superficie 198 m2

LINDEROS LOCALES:

3277602UF7637N

PABEJO

LINDEROS EXTERNOS:

3277608UF7637N

3277610UF7637N



Parcela 306UF7637N

Se asignará una nueva RC

superficie 3 m2

LINDEROS LOCALES:

3277606UF7637N

AYTO

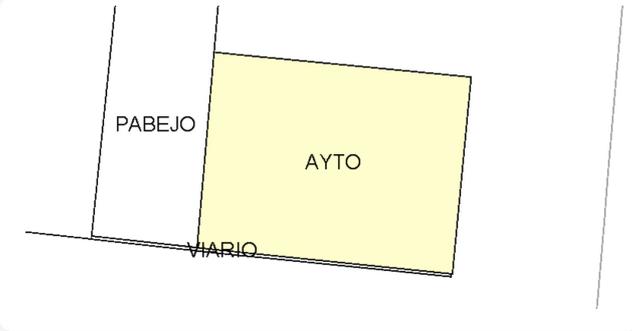
PABEJO

LINDEROS EXTERNOS:



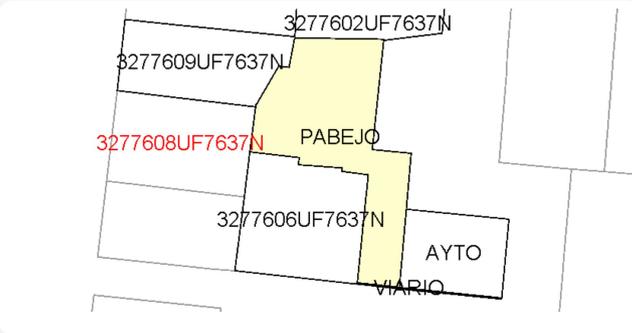
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela AYTO
Se asignará una nueva RC
superficie 140 m2

LINDEROS LOCALES: VIARIO
PABEJO
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela PABEJO
Se asignará una nueva RC
superficie 336 m2

LINDEROS LOCALES: 3277602UF7637N
3277606UF7637N
3277609UF7637N
VIARIO
AYTO
LINDEROS EXTERNOS: 3277608UF7637N



7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

7.4 VALOR DE REPERCUSIÓN (€/m²t.) PROPUESTO EN EL ENTORNO URBANO

7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.**7.4 VALOR DE REPERCUSIÓN (€/m2t.) EN EL ENTORNO URBANO****ANEXO 1 VALOR DE REPERCUSIÓN (€/m2t.) EN ZONA DE CIUDAD JARDIN, MÁLAGA**

Para proceder a la obtención del valor de repercusión del m2 de suelo, se ha procedido a tomar valores de referencia en base a los publicados en las distintas plataformas inmobiliarias.

Uso/destino del suelo. RESIDENCIAL

Tipología edificatoria .PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Precios medios de venta en zona de CIUDAD JARDÍN referidos a enero 2025 tomados de las páginas web de las distintas agencias inmobiliarias.

CUADRO DE MUESTRAS OBTENIDAS

	CALLE	PRECIO €	SUP.	PRECIO €/m2	FUENTE
1	MANGAS VERDES	164.500,00	74,00	2.223,00	IDEALISTA
2	CIUDAD JARDIN	249.000,00	88,00	2.829,00	IDEALISTA
3	FRANCISCO CORREA	185.000,00	70,00	2.642,00	REDPISO
4	EMILIO THUILLER	165.000,00	61,00	2.704,00	REDPISO
5	CIUDAD JARDIN	159.500,00	82,00	1.945,00	VF.INMOBIL.
6	REAL MAESTRANZA	150.000,00	60,00	2.500,00	TECNOCASA
7	RAMON Y CAJAL	170.000,00	59,00	2.881,00	TECNOCASA
	TOTAL			17.724,00	

Valor de Mercado Medio adoptado del precio por m2 entre las 7 muestras obtenidas

$$VM=17.724,00€/m2c / 7muestras =2.532,00€/m2$$

Se toma ahora el valor de la construcción según módulos del COA de Málaga referido a enero 2025 para edificio plurifamiliar entre medianeras

$$VC= 924,17€/m2$$

Entramos con estos valores en la tabla del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y según la fórmula

$$VRS= (Vv / K) - Vc$$

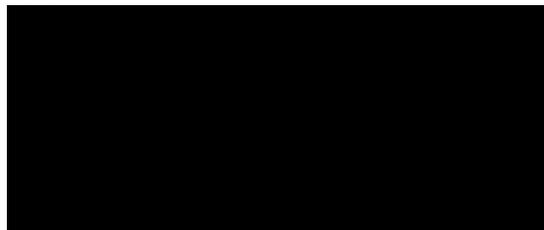
CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-1 DEL PERI PD-1 "PURA GUTIERREZ" MÁLAGA (ENERO 2025)		
Según aplicación del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo		
USO VIVIENDA (ver tabla COAM referido a 2025)		
Formula de Aplicación	VRS = (Vv / K) - Vc	
		VRS
VRS = Valor de Repercusión del suelo en €/m2c. Calculado según Fórmula		510,11 €
Vv = Valor en Venta en €/m2c. Estimado por Estudio de Mercado		2.532,00 €
Vc = Valor de la Construcción. Calculado según contenido art. 22		1.298,46 €
K = Coeficiente de ponderación. Con carácter general 1,40		1,40
Cálculo del Valor de la Construcción (Año 2025) VIV. Plurifamiliar entre medianeras)		Vc
CEM: Coste de Ejecución material según COAM x Coeficiente de calidad (entre 0,80 y 1,50)	1,00	924,17 €
Gastos Generales y Beneficios del Constructor (13% +6%) = 19 % del CEM	19,00%	175,59 €
Importe tributos que gravan a la construcción (ICIO + Licencia OM) % del CEM	6,50%	60,07 €
Honorarios Profesionales por proyecto y dirección de obras en % sobre CEM	12,00%	110,90 €
Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble en % sobre CEM	3,00%	27,73 €
Total de Costes de la Construcción	40,50%	1.298,46 €

Y se obtiene un valor de repercusión de suelo €/m2, según la fórmula de 510,11€

$$VRS = 510,11/m^2$$

Por tanto, el importe de la indemnización económica sustitutoria asciende a la cantidad de 36.248,41 €, como resultado de aplicar a los 71,06 m²t de cesión el referido valor de 510,11 €/m²t urbanizado.

Málaga, enero 2025



Fdo. Emilio Betés Cuadras. Arquitecto

DOCUMENTACION GRÁFICA

VALORES OBTENIDOS DE DISTINTAS AGENCIAS INMOBILIARIAS A FECHA ENERO 2025

IDEALISTA

Destacado



Piso en Mangas Verdes - Las Flores, Málaga

164.500 €3 hab. 74 m² Planta 1ª exterior sin ascensorPiso- ático en venta con 78 m² de vivienda más 60 m² de Terraza en Málaga Capital en Ciudad Jardín, uno de los barrios...

IDEALISTA

Destacado



Piso en Ciudad Jardín, Málaga

249.000 €

Garaje incluido

3 hab. 88 m² Planta 5ª exterior con ascensor

Próxima vende en exclusiva vivienda ubicada en la zona nueva de Ciudad Jardín, conocida como Nueva Virreina o Jardín botánico...

REDPISO

Destacado



Piso en calle Francisco Correa, Ciudad Jardín, Málaga

185.000 €3 hab. 70 m² Planta 4ª exterior con ascensorDISPONIBLE PARA ENTRAR A VIVIR A PARTIR DE JULIO DE 2025
REDPISO ofrece en exclusiva este PISO DE TRES DORMITORIOS...

REDPISO

Destacado



Piso en calle Emilio Thuillier, 62, Ciudad Jardín, Málaga

165.000 €2 hab. 61 m² Planta 3ª interior sin ascensor

DIRECTAMENTE PROPIETARIO. Se vende estupenda vivienda en la mejor zona de ciudad jardín, situada en la Avenida principal,...

VF INMOBILIARIA



Piso en Ciudad Jardín, Málaga

159.500 €3 hab. 82 m² Bajo exterior sin ascensor

Te presentamos este piso en planta baja, ideal para personas mayores o con movilidad reducida, ubicado en el corazón de...



TECNOCASA



Piso en calle de la Real Maestranza, Ciudad Jardín, Málaga



150.000 € ~~158.000 €~~ ↓ 5%

3 hab. 60 m² Planta 2^a exterior sin ascensor

RESERVADO ¡NUEVA OPORTUNIDAD EN SAGRADA FAMILIA!
RESERVADO. Desde Tecnocasa os presentamos este nuevo piso...

TECNOCASA



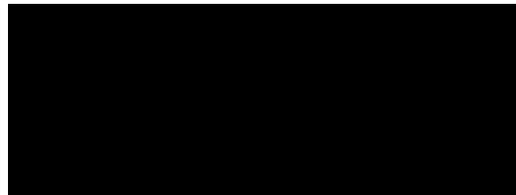
Piso en avenida Santiago Ramón y Cajal, Ciudad Jardín, Málaga

170.000 €

3 hab. 59 m² Planta 2^a exterior sin ascensor

! OPORTUNIDAD CON LICENCIA TURISTICA! ¡Descubre tu nuevo hogar en este encantador piso completamente reformado! Con ...

Málaga, enero 2025



Fdo. Emilio Betés Cuadras. Arquitecto

7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

7.5 VALOR DE REPERCUSIÓN FINAL DEL AYUNTAMIENTO (€/m²t.)

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio de Valoraciones

RV20250038

Expediente: Proyecto de Reparcelación 369/23 (252)

Situación: PA-PD.6 (97) "PERI-PD.1 Pura Gutiérrez"

Junta Mpal. Distrito nº: 3-Ciudad Jardín

Asunto: Informe sustitutivo respecto al segundo informe sobre la Indemnización Económica Sustitutoria del 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico urbanizado propuesta en el proyecto de reparcelación del PA-PD.6 (97) "PERI-PD.1 Pura Gutiérrez".

1.-ANTECEDENTES

El Servicio de Valoraciones realizó informe RV20250037 con fecha 24 de marzo de 2025 acerca de la segunda Indemnización Económica Sustitutoria del 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico urbanizado propuesta en el proyecto de reparcelación del PA-PD.6 (97) "PERI-PD.1 Pura Gutiérrez".

En el apartado 3.5 del citado informe se obvió la actualización del valor de repercusión de suelo aceptado por esta Administración en enero de 2023 a la fecha del presente informe, por lo que el objeto de este informe sustitutivo es la inclusión de la citada actualización.

Por el Servicio Técnico de Ejecución del Planeamiento se solicita al Servicio de Valoraciones informe sobre la Indemnización Económica Sustitutoria del 10% de cesión de aprovechamiento urbanístico urbanizado propuesta en el Proyecto de Reparcelación de PA-PD.6 (97) "PERI-PD.1 Pura Gutiérrez" conforme a la solicitud que a continuación en parte se transcribe:

"Por Emilio Betés Cuadra, en representación de PABEJO 95, S.L., se ha presentado Proyecto de Reparcelación de la UE.1 del PERI-PD.1 "Pura Gutiérrez", para su tramitación.

Conforme a dicho documento se propone la indemnización económica sustitutoria del 10 % A.M. a razón de 510,11 €/m²t, entendiéndose procedente solicitar informe al Servicio de Valoraciones, sobre si el importe de la indemnización económica sustitutoria propuesta, se entiende favorable a los intereses municipales".

La Sección de Valoraciones realizó informe sobre la Indemnización Económica Sustitutoria del 10% de cesión de aprovechamiento urbanístico urbanizado propuesta en el Proyecto de Reparcelación de PA-PD.6 (97) "PERI-PD.1 Pura Gutiérrez" presentado en enero 2023 por la entidad PABEJO 95, S.L.

En el informe RV20230070 (<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/lb6iPSnlflanpexwblqXvQ==>) se indicaba que "En respuesta a lo solicitado y a la vista de la documentación y antecedentes disponibles en esta Sección de Valoraciones, se informa que la valoración presentada en el Proyecto de Reparcelación del valor del metro cuadrado de techo urbanizado del uso residencial

1/3

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	31/03/2025 12:04:46
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/03/2025 12:33:05
María Dolores Martos de la Torre	Firmado	26/03/2025 12:29:35
Carlos Gonzalez Candela	Página	1/3
Observaciones		
Url De Verificación		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	

CTP-2 ascendente a la cantidad de 548,00.-€/m²t (quinientos cuarenta y ocho euros por cada metro cuadrado de techo del uso residencial CTP-2) se entiende aceptable, por encontrarse dentro del intervalo de valores atribuibles a los mismos a la fecha del proyecto de reparcelación presentado (enero 2023)“.

2.- ESTUDIO DE LA TASACIÓN DEL SEGUNDO PROYECTO DE REPARCELACION

En el Apartado 7.4 “Valor de repercusión (€/m²t) en el entorno urbano” del proyecto de reparcelación fechado en enero 2025, se localiza el informe de valoración de la unidad de aprovechamiento urbanizada referida al uso residencial del ámbito PA-PD.6 (97).

2.1.- Se indica que el cálculo del valor de repercusión de suelo del uso residencial se estima en base al artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

2.2.- Para la determinación del valor en venta del uso residencial libre previsto en el ámbito se ha realizado un estudio de comparación de muestras comparables de vivienda usada obteniendo un valor en venta **sin homogeneizar** para el uso residencial libre de 2.532,00.-€/m²c.

2.3.- Para calcular el valor de la construcción en el método residual estático del Reglamento de Valoraciones considera el coste de ejecución material previsto en la tabla de costes medios del colegio de arquitectos de Málaga para el año 2025.

2.4.- El valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada o valor de repercusión de suelo urbanizado referido al uso residencial libre y tipología edificatoria en ordenación CTP-2 asciende a 510,11.-€/UA.

2/3

3.- INFORME DE LA TASACIÓN DEL SEGUNDO PROYECTO DE REPARCELACIÓN

3.1.- Se entiende más acertado que la valoración del suelo se realice conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y conforme al Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo mediante el método residual estático.

Legislación aplicable conforme al artículo 34 del Texto Refundido en la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

Al tratarse el expediente de referencia de un Proyecto de Reparcelación de equidistribución de beneficios y cargas, el criterio de valoración del 10% del aprovechamiento medio **urbanizado** debe ser el establecido en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3.2.- Respecto a la fecha de referencia del informe de tasación, **el apartado 2.a) del artículo 34** del texto refundido indica que *“Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive”.*

Al día de la fecha del presente informe no se ha procedido a someter el referido instrumento de equidistribución de beneficios y cargas a un periodo de información pública, fecha a la que deben de venir referidas las estimaciones de propuestas valorativas.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	31/03/2025 12:04:46
Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado	26/03/2025 12:33:05
María Dolores Martos de la Torre	Firmado	26/03/2025 12:29:35
Carlos Gonzalez Candela	Página	2/3
Observaciones		
Url De Verificación		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	

3.3.- El valor en venta considerado para el uso residencial libre se considera no aceptable por encontrarse por debajo de los valores en venta existentes en el mercado inmobiliario en la zona a la fecha del presente informe.

3.4.- No se ha tenido en cuenta para la determinación del valor en venta del uso residencial libre lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones respecto a la homogeneización por antigüedad y estado de conservación de las muestras de vivienda usada consideradas en el proyecto de reparcelación, por lo que las muestras utilizadas no están homogeneizadas a enero de 2025.

3.5.- La primera propuesta de indemnización económica ascendía a la cantidad de 548,00.-€/m2t referida a enero de 2023 y la segunda propuesta de indemnización asciende a la cantidad de 510,11.-€/m2t referida a enero de 2025.

Actualizando a la fecha de marzo de 2025 el informe de valoración aceptado por esta Administración (548.-€/m2t) presentado en enero de 2023, teniendo en cuenta el valor tasado medio de vivienda libre hasta cinco años de antigüedad de los municipios mayores de 25.000 habitantes, publicado trimestralmente por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, y en concreto en el municipio de Málaga, para el primer trimestre de 2.023 y el último trimestre de 2.024 (Último publicado); el valor de repercusión de suelo urbanizado actualizado a marzo de 2025 ascendería a la cantidad de 655,00.-€/m2t (seiscientos cincuenta y cinco euros por cada metro cuadrado de techo) del uso residencial y tipología edificatoria CTP-2.

3.6.- Por las motivaciones enunciadas en los apartados anteriores, el Servicio de Valoraciones propone la desestimación de la segunda propuesta de valoración de indemnización económica sustitutoria del 10% de cesión del aprovechamiento medio urbanizado referido al uso residencial libre en el PA-PD.6 (97) "PERI-PD.1 Pura Gutiérrez", y se propone un valor de 655,00.-€/m2t a la fecha del presente informe.

3/3

No obstante, la valoración deberá ser actualizada para adecuarla a la fecha de referencia que indica el artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El presente informe sustituye al emitido por el Servicio de Valoraciones RV20250037 de fecha 24 de marzo de 2025.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

EL TÉCNICO MUNICIPAL

Fdo.: Carlos González Candela

LA JEFE DEL SERVICIO

DE VALORACIONES

Fdo.: Dolores Martos de la Torre

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE

PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

Fdo.: Alberto Ruiz Carmena

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Alberto Jesús Ruiz Carmena	Firmado 31/03/2025 12:04:46
	María Dolores Martos de la Torre	Firmado 26/03/2025 12:33:05
	Carlos Gonzalez Candela	Firmado 26/03/2025 12:29:35
Observaciones		Página 3/3
Url De Verificación		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).	

7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

7.6 AVAL BANCARIO DE PABEJO 95 S.L.

El **Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.**, con N.I.F. **A48265169**, con domicilio en Marqués de Larios, 14, C.P. 29005, Málaga, y en su nombre y representación; **D. Javier Fernández Caldito** con N.I.F. [REDACTED] y **D. Carlos Ferro Sánchez** con N.I.F. [REDACTED] con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

AVALA

En los términos y condiciones generales establecidos en el Título IV, Capítulo I, de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, a **PABEJO 95, S.L.**, con N.I.F. **B29729977**, ante la **GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**, con N.I.F. **P7990002C**, por hasta la cantidad de **ONCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS DE EURO (11.764,22€)**, para hacer frente, y responder solidariamente, con renuncia expresa a la previa excusión de bienes, y **GARANTIZAR LA EJECUCIÓN DEL EXACTO CUMPLIMIENTO CORRESPONDIENTE AL 7% DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS EN EL PERI-PD.1 "PURA GUTIÉRREZ"**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 195 del 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.

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., por el presente documento que quiere que tenga fuerza ejecutiva, se obliga a abonar en metálico a la **GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, OBRAS E INFRAESTRUCTURA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**, en defecto de cumplimiento por el avalado de las obligaciones garantizadas, en el plazo de 5 días naturales desde que a dicho efecto se le requiera por el Gerente Municipal de Urbanismo la cantidad reclamada, hasta el límite garantizado, en la cuenta de la entidad que dicho requerimiento se le indique.

Tal requerimiento habrá de notificarse en la Oficina Principal de la entidad avalista en Málaga, sin que previamente al pago pueda ejercer acciones legales para evitarlo.

El retraso en el pago de la suma requerida devengará, desde dicho momento, un interés equivalente al preferencial de la entidad avalista aplicable mes a mes.

En el caso de que las citadas obras se financiasen mediante el procedimiento de Contribuciones Especiales, el presente aval, garantizará igualmente la cuota de derrama que le corresponda al avalado.

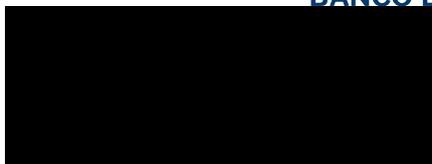
Este aval entrará en vigor y surtirá sus efectos desde la fecha de su emisión, viniendo el avalado obligado a comunicar al avalista dicha circunstancia, cuya omisión en ningún momento perjudicará la eficacia ejecutiva de este instrumento y tendrá a partir de la misma una duración indefinida hasta el momento en que queden cubiertas todas las obligaciones asumidas por el avalado y sea autorizada su cancelación por el Órgano Municipal competente.

El presente aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avales de esta Entidad Garante con el número **0182001146272** y con el número de operación **2341-988-173159600001**.

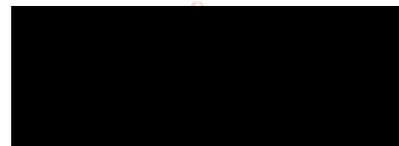
En Málaga, a 01 de abril de 2024.

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

Por Poder,



D. Javier Fernández Caldito



D. Carlos Ferro Sánchez

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA
FECHA: **26/02/2021** NÚMERO O CÓDIGO: **BP082021** y **BP062021**

7. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

7.7 INFORME SOLVENCIA ECONOMICA PABEJO 95 S.L.

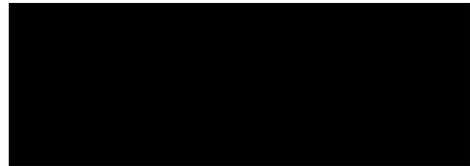
EMILIO BETÉS CUADRAS, ARQUITECTO PERTENECIENTE AL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA. COLEGIADO Nº 288.

INFORMA

Que la sociedad PABEJO 95 S.L. con CIF B-29729977, y domicilio en C/ Hilera nº 8, portal 2 -8ºD, 29007 Málaga, representada D. JOSÉ LUÍS SÁNCHEZ ARANDA, mayor de edad con DNI. [REDACTED] domiciliado en [REDACTED] Málaga, Telf. 619555548 y correo electrónico info@sanchezaranda.es es de **TOTAL SOLVENCIA ECONÓMICA**, encontrándose actualmente realizando dos promociones de viviendas una de Edificio de L. Comercial y 4 viviendas en C/ Emilio Thuiller nº 74, con licencia concedida LO 2023-0119-, y otra promoción de Edificio de 5 Viviendas en C/ González Anaya nº 17 con licencia concedida LO -224-0950, de las cuales soy el arquitecto autor y directos de las obra.

Así mismo han contratado mis servicios como arquitecto, para la redacción de este proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-1 del PERI-PD-1 “Pura Gutiérrez” (Málaga), así como, del Proyecto de edificación posterior que se llevara a cabo en la finca resultante objeto de esta reparcelación.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido el presente en Málaga a dos de abril de dos mil veinticinco.



Fdo. Emilio Betés Cuadras.