



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

## ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EL DÍA 13 DE FEBRERO DE 2020

En Rincón de la Victoria, siendo las diez horas del día 13 de febrero de 2020, previa convocatoria al efecto, se reunieron en el Salón de Sesiones de esta Casa Consistorial, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde D. José Francisco Salado Escaño, con asistencia del SECRETARIO GENERAL que suscribe, y los señores que integran el AYUNTAMIENTO PLENO que a continuación se relacionan, al objeto de celebrar sesión ordinaria en Primera Convocatoria, para examen y aprobación de los asuntos relacionados en el Orden del Día.

### SEÑORES ASISTENTES:

#### **PARTIDO POPULAR (P.P.)**

Don José Francisco Salado Escaño  
Don Antonio Fernández Escobedo  
Don Borja Ortiz Moreno  
Doña Josefa Carnero Pérez  
Doña María de la Paz Couto Colomo  
Don Antonio José Martín Moreno  
Don Sergio Antonio Díaz Verdejo  
Don Miguel Ángel Jiménez Navas

#### **PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL DE ANDALUCÍA (PSOE-A)**

Don Antonio Sánchez Fernández  
Doña Yolanda Florido Maldonado  
Don Francisco Javier Jerez González  
Doña María Victoria Ruiz Postigo  
Don Juan Luís Corbacho Real

#### **POR MI PUEBLO (POR MI PUEBLO)**

Don José María Gómez Muñoz  
Doña María del Carmen Cañizares Ruiz

#### **CIUDADANOS-PARTIDO DE LA CIUDADANIA (Cs)**

Doña Elena Aguilar Brañas  
Doña Clara Isabel Perles Jiménez

#### **IZQUIERDA UNIDA ANDALUCIA (IU ANDALUCÍA)**

Doña Rocío Calderón Muñoz  
Don José Luís Gómez Arroyo

#### **PODEMOS (PODEMOS)**

Doña Rosa María Ramada Guillén

#### **VOX (VOX)**

Don José Antonio Rodríguez Díaz



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338

Fecha: 23/03/2020

Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**SR. INTERVENTOR GENERAL,**  
Don Carlos Alberto Muñoz López

**SR. SECRETARIO GENERAL**  
Don Miguel Berbel García

**FUERON TRATADOS LOS SIGUIENTES ASUNTOS**

PUNTO Nº 1.- PROPUESTA DE LA ALCALDIA PRESIDENCIA RELATIVA A LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE RECONOCIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITOS RESPECTO A FACTURAS SIN CRÉDITO DE APAL DEPORTES (2020 001259)

PUNTO Nº 2.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DE RECHAZO DE LA HOJA DE APRECIO RELATIVA A LA EXPROPIACIÓN DE BALUMA BEACH SL Y APROBACIÓN DE LA HOJA DE APRECIO MUNICIPAL (EXPTE. 7462/2018).

**PUNTO Nº 1.-PROPUESTA DE LA ALCALDIA PRESIDENCIA RELATIVA A LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE RECONOCIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITOS RESPECTO A FACTURAS SIN CRÉDITO DE APAL DEPORTES (2020 001259)**

La Comisión Informativa de Economía y Hacienda y Especial de Cuentas en sesión, celebrada el día 10 de febrero de 2020, ha emitido el siguiente dictamen:

**“PUNTO Nº 1) PROPUESTA DE LA ALCALDIA PRESIDENCIA RELATIVA A LA APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE RECONOCIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE CRÉDITOS RESPECTO A FACTURAS SIN CRÉDITO DE APAL DEPORTES.**

Aprobado definitivamente el Presupuesto de la Agencia Pública Administrativa Local Deportes para el ejercicio 2020, así como el Presupuesto General del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria correspondiente al ejercicio 2020 por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de enero de 2020 y publicado edicto de aprobación definitiva en el B.O.P. número 25 de fecha 6 de febrero de 2020, conforme a lo dispuesto en el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y art. 20 del Real Decreto 500/90

Visto el adjunto informe de la Intervención Municipal, relativo al expediente de reconocimiento extrajudicial de créditos tramitado, correspondiente a las facturas de la Agencia Pública Administrativa Local Deportes referentes al ejercicio 2019, sin que se pudieran aplicar al Presupuesto correspondiente a dicho ejercicio por inadecuación o insuficiencia de crédito presupuestario, por un importe total de



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338
Fecha: 23/03/2020
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

**128.369,04 €**; esta Alcaldía-Presidencia de conformidad con lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como lo dispuesto en el art. 176 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en los arts. 58 a 60 del RD 500/90; tiene a bien elevar al Pleno de la Corporación previo dictamen de la Comisión Informativa de Economía y Hacienda, la adopción del siguiente,

**A C U E R D O:**

**PRIMERO.-** Reconocer extrajudicialmente los créditos correspondientes a las facturas de la Agencia Pública Administrativa Local Deportes referentes al ejercicio 2019 que se relacionan a continuación, por importe total de **128.369,04 €**, financiando dicho gasto con cargo a los ingresos corrientes del Presupuesto de la Agencia Pública Administrativa Local Deportes para el ejercicio 2020:

Nº REG FACTURA	Nº FACTURA	DNI TERCERO	FECHA FACTURA	FECHA REGISTRO	APLICAC. PRESUP.	IMPORTE
66000689	A900008510	B18087270	23/08/2019	06/09/2019	342-22110	560,51
66000691	F19000407	B92145390	05/09/2019	09/09/2019	342-21200	1.410,41
66000692	3255	B92931534	09/09/2019	09/09/2019	341-22799	3.771,57
66000695	016-2019	74828066G	10/09/2019	11/09/2019	341-22614	423,50
66000700	A/2019/00262	B92526995	12/09/2019	13/09/2019	342-21200	2.766,97
66000701	A900008927	B18087270	06/09/2019	16/09/2019	342-22110	505,57
66000702	CI09150822290	A80907397	08/09/2019	16/09/2019	340-22200	93,42
66000711	908659	B29720430	13/09/2019	19/09/2019	341-22608	754,58
66000714	924	G41196858	02/09/2019	23/09/2019	341-22608	790,00
66000715	19/2006	13086910W	18/09/2019	24/09/2019	341-22608	4.443,12
66000718	A/102	B93560548	25/09/2019	25/09/2019	342-21200	3.146,00
66000719	F19000172	B92498905	23/09/2019	25/09/2019	342-21200	60,86
66000720	F19000173	B92498906	23/09/2019	26/09/2019	341-22614	835,26
66000725	21-19	44584169A	27/09/2019	27/09/2019	341-22608	930,00
660007	1851	B9293153	05/09/2019	01/10/2019	342-22700	



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

27		4	9	9		441,65
660007 28	A/2019/00272	B9252699 5	30/09/201 9	01/10/201 9	342-21200	674,94
660007 30	2019/025	B9296844 5	05/09/201 9	02/10/201 9	342-21200	1.201,22
660007 31	155054	A2901863 7	01/10/201 9	03/10/201 9	340-213	296,75
660007 33	A/3601	B9367937 1	07/10/201 9	08/10/201 9	341-22608	272,25
660007 34	1901	B9293153 4	07/10/201 9	08/10/201 9	342-22701	637,67
660007 35	1900	B9293153 4	07/10/201 9	08/10/201 9	342-22700	555,39
660007 36	1899	B9293153 4	07/10/201 9	08/10/201 9	342-22701	1.573,00
660007 37	1870	B9293153 4	04/10/201 9	08/10/201 9	341-22799	1.331,00
660007 38	1869	B9293153 4	04/10/201 9	08/10/201 9	342-22701	2.123,55
660007 39	1868	B9293153 4	04/10/201 9	08/10/201 9	341-22799	1.331,00
660007 40	5461	F9341278 1	25/09/201 9	08/10/201 9	340-22003	40,00
660007 41	F19000444	B9214539 0	01/10/201 9	08/10/201 9	342-21200	443,47
660007 43	00Z906N00164 08	A8194807 7	01/10/201 9	09/10/201 9	342-22100	2.889,42
660007 45	240	B1547742 5	08/10/201 9	09/10/201 9	341-22608	540,00
660007 46	199	B9314626 4	08/10/201 9	09/10/201 9	341-22608	2.994,76
660007 47	378-19	44589176 L	08/10/201 9	10/10/201 9	341-22608	406,86
660007 48	.220	B2989943 2	04/10/201 9	11/10/201 9	341-22109	136,61
660007 49	195587	B9220285 2	30/09/201 9	11/10/201 9	342-22110	341,16
660007 50	195673	B9220285 2	02/10/201 9	11/10/201 9	342-22110	113,96
660007 53	009/19	P7908201 B	01/10/201 9	14/10/201 9	342-213	1.391,50
660007 54	CI0915220396	A8090739 7	08/10/201 9	14/10/201 9	340-22200	76,52
660007 55	221	B2989943 2	04/10/201 9	14/10/201 9	341-22104	241,76



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

660007 55	221	B2989943 3	04/10/201 9	15/10/201 9	341-22109	362,26
660007 57	20190083	25686806 S	21/09/201 9	15/10/201 9	341-22614	1.624,43
660007 59	19/2011	13086910 W	15/10/201 9	15/10/201 9	341-22608	666,47
660007 60	D900003058	B1808727 0	04/10/201 9	16/10/201 9	342-22110	519,09
660007 61	A900010218	B1808727 0	11/10/201 9	16/10/201 9	342-22110	335,87
660007 65	50731	25089814 B	30/10/201 9	30/10/201 9	340-22000	266,77
660007 68	1184	51175772 J	17/10/201 9	31/10/201 9	341-22608	20,00
660007 69	A/111	B9356054 8	31/10/201 9	31/10/201 9	342-21200	3.146,00
660007 70	A900010982	B1808727 0	29/10/201 9	29/10/201 9	342-22110	572,06
660007 71	A-1920-100595	A2865942 3	31/10/201 9	05/11/201 9	340-204	562,65
660007 77	216	B9314626 4	31/10/201 9	05/11/201 9	341-22699	319,44
660007 80	110/2019	B9273835 0	24/10/201 9	05/11/201 9	342-21200	154,88
660007 81	1939	B9293153 4	06/11/201 9	06/11/201 9	341-22799	1.936,00
660007 82	1937	B9293153 4	06/11/201 9	06/11/201 9	342-22700	669,13
660007 83	173024	A2901863 7	01/11/201 9	06/11/201 9	340-213	296,75
660007 84	1936	B9293153 4	06/11/201 9	06/11/201 9	342-22701	797,39
660007 85	1935	B9293153 4	06/11/201 9	06/11/201 9	342-22700	1.318,90
660007 86	1934	B9293153 4	06/11/201 9	06/11/201 9	342-22701	1.500,40
660007 87	J19-000398	53684728 Z	29/10/201 9	05/11/201 9	340-213	121,00
660007 88	1944	B9293153 4	08/11/201 9	08/11/201 9	342-22701	1.760,55
660007 89	1940	B9293153 4	08/11/201 9	08/11/201 9	341-22799	387,20
660007 90	00Z906N00186 77	A8194807 7	04/11/201 9	08/11/201 9	342-22100	4.597,32
660007	24	V1438385	06/11/201	08/11/201	341-22799	



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338

Fecha: 23/03/2020

Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

91		5	9	9		1.350,00
660007	F19000490	B9214539	02/11/201	07/11/201	342-21200	2.824,58
93		0	9	9		
660007	24-19	44584169	23/10/201	08/11/201	341-22608	
94		A	9	9		930,00
660007	26-19	44584169	02/11/201	07/11/201	341-22608	
95		A	9	9		930,00
660007	000/361408	A2917402	08/11/201	11/11/201	341-22608	
97		6	9	9		1.000,00
660007	A/767	B2939335	07/11/201	12/11/201	342-21200	
99		2	9	9		114,35
660008	19A001409	B9296844	31/10/201	13/11/201	341-22608	
00		5	9	9		79,57
660008	A4106	77469895	05/11/201	15/11/201	342-21200	
01		F	9	9		16,70
660008	CI915358341	A8090739	08/11/201	15/11/201	340-22200	
02		7	9	9		91,06
660008	262	B2989943	15/11/201	19/11/201	342-21200	
03		2	9	9		445,98
660008	196284	B9220285	05/11/201	19/11/201	342-22110	
05		2	9	9		86,80
660008	20190999	B9279506	21/05/201	19/11/201	342-21200	
06		1	9	9		237,40
660008	20191969	B9279506	25/09/201	19/11/201	342-63200	
09		1	9	9		4.779,50
660008	A900011509	B1808727	15/11/201	21/11/201	342-22110	
10		0	9	9		759,99
660008	A900011431	B1808727	08/11/201	21/11/201	342-22110	
11		0	9	9		224,38
660008	431-19	44589176	22/11/201	22/11/201	341-22602	
14		L	9	9		139,15
660008	18	28731345	07/11/201	24/11/201	341-22699	
15		K	9	9		1.817,00
660008	G448/19	33360898	19/11/201	20/11/201	341-22608	
16		L	9	9		537,42
660008	540351	A2923859	31/10/201	26/11/201	342-21200	
17		9	9	9		90,59
660008	1631	B9209194	06/11/201	25/11/201	341-22601	
19		1	9	9		3.375,90
660008	271119	B9312585	27/11/201	27/11/201	341-22699	
21		4	9	9		125,33
660008	A/119	B9356054	29/11/201	29/11/201	342-21200	
22		8	9	9		3.146,00
660008	PMR901N0437	A8194807	26/11/201	29/11/201	342-22102	
23	650	7	9	9		1.519,76



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338

Fecha: 23/03/2020

Hora: 16:23







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

660008 24	207121	B9011375 4	28/11/201 9	29/11/201 9	341-22799	198,91
660008 25	2500547780	A8106919 7	30/11/201 9	02/12/201 9	340-22003	66,01
660008 26	19/0022680	B9215742 9	18/11/201 9	03/12/201 9	341-22608	806,95
660008 27	19/002681	B9215742 9	18/11/201 9	03/12/201 9	341-22608	1.033,82
660008 28	A-1920-117385	A2865942 3	30/11/201 9	03/12/201 9	340-204	562,65
660008 29	125/2019	B9200907 5	30/11/201 9	04/12/201 9	341-22608	462,00
660008 30	F19000547	B9214539 0	30/11/201 9	04/12/201 9	342-21200	96,78
660008 31	19A001569	B9296844 5	30/11/201 9	05/12/201 9	341-22608	10,01
660008 32	229/19	B2977306 6	20/11/201 9	05/12/201 9	341-22608	253,00
660008 33	A900012481	B1808727 0	03/12/201 9	05/12/201 9	342-22110	624,17
660008 35	1981	B9293153 4	10/12/201 9	11/12/201 9	342-22700	220,22
660008 36	1980	B9293153 4	10/12/201 9	11/12/201 9	342-22701	1.587,52
660008 37	1979	B9293153 4	10/12/201 9	11/12/201 9	341-22799	425,92
660008 38	1978	B9293153 4	10/12/201 9	11/12/201 9	341-22799	1.936,00
660008 39	1976	B9293153 4	10/12/201 9	11/12/201 9	342-22700	735,68
660008 40	1975	B9293153 4	10/12/201 9	11/12/201 9	342-22701	797,39
660008 41	1974	B9293153 4	10/12/201 9	11/12/201 9	342-22700	1.318,90
660008 42	1973	B9293153 4	10/12/201 9	11/12/201 9	342-22701	1.770,23
660008 43	00Z906N00019 85	B8284682 5	02/12/201 9	11/12/201 9	342-22100	414,00
660008 44	00Z906N00201 88	A8194807 7	02/12/201 9	11/12/201 9	342-22100	6.106,57
660008 48	191711	A2901863 7	01/12/201 9	11/12/201 9	340-213	296,75
660008 50	241	B2987741 2	04/12/201 9	11/12/201 9	342-213	347,27
660008	J19-000440	53684728	27/11/201	10/12/201	340-213	



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338

Fecha: 23/03/2020

Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

52		Z	9	9		121,00
660008	249/19	B2977306	10/12/201	10/12/201	341-22608	
53		6	9	9		264,00
660008	19332	25684971	10/12/201	11/12/201	341-22614	
54		C	9	9		620,13
660008	19334	25684971	10/12/201	12/12/201	341-22601	
55		C	9	9		314,60
660008	19337	25684971	10/12/201	12/12/201	341-22614	
56		C	9	9		1.916,04
660008	19336	25684971	10/12/201	11/12/201	341-22614	
57		C	9	9		145,20
660008	29-19	44584169	12/12/201	13/12/201	341-22608	
60		A	9	9		930,00
660008	F19000221	B9249890	27/11/201	16/12/201	342-21200	
61		6	9	9		282,66
660008	F19000217	B9249890	13/11/201	16/12/201	342-21200	
62		6	9	9		228,75
660008	D900003653	B1808727	13/12/201	18/12/201	342-22110	
63		0	9	9		333,36
660008	3	V9205489	17/12/201	20/12/201	341-22608	
66		9	9	9		2.286,51
660008	T-006/19	A2936462	01/10/201	10/11/201	341-22608	
67		7	9	9		3.630,00
660008	369	48901577	20/12/201	20/12/201	341-22614	
68		N	9	9		575,00
660008	135/2019	B9200907	18/12/201	20/12/201	341-22608	
69		5	9	9		231,00
660008	136/2019	B9200907	18/12/201	20/12/201	341-22608	
70		5	9	9		434,50
660008	CI915496117	A8090739	08/12/201	26/12/201	340-22200	
72		7	9	9		86,07
660008	196898	B9220285	16/12/201	26/12/201	342-22110	
73		2	9	9		213,09
660008	A/147	B9356054	31/12/201	31/12/201	342-21200	
74		8	9	9		3.146,00
660008	D900003704	B1808727	27/12/201	30/12/201	342-22110	
75		0	9	9		91,67
660008	19A001721	B9296844	31/12/201	31/12/201	340-22103	
76		5	9	9		14,80
660008	F19004882	B2908519	31/12/201	31/12/201	342-21200	
77		8	9	9		13,60
660008	F19004695	B2908519	31/12/201	31/12/201	341-22608	
78		8	9	9		370,26
660008	F19004510	B2908519	30/11/201	31/12/201	342-21200	
79		8	9	9		161,70



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338

Fecha: 23/03/2020

Hora: 16:23







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

660008 80	F19004101	B2908519 8	31/10/201 9	31/12/201 9	342-21200	385,06
660008 81	20190115	25686806 S	31/12/201 9	31/12/201 9	341-22614	181,50
660008 82	20190113	25686806 S	15/12/201 9	31/12/201 9	341-22608	423,50
660008 83	20190112	25686806 S	15/12/201 9	31/12/201 9	341-22608	217,80
660008 84	A-1920-134034	A2865942 3	31/12/201 9	31/12/201 9	340-204	562,65
660008 85	2500565108	A8106919 7	31/12/201 9	31/12/201 9	340-22003	40,00
660008 86	7766	A2901863 7	30/12/201 9	31/12/201 9	340-213	745,40
660008 87	PMR901N0485 947	A8194807 7	26/12/201 9	31/12/201 9	342-22102	2.092,11
660008 90	J19-000487	53684728 Z	24/12/201 9	30/12/201 9	340-213	121,00
660008 92	261	E2963145 4	23/07/201 9	30/12/201 9	340-22106	17,10
<b>IMPORTE TOTAL</b>						<b>128.369,04</b>

**SEGUNDO.-** Practicar las operaciones contables y presupuestarias oportunas en orden al reconocimiento de las obligaciones relativas a las facturas afectadas por el presente acuerdo.

Rincón de la Victoria, a 05/02/2020, - **EL ALCALDE-PRESIDENTE**, - (firmado electrónicamente) - **D. JOSÉ FRANCISCO SALADO ESCAÑO**

La Comisión acuerda dictaminar favorablemente la aprobación del expediente de reconocimiento extrajudicial de créditos respecto a facturas sin crédito del Apal Deportes con 7 votos a favor (5 PP, 1 PMP y 1 CS) y 6 abstenciones (3 PSOE, 1 IU, 1 PODEMOS y 1 VOX)."

<http://plenosrincondelavictoria.videoacta.es:80?pleno=20200213&punto=1>

El Pleno de la Corporación, por mayoría de 13 votos a favor (8 PP, 2 PMP, 2 Cs y 1 Vox) y 8 abstenciones (5 PSOE, 2 IU Andalucía y 1 Podemos), acuerda aprobar el dictamen anteriormente transcrito.

**PUNTO Nº 2.-PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DE RECHAZO DE LA HOJA DE APRECIO EXPROPIACIÓN DE BALUMA BEACH SL Y APROBACIÓN DE LA HOJA DE APRECIO MUNICIPAL (EXPTE. 7462/2018).**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Este asunto ha sido dictaminado por la Comisión Informativa de Economía y Hacienda y Especial de Cuentas, en sesión celebrada el día 10 de febrero de 2020.

Se da cuenta de la siguiente,

**“PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO**

Se somete a la consideración del Pleno el expediente de expropiación de la parcela incorporada en la Actuación Aislada AA C-2 del TR PGOU vigente.

Con fecha 27 de julio de 2018, se presentó por D. Juan Carlos Cazorla Miranda en representación de Baluma Beach S.L., para que se inicie y tramite la expropiación por Ministerio de Ley de la parcela referida

En fecha 17 de diciembre de 2019, fue presentada hoja de aprecio ascendente a la cantidad de siete millones quinientos sesenta mil setecientos quince euros con cuarenta y nueva céntimos de euros (7.560.715,49€)

Con fecha 05 de febrero de 2020, por el Arquitecto Municipal se emite la siguiente Valoración:

**INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL**

**ASUNTO:** Valoración de la parcela de Equipamiento público incluida en la Actuación Aislada AA C-2 del TR PGOU vigente, cuyo sistema de Gestión es el de expropiación, en respuesta a la Hoja de aprecio presentada por D. Juan Carlos Cazorla Miranda en rep. de la mercantil Baluma Beach S.L. en fecha 17/12/2019 (reg. nº 22.422), continuando con su solicitud de expropiación por Ministerio de Ley realizada en fecha 27/7/2018 (nº de reg 13.782).

**INFORME:**

El presente informe se estructura con los siguientes puntos:

A) VALORACIÓN DEL SUELO.

- A.1.- INTRODUCCIÓN.
- A.2.- FECHA DE VALORACIÓN.
- A.3.- PARCELA OBJETO DE EXPROPIACIÓN.
- A.4.- SUPERFICIE AFECTADA POR EXPROPIACIÓN.
- A.5.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO:
- A.6.- EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO:
- A.6.- VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO:
- A.7.1.- PROCEDIMIENTO SEGUN LA LAGISLACIÓN.
- A.7.2.- VALOR EN VENTA DE CADA USO CONSIDERADO
- A.7.3.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.
- A.7.4.- COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN.
- A.7.5.- VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO.
- A.7.6.- VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO DE REFERENCIA.
- A.7.7.- VALOR DEL SUELO.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20201945338
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020		Fecha: 23/03/2020
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020		Hora: 16:23
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18		

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

B) VALORACIÓN DE LA VEGETACIÓN ARBÓREA.

C) VALORACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN.

D) ANEXOS:

ANEXO 1: Plano topográfico

ANEXO 2: Información notarial de las muestras

ANEXO 3: Testigos extraídos de portales inmobiliarios de internet

**A) VALORACIÓN DEL SUELO.**

**A.1.- INTRODUCCIÓN.**

Se estructura este informe definiendo primero el método de valoración aplicable según la legislación vigente, detallando cada uno de los conceptos que conforman la valoración según dicha legislación, para exponer a continuación y en ese mismo orden el contenido recogido en la hoja de aprecio, poniendo de relieve las discrepancias que el técnico que suscribe observa en la misma conforme a las reglas de la sana crítica, finalizando con la justificación de cada uno de los conceptos y parámetros utilizados en nuestra valoración y que dan como resultado la valoración municipal del bien a expropiar.

Para facilitar la lectura de este informe con la secuencia expuesta, se ha estructurado de forma similar al contenido en la hoja de aprecio, de forma que resulte intuitivo, tras exponer secuencialmente lo que la legislación establece para valorar, apreciar las diferencias entre lo recogido en la hoja de aprecio y en este informe.

A efectos de valoración y según el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por RDL 7/2015 de 30 de Octubre (en adelante TRLS), el estado de este suelo es urbanizado. Se entiende por lo tanto aplicables fundamentalmente los art. 20 al 23 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante RVLS), aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que desarrolla la Ley del Suelo aprobada por RDL 2/2008, de 20 de Junio.

En nuestro caso, el suelo objeto de valoración está clasificado como Urbano y calificado en el TR PGOU como equipamiento público (dotación pública), entendiendo que la asignación de edificabilidad como equipamiento público en el planeamiento no tiene un carácter lucrativo y por lo tanto procede aplicar la técnica para atribuir la edificabilidad media y el uso mayoritario recogida en el citado art. 20.3.-

Lo referido en este art. 20.3.- es aplicable a terrenos que no tengan asignada edificabilidad o uso privado, en clara referencia a aprovechamiento lucrativo, como así lo recoge numerosa jurisprudencia al respecto (entre otras STS 11 de Junio de 2007 en recurso casación 554/2004 en cuanto establece que el aprovechamiento asignado por el planeamiento para uso dotacional no puede reputarse como aprovechamiento lucrativo, etc).

Estas premisas y consideraciones de partida coinciden con lo recogido en la hoja de aprecio.

**A.3.- FECHA DE VALORACIÓN.**



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

La fecha a la que se refiere esta valoración es el 17/12/2019, coincidente con la presentación de la hoja de aprecio, coincidiendo en este punto con la fecha recogida en la valoración de la hoja de aprecio.

**A.2.- PARCELA OBJETO DE EXPROPIACIÓN.**

La parcela objeto de valoración está conformada por las catastrales anexas siguientes:

1. Parcela catastral nº 3642902UF8634S, que limita Norte con C/ Maestro Rodrigo, al Sur con Paseo Marítimo de La Cala, al Este con C/ Amadeo Vives y al Oeste con la parcela catastral nº 3642903UF8634S, objeto también de esta valoración. Cuenta con una superficie de 968 m<sup>2</sup>, según reciente levantamiento realizado por topógrafo municipal que se adjunta a esta valoración.
2. Parcela catastral nº 3642903UF8634S, que limita Norte con C/ Maestro Rodrigo, al Sur con Paseo Marítimo de La Cala, al Este con la parcela catastral nº 3642903UF8634S, objeto también de esta valoración y al Oeste con arroyo que la separa de otra parcela privada. Cuenta con una superficie de 1.762 m<sup>2</sup>, según reciente levantamiento realizado por topógrafo municipal, que se adjunta a esta valoración.

Ambas parcelas tienen una forma trapezoidal con topografía plana. Sobre la primera existe una construcción de una sola planta, con 99 m<sup>2</sup>t, destinada en su día a ocio-hostelería, y sobre la segunda existe una construcción de una sola planta destinada también en su día a ocio-hostelería, con una superficie construida de 393 m<sup>2</sup> y un almacén de 91 m<sup>2</sup>. Todas estas construcciones tienen una antigüedad de 30 años aproximadamente, y su estado actual presenta un deterioro evidente que podía considerarse ruinoso.

La superficie de ambas parcelas es de 2.730 m<sup>2</sup> según levantamiento realizado por el topógrafo municipal, y que es coincidente con la superficie reconocida en Catastro, no siendo coincidente con la superficie de 2.980,792 m<sup>2</sup> que fija la hoja de aprecio.

Según el TR PGOU, las parcelas presentan una calificación de equipamiento público, estando incorporadas a la Actuación Aislada AA C-2 cuyo sistema de Gestión es el de expropiación. Cabe informar que la citada AA C-2 está conformada por las referidas parcelas, y por otra anexa al Este, que es actualmente de titularidad municipal tras la finalización del correspondiente expediente de expropiación, por lo que las parcelas que nos ocupan son las únicas que restan para completar la AA C-2.

La calificación urbanística de las mismas es de Equipamiento público con la denominación de "Otros". Según la ficha de la AA C-2 el destino previsto para estas parcelas es el de aparcamientos en el Paseo Marítimo de la Cala del Moral.

**A.4.- SUPERFICIE AFECTADA POR EXPROPIACIÓN.**

La hoja de aprecio determina que la superficie de la finca a expropiar es de 2.980,792 m<sup>2</sup>, basándose en que es la superficie escriturada y registrada y que es también la



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20201945338
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020		Fecha: 23/03/2020
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020		Hora: 16:23
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18		

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

superficie delimitada por su topógrafo. Afirma que parte de la actual calle Amadeo Vives no fue expropiada en su día a pesar de estar actualmente ocupada como viario público, por lo que no existe una correspondencia entre la superficie registral y la suma de la superficie de las fincas catastrales.

En cambio, la superficie de esta finca levantada por topógrafo municipal es de 2.730 m2 que son la suma de la superficie de cada una de las dos fincas catastrales levantadas. Se adjunta como ANEXO 1 el levantamiento del topógrafo municipal.

Procede por lo tanto estudiar las diferencias de superficie. Hay que tener en cuenta que la finca a expropiar (dos parcelas catastrales) forma parte de la actuación aislada de expropiación AA C-2, de la cual, una lote fue objeto de expropiación, quedando por expropiar el suelo objeto de la presente. Los límites de la finca a expropiar son inequívocos, por cuanto al Norte y a Sur limita con viales públicos (al sur con Paseo Marítimo), yal Oeste con zona pública de desagüe hidráulico. En estos tres límites coincidimos con la hoja de aprecio.

En el límite Este linda con una parcela pública proveniente de una expropiación, por lo que el topógrafo municipal ha replanteado en este límite la parcela aceptada por su entonces titular en el procedimiento expropiatorio, reconocida en el acta de ocupación correspondiente, inscrita posteriormente en el registro de la propiedad y utilizada como vial público desde entonces como reconoce la hoja de aprecio, sin que hasta la fecha conste reclamación sobre esta cuestión, por lo que debemos entender este límite como inequívoco.

La hoja de aprecio pretende hacer realidad una superficie que no existe físicamente. La superficie recogida en registro no se delimitaba taquimétricamente, por lo que resulta común la falta de coincidencia entre la superficie registrada y la real. El informe topográfico al que se hace mención en la hoja de aprecio pretende incorporar suelo para justificar la diferencia entre la realidad (prácticamente coincidente con el catastro)y el registro. No se limita a hacer un levantamiento de la finca existente, sino que interpreta que existe un exceso de cabida respecto a los 2.749 m2 de superficie catastral, que se concreta en 149,792 m2, cuando la diferencia real entre catastro y los 2.989,792 m2 que defienden en la hoja de aprecio es de 240,79 m2.

Entiendo que la expropiación que nos ocupa debe referirse a la superficie física real de la finca y no a la superficie que eventualmente pudiera hacerse constar en documentación registral ajena a dicha realidad, forzando a justificar un exceso de cabida que solamente tendría sentido en caso contrario, es decir, que la superficie real fuese superior a la registrada.

Por lo expuesto, entiendo que la superficie de la parcela a expropiar es de 2.730 m2 como acredita el topógrafo municipal, similar a la superficie catastral de 2.749 m2, obtenida de cartografía digital basada en fotos aéreas mediante restitución fotogramétrica, menos precisa que el citado levantamiento topográfico municipal.

Al margen de la superficie, cabe informar que la finca objeto de este informe se encuentran afectada en su franja sur por la servidumbre de protección marítimo terrestre, que lógicamente supone una limitación legal para la implantación de usos y edificación en la misma, pudiendo esta circunstancia incidir en su valor.



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

A.5.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO:

Al no tener asignada aprovechamiento lucrativo alguno la parcela objeto de expropiación, procede aplicar lo determinado en el art. 20 del RVLS:

*“Art. 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.*

*1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.*

*3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.”*

a) Delimitación del ámbito espacial homogéneo de la hoja de aprecio.

La delimitación del ámbito espacial homogéneo presentado en la Hoja de aprecio la justifica básicamente por la trama urbana existente. La considera definida por viales estructurales (Avda. de Málaga por el Norte y Paseo Marítimo por el Sur), y la topografía del Cantal y colchón de zona verde por el Este. Entiende que el límite Oeste responde al punto de arranque del ensanche de la zona de La Cala, que considera documentado históricamente y perceptible al día de hoy en la propia trama urbana. De esta forma considera el ámbito espacial definido como reconocible.

Expone que el desarrollo urbanístico histórico de La Cala del Moral diferencia la zona Oeste junto al Arroyo Totalán que según se dice quedó conformada en su totalidad antes de 1984/85, y la zona Este donde se encuentra la parcela objeto de expropiación, junto al Cantal, que se desarrolla a partir de estos años hasta 1997/98 aproximadamente. Entiende que la trama urbana es diferente en ambos casos, predominando en la zona Oeste los viales perpendiculares al mar así como tipologías de mayor densidad y altura, mientras que en la zona Este la trama urbana se desarrolla paralela al mar, predominando tipologías con bajas densidades y menos altura.

Según mi criterio, esta delimitación del ámbito espacial homogéneo no se ajusta a las exigencias recogidas en el art. 20.3 del RVLS, ya que no son ni la trama urbana con su red viaria, ni el desarrollo histórico los que deben definir el ámbito espacial homogéneo, sino que éste debe estar delimitado en base a los parámetros que identifican el uso y tipología



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

edificatoria de conformidad con el instrumento de planeamiento.

Tampoco estoy de acuerdo en la diferenciación histórica de La Cala del Moral que nos presenta la hoja de aprecio, ya que en los años 84/85 como muestra la propia fotografía que aporta, no sólo se encuentra desarrollado gran parte del suelo de la franja Oeste, sino que también se encontraba desarrollado gran parte de la zona Este, concretamente la urbanización "El Camping" y zonas de unifamiliares anexas, que precisamente son los suelos más próximos a la parcela objeto de valoración y como veremos más adelante se incluyen en nuestro ámbito espacial homogéneo.

b).- Delimitación del ámbito espacial homogéneo en la presente valoración.

Aún tratándose de un concepto jurídico indeterminado, los criterios que según el citado art. 20.3 del RVLS, se deben tener en cuenta para la delimitación del ámbito espacial homogéneo en el que por usos y tipologías la ordenación urbanística haya incluido a la parcela objeto de expropiación son los siguientes, avalados por numerosa jurisprudencia al respecto:

- A) No cabe identificarlo con el polígono fiscal o catastral en el que radica el suelo como, ya que el TR de la Ley del Suelo de 2015 prescinde de la delimitación del polígono fiscal que establecía la Ley 6/98 de 13 de Abril. Por lo tanto, hay que abstraerse de los criterios espaciales que utiliza la normativa catastral e incluso la misma normativa urbanística a la hora de delimitar en función de los desarrollos históricos o temporales, o por la disposición de la red viaria conformando trama urbana, etc.
- B) Debe tratarse de una delimitación geográfica de características homogéneas, es decir, de iguales caracteres o elementos iguales en el entorno más próximo, es definitiva, de determinaciones urbanísticas.
- C) Esta delimitación geográfica o espacial ha de aparecer suficientemente motivada, tomando en consideración que en la determinación concreta que en cada caso se haga de ese ámbito habrá de tenerse en cuenta una identidad de determinaciones urbanísticas de los suelos incluidos en su ámbito.
- D) Ha de concretarse en función de los usos y tipología de las edificaciones, porque son esa uniformidad en el destino de los terrenos los que aconsejan extender a terrenos sin aprovechamiento en el planeamiento el aprovechamiento que previsiblemente habría conferido el planificador, caso de no haberse destinado los terrenos a dotaciones públicas sin adscripciones a unidades de ejecución.
- E) El ámbito espacial homogéneo debe comprender un tejido urbano conformado por edificaciones de uso y tipologías análogas, lo que puede coincidir con zonas de ordenación urbanística o con ámbitos menores, como podrían ser, por ejemplo, las manzanas edificables que envuelven a la parcela dotacional objeto de valoración. Será el uso y tipología el que determine la configuración del ámbito espacial homogéneo, porque serán esas determinaciones a las que deba aplicarse unas mismas normas de edificación.
- F) La determinación del ámbito espacial no es ni más ni menos que la identificación del área urbana con tipologías y usos similares concretos que sirvan de referencia para aplicar a la parcela dotacional la edificabilidad media ponderada o aprovechamiento atribuido por el planeamiento a las parcelas edificables.

Según estos criterios, se ha considerado un ámbito espacial homogéneo conformado



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20201945338
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020		Fecha: 23/03/2020
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020		Hora: 16:23
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18		

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

por las manzanas anexas a la parcela objeto de expropiación, siendo sus límites:

- Norte: Con la Avda. de Málaga (antigua CN-340), que es un sistema general de comunicaciones de primer orden que separa esta zona de la urbanización Serramar.
- Sur: Con Paseo Marítimo Blas infante que lo separa de la playa.
- Este: Con Arroyo "El Pollo" considerado como elemento geográfico que lo separa de una zona de viviendas plurifamiliares en bloque que conforman las zonas de "Calaflores" y "Nueva Cala", derivadas del desarrollo de dos sectores con planeamiento de desarrollo específico y dotaciones específicas derivadas de su Plan Parcial de ordenación.
- Oeste: Con Calle de La Estación, como eje vertebrador Norte Sur, que lo separa de urbanizaciones de conjuntos edificatorios consolidados con edificación mayoritaria UAD.

Esta delimitación del ámbito espacial homogéneo se justifica por las siguientes razones:

- a) Es el entorno más próximo a la parcela objeto de valoración que presenta características homogéneas en cuanto a usos y tipologías edificatorias asignadas por planeamiento (actualmente materializadas en su ejecución). La parcela objeto de valoración se encuentra en el centro geográfico del ámbito delimitado, rodeada de parcelas edificadas calificadas con uso residencial en tipología de **vivienda unifamiliar** (vivienda aislada adosada o pareada), existiendo entre ellas una conexión próxima e íntima.
- b) Las parcelas incluidas en este ámbito presentan unas características tipológicas diferenciadas respecto a los suelos anexos y externos a su ámbito y respecto al resto de suelo que conforma la franja costera de La Cala del Moral. Incluye por un lado la mayor agrupación de viviendas aisladas en la franja costera de La Cala del Moral, y por otro, incluye las únicas parcelas de esta franja mayoritariamente pareadas en su ejecución, aunque con calificación de adosadas. Hay que tener en cuenta que el PGOU de Rincón de la Victoria no contempla la tipología pareada siendo la calificación aislada la que le otorga cobertura urbanística a estas edificaciones ejecutadas con anterioridad al PGOU (conjunto conocido como "El Camping"). La parcela mínima edificable pareada es generalmente superior a la adosada e inferior a la aislada, existiendo separación a linderos privados en cada agrupación de dos vivienda (de ahí el nombre de pareadas), siendo éstas unas características diferenciadoras del resto de parcelas con calificación adosada de esta franja costera.
- c) Los delimitación de este ámbito espacial homogéneo presenta unos límites claros y reconocibles donde las determinaciones urbanísticas (tipología edificatoria, altura de edificación, parámetros edificatorios etc), de los suelos que incluimos presentan características homogéneas, que como hemos dicho son diferentes a la de los colindantes externos a dicho ámbito. De esta forma, por el norte, la Avda. de Málaga (antigua CN-340) es un eje arterial Este-Oeste de primer orden en la estructura general y orgánica del municipio, que separa nuestro ámbito de un suelo resultante de una ordenación mediante un Plan Parcial específico como es la urbanización "Serramar". Por el Sur es evidente que la zona marítimo terrestre separa el ámbito del mar. Por el Oeste, la calle La Estación como eje norte-sur entre la Avenida y la playa, único con entidad suficiente en este tramo costero, separa el ámbito delimitado de una zona desarrollada posteriormente en base a una ordenación propia de viviendas adosadas denominada



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

conjunto "Las Palmeras", y por el Este, el límite se hace coincidir con el arroyo "El Pollo", cuyo **dominio público** separa el ámbito de una zona de desarrollo urbanístico posterior en base a dos planeamientos de desarrollo propios (Planes Parciales de Ordenación), cuyo resultado fueron los conjuntos "Calaflores" y "Nueva Cala", de **viviendas plurifamiliares en bloques exentos de 5 plantas de altura**, con zonas libres privadas de expansión. Estos bloques se incluyen en el ámbito delimitado en la hoja de aprecio sin justificación alguna, por cuanto no guardan relación tipológica con los suelos anexos a la parcela que nos ocupa (son viviendas plurifamiliares y no unifamiliares), son el resultado de un desarrollo urbanístico específico posterior a las parcelas del ámbito que delimitamos, y existe una discontinuidad reconocible entre los suelos incluidos en el ámbito delimitado y estos conjuntos, como es la existencia de un arroyo ("El Pollo"), con un dominio público y zona de servidumbre cuya competencia corresponde a un organismo diferente al Ayuntamiento como es la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

En siguiente imagen se observa la delimitación del ámbito definido anteriormente:



Las características superficiales y tipológicas de este ámbito son:

TIPOLOGÍA	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t/m2s)	Techo lucrativo (m2t)	Total superficie del Ámbito (m2)
Parcela expropiada	3.729,00			
E-O	2.730,00	0,75	0,00	
UAS-1	10.700,12	0,35	3.745,04	
UAD-1	7.218,74	1,10	7.940,61	
MC-1	346,90	2,50	867,25	
	24.724,76		12.552,91	31.543,58

La delimitación que se defiende en esta informe municipal no es coincidente con la



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCÍA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

propuesta en la hoja de aprecio por las razones anteriormente expuestas.

**A.6.- EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO:**

Según el expuesto art. 23.c del RVLS, cuando los terrenos no tienen atribuida edificabilidad según la ordenación urbanística, como es en nuestro caso, procede atribuirle la edificabilidad media definida en el art. 21 del propio RVLS y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en el que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Esta edificabilidad media procede calcularla como dice el art. 21 del RVLS, que establece:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM=Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei= Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si=Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr= Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA= Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD= Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

La superficie delimitada como ámbito espacial homogéneo es de 31.543,58 m2. Detrayendo la superficie viaria obtenemos 24.724,76 m2, que es la superficie SA de la fórmula anterior. La superficie SD correspondiente a suelo dotacional ya afectado a su destino coincide en nuestro caso con la superficie de la parcela pública expropiada en expediente ya finalizado (3.729 m2). La diferencia SA-SD es de 20.995,76 m2.

A cada una de estas superficies de las superficies con aprovechamiento lucrativo se le asigna el coeficiente de edificabilidad fijado por el planeamiento. En el caso de la MC-1, donde el planeamiento no asigna edificabilidad, pero si ocupación y altura máxima, se ha procedido tal y como el propio PGOU establece en las fichas de desarrollo del Suelo Urbano, es decir, si la altura máxima es de PB+1+Atico, se le aplica una edificabilidad de 2,5 m2t/m2s, asignando al ático el 50% de la planta.

Esta limitación del ático se basa en las exigencias normativas, que por un lado obligan a un retranqueo de la planta ático de 2 m respecto a la alineación de planta baja, y por otro a la necesidad de disponer de patios de luces o ventilación para cumplir con la normativa que obliga que todas las dependencias de vivienda dispongan de ventilación con las dimensiones mínimas en patios. Estas dos exigencias limitan la ocupación de la planta



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20201945338
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020		Fecha: 23/03/2020
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020		Hora: 16:23
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18		

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

ático al 50%. En la ortofotografía del ámbito delimitado se puede apreciar la disposición de los patios en la única parcela MC-1 existente en el mismo. La hoja de aprecio fija una edificabilidad a la MC de 0,6, sin justificar ese dato.

En el resto de los casos, el PGOU sí asigna edificabilidad, en este caso de 1,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la UAD-1 y 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en la UAS-1. Como dijimos anteriormente, el equipamiento público no tiene asignado aprovechamiento lucrativo alguno. El resultado es que el techo lucrativo de las parcelas incluidas en el ámbito espacial homogéneo es de 12.552,91 m<sup>2</sup>t.

Para determinar el valor VRSr del ámbito espacial homogéneo donde conviven varias tipologías edificatorias, hay que determinar el uso de referencia, que será el mayoritario por aprovechamiento en este ámbito. El porcentaje de aprovechamiento de cada una de las tipologías edificatorias existentes en el ámbito espacial homogéneo es el siguiente:

PORCENTAJES POR TIPOLOGÍA				
TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> t/(M <sup>2</sup> s))	APROVECHAMIENTO (M <sup>2</sup> t)	%
Unifamiliar Aislada (UAS-1)	10.700,12	0,35	3.745,04	22,86 %
Unifamiliar adosada (UAD-1)	7.218,74	1,1	11.770,13	71,85 %
Manzana Cerrada (MC)	346,90	2,5	867,25	5,29 %
TOTAL	18.265,76		16.382,42	100,00 %

Como podemos observar, el uso mayoritario es el residencial correspondiente a la tipología UAD-1. Una vez definido éste, corresponderá asignar los porcentajes de cada uso respecto al total, lo que nos dará el peso de cada uso.

En el punto A.5.- de este informe se calculan los valores de repercusión correspondiente al uso asignado a cada parcela (VRSi) que se exponen a continuación, a los que corresponde aplicar el peso antes calculado para determinar el valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia (VRSr).

PESO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN POR TIPOLOGÍAS			
TIPOLOGÍA	VRS POR TIPOLOGÍA	COEF. PESO	VRSr (€/M <sup>2</sup> t)
UAS	540,56 €	0,2276	123,05 €
UAD	443,08 €	0,7155	317,00 €
MC	316,03 €	0,0569	17,98 €
TOTAL			458,04 €

En la siguiente tabla se han introducido los valores para el cálculo de la edificabilidad media que se han realizado en el punto A-5.- de este informe:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201945338
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18	Fecha: 23/03/2020 Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

EDIFICABILIDAD MEDIA									
TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	Si	Ei	Si-Ei	VRSi	VRSr	(Ei-Si-VRSi)/VRSr	SA-SD	EM
EQUIPAMIENTO (E-O)	2.730,00								
Unifamiliar Aislada (UAS-1)	4.263,07	4.263,07							
	1.479,28	1.479,28							
	1.630,61	1.630,61							
	1.623,41	1.623,41							
	1.703,75	1.703,75							
SUBTOTAL UAS	10.700,12	10.700,12	0,35	3.745,04	540,56		4.419,75		
Unifamiliar adosada (UAD-1)	1.788,79	1.788,79							
	3.785,09	3.785,09							
	1.644,86	1.644,86							
SUBTOTAL UAD	7.218,74	7.218,74	1,1	7.940,61	443,08		7.681,24		
Manzana Cerrada (MC-1)	346,90	346,90							
SUBTOTAL MC	346,90	346,90	2,5	867,25	316,03		598,37		
TOTAL	20.995,76	18.265,76		12.552,91		458,04	12.699,35	20.995,76	0,60485

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Aplicando la fórmula recogida en el art. 21 del RVLS, a las parcelas objeto de valoración, corresponde asignarle una edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo de **0,60485 m2t/m2s**.

Como podemos observar, resulta una edificabilidad superior a la asignada por planeamiento a las parcelas UAS-1 inmediatamente colindantes con la que es objeto de valoración (0,35 m2t/m2s), e inferior a la asignada a las parcelas UAD-1 situadas en segunda línea de colindancia con dicha parcela.

En la hoja de aprecio, la edificabilidad media del ámbito homogéneo se calcula en 1,37 m2t/m2s, que no solamente es superior a edificabilidad **neta** de las parcelas UAS, sino también superior a la correspondiente por planeamiento a las parcelas UAD.

Esta edificabilidad media de la hoja de aprecio no se considera justificada, apreciándose que la consigue incluyendo en el ámbito homogéneo los bloques de "Claflores" y "Nueva Cala" cuya edificabilidad neta (aplicada sobre parcela neta MC) la establece en 5,6 m2t/m2s, cuando la edificabilidad bruta de estas urbanizaciones en sus respectivos PPO era de 0,5 m2t/m2s.

Conviene precisar que la edificabilidad bruta se aplica sobre la totalidad del suelo correspondiente al PPO, acumulando el techo edificable en los bloques existentes, dedicando el resto a espacios libres privados comunitarios. Si dividimos el techo de esos bloques entre la huella de los mismos obtenemos la edificabilidad neta que lógicamente es mucho mayor a la bruta, pero estamos ignorando su procedencia (los espacios libres privados generan un aprovechamiento que se materializa puntualmente en el espacio donde se ubican los bloques).

En la hoja de aprecio, la superficie SA de su ámbito no incluye las zonas verdes y deportivas privadas de esos conjuntos, que lógicamente no se pueden considerar dotaciones públicas afectadas a su destino (SD), ya que son privadas y no públicas. De esta forma reduce sustancialmente el denominador de la fórmula reglamentaria del cálculo de la edificabilidad media antes expuesta, derivando ello en un índice de edificabilidad muy elevado que consideramos no se adapta al RVLS.

Por lo tanto, ni estamos de acuerdo con la hoja de aprecio en la inclusión de estos conjuntos en el ámbito homogéneo por las razones expuestas en el punto A.3.-, ni estamos



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201945338
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18	Fecha: 23/03/2020 Hora: 16:23







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

de acuerdo en la edificabilidad fijada en su planteamiento que incluye dichos bloques en el ámbito que delimita.

A.7.- VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO:

A.7.1.- PROCEDIMIENTO SEGUN LA LAGISLACIÓN.

Según el art. 37.1.b) del TRLS, a la edificabilidad media antes calculada deberá aplicarse el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

El valor del suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá según determina el art. 22.1 del RVLS:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi= valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

El art. 22.2.- del citado RVLS establece que “*Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los criterios que se exponen de acuerdo con los siguientes criterios:

- Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

#### A.7.2.- VALOR EN VENTA DE CADA USO CONSIDERADO.

Para el cálculo del valor de repercusión es necesario aplicar el método residual estático, que parte de los valores en venta del producto inmobiliario, al que se le detraen los costos y gastos derivados de la promoción y construcción, quedando como residual el valor de repercusión.

La aplicación del método residual exige que los testigos o muestras sean asimilables al teórico producto inmobiliario presumible en el suelo a valorar. Para fijar el valor en venta de los inmuebles, se dispone de las escrituras de compraventa de muestras representativas en el ámbito espacial homogéneo definido en este informe, ya que el Ayuntamiento tiene acceso a todas las escrituras de compraventa que se realicen en el término Municipal que deben ser legalmente remitidas por notarios para liquidación del correspondiente impuesto de plusvalías.

De esta forma se han conseguido suficientes muestras representativas, de transacciones reales de inmuebles, en el ámbito espacial homogéneo considerado en la tipología UAS. En cambio en la tipología UAD sólo disponemos de una muestra, y en la tipología MC no disponemos de ninguna, razón por la cual, para dar fiabilidad en la determinación del valor de repercusión se ha recurrido a muestras representativas de estas dos tipologías en zonas cercanas al ámbito espacial homogéneo y en ubicación similar a la parcela objeto de valoración, muchas de ellas en primera línea de playa, obteniendo suficientes testigos que conforman un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales. Se adjunta como ANEXO 2 las muestras que sirven de base a la presente valoración, con la información catastral y copia de la información notarial de cada muestra, excluyendo la información que entra en conflicto con la ley de protección de datos.

En cambio, las muestras aportadas en la hoja de aprecio son ofertas de venta extraídas de páginas de internet de portales inmobiliarios. Considero que este muestreo no es representativo ni se puede considerar comparable con el bien a valorar por lo siguiente:

- No se trata de transacciones reales sino de ofertas de venta que pueden o no tener una demanda cierta. Estas ofertas son susceptibles en la mayor parte de los casos, de



FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020	DOCUMENTO: 20201945338
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18	Fecha: 23/03/2020 Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

variaciones a lo largo del tiempo de venta para acomodarse a la demanda del mercado. Por lo tanto, la oferta es sólo una parte del mercado y la transacción real es donde confluye la oferta y la demanda, fijando el verdadero valor de mercado.

- Ninguna de las muestras se incluye en el ámbito espacial homogéneo que la propia hoja de aprecio propone, lo que obliga a la utilización generalizada de coeficientes correctores que siempre suponen la incorporación de componentes subjetivos a la valoración.
- Los testigos aportados en la hoja de aprecio no se localizan en el territorio, ni se ubican en un plano sobre calificación de PGOU donde pueda apreciarse la representatividad espacial y urbanística de las mismas. Es significativo que en los portales inmobiliarios no se contienen en muchos de ellos ni siquiera la dirección de la vivienda en venta, y en cambio, en el listado que aporta se referencia catastralmente, sin determinar de donde procede esta información.
- El muestreo sólo incluye interesadamente aquellas ofertas de venta de mayor valor, comprobándose en una visita a las citadas páginas que existen otras ofertas que harían bajar la media calculada de forma sustancial, como se puede comprobar en los testigos que se muestran en el ANEXO 3. Esto indica la poca representatividad de las muestras incorporadas a la hoja de aprecio.

En la presente valoración se incorporan un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales y comparables, cuyo grado de certidumbre es mayor que el resto de muestras aportadas en la hoja de precio, que no son transacciones reales. Con ello nos adaptamos a lo establecido en el art. 24 del RVLS referido a la tasación conjunta de suelo y edificación, que aunque no es aplicable en nuestro caso, hay que tener en cuenta que los testigos representativos es la base de cualquier valoración por el método residual estático que nos ocupa, coincidiendo ambos métodos valorativos (residual estático y el de comparación) en la selección de comparables.

A continuación incorporamos un plano con la situación de cada una de las muestras representativas:

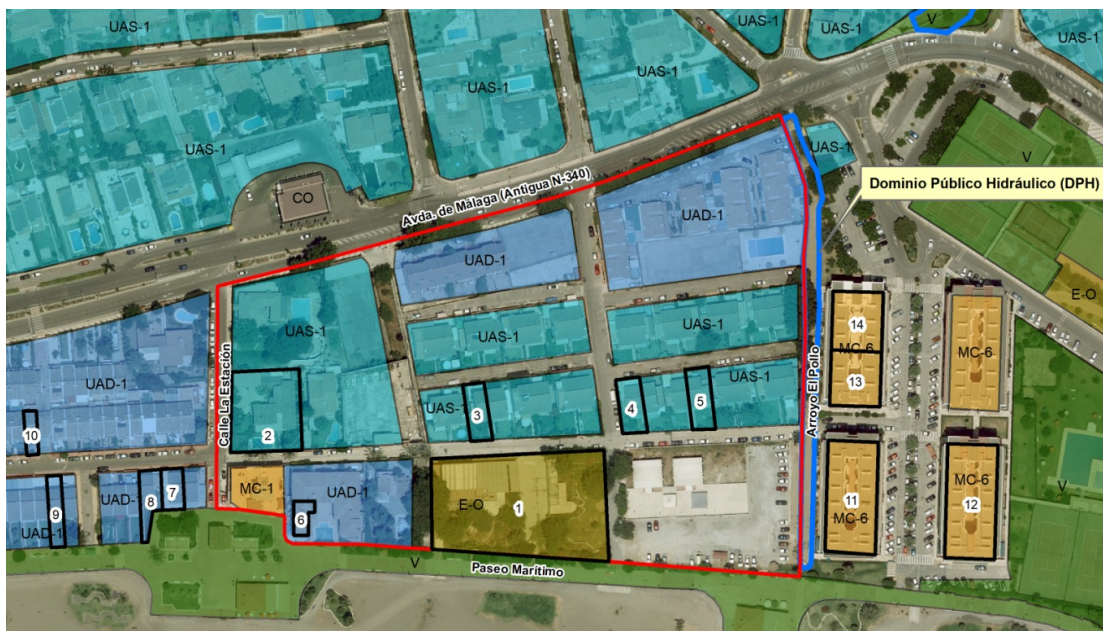


FIRMANTE - FECHA		
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020	DOCUMENTO: 20201945338
	JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18	Fecha: 23/03/2020 Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)



En el ANEXO 2 se aportan todos los datos de los testigos recogidos en plano, con la misma numeración, exponiendo a continuación las características principales de dichos testigos:

1.- Escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa de 7/2/2018.

Notario: Manuel Tejuca García.

Número de Protocolo: 505/2018.

Parcela catastral nº 3642902UF8634S0001SR y nº 3642903UF8634S0001SR

Situada entre C/ Maestro Rodrigo y Paseo Marítimo Blas Infante (hoy de la Marina)

Superficie escritura: 2.982,79 m2

Superficie real, topógrafo municipal: 2730 m2

Valor de la transacción: 270.000 €

Esta escritura se corresponde con la finca objeto de expropiación, siendo significativa la diferencia entre el valor por el que el titular adquiere esta finca en 2018 (270.000 €) y el valor que el mismo propietario reclama a la administración en su hoja de aprecio de 2019 (7.560.715,49 €).

2.- Escritura de venta de inmueble de fecha 15/10/2018.

Notario: José Enrique García Jiménez.

Número de Protocolo: 1.082/2018.

Tipología de vivienda: Vivienda unifamiliar aislada UAS-1

Parcela catastral nº 3643805UF8634S0001JR

Situada en esquina C/ La Estación y C/ de las Palmeras (hoy C/ Maestro Rodrigo), lo que supone una segunda línea de playa.

Superficie parcela: 896,33 m2

Superficie construida escritura: 248 m2 en una sola planta según obra nueva. La propia escritura reconoce una ampliación de obra nueva por escritura con mismo notario y



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338

Fecha: 23/03/2020

Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

número de protocolo anterior a ésta. En catastro la superficie construida es de 373 m2t.  
Año de construcción según catastro: 1990.  
Valor de la transacción: 570.000 €.

3.- Escritura de compraventa de fecha 4/6/2018.

Notario: José Ramón Recatalá Molés.

Número de Protocolo: 2.301/2018.

Tipología de vivienda: Unifamiliar aislada (pareada) UAS-1

Parcela catastral nº 3643802UF8634S0011BA

Ubicación: Paseo de las Palmeras nº 11

Situada lindando al Sur con Avda. de las Palmeras (hoy C/ Maestro Rodrigo), Oeste con vivienda nº 10, al este con vivienda nº 12 y al norte con calle sin nombre, hoy C/ Manuel de Falla. Pertenece al conjunto denominado Camping I. Su situación se debe considerar como primera línea de playa puesto que la única parcela que la separa del paseo marítimo y playa es la que es objeto de expropiación destinada a uso del propio paseo marítimo.

Superficie de parcela: 197,94 m2

Superficie construida escritura: 109,30 m2 en dos plantas de 54,65 m2t cada una, pero según el catastro tiene 147 m2t.

Año de construcción según catastro: 1979.

Valor de la transacción: 160.000 €.

4.- Escritura de compraventa de fecha 5/12/2017.

Notario: Francisco Candil Berguillos.

Número de Protocolo: 2.230/2017.

Tipología de vivienda: Unifamiliar aislada (pareada) UAS-1

Parcela catastral nº 3842929UF8634S0012OS

Ubicación: Paseo las Palmeras nº 12

Situada lindando al Sur con Avda. de las Palmeras (hoy C/ Maestro Rodrigo), Oeste con vivienda nº 11, al este con vivienda nº 13 y al norte con calle sin nombre, hoy C/ Enrique Granados. Pertenece al conjunto denominado Camping II. Su situación se debe considerar primera línea de playa puesto que la única parcela que la separa del paseo marítimo y playa es expropiada por el ayuntamiento destinada a uso del propio paseo marítimo.

Superficie de parcela: 217,48 m2

Superficie construida escritura: 109,30 m2t en dos plantas de 54,65 m2t cada una, pero en catastro tiene 120 m2t.

Año de construcción según catastro: 1978.

Valor de la transacción: 338.000 €.

5.- Escritura de compraventa de fecha 15/12/2017.

Notario: Silvia Tejuca García.

Número de Protocolo: 3.195/2017.

Tipología de vivienda: Unifamiliar aislada (pareada) UAS-1

Parcela catastral nº 3642929UF8634S0009OS

Ubicación: Paseo de las Palmeras (hoy C/ Maestro Rodrigo) nº 9.

Situada lindando al Sur con Avda. de las Palmeras, Oeste con C/ Amadeo Vives, al este con vivienda nº 10 y al norte con calle sin nombre, hoy C/ Enrique Granados. Pertenece al conjunto denominado Camping II. Su situación se debe considerar como primera línea de playa puesto que la única parcela que la separa del paseo marítimo es la ya parcela



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

municipal expropiada en su día, destinada a uso del propio paseo marítimo.  
Superficie parcela: 208,91 m2  
Superficie construida escritura: 109,30 m2 en dos plantas de 54,65 m2t cada una, pero según el catastro tiene 120 m2t.  
Año de construcción según catastro: 1978.  
Valor de la transacción: 250.000 €.

6.- Escritura de compraventa de fecha 30/7/2019.  
Notario: Carmen Casasola Gómez Aguado.  
Tipología de vivienda: Unifamiliar adosada UAD-1  
Número de Protocolo: 1.407/2019.  
Parcela catastral nº 3542902UF8634S0018AK  
Situada lindando al norte con Avda. de las Palmeras (hoy C/ Maestro Rodrigo), al sur con Paseo Marítimo, Oeste con rampa aparcamientos y Este con vivienda del conjunto. Pertenece al conocido como conjunto "Siete J". Su situación es una primera línea de playa.  
Superficie parcela: 111,66 m2  
Superficie construida escritura: 168,72 m2 en dos plantas de 82,86 m2t 85,87 m2t respectivamente, con jardín de 28,80 m2.  
Año de construcción según catastro: 1988.  
Valor de la transacción: 350.000 €.

7.- Escritura de compraventa de fecha 8/6/2016  
Notario: Antonio Chaves Rivas.  
Número de Protocolo: 548/2016.  
Tipología de vivienda: Unifamiliar adosada UAD-1.  
Parcela catastral nº 3542102UF8634S0001AR.  
Ubicación: Situada entre C/ Las Palmeras nº 34 y Paseo marítimo Blas Infante, Urbanización "Calabrisa".  
Su situación también es externa al ámbito espacial homogéneo pero anexa al mismo. En el citado ámbito sólo nos consta una muestra con esta tipología UAD por lo que se ha recurrido a muestras en las zonas cercanas y en similar situación que sean representativas del bien a valorar. Su situación es de primera línea de playa, no existiendo edificación alguna entre el edificio y la playa.  
Superficie de parcela: 142,12 m2  
Superficie construida escritura: 90 m2t en dos plantas de 45 m2t cada una.  
Año de construcción según catastro: 1979.  
Valor de la transacción: 175.000 €.

8.- Escritura de compraventa de fecha 26/5/2016  
Notario: Francisco Candil Burguillos  
Número de Protocolo: 729/2016.  
Tipología de vivienda: Unifamiliar adosada UAD-1.  
Parcela catastral nº 3542103UF8634S0001BR.  
Ubicación: Situada entre C/ Las Palmeras nº 32 y Paseo marítimo Blas Infante, Urbanización "Calabrisa".  
Su situación también es externa al ámbito espacial homogéneo pero anexa al mismo. En el citado ámbito sólo nos consta una muestra con esta tipología UAD por lo que se ha recurrido a muestras en las zonas cercanas y en similar situación que sean representativas del bien a valorar. Su situación es de primera línea de playa, no



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

existiendo edificación alguna entre el edificio y la playa.  
Superficie de parcela: 183,10 m<sup>2</sup>  
Superficie construida escritura: 90 m<sup>2</sup>t en dos plantas de 45 m<sup>2</sup>t cada una.  
Año de construcción según catastro: 1979.  
Valor de la transacción: 245.000 €.

9.- Escritura de compraventa de fecha 18/9/2018  
Notario: Vicente José Castillo Tamarit  
Número de Protocolo: 1.526/2018.  
Tipología de vivienda: Unifamiliar adosada UAD-1.  
Parcela catastral nº 3442302UF8634S0001RR.  
Ubicación: Situada entre C/ Las Palmeras nº 22 y Paseo marítimo Blas Infante, Urbanización "Calabrisa".

Su situación también es externa al ámbito espacial homogéneo pero anexa al mismo. En el citado ámbito sólo nos consta una muestra con esta tipología UAD por lo que se ha recurrido a muestras en las zonas cercanas y en similar situación que sean representativas del bien a valorar. Su situación es de primera línea de playa, no existiendo edificación alguna entre el edificio y la playa.

Superficie de parcela: 134,5 m<sup>2</sup>  
Superficie construida escritura: 90 m<sup>2</sup>t en dos plantas de 45 m<sup>2</sup>t cada una.  
Año de construcción según catastro: 1979.  
Valor de la transacción: 250.000 €.

10.- Escritura de compraventa de fecha 7/6/2019.  
Notario: Juan Carlos Martín Romero.  
Número de Protocolo: 4.315/2019.  
Tipología de vivienda: Unifamiliar adosada UAD-1.  
Parcela catastral nº 3442502UF8634S0009BS.  
Ubicación: Situada entre C/ Las Palmeras nº 48 y Paseo marítimo Blas Infante, Conjunto "Las Palmeras".

Su situación también es externa al ámbito espacial homogéneo pero anexa al mismo. En el citado ámbito sólo nos consta una muestra con esta tipología UAD por lo que se ha recurrido a muestras en las zonas cercanas y en similar situación que sean representativas del bien a valorar. Su situación es de primera línea de playa, no existiendo edificación alguna entre el edificio y la playa.

Superficie de parcela: No se especifica en escritura, pero medida sobre cartografía municipal resultan unos 100 m<sup>2</sup> de parcela  
Superficie construcción: Según escrituras, la superficie útil total es de 88,62 m<sup>2</sup>t que equivalen a 98 m<sup>2</sup>t contruidos (coeficiente 1,1), aunque según catastro y debido a ampliaciones, la superficie construida sobre rasante es de 109 m<sup>2</sup>t. Dispone de una plaza de garaje en sótano del conjunto.  
Año de construcción según catastro: 1988.  
Valor de la transacción: 193.000 €.

11.- Escritura de compraventa de fecha 7/7/2017  
Notario: Juan Andrés Navas Hidalgo.  
Número de Protocolo: 1.086/2017.  
Tipología de vivienda: Plurifamiliar en bloque MC.  
Parcela catastral nº 3842901UF8634S0106KS.  
Ubicación: C/ Pleamar Urbanización "Calaflores", edificio MAR-2 planta 5º, departamento nº



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338
Fecha: 23/03/2020
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

106.

Su situación también es externa al ámbito espacial homogéneo al no existir transacciones reales en la pequeña parcela plurifamiliar incluida en dicho ámbito, por lo que la presente transacción aporta una referencia de valor que deberá someterse a los coeficientes de localización correspondientes. Su situación es de primera línea de playa, no existiendo edificación alguna entre el edificio y la playa.

Superficie construida escritura: 96,89 m<sup>2</sup>.

Año de construcción según catastro: 1985.

Valor de la transacción: 175.000 €.

12.- Escritura de compraventa de fecha 25/9/2017

Notario: Leopoldo López-Herrero Pérez.

Número de Protocolo: 1.506/2017.

Tipología de vivienda: Plurifamiliar en bloque MC (duplex).

Parcela catastral nº 3842901UF8634S0049MJ

Ubicación: C/ Pleamar Urbanización "Calaflores", edificio MAR-1 plantas 4º y 5º, departamento nº 49.

Su situación es externa al ámbito espacial homogéneo al no existir transacciones reales en la pequeña parcela plurifamiliar incluida en dicho ámbito, por lo que la presente transacción aporta una referencia de valor que deberá someterse a los coeficientes de localización correspondientes. Su situación es de primera línea de playa no existiendo edificación alguna entre el edificio y la playa.

Superficie construida escritura: 119,73 m<sup>2</sup> en dos plantas.

Año de construcción según catastro: 1985.

Valor de la transacción: 164.000 €.

13.- Escritura de compraventa de fecha 23/10/2017

Notario: Joaquín Mateo Estévez.

Número de Protocolo: 1.645/2017.

Tipología de vivienda: Plurifamiliar en bloque MC.

Parcela catastral nº 3842901UF8634S0159PR.

Ubicación: C/ Pleamar Urbanización "Calaflores", edificio MAR-3 planta 5º, departamento nº 159.

Su situación también es externa al ámbito espacial homogéneo al no existir transacciones reales en la pequeña parcela plurifamiliar incluida en dicho ámbito, por lo que la presente transacción aporta una referencia de valor que deberá someterse a los coeficientes de localización correspondientes. Su situación se debe considerar como segunda línea de playa quedando separada de ésta exclusivamente por otro de los edificios del conjunto "Calaflores".

Superficie construida escritura: 91,81 m<sup>2</sup>.

Año de construcción según catastro: 1985.

Valor de la transacción: 206.000 €.

14.- Escritura de compraventa de fecha 25/5/2017

Notario: Miguel Krauel Alonso.

Número de Protocolo: 1.890/2017.

Tipología de vivienda: Plurifamiliar en bloque MC.

Parcela catastral nº 3842901UF8634S0152EB.

Ubicación: C/ Pleamar Urbanización "Calaflores", edificio MAR-3 planta 4º, departamento nº 152.



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20201945338
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020		Fecha: 23/03/2020
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020		Hora: 16:23
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18		

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Su situación también es externa al ámbito espacial homogéneo al no existir transacciones reales en la pequeña parcela plurifamiliar incluida en dicho ámbito, por lo que la presente transacción aporta una referencia de valor que deberá someterse a los coeficientes de localización correspondientes. Su situación se debe considerar como segunda línea de playa quedando separada de ésta exclusivamente por otro de los edificios del conjunto "Calaflores".

Superficie construida escritura: 81,89 m2t.

Año de construcción según catastro: 1985.

Valor de la transacción: 100.250 €.

A continuación se presenta un cuadro resumen del muestreo considerado, detallando en la columna final el precio de venta de cada metro cuadrado construido en cada tipología su media.

Nº	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	FUENTE	TIPOLOGÍA	SUP. SUELO (M²)	SUP. CONST. (M²)	Nº HAB.	APARC.	PLANTA	ANT.	PRECIO VENTA	PRECIO €/M²
1	C/ Maestro Rodrigo y Paseo marítimo de la Marina	3642902UF8634S0001SR	NOTARÍA	E-O	2.730,00	—	—	—	—	—	270.000,00 €	98,90 €
2	C/ La Estación n.º 3	3642903UF8634S0001JR	NOTARÍA	UAS-1	896,33	373,00	5	SI	PB	1990	570.000,00 €	1.528,15 €
3	Paseo de las Palmeras n.º 11	3643802UF8634S0011BA	NOTARÍA	UAS-1	197,94	147,00	3	SI	PB+1	1979	160.000,00 €	1.088,44 €
4	C/ Enrique Granados n.º 12	3842929UF8634S0012OS	NOTARÍA	UAS-1	217,48	120,00	3	SI	PB+1	1978	338.000,00 €	2.816,67 €
5	C/ Maestro Rodrigo n.º 9	3642929UF8634S0009OS	NOTARÍA	UAS-1	208,91	120,00	3	SI	PB+1	1978	250.000,00 €	2.083,33 €
	Promedio			UAS								2.142,72 €
6	C/ Maestro Rodrigo n.º 3, J3	3542902UF8634S0018AK	NOTARÍA	UAD-1	111,66	168,72	4	SI	PB+1	1988	350.000,00 €	2.074,44 €
7	Paseo de las palmeras n.º 34	3542102UF8634S0001AR	NOTARÍA	UAD-1	142,12	90,00	3	SI	PB+1	1979	175.000,00 €	1.944,44 €
8	Paseo de las palmeras n.º 32	3542103UF8634S0001BR	NOTARÍA	UAD-1	183,10	90,00	3	SI	PB+1	1979	245.000,00 €	2.722,22 €
9	Paseo de las palmeras n.º 22	3442302UF8634S0001RR	NOTARÍA	UAD-1	134,50	90,00	3	SI	PB+1	1979	250.000,00 €	2.777,78 €
10	Paseo de las palmeras n.º 48	3442502UF8634S0009BS	NOTARÍA	UAD-1	100,00	109,00	3	SI	PB+1	1988	193.000,00 €	1.770,64 €
	Promedio			UAD								2.257,91 €
11	C/ Pleamar, MAR-2, 5º, 106	3842901UF8634S0106KS	NOTARÍA	MC	—	96,89	3	SI	5º	1985	175.000,00 €	1.806,17 €
12	C/ Pleamar, MAR-1, 4º Y 5º, 49	3842901UF8634S0049MJ	NOTARÍA	MC	—	119,73	4	SI	4º y 5º	1985	164.000,00 €	1.369,75 €
13	C/ Pleamar, MAR-3, 5º, 159	3842901UF8634S0159PR	NOTARÍA	MC	—	91,82	3	SI	5º	1985	206.000,00 €	2.243,52 €
14	C/ Pleamar, MAR-3, 4º, 152	3842901UF8634S0152EB	NOTARÍA	MC	—	81,89	2	SI	4º	1985	100.250,00 €	1.224,20 €
	Promedio			MC								1.660,91 €

#### A.7.3.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

##### a) Coeficiente K

El art. 22.2 del RVLS establece con carácter general el valor  $K=1,4$ , aunque debido a los factores objetivos reconocidos en el propio art. 22.2.b) como la extraordinaria localización, municipio con fuerte dinámica inmobiliaria, alta calidad de la tipología edificatoria, plazo previsto para la comercialización y riesgo previsible, queda justificado un mayor componente de gastos generales, pudiendo considerarse razonable aplicar el coeficiente  $K = 1,5$ .

En nuestro caso, resulta evidente que las parcelas incluidas en al ámbito homogéneo presentan unas características que justifican la decisión de aplicar el coeficiente K anteriormente expuesto:

- G) Los testigos presentan una extraordinaria localización por sus comunicaciones con la red arterial principal de la ciudad, por su orientación descendiente norte Sur, y fundamentalmente por su cercanía al paseo marítimo y la playa, cuestión que no admite discusión en contra.





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

- H) Nos encontramos también en un municipio donde es evidente que tiene una fuerte dinámica inmobiliaria como lo prueban la cantidad de viviendas de nueva construcción desarrolladas en los últimos años y la demanda de viviendas principalmente en zonas próximas a la costa.
- I) La tipología edificatoria de viviendas unifamiliares son de alta calidad, principalmente las situadas en zonas demandadas como la que nos ocupa.
- J) El plazo previsible para la comercialización de viviendas en esta zona es muy corto, debido a que la demanda, fundamentalmente unifamiliares, es muy superior a la oferta, que actualmente está reducida a las construcciones existentes al no existir parcelas sin edificar.
- K) El riesgo previsible en la actividad empresarial en una eventual construcción inmobiliaria en la zona ámbito espacial homogéneo y en la ubicación de los testigos es prácticamente nulo, ya que la demanda de viviendas supera la oferta fundamentalmente por su localización.

Por lo tanto, consideramos justificado la aplicación del coeficiente  $K=1,5$  en las tipologías unifamiliares que son las más exclusivas y demandadas en la primera y segunda línea de playa. En base a lo justificado anteriormente, el coeficiente  $k$  aplicado sería:

Viviendas unifamiliares aisladas UAS  $K= 1,5$   
Viviendas unifamiliares adosadas UAD  $K= 1.5$   
Viviendas plurifamiliares en bloque MC  $K= 1,4$

La valoración de la hoja de aprecio no ha considerado aplicar este coeficiente en ninguna tipología, cuestión no entendible cuando defiende la extraordinaria localización de la parcela objeto de valoración y de la zona donde se ubica, así como la exclusividad del producto inmobiliario en la zona que se manifiesta en el enorme valor de expropiación que otorga a la parcela. Si el mencionado coeficiente  $k= 1,5$  no se aplica en el caso que nos ocupa, no entendemos donde correspondería aplicarlo.

b) Coeficientes de mercado de viviendas

Para la homogeneización de los testigos consideramos necesaria la aplicación de coeficientes  $C_g$ ,  $C_a$ ,  $C_l$  y  $C_{am}$  que respectivamente corresponden con coeficiente de garaje, antigüedad, localización y actualización de muestras. Estamos por lo tanto de acuerdo con la hoja de aprecio en la aplicación de los coeficiente por disposición de garaje en las viviendas ( $C_g$ ), coeficiente de antigüedad ( $C_a$ ) y coeficiente de localización ( $C_l$ ), si bien todos ellos con la especificidad de las muestras de esta que sirven de base a nuestra valoración.

En nuestro caso además, procede aplicar el coeficiente de actualización de los valores de venta recogidos en las muestras ( $C_{am}$ ) homogeneizando a la fecha de valoración los valores de esas transacciones según la fecha de las mismas.

No se considera procedente la aplicación de coeficiente de homogeneización por negociación, ya que la totalidad de las muestras corresponden a transacciones reales donde



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

no interviene inmobiliaria alguna, o donde su eventual intervención ya está incluida en el precio de venta oficialmente recogido en la transacción ante notario. Conviene aclarar que el coeficiente 0,95 que aplica la hoja de aprecio de homogeneización por negociación, no debe suponer la homogeneización de las muestras para asimilarlas a transacciones reales, cuestión que no se encuentra parametrizada legalmente y que en cualquier caso requeriría una justificación suficiente basada en criterios objetivos no contenidos en la citada hoja de aprecio, por lo que cabe entender que este coeficiente tiene como finalidad exclusiva la deducción del valor de las ofertas de venta de la comisión o gastos de entidad inmobiliaria.

b.1) Coeficiente garaje.

Coincidiendo con la hoja de aprecio, se establece un Coeficiente homogeneización por garaje: 0,95.

b.2) Coeficiente de antigüedad y uso (Ca).

Procede aplicar el coeficiente de antigüedad y estado de la edificación, ya que el método residual implica presumir un producto inmobiliario teórico nuevo, teniendo las muestras representativas una determinada antigüedad y estado. Según el Anexo III del RVLS, la vida útil de las edificaciones, construcciones e instalaciones es:

Anexo III del RVLS:

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones:

Edificaciones y construcciones	Vida útil máxima (años)
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, etc...	30
Viales, patos pavimentados, aparc, etc	40
Pozos	75
Infra. de transportes sobre railes, carriles, etc.	50
Parques	20
Vallado	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones	
Instalaciones eléctricas	25
Inst. de almacenamiento, tratamiento, etc.	35
Otras instalaciones	20



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Teniendo en cuenta que la edificación residencial tiene una vida útil estimada de 100 años según la tabla anterior, los coeficientes correctores por antigüedad y estado de conservación que establece el Anexo III del propio RVLS son:

Anexo II RVLS:

Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación:

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

Para la determinación de la antigüedad de cada una de las muestras hemos recurrido a la información catastral, confirmada por la documentación existente en los archivos municipales (fechas de licencia de obra y ocupación).



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338

Fecha: 23/03/2020

Hora: 16:23







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación procede recurrir a lo recogido en el art. 24 del RVLS, utilizando los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del propio Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

$$\beta = 1 - \left[ 1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:



FIRMANTE - FECHA		DOCUMENTO: 20201945338
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020		Fecha: 23/03/2020
JOSE FRANCISCO SALADO ESCAÑO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020		Hora: 16:23
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18		

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

La mayor parte de las viviendas que componen las muestras han sido objeto de reforma de diversa entidad.

- En el caso de las viviendas aisladas:

En las muestras nº 2 y 3, donde no se tiene acreditado la realización de reformas, y del estado de conservación no puede deducirse con certeza la realización de las mismas, por lo que se ha considerado como antigüedad la totalidad de los años desde su construcción.

En las muestras 4 y 5 se aprecia que la renovación ha sido mayor que en las anteriores, y sin embargo no muestra un estado de conservación que haga pensar que se ha hecho más de una renovación a lo largo de su vida, por lo que se ha aplicado una renovación media a los 15 años de su construcción y un factor de renovación  $i = 0,5$ .

- En el caso de viviendas adosadas:

Del estado de la construcción se ha considerado que han sido objeto de renovación cada 15 años, de manera que la mayor parte de ellas acumulan al menos dos renovaciones, siendo la renovación más extensa que las anteriores.

- En el caso de manzana cerrada:

Del estado de la construcción se ha considerado que han sido objeto de renovación cada 15 años, de manera que la mayor parte de ellas acumulan al menos dos renovaciones, En esta tipología las renovaciones no han sido tan acusadas y por esta razón el coeficiente estimado ha sido  $i = 0,5$ .

A continuación se incluye una tabla con los datos que han servido de base para el cálculo del coeficiente de antigüedad Ca según los criterios del RVLS antes expuestos:



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201945338
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18	Fecha: 23/03/2020 Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

MUESTRA	Fc	Fa	A'	$\beta$	COEF. ANTIGÜEDAD
2	1990	1990	29	0,1871	1,2302
3	1979	1979	40	0,28	1,3889
4	1978	1987	32	0,2112	1,2677
5	1978	1987	32	0,2112	1,2677
6	1988	2015	4	0,0208	1,0212
7	1979	2006	13	0,0735	1,0793
8	1979	2006	13	0,0735	1,0793
9	1979	2006	13	0,0735	1,0793
10	1988	2015	4	0,0208	1,0212
11	1985	2000	19	0,1131	1,1275
12	1985	2000	19	0,1131	1,1275
13	1985	2000	19	0,1131	1,1275
14	1985	2000	19	0,1131	1,1275

La hoja de aprecio no contempla que ninguna de sus muestras ha sido objeto de reforma de ningún tipo en su vida útil, cuestión que no es real como demuestran los datos del Instituto Nacional de Estadística que establece un número de visados de obras de reforma anual, solo en 2019 de unas 40.200 viv., o el mismo portal de internet "idealista" utilizado en la hoja de aprecio, que acredita que siete de cada diez viviendas que se venden en nuestro país pasan antes o después por una reforma. Aún así, la diferencia entre los coeficientes de antigüedad de la hoja de aprecio y los contenidos en esta valoración no es determinante.

b.3) Coefficiente de localización (CI).

Este coeficiente pretende dar representatividad a cada uno de los valores de venta de los inmuebles contenidos en los testigos o muestras, en la hipótesis de hacer coincidir su ubicación con la del suelo objeto a valorar y por lo tanto tiene como finalidad homogeneizar las muestras en función de su localización, otorgando un valor  $CI = 1$  a aquellas cuya ubicación se corresponde con la de la parcela objeto de valoración (primera línea de playa), debiendo homogeneizar el valor de venta de aquellas muestras con distinta ubicación.

Existen varios métodos para determinar este coeficiente, si bien, el utilizado en la hoja de aprecio nos parece adecuado. Así, la Ponencia de valores vigente delimita zonas de valor definiendo en cada una de ellas el valor de repercusión aplicable a cada uso concreto, de forma que todas las parcelas incluidas en una zona y con el mismo uso tienen el mismo valor de repercusión. Todo ello basado en los estudios de mercado que sirvieron de base para la valoración colectiva recogida en la Ponencia, evaluando cada zona de valor en función de sus especiales circunstancias de localización, accesibilidad, desarrollo de planeamiento, calidad de los servicios urbanos y dinámica del mercado inmobiliario.

Aunque los valores de repercusión de esta Ponencia no son aplicables a valoraciones urbanísticas, podemos relacionar los mismos para extraer el porcentaje sobre el valor de referencia de cada muestra en función de su ubicación, tal y como hace la hoja de aprecio. A este porcentaje así calculado, corresponde aplicarle el peso del suelo respecto al valor total de la vivienda, ya que la localización sólo afecta al suelo y no al valor de la construcción, para lo cual consideramos que el factor F sea de 0,55, coincidiendo también en este caso con la hoja de aprecio. Los coeficientes obtenidos con este criterio son:



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Muestras escritura en	Zona de valor de la Ponencia de valores	Uso vivienda VRS	% sobre valor de referencia	Coef. Localización (CI)
1, 6, 7, 8, 9, 10, 12 y 13	R-25	758 €/m2t	1,000	1,00
14 y 15	R-27	675 €/m2t	1,123	1,06
11	R-30	558 €/m2t	1,358	1,16
2, 3, 4 y 5	U-31 (*)	700€/m2t (VUB=245 €/m2s)	1,083	1,08

(\*) En determinados segmentos de mercado como es el de viviendas unifamiliares aisladas (UAS), la ponencia de valores fija el Valor Unitario de Repercusión (VUR) y no el valor de repercusión Básico (VRB), es decir, fija el valor de cada metro cuadrado de suelo y no el valor de cada metro cuadrado de techo de la tipología concreta. En este caso hay que calcular el Valor de repercusión partiendo del valor unitario. El valor unitario asignado en ponencia a la zona U-31 es de 245 €/m2s

Esa conversión es fácil ya que una parcela de 500 m2 de suelo calificada de UAS-1 permite un techo edificable de 175 m2t tras aplicar el índice de edificabilidad 0,35 m2t/m2s asignado por planeamiento. Si esa teórica parcela tiene un valor unitario de 500 m2 x 245 €/m2s= 122.500 €, dividiendo este valor entre los 175 m2t posibles nos daría un valor de repercusión de **700 €/m2t**, que es el que le corresponde a la zona de valor U-31, situada en segunda línea de playa y no en primera donde el VR es de 758 €/m2t.

#### b.4) Coeficiente de actualización de muestras (Cam).

Este coeficiente actualiza a la fecha de referencia de esta valoración, los valores de venta de cada una de las muestras extraídas según la fecha de las mismas (fecha de formalización de las correspondientes escrituras).

Existen también varios métodos para determinar este coeficiente. Uno de ellos sería recurrir al índice de precios al consumo (IPC), pero no es un índice específico inmobiliario, y por lo tanto puede introducir distorsión en la determinación del coeficiente.

Por lo tanto, hemos recurrido a los datos de una empresa de prestigio reconocido y dedicada en exclusiva a los estudios y análisis del mercado inmobiliario como es TINSA, especializada también en valoraciones inmobiliarias.

La variación reconocida por una empresa en el ámbito de la provincia de Málaga es:.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201945338
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18	Fecha: 23/03/2020 Hora: 16:23

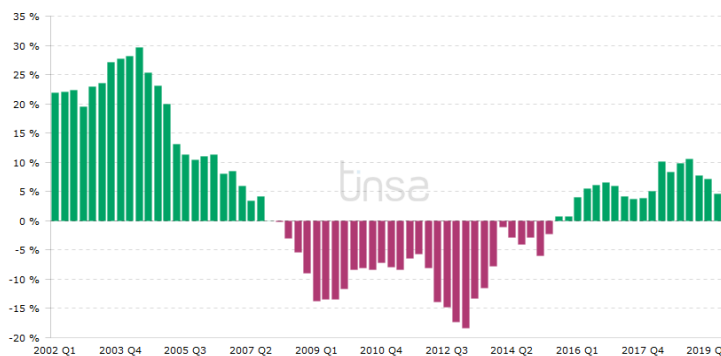




EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Variación interanual del precio de la vivienda en Málaga provincia

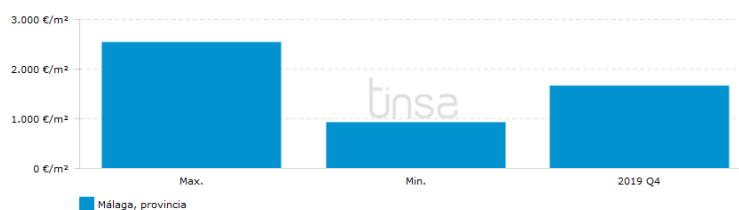
[Compartir](#)



Máximos y mínimos

2019 Q4

[Compartir](#)



En función de la variación interanual y teniendo en cuenta que a diciembre de 2019 la variación del valor de la vivienda es de 4,6% respecto al 0% que se fijó en el 4º trimestre de 2007, extraemos los siguientes coeficientes comprando el correspondiente a la fecha de escritura con el determinado a finales de 2019:

Fecha escrituras	Variación	Variación a Dic/2019	Diferencia	Coeficiente
1.- Febrero/2018	5,00 %	4,60 %	0,40 %	0,996
2.- Octubre/2018	9,90 %	4,60 %	5,30 %	0,947
3.- Junio/2028	10,40 %	4,60 %	5,80 %	0,942
4.- Diciembre/2018	9,90 %	4,60 %	5,30 %	0,947
5.- Diciembre/2017	3,90 %	4,60 %	-0,70 %	1,007
6.- Julio/2019	7,10 %	4,60 %	2,50 %	0,975
7.- Julio/2016	6,10 %	4,60 %	1,50 %	0,985
8.- Mayo/2016	5,50 %	4,60 %	0,90 %	0,991
9.- Noviembre/2017	3,90 %	4,60 %	-0,70 %	1,007
10.- Septiembre/2018	8,40 %	4,60 %	3,80 %	0,962
11.- Junio/2019	7,10 %	4,60 %	2,50 %	0,975
12.- Julio/2017	4,10 %	4,60 %	-0,50 %	1,005
13.- Septiembre/2017	3,70 %	4,60 %	-0,90 %	1,009
14.- Octubre/2017	3,70 %	4,60 %	-0,90 %	1,009
15.- Mayo/2017	4,10 %	4,60 %	-0,50 %	1,005



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338

Fecha: 23/03/2020

Hora: 16:23







EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

A continuación se presenta una tabla con los valores de venta homogeneizados con la aplicación de los coeficientes antes deducidos, donde hemos suprimido la muestra nº 1 ya que se trata de la parcela no edificada objeto de expropiación:

N.º	REF. CATASTRAL	PRECIO VENTA	PRECIO €/M²	ANTIGÜEDAD	Cg	Ca	Cl	Cam	Vv
2	3643805UF8634S0001JR	570.000 €	1.528,15 €	29	0,95	1,2301636	1,08	0,947	1.826,53 €
3	3643802UF8634S0011BA	160.000 €	1.463,86 €	40	0,95	1,3888889	1,08	0,942	1.965,01 €
4	3842929UF8634S0012OS	338.000 €	3.092,41 €	41	0,95	1,2677485	1,08	0,947	3.809,14 €
5	3642929UF8634S0009OS	250.000 €	2.083,33 €	41	0,95	1,2677485	1,08	1,007	2.728,78 €
6	3542902UF8634S0018AK	350.000 €	2.074,44 €	31	0,95	1,0212418	1	0,975	1.962,27 €
7	3542102UF8634S0001AR	175.000 €	1.944,44 €	40	0,95	1,0793308	1	0,985	1.963,86 €
8	3542103UF8634S0001BR	240.000 €	2.666,67 €	40	0,95	1,0793308	1	0,991	2.709,70 €
9	3442302UF8634S0001RR	250.000 €	2.777,78 €	40	0,95	1,0793308	1	0,962	2.740,00 €
10	3442502UF8634S0009BS	193.000 €	1.894,63 €	31	0,95	1,0212418	1,16	0,975	2.078,92 €
11	3842901UF8634S0106KS	175.000 €	1.806,17 €	34	0,95	1,1275228	1	1,005	1.944,35 €
12	3842901UF8634S0049MJ	164.000 €	1.369,75 €	34	0,95	1,1275228	1	1,009	1.480,41 €
13	3842901UF8634S0159PR	206.000 €	2.243,52 €	34	0,95	1,1275228	1,06	1,009	2.570,25 €
14	3842901UF8634S0152EB	100.250 €	1.224,20 €	34	0,95	1,1275228	1,06	1,01	1.396,93 €

#### A.7.4.- COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN.

Otro de los parámetros necesarios para la obtención de los valores de repercusión es el costo de la construcción (VC). Coincidimos con la hoja de aprecio en la estimación de los costos de la construcción, que parte de los valores estimados por el Colegio de Arquitectos de Málaga para 2019. Para cada una de las tipologías edificatorias considera un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de:

Vivienda unifamiliar aislada: 969 €/m²t  
Vivienda unifamiliar adosada: 797 €/m²t  
Vivienda plurifamiliar en bloque aislado: 738 €/m²t

No observamos objeción en aceptar la aplicación al PEM de los mismos coeficientes que aplica la hoja de aprecio, y que son los siguientes:

Gastos Generales	: 13,00 %
Beneficio Industrial	: 6,00 %
Honorarios técnicos, dirección de obra y otros	: 10,00 %
Costes de tasas e ICIO (3,788% + 2,25%)	: 6,038 %
Primas y seguros obligatorios	: 1,00 %
36,038 %	

Aplicando este porcentaje de costes sobre el PEM antes definido obtenemos:

Vivienda unifamiliar aislada:	1.318,21 €/m²t
Vivienda unifamiliar adosada:	1.084,22 €/m²t
Vivienda plurifamiliar en bloque:	1.003,96 €/m²t

#### A.7.5.- VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO.

Para el cálculo del valor de repercusión debe aplicarse la fórmula expuesta





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

anteriormente del art. 22.2.- del RVLS:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Disponemos de los valores de venta (Vv) ya homogeneizados y por tipologías edificatorias como podemos ver en el cuadro final del apartado A.5.3.- de este informe, obteniendo los valores medios que se detallan en la próxima tabla y que son:

Vivienda unifamiliar aislada UAS-1: Vv = 2.788,15 €  
Vivienda unifamiliar adosada UAD-1: Vv = 2.290,95 €  
Vivienda en bloque exento MC-1: Vv = 1.847,98 €

También disponemos de los valores de la construcción (Vc) determinados en punto anterior A.5.4.-, y de los coeficientes K justificados en el apartado A.5.3.a) de este informe, de forma que podemos calcular los valores de repercusión VRS:

Viv. Aislada: VRs = Vv / 1,5 - Vc = 2.788,15 / 1,5 - 1.318,21 € = 540,56 €/m²  
Viv. adosada: VRs = Vv / 1,5 - Vc = 2.290,95 / 1,5 - 1.084,22 € = 443,08 €/m²  
Viv. en bloque: VRs = Vv / 1,4 - Vc = 1.847,98 / 1,4 - 1.003,96 € = 316,03 €/m²

En el siguiente cuadro se resume el cálculo anterior:

N.º	REF. CATASTRAL	Vv	K	Vc	VRS
2	3643805UF8634S0001JR	1.826,53 €			
3	3643802UF8634S0011BA	1.965,01 €			
4	3842929UF8634S0012OS	3.809,14 €			
5	3642929UF8634S0009OS	2.728,78 €			
	PROMEDIO UAS	2.788,15 €	1,5	1.318,21 €	540,56 €
6	3542902UF8634S0018AK	1.962,27 €			
7	3542102UF8634S0001AR	1.963,86 €			
8	3542103UF8634S0001BR	2.709,70 €			
9	3442302UF8634S0001RR	2.740,00 €			
10	3442502UF8634S0009BS	2.078,92 €			
	PROMEDIO UAD	2.290,95 €	1,5	1.084,22 €	443,08 €
11	3842901UF8634S0106KS	1.944,35 €			
12	3842901UF8634S0049MJ	1.480,41 €			
13	3842901UF8634S0159PR	2.570,25 €			
14	3842901UF8634S0152EB	1.396,93 €			
	PROMEDIO MC	1.847,98 €	1,4	1.003,96 €	316,03 €

#### A.7.6.- VALOR DE REPERCUSIÓN DEL USO DE REFERENCIA.

El uso de referencia y los porcentajes de participación o peso de cada tipología en el



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	<b>DOCUMENTO: 20201945338</b>
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18	Fecha: 23/03/2020 Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

ámbito espacial homogéneo se expusieron en el punto A.4.- de este informe y que se vuelve a reproducir en el siguiente cuadro:

PORCENTAJES POR TIPOLOGÍA				
TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (M²)	EDIFICABILIDAD (M²t/(M²s))	APROVECHAMIENTO (M²t)	%
Unifamiliar Aislada (UAS-1)	10.700,12	0,35	3.745,04	22,86 %
Unifamiliar adosada (UAD-1)	7.218,74	1,1	11.770,13	71,85 %
Manzana Cerrada (MC)	346,90	2,5	867,25	5,29 %
TOTAL	18.265,76		16.382,42	100,00 %

Aplicando el peso de cada tipología a los valores VRSi obtenidos en el punto anterior, se obtiene el VRSr que es el valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística en comparación con el resto de usos:

PESO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN POR TIPOLOGÍAS			
TIPOLOGÍA	VRS POR TIPOLOGÍA	COEF. PESO	VRSr (€/M²t)
UAS	540,56 €	0,2276	123,05 €
UAD	443,08 €	0,7155	317,00 €
MC	316,03 €	0,0569	17,98 €
TOTAL			458,04 €

Por lo tanto, coincidiendo con la hoja de aprecio en el procedimiento para el cálculo del valor de repercusión aunque no en los valores aplicables como se ha acreditado anteriormente, el Valor de Repercusión del Suelo correspondiente al uso de referencia en la presenta valoración es de:  
 $VRSr = 458,04 \text{ €/m}^2t$

#### A.7.7.- VALOR DEL SUELO.

El valor de expropiación del suelo (VS) será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela (2.730 m²) por la edificabilidad media ( $E = 0,60407 \text{ m}^2t/\text{m}^2s$ ) y por el valor de repercusión correspondiente al uso de referencia ( $VRS = 458,04 \text{ €/m}^2t$ ):

$$VS = 2.730 \text{ m}^2 \times 0,60407 \text{ m}^2t/\text{m}^2s \times 458,04 \text{ €/m}^2t = \mathbf{755.358,85 \text{ €}}$$

:

#### B) VALORACIÓN DE LA VEGETACIÓN ARBÓREA.

La hoja de aprecio valora la vegetación existente en la parcela en 25.166,19 € aplicando para ello la "Norma Granada" de valoración de la planta ornamental. Sobre esta cuestión cabe informar:

- La Norma Granada no puede aplicarse con carácter general para determinar la valoración



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

del arbolado porque está prevista para valorar árboles ornamentales existentes en parque y jardines urbanos (STS de 17/11/2015; recurso de casación 536/2014 y STS de 24/9/2013; recurso de casación 4650/2013). Si la finalidad de la valoración es la expropiación, cuando el suelo debe valorarse como urbanizado, el arbolado existente en los terrenos no adquieren por esa condición un carácter ornamental, sino al contrario, ya que en un proceso normal de transformación urbanística que la consideración de suelo urbano comporta, es incompatible con el mantenimiento de dicha vegetación siempre y cuando ésta no tuviera un valor añadido meramente agrícola, es decir tuviera la particularidad de ser ornamental, con un valor singular como especie o por su interés paisajístico, características que no se contemplan en el informe de valoración, siendo evidente incluso su falta de mantenimiento.

- El suelo a valorar tiene la consideración urbanística de Suelo Urbano Consolidado, en los que el planeamiento no ha asignado aprovechamiento lucrativo alguno, ni se ha adscrito a unidades de ejecución para su asignación, estando prevista su integración en las dotaciones públicas. Su valoración debe hacerse por el método residual estático como reconoce la hoja de aprecio y como se realiza en el presente informe, donde hay que suponer que en la parcela se hiciese una edificación con un aprovechamiento determinado, valorándose la misma y detrayendo de ese valor los costos derivados de la promoción y construcción. En numerosas STS y en concreto en STS 4241/2016; recurso de casación 3069/2014, se resuelve que en este método residual estático se parte de una ficción de que los terrenos ya están urbanizados y edificados, resultando una contradicción incorporar al justiprecio la existencia de elementos que, pese a existir en la realidad, son contrarios a esa ficción.

La citada STS y respecto a la vegetación en parcelas, hace referencia a que lo reconocido en propia Ley del Suelo, "...cuando se refiere al suelo rural sí hacen referencia al arbolado como un elemento que ha de integrar el justiprecio con independencia del valor del suelo, especialidad que no se hace al supuesto de suelo urbanizado porque dicho arbolado debe considerarse, en principio y salvo supuestos de especial consideración con su destino, contrario con la consideración del suelo como urbanizado".

En base a lo expuesto, el técnico que suscribe entiende que la vegetación arbórea existente en la parcela no debe integrar uno de los conceptos del justiprecio.

### C) VALORACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN.

Al valor del suelo calculado en el punto A.5.6.- de este informe (755.358,85 €), hay que sumarle el premio de afección del 5%, por lo que el valor de expropiación sería:

VALOR DEL SUELO				
SUPERFICIE	VALOR MEDIO	EDIFICABILIDAD MEDIA	PREMIO 5%	VALOR DEL EXPROPIACIÓN
2.730,00	458,04 €	0,60485	1,05	794.152,13 €

La expropiación se valora en **setecientos noventa y cuatro mil ciento cincuenta y dos euros con trece céntimos de euro(794.152,13 €).**



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020  
JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18

DOCUMENTO: 20201945338  
Fecha: 23/03/2020  
Hora: 16:23





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
RINCÓN DE LA VICTORIA  
(MÁLAGA)

Rincón de la Victoria, a fecha de firma electrónica,  
El Técnico Municipal,  
(firmado electrónicamente al margen)  
Fdo.: Miguel Ángel Plaza Moreno.

Realizada la tramitación legalmente, se propone a la Comisión Informativa la adopción del siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Rechazar la Hoja de Aprecio formulada por D. Juan Carlos Cazorla Miranda en representación de la mercantil BALUMA BEACH S.A. en fecha 17 de diciembre de 2019 en la que establecía el precio de siete millones quinientos sesenta mil setecientos quince euros con cuarenta y nueve céntimos de euros (7.560.715,49€)

**SEGUNDO.** Aprobar Hoja de Aprecio municipal, fijando el precio en 794.152,13€ correspondiente a la superficie de 2.730 m<sup>2</sup> de conformidad con el informe técnico transcrito anteriormente.

**TERCERO.** Notificar a los interesados para que acepten en el plazo de diez días o la rechacen; en este último caso, pásese el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación. De ser aceptada, procédase al Acta de ocupación y pago.

**CUARTO.** Designar a Miguel Ángel Plaza Moreno, como Arquitecto Municipal para que, de conformidad con el artículo 85 de la Ley de Expropiación Forzosa, forme parte del Jurado Provincial de Expropiación.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL AREA DE URBANISMO, VIVIENDA PÚBLICA, PATRIMONIO HISTÓRICO, PLAN ESTRATÉGICO (EDUSI) Y GRANDES PROYECTOS.  
Fdo. Miguel A. Jiménez Navas.”

<http://plenosrincondelavictoria.videoacta.es:80?pleno=20200213&punto=2>

El Pleno de la Corporación, por unanimidad, acuerda aprobar la propuesta anteriormente trascrita.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión siendo las once horas y veinticinco minutos, de todo lo cual doy fe.

EL ALCALDE

SECRETARIO GENERAL

(firmado electrónicamente)



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E4001DAEFA00W3P5M4E7D0J5 en la Sede Electrónica de la Entidad	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20201945338
	MIGUEL BERBEL GARCIA-SECRETARIO GENERAL - 23/03/2020 JOSE FRANCISCO SALADO ESCANO-ALCALDE-PRESIDENTE - 23/03/2020 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/03/2020 16:25:18	Fecha: 23/03/2020 Hora: 16:23

