

**Excmo. Ayuntamiento de Mijas**  
Sección de Gestión Urbanística

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR  
PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA DE  
PARTE DEL SG-R7.4 “PARQUE FLUVIAL” Y PARTE  
DEL SG-R4.5 “CTRA. CERROS DEL ÁGUILA V”  
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PARQUE EN EL  
CORTIJO DEL AHOGADERO**

Mijas, julio de 2.024

## **ANTECEDENTES.**

El vigente PGOU califica el sistema general SG-R7.4 como un sistema de áreas libres denominado “Parque Fluvial”, cuya obtención está prevista mediante expropiación y su ejecución corresponde al Ayuntamiento de Mijas. Por su parte, el sistema general SG-R4.5 es un sistema general viario denominado “Ctra. Cerros del Águila V”, cuya obtención también está prevista por expropiación y su ejecución también corresponde al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Mijas está tramitando un proyecto de ejecución de un parque público en la zona conocida como Cortijo del Ahogadero, con una superficie aproximada de 36 has, que afectan al SG-R7.3, ya de titularidad municipal, y en parte a los sistemas SG-R7.4 y SG-R4.5 que son objeto de este proyecto.

## **OBJETO.**

El objeto del presente proyecto de expropiación es el de identificar los titulares, las fincas y bienes pertenecientes al sistema general de áreas libres SG-R7.4 “Parque Fluvial” y al sistema general de comunicaciones SG-R4.5 “Ctra. Cerros del Águila V” afectados por el proyecto de ejecución del parque del Cortijo del Ahogadero, así como determinar su valor y establecer su justiprecio; todo ello con la finalidad de su tramitación mediante el procedimiento de tasación conjunta de conformidad con lo establecido en el artículo 120 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

## **MARCO LEGAL.**

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (Rgto. LISTA).

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

### **JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.**

El artículo 120 de la LISTA otorga a la Administración actuante la posibilidad de aplicar el procedimiento de tasación conjunta en los supuestos de expropiación forzosa por razón de urbanismo, regulándose en sus artículos 121 a 123.

El contenido del proyecto de expropiación es el siguiente:

- Determinación del ámbito territorial e identificación de las fincas afectadas por la expropiación, así como su emplazamiento en plano de situación e identificación de linderos y superficies en la correspondiente documentación gráfica.
- Descripción de fincas, bienes y derechos que son necesarios expropiar, así como la relación de personas propietarias.
- Criterios de valoración. Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y calificación del suelo, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Hojas de justiprecio individualizadas de cada finca, referidas al valor del suelo y de las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
- Hojas de justiprecio que correspondan, en su caso, a otras indemnizaciones.

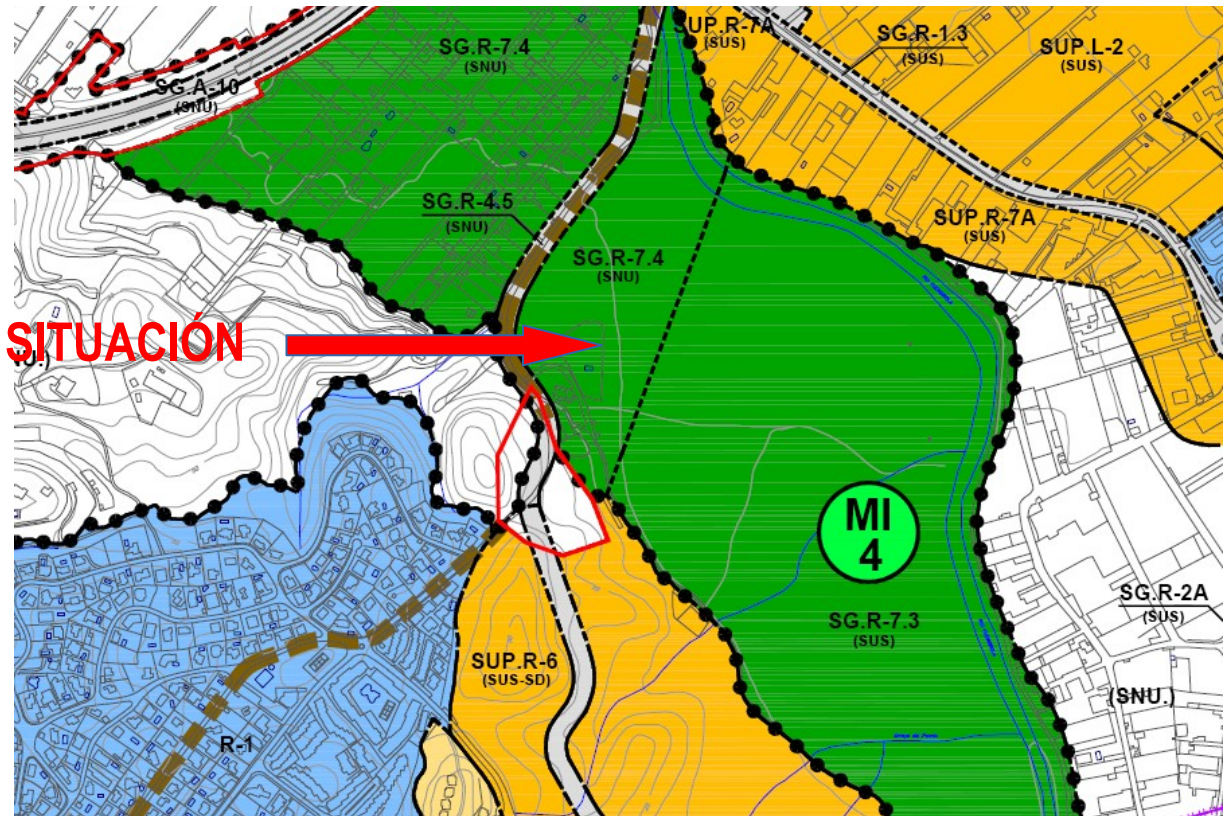
El artículo 121 de la LISTA establece que la aprobación del expediente expropiatorio tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. Y que tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida al aprobar el proyecto de expropiación por el órgano competente, la Administración podrá proceder a la ocupación inmediata del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

### **ÁMBITO. IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS.**

De la documentación recabada para la redacción de este proyecto de expropiación se deduce que se encuentran afectadas dos fincas catastrales y una tercera finca que no se encuentra catastrada. Por otro lado, sólo ha podido identificarse en el Registro de la Propiedad una de las fincas, de las otras dos fincas no ha sido posible obtener información registral.

Los terrenos a expropiar se han identificado en tres parcelas diferenciadas cuyos planos han sido elaborados por los servicios topográficos del Ayuntamiento.

PLANO DE SITUACIÓN:



En los siguientes cuadros se recoge la información e identificación de las fincas catastrales y registrales afectadas por el proyecto, consignado la superficie de la finca y, en su caso, la superficie de las construcciones existentes. También se incluye plano esquemático del ámbito del proyecto en el que se representan e identifican las fincas afectadas.

IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS AFECTADAS. CATASTRO:

Parcela	CATASTRO			
	Referencia Catastral	Titular	Superficie (m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )
1	29070A02400090	BORKUM INVESTMENT S.L.	29.990,00	694,00
2	29070A02400095	D <sup>a</sup> TRINIDAD MORENO GONZÁLEZ	1.330,00	
3	-	-	31.864,72	

IDENTIFICACIÓN PARCELAS AFECTADAS. REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Parcela	REGISTRO			
	Finca Registral	Titular	Superficie (m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )
1	834	BORKUM INVESTMENT S.L.	341.413,00	81,00
2	-	-	-	
3	-	-	-	

IDENTIFICACIÓN DE SUPERFICIE AFECTADA:

Parcela	SG-R7.4	SG-R4.5	Sup. Afección (m <sup>2</sup> )
1	24.454,79	3.972,60	28.427,39
2	1.271,13	51,28	1.322,41
3	31.051,19	813,53	31.864,72
<b>TOTAL:</b>	<b>56.777,11</b>	<b>4.837,41</b>	<b>61.614,52</b>

PARCELA N.º 1:



FINCA	Superficie afectada		TOTAL
	Parcela	S.G. R-7,4	
24	90	24454,79	3972,60
			28427,39

PARCELA N.º 2:



FINCA	Poligono	Superficie afectada		TOTAL
		Parcela	S.G. R-7,4	
24	95	1271,13	51,28	1322,41

PARCELA N.º 3:



FINCA		Superficie afectada		TOTAL
Poligono	Parcela	S.G. R-7,4	S.G. R-4,5	
	Parcela No Catastrada	31051,19	813,53	31864,72



## INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La superficie total de los terrenos afectados por el proyecto ascienden a 61.614,52 m<sup>2</sup>, de los que la mayor parte están calificados por el vigente PGOU como Sistema General de Áreas Libres SG-R7.4 y el resto como Sistema General de Comunicaciones SG-R4.5:

- SG-R7.4, adscrito al suelo no urbanizable: 56.777,11 m<sup>2</sup>
- SG-R4.5, adscrito al suelo no urbanizable: 4.837,41 m<sup>2</sup>

Conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los suelos afectados por este proyecto se encuentran en situación básica de suelo rural.

## CRITERIOS DE VALORACIÓN.

El R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone en su artículo 34 que las valoraciones se regirán por lo dispuesto en la misma cuando tengan por objeto, entre otros, la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

Por ello, la valoración en situación de **suelo rural** se realiza de conformidad con lo establecido en la referida Ley de Suelo y en el R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones:

- Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

En relación a las edificaciones, instalaciones y construcciones existentes, no ajustadas a la legalidad en el momento de la valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, no son objeto de valoración (art. 5 del R.D. 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo).

- Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

La renta anual real o potencial de la explotación se determina según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

*R* = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

*I* = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

*C* = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Para los cálculos de la renta potencial se ha tenido en cuenta un posible cultivo de olivos. Y para la capitalización de la renta de la explotación se ha considerado una renta constante en el tiempo, así el valor de capitalización “V” será el resultado de dividir la renta, calculada conforme a la fórmula anterior, entre el tipo de capitalización según la siguiente fórmula:

$$V = R / r$$

Donde:

*V* = Valor de capitalización

*R* = Renta anual constante de la explotación

*r* = Tipo de capitalización

En la valoración final se tiene en cuenta la localización espacial concreta de la finca, aplicándose para ello un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$Vf = V \cdot FI$$

Donde:

*Vf* = Valor final del suelo, en euros.

*V* = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

*FI* = Factor global de localización.

Este factor de localización tiene en cuenta la accesibilidad a los núcleos de población, a centros de actividad económica y, en su caso, el valor ambiental o paisajístico del entorno en el que se ubica. Asimismo se tiene en cuenta la inundabilidad de las parcelas,

El valor del suelo así obtenido corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando éstos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad.

Como documentación anexa se incorporan las valoraciones individualizadas de cada una de las fincas y de las edificaciones, construcciones e instalaciones que, en su caso, sea necesario valorar.

CUADRO RESUMEN DE VALORACIONES.

Parcela	CATASTRO	REGISTRO	AFECCIONES			VALORES	
	Referencia Catastral	Finca Registral	SG-R7.4	SG-R4.5	Sup. Afección (m <sup>2</sup> )	Valor Suelo	Con 10% Bonificación
1	29070A02400090	834	24.454,79	3.972,60	28.427,39	166.564,82 €	183.221,30 €
2	29070A02400095	-	1.271,13	51,28	1.322,41	7.748,41 €	8.523,25 €
3	-	-	31.051,19	813,53	31.864,72	186.705,20 €	205.375,72 €
<b>TOTAL:</b>			<b>56.777,11</b>	<b>4.837,41</b>	<b>61.614,52</b>	<b>361.018,43 €</b>	<b>397.120,27 €</b>

Se incorpora como anexo documentación de cada parcela, incluyendo hoja de aprecio, planos, valoración e información registral y catastral.

En la valoración a indemnizar que figura en las hojas de aprecio se incluye la bonificación por avenencia del 10% (art. 123.5 LISTA) que se aplicará solo en caso de conformidad del propietario con el precio ofrecido por el Ayuntamiento, considerándose así fijado el precio por mutuo acuerdo.

El Jefe de Sección de Gestión Urbanística  
(Decreto D2023006086)