



**NEGOCIADO:** URBANISMO / LICENCIAS

**EXPEDIENTE:** 6700/2025

**ASUNTO:** INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE PARCELA DE DOMINIO PÚBLICO PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL, INSTALACIONES Y SERVICIOS

**SITUACIÓN:** "Ampliación Zona de Servicios II", SURO-R10

## 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona de 1994, adaptado parcialmente a la LOUA en diciembre de 2010 clasifica los terrenos sobre los que se sitúa la parcela como Suelo Urbanizable con calificación de Equipamiento Público Social, Instalaciones y Servicios.

## 2. OBJETO VALORACIÓN

Se procede a la valoración de la parcela Equipamiento Público Social, Instalaciones y Servicios, del término municipal de Estepona.

## 3. IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA PARCELA

Parcela destinada a Equipamiento Público Social, Instalaciones y Servicios.

**Nombre:** Parcela núm. 14 en el SUP-R10 "Ampliación Zona de Servicios II".

**Situación:** En el partido de Hornacino de Poniente ( hoy Saladavieja, SUP-R10 "Ampliación Zona de Servicios II".

**Superficie:** 2.418,80 m<sup>2</sup>

**Edificabilidad:** 2.418,80 m<sup>2</sup> t

**Uso:** Equipamiento Público Social, Instalaciones y Servicios.

**Régimen de Dominio:** Dominio Público.

**Linderos:** Al Norte, con la Zona NIZ5, propiedad de HORMIGONES N y B, S.L.; Al Sur, con la Zona Verde Pública 3, al Este, con el actual Polígono Industrial y al Oeste, con la Zona de Equipamiento Deportivo ZD, propiedad del Ayuntamiento.

**Características:** Los límites del sector son: Al norte, con Zona de Servicio de Estepona y terrenos de dominio público, propiedad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, al Sur, con el sector de Planeamiento del PGOU de Estepona denominado SUP-R1 "Saladavieja", al Este, con la actual Zona de Servicio y al Oeste, con terreno de dominio público, propiedad del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, que la separan de la variante de la Carretera Nacional.

**Signatura de inscripción en el Registro de la Propiedad:** Tomo 1.318, Libro 1.070, Folio 82, Finca 65.676, Inscripción 1<sup>a</sup>.

## 4. VALORACIÓN

### 4.1. FUNDAMENTOS LEGALES

- Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de Octubre, y





Orden EHA/564/2008, de 28 de Febrero.

- 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.
- Normativa Catastral.

#### **4.2. VALOR EN VENTA**

La presente valoración se realiza sobre un bien demanial municipal por lo que, conforme al Reglamento de Bienes de Andalucía, Art. 104.1.o), el valor a determinar es el valor real, equivalente al valor de mercado.

Analizada la normativa existente sobre valoraciones, y teniendo en cuenta que, por su calificación como Equipamiento Público, la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, que es la que más se aproxima al valor real de mercado, no regula en lo referente a suelos públicos, es por lo que seguimos como referencia la Normativa Catastral, que sí valora esta categoría de bienes.

Así, aplicamos la Circular de 15 de Diciembre de 2004, sobre Ponencias de Valores, de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos, Secretaría General de Hacienda, Dirección General del Catastro, según la cual los equipamientos y dotaciones se valorarán por el 75% del valor de repercusión del uso residencial o, en su defecto, predominante, de la zona de valor de repercusión en que se encuentren. La edificabilidad que se considerará será la real. De no encontrarse edificada la parcela se tomará la atribuida por el planeamiento o, en su defecto, la media de la zona. No obstante, la Ponencia de Valoración del municipio de Estepona, aprobada en fecha Enero 2008, contiene valores de repercusión de usos de equipamientos según las distintas zonas de valor, por lo que se tomarán tales valores, sin multiplicar por 75%.

#### **4.3. VALORACIÓN PARCELA**

Valor de la parcela de equipamiento Se valorará por aplicación del valor de repercusión de equipamientos de la zona de valor en la que se ubique, a los metros cuadrados construidos si la parcela está edificada o, si está sin edificar, a los metros cuadrados edificables calculados en función de la edificabilidad considerada.

- a) Superficie parcela para concesión = 2.418,80 m<sup>2</sup>.
- b) Edificabilidad consumida = 2.418,80 m<sup>2</sup> t.
- c) Valor del suelo aplicable (uso equipamiento) = 280,50 €/m<sup>2</sup>

Datos de la Ponencia de Valores:

Zona de Valor: U30

VR Equipamiento: 280,50 €/m<sup>2</sup> c

V catastral PARCELA EQ. PÚBLICO= 2.418,80 m<sup>2</sup> t x 280,50 €/m<sup>2</sup> c = **678.473,40 €**

**La valoración total asciende a 678.473,40 euros (SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS).**





Es cuanto me cabe dictaminar a los efectos requeridos, no obstante someterlo a mejor criterio profesional, y estar a lo que acuerde el órgano competente para decidir.

**Documento firmado electrónicamente al margen**

