

**INNOVACIÓN**  
**MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS**  
**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**  
**DE MARBELLA**  
**PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA**  
**COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO.**

**PETICIONARIO: H.C. HOSPITALES, S.L.**

Ref: 180403

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

**INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO.**

### **INDICE GENERAL**

#### **MEMORIA**

##### **EXPOSITIVA**

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD DEL ENCARGO
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.
4. DOCUMENTACIÓN
5. TRAMITACIÓN Y EFECTOS
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

##### **INFORMATIVA**

7. MARCO LEGAL APLICABLE
8. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTES
9. CALIFICACIÓN ACTUAL EN EL PGOU-86
10. CALIFICACIÓN PROPUESTA Y ALCANCE
11. MEJORAS INTRODUCIDAS CON LA PROPUESTA

##### **JUSTIFICATIVA**

12. IDONEIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS
13. COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTES
14. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DE LA LOUA
15. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
16. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 40.7 DE LA GICA
17. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

##### **NORMATIVA URBANÍSTICA**

18. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

---

### PLANOS

- P.1 SITUACIÓN
- P.2 TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- P.3 CALIFICACIÓN Y GESTIÓN. ACTUAL Y PROPUESTA

### ANEXOS

- A.1 RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN
- A.2 CONSULTA DESCRIPTIVA GRÁFICA CATASTRAL
- A.3 NOTA SIMPLE REGISTRAL

---

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### MEMORIA EXPOSITIVA

#### **1. SOLICITANTE Y FINALIDAD DEL ENCARGO**

Se redacta la presente propuesta de Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella por iniciativa de la mercantil H.C. HOSPITALES, S.L. con CIF: B-79962122 con Domicilio social en Urbanización Las Mimosas s/n, Casa Santa Isabel, Nueva Andalucía (Marbella).

La finalidad de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el cambio de Calificación de la parcela donde está ubicado actualmente el hospital, en Urb. Las Mimosas, C/Ventura del Mar N°11, Casa Santa Isabel, que se encuentra dentro del núcleo de población de Nueva Andalucía.

Dicha propuesta consiste en cambiar la calificación actual de residencial en tipología Unifamiliar Exenta (UE-6) a calificación de Equipamiento Sanitario Privado (ES).

#### **2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La parcela que constituye el ámbito de la presente innovación posee forma romboidal con una superficie de 9.875 m<sup>2</sup>, es sensiblemente plana y hace esquina con dos viales públicos. Según datos catastrales, en su interior existen varias construcciones con hasta dos alturas, más sótano y una piscina, con un total de 2.653 m<sup>2</sup> de superficie construida. Existe una zona entrada y salida de vehículos así como de aparcamientos y aceras peatonales. El resto de la parcela se encuentra ajardinada.

Sus linderos son los siguientes:

- Al Norte y al Oeste: linda con parcelas residenciales ya edificadas, las cuales poseen zonas ajardinadas.
- Al Este: Linda con calle Ventura del Mar.
- Al Sur: Linda con calle Arroyo Pepina Norte.

La referencia catastral de la parcela es: 3597102UF2339N0001RJ.

pág. 3

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### 3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Este apartado viene motivado por la necesidad de explicar las circunstancias que aconsejan la modificación del planeamiento urbanístico y, en concreto por la exigencia reglamentaria de justificar la conveniencia y oportunidad de la misma, de acuerdo a lo establecido en el artículo 38.1 del Reglamento de Planeamiento.

La parcela sobre la que se pretende la modificación de calificación está formando una zona aislada con clasificación de Suelo Urbano Consolidado SUC dentro del sector URP-AN-8 clasificado como Suelo Urbanizable Programado. Se trata de una zona residencial con predominio de la vivienda unifamiliar y conjuntos residenciales tipo Pueblo Mediterráneo. Dicha parcela ostenta la calificación, como ya se ha expuesto, de Residencial con tipología Unifamiliar Exenta (UE-6). No obstante, el uso al que efectivamente se destina la edificación existente en la parcela objeto de la presente propuesta es el uso sanitario, con licencia de apertura y uso al menos desde el año 1.999.

La conveniencia de la tramitación de esta propuesta está determinada por la necesidad de reconocer desde el planeamiento urbanístico el verdadero uso al que se destinan dichos terrenos, evitando situaciones de fuera de ordenación, cuyo régimen lastra la posibilidad de reforma y modernización de las instalaciones; y ampliando la red de equipamientos sanitarios del municipio, que consideramos muy necesarios en función de la densidad de población de la ciudad.

Por lo expuesto entendemos que queda suficientemente justificada la necesidad, procedencia y conveniencia de la formulación de esta innovación, siendo la Modificación Puntual de Elementos del PGOU el instrumento adecuado para ello.

pág. 4

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### 4. DOCUMENTACIÓN

El contenido documental mínimo de los Expedientes de Modificación de Elementos no viene concretado ni por la LOUA, ni por el Reglamento de Planeamiento. Sin Embargo, la jurisprudencia ha precisado que compondrán dichos expedientes aquellos documentos exigibles para el propio documento de planeamiento al que modifican (en esta caso el Plan General de Ordenación Urbana) salvo, que por su carácter y contenido no fuesen necesarios por no guardar relación con la modificación propuesta.

Dicho contenido se encuentra regulado en la ley 7/2002, capítulo IV en los artículos del 26 al 41.

De acuerdo con ello y con el contenido de la modificación propuesta, la presente Modificación Puntual de Elementos incluye los siguientes documentos, con el alcance que, en su caso, se indica:

MEMORIA. Que contiene los antecedentes de la actuación que se propone, así como la descripción de las modificaciones propuestas y la justificación de las mismas.

NORMATIVA URBANÍSTICA. Que concreta las determinaciones de ordenación aplicables al ámbito objeto de la modificación.

PLANOS. Que definen gráficamente la ordenación urbanística, actual y propuesta por este documento.

### 5. TRAMITACIÓN Y EFECTOS

De conformidad a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cualquier innovación del planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y

pág. 5

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

publicación, y teniendo idénticos efectos.

En consecuencia, para la tramitación de este expediente se estará a lo dispuesto en los artículos 32 y 34 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, además de las reglas particulares establecidas en el artículo 36.2.

No obstante, de acuerdo a las disposiciones del artículo 31.1.B) corresponde a los municipios la aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.

La aprobación definitiva del Plan General, una vez publicado, le confiere ejecutividad, obligatoriedad e implica la declaración de utilidad pública de las obras en el previstas y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos expropiatorios, en su caso.

### 6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La titularidad de los terrenos que constituyen el ámbito de la presente propuesta de modificación es de H.C. HOSPITALES, S.L. en su totalidad y están constituidos por una sola parcela.

Se adjunta, anexos a esta Memoria, la consulta descriptiva grafica de dicha parcela, así como la nota simple registral de la misma.



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### MEMORIA INFORMATIVA

#### **7. MARCO LEGAL APLICABLE.**

El marco urbanístico legal al que queda sometida esta modificación está constituido por:

- 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.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Con carácter supletorio el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

#### **8. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTES.**

- Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2.006).
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga, publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo (BOJA nº 69, de 9 de abril de 2.007)

pág. 7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

- En relación con el planeamiento urbanístico, el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio, constituido por Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Marbella de 1986 (normativa publicada en el BOP de Málaga nº 228 de fecha 28 de noviembre de 2000), fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27/10/2018 y su normativa publicada en el BOP de la provincia de Málaga de 11/10/2018.

### 9. CALIFICACIÓN ACTUAL EN EL PGOU-86

La parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual del PGOU de Marbella está calificada como Residencial, con tipología Vivienda Unifamiliar Exenta, UE-6 y con índice de edificabilidad neta de 0.20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Como se ha comentado, en la parcela que nos ocupa actualmente existe un edificio que no está destinado a uso residencial, sino que se desarrolla un uso hospitalario al menos desde el año 1999.

### 10. CALIFICACIÓN PROPUESTA Y ALCANCE.

La calificación propuesta para esta parcela es la de Equipamiento Sanitario Privado (ES), manteniendo el uso al que se encuentra efectivamente destinado.

Con la modificación propuesta no se plantea incremento del aprovechamiento urbanístico, como se justificará posteriormente, aunque sí se propone una normativa y ordenanza de edificación acorde al uso propuesto y que posibilite la mejora y modernización de las instalaciones. La propuesta no afecta a la red de Sistemas Generales del municipio, ni a la clasificación o categoría del suelo, ni a suelos destinados a reserva de viviendas de protección oficial.



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

Así pues, el presente documento afecta exclusivamente a la **ordenación pormenorizada preceptiva** del PGOU.

### 11. MEJORAS INTRODUCIDAS CON LA PROPUESTA

Como consecuencia de la modificación puntual que se propone en el presente documento se reconoce el uso de equipamiento sanitario privado en el ámbito, que posibilitará la modernización de las instalaciones y su capacidad operativa.

Qué duda cabe que ello repercutirá en beneficio de la población del municipio, tanto por la mejora en la calidad y la ampliación de la oferta hospitalaria, como por el incremento de puestos de trabajo, directos e indirectos.



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### **12. IDONEIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.**

Los expedientes de Modificación de elementos de figuras de Planeamiento, se realizan para proponer cambios en las determinaciones de aquellas figuras, cuando éstas cuenten con aprobación definitiva. En conformidad con la vigente LOUA, la tramitación que corresponden a dicho expediente es idéntica a la de la propia figura que modifican y en consecuencia la documentación mínima que han de incluir es en todo asimilables a aquellas, si bien refiriéndose tan solo a aquellos aspectos concernientes a la modificación propuesta. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas, se sujetaran a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

Con referencia al contenido del artículo 37 "*Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia*" de la LOUA 2/2012, en su apartado 2 se indica que deberá justificarse que la innovación del PGOU propuesta no supone una alteración del modelo urbanístico del planeamiento general vigente, que suponga la necesidad de una revisión parcial ó general, a efectos de la sostenibilidad del mismo.

En este sentido, se justifican las dos condiciones determinadas por el art.37.2, ya que la propuesta planteada no supone incremento de población ni incremento de la superficie clasificada como suelo urbano.

Por lo anteriormente expuesto, la innovación propuesta no conlleva la revisión del planeamiento, ya que se mantiene inalterada la superficie del suelo urbano existente y no se incrementa la población del municipio. Es por ello que el instrumento idóneo a tramitar es la Modificación de Elementos del PGOU.

pág. 10

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### 13. COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTES

El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2.006), no establece para este ámbito ninguna limitación estructural, y por el momento no existe planeamiento territorial de ámbito subregional con vigencia.

En relación a la ordenación urbanística, cabe destacar que la presente innovación no incrementa el aprovechamiento lucrativo ni altera la clasificación del suelo. Tampoco afecta a la red de sistemas de dotaciones públicas del municipio ni a infraestructuras públicas, limitándose exclusivamente al cambio del uso previsto en la ordenación actual. Por ello, la propuesta es coherente con la ordenación urbanística del municipio.

### 14. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ART. 36 DE LA LOUA

El artículo 36.2 de la LOUA establece las reglas que han de cumplirse en relación con la ordenación y documentación de las innovaciones de los instrumentos de planeamiento:

“... ”

a) De ordenación:

*1ª) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.*



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

*2ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

*En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.*

*En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.*

*3ª) Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.*

*4ª) Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.*

*5ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).*

*6ª) En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio,*

pág. 12

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

*atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).*

...”

En relación con el cumplimiento de estas reglas, la propuesta realizada se basa en un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, así como en la consecución de un mayor bienestar para la población.

Esta propuesta implica un incremento de la red de dotaciones y una mejora en la calidad de la oferta hospitalaria del municipio, lo que redundará no sólo en una notable mejora para los ciudadanos, sino también de la propia calidad de los servicios que se prestan, así como en la creación de puestos de trabajo.

Esta modificación no propone incremento del aprovechamiento lucrativo existente, cuya justificación se realizará en el siguiente apartado de esta Memoria; tampoco suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública; ni aumenta la densidad de población del ámbito. Por otra parte, se señala expresamente que el uso residencial de la vivienda no estará permitido, por lo que pasa a tener la consideración de uso incompatible.

La propuesta realizada no desafecta suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos; ni prevé nuevo suelo residencial que haga necesario incrementar las dotaciones públicas del ámbito.

Por todo ello, la propuesta realizada cumple con las reglas de ordenación establecidas por la legislación urbanística.



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### 15. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

El artículo 59 de la LOUA define al aprovechamiento urbanístico como el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Precisamente el aprovechamiento urbanístico es el que relaciona la edificabilidad con ese contenido económico del suelo mediante la aplicación de coeficientes de ponderación.

Así, la legislación urbanística define el aprovechamiento objetivo de un suelo como la superficie edificable permitida por el planeamiento, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

El planeamiento vigente en el municipio de Marbella no establece coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías, pero la Adaptación Parcial a la LOUA que se encuentra en trámite ya contiene valores de repercusión de las diferentes zonas del municipio con el fin de ponderar el uso de Vivienda de Protección frente a la vivienda libre.

En la Adaptación se manifiesta que se han realizado diferentes estudios de mercado por el método de comparación, según el cual la zona en la que se enclava el ámbito de esta propuesta es el de Nueva Andalucía (AN-Sur). En dicho ámbito el valor de venta de vivienda plurifamiliar libre es de 4.203,33 €/m<sup>2</sup>. Como en nuestro caso el uso es residencial en tipología de vivienda unifamiliar exenta, elevamos este valor en 272,25 €, que corresponde con la diferencia en costes de construcción entre la vivienda unifamiliar y

pág. 14

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

el edificio plurifamiliar. Así, el valor de repercusión sería de 4.475,58 €/m<sup>2</sup>c.

Por otro lado, y con la finalidad de obtener el coeficiente que nos permita ponderar el uso residencial frente al uso de equipamiento sanitario privado, tenemos que obtener el valor de repercusión de ese tipo de inmueble; y ante la dificultad de poder realizar un estudio de mercado de este tipo de instalaciones en el municipio mediante el método de comparación, se ha optado por deducir el valor de la edificación partiendo del coste de construcción y estimando el valor del suelo dotacional en un 50% del valor del suelo residencial.

Según los valores medios estimados de construcción, publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos para el año 2018, el P.E.M. para un edificio de uso sanitario (clínica) se cuantifica en 1.224 €/m<sup>2</sup>c.

Conocido el valor de venta de uso residencial en la zona y la edificabilidad de la parcela obtenemos el valor del suelo:

$$V_{\text{suelo residencial}} = V_{\text{repercusión}} * E_{\text{edificabilidad}}$$

$$V_{\text{suelo residencial}} = 4.475,58 \text{ €/m}^2\text{c} * 0,25 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} = 1.118,90 \text{ €/m}^2\text{s}$$

El Coste de Reposición Bruto de una edificación viene definido por:

$$CRB = V_{\text{suelo}} + (V_{\text{ejecución}} + GG_{\text{construcción}} + B_{\text{construcción}}) + G_{\text{gastos}}$$

Siendo:

$$V_{\text{ejecución}} = 1.224 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$GG_{\text{construcción}} = 15,00\% \text{ del PEM}$$

$$B_{\text{construcción}} = 6,00\% \text{ del PEM}$$

$$G_{\text{gastos}} = 18,00\% \text{ de la inversión total}$$

$$CRB = 0,50 \times 1.118,90 \text{ €/m}^2\text{s} + (1.224,00 \text{ €/m}^2\text{c} + 183,60 \text{ €/m}^2\text{c} + 74,44 \text{ €/m}^2\text{c}) + G_{\text{gastos}}$$



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

CRB = 2.407,78 €/m<sup>2c</sup>

Este valor de la edificación destinada a uso de equipamiento sanitario privado en relación con el uso residencial en tipología unifamiliar exenta arroja un coeficiente de ponderación de 0,537.

Aplicando este coeficiente al índice de edificabilidad del uso residencial existente obtendríamos el índice de edificabilidad del uso equipamiento sanitario privado que mantiene el aprovechamiento urbanístico inalterado.

La Adaptación Parcial del PGOU de Marbella a la LOUA establece para Nueva Andalucía la división del suelo urbano en diferentes ámbitos, para los que se fija la edificabilidad global y el nivel de densidad:

ZONA	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIF. (m <sup>2</sup> )	Nº VIV.	EDIF. GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	NIVEL DE DENSIDAD, (viv./ha.) (Art. 10.1.d) de la Ley 7/2002)
<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL</b>						
Z-AN-1	Entorno Puerto Banús	667.896,68	419.117,64	3.023	0,63	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-AN-2	La Pepina-El Rodeito	333.251,02	94.957,50	351	0,28	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
Z-AN-3	Guadaíza	408.006,89	484.127,14	3.299	1,19	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)
Z-AN-4	Nueva Andalucía B Norte - C Sector Este	1.320.129,58	595.195,66	4.770	0,45	Densidad media (>30 y hasta 50 viv./Ha.)
Z-AN-5	Nueva Andalucía	5.867.316,58	1.836.124,84	8.355	0,31	Densidad baja (>5 y hasta 15 viv./Ha.)
<b>USO GLOBAL INDUSTRIAL</b>						
Z-AN-6	La Campana - Polígono Industrial	47.700,28	41.855,8	0	0,88	
<b>USO GLOBAL RESIDENCIAL/TERCIARIO</b>						
Z-AN-7	Puerto Banús	61.292,05	153.340,01	839	2,50	Densidad muy alta (>75 viv./Ha.)

La parcela sobre la que se propone la modificación del PGOU se ubica en el ámbito Z-AN-2 "La Pepina-El Rodeito", con una superficie total de 333.251,02 m<sup>2</sup>, una edificabilidad global de 0,28 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y un nivel de densidad bajo (Entre 5 y 15 viv/ha).

La propuesta que se realiza es elevar el índice de edificabilidad de la parcela manteniendo el aprovechamiento urbanístico:

$$9.875 \text{ m}^2 \times 0,3724 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 0,537 = 1.975 \text{ uas}$$

$$\text{Incremento edificabilidad} = 9.875 \text{ m}^2 \times 0,1324 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} =$$



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

1.307,45 m2t

Este incremento supone en el ámbito Z-AN-2 un índice de 0,0039 m2t/m2s, que se considera despreciable atendiendo a la precisión utilizada en el instrumento de planeamiento (centésimas).

En relación la densidad de viviendas, se disminuye en una unidad, por lo que se mantiene inalterado el nivel de densidad entre 5 y 15 viv/ha (10,50 viv/ha).

### 16. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 40.7 DE LA GICA.

Atendiendo a la ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la revisión vigente desde 15 de Enero de 2019, en su artículo 40.7, se define a continuación el ámbito de actuación; las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales; el objeto del instrumento de planeamiento, su descripción y justificación; la alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida.

#### 16.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

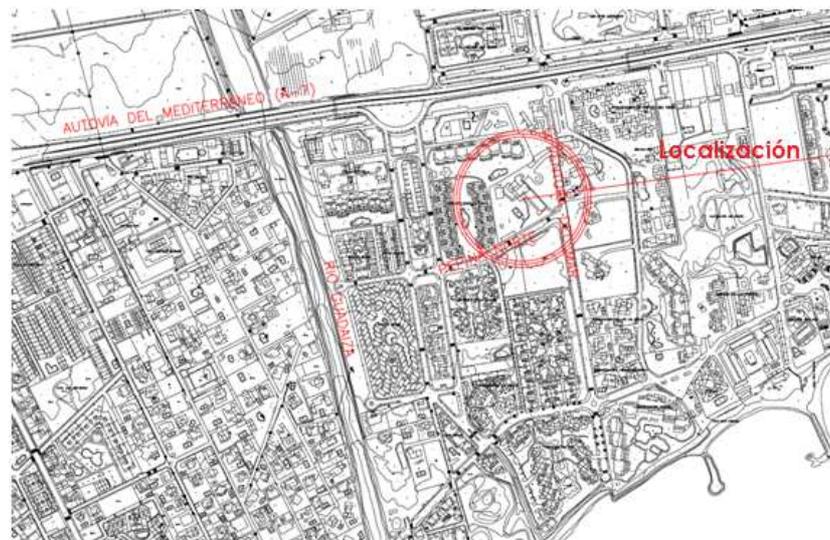
El ámbito de actuación se localiza en el término municipal de Marbella, dentro de la provincia de Málaga. Los términos municipales con los que limita son los siguientes; empezando por el Oeste Estepona y Benahavís, al Norte Istán y Ojén, finalmente al Este limita con el municipio de Mijas. La imagen mostrada a continuación muestra la ubicación del proyecto dentro del municipio de Marbella.



# INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López



ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

Las coordenadas con proyección geográfica ETRS 1989 UTM Zone 30N con ID de autoridad EPSG: 25830 son las siguientes para el punto de estudio.

Coordenadas X	Coordenadas Y
323484.3	4039561

La parcela actual tiene una superficie gráfica de 9875 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 2.653 m<sup>2</sup> con espacios destinados a usos de vivienda, aparcamientos, almacenes, uso deportivo y sanitario. La referencia catastral asociada es: 3597102UF2339N0001RJ y linda con las siguientes parcelas o calles:

- Norte: parcelas residenciales edificadas y ajardinadas
- Oeste: parcelas residenciales edificadas y ajardinadas
- Sur: Calle Arroyo Pepina Norte
- Este: Calle Ventura del Mar.



**Referencia Catastral de la Parcela**

### 16.2. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

Afección territorial: Dentro del marco legislativo actual, la incidencia puntual y aislada de carácter pormenorizado de la modificación



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

propuesta no deriva una afección a las infraestructuras territoriales (infraestructuras viarias, ferroviarias, aeroportuarias ni de transporte de energía eléctrica). Asimismo, la propuesta no afecta a los elementos naturales del territorio (costas, cauces, vías pecuarias, montes de utilidad pública y espacios naturales protegidos), ni al patrimonio histórico.

Afección ambiental: La modificación del cambio de uso de suelo de "Residencial" a "Equipamiento Privado Sanitario" traerá consigo efectos ambientales previsibles una vez el suelo sea apto para la realización de las reformas necesarias del hospital. Los efectos ambientales previsibles serán consecuencia del aumento de uso de recursos como el agua o la energía, así como de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) producidas de forma directa e indirecta. Esta afección ambiental se ha valorado como un impacto no significativo en el Documento Ambiental Estratégico Simplificado adjunto a esta memoria, donde se determina el carácter compatible y ambientalmente viable de la modificación tras la aplicación de las medidas propuestas.

Afección sectorial: La afección previsible sobre los planes sectoriales concurrentes es compatible, valorándose su coherencia como positiva en los planes y programas de la unión europea, la administración del estado, de la Junta de Andalucía y de la administración local de Marbella.

### 16.3. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Objeto del instrumento de planeamiento: La innovación se desarrolla sobre el Plan General de Ordenación Urbana del Excelentísimo Ayuntamiento de Marbella, a instancia de H.C. Hospitales, S.L. CIF: B-79962122 con la finalidad de cambiar la

pág. 20

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

calificación actual de residencial en tipología Unifamiliar Exenta (UE-6) a calificación de Equipamiento Sanitario Privado (ES)

Descripción: El objeto de esta actuación es el cambio de calificación de la parcela para así habilitar la posibilidad de reforma y modernización de las instalaciones sanitarias que existen en dicho terreno.

La conveniencia de la tramitación está determinada por la necesidad de reconocer en el planeamiento urbanístico el verdadero uso al que está destinado dicho terreno desde el año 1999, con el objeto de ampliar la red de equipamientos sanitarios del municipio, cuyo régimen actual del suelo lastra la posibilidad de reforma y modernización de las instalaciones. La innovación para la cual se desarrolla este proyecto no afecta a la red de Sistemas Generales del municipio, ni a la clasificación o categoría del suelo, ni a suelos destinados a reserva de viviendas de protección oficial. Con la modificación propuesta no se plantea el incremento del aprovechamiento urbanístico, afectando exclusivamente a la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General de Ordenación Urbana.

Justificación: Para poder llevar a cabo la modificación, se ha de justificar que la propuesta no conlleva una alteración del modelo urbanístico del planeamiento general vigente, lo que supondría una revisión parcial o general del plan. La justificación de este punto viene determinada por el artículo 37.2 de "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."

En nuestro caso, la modificación de uso de suelo Residencial a uso de suelo de Equipamiento no conlleva un aumento de población del municipio ni aumento de superficie urbanizable pues se trata de un suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado en el actual Plan



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

General de Ordenación Urbanística de Marbella.

La propuesta de modificación cumple con el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. El cambio de calificación de residencial a equipamiento es una innovación que se realizará por el mismo instrumento y por tanto con iguales procedimientos y determinantes utilizados para su aprobación y publicación.

### 16.4. ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN, CRITERIO DE SELECCIÓN Y PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

Alternativas: En el estudio de alternativas se han definido dos opciones: la Alternativa 0, como la opción que no introduce los cambios propuestos; y la Alternativa 1, como elemento que incorpora las mejoras y adaptaciones necesarias para la innovación. No se ha desarrollado el estudio de otras alternativas técnicas y ambientales viables a la propuesta debido a no existir otras posibilidades que se adapten a la zona de estudio, ya que no serían alternativas reales y significativas.

Criterio de selección: En ambas alternativas no se afecta a la red de sistemas de dotaciones públicas del municipio ni a infraestructuras públicas. La alternativa 1 implica un incremento de la red de dotaciones y una mejora en la calidad de la oferta hospitalaria y de los servicios para los ciudadanos. Asimismo, en la alternativa que propone la innovación se ven favorecidas las condiciones de desarrollo, sin incrementar el aprovechamiento lucrativo ni la alteración de la clasificación del suelo, repercutiendo en el beneficio de la población del municipio de diferentes formas:

- Mejora de la calidad del servicio y la oferta hospitalaria debido a la modernización de sus instalaciones y su capacidad operativa.
- Incremento de puestos de trabajo directos e indirectos.
- Reconocer el verdadero uso de equipamiento sanitario privado

pág. 22

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

desde el planeamiento urbanístico para evitar situaciones de fuera de ordenación.

- Ampliación de la red de equipamientos sanitarios del municipio, hecho necesario en función de la población de la ciudad.

En el caso de la alternativa 0, el PGOU no reconoce el verdadero uso al que se destina el terreno, pudiendo provocar situaciones de fuera de ordenación.

Propuestas generales de la ordenación elegida: Como consecuencia de la modificación puntual que se propone en la alternativa elegida, se reconoce el uso de equipamiento sanitario privado en el ámbito, que posibilitará la modernización de las instalaciones y su capacidad operativa.

La propuesta deriva a una correcta regulación del planeamiento urbanístico conforme al uso real del suelo, permitiendo la mejora de las instalaciones y el desarrollo del complejo, actualmente no permitido por la incongruencia en la calificación. Además, con la modificación, al estar correctamente calificado, se permitirá ampliar las instalaciones y modernizarlas, dando lugar a una mayor oferta de servicios sanitarios y de mayor calidad para la población circundante así como un aumento de la oferta de empleo en el sector, cubriendo la demanda actual y futura producida por la población que se asentará en un futuro en los suelos urbanos consolidados.



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### 17. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Los instrumentos de planeamiento han de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, que debe contener al menos justificación de su acomodo al desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento y el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas. Todo ello según lo establecido en el artículo 22.4 del 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, y en el artículo 19.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para el desarrollo de esta parte de la memoria se han seguido las indicaciones de la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*, publicada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento.

### CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL (IM):

A) Ejecución de las obras necesarias para la transformación del suelo ( $IM_{URB}$ ):

En esta modificación no se prevén obras necesarias para transformar el suelo en edificable.

$$IM_{URB} = 0 \text{ €}$$

B) Ejecución de Espacios Libres o Infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias ( $IM_{SSGG}$ ):

En esta modificación no se prevén obras para la ejecución de Espacios Libres o Infraestructuras.

$$IM_{SSGG} = 0 \text{ €}$$

C) Edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora ( $IM_{EQ}$ ):

La nueva ordenación no propone parcelas destinadas a equipamientos públicos, por lo que no se prevé la edificación de



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

ningún equipamiento.

$$IM_{EQ} = 0 \text{ €}$$

### EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL (AP):

A) Obtención de parcelas destinadas a equipamientos ( $AP_{EQ}$ ):

Como resultado de la ordenación propuesta no se obtienen parcelas destinadas a equipamientos públicos.

$$AP_{EQ} = 0 \text{ €}$$

B) Obtención de parcelas lucrativas ( $AP_{PL}$ ):

Como resultado de la ordenación propuesta no se obtienen parcelas lucrativas.

$$AP_{PL} = 0 \text{ €}$$

C) Obtención de suelos dotacionales urbanizados ( $AP_{DU}$ ):

Como resultado de la nueva ordenación no se obtienen nuevas parcelas destinadas a dotaciones públicas.

$$AP_{DU} = 0 \text{ €}$$

### ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

A) Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística:

La nueva ordenación no prevé la obtención de nuevos suelos públicos ni nuevas infraestructuras distintas de las ya existentes, por lo que no existirán nuevos gastos corrientes.

B) Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística:

B.1. Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria ( $ING_I$ ):

La nueva ordenación no contiene previsión de actividad inmobiliaria, por lo que no se producirán nuevos ingresos por Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), por Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) o por Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

$$ING_I = 0 \text{ €}$$

pág. 25

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

B.2. Otros ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria (ING<sub>0</sub>):  
Con la nueva ordenación se produce sólo un reajuste de la ordenación actual, por lo que no se producirán nuevos ingresos por Impuesto de Actividades Económicas (IAE), Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), o tasas y otros tributos.

$$ING_0 = 0 \text{ €}$$

### ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

En este apartado se debe analizar el efecto de la nueva ordenación sobre el presupuesto municipal, para lo que se deberá estudiar su impacto en tres escenarios de desarrollo temporal diferentes: recesivo, normalizado y expansivo.

Como el caso que nos ocupa no implica ningún tipo de actividad inmobiliaria no consideramos necesario el estudio económico de su desarrollo temporal en los diferentes escenarios.

### ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

Como consecuencia del alcance de la propuesta realizada se obtiene un saldo final de 0 €, por lo que la modificación propuesta resulta inocua para las arcas públicas.



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### **18. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

La ordenación urbanística propuesta para esta parcela establece las siguientes determinaciones:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado

Calificación: Equipamiento Privado para uso Sanitario

Índice de Edificabilidad: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Nº Máximo de Plantas: Planta Baja más dos

Altura máxima: No se establece

Separación mínima a linderos públicos: 3m. Los sótanos podrán alinearse a linderos

Separación mínima a linderos privados: La mitad de la altura

Uso principal: Sanitario

Usos compatibles: Cualquier uso vinculado al uso principal

Uso incompatible: Residencial

Marbella, 30 de julio de 2019

EL ICCP Autor:

HURTADO DE  
MENDOZA LOPEZ  
FRANCISCO  
JAVIER - 24891600B

Digitally signed by HURTADO DE MENDOZA  
LOPEZ FRANCISCO JAVIER - 24891600B  
DN: cn=HURTADO DE MENDOZA LOPEZ  
FRANCISCO JAVIER - 24891600B,  
sn=HURTADO DE MENDOZA LOPEZ,  
givenName=FRANCISCO JAVIER, c=ES,  
serialNumber=IDCES-24891600B  
Reason: Autor  
Date: 2019.07.31 12:10:39 +02'00'

F<sup>co</sup> Javier Hurtado de Mendoza López

pág. 27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

---

### PLANOS

- P.1 SITUACIÓN
- P.2 TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- P.3 CALIFICACIÓN Y GESTIÓN. ACTUAL Y PROPUESTA

---

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

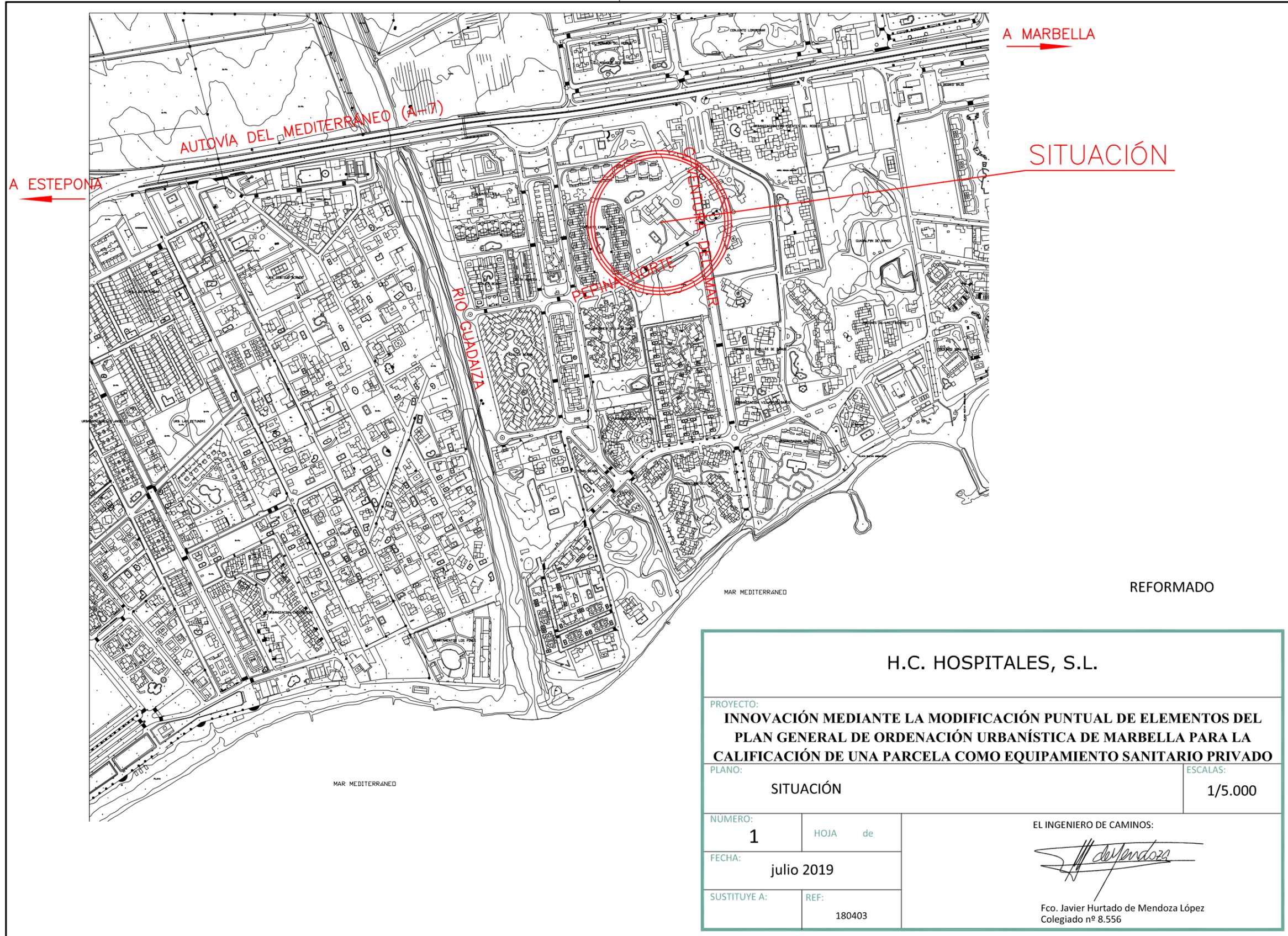
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**





<b>H.C. HOSPITALES, S.L.</b>			
<b>PROYECTO:</b> <b>INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO</b>			
<b>PLANO:</b> SITUACIÓN			<b>ESCALAS:</b> 1/5.000
<b>NÚMERO:</b> 1	<b>HOJA</b>	<b>de</b>	<b>EL INGENIERO DE CAMINOS:</b>  Fco. Javier Hurtado de Mendoza López Colegiado nº 8.556
<b>FECHA:</b> julio 2019			
<b>SUSTITUYE A:</b>	<b>REF:</b> 180403		



Código seguro de verificación: GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida



REFORMADO

<b>H.C. HOSPITALES, S.L.</b>	
PROYECTO: <b>INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO</b>	
PLANO: <b>TOPOGRÁFICO</b>	ESCALAS: <b>1/400</b>
NUMERO: <b>2</b>	HOJA de
FECHA: <b>julio 2019</b>	EL INGENIERO DE CAMINOS:  Fco. Javier Hurtado de Mendoza López Colegiado nº 8.556
SUSTITUYE A: <b>REF:</b> 180403	





CALIFICACIÓN Y GESTIÓN ACTUAL



CALIFICACIÓN Y GESTIÓN PROPUESTA

REFORMADO

<b>H.C. HOSPITALES, S.L.</b>	
PROYECTO: <b>INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO</b>	
PLANO: <b>CALIFICACIÓN Y GESTIÓN. ACTUAL Y PROPUESTA</b>	ESCALAS: <b>1/5.000</b>
NUMERO: <b>3</b>	HOJA de
FECHA: <b>julio 2019</b>	EL INGENIERO DE CAMINOS: 
SUSTITUYE A: 	Fco. Javier Hurtado de Mendoza López Colegiado nº 8.556



# INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

---

## ANEXOS

### A.1 RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN

---

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

### INNOVACIÓN MEDIANTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA PARA LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA COMO EQUIPAMIENTO SANITARIO PRIVADO.

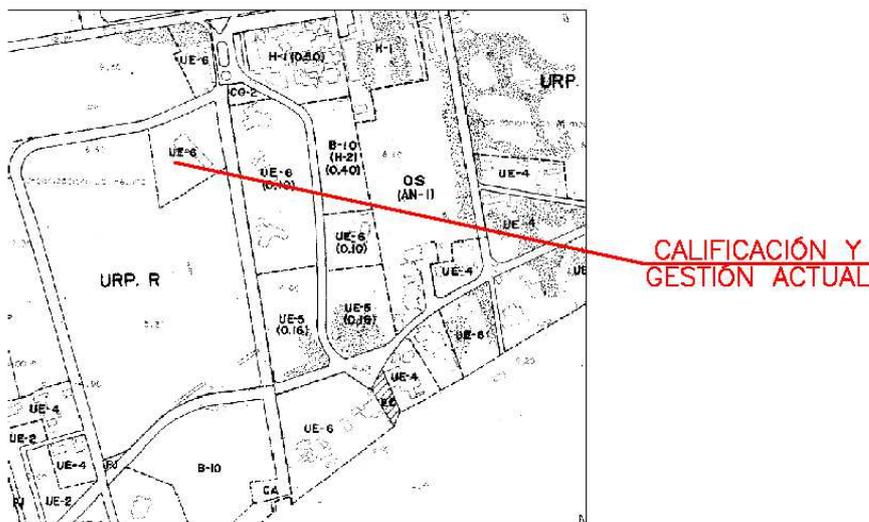
#### RESUMEN EJECUTIVO

La finalidad de la presente Modificación de Elementos del PGOU es el cambio de Calificación de la parcela donde está ubicado actualmente el hospital, en Urb. Las Mimosas, C/Ventura del Mar Nº11, Casa Santa Isabel, que se encuentra dentro del núcleo de población de Nueva Andalucía.

La parcela que constituye el ámbito de la presente innovación posee forma romboidal con una superficie de 9.875 m<sup>2</sup>, es sensiblemente plana y hace esquina con dos viales públicos.

En nuestro caso la innovación propuesta consiste en cambiar la calificación actual de residencial en tipología Unifamiliar Exenta (UE-6) a calificación de Equipamiento Sanitario Privado (ES).

#### CALIFICACIÓN ACTUAL DENTRO DEL PGOU



La parcela objeto de la presente propuesta de modificación puntual del PGOU de Marbella está calificada como Residencial, con tipología de Vivienda Unifamiliar Exenta, UE-6.

Como se ha comentado, en la parcela que nos ocupa actualmente existe un edificio que no está destinado a uso residencial, sino que se desarrolla un uso hospitalario al menos desde el año 1999.





## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

---

### ANEXOS

#### A.2 CONSULTA DESCRIPTIVA GRÁFICA CATASTRAL

---

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**3597102UF2339N0001RJ**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL LA SALETA 9	
29660 MARBELLA [MÁLAGA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1976
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]
100,000000	2.653

## PARCELA CATASTRAL

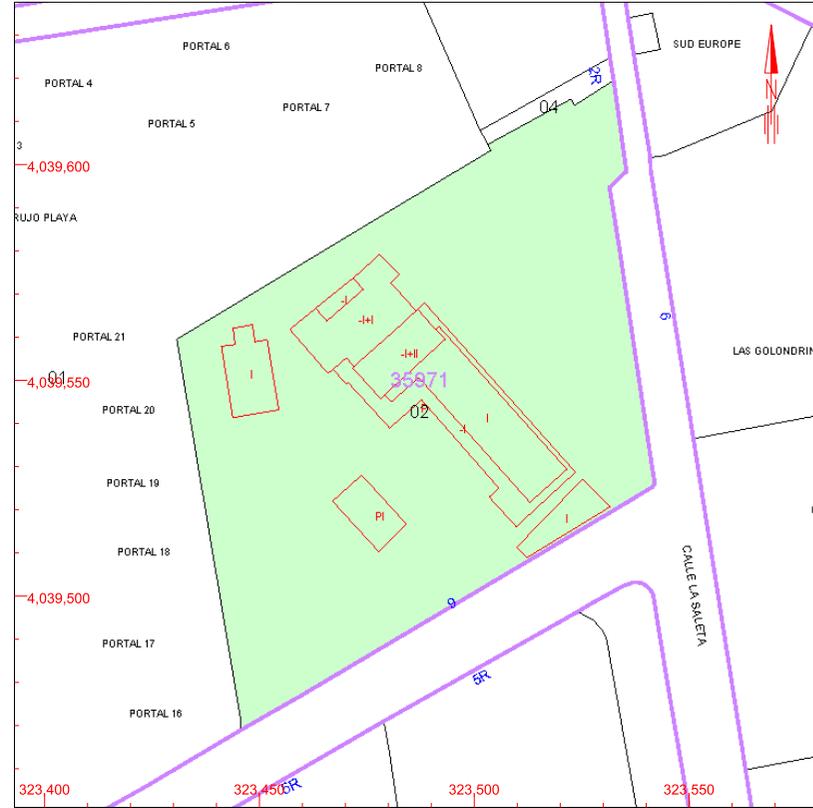
SITUACIÓN		
CL LA SALETA 9		
MARBELLA [MÁLAGA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m <sup>2</sup> ]	TIPO DE FINCA
2.653	9.875	Parcela construida sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	1	-1	01	876
APARCAMIENTO	1	-1	02	56
VIVIENDA	1	00	01	1.049
DEPORTIVO	1	00	02	143
VIVIENDA	1	01	01	194
VIVIENDA	1	00	03	198
SANIDAD	1	00	04	137

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 323,550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 3 de Mayo de 2018

ÁMBITO- PREFIJO

CSV

GEISER

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

Nº registro

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

O00017839e1900019076

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

## INNOVACION POR MODIFICACION PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MARBELLA

Promotor: H.C. HOSPITALES, S.L.

Autor: Fco. Javier Hurtado de Mendoza López

---

### ANEXOS

#### A.3 NOTA SIMPLE REGISTRAL

---

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



Información Registral expedida por:

**RAMON OROZCO RODRIGUEZ**

Registrador de la Propiedad de MARBELLA NÚMERO TRES

AV. RICARDO SORIANO, 19  
29601 - MARBELLA (MALAGA)  
Teléfono: 952 764399  
Fax: 952 825446

Correo electrónico: [marbella3@registrodelapropiedad.org](mailto:marbella3@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**AGUARENAS INVESTMENTS S.L.**

con DNI/CIF: B93263119

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: N21FZ9**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)*



[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 7

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

Su referencia:



C.S.V. : 22904128D87FB5E6

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 2 de 7

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NÚMERO TRES**

**Lugar y Fecha de Emisión:** Marbella a 22 de Octubre de 2018  
**Solicitante:** AGUARENAS INVESTMENTS S.L.

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

FINCA DE MARBELLA (Sección 03) N°: 28197

Número identificativo IDUFIR: 29041000286365

**Naturaleza URBANA:** Vivienda

**Localización:** PARAJE EL RODEO, Planta: 1Y2, Denominación: Paraje: RODEO

**Ref.Catastral:**3597102UF2339N0001RJ Polígono:0 Parcela:0

**Superficies:** Construida: setecientos setenta y tres metros, noventa y seis decímetros cuadrados Terreno: nueve mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados

**Linderos:**

Norte, PROPIEDAD DE DON MIGUEL VAZQUEZ DELGADOY PARCELA SEGREGADA DE ÉSTA

Sur, PROPIEDAD DE DOÑA ANTONIA VAZQUEA DELGADO

Este, EJE DEL CARRIL QUE DESDE LA CARRETERA HASTA EL MAR SEPARA LAS PARCELAS

DOS Y TRES DE LA PEPINA Y ADEMAS UNA PARCELA SEGREGADA DE ESTA

Oeste, EN LINEA PARALELA AL ESTE, CON RESTO DE LA FINCA MATRIZ

Otros: EDIFICIODESCRIPCIÓN: EDIFICIO DE DOS PLANTAS, PRIMERA Y SEGUNDA, EN EL

PARTIDO DEL RODEO.- Sobre parte del terreno accesorio hay construida una

Edificación con una superficie de 222,65 metros cuadrados de ocupación en el

terreno y una superficie construida de 312,53 metros cuadrados.-

"Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio"

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AGUARENAS INVESTMENTS SL	B93263119	2369	1343	119	25
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura otorgada en Marbella ante Don FILIBERTO CARRILLO DE ALBORNOZ FISAC el 16 de Noviembre de 2016					

Corresponde a esta finca la parte proporcional del agua de que disfruta la finca principal de procedencia, proporcionalmente a la extensión de la misma, con respecto al agua del Guadaiza y diez hora en turno de ocho días de las veinticuatro horas cincuenta minutos en turno dicho del agua del pozo existente en el lindero Este de la finca matriz.

**CARGAS**

Gravada por su origen con una servidumbre.

Una HIPOTECA a favor de la entidad BANCO SABADELL SA, por un importe de 2.500.000 euros del principal; de 450.000 euros de intereses ordinarios,



C.S.V. : 22904128D87FB5E6

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 3 de 7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

durante 18 meses al 3,9% anual hasta un tipo máximo del 12% anual; de 750.000 euros de intereses de demora, durante 24 meses hasta un tipo máximo del 15% anual; con 250.000 euros por costas. La duración del préstamo será de 108 meses a contar desde el día 31 de Mayo de 2007; respondiendo la finca de un total de 3.950.000 euros; con un valor de subasta de 4.008.300 euros

La hipoteca se encuentra sometida bajo facultad resolutoria.

En virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Benalmádena, ante Don MANUEL DESIDERIO MONTOYA MOLINA con número de protocolo 1.237, el 24 de Abril de 2006. Según la Inscripción 20ª, de fecha 15 de Junio de 2006, al folio 67, del Libro 1110 del término municipal de Marbella (sección 03), Tomo 2136 del Archivo. MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA 23ª. Se ha expedido Certificación de Cargas, con fecha cuatro de septiembre de dos mil catorce, relativa a la hipoteca objeto de la inscripción 20ª, que grava la finca de este número, seguida en el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Marbella, NIG: 2906942C20140006057, para Procedimiento: Ejecución Hipotecaria número 672/2014, Negociado: 672/2014.-

MODIFICACION DE LA HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN 20ª.

han acordado la modificación de la hipoteca objeto de la inscripción 20ª, con efectos a fecha valor treinta de abril de dos mil once, el capital pendiente del préstamo tendrá una carencia de amortización de SEIS MESES, la amortización del capital pendiente del préstamo se efectuará mediante el pago de CINCUENTA Y CUATRO CUOTAS mensuales siendo el vencimiento de la primera de ellas el día treinta de Noviembre de dos mil once, y la última el día del vencimiento definitivo del préstamo, es decir, el DÍA TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL DECISEIS, y el DIFERENCIAL, será de DOS PUNTOS PORCENTUALES.

En virtud de la escritura de Modificación Hipoteca otorgada en Málaga, ante Don/Doña MIGUEL KRAUEL ALONSO con número de protocolo 3.102, el 7 de Noviembre de 2011. Según la Inscripción 23ª, de fecha 20 de Diciembre de 2011, al folio 177, del Libro 1170 del término municipal de Marbella (sección 03), Tomo 2196 del Archivo.

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 24 de fecha 26 de Enero de 2015.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de cincuenta y nueve mil doscientos cincuenta euros, satisfechas por autoliquidación.-

**TRANSMITIDO EL CRÉDITO HIPOTECARIO OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN 20ª MODIFICADA POR LA 23ª SIGUIENTE QUE GRAVA ESTA FINCA, A CUYO MARGEN CONSTA NOTA DE HABERSE EXPEDIDO CERTIFICACIÓN DE CARGAS, CONSTITUIDO EN FAVOR DE LA ENTIDAD "BANCO SABADELL, S.A.", A LA ENTIDAD "AGUARENAS INVESTMENT, S.L." en virtud de escritura otorgada en esta ciudad el día diez de diciembre de dos mil catorce, ante el Notario don Filiberto Carrillo de Albornoz Fisac, con el número 2.844 de protocolo**

En el Juzgado de lo Mercantil Número Uno de los de Málaga/1 bis se sigue procedimiento concursal voluntario **1876/2015**, a instancia de la entidad "Marbehealth S.L.", en cuyo procedimiento con fecha **veintidós de diciembre de**



C.S.V. : 22904128D87FB5E6

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 4 de 7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

dos mil quince, se ha dictado auto número 1705/2015, por don José María Casasola Díaz, Letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, declarando en situación de concurso voluntario de la entidad "MARBEHEATH, S.L." y el nombramiento de don Juan Antonio Sánchez Martín, como Administrador Concursal.- Ha motivado la anotación letra O de fecha 30 de septiembre de 2016.-

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 25 de fecha 1 de Febrero de 2017.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de ciento treinta y siete mil novecientos cuarenta y ocho euros con cuarenta y un céntimos, satisfechas por autoliquidación.-

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN P de fecha 26 de Enero de 2017.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde la fecha anteriormente indicada, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCION por autoliquidación.

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 26 de fecha 1 de Febrero de 2017.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de ochenta y ocho mil doscientos euros, satisfechas por autoliquidación.-

Una HIPOTECA a favor de la entidad BANKINTER SA, por un importe de 4.200.000 euros del principal; de 252.000 euros de intereses ordinarios, durante 12 meses al 1,5% anual hasta un tipo máximo del 6% anual; de 1.008.000 euros de intereses de demora, durante 36 meses al 8% anual; con 420.000 euros por costas. La duración del préstamo será de 144 meses a contar desde el día 16 de Diciembre de 2016, siendo el vencimiento final el préstamo el día 16 de Noviembre de 2028.; respondiendo la finca de un total de 5.880.000 euros; con un valor de subasta de 6.811.187,14 euros con pacto de vencimiento anticipado.-

En virtud de la escritura de Hipoteca otorgada en Marbella, ante Don FILIBERTO CARRILLO DE ALBORNOZ FISAC con número de protocolo 2.994, el 16 de Noviembre de 2016. Según la Inscripción 26ª, de fecha 1 de Febrero de 2017, al folio 121, del Libro 1343 del término municipal de Marbella (sección 03), Tomo 2369 del Archivo.

**ASIENTO/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S**

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Número 926 del Diario 145 de fecha 17/10/2018, OBRA NUEVA POR AMPLIACION del notario DON FILIBERTO CARRILLO DE ALBORNOZ FISAC.



C.S.V. : 22904128D87FB5E6

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 5 de 7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e1900019076

CSV

GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren antes de la apertura del diario expedidos en Marbella a 22 de Octubre de 2018.

Honorarios según el número de Arancel: 4.1F (3,01 Euros IVA no incluido).

NOTA INFORMATIVA:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-



En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MARELLA 3 a día veintidós de Octubre del año dos mil dieciocho.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V.: 22904128D87FB5E6

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



C.S.V. : 22904128D87FB5E6

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 7 de 7

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e1900019076**

CSV

**GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**01/08/2019 19:27:34 Horario peninsular**



GEISER-7c47-93c7-8442-4bab-86d5-23e1-9fe6-12bc