

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA NUDA PROPIEDAD DEL
INMUEBLE CON REFERENCIA CATASTRAL 2271113VF0627S0001PF
DEL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SL.T-5 “CUARTEL DE LA
TORRE DEL MAR” DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA**

PROMUEVE Y REDACTA:

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
Unidad de Proyectos Estratégicos
Junio de 2025

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO I. MEMORIA

I. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. LEGISLACIÓN APLICABLE

II. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

III. VALORACIÓN. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

- 3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 3.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA
- 3.3. VALORACIÓN ECONÓMICA Y JUSTIPRECIO DE LA FINCA AFECTADA

DOCUMENTO II. PLANOS E INFORMACIÓN

- 2.1. PLANO DE SITUACIÓN PGOU
- 2.2. CERTIFICACIÓN REGISTRAL
- 2.3. INFORMACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
- 2.4. CROQUIS CATASTRAL
- 2.5. PLANO COORDENADAS UTM

DOCUMENTO I. MEMORIA

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El origen de la población de Torre del Mar se encuentra en su fortaleza, núcleo constructivo que ha albergado no sólo la actividad militar propia de su función, sino también una intensa actividad de control del comercio que se generaba a partir de la producción agrícola y pesquera de buena parte de la zona de la Axarquía. Su posición, cercana a la costa, junto a las condiciones topográficas de su entorno que convirtieron este lugar en un fondeadero natural, lo vincularon muy probablemente desde sus primeros momentos al control de la llegada de navíos comerciales y a la exportación de mercancías.

El Castillo de Torre del Mar, inscrito como BIC en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con la tipología de Monumento, no solo era una estructura que proporcionaba protección a los habitantes de su entorno, sino un importante motor de todo el sistema comercial que desde época andalusí se ha desarrollado en la actual zona de la Axarquía. Su doble condición defensiva y comercial ha marcado, sin duda, el carácter de una población que siempre ha estado, en buena medida, volcada al mar y en continuo contacto con un intenso tránsito de gente relacionada con diferentes ámbitos, principalmente militares, productivos y comerciales.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga define en su programa de actuación el Sistema Local de Equipamiento SL.T-5 “Cuartel de la Torre del Mar”, previendo su obtención mediante expropiación.

El 20 de febrero de 2025 se aprueba definitivamente la Innovación al PGOU “Fuerte de Torre del Mar” que afecta a la delimitación del Sistema Local de Equipamiento SL.T-5 (exp. 3/20-PLAN).

El Plan de Actuación Integrado de Vélez-Málaga, aprobado por la Junta de Gobierno Local el 25 de febrero de 2025, incluye entre sus actuaciones la adquisición de inmuebles en el Sistema Local del Castillo de Torre del Mar de cara a su rehabilitación como elemento fundacional del núcleo urbano, complementando al Centro de Interpretación subvencionado con fondos Next Generation EU, a través del Programa de mejora de la competitividad y de dinamización del patrimonio histórico con uso turístico.

Por todo ello se considera motivada la obtención del inmueble situado en el sector sureste del Castillo de Torre del Mar con la siguiente información catastral:

Referencia: 2271113VF0627S0001PF. Superficie de parcela: 66 m². Superficie construida sobre rasante: 106 m². Año de construcción: 1970. Titulares: José Campos Alba, con DNI: [REDACTED] y María Remedios Azuaga Martín, con DNI: [REDACTED]

Este inmueble está habitado por personas de avanzada edad, que difícilmente podrían rehacer sus vidas con lo obtenido por el valor de expropiación del inmueble, por ello se plantea

la adquisición de la nuda propiedad, que implicaría el derecho del Ayuntamiento al ser el dueño del bien, pero con la limitación de no poder disfrutar de él, ya que el inmueble quedaría gravado con un derecho de usufructo. Los propietarios iniciales se convertirán en usufructuarios del inmueble, manteniendo el derecho de usarla hasta que fallezcan, momento en que el nudo propietario (Ayuntamiento) adquirirá pleno dominio sobre la vivienda.

Se adjunta croquis catastral con la distribución por plantas de la superficie construida, tomada como referencia para la valoración del inmueble.

1.2. LEGISLACIÓN APLICABLE

El expediente de expropiación del inmueble incluido en el presente proyecto, se llevará a cabo en el marco normativo recogido por la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954 y su Reglamento, Decreto de 26 de abril de 1.957, así como la legislación de Régimen del Suelo y Valoraciones estatal vigente, 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, así como el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo 1492/2011 de 24 de octubre, y así como lo dispuesto en el Decreto 550/2022 de 29 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

El procedimiento adoptado para la determinación del justiprecio será el regulado en los art. 34 al 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, así como del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo en su Real Decreto de 1492/2011 de 24 de octubre y lo regulado en el art. 265 a 268 del Reglamento General de Ley de impulso para la sostenibilidad de Andalucía y los art. 119 a 126 de la LISTA.

II. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

En atención a la visita girada al inmueble objeto de adquisición y a los datos técnicos, fiscales, catastrales y registrales obrantes en el expediente expropiatorio, vistos los límites reflejados en los planos de calificación, usos y sistemas del PGOU, se ha podido concluir que los datos descriptivos de la finca coinciden, salvo una elevación de planta en el cuerpo trasero, por lo que se tomarán como referencia el plano del Ingeniero Técnico en Topografía Municipal y el croquis catastral.

La finca identificada y que nos ocupa en el presente expediente, presenta las siguientes características físicas, urbanísticas y registrales:

INMUEBLE:

Titulares:

José Campos Alba, casado con Remedios Azuaga Martín, titular de la totalidad del pleno dominio de esta finca por título de compraventa, para su sociedad ganancial.

Descripción registral de la finca objeto de la expropiación:

URBANA: Casa situada en la Plaza de la Barriada de Torre del Mar, de esta ciudad, sin número, hoy marcada con el número veintiuno, de solo planta baja, con varias habitaciones y mitad de pozo; no consta la medida superficial que ocupa, pero medida recientemente, resulta tener ochenta y un metros cuarenta decímetros cuadrados y linda derecha entrando, con la casa anterior, desde hoy de Antonio Rodríguez González; por la izquierda, con la calle llamada Dentro de la Torre y por la espalda, con almacenes de la sociedad Azucarera Larios.

Finca Registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga. C.R.U: 29032000637448

- Finca: 46.600
- Tomo: 490
- Libro: 300
- Folio: 214

Superficie según título: 81,40 m²

CARGAS: No hay cargas registradas.

III. VALORACIÓN. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

El justiprecio expropiatorio lo compondrá el valor de los bienes y derechos afectados, suelo, construcciones y otros derechos.

3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

La legislación estatal de la Ley del Suelo, en los art. 35 y 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, así como del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo en su Real Decreto de 1492/2011 de 24 de octubre, establece cuales deben ser los criterios de valoración que hay que tener en consideración a la hora de determinar el justiprecio expropiatorio, sea cual sea el motivo que legitime la expropiación.

Así, dispone la citada normativa:

3.1.1. Texto refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo, corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previsto por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) 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.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

3.1.2. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

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.

2. 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 siguientes criterios:

a) 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 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.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este 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:

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

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.

B = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

Bi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

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

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

3.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

Clasificación Urbanística: La parcela objeto del presente expediente pertenece al Sistema Local de Equipamiento SL.T-5 “Cuartel de la Torre del Mar”, que tiene asignado un aprovechamiento de 1,0000 ua/m2s y cuya obtención está prevista por el método de Expropiación.

Asimismo, el inmueble objeto de valoración forma parte del Castillo de Torre del Mar, bien inmueble declarado Bien de Interés Cultural con la tipología de monumento por ministerio de la Ley 16/0985 de 25 de junio, quedando recogido en el Catálogo de Patrimonio Inmueble de Andalucía con el código: 01290940034 y en el Registro del Ministerio de Cultura (Código:R-I-51-0008090), siendo efectiva su inscripción en el Catálogo General del patrimonio histórico andaluz (art.6 LPHA), con el que se aplican las directrices normativas interpuestas por dicha normativa estatal y en concreto las dispuestas en la norma andaluza.

3.3. VALORACIÓN ECONÓMICA Y JUSTIPRECIO DE LA FINCA AFECTADA

Según el artículo 23 del Reglamento de Valoraciones será el superior entre el determinado por el método de comparación para el conjunto de suelo y edificación (art. 24) y el obtenido por el método residual aplicado exclusivamente al suelo (art. 22).

a) Se procede a la valoración de la finca objeto de este informe por el método de comparación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

En primer lugar se realiza una selección actualizada de seis muestras de inmuebles en venta con las siguientes condiciones de semejanza con el inmueble a obtener:

Todas las muestras se localizan en el centro de Torre del Mar, tienen uso principal de vivienda, están situadas en parcelas entre medianeras, comparten la tipología unifamiliar adosada y se presentan libres de cargas o gravámenes.

La superficie de las muestras se sitúa en una horquilla entre 120 y 250 m² cuya comparación se facilita obteniendo el valor por metro cuadrado.

Todas las muestras figuran en la Sede Electrónica del Catastro con una antigüedad o fecha de reforma muy similar, en torno a la última década del siglo XX principios del XXI, por lo que comparten el mismo estado de conservación y calidad, salvo la muestra 1, que necesita reformas en su planta baja, y los comparables 3 y 6, que han sido reformados más recientemente y poseen mayor calidad, observándose en ellos una diferencia sustancial entre los precios de la oferta y el valor medio de mercado, por lo que se les aplican los coeficientes correctores indicados en la siguiente tabla:

TESTIGO	Sup cons m2	Precio €	€/M2	Antigüedad reforma	Conservación	Ref. catastral	Coef. corrector	€/M2 corregido	Ref. web
1. C/Poniente , 4	190	465.000	2.447,37	1990	Regular	2467211VF0626N00 01ZS	0,85	2.080,26	https:// www.id- ealista. com/ inmuebl e/ 1076261 17/
2. C/San Andrés, 50	250	443.300	1.773,20	1995	Normal	2368214VF0626N00 01GS	1	1.773,20	https:// www.id- ealista. com/ inmuebl e/ 1079438 22/
3. C/Enmedio , 40	120	330.000	2.750,00	2017	Buena	2468411VF0626N00 01AS	0,85	2.337,50	https:// www.id- ealista. com/ inmuebl e/ 1062092 41/
4. Pasaje Manuel Rincón, 4	140	280.000	2.000,00	1994	Normal	2467102VF0626N00 01OS	1	2.000,00	https:// www.id- ealista. com/ inmuebl e/ 1067430 53/

5. C/Del Río, 16	198	350.000	1.767,68	1998	Normal	2270133VF0627S00 01HF	1	1.767,68	https:// www.id ealista. com/ inmuebl e/ 1075387 30/
6. C/Poniente, 74	139	349.900	2.517,27	2003	Buena	2265410VF0626N00 01ES	0,9	2.265,54	https:// www.id ealista. com/ inmuebl e/ 1078570 94/
VALOR MEDIO			2.209,25	2000				2.037,36	

No obstante, el apartado 5 del artículo 6 del RD 1492/2011, establece que para las edificaciones que han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, como es el caso del inmueble a obtener, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Dado que el Anexo III del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo establece una vida útil máxima de 100 años para edificios de uso residencial y la última reforma del inmueble a obtener es del año 1970, según consta en la Sede Electrónica del Catastro, el edificio habría agotado el 55 % de su vida útil, por lo que su valor se reduce de la siguiente forma:

$$V_{vr} = 2.037,36 \text{ €/m}^2 \times 0,45 = 916,81 \text{ euros.}$$

Dicho precio aplicado a la superficie construida del inmueble a obtener nos da la valoración del inmueble por el método de comparación:

$$V = 916,81 \text{ €/m}^2 \times 106 \text{ m}^2 = \mathbf{97.181,86 \text{ euros.}}$$

b) Se procede a la valoración del suelo por el método residual estático, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

$$VRS = V_v / K - V_c$$

Siendo:

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

V_v = 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.

V_c = Valor de 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.

Valor de K:

Se establece el coeficiente K con un valor de 1,30 por tratarse una zona del municipio donde existe una importante dinámica inmobiliaria pero con una tipología edificatoria muy limitada por la condición de Bien de Interés Cultural.

Valor de Construcción:

Para el cálculo del valor de la construcción se adoptan los valores de construcción según los costes de referencia para la construcción del Colegio de Arquitectos de Málaga para el año 2025, correspondientes a la tipología edificatoria de Viviendas unifamiliares entre medianeras y adosadas autoconstruidas (750,44 €/m²):

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN EL SL.T-5	750,44 €/m ² t
Gastos Generales del Constructor	13,00%
Beneficio Industrial del Constructor	6,00%
Honorarios Técnicos por proyectos y dirección obras	10,00%
Costes de licencias y tasas de la construcción	5,50%
Otros gastos (financieros, notaría, etc.)	2,50%
TOTAL	37,00%
VC	1.028,10 €/m²t

Cálculo del Valor de Repercusión (VRS):

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

Según estudio de mercado realizado recientemente (adjunto al presente informe), el Valor de Venta (Vv) en euros por m², para la tipología edificatoria de viviendas entre medianeras y unifamiliares en la zona centro de Torre del Mar asciende a la cantidad de 2.037,36 euros/m²t.

Por lo tanto, el valor de repercusión VRS = (2.037,36 €/m²t / 1,30) - 1.028,10 €/m²= 539,10 €/m²t.

La edificabilidad del Ámbito Espacial Homogéneo (SL.T-5) está establecida por el PGOU de Vélez-Málaga en 1,0000 m² t/m²s.

Luego el precio del suelo según el método residual estático es:

$$VS = E \times VRS = 539,10 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Dicho precio aplicado a la superficie de parcela a obtener nos da la valoración del suelo según el método residual estático:

Ref. catastral	Superficie m2	VRS €/m2t	Edificabilidad	Valoración suelo €
2271113VF0627S0001PF	66	539,10	1,0000	35.580,60

Por todo ello, teniendo en cuenta que el valor de la edificación (97.181,86 €) es superior al del suelo (35.580,60 €), se toma como valor de expropiación 97.181,86 euros.

No obstante, siguiendo lo indicado en el artículo 6.2 del RD 1492/2011, el valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad, entre los que se encuentran los derechos reales limitativos del pleno dominio.

En este caso se pretende expropiar únicamente la nuda propiedad, por lo que hay que detraer el valor del usufructo vitalicio del valor de expropiación calculado:

El valor del usufructo se calcula mediante un fórmula que tiene en cuenta la edad de los usufructuarios. Según el artículo 20 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, el valor del usufructo vitalicio se estimará partiendo del 70 por 100 del valor total del bien, cuando el usufructuario tenga menos de 20 años de edad, y minorando dicho porcentaje en un 1 por 100 por cada año en que se supere dicha edad, hasta un mínimo del 10 por 100 del valor total del bien.

Por consiguiente, el valor de los usufructos vitalicios será la cantidad que se obtenga de aplicar sobre el valor total del bien el porcentaje que resulte de la siguiente operación:

$(89 - \text{edad del usufructuario a 31 de diciembre})\%$, con mínimo del 10% y máximo del 70%

José Campos Alba, con DNI: 31383919M (09/02/1948) y María Remedios Azuaga Martín, con DNI: 24865741G (02/07/1953), serán titulares de un derecho de usufructo vitalicio sobre el inmueble, cuya valoración de expropiación es de 97.181,86 euros. La edad del usufructuario más joven a 31 de diciembre de 2025 es de 72 años.

Determinación del porcentaje aplicable en función de la edad del usufructuario:

$(89 - 75) = 17$ por 100.

Valor del usufructo vitalicio: 17% de 97.181,86 = 16.520,92 euros.

Luego el valor de la nuda propiedad a obtener será:

$97.181,86 \text{ euros} - 16.520,92 \text{ euros} = \mathbf{80.660,94 \text{ euros}}$.

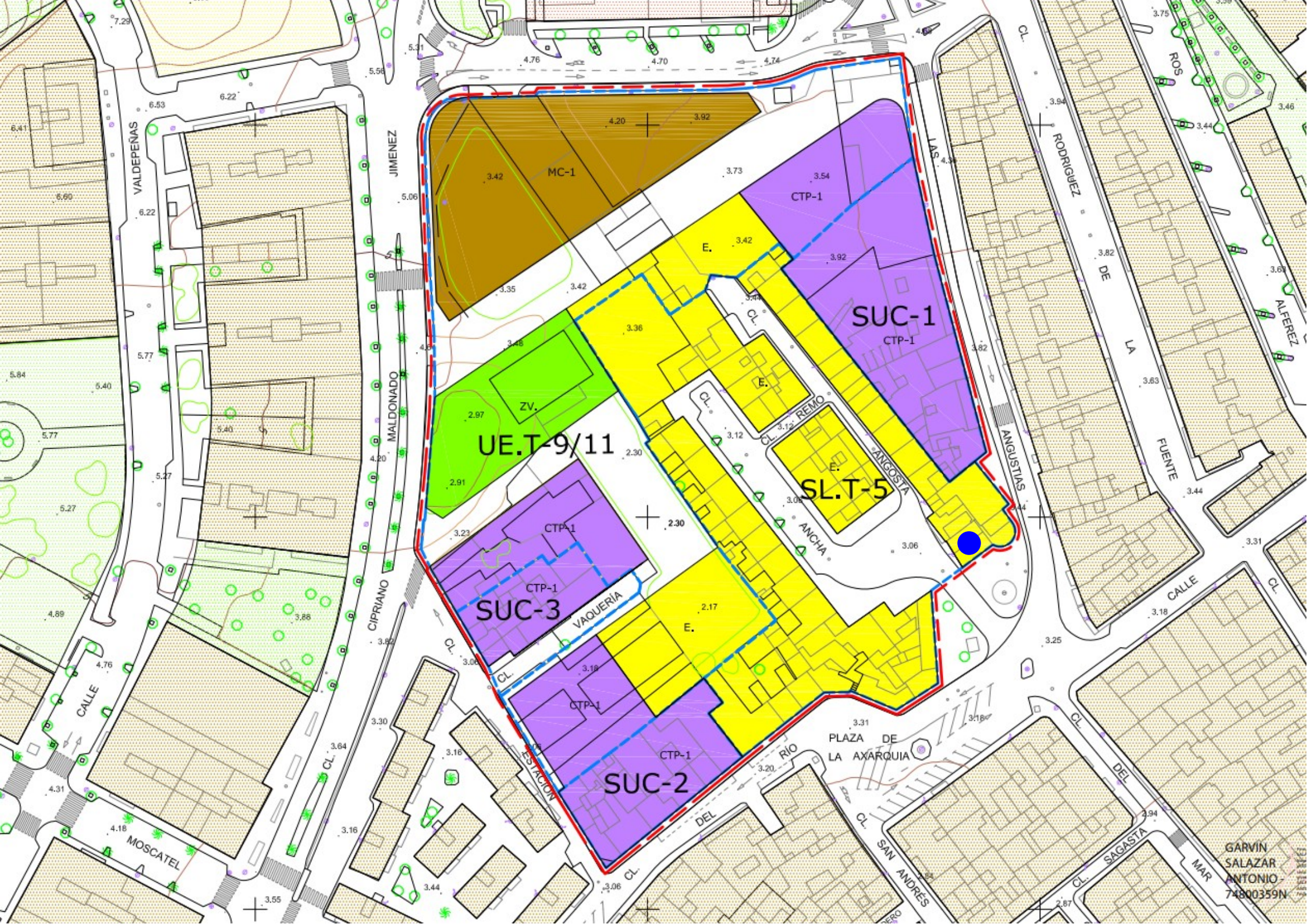
A los que se añade el 10% de bonificación por avenencia (8.066,09 €) según el artículo 123 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dando como resultado un precio total de expropiación de **88.727,03 euros**.

Vélez-Málaga, a fecha de firma electrónica



Fdo.: Pablo Fernández Rodríguez
Director de Proyectos Estratégicos

2.1. PLANO DE SITUACIÓN PGOU



2.2. CERTIFICACIÓN REGISTRAL

SANTIAGO ALIAGA MONTILLA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE VÉLEZ-MÁLAGA NÚMERO TRES, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.

C E R T I F I C O: Que vista la solicitud de Certificación contenida en la instancia suscrita en Vélez-Málaga, el 30/05/2025, por la entidad EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA con C.I.F. P2909400J; que fue presentada en este Registro el 03/06/2025, entrada número 4641/2025, asiento número 2082, del Diario 2025; he examinado los libros del archivo del Registro, a mi cargo, de los cuales **RESULTA, en extracto, lo siguiente:**

PRIMERO: DESCRIPCIÓN:

Que la finca registral número 46600 del Ayuntamiento de VÉLEZ-MÁLAGA con CRU 29032000637448, la cual se encuentra No coordinado con catastro, tiene la **descripción hipotecaria** que tomada de su **inscripción 7ª**, es como sigue:

URBANA: Casa situada en la **Plaza de la Barriada de Torre del Mar**, de esta ciudad, sin numero, hoy marcada con el numero veintiuno, de solo planta baja, con varias habitaciones y mitad de pozo; no consta la medida superficial que ocupa, pero medida recientemente, resulta tener **ochenta y un metros cuarenta decímetros cuadrados y linda** derecha entrando, con la casa anterior, desde hoy de Antonio Rodríguez González; por la izquierda, con la calle llamada Dentro de la Torre y por la espalda, con almacenes de la sociedad Azucarera Larios.

Expedida con fecha de hoy, Certificación de Dominio y Cargas de esta finca, conforme al artículo 22.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, y artículo 32 del Reglamento Hipotecario, en virtud del Proyecto de Expropiación del S.L T-5 Castillo de Torre del Mar, del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, Expediente 21/2025-PLAN, que se tramita en el Área de Urbanismo y Arquitectura del Excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Referencia Catastral: NO CONSTA

SEGUNDO: TITULARIDAD REGISTRAL:

Que la finca descrita aparece inscrita a favor de:

DON JOSÉ CAMPOS ALBA, casado con **DOÑA REMEDIOS AZUAGA MARTÍN**, y es titular de la **totalidad** del pleno dominio de esta finca por título de **Compraventa**, para su sociedad ganancial, mediante escritura otorgada el día seis de Diciembre de mil novecientos setenta y seis ante el Notario de esta ciudad Manuel Tejuca Pendás, según consta en la inscripción 6ª, de fecha dieciséis de abril del año mil novecientos setenta y siete, al folio 214, del Libro 300 del término municipal de Vélez - Málaga Sec.03, Tomo 490 del Archivo Común.

TERCERO: CARGAS REGISTRALES:

Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con las siguientes **CARGAS**:

NO hay cargas registradas

CUARTO: ASIENTO/S DE PRESENTACIÓN PENDIENTE/S:

NO hay documentos pendientes de despacho.

QUINTO: LIBRO SOBRE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES INMUEBLES.

Que consultado el citado libro de este registro NO resulta ningún asiento practicado en el mismo relativo a los titulares del dominio de esta finca.

SEXTO: CANCELACIÓN DE ASIENTOS CADUCADOS.

Que con motivo de la expedición de la presente certificación, y con carácter previo, se han cancelado los siguientes asientos caducados:
Ninguno.



Lo que antecede se encuentra conforme con el contenido de los libros del Registro, y no existiendo asiento alguno que lo contradiga, ni en los libros de inscripciones, ni en el Diario; extendiendo la presente certificación

En Vélez-Málaga, ver fecha y firma electrónica.

IMPORTANTE: Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy, antes de la apertura del Diario.-

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

APLICACIÓN ARANCEL.- LEY DE TASAS.

Honorarios Incluido IVA: Según minuta.

Números: 1, 3 y 4 del Arancel.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL, URBANÍSTICA Y SOBRE DOMINIO PÚBLICO:

En cumplimiento del artículo 53.3 de la Ley 33/2015, de 21 de Septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad SE ADVIERTE con efectos meramente informativos, que en el geoportal registral accesible en www.geoportal.registradores.org está disponible libre y gratuitamente, entre otras, la información medioambiental facilitada por el Ministerio de Medio Ambiente en cumplimiento del artículo 53.2. "que permita identificar y delimitar los ámbitos espaciales protegidos. para que puedan ser contrastados con las fincas registrales" cuya georreferenciación haya sido inscrita en el registro de la propiedad.

Para las fincas registrales que no tengan aún inscrita su georreferenciación, SE INFORMA de su derecho de aportarla y solicitar su inscripción por los tramites legalmente establecidos, y/o de solicitar dictamen registral informativo sobre la posible afectación o invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente disponible en la aplicación gráfica registral homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme al artículo 9 de la Ley



Hipotecaria. En todo caso, SE RECOMIENDA además la consulta con las autoridades urbanísticas y ambientales competentes`.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SANTIAGO ALIAGA MONTILLA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 3 DE VÉLEZ-MÁLAGA a día nueve de junio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2290631220B3F2C5

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

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



2.3. INFORMACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2271113VF0627S0001PF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PZ AXARQUIA 22
29740 VELEZ-MALAGA [TORRE DEL MAR] [MÁLAGA]

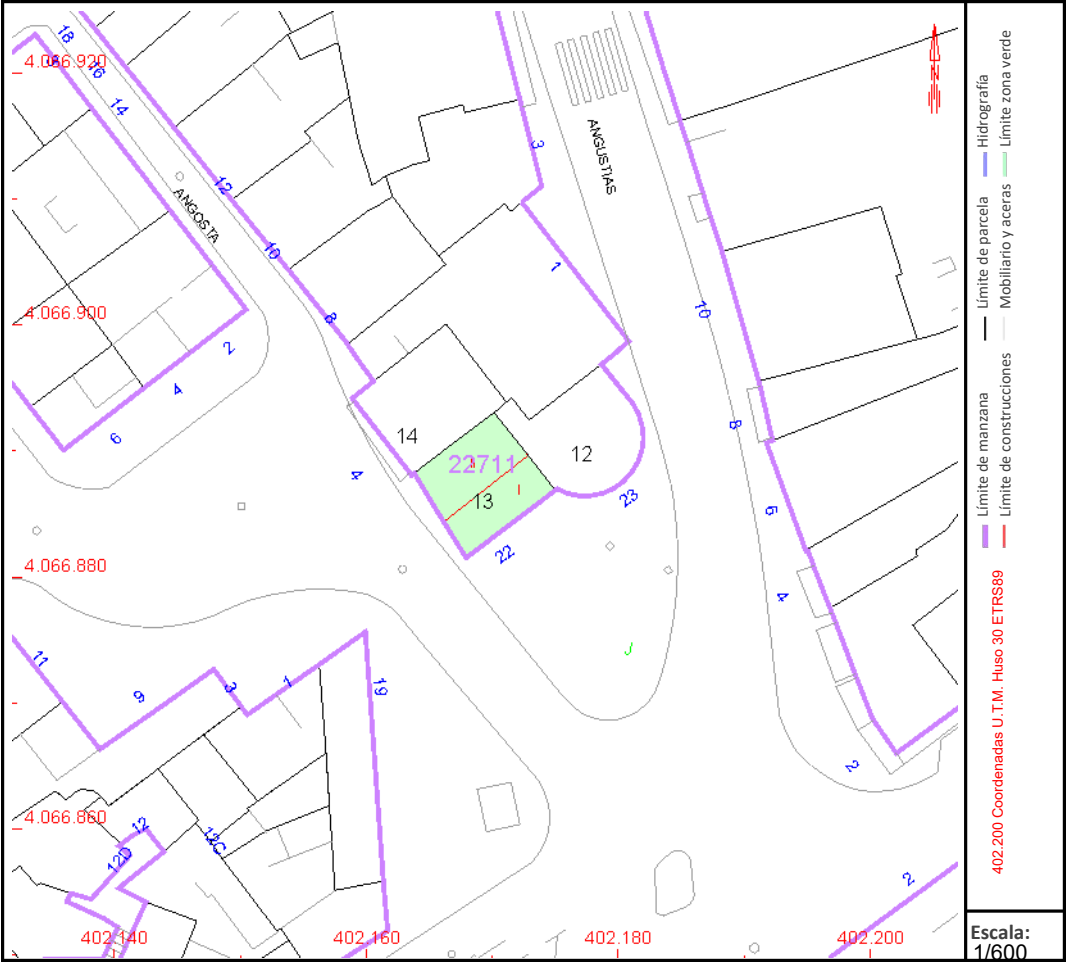
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 117 m2
Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	79
VIVIENDA	1/01/01	38

PARCELA

Superficie gráfica: 66 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

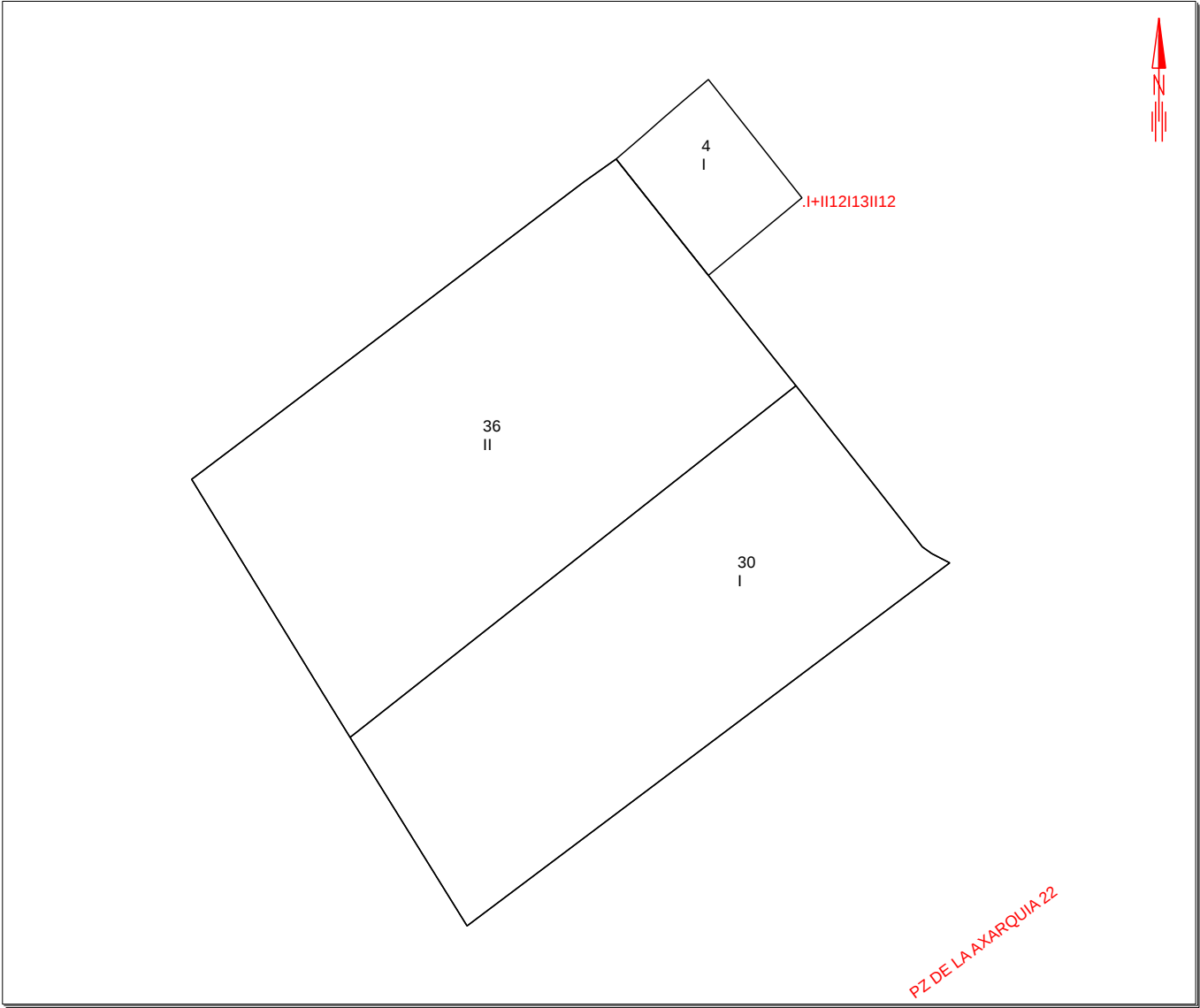


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

2.4. CROQUIS CATASTRAL

PZ DE LA AXARQUIA, 0022. VELEZ-MALAGA [MALAGA]

6 de mayo de 2025 09:35



SUPERFICIE PARCELA :	66 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	106 m²
Bajo Rasante :	0 m²
TOTAL :	106 m²



2.5. PLANO COORDENADAS UTM



Vertices UTM 2271113VF0627S		
Punto	Coord X	Coord Y
1	402175.081	4066886.887
2	402167.857	4066881.462
3	402165.687	4066884.962
4	402163.737	4066888.142
5	402164.717	4066888.882
6	402169.607	4066892.592
7	402170.087	4066892.932
8	402171.461	4066891.205
9	402172.378	4066890.044
10	402174.468	4066887.394
11	402174.672	4066887.136
12	402174.803	4066887.030
SUPERFICIE 65,96 m2		



COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE PARCELAS
ENTORNO DEL CASTILLO DE TORRE DEL MAR

PROMUEVE:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

ESCALA: S/ESCALA

FECHA: MAYO 2025

PLANO :
ORTOFOTO
PARCELA 2271113VF0627S

El I. Técnico en Topografía
A. DANIEL ORTIGOSA MOLINA

DIBUJO: D. ORTIGOSA

PLANO Nº: 1