



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE MUTUO ACUERDO PARA
LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DEL
PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA
PROPIEDAD DEL OBISPADO DE MÁLAGA**

PROMUEVE Y REDACTA:

UNIDAD DE URBANISMO DE VÉLEZ-MÁLAGA

Vélez-Málaga, octubre de 2.025



INDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO I.-

I.- MEMORIA

I.1.- ANTECEDENTES.

I.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

II.- BIENES Y DERECHOS AFECTADOS: DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES.

III.- VALORACIÓN. FIJACIÓN DE PRECIOS Y DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.

DOCUMENTO II.- PLANOS.

II.1.- PLANO DE FINCAS EXPROPIADAS.

II.2.- PLANO FINCA JUSTIPRECIO EN ESPECIE

II.3.- GEORREFERENCIACIÓN FINCAS

DOCUMENTO III. - VALORACIONES.

III.1- INFORMES MUNICIPALES VALORACIÓN INMUEBLES

DOCUMENTO I. -

I.- MEMORIA

I.1.- ANTECEDENTES.

A) Por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía -con fecha 27 de febrero de 1996-, fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga: Dicho PGOU ha sido objeto de adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, documento de adaptación aprobado por el Pleno Municipal de fecha el 29 de octubre de 2009.

La inclusión de terrenos o inmuebles como sistemas generales o locales en el planeamiento implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a efectos expropiatorios según la normativa vigente (arts. 42 y ss. 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 -TRLRDU 2015- y arts 115 y ss de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-) y 250 y 265 y ss de su reglamento.(RGLISTA)

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 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía (Decreto 550/22 de 29 de noviembre).

B) En fecha 4 de Julio de 2024 se suscribió entre el Excmo Ayuntamiento de Vélez-Málaga y el Obispado de Málaga-Diócesis de Málaga el denominado “**PROTOCOLO PARA LA OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DEL CERRO DE LOS REMEDIOS, GUARDERÍA DE LA VILLA Y ERMITA DE SANTA ROSALÍA**” con la finalidad de obtener equipamientos y sistemas locales del PGOU de Vélez-Málaga propiedad del Obispado de Málaga y sitios en el término municipal de Vélez-Málaga que, a continuación, se describen:



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

- Suelo Urbano Consolidado, incluido en el SL VM-14 del PGOU de Vélez-Málaga y la UE.ED-4 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga, denominado Cerro de San Cristóbal, cuyos datos catastrales y registrales son los siguientes:
 - **Catastro:** 2013202VF0721S0001AO - “Ermita de Los Remedios”.
 - **Registro de la Propiedad:** Inscrita al Tomo 1.002, Libro 106, Folio 24, Alta 1. Finca n.º 10.420; Reg. Prop. n.º 2, Vélez-Málaga. Titularidad: Obispado de Málaga.

- Finca urbana sita en calle San Antonio, número 2 (Barrio de la Villa), de Vélez-Málaga, cuyos datos catastrales y registrales son los siguientes:
 - **Catastro:** 1716238VF0711N0001HB.
 - **Registro de la Propiedad:** Inscrita al Tomo 985, Libro 91, Folio 197, Alta 1. Finca n.º 8.827; Reg. Prop. n.º 2, Vélez-Málaga, Titularidad: Obispado de Málaga.

- Finca urbana situada en la calle Salvador Rueda, número 26, de Vélez-Málaga, conocida como “Ermita de Santa Rosalía”, cuyos datos catastrales y registrales son los siguientes:
 - **Catastro:** 1617114VF0711N0001QB
 - **Registro de la Propiedad:** Inscrita al Tomo 1.422, Libro 459, Folio 7, Alta 1, Finca n.º 28.978; Reg. Prop. n.º 2, Vélez-Málaga. Titularidad: Obispado de Málaga.

I.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

El expediente de expropiación de los terrenos incluidos en el presente proyecto, se llevará a cabo en el marco normativo recogido por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad de Andalucía (RGLISTA), 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.

El procedimiento adoptado para la expropiación y determinación del justiprecio será el regulado en los art. 35 y 36 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. 119 y ss de la LISTA y 265 y ss del RGLISTA, optándose por el sistema o procedimiento de tasación conjunta.

II.- BIENES Y DERECHOS AFECTADOS: DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES.

a) El ámbito territorial coincide por un lado con el sistema local SL VM-14 y por otro con parcelas donde se ubican los equipamientos aludidos en los antecedentes, acompañándose al efecto -en los anejos del presente-, la representación gráfica de los inmuebles mediante georreferenciación.

b) Identificación y descripción de los bienes objeto del proyecto, conforme a los datos registrales:

■ **FINCA N.º 1:** Se trata de parte segregada (2.448,85 m²) de la finca registral n.º 10.420 Inscrita al Tomo 1.002, Libro 106, Folio 24,. Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga.:

FINCA MATRIZ: “URBANA: Situada en el Cerro de San Cristóbal, de este término municipal, con una superficie aproximada de tres mil doscientos noventa y ocho metros cuadrados (3.298 m²), lindante al Norte, en una línea quebrada de 5 tramos de quince metros, treinta metros, quince metros veinticuatro metros, respectivamente con terrenos de la casa Larios; y al Sur, Este y Oeste, en una línea curva, cuyo primer tramo es de cincuenta y ocho metros y el segundo de ochenta metros, así como una línea recta de 5 metros también en terrenos de la casa Larios y con el Camino del Cerro. Sobre dicha superficie se halla enclavada la Ermita de Nuestra Señora de los Remedios.

- **Libre de cargas y ocupantes**
- **Catastro:** 2013202VF0721S0001AO - “Ermita de Los Remedios”.

De esta finca se segrega la siguiente que es objeto de expropiación de mutuo acuerdo:

FINCA EXPROPIADA:“URBANA: Finca destinada a área libre publica del SL VM-14 del PGOU, situada en el Cerro de San Cristóbal, de este término municipal, con una superficie de dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho con ochenta y cinco metros cuadrados (2.448,83 m²) que se segrega de la finca matriz n.º10.420 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga, y que linda al Norte, con terrenos antiguamente de la casa Larios y, en la actualidad,



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

del Excmo Ayuntamiento de Vélez-Málaga que forman parte del Sistema Local de Áreas Libres SL. VM-14 del PGOU, y es la finca registral n.º 14.146 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga; y al Sur, Este y Oeste, con la misma finca n.º 14.146 y con el Camino del Cerro. Se trata de una finca de dominio público, siendo los linderos catastrales los que a continuación de reflejan:

NORTE: Parcela catastral 2013201VF0721S0001WO

SUR: Parcela catastral 2013205VF0721S0001GO

ESTE: Parcelas catastrales 2013204VF0721S0001YO Y 2013205VF0721S0001GO

OESTE: Parcela catastral 2013201VF0721S0001WO

- Libre de cargas y ocupantes
- Catastro: Es parte de la catastral 2013202VF0721S0001AO

RESTO FINCA MATRIZ: “URBANA: Finca situada en el Cerro de San Cristóbal, de este término municipal, con una superficie, tras segregación efectuada en expediente expropiatorio de ochocientos cuarenta y nueve con quince metros cuadrados (849,15 m²) resto de la finca matriz n.º 10.420 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga, y en cuya superficie se halla enclavada la Ermita de Nuestra Señora de los Remedios coronada y ruedo de la Ermita de 5 metros en la fachada principal y 2,84 en el resto de fachadas de la Ermita. Linda en todos sus vientos con la parcela expropiada de mutuo acuerdo con el Ayuntamiento de Vélez-Málaga de 2448,83 m². Se trata de una finca patrimonial del Obispado de Málaga, y linda por todos sus vientos con la parcela segregada de la finca registral 10.420, siendo igualmente lindero por el oeste con la parcela catastral 2013201VF0721S0001WO.

- **FINCA N.º 2:** Finca Registral n.º 8.827, inscrita al Tomo 985, Libro 91, Folio 197, Alta 1. Registro de la Propiedad n.º 2. CRU 29033000126758.

“URBANA: Casa situada en la calle San Antonio, de esta ciudad, marcada con el numero dos, que ocupa una extensión superficial de doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados, de los que ochenta y cuatro metros cuadrados corresponden a la parte construida y el resto a patio. Consta de dos plantas con varias habitaciones y linda: izquierda entrando y frente la calle de su situación; derecha Doña Maria Pérez Hurtado y Miguel Ortega Lozano, y fondo, D. Salvador Avila López”.En la misma se encontraba situada antiguamente la Guardería de Santa Maria de la Villa y es bien de naturaleza patrimonial.

Catastro:1716238VF0711N0001HB.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

Según reciente medición la parcela posee una superficie de 271,16 m², siendo sus linderos catastrales:

Norte:Calle San Antonio.

Sur:Parcela catastral 1716235VF0711N0001SB de D. Salvador Avila López y Parcela catastral 1716239VF0711N0001WB de D.Adolfo Segura Martín

Este:Calle San Antonio

Oeste:Parcela catastral 1716237VF0711N0001UB de D. Antonio Carmona Fernández y Parcela catastral 1716236VF0711N0001ZB de D^a Maria De Los Remedios Ortega Vico

Según medición efectuada sobre la finca Registral n.º 8.827, la finca coincide exactamente con las delimitación catastral en superficie y linderos de ahí que se obvie el Informe de Validación Grafica Alternativo -IVGA-

- **FINCA N.º 3:** Finca Registral nº 28.978, inscrita al Tomo 1.422, Libro 459, Folio 7, Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga. CRU 29033000644917

“**URBANA:** Solar sito en el municipio de Vélez-Málaga, calle Salvador Rueda n.º 26, con una extensión superficial de cien metros cuadrados, sobre el que se levanta la antigua Iglesia-Capilla de Santa Rosalía, de dicha localidad. Linda: Por su frente en una línea recta de cuatro metros cincuenta decímetros, con la calle Salvador Rueda; por su derecha entrando en una línea recta de catorce metros setenta decímetros, mas cuatro metros veinticinco decímetros con la vivienda particular n.º 27 de la misma calle; por su izquierda entrando en una línea recta de catorce metros setenta decímetros, mas cuatro metros veinticinco decímetros con la vivienda particular n.º 29 de la misma vía y por su fondo en una línea recta de cinco metros diez decímetros, con la trasera de vivienda particular numerada con el cardinal 1 de la calle Puerta de Antequera. Tiene una superficie construida de cuarenta y tres metros cuadrados, estando distribuida en dos plantas, antiguamente destinada la planta baja a templo y la alta a salón de catequesis y actividades religiosas, siendo el resto patio. Bien de naturaleza patrimonial. Catastro:1617114VF0711N0001QB

La superficie del solar según reciente medición es de 97.59 m², y citada finca coincide exactamente con las delimitación catastral en superficie y linderos de ahí que se obvie el Informe de Validación Gráfica Alternativo -IVGA-, siendo los linderos catastrales:

Norte: Parcela catastral 1617115VF0711N0001PB, de D. Antonio López Moreno

Sur: Parcela catastral 1617113VF0711N0001GB, de Dña. Pilar Benito Martínez

Este: Parcela catastral 1617111VF0711N0001BB, de Dña. María Mercedes Ruiz Cabello

Oeste: Calle Salvador Rueda

III.- VALORACIÓN. FIJACIÓN DE PRECIOS Y DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.

El justiprecio expropiatorio lo compondrá el valor de los bienes y derechos, suelo, construcciones y otros derechos afectados de conformidad con la legislación estatal (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 Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo) que establece los criterios de valoración a tener en consideración para determinar el justiprecio expropiatorio.

VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA Y JUSTIPRECIO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS AFECTADAS.

Se ha procedido a valorar los inmuebles objeto de expropiación en sendos informes del Arquitecto Municipal y del Arquitecto Técnico Municipal que se acompañan al presente como anejos y que constituyen las hojas de justiprecio individual de las fincas a expropiar (incluido todos los conceptos incluso el 5% del premio de afección y el 10% de avenencia). De ello resultan los siguientes valores o precios:

◆ **FINCA N.º 1:** Terrenos incluidos en el SL VM-14 DE ÁREAS LIBRES del PGOU de Vélez-Málaga y la UE.ED-4 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga, denominado Cerro de San Cristóbal: (2.448,83 m² de la de la finca registral n.º 10.420 Inscrita al Tomo 1.002, Libro 106, Folio 24,. Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga)

VALORACIÓN Y JUSTIPRECIO A SATISFACER: CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON TREINTA Y OCHO EUROS (154.884,38 €)

◆ **FINCA N.º 2:** Equipamiento: Guardería de la Villa :Finca Registral n.º 8.827, inscrita al Tomo 985, Libro 91, Folio 197, Registro de la Propiedad n.º 2. CRU 29033000126758.

VALORACIÓN Y JUSTIPRECIO A SATISFACER: NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS CON NOVENTA EUROS (92.732,90 €)

◆ **FINCA N.º 3:** Equipamiento: Santa Rosalía: Finca Registral n.º 28.978, inscrita al Tomo 1.422, Libro 459, Folio 7, Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga. CRU 29033000644917



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

VALORACIÓN Y JUSTIPRECIO A SATISFACER: TREINTA MIL SEISCIENTOS SEIS CON CUARENTA Y NUEVE EUROS (30.606,49 €)

RESUMEN DE VALORACIÓN.

Asciende por tanto la valoración o justiprecio total -por todos los conceptos- para la obtención de los terrenos, a las siguientes cantidades:

Finca n.º 1	Cerro de San Cristobal	154.884,38€
Finca n.º 2	Guardería de la Villa	92.732,90€
Finca n.º 3	Santa Rosalía	30.606,49€

PRECIO TOTAL DE LA EXPROPIACIÓN 278.223,77 €

JUSTIPRECIO EN ESPECIE.-

De conformidad con el protocolo suscrito con el Obispado de Málaga se ha procedido a segregar o dividir un local de valor similar al justiprecio de los bienes a expropiar de mutuo acuerdo, resultando que las necesidades pastorales del Obispado de Málaga-Diócesis de Málaga consideraron adecuado un local en calle Pescadería Vieja, de propiedad municipal que constituye el justiprecio en especie aceptado por la entidad expropiada, resultando también un excedente de justiprecio en metálico a su favor -dada la mayor valoración de los bienes expropiados de mutuo acuerdo-.

El justiprecio en especie consiste en parte (174 m²) de la Finca Registral n.º 11.975, inscrita al tomo 1024, Libro 124, Folio 47 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga. IDUFIR 29033000137952, con la siguiente descripción registral:

FINCA MATRIZ: URBANA: “ UNO:LOCAL en principio en una sola nave, y destinado a usos varios, que ocupa la totalidad de la planta baja, con excepción del portal de entrada, caja de escaleras, cuartos de contadores de electricidad, del edificio situado en la calle San Cayetano , de esta ciudad, marcado con el numero dos y ocho, que ocupa una superficie útil de trescientos cincuenta y siete metros y treinta decímetros cuadrados, y construida de trescientos ochenta y un metros y dieciocho decímetros cuadrados . Linda:izquierda entrando: con calle Pescadería Vieja y propiedad de Aurelia Gutierrez Maclas y herederos de León Rando Román; derecha: con calle San Cayetano; fondo: con resto de solar segregado;y frente con

calle Pescadería Vieja. Cuota: veintitrés enteros doscientas setenta milésimas por ciento (23,270%) en relación al total del edificio.

Es bien patrimonial obtenido por el Excmo Ayuntamiento de Vélez-Málaga por permuta.

Catastro: 1715105VF0711N0001ZB

FINCA SEGREGADA (RESULTANTE DE DIVISIÓN) QUE CONSTITUYE EL JUSTIPRECIO EN ESPECIE:

LOCAL UNO-B procedente de la división del local que constituía la finca registral n.º 11.975, inscrita al tomo 1024, Libro 124, Folio 47 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga. IDUFIR 29033000137952, que ocupa parte de la planta baja, con excepción del portal de entrada, caja de escaleras, cuartos de contadores de electricidad, del edificio situado en la Calle San Cayetano, de esta ciudad, marcado con el número dos y ocho, que ocupa una superficie útil de 174 m² y 185,63 m² construidos. Linda: Por la derecha entrando: Con Calle San Cayetano, izquierda con patio común y Local UNO-A, fondo: con resto de solar segregado; y frente con calle Pescadería Vieja. Cuota: once enteros trescientos treinta y dos milésimas por ciento (11,332 %) en relación al total del edificio.

VALOR: Se valora según Informe Técnico Municipal en doscientos nueve mil seiscientos ochenta y un euros con siete céntimos de euro (209.681,07 euros)

En consecuencia resulta un defecto de valor a abonar en metálico como justiprecio al Obispado de 68.542,7 euros

DESCRIPCIÓN RESTO FINCA DESPUÉS DE LA SEGREGACIÓN QUE PERMANECE EN PROPIEDAD DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ- MÁLAGA:

LOCAL UNO-A procedente de la división del local que constituía la finca registral n.º 11.975, inscrita al tomo 1024, Libro 124, Folio 47 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga. IDUFIR 29033000137952, que ocupa parte de la planta baja, con excepción del portal de entrada, caja de escaleras, cuartos de contadores de electricidad, del edificio situado en la Calle San Cayetano, de esta ciudad, marcado con el número dos y ocho, que ocupa una superficie útil de 183,30 m² y 195,55 m² construidos. Linda: Por la derecha entrando: patio común y Local UNO-B del Obispado de Málaga, izquierda con calle Pescadería Vieja y propiedad de Aurelia Gutierrez Maclas y herederos de León Rando Román, fondo: con resto de solar segregado; y frente con calle Pescadería Vieja. Cuota: once enteros novecientos treinta y ocho milésimas por ciento (11,938 %) en relación al total del edificio.

En Vélez-Málaga, a 17 de octubre de 2025.

JEFE DEL SERVICIO JURÍDICO PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Fdo. Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Fincas expropiadas

Finca	Descripción	Catastro	Propietario	Justiprecio
N.º 1	Cerro de San Cristobal Parte segregada (2.448,85 m ²) de la finca registral n.º 10.420 Inscrita al Tomo 1.002, Libro 106, Folio 24,. Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga	Es parte de la catastral 2013202VF0721S0001AO	Obispado de Málaga	154.884,38€
N.º 2	Guardería de la Villa Finca Registral n.º 8.827, inscrita al Tomo 985, Libro 91, Folio 197, Alta 1. Registro de la Propiedad n.º 2. CRU 29033000126758	1716238VF0711N0001HB	Obispado de Málaga	92.732,90€
N.º 3	Santa Rosalía Finca Registral n.º 28.978, inscrita al Tomo 1.422, Libro 459, Folio 7, Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga. CRU 29033000644917	1617114VF0711N0001QB	Obispado de Málaga	30.606,49€

Finca justiprecio en especie

Finca	Descripción	Catastro	Propietario	Justiprecio
N.º 1	Parte (174 m ²) de la Finca Registral n.º 11.975, inscrita al tomo 1024, Libro 124, Folio 47 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga. IDUFIR 29033000137952.	1715105VF0711N0001ZB	Ayuntamiento de Vélez-Málaga	209.681,07€

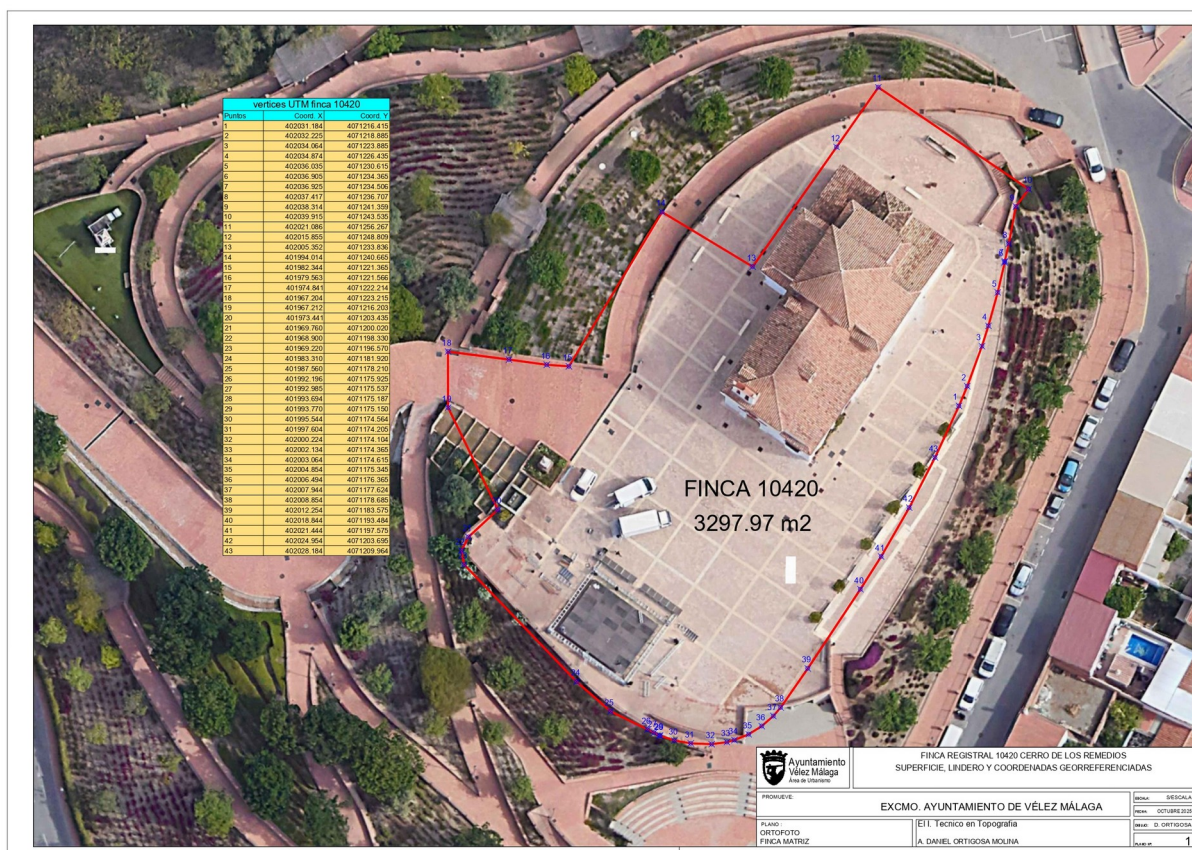
Resto justiprecio en metálico: 68.542,70€

DOCUMENTO II. - PLANOS.

Los documentos gráficos que completan el proyecto son los que se indican a continuación:

2.1.- PLANOS GEORREFERENCIADOS DE FINCAS EXPROPIADAS.

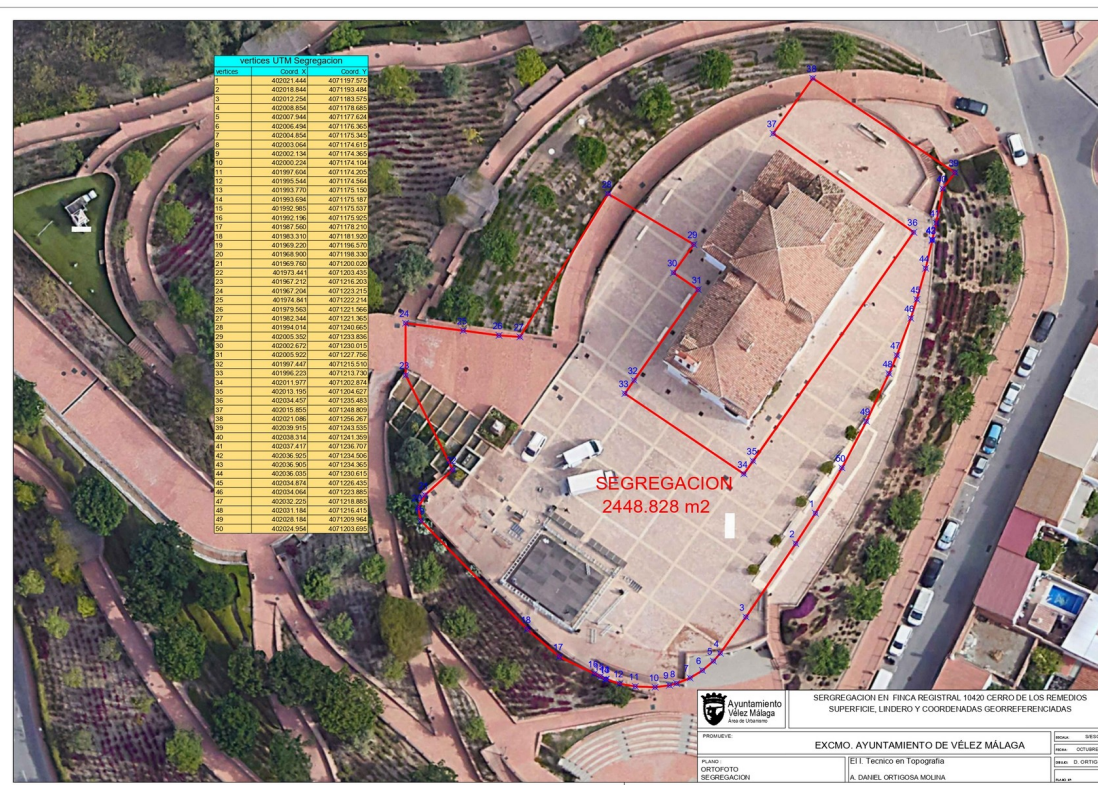
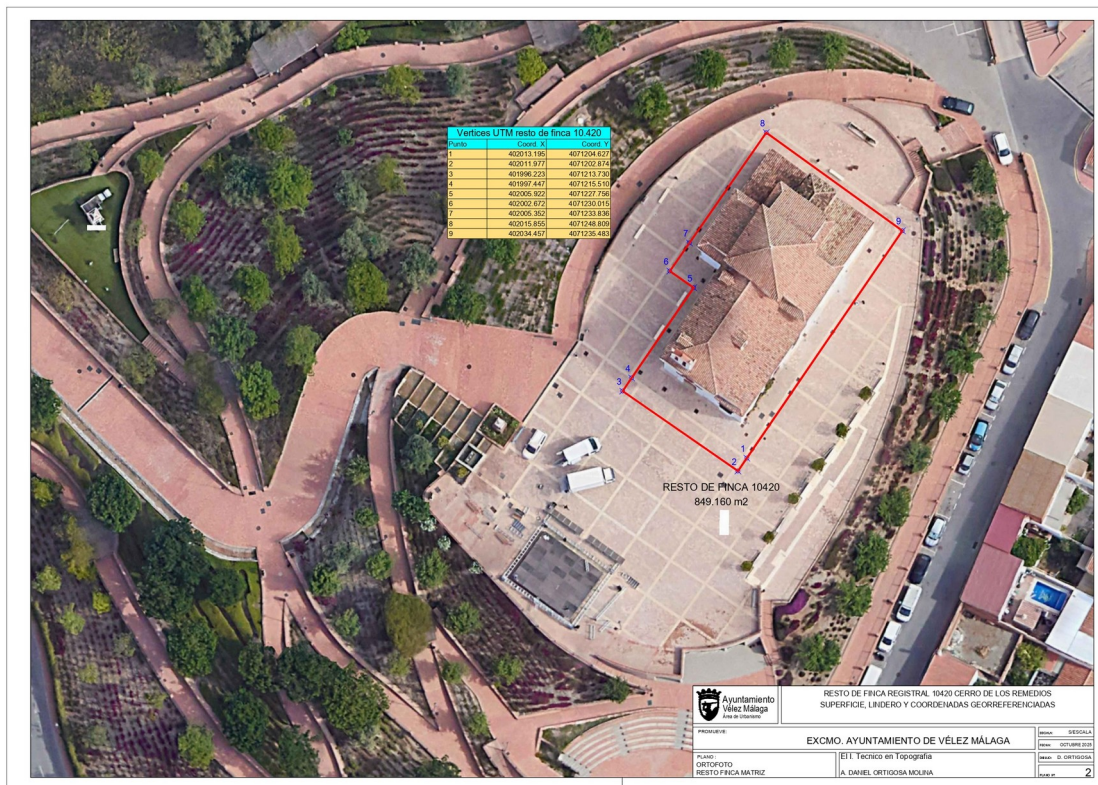
2.1.1 Cerro de San Cristobal





Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura



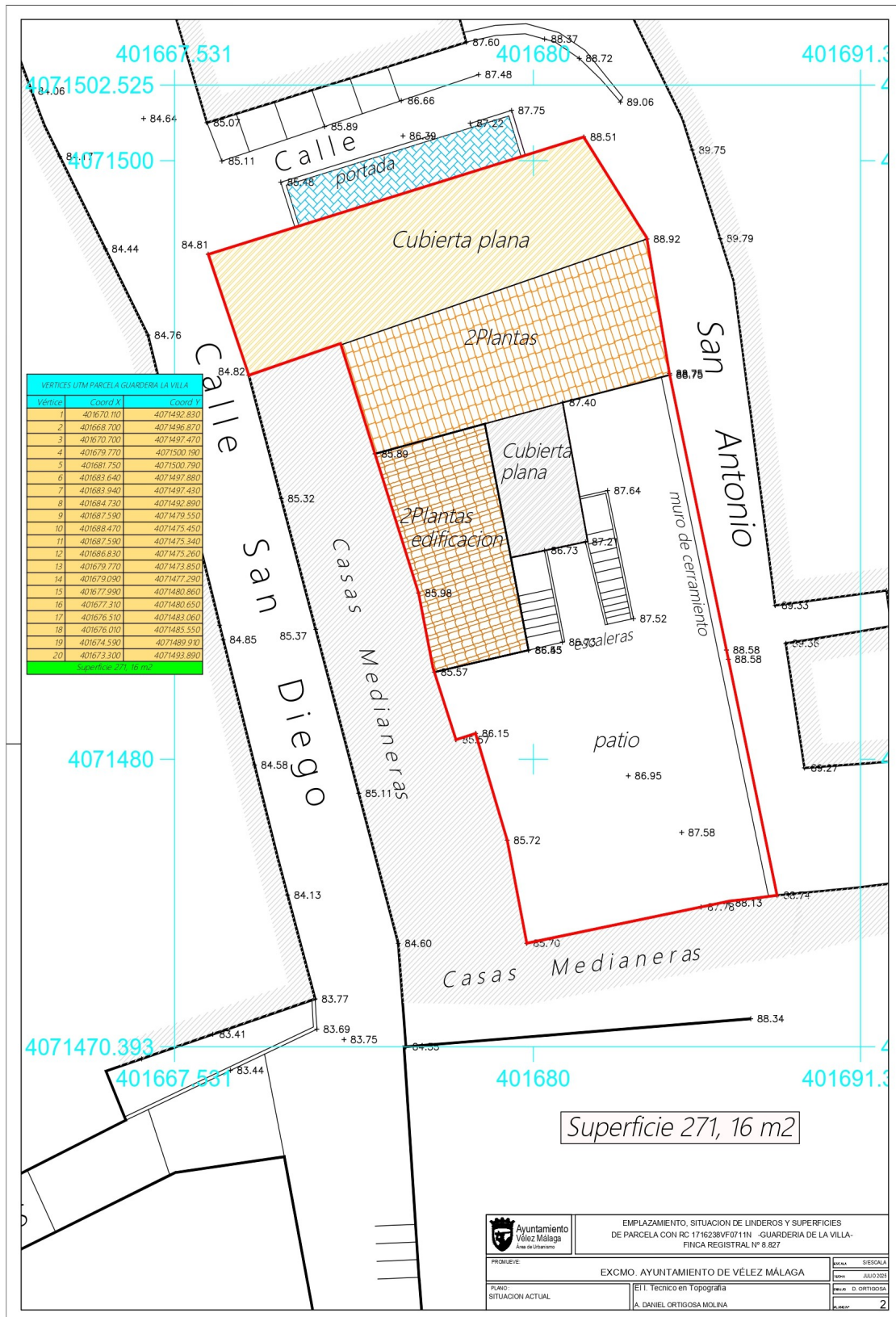
2.1.2 Guardería



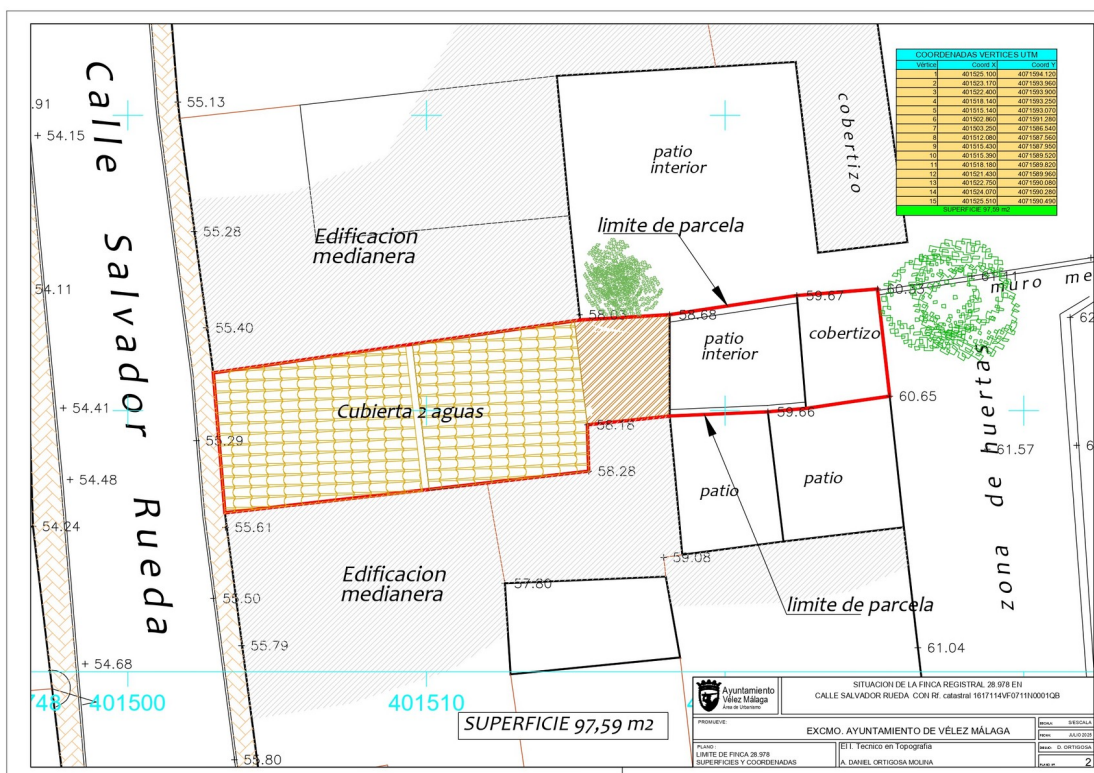
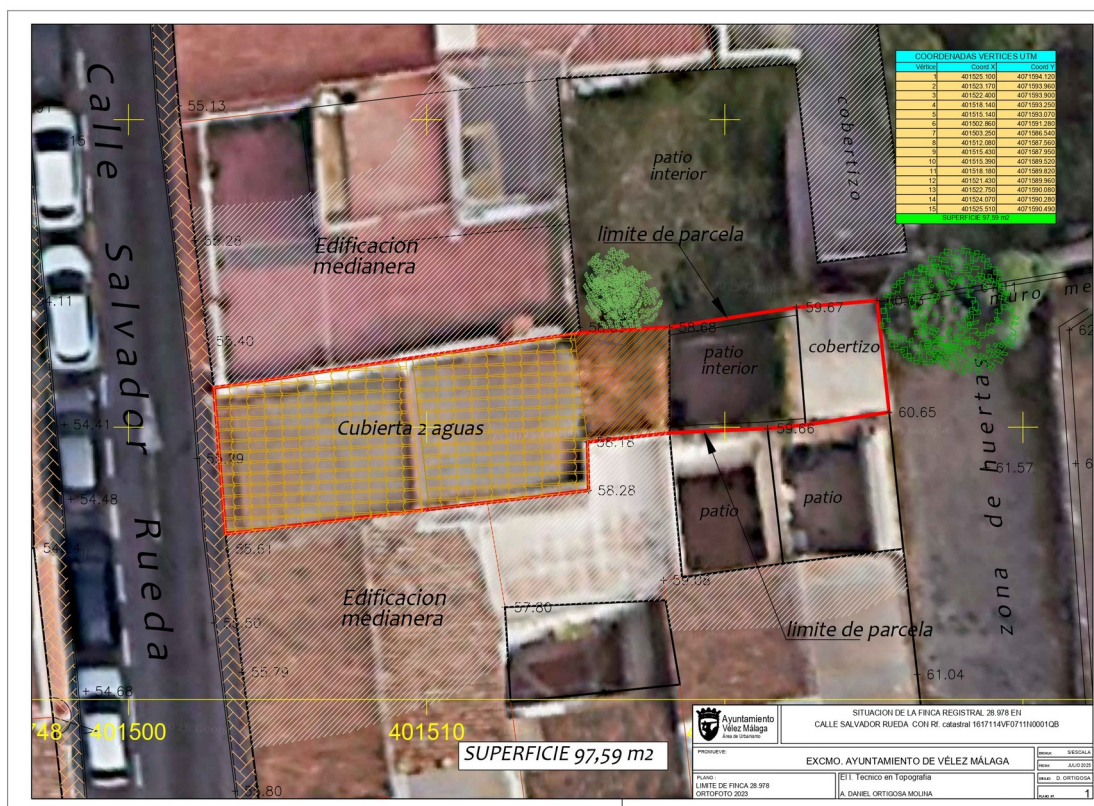


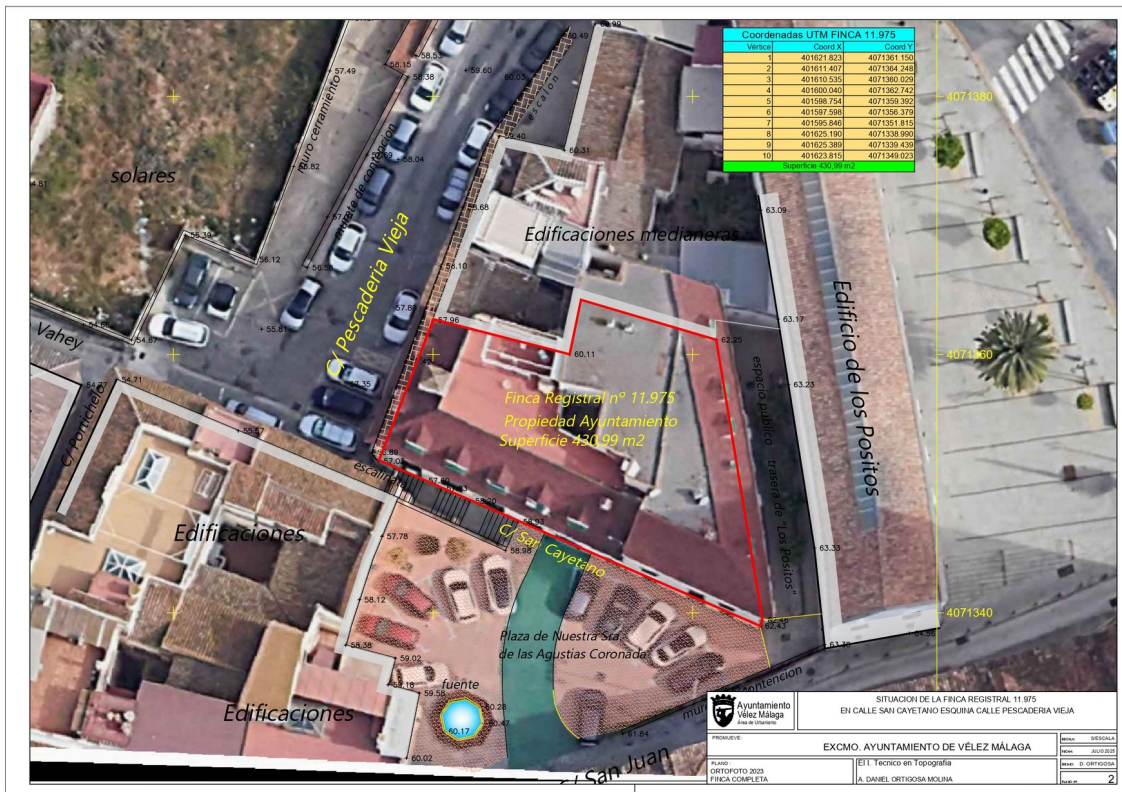
Ayuntamiento de Vélez-Málaga

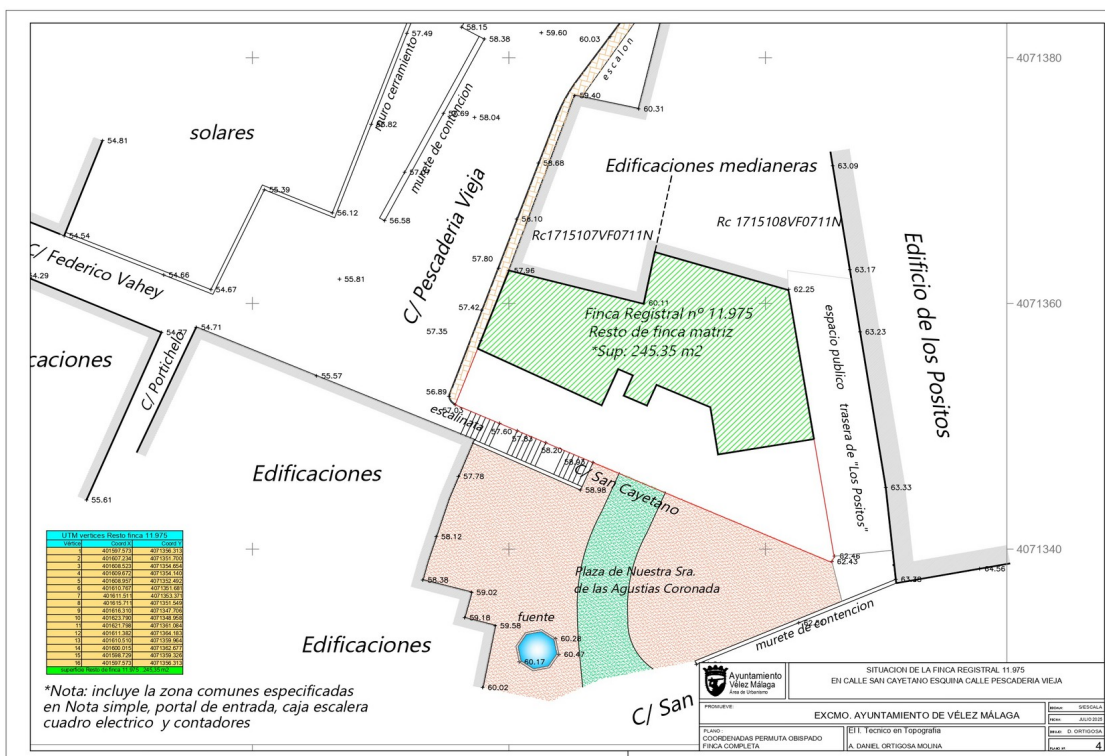
Urbanismo y Arquitectura



2.1.3 Ermita Santa Rosalía









Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

DOCUMENTO III. - VALORACIONES.

INFORMES MUNICIPALES VALORACIÓN INMUEBLES



OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Asunto: Informe de valoración de los terrenos del Cerro de San Cristobal propiedad del Obispado que rodean a la actual Ermita de la Virgen de Los Remedios. Vélez-Málaga.
Interesado: Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.
Fecha: 28 de Junio de 2.024.

Recibido encargo por parte del Jefe de Urbanismo y Jefe de Servicio de Edificios Municipales, para la elaboración de informe de valoración de una parcela de zona verde del Cerro de San Cristobal que rodean a la actual Ermita de la Virgen de los Remedios. Esta oficina técnica municipal emite el siguiente informe:

INFORME:

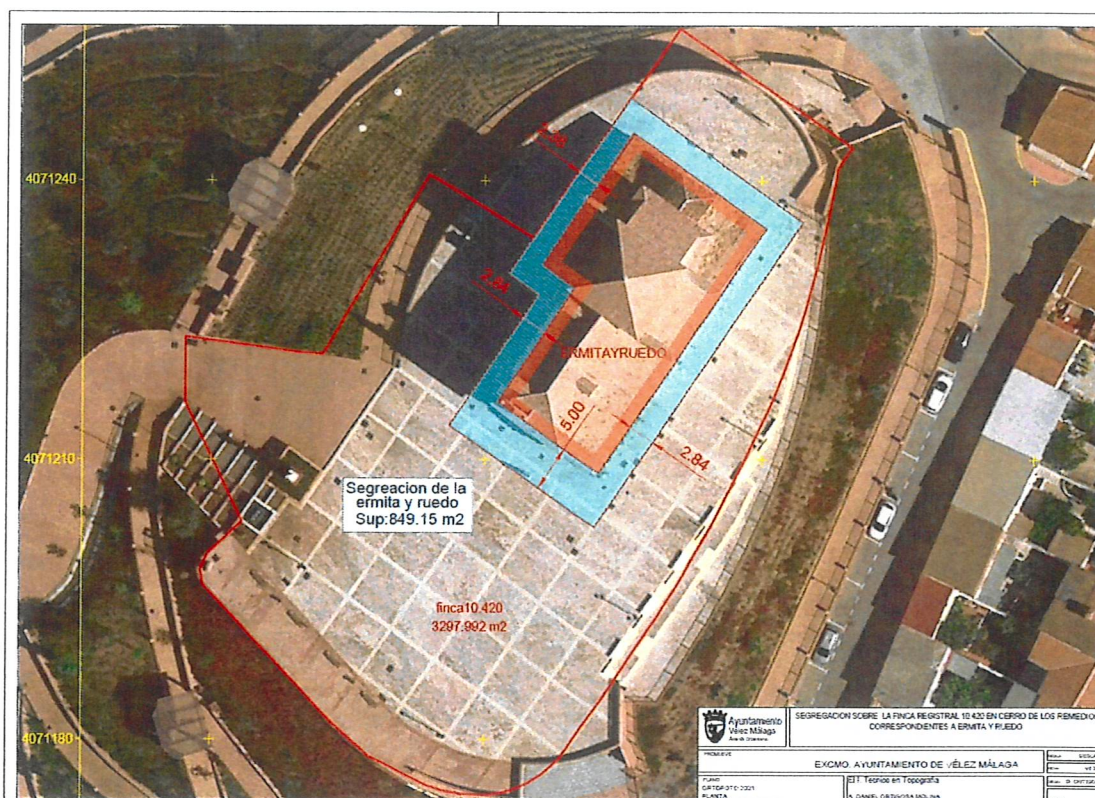
DATOS DE LA PARCELA Y OBJETO DE LA VALORACIÓN.

En Marzo de 2.019, desde esta Oficina Técnica Municipal de Ejecución y Gestión del Planeamiento se procedió a valorar la parcela que rodeaba como zona verde en el Cerro de San Cristobal la Ermita de la Virgen de los Remedios, para ello, se descontó exclusivamente lo que ocupaba la Ermita. Tras Conversaciones con el Obispado, se ha ce una nueva medición donde se incluye un ruedo a la actual Ermita, siendo objeto de este informe la valoración del resto de la parcela de zona verde descontando la Ermita y el ruedo, la cual se pretende segregar, y mediante un convenio Ayuntamiento-Obispado poder inscribir a nombre del Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Se pretende valorar la parcela propiedad del Obispado, que según certificado , entre los bienes inventariados eclesiásticos de la Iglesia Católica, figura inscrita la siguiente finca:

URBANA: Situada en el Cerro de San Cristobal, término municipal de Vélez-Málaga, con una superficie aproximada de tres mil doscientas noventa y ocho metros cuadrados, lindante al norte, en una línea quebrada de cinco tramos, de 15 mtrs, 30 mtrs, 15 mtrs, 24 metros y 15 metros, respectivamente, con terreros de la Casa Larios; y al Sur, Este y Oeste, en una línea curva, cuyo primer tramo es de 58 metros y el segundo de 80 metros, así como una línea recta de 5 metros, tambien con terrenos de la Casa Larios y con el llamado Camino del Cerro. Sobre dicha superficie se halla enclavada la ermita de Nuestra Señora de los Remedios.

A la superficie de la inscripción propiedad del Obispado se le descontará la superficie de la ermita Nuestra Señora de los Remedios y ruedo, que según reciente medición es de 849,15 m² ; por tanto, los terrenos que circundan la ermita objeto de la siguiente valoración tienen una superficie de 2.448,85 m².



Medición realizada por los SS.TT. Municipales en Octubre de 2.023 de 2.023.

Como se puede observar el ruedo lo conforma una línea paralela equidistante a las fachadas de la Ermita, que en su fachada principal donde se encuentra la portada es de 5 mtrs, mientras que en el resto de fachadas es de 2,84 mtrs.

Dicha parcela tiene una correspondencia catastral con la parcela 2013202VF0721S0001AO, que según la consiguiente ficha descriptiva y gráfica tiene una superficie de 3.248 m², pero que al objeto de la segregación que se pretende se tendrá en cuenta la superficie registral.



GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA**
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2013202VF0721S0001AO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AR CERRO SAN CRISTOBAL 3
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] (MÁLAGA)

USO PRINCIPAL Religioso AÑO CONSTRUCCIÓN 1945

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA m² 765

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AR CERRO SAN CRISTOBAL 3
VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] (MÁLAGA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA m² 765 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m² 3.248 TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
RELIGIOSO				594
SOPORT. 50%				54
RELIGIOSO				107

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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.

402.090 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR589

Miércoles . 27 de Marzo de 2019

enumera Limites de Manzana
Limites de Parcela
Limites de Construcciones
Mobiliario y aceras
Limites zona verde
Hidrografía

Ficha Descriptiva y Gráfica de la parcela objeto de valoración.

La parcela fue objeto de un proyecto de construcción de un jardín botánico en el Cerro de San Cristobal, junto a las unidades de ejecución UE.ED-3 y UE.ED-4 del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Vélez-Málaga, que ha dejado restaurado todo el Cerro de San Cristobal, incluida la parcela objeto de valoración con la consiguiente autorización del Obispado.

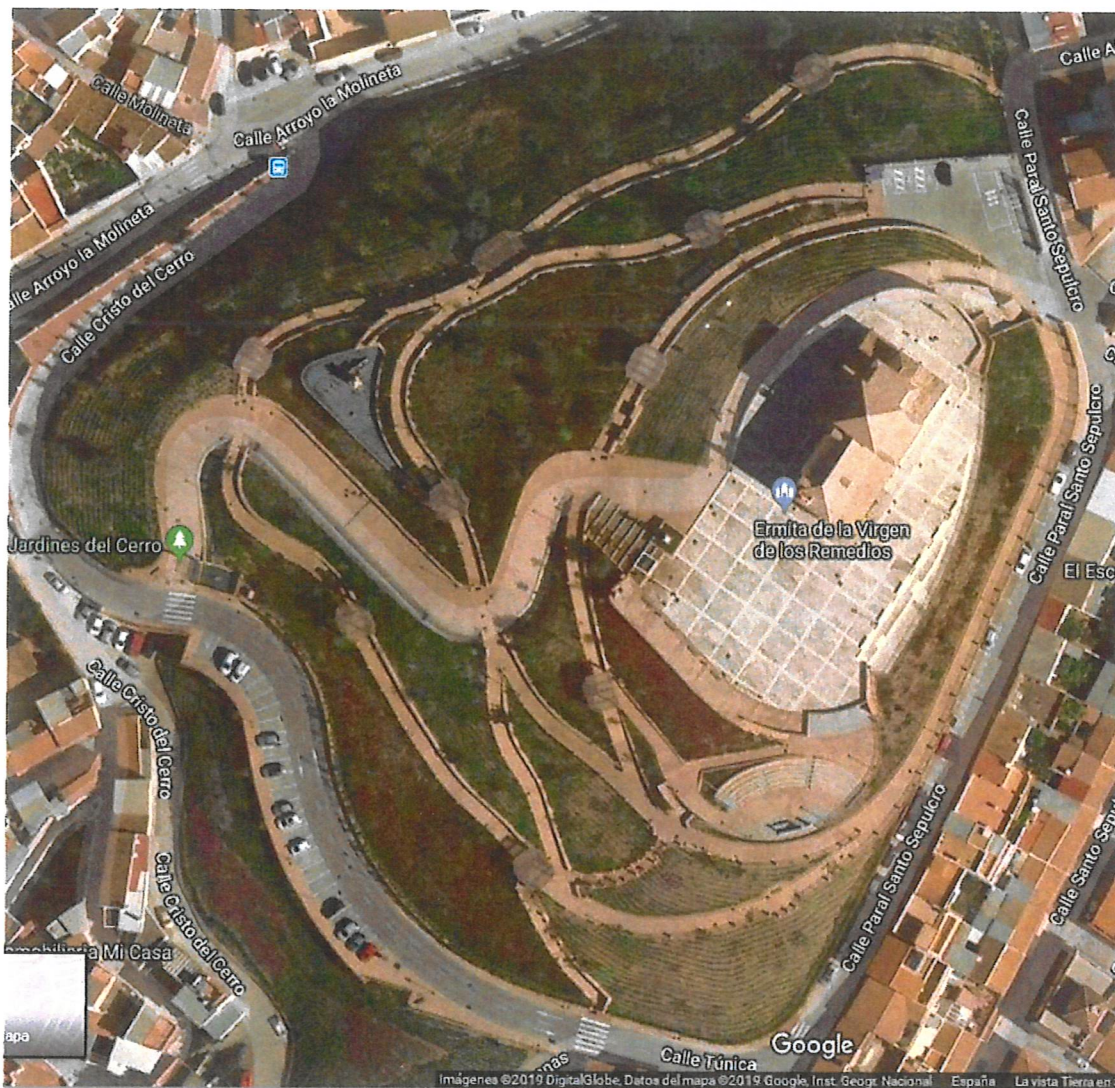


Imagen aérea del Cerro con la ejecución del jardín botánico y entorno de la ermita.

VALORACIÓN.

La presente valoración se realiza utilizando la Ponencia de Valores de Bienes de Inmuebles Urbanos del Municipio de Vélez-Málaga, definidos en el art. 2.2.3.9 de Valoración de Equipamiento, Dotaciones y Zonas Verdes.

En base a ello, y en atención a las determinaciones del vigente PGOU, se adjunta ficha individual descriptiva de la finca y valoración de la misma.



DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA ENTORNO DE LA ERMITA DEL CERRO DE SAN CRISTOBAL.	
DATOS DE LA FINCA	
Titular catastral:	Obispado de Málaga.
Situación:	Cerro de San Cristobal en Vélez-Málaga.
Superficie solar:	2.448,85 m ²
Referencia catastral:	
Linderos:	Frente derecha (sureste): Terrenos de zona verde propiedad municipal (incluidos en la UE.ED-4).
Los linderos se describen en función de la posición de la ermita.	Frente izquierda (noroeste): Terrenos de zona verde propiedad municipal (incluidos en la UE.ED-4).
	Frente (suroeste): Terrenos de zona verde propiedad municipal (incluidos en la UE.ED-4) y Terrenos de zona verde municipal (incluidos en la UE.ED-3).
	Fondo (noreste): Terrenos de zona verde municipal (incluidos en la UE.ED-3).
Finca Registral:	
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano Consolidado incluido en la UE.ED-4 del Plan especial de Protección del centro histórico de Vélez-Málaga.
Calificación:	Parcela de zona verde.
Techo edificable:	-----.
VALORACIÓN	
Valor de la construcción: No se valora ningún inmueble.	
Valor del Suelo: Vzv: Vuc x Superficie de la Zona Verde Vzv: Valor en venta del producto inmobiliario en euros Vuc: Valor unitario del uso correspondiente de la zona. Fl: Factor de localización : 1 Corrección característica de la parcela : Vuc = 46,2 €/m ² Construcción de la Ponencia de Valores Catastrales 2007: Actualización IPC (Enero 2.008 a Junio 2.024): 1,369 Vv: 46,2 €/m ² x 2.448,85 m ² : 113.136,87 €. Actualizando: Vv: 113.136,87 x 1,369 = 154.884,38 €	
Total valoración parcela: 154.884,38 € .	



Por tanto, la valoración de la parcela de zona verde en el entorno a la ermita del Cerro de San Cristobal asciende a la cantidad de **Ciento cincuenta y cuatro mil ochocientos ochenta y cuatro con treinta y ocho centimos (154.884,38 Euros)**.

Vélez-Málaga, a 28 de Junio de 2.024.

Firmado digitalmente por: RAFAEL
PELAEZ MARTIN - DNI 25067334W
Fecha y hora: 28.06.2024 08:39:07

Fdo.: Rafael Peláez Martín.
Arquitecto Municipal.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2013202VF0721S0001AO

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2013204VF0721S0001YO

Localización: CL PARAL STO SEPULCRO 1
VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio

AYUNTAMIENTO DE VELEZ
MALAGA

P2909400.J

PZ CARMELITAS 1
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA]
[MÁLAGA]



Referencia catastral: 2013205VF0721S0001GO

Localización: CL TUNICA 1[V]
VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio

AYUNTAMIENTO DE VELEZ
MALAGA

P2909400.1

PZ CARMELITAS 1
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA]
[MÁLAGA]



Referencia catastral: 2013201VF0721S0001WO

Localización: AR PLAZA DE LA GLORIA II 1
VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio

AYUNTAMIENTO DE VELEZ
MALAGA

P2909400.1

PZ CARMELITAS 1
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA]
[MÁLAGA]





INFORME DEL JEFE DE SECCIÓN DE MANTENIMIENTO E INVERSIONES EN EDIFICIOS MUNICIPALES

ASUNTO : Valoración Económica del local municipal sito en C/ Pescadería Vieja Nº11 de Vélez-Málaga, para formar parte del Expte. de Permuta llevar a cavo con el Obispado Provincial de Málaga.

Visto el asunto de referencia tengo a bien el tomar como esquema de valoración la realizada por parte de la oficina catastral que se transcribe y se asume por este técnico con los coeficientes corregidos por el plazo de ejecución de la citada ponencia en cuanto a antigüedad de la edificación pasando a ser 0,75 y valor de repercusión de suelo principalmente por el exceso de precio con respecto al mercado actual 0,70.



INMUEBLE

Referencia catastral	1715105VF0711N0001ZB
División horizontal	Escalera 1 Planta 01 Puerta 01
Clase	Urbano
Número fijo	43845316
Año de construcción	1995
Uso principal	Comercial
Superficie construida	436 m ²
En elementos comunes	29 m ²
Superficie asociada	463 m ²
Coeficiente de propiedad	23,518000 %

CONSTRUCCIONES

División horizontal	Uso	Antigüedad	Interior	Superficie	Tipología constructiva
Es 1 Pl 01 Pu 01	Comercio	1995	No	203,50 m ² 203,50 m ²	Locales comerciales y talleres Sótano
Elementos comunes				29,00 m ²	

FINCA

Parcela catastral	1715105VF0711N
Centroide	36.7828623598 - 4.1026263644
Dirección	C/ PESCADERIA VIEJA 11
Municipio	VELEZ-MALAGA
Provincia	MÁLAGA
Superficie de la finca	463,00 m ²
Superficie construida	1.785,00 m ²
Construida sobre rasante	1.581,50 m ²
Construida bajo rasante	203,50 m ²
Superficie cubierta	411,00 m ²



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Régimen Interior, Edificios Municipales y Parque Móvil

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1715105VF0711N0002XZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

ACTUACIÓN:
CL PESCADERIA VIEJA 11 E s:1 PL:01 PT:01
29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

USO PRECISTADO: Comercial **ANO CERTIFICACIÓN:** 1995

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN: 23,518000 **VALOR INICIAL CONSTRUCCIÓN 2015:** 436

PARCELA CATASTRAL

ACTUACIÓN:
CL PESCADERIA VIEJA 11
VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN m²: 1.785 **SUPERFICIE ORIGINAL PARCELA m² (ZONA DE FINCA):** 463 **[división horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Descripción	Edificio	Parcela	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1	01	01	407
ELEMENTOS COMUNES				29

INFORMACIÓN GRÁFICA E 1/1000

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.

Miércoles - 6 de Mayo de 2020

401.650 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR30S
límite de finca
límite de parcela
límite de construcción
Módulo y aceras
límite zona verde
topografía

Valores calculados aplicando coeficientes correctores de tipología y antigüedad.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

División horizontal	Tipología	Antigüedad	$V_c = MBC \times Superficie \times Tipología \times Antigüedad$
Es 1 PL 01 Pu 01	1,10 (3215)	0,73 (u=1,00 c=1,00 t=20)	$600,00 \text{ €/m}^2 \times 407 \text{ m}^2 \times 1,10 \times 0,73 = 196.092,60 \text{ €}$

VALOR DEL SUELO

División horizontal	V_r	Superficie	$V_s = V_r \times Superficie$
Es 1 PL 01 Pu 01	588,00 €/m ² (Comercial) 88,20 €/m ² (Garage) *Bajo rasante.	407 m ²	$(956,71 \text{ €/m}^2 \times 203,50 \text{ m}^2 \times 0,70) + (88,20 \text{ €/m}^2 \times 203,50) = 154.232,56 \text{ €}$

VALOR DEL INMUEBLE

$$V_i = (V_c + V_s) \times (G+B)$$

$$(196.095,60 \text{ €} + 154.232,56 \text{ €}) \times 1.4 = 490.459,42 \text{ €}$$

POLÍGONO

Año de la ponencia total	2007
Polígono	001
Denominación	VELEZ MALAGA NUCLEO URBANO
MBC	600,00 €/m ²



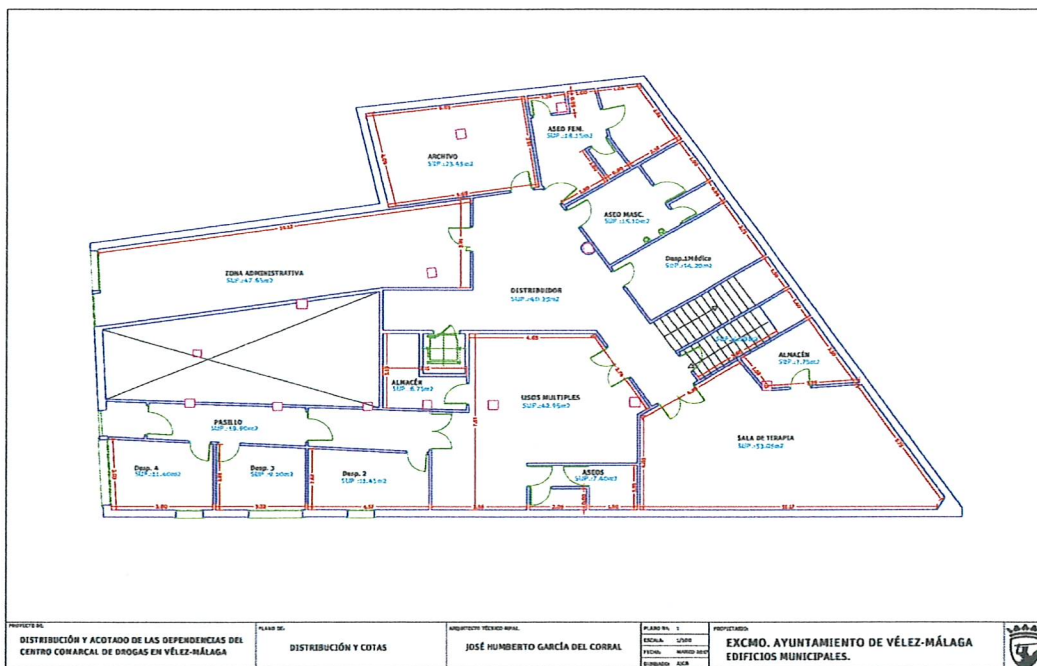
Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Régimen Interior, Edificios Municipales y Parque Móvil

MBR	588,00 €/m ²
G+B	1.6
G+B unitario	1.4
VRB	588,00 €/m ²

VALORES DE REPERCUSIÓN

Zona de valor	R35
Vivienda	956,71 €/m ²
Comercial	956,71 €/m ²
Oficinas	956,71 €/m ²
Industrial	956,71 €/m ²
Turístico	956,71 €/m ²
Garajes	88,20 €/m ²
Zona verde	58,80 €/m ²
Equipamiento	441,00 €/m ²
Reducción UA	0,6
Reducción NU	0,8



Así pues se toma como valor del bien el establecido en la valoración asimilada a la catastral en cuanto precios unitarios de m². con coeficientes actualizados, por lo que se establece como **VALOR DE TASACIÓN** el de **CUATROCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVA** Euros con **CUARENTA Y DOS** céntimos (490.459,42 €), siendo la parte permutar 174,00 m² según se grafía en plano adjunto y por tanto un valor de 209.681,07 €.

En Vélez-Málaga, 1 de julio de 2024.
El Jefe de Servicio de Régimen Interior,
Edificios Municipales y Parque Móvil
GARCIA DEL CORRAL JOSE HUMBERTO -
DNI 25063730D
Fdo.: José Humberto García del Corral

Firmado
por
GARCIA DEL CORRAL JOSE HUMBERTO -
DNI 25063730D
Fecha: 2024.07.01
143259 10200



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
EDIFICIOS MUNICIPALES

PROPIETARIO:

PLANO Nº: 1

ESCALA: 1/100

FECHA:

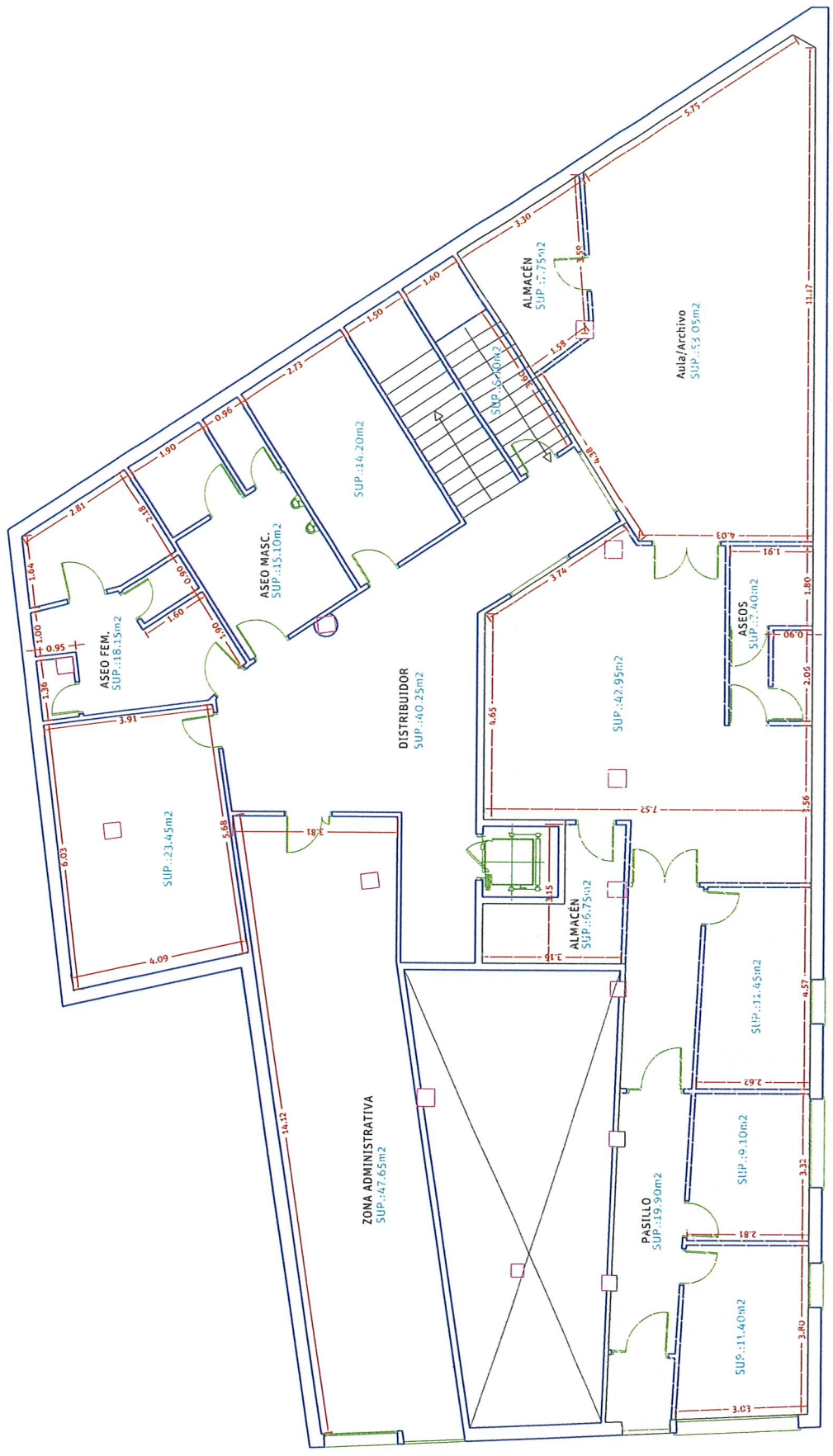
ARQUITECTO TÉCNICO MAPAL

JOSÉ HUMBERTO GARCÍA DEL CORRAL

SUPERFICIES

PLANO DE:

PROYECTO DE:



Superficie de actuación: 174 m²



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Régimen Interior, Edificios Municipales y Parque Móvil

VALOR DEL INMUEBLE

$$V_i = (V_c + V_s) \times (G+B)$$

$$(45.600,00 \text{ €} + 68.425,00 \text{ €}) \times 1.4 = 159.635,00 \text{ €}$$

POLÍGONO

Año de la ponencia total	2007
Polígono	001
Denominación	VELEZ MALAGA NUCLEO URBANO
MBC	600,00 €/m ²
MBR	588,00 €/m ²
G+B	1.6
G+B unitario	1.4
VRB	588,00 €/m ²

VALORES DE REPERCUSIÓN

Zona de valor	R40
Vivienda	391,00 €/m ²
Comercial	391,00 €/m ²
Oficinas	391,00 €/m ²
Industrial	391,00 €/m ²
Turístico	391,00 €/m ²
Garajes	58,65 €/m ²
Zona verde	39,10 €/m ²
Equipamiento	293,25 €/m ²
Reducción UA	0,6
Reducción NU	0,8

Así pues se toma como valor del bien el establecido en la valoración asimilada a la catastral en cuanto precios unitarios de m². con coeficientes actualizados, por lo que se establece como **VALOR DE TASACIÓN** el de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO Euros (159.635,00 €), teniendo en cuenta el valor Catastral, a fecha actual según ficha, de 92.732,90 €, se estima por este técnico que se tomara este último valor como importe de la **TASACIÓN DEL BIEN AL OBJETO DE ESTE EXPEDIENTE SIENDO LA MISMA DE NOVENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS Y NOVENTA CENTIMOS.**

En Vélez-Málaga, 1 de julio de 2024.
El Jefe de Servicio de Régimen Interior,
Edificios Municipales y Parque Móvil.
(ARQUITECTO TÉCNICO)

Fdo.: José Humberto García del Corral

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1716238VF0711N0001HB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SAN ANTONIO 2 29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superfície construída: 250 m²

Año construcción: 1955

Valor catastral: [2024]: 92.732,90 €

Valor catastral suelo: 50.723,61 €

Valor catastral construcción: 42.009,29 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
OBISPADO DE MALAGA

NIF/NIE

R2900002C

Derecho

100,00% de
propiedad

Domicilio

PZ OBISPO

29015 MALAGA [MÁLAGA]

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino
T/OD/OS	VIVIENDA

Superficie m²

137

Esc./Plta./Prta. Destino

T/OD/OS VIVIENDA

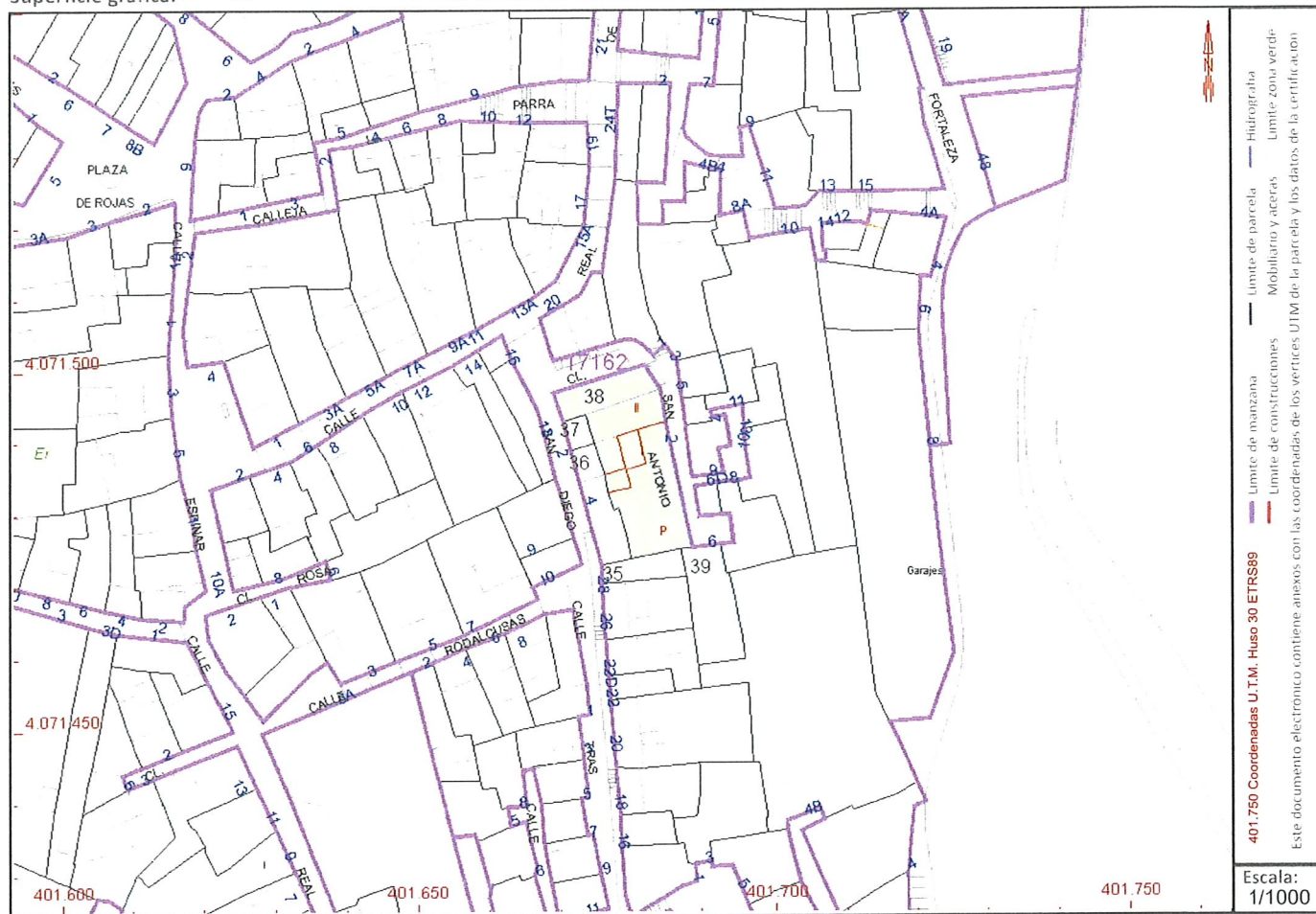
Superficie m²

113

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 271 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIO VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y PROMOCION VELEZ MALAGA

Finalidad: informacion

Fecha de emisión: 27/06/2024



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1716238VF0711N0001HB

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1716237VF0711N0001UB

Localización: CL SAN DIEGO 2
VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CARMONA FERNANDEZ ANTONIO	52589213N	CL SANTA INES 8 VELEZ-MÁLAGA 29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

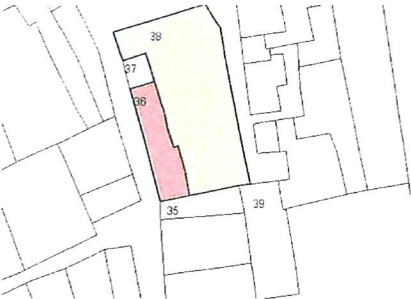


Referencia catastral: 1716235VF0711N0001SB

Localización: CL TRAS CASAS CAPITULARES 28
VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AVILA LOPEZ SALVADOR	24781289P	CL TRAS CASAS CAPITULARES 280 29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]



Referencia catastral: 1716236VF0711N0001ZB

Localización: CL SAN DIEGO 4
VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ORTEGA VICO MARIA DE LOS REMEDIOS	52584773B	CL SAN DIEGO 4 29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]



Referencia catastral: 1716239VF0711N0001WB

Localización: CL SAN ANTONIO 6
VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
SEGURA MARTIN ADOLFO	52584737K	CL SAN ANTONIO 6 29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

Para validar este documento acceda a <https://sedc.velezmalaga.es/validacion> e inserte el código: 15252506221265705520. Este documento es un coetio de la documentación original obrante en la Administración, mereciendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción reguladora de los funcionarios habilitados.

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro

Fecha de firma: 27/06/2022

Verificación en <https://sedc.velezmalaga.es/validacion>

UWdE:V13:2LWXXH-VATV /VSJ



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1617114VF0711N0001QB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SALVADOR RUEDA 26[A] 29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: Urbano

Uso principal: Religioso

Superficie construida: 81 m²

Año construcción: 1920

Valor catastral: [2024]:

30.606,49 €

Valor catastral suelo:

14.290,82 €

Valor catastral construcción:

16.315,67 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social
OBISPADO DE MALAGA

NIF/NIE

R2900002C

Derecho

100,00% de
propiedad

Domicilio

PZ OBISPO

29015 MALAGA [MÁLAGA]

Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino
1/00/01 RELIGIOSO

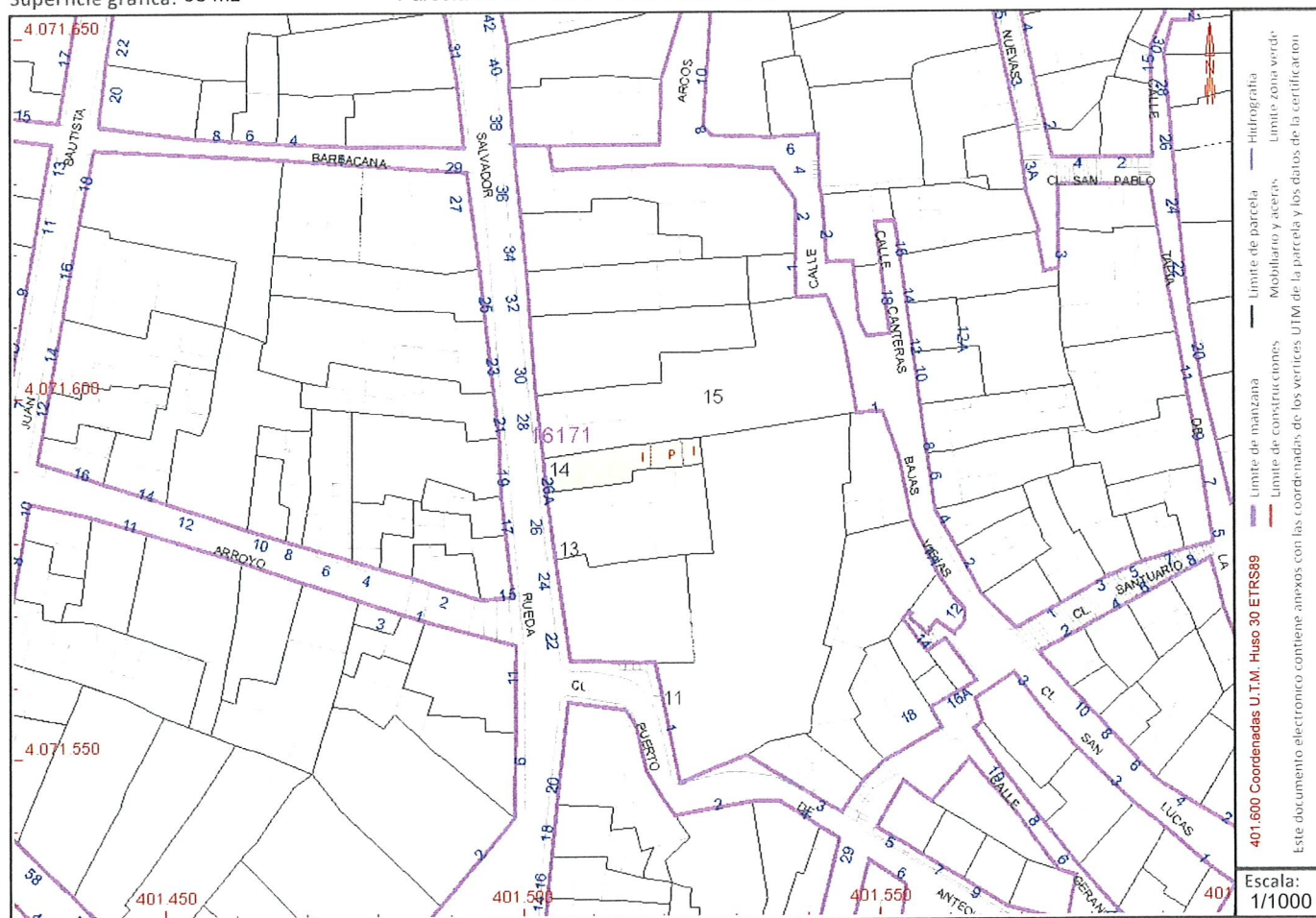
Superficie m²
81

Esc./Plta./Prta. Destino

Superficie m²**PARCELA CATASTRAL**

Superficie gráfica: 98 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

Solicitante: EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIO VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y PROMOCION VELEZ MALAGA

Finalidad: informacion

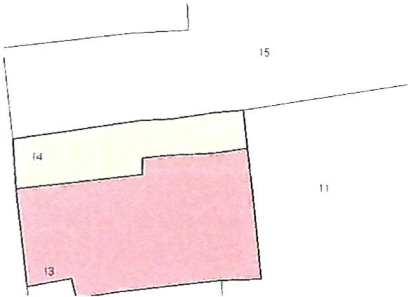
Fecha de emisión: 27/06/2024

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

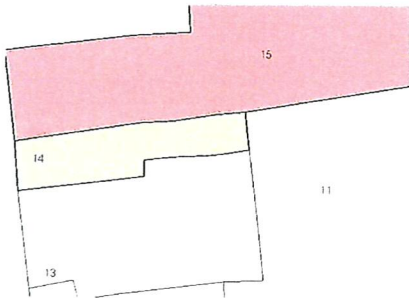
Referencia catastral: 1617114VF0711N0001QB

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



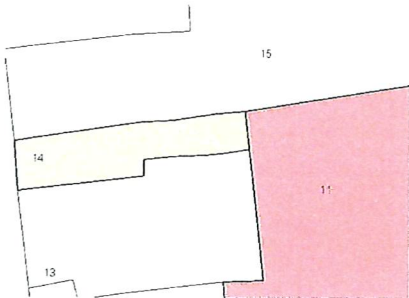
Referencia catastral: 1617113VF0711N0001GB
Localización: CL SALVADOR RUEDA 26
VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal		NIF	Domicilio
Apellidos Nombre / Razón social			
BENITO MARTINEZ PILAR		52985756N	CL SALVADOR RUEDA 26 29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]



Referencia catastral: 1617115VF0711N0001PB
Localización: CL SALVADOR RUEDA 28
VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal		NIF	Domicilio
Apellidos Nombre / Razón social			
LOPEZ MORENO ANTONIO		38702074C	CL SALVADOR RUEDA 28 29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]



Referencia catastral: 1617111VF0711N0001BB
Localización: CL PUERTA ANTEQUERA 1
VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Titularidad principal		NIF	Domicilio
Apellidos Nombre / Razón social			
RUIZ CABELLO MARIA MERCEDES		24847653V	CL PUERTA ANTEQUERA 1 29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Régimen Interior, Edificios Municipales y Parque Móvil

INFORME DEL JEFE DE SERVICIO DE RÉGIMEN INTERIOR, EDIFICIOS MUNICIPALES Y PARQUE MÓVIL

ASUNTO : Valoración Económica del inmueble sito en C/ San Antonio N°2 de Vélez-Málaga, para formar parte del Expte. de Permuta llevar a cavo con el Obispado Provincial de Málaga.

Visto el asunto de referencia tengo a bien el tomar como esquema de valoración la realizada por parte de la oficina catastral que se transcribe y se asume por este técnico con los coeficientes corregidos por el plazo de ejecución de la citada ponencia en cuanto a antigüedad de la edificación pasando a ser 0,32 y valor de repercusión de suelo principalmente por el exceso de precio con respecto al mercado actual 0,70.

INMUEBLE

Referencia catastral	1716238VF0711N0001HB
Clase	Urbano
Número fijo	10033649
Año de construcción	1955
Uso principal	Residencial
Superficie construida	250 m ²
Superficie asociada	271 m ²
Coeficiente de propiedad	100,000000 %

CONSTRUCCIONES

División horizontal	Uso	Antigüedad	Interior	Superficie	Tipología constructiva
Es T Pl OD Pu OS	Sin uso detallado	1955	No	113 m ²	En línea o manzana cerrada
Es T Pl OD Pu OS	Sin uso detallado	1955	No	137 m ²	En línea o manzana cerrada

FINCA

Parcela catastral	1716238VF0711N
Centroide	36.7841686757 -4.1019491398
Dirección	CL SAN ANTONIO 2
Municipio	VELEZ-MALAGA
Provincia	MÁLAGA
Superficie de la finca	271 m ²
Superficie construida	250 m ²
Construida sobre rasante	250 m ²
Construida bajo rasante	0 m ²
Superficie cubierta	125 m ²



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Régimen Interior, Edificios Municipales y Parque Móvil

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1716238VF0711N0001HB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SAN ANTONIO 2
29700 VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

PROFESIONAL Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN 1955

CORRIENTE DE DIFUSIÓN 100,00/000 PUESTO DE CONSTRUCCIÓN 250

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN
CL SAN ANTONIO 2
VELEZ-MÁLAGA [VELEZ-MÁLAGA] [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN m² 250 SUPERFICIE ÚTIL DE LA PARCELA EN m² 271 TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA				137
VIVIENDA				113

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

Miércoles, 6 de Mayo de 2020

1:25.750 Construcciones U.T.M. Eje de 20 ETRC
Límite de Municipio
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Módulo y Anejo
Límite zona verde
Hidrografía

VALOR CATASTRAL

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Es T Pl OD Pu OS	0,95 (1226)	0,32 (u=1,00 c=0,80 t=65)	600,00 €/m ² x 113 m ² x 0,95 x 0,32 = 20.611,20 €
Es T Pl OD Pu OS	0,95 (1226)	0,32 (u=1,00 c=0,80 t=65)	600,00 €/m ² x 137 m ² x 0,95 x 0,32 = 24.988,80 €
SUMA			45.600,00 €

VALOR DEL SUELO

División horizontal	Vr	Superficie	Vs = Vr x Superficie
Es T Pl OD Pu OS	391,00 €/m ² (Vivienda)	113 m ²	391,00 €/m ² x 113 m ² x 0,70 = 30.928,10 €
Es T Pl OD Pu OS	391,00 €/m ² (Vivienda)	137 m ²	391,00 €/m ² x 137 m ² x 0,70 = 37.496,90 €
SUMA		250 m²	68.425,00 €



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Régimen Interior, Edificios Municipales y Parque Móvil

INFORME DEL JEFE DE SERVICIO DE RÉGIMEN INTERIOR, EDIFICIOS MUNICIPALES Y PARQUE MÓVIL

ASUNTO : Valoración Económica del inmueble sito en C/ Salvador Rueda N.º 26 de Vélez-Málaga (Sta. Rosalía), para formar parte del Expte. de Permuta a llevar a cavo con el Obispado Provincial de Málaga.

Visto el asunto de referencia tengo a bien el tomar como esquema de valoración la realizada por parte de la oficina catastral que se transcribe y se asume por este técnico con los coeficientes corregidos por el plazo de ejecución de la citada ponencia en cuanto a antigüedad de la edificación pasando a ser 0,32.



INMUEBLE

Referencia catastral	1617114VF0711N0001QB
Clase	Urbano
Número fijo	10033614
Año de construcción	1920
Uso principal	Religioso
Superficie construida	81 m ²
Superficie asociada	98 m ²
Coeficiente de propiedad	100,000000 %

CONSTRUCCIONES

División horizontal	Uso	Antigüedad	Interior	Superficie	Reforma	Año	Tipología
Es 1 Pl 00 Pu 01	Parroquia	1927	No	81 m ²	Mínima	1950	Iglesias y capillas

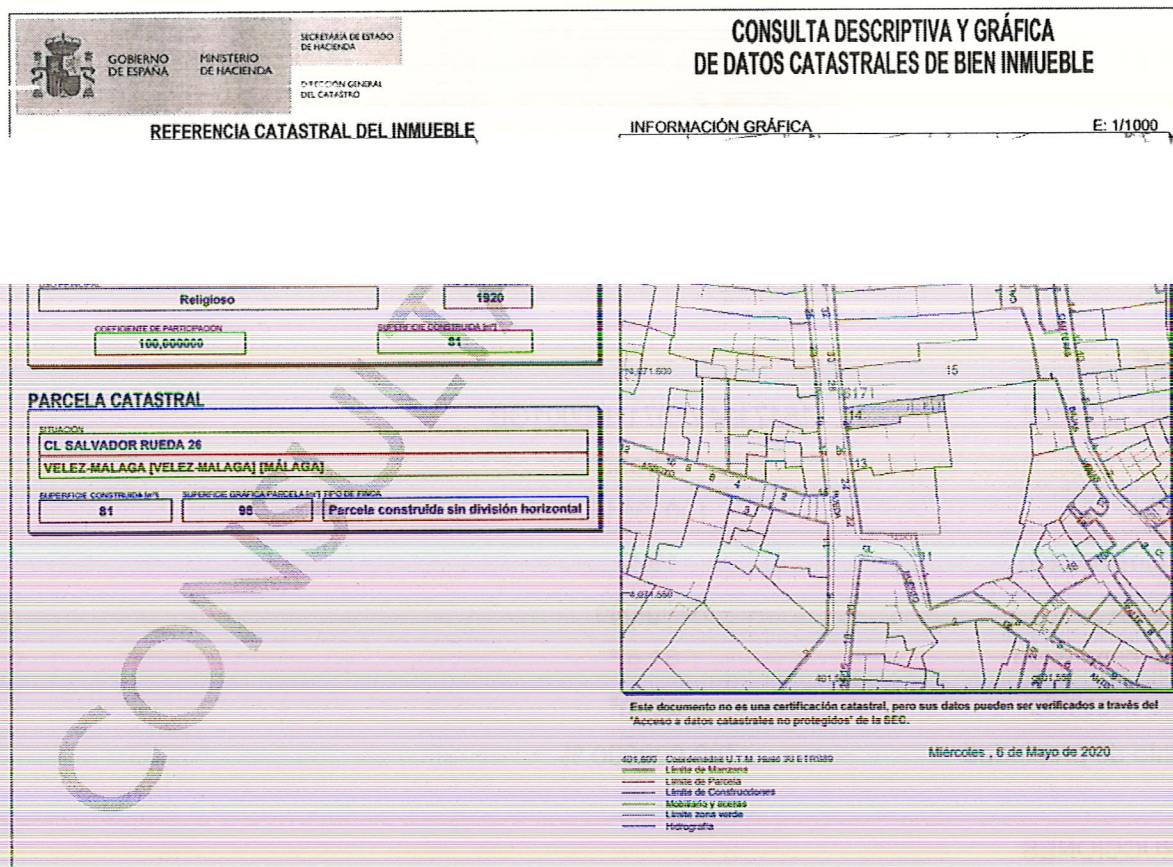


Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Régimen Interior, Edificios Municipales y Parque Móvil

FINCA

Parcela catastral	1617114VF0711N
Centroide	36.7849926187 -4.103860173
Dirección	CL SALVADOR RUEDA 26
Municipio	VELEZ-MALAGA
Provincia	MÁLAGA
Superficie de la finca	98 m ²
Superficie construida	81 m ²
Construida sobre rasante	81 m ²
Construida bajo rasante	0 m ²
Superficie cubierta	81 m ²





Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Régimen Interior, Edificios Municipales y Parque Móvil

VALOR CATASTRAL

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

División horizontal	Tipología	Antigüedad	$V_c = \text{MBC} \times \text{Superficie} \times \text{Tipología} \times \text{Antigüedad}$
Es 1 Pl 00 Pu 01	1,80 (9325)	0,20 (u=0,90 c=1,00 t=93)	$600,00 \text{ €/m}^2 \times 81 \text{ m}^2 \times 1,80 \times 0,20 = 17.496,00 \text{ €}$

VALOR DEL SUELO

División horizontal	Vr	Superficie	$V_s = V_r \times \text{Superficie}$
Es 1 Pl 00 Pu 01	588,00 €/m ² (MBR)	81 m ²	$588,00 \text{ €/m}^2 \times 81 \text{ m}^2 = 47.628,00 \text{ €}$

VALOR DEL INMUEBLE

$$V_i = (V_c + V_s) \times (G+B)$$

$$(17.496,00 \text{ €} + 47.628,00 \text{ €}) \times 1.4 = 91.173,60 \text{ €}$$

POLÍGONO

Año de la ponencia total	2007
Polígono	001
Denominación	VELEZ-MALAGA NÚCLEO URBANO
MBC	600,00 €/m ²
MBR	588,00 €/m ²
G+B	1.6
G+B unitario	1.4
VRB	588,00 €/m ²

VALORES DE REPERCUSIÓN

Zona de valor	R40
Vivienda	391,00 €/m ²
Comercial	391,00 €/m ²
Oficinas	391,00 €/m ²
Industrial	391,00 €/m ²
Turístico	391,00 €/m ²
Garajes	58,65 €/m ²
Zona verde	39,10 €/m ²
Equipamiento	293,25 €/m ²
Reducción UA	0,6
Reducción NU	0,8



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Régimen Interior, Edificios Municipales y Parque Móvil

Así pues se toma como valor del bien el establecido en la valoración asimilada a la catastral en cuanto precios unitarios de m². con coeficientes actualizados, por lo que se establece como **VALOR DE TASACIÓN** el de **NOVENTA Y UN MIL CIENTO SESENTA Y TRES Euros con SESENTA céntimos (91.173,60 €)**, teniendo en cuenta el valor Catastral, a fecha actual según ficha, de 30.606,49 €, se estima por este técnico el tomar este último valor como importe de la **TASACIÓN DEL BIEN AL OBJETO DE ESTE EXPEDIENTE SIENDO LA MISMA DE TREINTA MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS.**

En Vélez-Málaga, 1 de Julio de 2024.

El Jefe de Servicio de Régimen Interior,
Edificios Municipales y Parque Móvil
(ARQUITECTO TÉCNICO)

Fdo.: José Humberto García del Corral