



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LOS ACUERDOS
URBANÍSTICOS PARA LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE
TERRENOS PARA LA URBANIZACIÓN DEL TRAMO URBANO
DE LA CARRETERA DE ARENAS. VÉLEZ-MÁLAGA.**

PROMUEVE Y REDACTA:

ÁREA MUNICIPAL DE URBANISMO DE VÉLEZ-MÁLAGA

Vélez-Málaga, Noviembre de 2.025



INDICE 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.- CRITERIO DE VALORACIÓN.
- 3.2.- VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS FINCA AFECTADA.
- 3.3.- RESUMEN DE VALORACIÓN.

DOCUMENTO II.- PLANOS.

- 2.1.- PLANO DE SITUACIÓN PGOU.
- 2.2.- PLANO DE FINCAS AFECTADA.



DOCUMENTO I. - MEMORIA

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

- En febrero 2010, este Ayuntamiento firmó acuerdos urbanísticos (Expte.12/10) para la puesta a disposición municipal de terrenos para la urbanización del tramo urbano de la Carretera de Arenas, por la necesidad de ocupar una serie de parcelas de terrenos. Entre otros, se firmó acuerdo en fecha de 11 de febrero 2010 con D. Juan Manuel Gutiérrez Fernández provisto de DNI , como propietario de una parcela de terrenos con un superficie de 196,00 m², situada en la carretera de Arenas (Vélez-Málaga), que se corresponde con la finca registral núm. 2553 del Registro de la Propiedad n.º 2 de esta ciudad, cuya descripción registral es la siguiente:

Urbana: Parcela de terreno, sita en el pago y paraje del Real Alto, de este término municipal, con una extensión superficial de 196 metros cuadrados, y que linda, izquierda y derecha entrando, con terrenos de finca matriz; fondo, arroyo del Romero; y frente, carretera de Arenas. Es parte que se segrega de la inscrita bajo el número 9.763, al folio 248, libro 118, tomo 327, inscripción 9º.

Título: Le pertenece con carácter privativo, libre de cargas y gravámenes, por título de compraventa, formalizada mediante escritura pública otorgada el 29/11/1985 ante el Notario D. Rafael Fernández Madrid.

Referencia Catastral: La parcela forma parte de la 29094A0120004900000I, si bien no tiene referencia individualizada; identificada catastralmente como “DS Real Bajo 31 (A) polígono 12, parcela 49000800100VF07A Real Bajo 29700 Vélez-Málaga, catastrada a favor de María Delia García Cabillo.

- Calificación suelo: De conformidad con la normativa urbanística vigente en el municipio de Vélez-Málaga, Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga aprobado definitivamente el 9 de octubre de 1996 (adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía mediante acuerdo plenario de fecha 29 de octubre de 2009), las parcelas objeto de los acuerdos urbanísticos de referencia, están calificadas como sistema general, adscrito al suelo no urbanizable (suelo rústico en términos de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía - LISTA-) a efectos de expropiación.

- El citado acuerdo urbanístico en la estipulación tercera establece lo siguiente:



“Si transcurridos cinco años desde la firma del presente acuerdo, no se hubiera producido la nueva clasificación de la parcela como suelo urbanizable, el titular del terreno podrá optar, bien por la prórroga del acuerdo vigente, bien por requerir al Excmo. Ayuntamiento se realice la expropiación del terreno mediante proyecto de expropiación en el que se contemple la valoración del terreno ocupado conforme a los prescrito en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo”

Se ha de señalar, que no consta en el expediente que D. Juan Manuel Gutiérrez Fernández haya ejercitado la opción a pesar del tiempo transcurrido. No obstante, la situación urbanística actual en nuestro municipio, es que sobre el PGOU del 96, actualmente vigente, se iniciaron los trámites para su revisión, sin que hayan podido culminarse debido a la entrada en vigor de nueva legislación urbanística, siendo necesario como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y de su Reglamento (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), la redacción del Plan General de Ordenación Municipal y Plan de Ordenación Urbana, lo que no está previsto que se lleve a cabo en un corto espacio de tiempo, por lo se considera conveniente, proceder a la expropiación del bien.

1.2.- 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 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, Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y 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 (RGLISTA).

El procedimiento adoptado para la determinación del justiprecio será el regulado en los art. 35 y 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre y los art. 4 al 18, 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 los artículos 265 a 268 del RGLISTA, y los artículos 119 a 126 de la LISTA.



II.- BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

En atención a la visita girada a los terrenos objeto de expropiación y de los datos técnicos, fiscales, catastrales y documento público obrantes en el expediente expropiatorio, visto 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, coincide con el título de propiedad que se acompaña al presente proyecto.

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 36 del Real Decreto Legislativo 7/2015 y los art. 4 al 18, 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, se cual sea el motivo que legitime la expropiación.

Así, dispone la citada normativa:

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 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual o potencial, la que sea superior de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que hayan sido susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medio técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de los factores objetivos de localización. como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

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

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

3.2.- VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA Y JUSTIPRECIO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS AFECTADAS.

Se procede en este apartado a valorar, con los criterios de valoración contenidos en el presente proyecto de expropiación, los bienes y derechos descritos igualmente en apartados precedentes. Lo que se materializará en valoraciones individuales que se relacionan a continuación, con determinación del justiprecio expropiatorio, según informe del Ingeniero Técnico Agrícola Municipal de fecha de 2 de Junio de 2.017, y actualizado a la fecha de Enero 19, según el Índice de Precios al Consumo, lo que produce un incremento del 1% del valor, lo que se produjo una valoración de los terrenos a Febrero de 2.019. Posteriormente y no habiendo satisfecho la expropiación, se ha realizado una nueva actualización de Febrero de 2019 a Octubre de 2.024, y aplicando de nuevo la actualización según el Índice de Precios al Consumo se ha producido un incremento de la valoración del 20,1%.

La valoración se realiza de acuerdo con el Reglamento de la Ley del Suelo RD 1492/2011. El método empleado para la determinación del valor de la explotación, es en todos los casos de uso agrario, el de capitalización de rentas potenciales, corregidos con los coeficientes oportunos de acuerdo con la legalidad vigente.

El uso actual de la parcela a valorar no es el agrícola por lo que se valora mediante la determinación de una renta potencial con cultivo de subtropicales, concretamente aguacate por encontrarse en el entorno y poderse considerar como una opción de las más rentables posibles.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

Propietarios	Superf. (m2.)	Valor unitario €/m2.	Valor de la Parcela (€)	Tipo de Valoración (€)
D. Juan Manuel Gutiérrez Fernández	196	10,48	2054,08	Subtropical

3.3.- RESUMEN DE VALORACIÓN.

Por tanto, actualizando el IPC (de febrero de 2019 a octubre de 2024) con un coeficiente de 20,1%, y aplicando la bonificación por avenencia, asciende la valoración o justiprecio total para la obtención de los terrenos, a las siguientes cantidades:

Propietarios	Valor de la Parcela (€)	5% Premio de Afección	Precio Total parcelas (Febrero 19)	Precio Total parcelas (Octubre 24)	Bonificación por Avenencia (10%)	Precio Total Parcela
D. Juan Manuel Gutiérrez Fernández	2054,08	102,7	2156,78	2590,29	259,03	2.849,32

Por ello, asciende la expropiación de los terrenos correspondientes al acuerdo firmado con los propietarios relacionados en el expediente y ocupados en la Carretera de Arenas, a la cantidad de **2.849,32 euros**.

En Vélez-Málaga, a 10 de noviembre 2.025.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

Fdo. Rafael Peláez Martín.



DOCUMENTO II. - PLANOS.

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



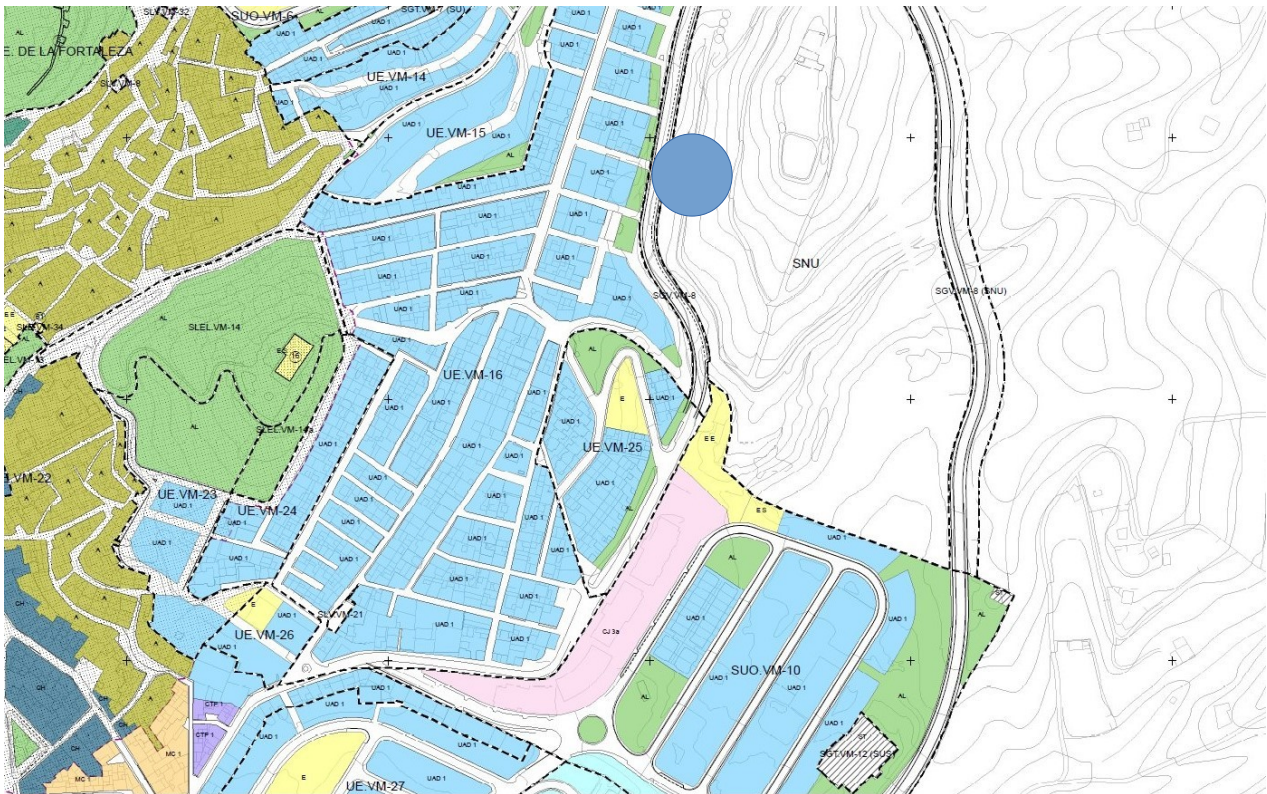
Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

2.1.- PLANO DE SITUACIÓN PGOU.



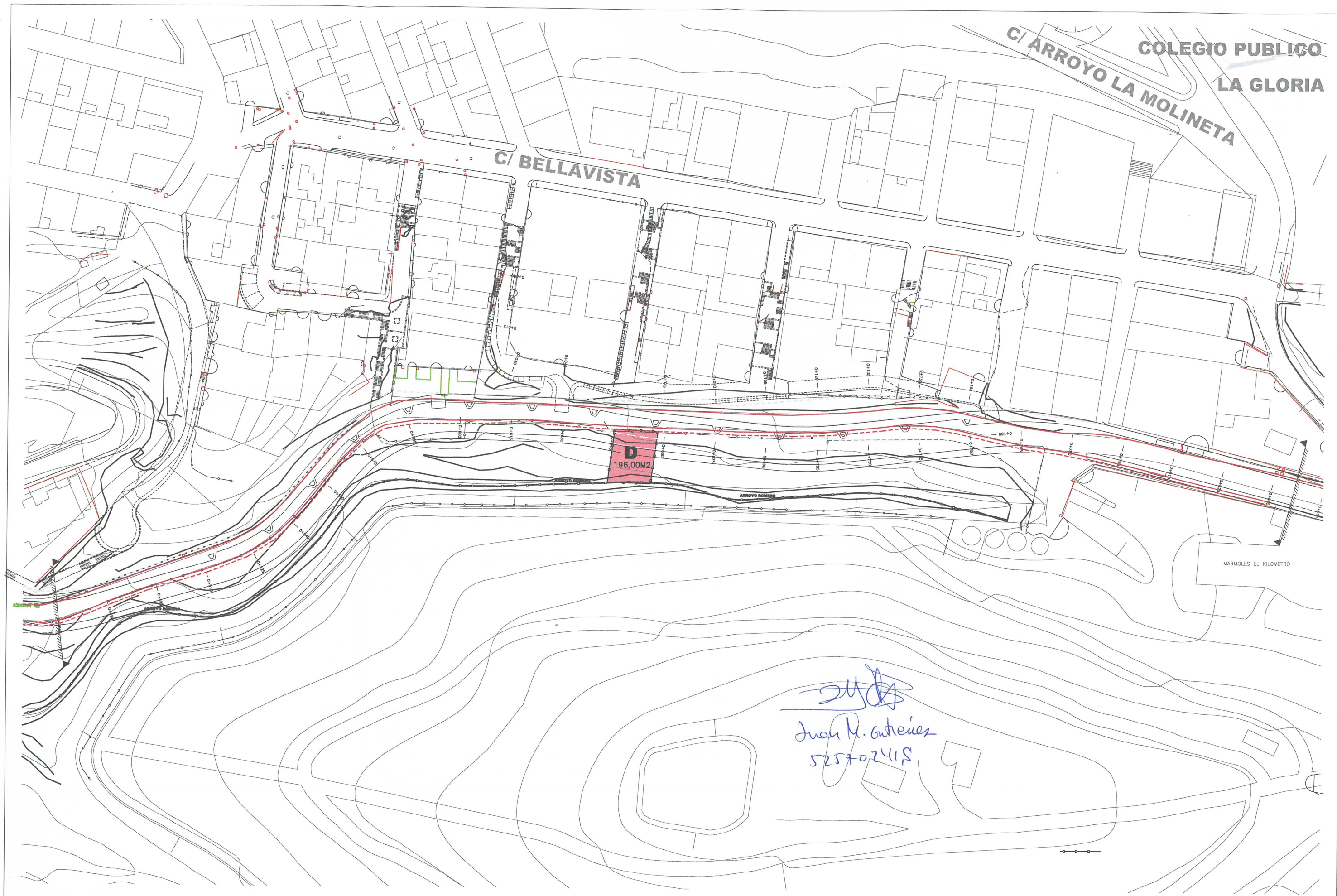
Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura





2.2.- PLANO DE FINCAS AFECTADAS.



COLEGIO PÚBLICO
LA GLORIA

C/ BELLAVISTA

D
196,00M²

Juan M. Gutiérrez
525702418

MARMOLES EL KILOMETRO



ACUERDO URBANÍSTICO PARA LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE TERRENOS
PARA LA URBANIZACIÓN DEL TRAMO URBANO DE LA CTRA. ARENAS

PROMUEVE:	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	ESCALA:	1/1 000
PLANO:	PARCELA PROPIEDAD DE: D. JUAN MANUEL GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ	FECHA:	FEB 2010
		DIBUJO:	INFRA
		PLANO Nº:	ANEXO