



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE VARIAS PARCELAS EN EL SISTEMA LOCAL DE AREAS LIBRES SL.VM-1 DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA.

PROMUEVE Y REDACTA:

URBANISMO DE VÉLEZ-MÁLAGA
Octubre de 2.025.



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 LAS PARCELAS.
- 3.3.- VALORACIÓN ECONÓMICA Y JUSTIPRECIO INDIVIDUALIZADO DE LAS FINCAS AFECTADAS.

DOCUMENTO II.- PLANOS E INFORMACIÓN.

- 2.1.- PLANO DE SITUACIÓN PGOU.
- 2.2.- CERTIFICACIONES REGISTRALES.
- 2.3.- CERTIFICACIONES CATASTRALES: DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS.
- 2.4.- PLANO DE MEDICIÓN SOBRE ORTOFOTO.
- 2.5.- VALORACIÓN VIVIENDAS PRECIO MERCADO.
- 2.6.- ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO.



DOCUMENTO I. - MEMORIA

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

En la actualidad el SL.VM-1, está contemplado en el Plan General de Ordenación Urbanística como Sistema Local de Áreas Libres, definido en el programa de actuación del PGOU. Está incluido en el Área de reparto II del Suelo Urbano del PGOU-96.

Considerado en el P.G.O.U. como área libre a obtener como sistema local de la parte norte de Vélez-Málaga. Según el Programa de Actuación tiene una superficie de 5.125 m² de suelo.

Se pretende la obtención de varias parcelas propiedad de la Familia Porras, cuyas referencias catastrales se exponen a continuación.

Las referencias y datos CATASTRALES de las parcelas afectadas son:

1. PARCELA-1: **21323106VF0712S0001KX**
Con una superficie según catastro de 140 m².
En la actualidad la parcela se encuentra catastrada a nombre de **María Porras Ruiz y otros. DNI 74766408D**
2. PARCELA-2 : **1323107VF0712S0001RX**
Con una superficie según catastro de 169 m².
En la actualidad la parcela se encuentra catastrada a nombre de **María Porras Ruiz y otros.**
3. PARCELA-3: **1323108VF0712S0001DX**
Con una superficie según catastro de 137 m².
En la actualidad la parcela se encuentra catastrada a nombre de **María Porras Ruiz y otros.**
4. PARCELA-4: **1323109VF0712S0001XX**
Con una superficie según catastro de 146 m².
En la actualidad la parcela se encuentra catastrada a nombre de **María Porras Ruiz y otros.**
5. PARCELA-5: **1323111VF0712S0001DX**
Con una superficie según catastro de 395 m².
En la actualidad la parcela se encuentra catastrada a nombre de **Antonio Porras Ruiz.**
6. PARCELA-6: **1323113VF0712S0001IX**
Con una superficie según catastro de 161 m².
En la actualidad la parcela se encuentra catastrada a nombre de **María Porras Ruiz y otros.**



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

Según plano realizado por el Ingeniero Técnico Topógrafo de este Ayuntamiento el cuadro de superficies es el siguiente:

CUADRO DE SUPERFICIES			
R. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERF. CATASTRAL m ² suelo	SUPERF. S/ TOPOGRÁFO m ² suelo
1323106VF0712S0001KX	María Porras Ruiz y otros	140	139,58
1323107VF0712S0001RX	María Porras Ruiz y otros	169	168,79
1323108VF0712S0001DX	María Porras Ruiz y otros	137	136,98
1323109VF0712S0001XX	María Porras Ruiz y otros	146	146,04
1323111VF0712S0001DX	Antonio Granados Porras	395	287,42
1323113VF0712S0001IX	María Porras Ruiz y otros	161	161,44
TOTAL			1040,25

Por tanto, se van valorar las parcelas según medición municipal realizada por el Topógrafo Municipal.

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, 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.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

II.- BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

En atención a la visita girada a los terrenos objeto de la ocupación directa y de los datos técnicos, fiscales, catastrales y registrales 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 las fincas coinciden.

Las fincas identificadas y que nos ocupan en el presente expediente, presentan las siguientes características físicas, urbanísticas y registrales:

PARCELA:

Titulares:

María Porras Ruiz, 33,333333%.

Trinidad Porras Ruiz 33,333333%.

Maria del Carmen Porras Ruiz 33,333333%.

Descripción Registral de la Finca Objeto de la Ocupación:

RUSTICA.- Suerte de tierra procedente de la llamada Cruz del Cordero, sita en el pago de Real Alto, en este término Municipal, ocupa una superficie de dieciséis áreas veintinueve centiáreas, veinticinco decímetros cuadrados, y que linda: al Norte, con Dona Carmen Guirado; Sur, con el carril que le separa de los herederos de Don José Guirado Olivares; al Este, Don Felicísimo Delgado Cristóbal, y al Poniente, con Don Antonio Ramírez. Esta finca es indivisible.

Finca Registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Vélez-Málaga.

C.R.U: 29033000290879

- Finca: 25.790
- Tomo: 1.323
- Libro: 377
- Folio: 167
- Alta: 1

Superficie según título:

1.629,25 m2



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, se 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



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

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 concurran 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.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. 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.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídicourbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \Sigma (Ei \cdot Si \cdot VRSi / VRSr) / SA - SD$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

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:



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

$$VS = \sum E_i VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = 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:

$$VRS = V_v/K - V_c$$

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.

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.

V_c = 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



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

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.

3.2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS.

Clasificación Urbanística: La totalidad de las fincas objeto del presente expediente pertenecen al SL.VM-1. Está incluido en el Área de reparto 2 del Suelo Urbano del PGOU-96. El aprovechamiento medio de este área de reparto es de 0,6943 uu.aa/m².s.

3.3.- VALORACIÓN ECONOMICA Y JUSTIPRECIO INDIVIDUAL DE LAS FINCAS AFECTADAS.

Valoración económica:

Se procede a la valoración de la finca objeto de este informe, 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. Método residual estático.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

$$VRS = Vv / K - Vc$$

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.

Valor de K

El coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40, y se ha reducido a **1,20**, tal y como establece el Reglamento por tratarse una zona del municipio donde existe una menor dinámica inmobiliaria.

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 2.025, correspondientes a la tipología edificatoria de Viviendas unifamiliares adosadas s (1.069,12 €/m²) :

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES ADOSADAS EN EL SUP.T-12	1.069,12 €/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%
Primas Seguros obligatorios y honorarios inspección	3,00%
Otros estudios necesarios	2,00%
	39,50%
	1.491,42
	€/m²t

Cálculo del Valor de Repercusión (VRS):

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

Según estudio de mercado realizado en Noviembre de 2.024, (se entiende que el valor a primeros del año 2.025 no ha variado los precios de venta), el Valor de Venta (Vv) en euros



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

por m², para la tipología edificatoria de viviendas unifamiliares en la zona norte de Vélez-Málaga (Se adjunta al presente informe):

Según Estudio realizado tomando 8 testigos de Viviendas Unifamiliares Adosadas en un ámbito cercano al SL.VM-1, el precio venta del m²techo asciende a la cantidad de 2.026,80Euros.

Por lo tanto, el valor de repercusión

$$\text{VRS} = (2,026,80 \text{ € m}^2\text{t}/1,20) - 1.491,42 \text{ €/m}^2 = 196,97 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Habiendo calculado la edificabilidad del Ámbito Espacial Homogéneo, esta se cifra en 1,245 m² t/m²s.

	SUPERFICIE m ² s		EDIFICABILIDAD APROVECH.		%	EDIF. LUCRAT. SECTOR	VRSi	VRSr	(EixSixVRSi) VRSr	SA-SD	EM
	SA	Si	Ei	SixEi							
Parcela UAD-1	5440,02	5440,02	1,195	6500,86		6500,86	196,97		6500,86		
UE.VM-3a											
Zona verde	79,83										
UM-E.V3a											
Equipamiento	1152										
UE.VM-3a											
Viario	4076,05										
UE.VM-3a											
Parcela UAD-1	5237,37	5237,37	1,079	5653,26		5653,23	196,97		5653,26		
UE.VM-3b											
Zona verde	1167										
UM-E.V3b											
Viario	2259,63										
UE.VM-3b											
Parcela CTP-1	14289	14289	2,3	32684,7		32684,7	147,72	196,97	24648,52		
UE.VM-4											
Parcela Zona	1910	1910	2,16	4125,6		4125,6	172,35	196,97	3609,9		
Crecimiento CH											
Viario	6542										
UE.VM-4											
Parcela CTP-1	12036	12036	2,3	27682,8		27682,8	147,22	196,97	20762,1		
SUC Velesol											
Viario CTP-1	11599										
SUC Velesol											
SLEL.VM-1	4921,6										
TOTAL	70709,5			70326,3					61174,64	49141,87	1,245

* La UE.VM-3b, está inscrita en el Registro.

SD 11599+6542= 18141

SD* 11599+6542+1167+2259,63= 21567,63

UAD= 1,20 CTP= 0,90 CH=1,05

UAD= 197,97 CTP=147,72 CH= 172,35

Luego, el precio de cada una de las parcelas es el siguiente:

VALORACIÓN PARCELAS							
R. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERF. S/ TOPOGRÁFICO O m ² suelo	VRS €/m ² t	Edificabilidad del ÁEH	Precio de la Parcela €	5% Afección	PRECIO TOTAL
1323106VF0712S0001KX	María Porras Ruiz y otros	139,58	196,97	1,245	34.228,88	1.711,44	35.940,32
1323107VF0712S0001RX	María Porras	168,79	196,97	1,245	41.391,97	2.069,60	43.461,57



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

	Ruiz y otros						
1323108VF0712S0001DX	María Porras Ruiz y otros	136,98	196,97	1,245	33.591,28	1.679,56	35.270,84
1323109VF0712S0001XX	María Porras Ruiz y otros	146,04	196,97	1,245	35.813,05	1.790,65	37.603,70
1323111VF0712S0001DX	Antonio Granados Porras	287,42	196,97	1,245	70.483,33	3.524,17	74.007,50
1323113VF0712S0001IX	María Porras Ruiz y otros	161,44	196,97	1,245	39.589,55	1.979,48	41.569,03
TOTAL							267.852,96

Si existiese avenencia por parte de la propiedad (10%), así como a los efectos de la fiscalización municipal, la cantidad de la expropiación sería de **294.638,26 Euros (Doscientos noventa y cuatro mil seiscientos treinta y ocho con veintiséis céntimos de Euros)**.

VALORACIÓN PARCELAS								
R. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERF. S/ TOPOGRÁFO m ² suelo	VRS €/m ² t	Edifica bilidad del ÁEH	Precio de la Parcela €	5% Afección	10% Avenencia	PRECIO TOTAL
1323106VF0712S0001KX	María Porras Ruiz y otros	139,58	196,97	1,245	34.228,88	1.711,44	3.594,03	39.534,35
1323107VF0712S0001RX	María Porras Ruiz y otros	168,79	196,97	1,245	41.391,97	2.069,60	4.346,16	47.807,73
1323108VF0712S0001DX	María Porras Ruiz y otros	136,98	196,97	1,245	33.591,28	1.679,56	3.527,08	38.797,93
1323109VF0712S0001XX	María Porras Ruiz y otros	146,04	196,97	1,245	35.813,05	1.790,65	3.760,37	41.364,07
1323111VF0712S0001DX	Antonio Granados Porras	287,42	196,97	1,245	70.483,33	3.524,17	7.400,75	81.408,25
1323113VF0712S0001IX	María Porras Ruiz y otros	161,44	196,97	1,245	39.589,55	1.979,48	4.146,90	45.725,93
TOTAL								294.638,26

En Vélez-Málaga, a 30 de Octubre de 2.025.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

Fdo. Rafael Peláez Martín.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

DOCUMENTO II. - PLANOS e INFORMACIÓN.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

2.1.- PLANO DE SITUACIÓN PGOU.

P.E. ARROYO DE LA CAMPIÑUELA

Campin (S.N.U.)

SNU.

UE.VM-1

SUNP.VM-1.2

SL.VM-1

SL.VM-31

UE.VM-3

SL.VM-2

SG.VM-
(S.U.P.)

UE.VM-2

SUP.VM-1
(R.T.)

SL.VM-30

SUP.VM-2
(R.T.)

UE.VM-6



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

2.2.- CERTIFICACION REGISTRAL.



FECHA DE EMISIÓN: DIECISIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

La información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 25790 DE VÉLEZ-MÁLAGA 02

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29033000290879

RUSTICA, suerte de tierra procedente de la llamada Cruz del Cordero, sita en el pago de Real Alto, en este término municipal, que ocupa una superficie de dieciséis áreas veintinueve centiáreas, veinticinco decímetros cuadrados, y que linda: al Norte, con Doña Carmen Guirado; Sur, con el carril que le separa de los herederos de Don José Guirado Olivares; al Este, Don Felicísimo Delgado Cristobal, y al Poniente, con Don Antonio Ramírez. Esta finca es indivisible.

EXPEDIDA con fecha veintiocho de Junio de dos mil once, Certificación de Dominio y cargas de ésta finca, cuyo terreno resulta afectado por el Proyecto de Expropiación de la misma finca, incluida en el sistema local de espacios libres SLEL.VM-1, según resulta de instancia suscrita el 20 de Junio de 2.011, por la Concejal Delegada de Urbanismo e Infraestructura del Excelentísimo Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

Dicha finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULARES

DNI

TOMO LIBRO FOLIO ALTA

PORRAS RUIZ, MARIA

1323 377 167 1

33,333333% del pleno dominio por título de **HERENCIA** con carácter privativo.

Título de la INSCRIPCIÓN 1ª el de Herencia según escritura otorgada el día 27 de diciembre de 2004 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DON MANUEL NIETO COBO.

PORRAS RUIZ, TRINIDAD

1323 377 167 1

33,333333% del pleno dominio por título de **HERENCIA** con carácter privativo.

Título de la INSCRIPCIÓN 1ª el de Herencia según escritura otorgada el día 27 de diciembre de 2004 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DON MANUEL NIETO COBO.

PORRAS RUIZ, MARIA DEL CARMEN

52.573.201-P 1323 377 167 2

33,333333% del pleno dominio por título de **HERENCIA** con carácter privativo.

ADQUIRIÓ UNA TERCERA PARTE de la NUDA PROPIEDAD de esta finca por herencia según la inscripción 2ª de esta finca, habiéndose consolidado el usufructo de dicha participación en el PLENO DOMINIO de la misma, por fallecimiento del usufructuaria y solicitarse dicha cancelación y consolidación de usufructo mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día veinte de abril de dos mil veintiuno, ante la Notario de Vélez-Málaga, Doña MARÍA EUGENIA RUBIO GÓMEZ, bajo el número 623 de su protocolo, que motivó la inscripción 3ª de esta finca.-

Título de la INSCRIPCIÓN 2ª el de Herencia según escritura otorgada el día 17 de junio de 2016 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DOÑA MARÍA SIERRA BARBE GARCÍA.

CARGAS

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que por la herencia de la inscripción 2ª, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; habiendo sido alegada base liquidable **cero** por Declaración-Liquidación presentada en la Oficina Liquidadora de Vélez-Málaga, en el expediente SUCDONOL-EH2915-2016/649, de la que se archivan las cartas de pago modelos 650 en los que se alega dicha exención. Según nota marginal de fecha veinticinco de agosto del año dos mil dieciséis.

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que por la herencia de la inscripción 2ª,

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE VelezM02 29033000290879

en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; habiendo alegada base liquidable **cero** por Declaración-Liquidación presentada en la Oficina Liquidadora de Vélez-Málaga, en el expediente SUCDONOL-EH2915-2016/649, de la que se archivan las cartas de pago modelos 650 en los que se alega dicha exención. Según nota marginal de fecha veinticinco de agosto del año dos mil dieciséis.

CARGA PROPIA: AFECCIÓN: EXENTA EN SUCESIONES.

AFECCIÓN.- Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que por la cancelación de usufructo de la inscripción 3ª, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; habiendo sido alegada base liquidable **negativa/cero** por Declaración-Liquidación presentada telemáticamente en la Agencia Tributaria de Andalucía, en el expediente SUCDON-EH2901-2021/517513, de la que se archiva fotocopia de los modelos C-20 y 650. Según nota marginal de fecha veintisiete de julio del año dos mil veintiuno.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECISIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS antes de la apertura del diario.

-ADVERTENCIAS-

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

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

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

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos

dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es





Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

2.3.- CERTIFICACIONES CATASTRALES: DESCRIPTIVAS Y GRÁFICAS.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1323106VF0712S0001KX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CORREGIDOR DIEGO ARIAS 2 Suelo
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superfície construída:

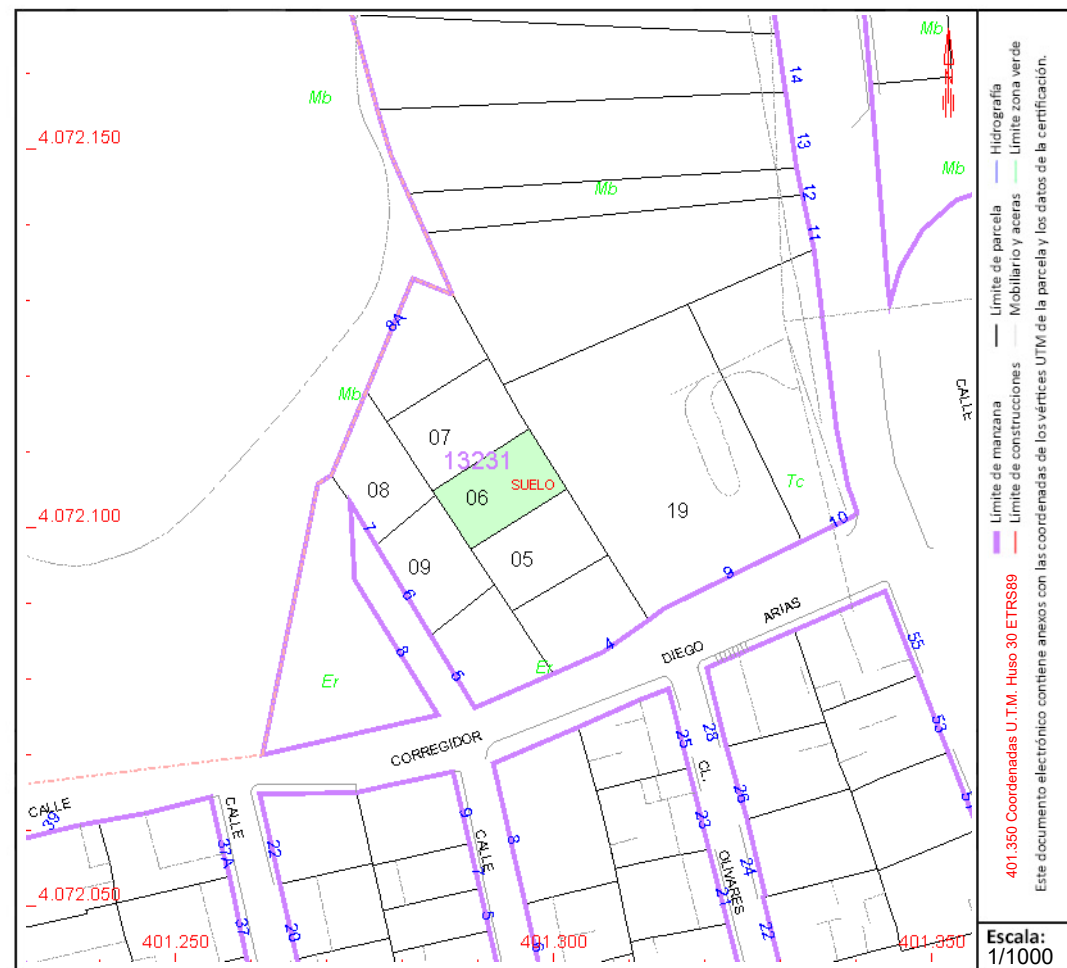
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 140 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1323107VF0712S0001RX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CORREGIDOR DIEGO ARIAS 1 Suelo
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

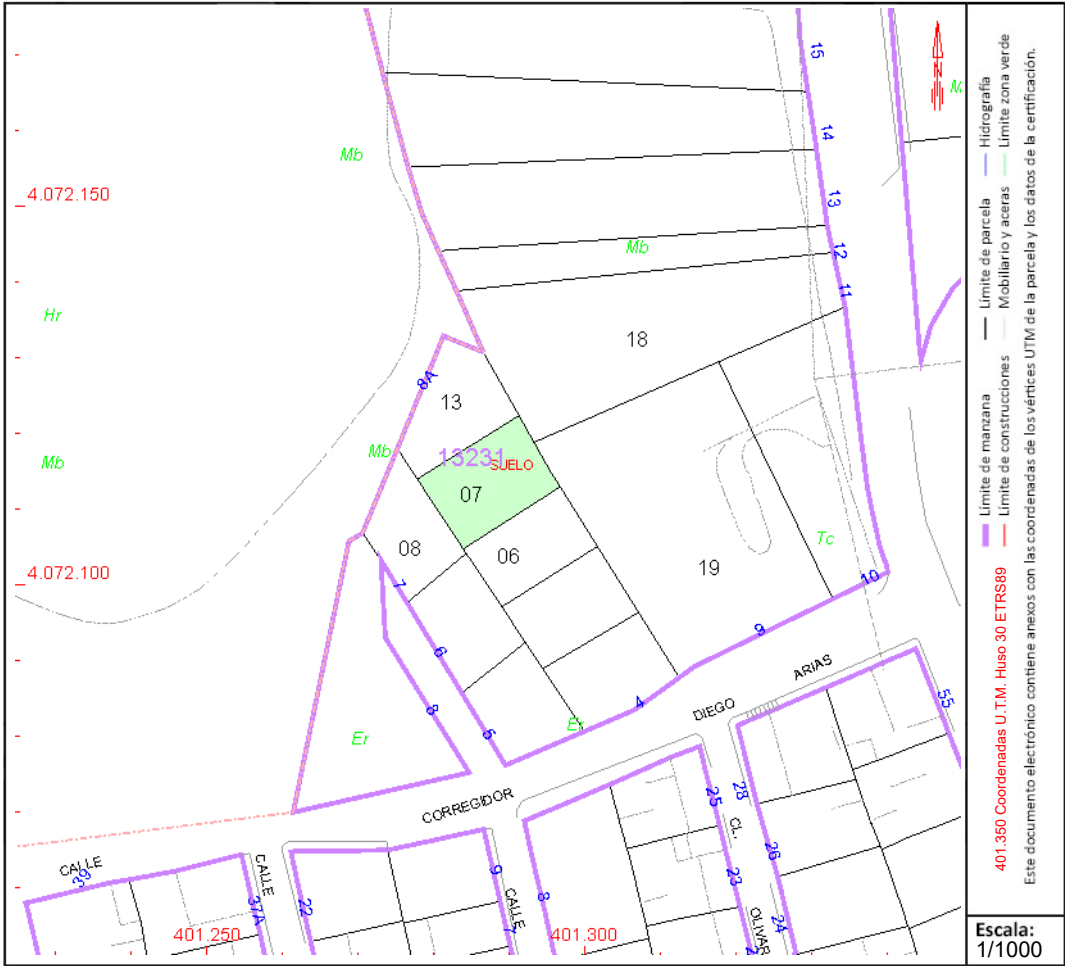
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 169 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1323108VF0712S0001DX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CORREGIDOR DIEGO ARIAS 7 Suelo
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superfície construída:

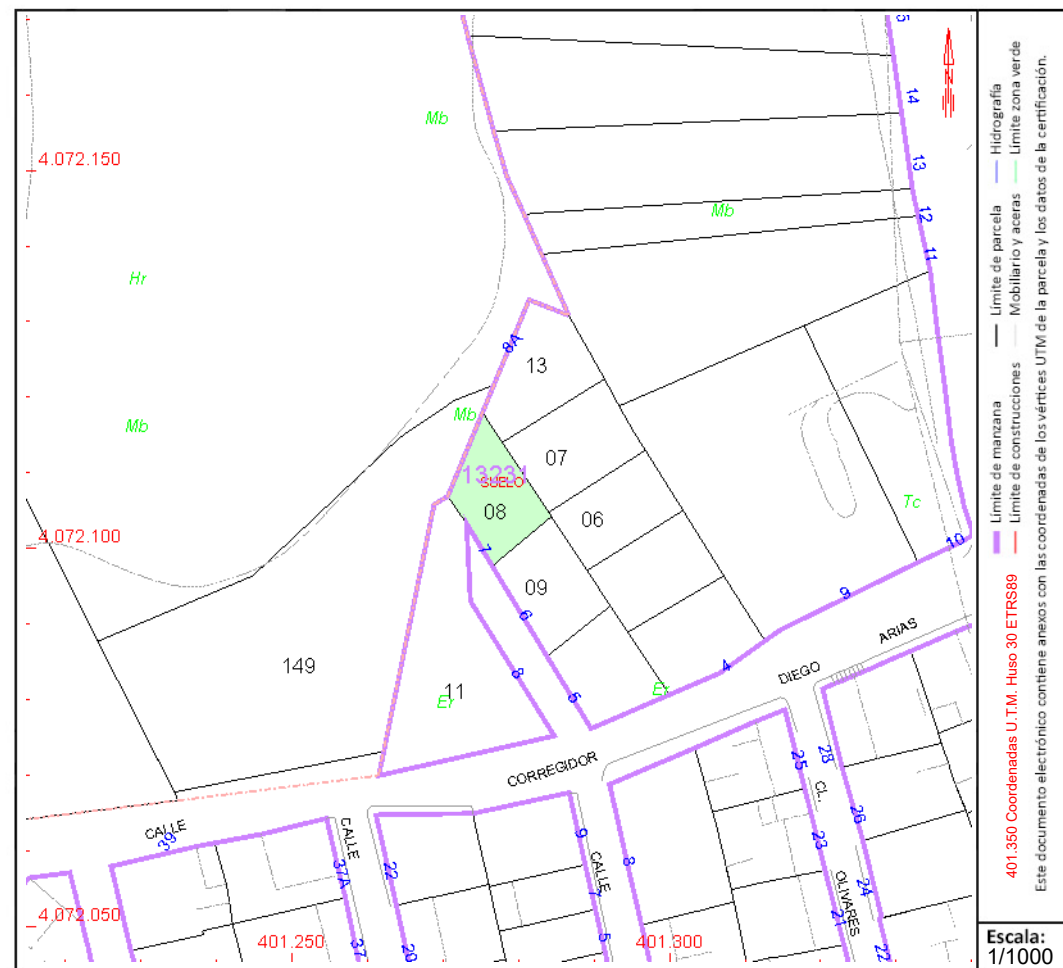
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 137 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1323109VF0712S0001XX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CORREGIDOR DIEGO ARIAS 6 Suelo
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superfície construída:

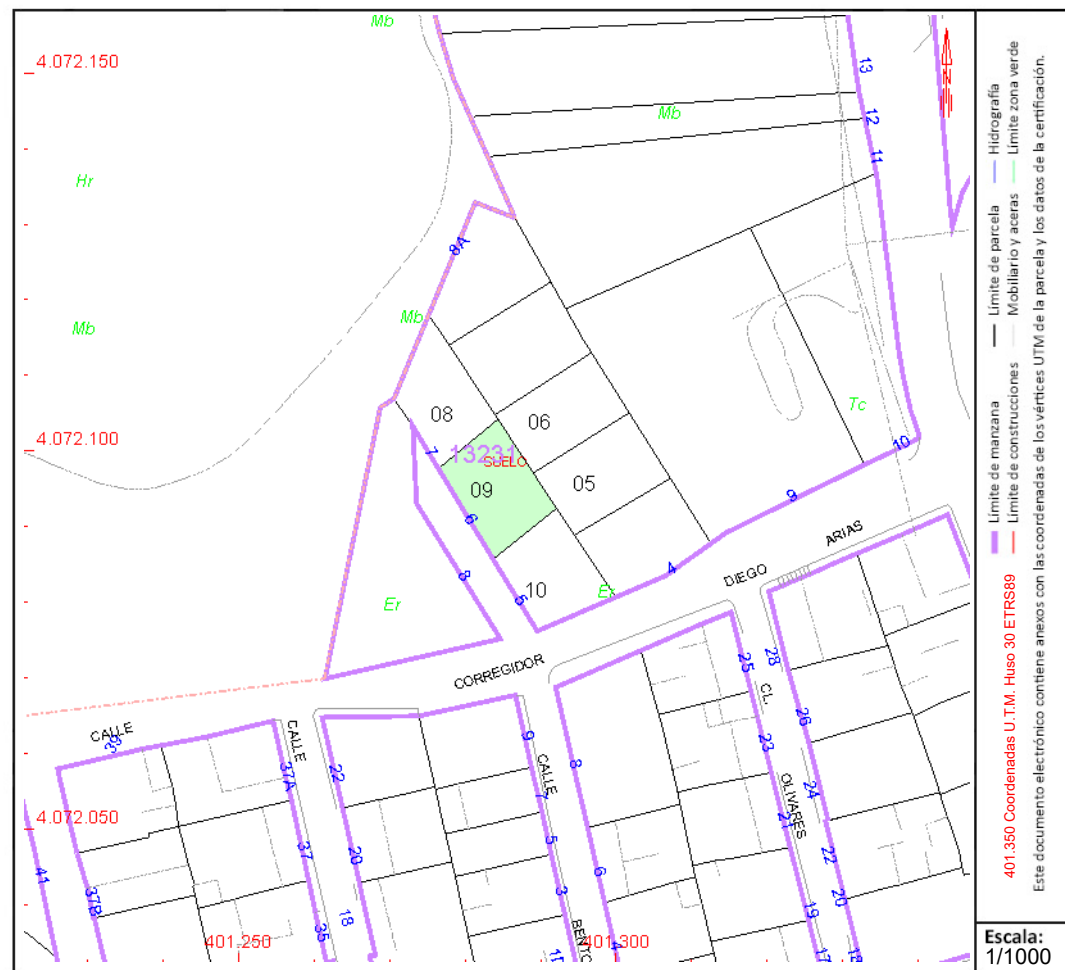
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 146 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1323111VF0712S0001DX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CORREGIDOR DIEGO ARIAS 8 Suelo
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

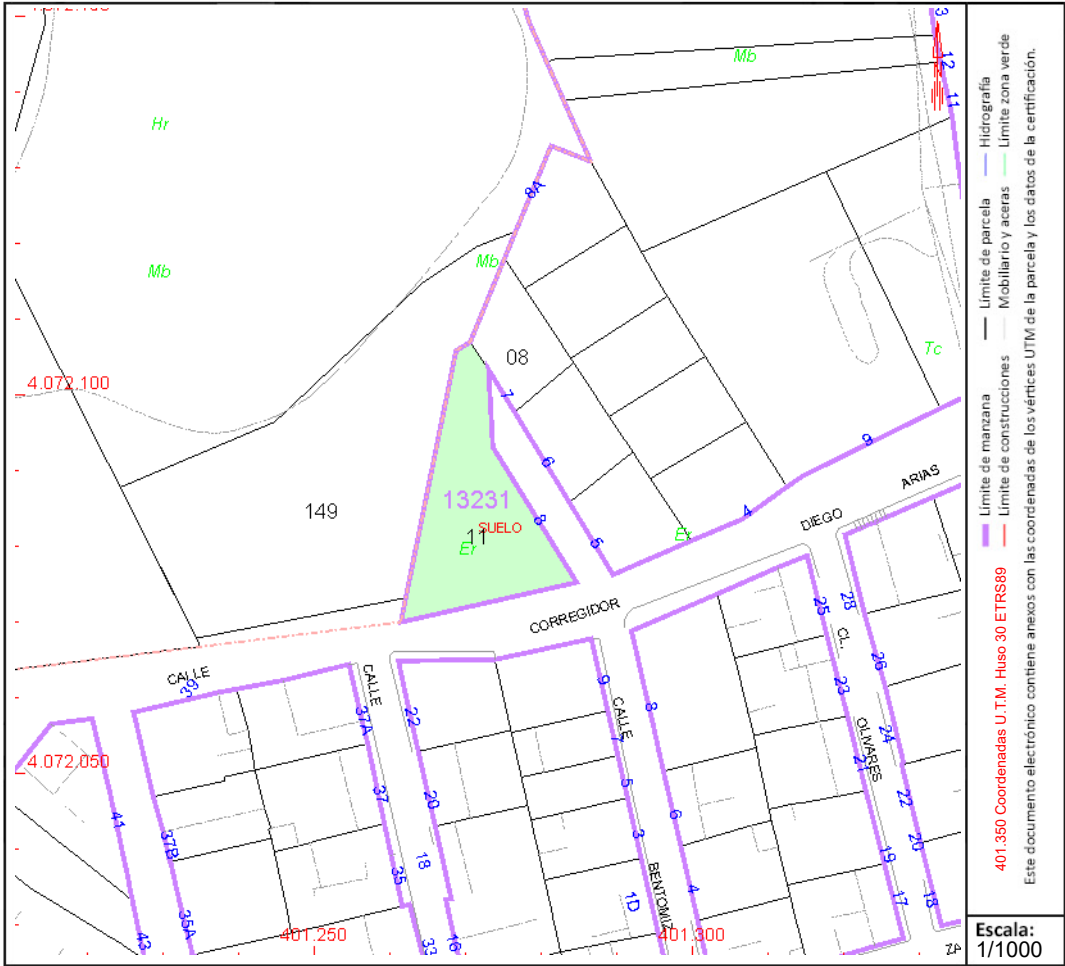
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 395 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1323113VF0712S0001IX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CORREGIDOR DIEGO ARIAS 8[A] Suelo
29700 VELEZ-MALAGA [VELEZ-MALAGA] [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

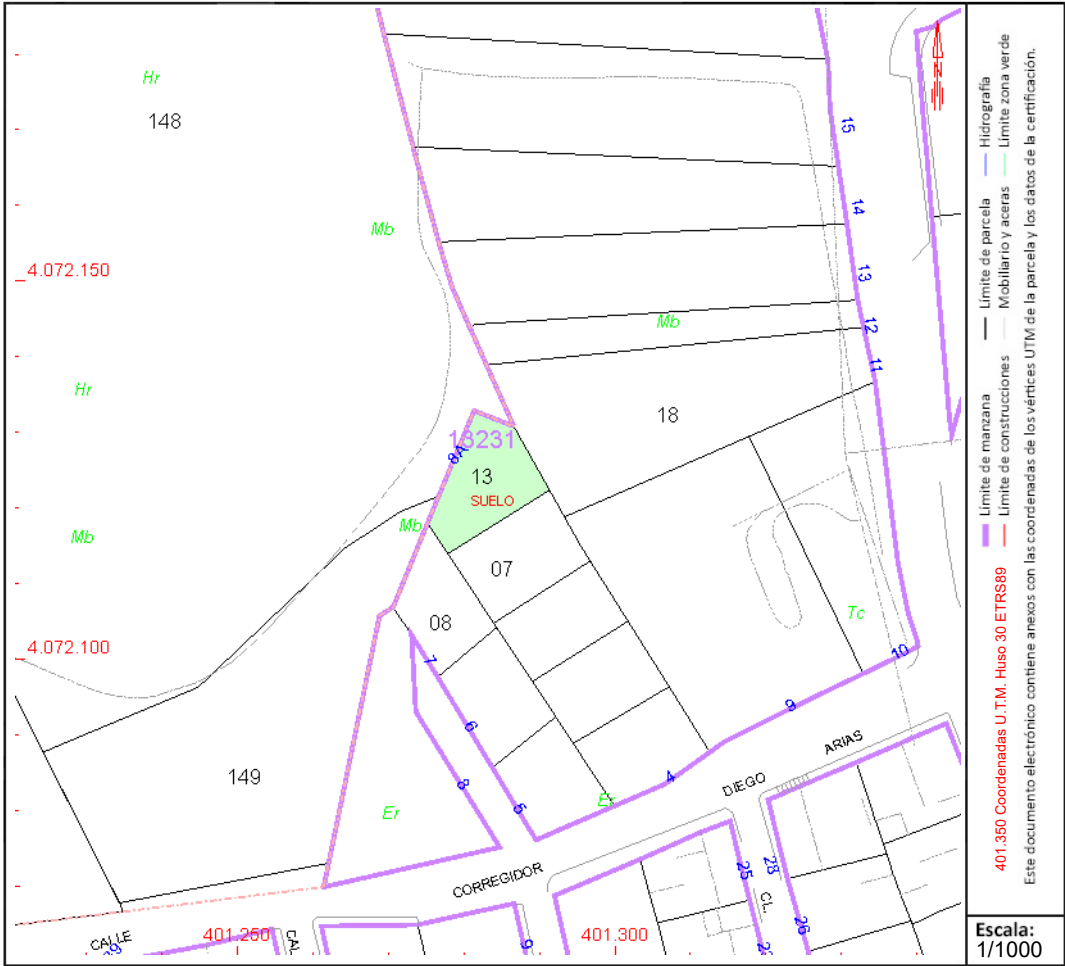
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 161 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



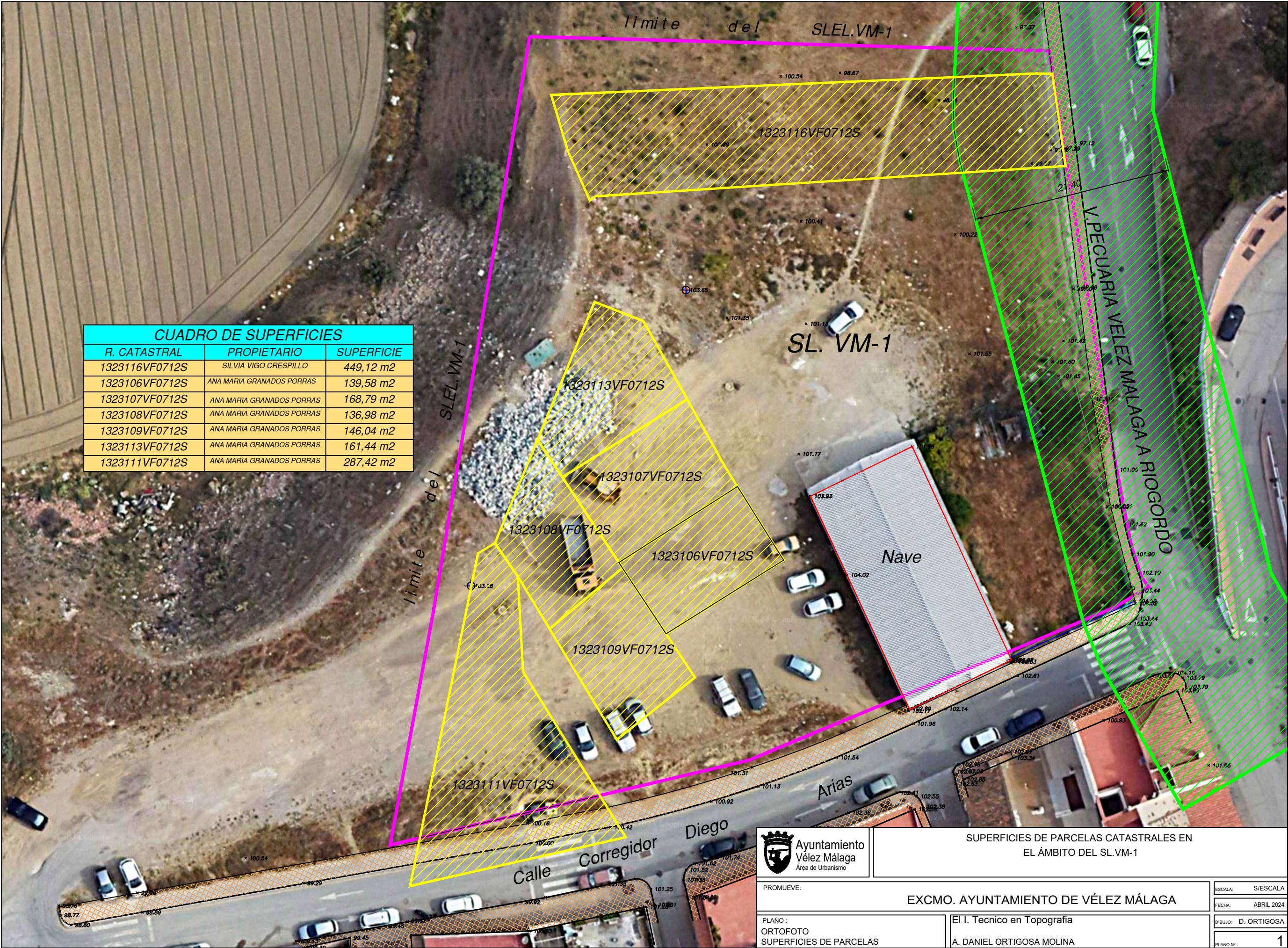
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

2.4.- PLANO DE MEDICIÓN SOBRE ORTOFOTO.

CUADRO DE SUPERFICIES		
R. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1323116VF0712S	SILVIA VIGO CRESPILO	449,12 m2
1323106VF0712S	ANA MARIA GRANADOS PORRAS	139,58 m2
1323107VF0712S	ANA MARIA GRANADOS PORRAS	168,79 m2
1323108VF0712S	ANA MARIA GRANADOS PORRAS	136,98 m2
1323109VF0712S	ANA MARIA GRANADOS PORRAS	146,04 m2
1323113VF0712S	ANA MARIA GRANADOS PORRAS	161,44 m2
1323111VF0712S	ANA MARIA GRANADOS PORRAS	287,42 m2



SUPERFICIES DE PARCELAS CATASTRALES EN
EL ÁMBITO DEL SL.VM-1

PROMUEVE:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

PLANO :
ORTOFOTO
SUPERFICIES DE PARCELAS

El I. Técnico en Topografía
A. DANIEL ORTIGOSA MOLINA

ESCALA:	S/ESCALA
FECHA:	ABRIL 2024
DIBUJO:	D. ORTIGOSA
PLANO Nº:	1



2.5.- CUADRO: VALORACIÓN VIVIENDAS PRECIO DE MERCADO.

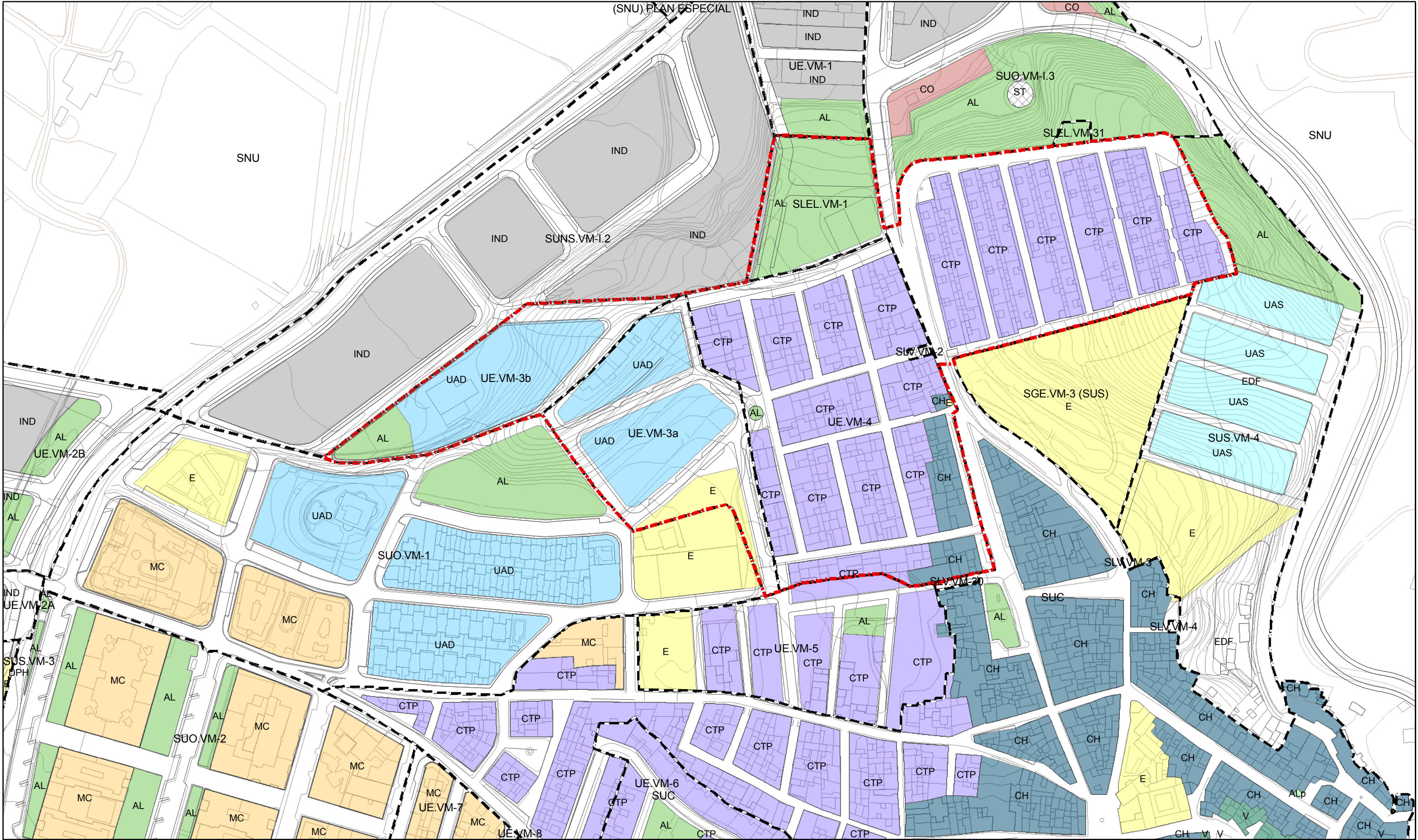
casa

TESTIGO	M2 C	PRECIO €	Euros/m2	Coef. SIT.	Coef. Sup.	Coef. Calid.	Coef. AntiConsev.	Coef.tipologia	Coef. Homog.	Euros/m2 CORREGIDO	Referencia Web
Vivienda unifamiliar Adosada. C/ Abul Casin Benegas 8. Parcela 133 m². Con garaje.	277,00	255.000,00	920,58	1,00	1,15	1,15	1,10	1,05	1,527	1.406,17	Solvía. AL-VEL-CS-04101-0001
Chalet adosado C/ Cruz del Cordero. 3Habit. 2 baños.	114,00	169.900,00	1.490,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1.490,35	Casa Axarquía Propiedades S.L. Ref. Cruz del Cordero.
Chalet Adosado. C/ Loma Los Almendros 4hab. 2 baños	170,00	280.000,00	1.647,06	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,900	1.482,35	Tu gestión Inmobiliaria. Ref. VTGIGES030
Chalet adosado . Calle Cruz Verde 4hab. 3 baños.	190,00	300.000,00	1.578,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1.500,00	Vélez Casa habitalia. Ref. 10851
Chalet Adosado. C/ Arroyo Mineral. 5 habit. 4 baños. Apartamento de 45 m² en el sótano.	210,00	320.000,00	1.523,81	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,900	1.371,43	Vélez Casa habitalia. Ref. 10836
Casa con patio interior. Callejón del Cerrillo. Parcela 127m2. 3Hab. 1 baño.	80,00	165.000,00	2.062,50	1,00	1,00	1,20	1,15	1,05	1,449	2.988,56	Habitadla. Ref: 6484SDM
										1.706,48	
										1.796,48	



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

2.6.- ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO.



SUP. PARCELAS UE.VM-3 a Y b			SUP. PARCELAS UE.VM-4			SUP. ÁMBITO DE LA VALORACIÓN 64.848 m2		
SUP.ÁMBITO UE.VM-3a y b 18.472 m2			SUP. ÁMBITO UE.VM-4 22.741 m2			SUP. ÁMBITO DEL SL.VM-1 4.921,60 m2		
	SUP. PARCELA UAD-1	10.378 m2		SUP. PARCELA CTP-1	14.289 m2		SUP. ZONA VERDE. SL.VM-1 4.921,60 m2	
	SUP. PARCELA ZV	885 m2		SUP. PARCELA CH.	1.910 m2	SUP. PARCELAS SUC		
	SUP. EQUIPAMIENTO	1.113 m2		SUP. VIARIO	6.542 m2			
	SUP. VIARIO	6.096 m2					SUP. ÁMBITO SUC 23.635 m2	
							SUP. PARCELA CTP-1 12.036 m2	
							SUP. VIARIO 11.599 m2	

		ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO VELÉZ-MÁLAGA		PLANO: 1
		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA		ESCALA: 1:2.000
EL ARQUITECTO MUNICIPAL: RAFAEL PELAEZ MARTIN		PLANO: SL.VM-1 AREAS LIBRES		FECHA: FEBRERO 2025