



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO SLV.TRI-5, SITUADO EN TRIANA. 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 LA FINCA AFECTADA.

DOCUMENTO II.- PLANOS E INFORMACIÓN.

- 1.- PLANO PGOU/96 Y SITUACIÓN.
- 2.- NOTA SIMPLE REGISTRAL.
- 3.- CERTIFICACION CATASTRAL y COLINDANTES.
- 4.- PLANOS DEL INGENIERO TCO. EN TOPOGRAFÍA, CON MEDICIÓN DE SUPERFICIE AFECTADA Y COORDENADAS UTM.
- 5.- INFORME DE VALORACIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.



DOCUMENTO I. - MEMORIA

I. - MEMORIA INFORMATIVA.

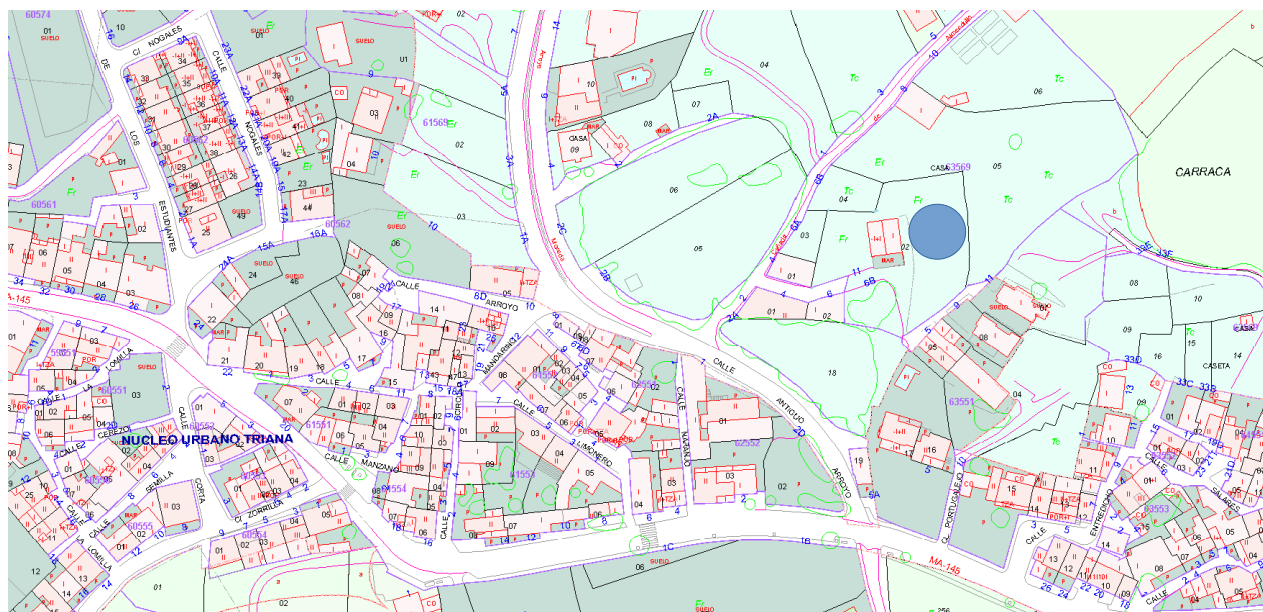
1.1.- ANTECEDENTES.

El Pleno de la Corporación Municipal en sesión ordinaria celebrada el 27 de Junio de 2.025, acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga para la inclusión de un sistema local viario denominado “ Modificación Puntual de Elementos del PGOU/96 . Ámbito: Suelo en Triana para calle (SLV.TRI-5), promovido de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga (Exp. 5/17. 2/17 Elec).

La aprobación de dicha modificación se ha llevado a cabo para poder acceder a un suelo urbano consolidado que hoy no cuentan con acceso rodado.

La parcela donde se incluye el Sistema Local Viario, está incluida en un Suelo Urbanizable Programado SUP.TRI-1, que no se ha desarrollado.

El sistema Local viario tiene una superficie de 150,03 m² de suelo, y está en la parcela catastral 6356902UF9765N0001GL.



UBICACIÓN DE LA PARCELA 6356902UF9765N0001GL EN EL CATASTRO.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura



UBICACIÓN DE LA PARCELA EN EL PGOU/96 INCLUIDA EN EL SUP-TRI-1

La parcela catastral 6356902UF9765N0001GL, según catastro, es propiedad de Susana Gómez Jimenez, con NIF _____, con dirección en calle _____ a, en un 50% de propiedad, y D. Jose Gómez Jiménez, con dirección en _____, con un 50% de propiedad.



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.

II.- BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

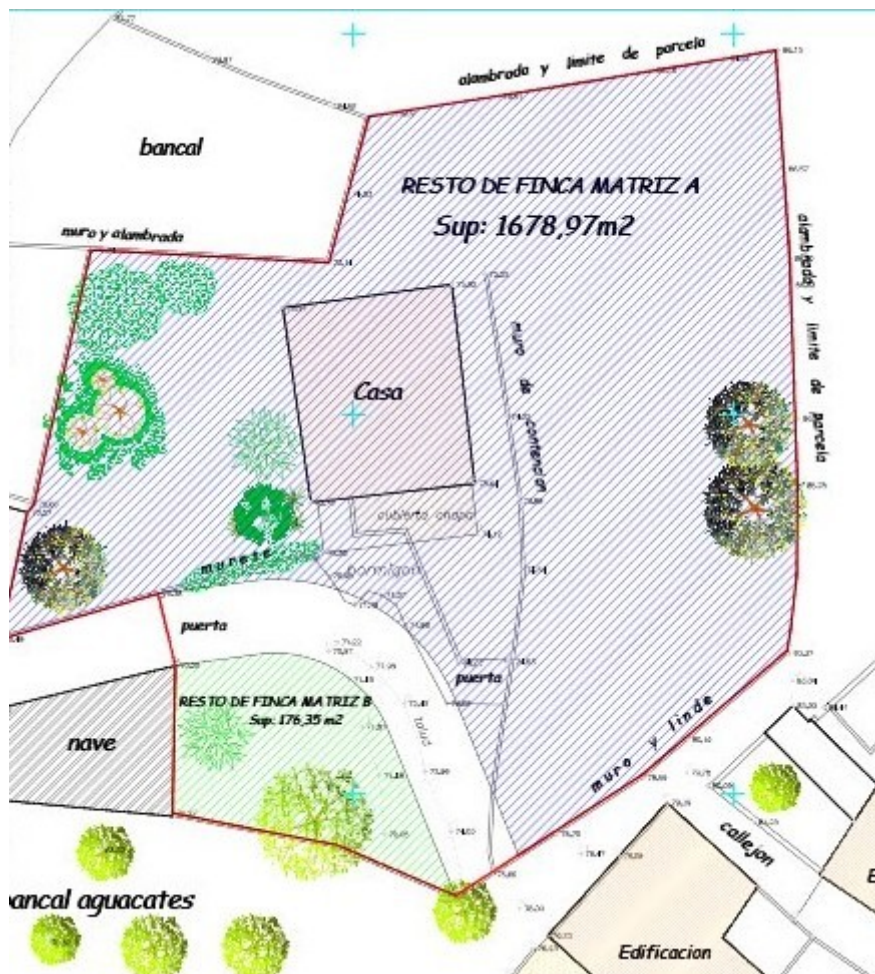
En atención a la visita girada a los terrenos objeto de la expropiación y de los datos técnicos, fiscales, catastrales y registrales obrantes en el expediente expropiatorio, visto los límites reflejados en los planos de calificación usos y sistemas del PGOU, se ha podido concluir que los datos descriptivos de las fincas coinciden.

En los planos realizados por el Topógrafo Municipal, según levantamiento, la parcela a obtener tiene una superficie de 150,03 m² de suelo. Según medición de la parcela en su totalidad esta tiene una superficie de 2.005,35 m² suelo, la obtención del viario de 150,03 m² que actuación dejaría una parcela discontinúa, que conformarían el resto de finca matriz, formada por el resto de finca matriz A, que incluye la vivienda con 1.678,97 m² y el resto de finca matriz B con una superficie de 176,35 m².



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura



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

PARCELA:

Titular:

Jose Gómez Fernández, 100%. DNI :

Descripción Registral de la Finca Objeto de la Ocupación:

URBANA.- Vivienda Unifamiliar sita en la calle Arroyo, número 3 de la Barrida de Triana, término municipal de Vélez-Málaga, construida sobre una parcela de **mil novecientos noventa y un metros cuadrados**. Esta distribuida en dos niveles: Uno en semisótano que se destina a **cochera**, con una superficie de construida de cincuenta y dos metros, noventa y tres décimos cuadrados. Y la planta baja destinada a vivienda, en la que se distribuyen las siguientes dependencias: tres dormitorios, salón-comedor, cocina, baño y patio interior, con una superficie construida de ciento quince metros, noventa y ocho décimos cuadrados. El total de la superficie construida de la vivienda es de ciento sesenta y ocho metros, noventa y un décimos cuadrados. Linda: derecha entrando, con Francisco Portillo, Manuel Alcántara Fortes, Fernando Alcántara García y Francisco Medina Jiménez; a la izquierda entrando, Esteban Fernández Muñoz; fondo,



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

con Francisco Medina; y frente, con Manuel Alcántara Fortes.

Finca Registral:

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga.

C.R.U: 29032000155560

- Finca: 1.642
- Tomo: 906
- Libro: 20
- Folio: 18
- Alta: 3

Superficie según título: 1.991,00 m²

Descripción de la finca segregada objeto de Expropiación/Ocupación:

RUSTICA.- PARCELA DE TERRENO SOLAR, coincidente con el SLV.TRI-5, procedente de la finca 1642, situada en Triana, término municipal de VÉLEZ-MÁLAGA, MÁLAGA; con una superficie de **ciento cincuenta con tres centímetros cuadrados**. LINDA: al Norte y este, con la parte de resto de finca Matriz A, de la que se segrega, y camino público, al oeste con resto de finca Matriz B de la que se segrega, y al sur con camino público.

Descripción de la finca resto :

URBANA- Finca procedente de la 1642, que es atravesada por el SLV.TRI-5, siendo discontinua y se desarrolla en un **resto de Finca Matriz A** compuesta por Vivienda Unifamiliar sita en la calle Arroyo, número 3 de la Barrida de Triana, término municipal de Vélez-Málaga, construida sobre una parcela de **mil seiscientos noventa y ocho con noventa y siete centímetros cuadrados**. Esta distribuida en dos niveles: Uno en semisótano que se destina a cochera, con una superficie de construida de cincuenta y dos metros, noventa y tres decímetros cuadrados. Y la planta baja destinada a vivienda, en la que se distribuyen las siguientes dependencias: tres dormitorios, salón-comedor, cocina, baño y patio interior, con una superficie construida de ciento quince metros, noventa y ocho decímetros cuadrados. El total de la superficie construida de la vivienda es de ciento sesenta y ocho metros, noventa y un decímetros cuadrados. Linda: Según referencias catastrales, al norte y este con Maria del Carmen Gordo Gómez, al oeste con Esteban Fernández Fernández, José Fortes Fortes y al sur con el sistema local viario SLV.TRI-5. Y por un **resto de Finca Matriz B**, con una superficie de **ciento setenta y seis con treinta y cinco centímetros cuadrados** que linda al norte y este con el SLV.TRI-5, al oeste con María Calderón Tores y al sur con Juan Portillo Roca.



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.

Se procede a la valoración de la finca objeto de este informe, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 al 17 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, siendo el método empleado para el valor de la explotación el de capitalización de rentas, corregido con los coeficientes correctores oportunos de acuerdo con la legalidad vigente.

3.2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA.

Clasificación Urbanística: La totalidad de la parcela es suelo rústico. (aunque incluido en el PGOU/96 como suelo urbanizable programado SUP.TRI-1, y a día de hoy no se ha desarrollado, tiene según la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía - LISTA -, tiene consideración de suelo rústico).

3.3.- VALORACIÓN ECONÓMICA Y JUSTIPRECIO DE LA FINCA AFECTADA.

El valor económico final determinado para la parcela afectada, como explotación agropecuaria, con renta correspondiente a un aprovechamiento de subtropical con el cultivo del mango, asciende a 23,0404 €/m² de suelo.

Teniendo en cuenta que el SLV.TRI-5, tiene una superficie de 150,03 m² de suelo la valoración Se han tenido en cuenta factores de localización, superficie, configuración geométrica de la parcela y parámetros urbanísticos, obteniendo el precio del m² de solar que asciende a la cantidad de 1.012,54 €/m² suelo.

PARCELA	SUPERFICIE		PROPIETARIO	SUPERFICIE EXPROPIAR (M2 Suelo)	PRECIO €/M2 Suelo	VALORACIÓN EUROS
	EXPROPIACIÓN	OCUPACIÓN				
6356902UF9765N 0001GL	150,03 m ²		Jose Gómez Fernández	150,03	23,0404	3.456,75 EUROS.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura

Por tanto, sigue de lo anterior que la expropiación asciende a la cantidad de 3.456,75Euros, que aplicando el premio de afección (5%), lo que supone 172,84 Euros, ascendería a la cantidad de 3.629,59 Euros.

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 **3.992,55 Euros (Tres mil novecientos noventa y dos con cincuenta y cinco céntimos de Euros)**.

En Vélez-Málaga, a 23 Octubre de 2.025.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

Fdo. Rafael Peláez Martín.

Jefe de los servicios técnicos y administrativos de
Urbanismo del Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

1. PLANOS PGOU/96 Y SITUACIÓN.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga

Urbanismo y Arquitectura



SITUACIÓN EN EL PGOU/96.



SITUACIÓN.



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

2. NOTA SIMPLE REGISTRAL.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VÉLEZ-MÁLAGA N° 3

c/ Camino de Enmedio s/n, local 12, Conjunto Residencial Gallego.
29700 Vélez-Málaga

Teléfono: 951-284260. Fax: 951-284274

e-mail: velezmálaga3@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FECHA DE EMISIÓN: DIECISÉIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 1642 DE VÉLEZ - MÁLAGA SEC.03 CRU: 29032000155560
URBANA.- **Vivienda Unifamiliar** sita en la **calle Arroyo, número 3** de la Barrida de **Triana**, término municipal de **Vélez-Málaga**, construida sobre una parcela de **mil novecientos noventa y un metros cuadrados**. Esta distribuida en **dos niveles**: Uno en **semisótano** que se destina a **cochera**, con una superficie de construida de **cincuenta y dos metros, noventa y tres decímetros cuadrados**. Y la **planta baja** destinada a **vivienda**, en la que se distribuyen las siguientes dependencias: tres dormitorios, salón-comedor, cocina, baño y patio interior, con una superficie construida de **ciento quince metros, noventa y ocho decímetros cuadrados**. El total de la superficie construida de la vivienda es de **ciento sesenta y ocho metros, noventa y un decímetros cuadrados**. Linda: derecha entrando, con Francisco Portillo, Manuel Alcántara Fortes, Fernando Alcántara García y Francisco Medina Jiménez; a la izquierda entrando, Esteban Fernández Muñoz; fondo, con Francisco Medina; y frente, con Manuel Alcántara Fortes. Referencia Catastral: 6356902UF9765N0001GL.

Referencia Catastral: 6356902UF9765N0001GL

ESTADO DE COORDINACIÓN: ESTA FINCA NO ESTÁ COORDINADA CON EL CATASTRO.

TITULARIDADES

TITULARES	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GOMEZ FERNANDEZ, JOSE		906	20	18	3

100,000000% del pleno dominio por título de **HERENCIA** con carácter privativo. Título de la INSCRIPCIÓN **3ª** el de Herencia según escritura otorgada el día 13 de mayo de 2013 ante el Notario de VÉLEZ-MÁLAGA DOÑA MARÍA SIERRA BARBÉ GARCÍA.

CARGAS

- AFECCIÓN: APLAZAMIENTO DE PAGO.

Afecta la finca de este número, **por plazo de CINCO años**, al pago de la cantidad de **4.426.17 euros, más los intereses de demora** correspondientes que se devenguen, y sin perjuicio de las posibles liquidaciones complementarias que, en su caso, procedan, al haberse solicitado **Fraccionamiento de pago** del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Vélez-Málaga a 7 de Junio de 2016.

Nota Marginal de fecha siete de junio del año dos mil dieciséis.

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 DIECISÉIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

Honorarios 3,01 Euros. Arancel N°. 4

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL, URBANÍSTICA Y SOBRE DOMINIO PÚBLICO:

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

Para las fincas registrales que no tengan aún inscrita su georreferenciación, SE INFORMA de su derecho de aportarla y solicitar su inscripción por los tramites

legalmente establecidos, y/o de solicitar dictamen registral informativo sobre la posible afectación o invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente disponible en la aplicación gráfica registral homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, SE RECOMIENDA además la consulta con las autoridades urbanísticas y ambientales competentes".



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

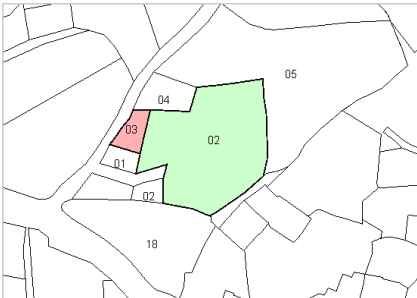
3. CERTIFICACIÓN CATASTRAL Y COLINDANTES.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

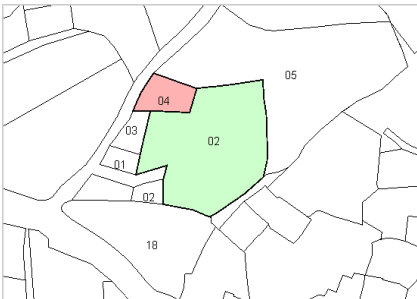
Referencia catastral: 6356902UF9765N0001GL

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



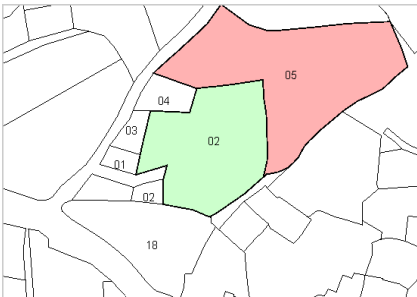
Referencia catastral: 6356903UF9765N0001QL
Localización: CL ALMENDRILLO [SUPTRI-1] 6[A]
VELEZ-MALAGA [TRIANA-ZORRILLA] [MÁLAGA]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FORTES FORTES JOSE		



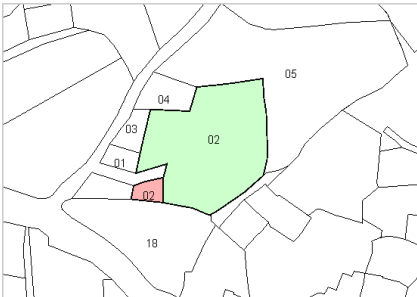
Referencia catastral: 6356904UF9765N0001PL
Localización: CL ALMENDRILLO [SUPTRI-1] 6[B]
VELEZ-MALAGA [TRIANA-ZORRILLA] [MÁLAGA]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FERNANDEZ FERNANDEZ ESTEBAN		



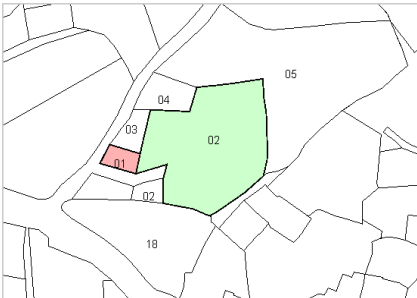
Referencia catastral: 6356905UF9765N0001LL
Localización: CL ALMENDRILLO [SUPTRI-1] 8
VELEZ-MALAGA [TRIANA-ZORRILLA] [MÁLAGA]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
GORDO GOMEZ MARIA CARMEN		



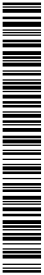
Referencia catastral: 6355102UF9765N0001QL
Localización: CL ANTIGUO ARROYO 6
VELEZ-MALAGA [TRIANA-ZORRILLA] [MÁLAGA]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CALDERON TORES MARIA		



Referencia catastral: 6356901UF9765N0001YL
Localización: CL ALMENDRILLO [SUPTRI-1] 4
VELEZ-MALAGA [TRIANA-ZORRILLA] [MÁLAGA]

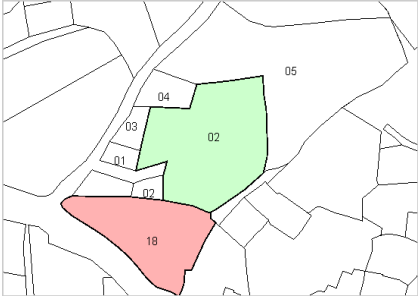
Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FERNANDEZ FERNANDEZ ESTEBAN		



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6356902UF9765N0001GL

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

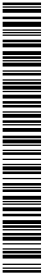


Referencia catastral: 6355118UF9765N0001EL

Localización: CL ANTIGUO ARROYO 2[A]
VELEZ-MALAGA [TRIANA-ZORRILLA] [MÁLAGA]

Titularidad principal

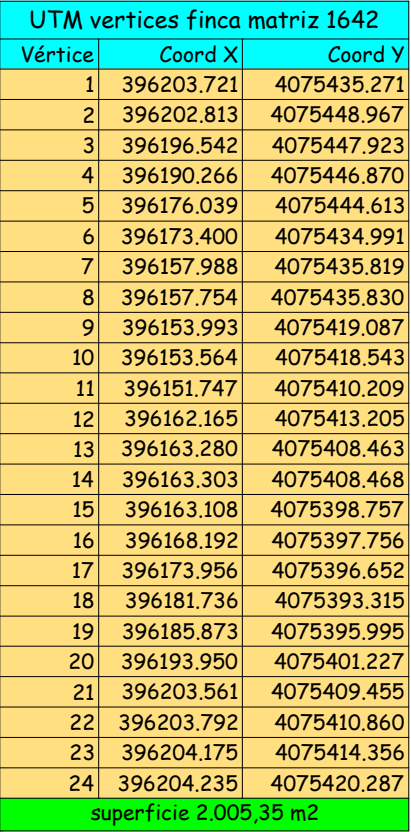
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
PORTILLO ROCA JUAN		

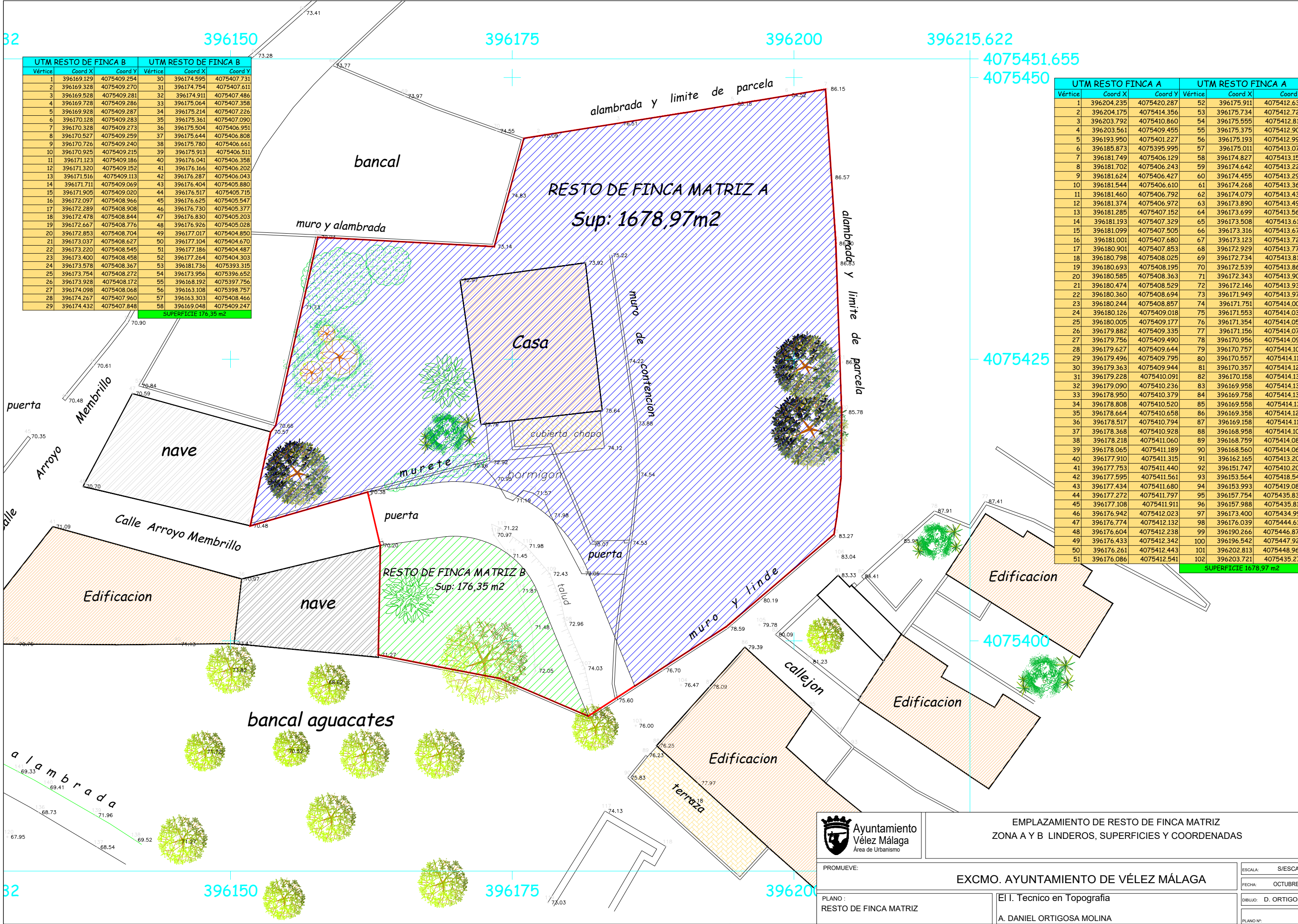




Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

4. PLANOS DEL INGENIERO TCO. EN TOPOGRAFÍA, CON MEDICIÓN DE SUPERFICIE AFECTADA Y COORDENADAS UTM.





UTM RESTO DE FINCA B			UTM RESTO DE FINCA B		
Vértice	Coord X	Coord Y	Vértice	Coord X	Coord Y
1	396169.129	4075409.254	30	396174.595	4075407.731
2	396169.328	4075409.270	31	396174.754	4075407.611
3	396169.528	4075409.281	32	396174.911	4075407.486
4	396169.728	4075409.286	33	396175.064	4075407.358
5	396169.928	4075409.287	34	396175.214	4075407.226
6	396170.128	4075409.283	35	396175.361	4075407.090
7	396170.328	4075409.273	36	396175.504	4075406.951
8	396170.527	4075409.259	37	396175.644	4075406.808
9	396170.726	4075409.240	38	396175.780	4075406.661
10	396170.925	4075409.215	39	396175.913	4075406.511
11	396171.123	4075409.186	40	396176.041	4075406.358
12	396171.320	4075409.152	41	396176.166	4075406.202
13	396171.516	4075409.113	42	396176.287	4075406.043
14	396171.711	4075409.069	43	396176.404	4075405.880
15	396171.905	4075409.020	44	396176.517	4075405.715
16	396172.097	4075408.966	45	396176.625	4075405.547
17	396172.289	4075408.908	46	396176.730	4075405.377
18	396172.478	4075408.844	47	396176.830	4075405.203
19	396172.667	4075408.776	48	396176.926	4075405.028
20	396172.853	4075408.704	49	396177.017	4075404.850
21	396173.037	4075408.627	50	396177.104	4075404.670
22	396173.220	4075408.545	51	396177.186	4075404.487
23	396173.400	4075408.458	52	396177.264	4075404.303
24	396173.578	4075408.367	53	396181.736	4075393.315
25	396173.754	4075408.272	54	396173.956	4075396.652
26	396173.928	4075408.172	55	396168.192	4075397.756
27	396174.098	4075408.068	56	396163.108	4075398.757
28	396174.267	4075407.960	57	396163.303	4075408.466
29	396174.432	4075407.848	58	396169.048	4075409.247

SUPERFICIE 176,35 m2

UTM RESTO FINCA A			UTM RESTO FINCA A		
Vértice	Coord X	Coord Y	Vértice	Coord X	Coord Y
1	396204.235	4075420.287	52	396175.911	4075412.636
2	396204.175	4075414.356	53	396175.734	4075412.729
3	396203.792	4075410.860	54	396175.555	4075412.819
4	396203.561	4075409.455	55	396175.375	4075412.906
5	396193.950	4075401.227	56	396175.193	4075412.990
6	396185.873	4075395.995	57	396175.011	4075413.072
7	396181.749	4075406.129	58	396174.827	4075413.150
8	396181.702	4075406.243	59	396174.642	4075413.226
9	396181.624	4075406.427	60	396174.455	4075413.299
10	396181.544	4075406.610	61	396174.268	4075413.368
11	396181.460	4075406.792	62	396174.079	4075413.435
12	396181.374	4075406.972	63	396173.890	4075413.499
13	396181.285	4075407.152	64	396173.699	4075413.560
14	396181.193	4075407.329	65	396173.508	4075413.618
15	396181.099	4075407.505	66	396173.316	4075413.673
16	396181.001	4075407.680	67	396173.123	4075413.725
17	396180.901	4075407.853	68	396172.929	4075413.774
18	396180.798	4075408.025	69	396172.734	4075413.819
19	396180.693	4075408.195	70	396172.539	4075413.862
20	396180.585	4075408.363	71	396172.343	4075413.902
21	396180.474	4075408.529	72	396172.146	4075413.938
22	396180.360	4075408.694	73	396171.949	4075413.972
23	396180.244	4075408.857	74	396171.751	4075414.002
24	396180.126	4075409.018	75	396171.553	4075414.030
25	396180.005	4075409.177	76	396171.354	4075414.054
26	396179.882	4075409.335	77	396171.156	4075414.075
27	396179.756	4075409.490	78	396170.956	4075414.093
28	396179.627	4075409.644	79	396170.757	4075414.108
29	396179.496	4075409.795	80	396170.557	4075414.119
30	396179.363	4075409.944	81	396170.357	4075414.128
31	396179.228	4075410.091	82	396170.158	4075414.133
32	396179.090	4075410.236	83	396169.958	4075414.136
33	396178.950	4075410.379	84	396169.758	4075414.135
34	396178.808	4075410.520	85	396169.558	4075414.131
35	396178.664	4075410.658	86	396169.358	4075414.124
36	396178.517	4075410.794	87	396169.158	4075414.114
37	396178.368	4075410.928	88	396168.958	4075414.100
38	396178.218	4075411.060	89	396168.759	4075414.084
39	396178.065	4075411.189	90	396168.560	4075414.064
40	396177.910	4075411.315	91	396162.165	4075413.205
41	396177.753	4075411.440	92	396151.747	4075410.209
42	396177.595	4075411.561	93	396153.564	4075418.543
43	396177.434	4075411.680	94	396153.993	4075419.087
44	396177.272	4075411.797	95	396157.754	4075435.830
45	396177.108	4075411.911	96	396157.988	4075435.819
46	396176.942	4075412.023	97	396173.400	4075434.991
47	396176.774	4075412.132	98	396176.039	4075444.613
48	396176.604	4075412.238	99	396190.266	4075446.870
49	396176.433	4075412.342	100	396196.542	4075447.923
50	396176.261	4075412.443	101	396202.813	4075448.967
51	396176.086	4075412.541	102	396203.721	4075435.271

SUPERFICIE 1678,97 m2



EMPLAZAMIENTO DE RESTO DE FINCA MATRIZ
ZONA A Y B LINDEROS, SUPERFICIES Y COORDENADAS

PROMUEVE:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

PLANO :
RESTO DE FINCA MATRIZ

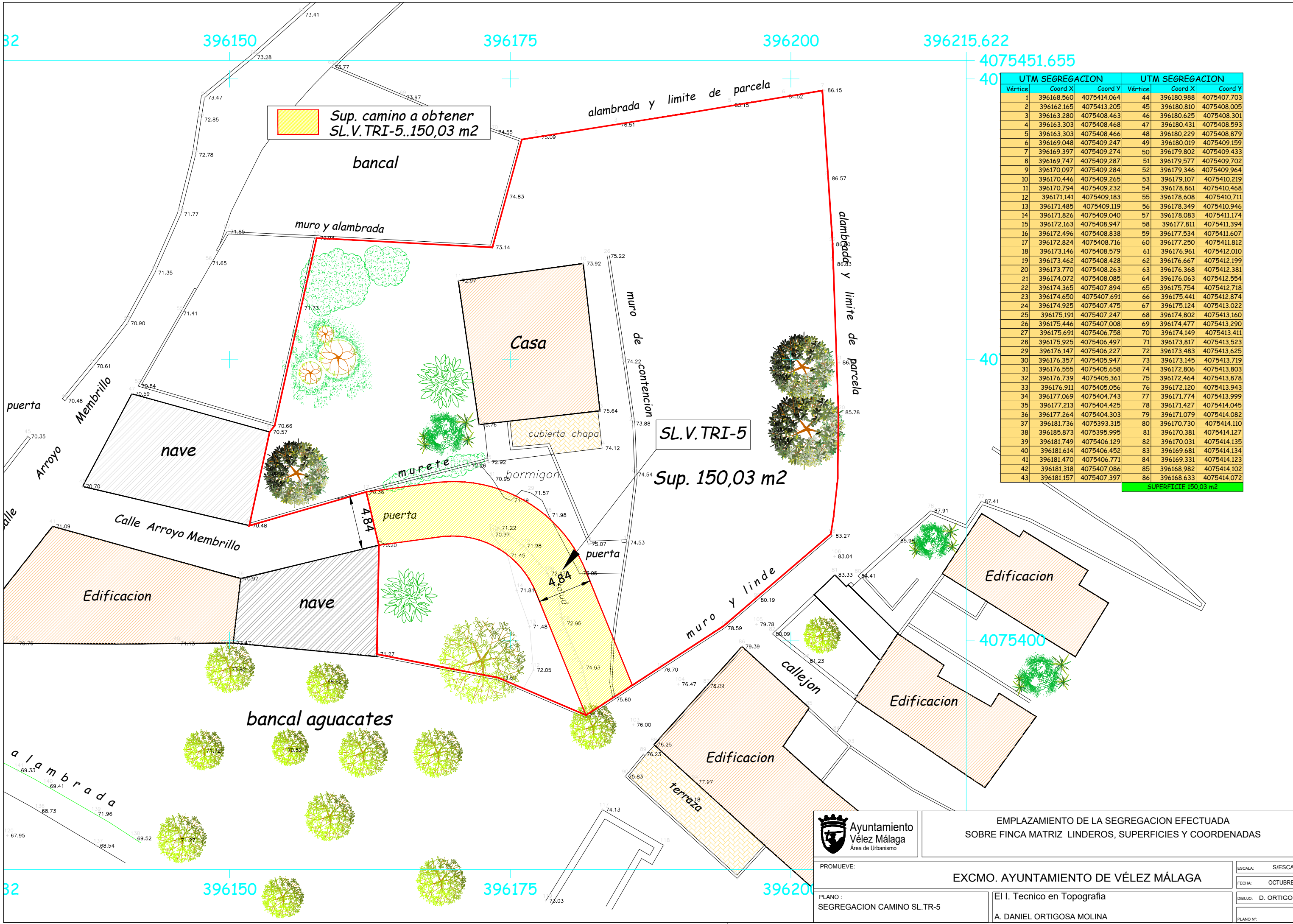
El I. Técnico en Topografía
A. DANIEL ORTIGOSA MOLINA

ESCALA: S/ESCALA

FECHA: OCTUBRE 25

DIBUJO: D. ORTIGOSA

PLANO Nº: 3



UTM SEGREGACION			UTM SEGREGACION		
Vértice	Coord X	Coord Y	Vértice	Coord X	Coord Y
1	396168.560	4075414.064	44	396180.988	4075407.703
2	396162.165	4075413.205	45	396180.810	4075408.005
3	396163.280	4075408.463	46	396180.625	4075408.301
4	396163.303	4075408.468	47	396180.431	4075408.593
5	396163.303	4075408.466	48	396180.229	4075408.879
6	396169.048	4075409.247	49	396180.019	4075409.159
7	396169.397	4075409.274	50	396179.802	4075409.433
8	396169.747	4075409.287	51	396179.577	4075409.702
9	396170.097	4075409.284	52	396179.346	4075409.964
10	396170.446	4075409.265	53	396179.107	4075410.219
11	396170.794	4075409.232	54	396178.861	4075410.468
12	396171.141	4075409.183	55	396178.608	4075410.711
13	396171.485	4075409.119	56	396178.349	4075410.946
14	396171.826	4075409.040	57	396178.083	4075411.174
15	396172.163	4075408.947	58	396177.811	4075411.394
16	396172.496	4075408.838	59	396177.534	4075411.607
17	396172.824	4075408.716	60	396177.250	4075411.812
18	396173.146	4075408.579	61	396176.961	4075412.010
19	396173.462	4075408.428	62	396176.667	4075412.199
20	396173.770	4075408.263	63	396176.368	4075412.381
21	396174.072	4075408.085	64	396176.063	4075412.554
22	396174.365	4075407.894	65	396175.754	4075412.718
23	396174.650	4075407.691	66	396175.441	4075412.874
24	396174.925	4075407.475	67	396175.124	4075413.022
25	396175.191	4075407.247	68	396174.802	4075413.160
26	396175.446	4075407.008	69	396174.477	4075413.290
27	396175.691	4075406.758	70	396174.149	4075413.411
28	396175.925	4075406.497	71	396173.817	4075413.523
29	396176.147	4075406.227	72	396173.483	4075413.625
30	396176.357	4075405.947	73	396173.145	4075413.719
31	396176.555	4075405.658	74	396172.806	4075413.803
32	396176.739	4075405.361	75	396172.464	4075413.878
33	396176.911	4075405.056	76	396172.120	4075413.943
34	396177.069	4075404.743	77	396171.774	4075413.999
35	396177.213	4075404.425	78	396171.427	4075414.045
36	396177.264	4075404.303	79	396171.079	4075414.082
37	396181.736	4075393.315	80	396170.730	4075414.110
38	396185.873	4075395.995	81	396170.381	4075414.127
39	396181.749	4075406.129	82	396170.031	4075414.135
40	396181.614	4075406.452	83	396169.681	4075414.134
41	396181.470	4075406.771	84	396169.331	4075414.123
42	396181.318	4075407.086	85	396168.982	4075414.102
43	396181.157	4075407.397	86	396168.633	4075414.072
SUPERFICIE 150,03 m2					



EMPLAZAMIENTO DE LA SEGREGACION EFECTUADA
SOBRE FINCA MATRIZ LINDEROS, SUPERFICIES Y COORDENADAS

PROMUEVE:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	ESCALA:	S/ESCALA
PLANO:	SEGREGACION CAMINO SL.TR-5	FECHA:	OCTUBRE 25
	El I. Técnico en Topografía	DIBUJO:	D. ORTIGOSA
	A. DANIEL ORTIGOSA MOLINA	PLANO Nº:	4

COORDENADAS GEOREFERENCIAS DE FINCA MATRIZ

SEGREGACION Y RESTO DE FINCA SL.TRI-5

UTM VERTICES FINCA REGISTRAL 1.642

Vértice	Coord X	Coord Y
1	396203.721	4075435.271
2	396202.813	4075448.967
3	396196.542	4075447.923
4	396190.266	4075446.870
5	396176.039	4075444.613
6	396173.400	4075434.991
7	396157.988	4075435.819
8	396157.754	4075435.830
9	396153.993	4075419.087
10	396153.564	4075418.543
11	396151.747	4075410.209
12	396162.165	4075413.205
13	396163.280	4075408.463
14	396163.303	4075408.468
15	396163.108	4075398.757
16	396168.192	4075397.756
17	396173.956	4075396.652
18	396181.736	4075393.315
19	396185.873	4075395.995
20	396193.950	4075401.227
21	396203.561	4075409.455
22	396203.792	4075410.860
23	396204.175	4075414.356
24	396204.235	4075420.287

Área	2.005.354 m2
------	--------------

UTM VERTICES DE SEGREGACION

Vértice	Coord X	Coord Y
1	396168.560	4075414.064
2	396162.165	4075413.205
3	396163.280	4075408.463
4	396163.303	4075408.468
5	396163.303	4075408.466
6	396169.048	4075409.247
7	396169.397	4075409.274
8	396169.747	4075409.287
9	396170.097	4075409.284
10	396170.446	4075409.265
11	396170.794	4075409.232
12	396171.141	4075409.183
13	396171.485	4075409.119
14	396171.826	4075409.040
15	396172.163	4075408.947
16	396172.496	4075408.838
17	396172.824	4075408.716
18	396173.146	4075408.579
19	396173.462	4075408.428
20	396173.770	4075408.263
21	396174.072	4075408.085
22	396174.365	4075407.894
23	396174.650	4075407.691
24	396174.925	4075407.475
25	396175.191	4075407.247
26	396175.446	4075407.008
27	396175.691	4075406.758
28	396175.925	4075406.497
29	396176.147	4075406.227
30	396176.357	4075405.947
31	396176.555	4075405.658
32	396176.739	4075405.361
33	396176.911	4075405.056
34	396177.069	4075404.743
35	396177.213	4075404.425
36	396177.264	4075404.303
37	396181.736	4075393.315
38	396185.873	4075395.995
39	396181.749	4075406.129
40	396181.614	4075406.452
41	396181.470	4075406.771
42	396181.318	4075407.086

Vértice	Coord X	Coord Y
43	396181.157	4075407.397
44	396180.988	4075407.703
45	396180.810	4075408.005
46	396180.625	4075408.301
47	396180.431	4075408.593
48	396180.229	4075408.879
49	396180.019	4075409.159
50	396179.802	4075409.433
51	396179.577	4075409.702
52	396179.346	4075409.964
53	396179.107	4075410.219
54	396178.861	4075410.468
55	396178.608	4075410.711
56	396178.349	4075410.946
57	396178.083	4075411.174
58	396177.811	4075411.394
59	396177.534	4075411.607
60	396177.250	4075411.812
61	396176.961	4075412.010
62	396176.667	4075412.199
63	396176.368	4075412.381
64	396176.063	4075412.554
65	396175.754	4075412.718
66	396175.441	4075412.874
67	396175.124	4075413.022
68	396174.802	4075413.160
69	396174.477	4075413.290
70	396174.149	4075413.411
71	396173.817	4075413.523
72	396173.483	4075413.625
73	396173.145	4075413.719
74	396172.806	4075413.803
75	396172.464	4075413.878
76	396172.120	4075413.943
77	396171.774	4075413.999
78	396171.427	4075414.045
79	396171.079	4075414.082
80	396170.730	4075414.110
81	396170.381	4075414.127
82	396170.031	4075414.135
83	396169.681	4075414.134
84	396169.331	4075414.123

Vértice	Coord X	Coord Y
85	396168.982	4075414.102
86	396168.633	4075414.072

Área	150.032 m2
------	------------

UTM VERTICES RESTO A FINCA MATRIZ

Vértice	Coord X	Coord Y
1	396204.235	4075420.287
2	396204.175	4075414.356
3	396203.792	4075410.860
4	396203.561	4075409.455
5	396193.950	4075401.227
6	396185.873	4075395.995
7	396181.749	4075406.129
8	396181.702	4075406.243
9	396181.624	4075406.427
10	396181.544	4075406.610
11	396181.460	4075406.792
12	396181.374	4075406.972
13	396181.285	4075407.152
14	396181.193	4075407.329
15	396181.099	4075407.505
16	396181.001	4075407.680
17	396180.901	4075407.853
18	396180.798	4075408.025
19	396180.693	4075408.195
20	396180.585	4075408.363
21	396180.474	4075408.529
22	396180.360	4075408.694
23	396180.244	4075408.857
24	396180.126	4075409.018
25	396180.005	4075409.177
26	396179.882	4075409.335
27	396179.756	4075409.490
28	396179.627	4075409.644

Vértice	Coord X	Coord Y
29	396179.496	4075409.795
30	396179.363	4075409.944
31	396179.228	4075410.091
32	396179.090	4075410.236
33	396178.950	4075410.379
34	396178.808	4075410.520
35	396178.664	4075410.658
36	396178.517	4075410.794
37	396178.368	4075410.928
38	396178.218	4075411.060
39	396178.065	4075411.189
40	396177.910	4075411.315
41	396177.753	4075411.440
42	396177.595	4075411.561
43	396177.434	4075411.680
44	396177.272	4075411.797
45	396177.108	4075411.911
46	396176.942	4075412.023
47	396176.774	4075412.132
48	396176.604	4075412.238
49	396176.433	4075412.342
50	396176.261	4075412.443
51	396176.086	4075412.541
52	396175.911	4075412.636
53	396175.734	4075412.729
54	396175.555	4075412.819
55	396175.375	4075412.906
56	396175.193	4075412.990
57	396175.011	4075413.072
58	396174.827	4075413.150
59	396174.642	4075413.226
60	396174.455	4075413.299
61	396174.268	4075413.368
62	396174.079	4075413.435
63	396173.890	4075413.499
64	396173.699	4075413.560
65	396173.508	4075413.618
66	396173.316	4075413.673
67	396173.123	4075413.725
68	396172.929	4075413.774
69	396172.734	4075413.819
70	396172.539	4075413.862

Vértice	Coord X	Coord Y
71	396172.343	4075413.902
72	396172.146	4075413.938
73	396171.949	4075413.972
74	396171.751	4075414.002
75	396171.553	4075414.030
76	396171.354	4075414.054
77	396171.156	4075414.075
78	396170.956	4075414.093
79	396170.757	4075414.108
80	396170.557	4075414.119
81	396170.357	4075414.128
82	396170.158	4075414.133
83	396169.958	4075414.136
84	396169.758	4075414.135
85	396169.558	4075414.131
86	396169.358	4075414.124
87	396169.158	4075414.114
88	396168.958	4075414.100
89	396168.759	4075414.084
90	396168.560	4075414.064
91	396162.165	4075413.205
92	396151.747	4075410.209
93	396153.564	4075418.543
94	396153.993	4075419.087
95	396157.754	4075435.830
96	396157.988	4075435.819
97	396173.400	4075434.991
98	396176.039	4075444.613
99	396190.266	4075446.870
100	396196.542	4075447.923
101	396202.813	4075448.967
102	396203.721	4075435.271

Área	1678.97
-------------	----------------

UTM VERTICES RESTO B FINCA MATRIZ

Vértice	Coord X	Coord Y
1	396169.129	4075409.254
2	396169.328	4075409.270

Vértice	Coord X	Coord Y
3	396169.528	4075409.281
4	396169.728	4075409.286
5	396169.928	4075409.287
6	396170.128	4075409.283
7	396170.328	4075409.273
8	396170.527	4075409.259
9	396170.726	4075409.240
10	396170.925	4075409.215
11	396171.123	4075409.186
12	396171.320	4075409.152
13	396171.516	4075409.113
14	396171.711	4075409.069
15	396171.905	4075409.020
16	396172.097	4075408.966
17	396172.289	4075408.908
18	396172.478	4075408.844
19	396172.667	4075408.776
20	396172.853	4075408.704
21	396173.037	4075408.627
22	396173.220	4075408.545
23	396173.400	4075408.458
24	396173.578	4075408.367
25	396173.754	4075408.272
26	396173.928	4075408.172
27	396174.098	4075408.068
28	396174.267	4075407.960
29	396174.432	4075407.848
30	396174.595	4075407.731
31	396174.754	4075407.611
32	396174.911	4075407.486
33	396175.064	4075407.358
34	396175.214	4075407.226
35	396175.361	4075407.090
36	396175.504	4075406.951
37	396175.644	4075406.808
38	396175.780	4075406.661
39	396175.913	4075406.511
40	396176.041	4075406.358
41	396176.166	4075406.202
42	396176.287	4075406.043
43	396176.404	4075405.880
44	396176.517	4075405.715

Vértice	Coord X	Coord Y
45	396176.625	4075405.547
46	396176.730	4075405.377
47	396176.830	4075405.203
48	396176.926	4075405.028
49	396177.017	4075404.850
50	396177.104	4075404.670
51	396177.186	4075404.487
52	396177.264	4075404.303
53	396181.736	4075393.315
54	396173.956	4075396.652
55	396168.192	4075397.756
56	396163.108	4075398.757
57	396163.303	4075408.466
58	396169.048	4075409.247

Área	176.35 m2
-------------	------------------



Ayuntamiento de Vélez-Málaga
Urbanismo y Arquitectura

5. INFORME DE VALORACIÓN DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.



INFORME TÉCNICO

ASUNTO: Informe técnico de valoración del suelo para segregación camino en SL.V.TRI-5 en Suelo no Urbanizable en la localidad de Triana, T.M. de Vélez-Málaga.

CUERPO DEL INFORME: El técnico que suscribe realiza la valoración del terreno teniendo en cuenta su naturaleza rústica.

La valoración se ha realizado 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 el de capitalización de rentas, corregido con los coeficientes correctores oportunos de acuerdo con la legalidad vigente. La superficie y ubicación de la parcela es la determinada en el plano aportado por el I.T.O.P. que se encuentra incluido en el expediente.

El valor económico final determinado para la parcela afectada, como explotación agropecuaria, con renta correspondiente a un aprovechamiento de subtropical con el cultivo del mango, calculado de forma unitaria y para toda la superficie afectada de la finca, se detalla en la siguiente tabla:

VALORACION DE SUELO EN SUELO EN SUELO NO URBANIZABLE EN TRIANA PARA CAMINO EN SL.V.TRI-5

CONCEPTOS	SUPERFICIE m ² .	PRECIO €/m ²	TOTAL €
Terreno en Suelo no Urbanizable	150,03	23,0404	3.456,75

CONCLUSIÓN: El valor económico total, determinado como explotación agropecuaria, del pleno dominio de la parcela de referencia en Suelo no Urbanizable en Triana (T.M. de Vélez-Málaga) a obtener para camino en SL.V.TRI-5, con una superficie de 150,03 m²., calculado según la renta correspondiente a un aprovechamiento de subtropical con el cultivo del mango, asciende a un total de tres mil cuatrocientos cincuenta y seis euros con setenta y cinco céntimos (3.456,75 €).

Lo que se informa a los efectos oportunos

El Jefe de Sección de Parques y Jardines
en funciones de la Jefatura de Servicio de Medio Ambiente
por Resolución nº 2025007872, de 9 de octubre de 2025.

Firmado electrónicamente por
Juan Ernesto Zayas Toré,
el 22/10/2025, a las 8:50:07.