

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE INMUEBLE CON REFERENCIA
CATASTRAL 1969201VF0616N0001UI CALIFICADO COMO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE LA UE.T-10 DEL PGOU DE VÉLEZ-
MÁLAGA**

PROMUEVE Y REDACTA:

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA
Unidad de Proyectos Estratégicos
Revisión Octubre de 2025

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO I. MEMORIA

I. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. LEGISLACIÓN APLICABLE

II. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

III. VALORACIÓN. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

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

DOCUMENTO II. PLANOS E INFORMACIÓN

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

DOCUMENTO I. MEMORIA

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

La Casa de la Viña está considerada un inmueble de gran valor histórico situado en una zona central del núcleo de Torre del Mar, que forma parte de la memoria colectiva de la localidad y que aparece descrito en el Catálogo de Bienes Arquitectónicos del Término Municipal de Vélez-Málaga como *“cortijo centenario, donde se originaron las primeras viviendas civiles de Torre del Mar después poco a poco se fue desplazando el núcleo de población a la zona donde se encontraba el Castillo, buscando la protección de este en el siglo XVIII”*.

Se trata de una edificación exenta a la que se ha adosado parcialmente una hilera de viviendas en su lado sur, que posee dos plantas de altura más torreón, organizadas alrededor de un patio central y otro trasero; está construida con muros de carga de tapial, forjados unidireccionales de vigas de madera y cubiertas de teja árabe a dos aguas sobre cañizo y pares de madera.

La ausencia de mantenimiento por parte de sus propietarios provocó la intervención subsidiaria del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, ejecutando las obras imprescindibles para garantizar las condiciones de seguridad de la edificación (Orden de Ejecución nº 152/12), que sufría afecciones en su cubierta y en la galería porticada que rodea el patio. El importe de liquidación de las actuaciones llevadas a cabo en el seno del expediente OE 152/12 ascendió a 129.590,97 euros, cantidad que fue reclamada a los titulares en función de su coeficiente de propiedad.

El Plan de Actuación Integrado de Vélez-Málaga, aprobado por la Junta de Gobierno Local el 25 de febrero de 2025, incluye entre sus actuaciones la adquisición del inmueble denominado Casa de la Viña para su rehabilitación y puesta en funcionamiento como Centro de Servicios Sociales, dando cobertura a las dos zonas con necesidad de transformación social de Casillas de la Vía y Cuesta del Visillo, al entorno del Castillo de Torre del Mar y al resto de usuarios de su ámbito local.

Por todo ello se considera motivada la obtención de la Casa de la Viña de Torre del Mar con la siguiente información:

Referencia catastral: 1969201VF0616N0001UI. Superficie de parcela: 1.104,68 m², según medición adjunta del Ingeniero Técnico Municipal en Topografía. Superficie construida sobre rasante: No se considera a efectos de esta valoración por encontrarse en situación de ruina física. Titulares: se adjunta tabla con la relación de propietarios y su coeficiente de titularidad, de acuerdo con el estudio de la evolución de la propiedad anexo en el documento 2.5.

María de las Mercedes Rodríguez de Mondelo y Vivar	5,0000
María del Pilar Rodríguez de Mondelo y Vivar	5,0000
María Teresa Rodríguez de Mondelo y Vivar	5,0000
María Amparo Rodríguez de Mondelo y Vivar	5,0000
María de la Concepción Rodríguez de Mondelo Jiménez	1,6667
Rocío Rodríguez de Mondelo Jiménez	1,6667
Verónica Rodríguez de Mondelo Jiménez	1,6667
Herederos de Francisco Vivar Aguirre	5,0000
Fernando Vivar Aguirre	5,0000
Consuelo Vivar Aguirre	5,0000
Herederos de Santiago Vivar Aguirre	5,0000
Rodrigo Vivar Aguirre	5,0000
Herederos de Antonio Linares Pezzi	1,3393
Herederos de Francisco de Asís Linares Pezzi	1,3393
Herederos de José Luis Linares Pezzi	1,3393
Hacienda Segovia, SL + Patrimonial García Ruiz, SL	1,3393
Rafael Vilar de Linares	0,4464
María Victoria Vilar de Linares	0,4464
Rodrigo Jorge Vilar de Linares	0,4464
Promociones Copaymor Campanillas, SL	4,4642
Juan de Dios Toré Vivar	12,5000
Herederos de Miguel Linares Pezzi	26,3393
	100,0000

Este cuadro de propietarios se elaboró a requerimiento del Juzgado para la obtención de la autorización de entrada en domicilio de la ejecución subsidiaria de la Orden de Ejecución n.º 152/12.

1.2. LEGISLACIÓN APLICABLE

El expediente de expropiación del inmueble incluido en el presente proyecto, se llevará a cabo en el marco normativo recogido por la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954 y su Reglamento, Decreto de 26 de abril de 1.957, así como la legislación de Régimen del Suelo y Valoraciones estatal vigente, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo 1492/2011 de 24 de octubre, y así como lo dispuesto en el Decreto 550/2022 de 29 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

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

II. BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

En atención a la visita girada al inmueble objeto de adquisición y de los datos técnicos, fiscales, catastrales y registrales obrantes en el expediente expropiatorio, vistos los límites reflejados en los planos de calificación, usos y sistemas del PGOU, se ha podido concluir que los datos descriptivos de la finca coinciden, salvo en el plano de la oficina virtual del catastro, que no refleja la separación entre equipamiento y zona verde establecida en el PGOU.

La finca identificada y que nos ocupa en el presente expediente, NO EXISTE REGISTRALMENTE, toda vez que según consta en nota al margen de la inscripción primera, de fecha 15/04/1985, se han segregado las suertes que la componían, pasando a formar las fincas nuevas e independientes números 1.763 y 1.764, quedando constituido el resto en las participaciones indivisas que en la adjunta inscripción se expresan, las cuales quedan canceladas por constituir menciones susceptibles de inscripción especial y separada.

INMUEBLE:

Titular: Concepción Linares Vivar.

Descripción registral de la finca:

“RÚSTICA: Que es parte de la conocida con los nombres de Casa de la Viña o finca de la Encantada, situada en las inmediaciones de Torre del Mar arrabal de esta ciudad partido que llaman Cerro del Mar, compuesta de dos suertes que forma labor, una de ellas de una fanega, un celemin y un cuartillo de tierra de riego, equivalentes a cincuenta y un áreas, ochenta y cinco centiáreas y la otra suerte de dos fanegas, tres celemines y veinte y siete metros cuadrados de secano, igual a una hectáreas, veinte y ocho áreas, veinte y cinco centiáreas, con cuarta parte indivisa en la mitad también indivisa de la casa principal, de su ruedo, portada, corrales, cuadra, pajar, almacén, lagar de pisar, pozo y cajones de toldos...”

Finca Registral:

Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez-Málaga. IDUFIR: 29063000811507

- Finca: 19.446
- Tomo: 478
- Libro: 291
- Folio: 138
-

CARGAS: No hay cargas registradas.

Del mismo modo se encuentra la finca 20.117, segregada de la finca 19.444, cuya participación indivisa de la casa se CANCELA por constituir mención susceptible de inscripción separada y especial el 4/02/2003, de lo que desprende que la Casa de la Viña, objeto de expropiación a día de hoy y descrita en el Registro como casa principal, con su ruedo, portada, corrales, cuadra, pajar, almacén, lagar de pisar, pozo y cajones de toldos, ha quedado como resto de las segregaciones practicadas en las reparcelaciones urbanísticas del sector y no ha sido inscrita separadamente en el Registro de la Propiedad.



**Ayuntamiento de
Vélez-Málaga**

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A OBTENER E INSCRIBIR EN EL REGISTRO:

Finca. Urbana situada en el número 202 de la calle Valdepeñas de Torre del Mar, procedente de la finca conocida por Casa de la Viña, de este término, con una superficie de 1.104,68 metros cuadrados, linda al norte, este y oeste con zona verde pública de la Urbanización Viña Málaga y al sur con dicha zona verde y con vivienda adosada destinada a Centro Ecuménico Lux Mundi. Posee dicha parcela una construcción formada por casa principal, con su ruedo, portada, corrales, cuadra, pajar, almacén, lagar de pisar, pozo y cajones de toldos, con una superficie construida de 1.056 metros cuadrados.

III. VALORACIÓN. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO

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

3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

Así, dispone la citada normativa:

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

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

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

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

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

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

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

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

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

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

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

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

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

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

Siendo:

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

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

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

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

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

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

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

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

3.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

Clasificación Urbanística: La parcela objeto del presente expediente está clasificada como Suelo Urbano dentro de la Unidad de Ejecución UE.T-10 y calificada como Equipamiento público por el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.

Asimismo, dicha parcela está protegida como Zona de Vigilancia Arqueológica, denominada “12. Casa de la Viña”, por el PGOU de Vélez-Málaga.

También figura dicho inmueble, bajo la denominación “Cortijada Casa de la Viña AQ. 38”, en el Catálogo de Bienes Arquitectónicos del Término Municipal de Vélez-Málaga, con un grado de protección “Nivel 2 Protección Arquitectónica”.

3.3. VALORACIÓN ECONÓMICA Y JUSTIPRECIO DE LA FINCA AFECTADA

Según el artículo 19 del Reglamento de Valoraciones para la valoración en situación de suelo urbanizado en el que la edificación 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.

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

$$VRS = Vv / K - Vc$$

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.

Vc = Valor de construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Valor de K:

Se establece un coeficiente K de 1,40, correspondiente al valor establecido con carácter general.

Valor de Construcción:

Para el cálculo del valor de la construcción se adoptan los valores de construcción según los costes de referencia para la construcción del Colegio de Arquitectos de Málaga para el año 2025, correspondientes a la tipología edificatoria de Viviendas unifamiliares aisladas autoconstruidas (912,86 €/m²):

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN EL SL.T-5	912,86 €/m ² t
Gastos Generales del Constructor	13,00%
Beneficio Industrial del Constructor	6,00%
Honorarios Técnicos por proyectos y dirección obras	10,00%
Costes de licencias y tasas de la construcción	5,50%
Otros gastos (financieros, notaría, etc.)	2,50%
TOTAL	37,00%
VC	1.250,61 €/m²t

Cálculo del Valor de Repercusión (VRS):

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

Según el estudio de mercado realizado sobre 6 muestras de la zona (ver tabla adjunta), el Valor de Venta (Vv) en euros por m², para la tipología edificatoria de viviendas aisladas en la zona de Casa de la Viña de Torre del Mar, asciende a la cantidad de 2.034,61 euros/m²t.

TESTIGO	Sup cons m2	Precio €	€/M2	Antigüedad reforma	Conservació n	Ref. catastral	Coef. correct or	€/M2 corregido	Ref. web
1. C/Alhambra, 13	445	750.000	1.685,39	2005	Buena	1675101VF0617N0001LW	1	1.685,39	https:// www.id ealista. com/ inmuebl e/ 9894022 5/
2. C/Cariñena, 15	267	630.000	2.359,55	2001	Normal	1468113VF0616N0001RI	0,85	2.005,62	https:// www.id ealista. com/ inmuebl e/ 1003952 30/
3. C/Cariñena, 11	442	980.000	2.217,19	2003	Buena	1468105VF0616N0001TI	1	2.217,19	https:// www.id ealista. com/ inmuebl e/ 1049096 07/
4. C/Alhambra, 22	287	699.000	2.435,54	2002	Normal	1675132VF0617N0001PW	0,85	2.070,21	https:// www.id ealista. com/ inmuebl e/ 1058567 32/
5. C/Utiel, 1	297	630.000	2.121,21	1991	Buena	1769101VF0616N0001LI	1	2.121,21	https:// www.id ealista. com/ inmuebl e/ 1079872 58/
6. C/Campo de Borja, 41	472	995.000	2.108,05	1999	Buena	1770108VF0617S0001EP	1	2.108,05	https:// www.id ealista. com/ inmuebl e/ 1020217 08/
VALOR MEDIO			2.154,48	2000				2.034,61	

Todas las muestras se localizan en la Urbanización Viña Málaga, tienen uso principal de vivienda, están situadas en parcelas unifamiliares, comparten la tipología aislada y se presentan libres de cargas o gravámenes.

Todas las muestras figuran en la Sede Electrónica del Catastro con una fecha de construcción muy similar, en torno a la última década del siglo XX principios del XXI, por lo que comparten el mismo estado de conservación y calidad, salvo los comparables 3 y 6,

en los que se observa una diferencia sustancial entre los precios de la oferta y el valor medio de mercado, por lo que se les aplican los coeficientes correctores indicados en la tabla.

Por lo tanto, el valor de repercusión VRS = $(2.034,61 \text{ €/m}^2\text{t} / 1,40) - 1.250,61 \text{ €/m}^2 = 202,68 \text{ €/m}^2\text{t}$.

La edificabilidad del Ámbito Espacial Homogéneo (UE.T-10.1) está establecida por el PGOU de Vélez-Málaga en **1,0000 m² t/m²s**.

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

$$VS = E \times VRS = 202,68 \text{ €/m}^2\text{t}$$

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

Ref. catastral	Superficie m ²	VRS €/m ² t	Edificabilidad	Valoración suelo €
1969201VF0616N0001UI	1.104,68	202,68	1,0000	223.896,54

Por todo ello se toma como valor de expropiación **223.896,54** euros, a los que se añade el 5% de premio de afección (11.194,83 €) conforme al artículo 47 del Decreto de 26 de abril de 1957 de Reglamento de Expropiación Forzosa y el 10% de bonificación por avenencia (22.389,65 €) según el artículo 123 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dando como resultado un precio total de expropiación de **257.481,02 euros**.

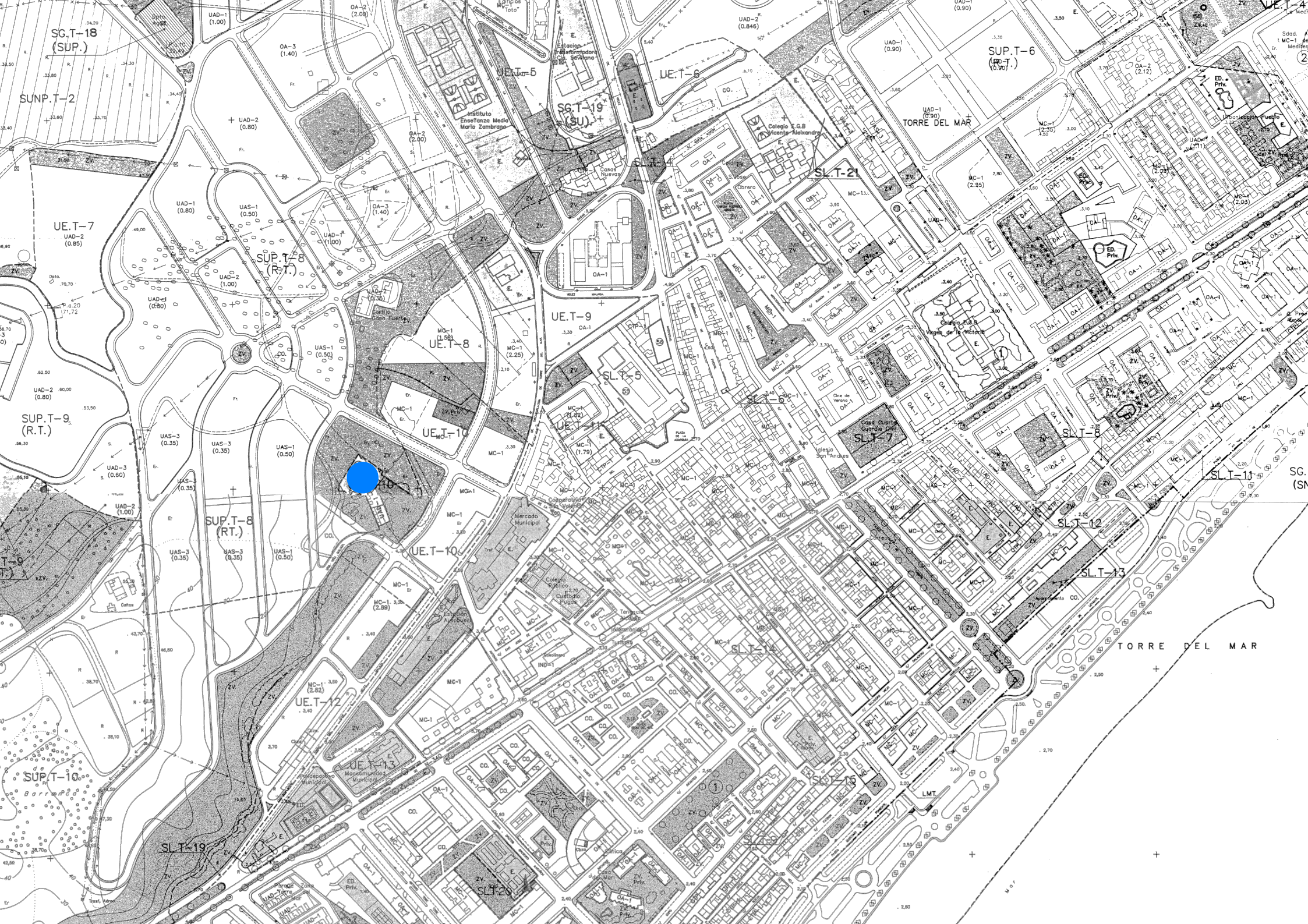
Al tratarse de una finca sobre la que consta la ejecución subsidiaria de unas obras valoradas en 129.590,97 euros, importe que a día de hoy no ha sido íntegramente satisfecho al Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en cumplimiento del artículo 35.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el Ayuntamiento optará, salvo acuerdo previo entre todas las partes que ostentan derechos sobre el dominio, por valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que este fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Vélez-Málaga, a fecha de firma electrónica



Fdo.: Pablo Fernández Rodríguez
Director de Proyectos Estratégicos

2.1. PLANO DE SITUACIÓN PGOU



2.2. CERTIFICACIÓN REGISTRAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
VÉLEZ-MÁLAGA Nº3
(MÁLAGA)



Telf.: 951 28 42 60 - Fax: 951 28 42 74
E-mail: velezmálaga3@registrodelapropiedad.org

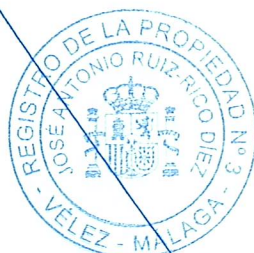
JOSÉ ANTONIO RUIZ - RICO DÍEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE VÉLEZ-MÁLAGA NÚMERO TRES, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA.

C E R T I F I C O: Que en vistas a la precedente instancia suscrita en Vélez - Málaga, el veintiuno de Agosto del año dos mil doce, por Don PABLO FERNANDEZ RODRIGUEZ, con N.I.F. 53.150.871-X; que fue presentada en este Registro a las trece horas y veintinueve minutos del veintiuno de Agosto del año dos mil doce, **asiento número 30, del Diario 162**; he examinado los libros del archivo del Registro, a mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO: Que la finca registral número DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS del Ayuntamiento de VÉLEZ-MÁLAGA con IDUFIR 29063000811507, comienza al folio ciento treinta y ocho, del libro doscientos noventa y un de Vélez - Málaga Archivo Común, Tomo cuatrocientos setenta y ocho del Archivo, cuyo contenido literal es el que resulta de **DOS FOTOCOPIAS** que se adjuntan; **NO EXISTE REGISTRALMENTE**, toda vez que según consta en **nota al margen de la inscripción primera**, de fecha quince de Abril del año mil novecientos ochenta y cinco, se han **SEGREGADO** las suertes que la componían, pasando a formar las fincas nuevas e independientes números mil setecientos sesenta y tres y mil setecientos sesenta y cuatro del Ayuntamiento de Vélez-Málaga Sec.03.

SEGUNDO: Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con las **CARGAS** que constan en las fotocopias que se adjuntan.





24 AGO 2012



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
VÉLEZ-MÁLAGA Nº3
(MÁLAGA)

Tel.: 951 28 42 60 - Fax: 951 28 42 74
E-mail: velezmálaga3@registrodelapropiedad.org

Lo que antecede se encuentra conforme con el contenido de los libros del Registro, y no existiendo asiento alguno que lo contradiga, ni en los libros de inscripciones, ni en el Diario; extendiendo la presente certificación, que firmo y sello, en Vélez-Málaga, a veinticuatro de agosto del año dos mil doce.



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

APLICACION ARANCEL.- LEY DE TASAS.

Honorarios Incluido IVA: 30,95 Euros.
Números: 1 y 4 del Arancel.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, como titular de los datos, representante o mandatario del mismo, queda plenamente informado y presta su consentimiento inequívoco a los siguientes extremos:

- 1) La incorporación y tratamiento automatizado de sus datos en los siguientes ficheros: a) "Registro de la Propiedad", cuyo responsable es este Registro de la Propiedad; b) Base de Datos Central de índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (BCIR - FLOTI), cuyo responsable es este Registro, siendo encargado del tratamiento y representante el Colegio de Registradores, siendo el uso y fin del tratamiento permitir el mantenimiento de sistemas de información por vía telemática, "para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario" (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).
- 2) Las solicitudes de publicidad formal son archivadas en este Registro durante un período de tres años (apartado 6º Instr. DGRN de 17-02-1998).
- 3) La política de privacidad de los Registros de la Propiedad garantiza a Vd. El ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la ley, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, el cual ha adoptado los niveles legalmente requeridos de seguridad de los Datos Personales, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.
- 4) La aceptación del usuario para que puedan ser tratados sus datos en la forma indicada es condición necesaria para la presentación del servicio registral, de forma que el uso del mismo implica su aceptación, que tiene siempre carácter revocable, sin efectos retroactivos, conforme a los artículos 6 y 11 de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999, de 13 de Diciembre. El usuario responde de la veracidad de los datos facilitados, reservándose el Registro de la Propiedad, frente al usuario que haya facilitado datos falsos, todas las acciones que procedan en Derecho.

2.3. INFORMACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1969201VF0616N0001UI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL VALDEPEÑAS 202

29740 VELEZ-MALAGA [TORRE DEL MAR] [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superfície construída: 1.056 m²

Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

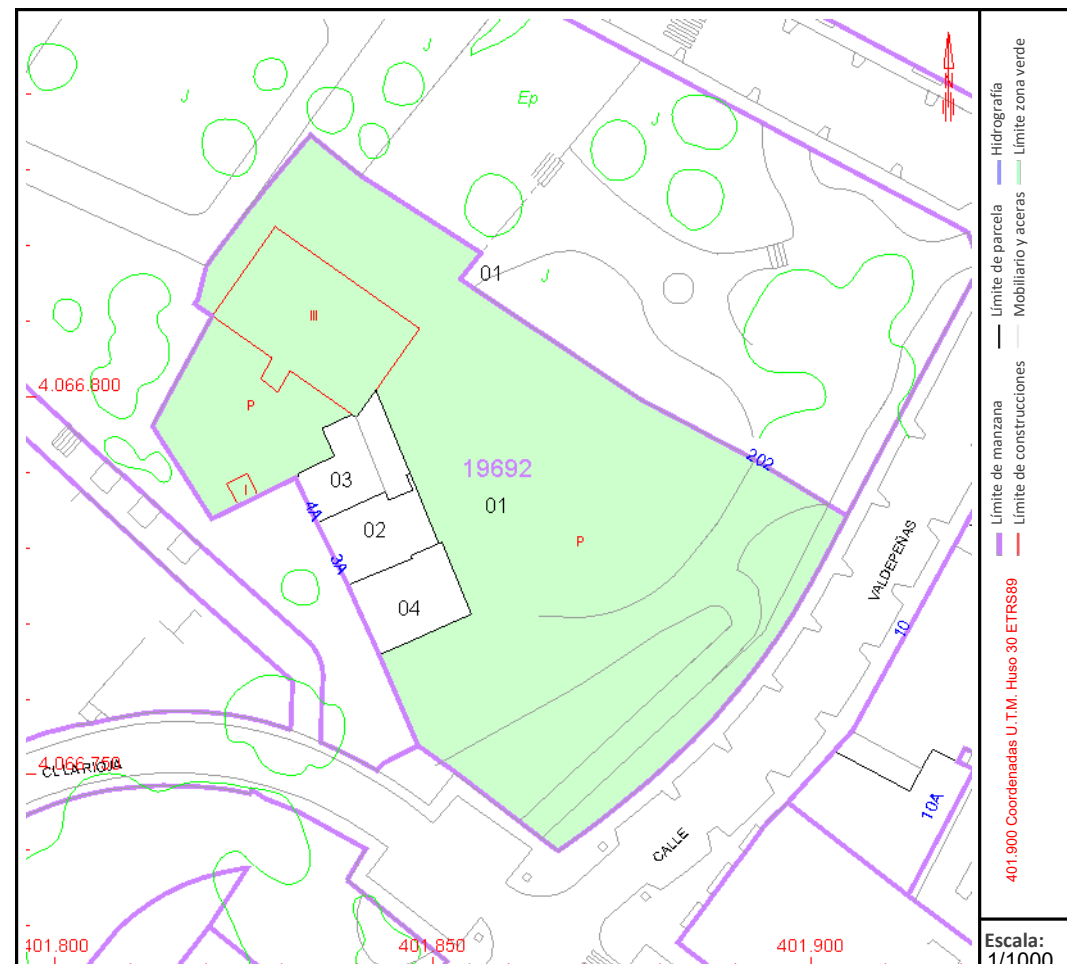
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	541
ALMACEN	1/00/02	14
VIVIENDA	1/01/01	451
VIVIENDA	1/02/01	50

PARCELA

Superficie gráfica: 3.762 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

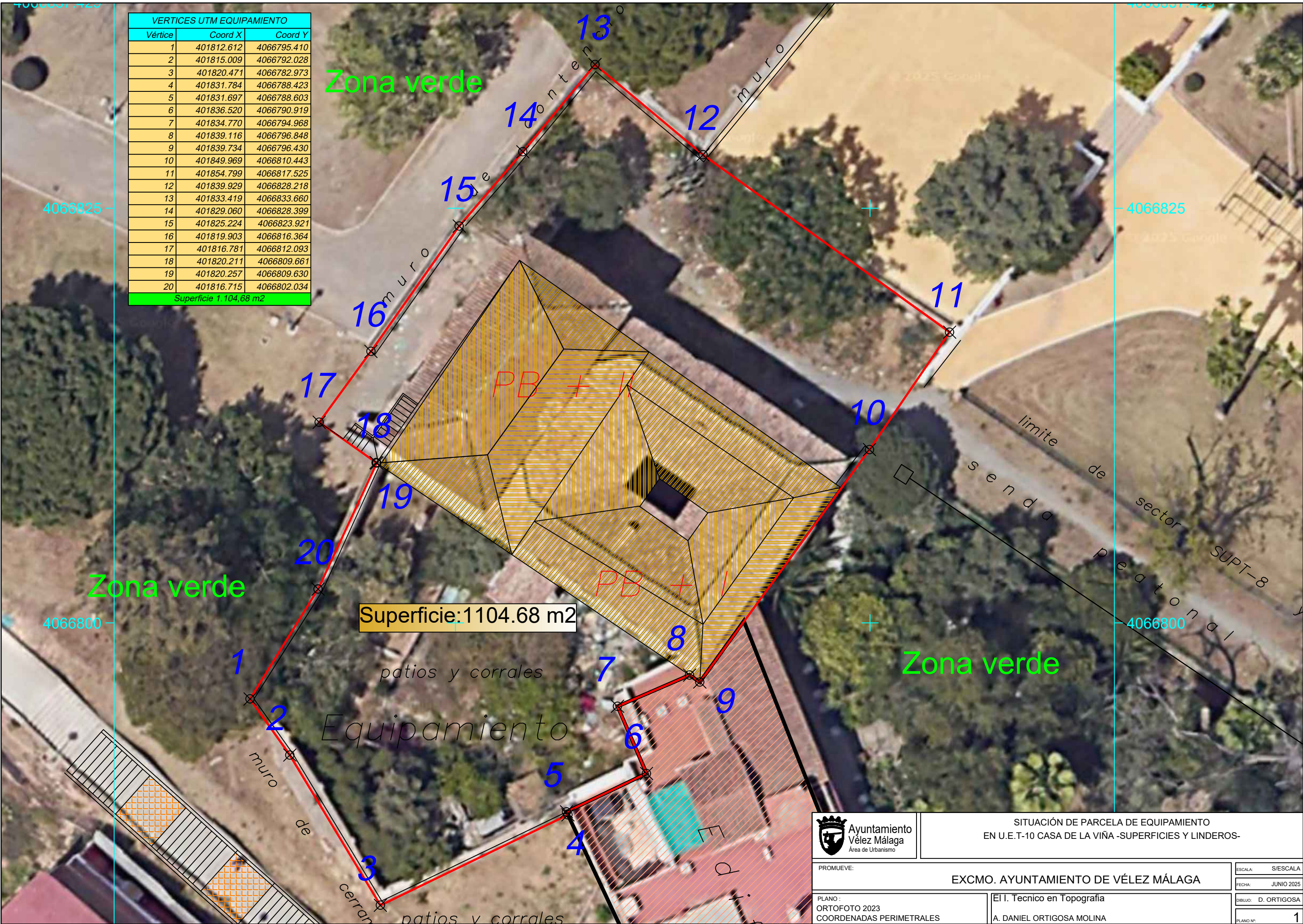
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

2.4. PLANO COORDENADAS UTM

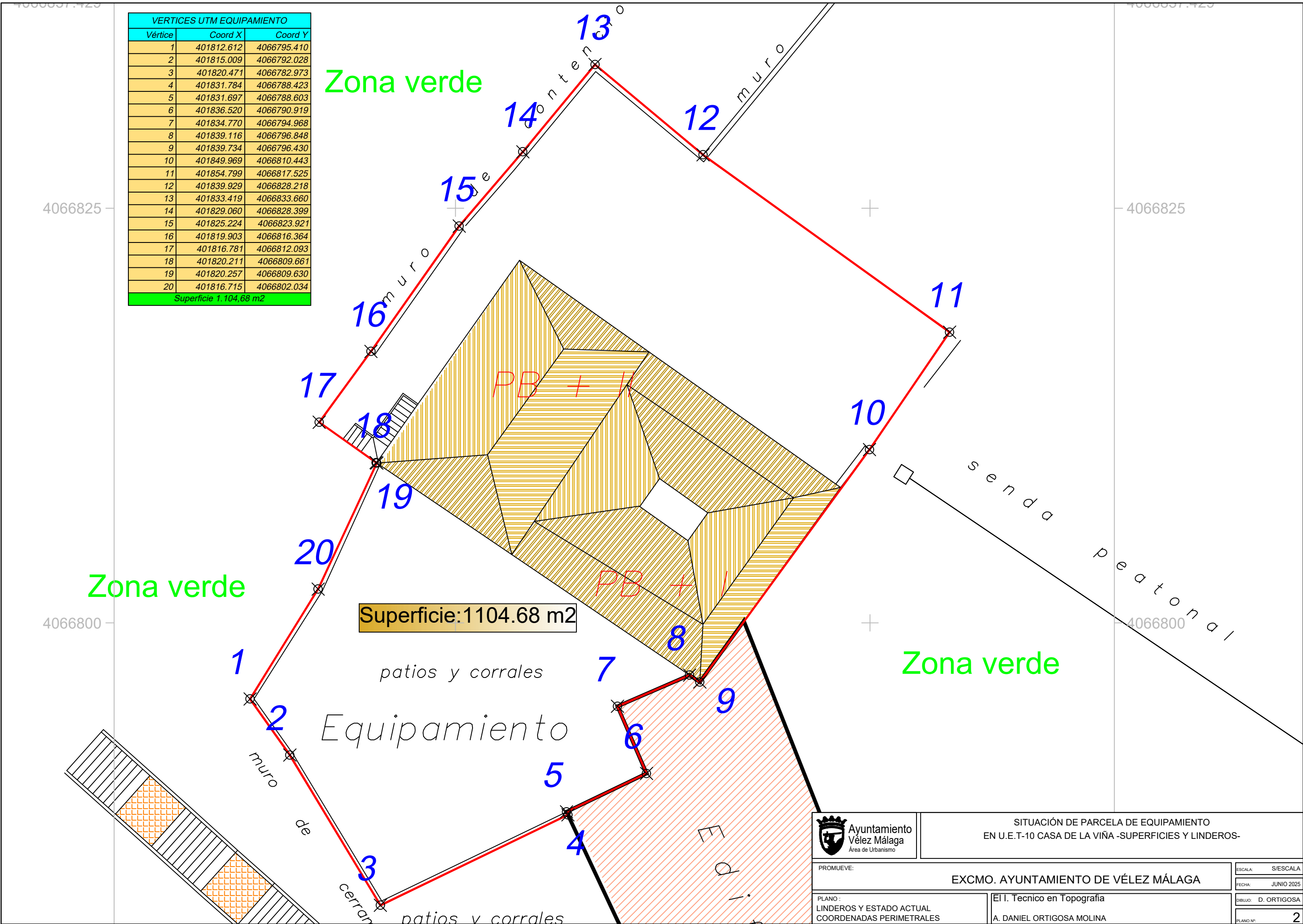
VERTICES UTM EQUIPAMIENTO		
Vértice	Coord X	Coord Y
1	401812.612	4066795.410
2	401815.009	4066792.028
3	401820.471	4066782.973
4	401831.784	4066788.423
5	401831.697	4066788.603
6	401836.520	4066790.919
7	401834.770	4066794.968
8	401839.116	4066796.848
9	401839.734	4066796.430
10	401849.969	4066810.443
11	401854.799	4066817.525
12	401839.929	4066828.218
13	401833.419	4066833.660
14	401829.060	4066828.399
15	401825.224	4066823.921
16	401819.903	4066816.364
17	401816.781	4066812.093
18	401820.211	4066809.661
19	401820.257	4066809.630
20	401816.715	4066802.034
Superficie 1.104,68 m2		



SITUACIÓN DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO
EN U.E.T-10 CASA DE LA VIÑA -SUPERFICIES Y LINDEROS-

PROMUEVE:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	ESCALA:	S/ESCALA
PLANO:	ORTOFOTO 2023 COORDENADAS PERIMETRALES	FECHA:	JUNIO 2025
		DIBUJO:	D. ORTIGOSA
		PLANO Nº:	1

VERTICES UTM EQUIPAMIENTO		
Vértice	Coord X	Coord Y
1	401812.612	4066795.410
2	401815.009	4066792.028
3	401820.471	4066782.973
4	401831.784	4066788.423
5	401831.697	4066788.603
6	401836.520	4066790.919
7	401834.770	4066794.968
8	401839.116	4066796.848
9	401839.734	4066796.430
10	401849.969	4066810.443
11	401854.799	4066817.525
12	401839.929	4066828.218
13	401833.419	4066833.660
14	401829.060	4066828.399
15	401825.224	4066823.921
16	401819.903	4066816.364
17	401816.781	4066812.093
18	401820.211	4066809.661
19	401820.257	4066809.630
20	401816.715	4066802.034
Superficie 1.104,68 m2		



 Ayuntamiento Vélez Málaga Área de Urbanismo	SITUACIÓN DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO EN U.E.T-10 CASA DE LA VIÑA -SUPERFICIES Y LINDEROS-	
	PROMUEVE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	
PLANO: LINDEROS Y ESTADO ACTUAL COORDENADAS PERIMETRALES	El I. Técnico en Topografía A. DANIEL ORTIGOSA MOLINA	ESCALA: S/ESCALA FECHA: JUNIO 2025 DIBUJO: D. ORTIGOSA PLANO Nº: 2

2.5. CUADRO DE EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD

ANTIGUA CASA DE LA VIÑA DE TORRE DEL MAR. EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD

Fernando Vivar Bourman - 100%											
Fernando Vivar Torres – 50%		María Dolores Vivar Torres - 50%									
* Mercedes Vivar Téllez – 25 %	** Francisco Vivar Téllez – 25 %	Dolores Linares Vivar – 12,50 %						Concepción Linares Vivar – 12,50 %	Mercedes Linares Vivar – 12,50 %	Soledad Linares Vivar – 12,50 %	
		Francisco Linares Vivar – 12,50 %								Mercedes Linares Vivar – 12,50 %	
		Herederos Antonio Linares Pezzi (1,3393 %)	Herederos Francisco de Asís Linares Pezzi (1,3393 %)	Herederos Miguel Linares Pezzi (1,3393 %)	Herederos José Luis Linares Pezzi (1,3393 %)	María Linares Pezzi (1,3393 %)	*** María Victoria Linares Pezzi (1,3393 %)	Promociones Copaymor Campanillas, SL (4,4642 %)	Juan de Dios Toré Vivar (12,50 %)	Miguel Linares Pezzi – 25 %	
										Herederos de Miguel Linares Pezzi – 25 %	

* Mercedes Vivar Téllez – 25 %									
Agustín Rodríguez de Mondelo y Vivar (5 %)					María de las Mercedes Rodríguez de Mondelo y Vivar (5 %)	María del Pilar Rodríguez de Mondelo y Vivar (5 %)	María Teresa Rodríguez de Mondelo y Vivar (5 %)	María Amparo Rodríguez de Mondelo y Vivar (5 %)	
María de la Concepción Rodríguez de Mondelo Jiménez (1,6666 %)		Rocío Rodríguez de Mondelo Jiménez (1,6666 %)		Verónica Rodríguez de Mondelo Jiménez (1,6666 %)					

** Francisco Vivar Téllez – 25 %									
Herederos de Francisco Vivar Aguirre (5 %)		Fernando Vivar Aguirre (5 %)		Consuelo Vivar Aguirre (5 %)		Herederos de Santiago Vivar Aguirre (5 %)		Rodrigo Vivar Aguirre (5 %)	

*** María Victoria Linares Pezzi – 1,3393 %									
Rafael Vilar de Linares (0,4464 %)			María Victoria Vilar de Linares (0,4464 %)				Rodrigo Jorge Vilar de Linares (0,4464 %)		

Herederos de Miguel de Linares Pezzi Olga María de la Sierra de Linares Von Schmitterlow Miguel Axel de Linares Von Schmitterlow Francisco José de Linares Von Schmitterlow Carlos Gustavo de Linares Von Schmitterlow Herederos de María del Carmen Elsa de Linares Von Schmitterlow Yolanda María del Mar de Linares Von Schmitterlow	Herederos de José Luis de Linares Pezzi José Luis de Linares del Río Francisco Javier de Linares del Río Carlos Antonio de Linares del Río	Herederos de Antonio de Linares Pezzi Antonio de Linares Castro Ernesto de Linares Castro Francisco de Asís Miguel de Linares Castro María del Pilar de Linares Castro María Victoria de Linares Castro Elisa de Linares Castro María Cruz de Linares Castro María Lourdes de Linares Castro	Herederos de Francisco de Asís de Linares Pezzi Herederos de José Luis de Linares Oliver Manuel de Linares Oliver Herederos de Rafael de Linares Oliver María del Carmen de Linares Oliver Herederos de Fernando de Linares Oliver Guillermo de Linares Oliver María de Linares Oliver Herederos de Miguel Ángel de Linares Oliver Herederos de Francisco de Asís de Linares Oliver	Herederos de Francisco Vivar Aguirre María Luisa Brinkmann Gil Francisco Vivar Brinkmann María Luisa Vivar Brinkmann	Herederos de Santiago Vivar Aguirre María de las Mercedes Maza Álvarez Francisco José Vivar Maza Lucía Vivar Maza Santiago Vivar Maza Rodrigo Vivar Maza
--	--	---	---	--	--