

**PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LAS FINCAS
REGISTRALES 7822, 7823 Y 7495 DEL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE VÉLEZ-
MÁLAGA, INCLUIDAS EN EL SISTEMA GENERAL
SG.VM-23.**

PROMUEVE: E X C M O. A Y T O. D E V É L E Z - M Á L A G A

REDACCIÓN:
Sección Técnica de Gestión Urbanística.

Vélez-Málaga, abril 2026

INDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO I.- MEMORIA

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

II.- BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

FICHAS DESCRIPTIVAS INDIVIDUALIZADAS DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR FINCAS.

III.- VALORACIÓN. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.

- 3.1.- CRITERIO DE VALORACIÓN.
- 3.2.- VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA DE LAS FINCAS AFECTADAS.
- 3.3.- RESUMEN DE VALORACIÓN.

DOCUMENTO II.- PLANOS.

- 2.1.- SITUACIÓN PGOU FINCAS A EXPROPIAR.
- 2.2.- SITUACIÓN CATASTRAL FINCAS A EXPROPIAR.
- 2.3.- FINCA 1.
- 2.4.- FINCA 2.
- 2.5.- SITUACIÓN PGOU PARCELAS A PERMUTAR.
- 2.6.- SITUACIÓN PARCELAS A PERMUTAR EN PLAN PARCIAL.
- 2.7.- PARCELA A PERMUTAR PROPIETARIO 1.
- 2.8.- PARCELA A PERMUTAR PROPIETARIO 2

DOCUMENTO I. - MEMORIA

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

Por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y con fecha 27 de febrero de 1996, fue aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, publicado en el BOP. el 29 de marzo de 1996.

Declarada mediante la aprobación del planeamiento, la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos señalados, art. 47 del R.D.L. 7/2015, de 30 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; se procederá mediante expropiación forzosa por razones de urbanismo, por así estar previsto en el artículo 116 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA); a través del presente **"PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LAS FINCAS REGISTRALES 7822, 7823 Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE VÉLEZ-MÁLAGA, INCLUIDAS EN EL SISTEMA GENERAL SG.VM-23"**, y por el procedimiento de tasación conjunta , según faculta el artículo 120 de la LISTA.

En el presente documento se contemplan, describen y valoran las referidas fincas registrales que forman parte del sistemas general SG.VM-23.

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 el texto refundido de la ley del suelo, R.D.L. 7/2015, de 30 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como lo dispuesto en el capítulo VI del título V de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y subsidiariamente por Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954 y su Reglamento, Decreto de 26 de abril de 1.957.

El procedimiento adoptado para la determinación del justiprecio será el de **Tasación Conjunta**, regulado en el artículo 121 y 123 de la LISTA y 252 del Reglamento General de la LISTA.

II.- BIENES Y DERECHOS AFECTADOS.

En atención a la visita girada a los terrenos objeto de expropiación y de los datos técnicos, fiscales, catastrales y registrales obrantes en el expediente expropiatorio, visto los límites reflejados en los planos de calificación usos y sistemas del PGOM, se ha podido concluir con las siguientes fichas descriptivas de las fincas que aparecen afectadas por esta actuación y que son objeto de este proyecto.

En esta se expresan los bienes y derechos a ellas afectados, linderos, extensión superficial, calificación urbanística, titular y demás circunstancias significativas.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES SG.VM-23	
DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	
FINCA NUM. 1	
DATOS DE LA FINCA A EXPROPIAR	
Titular:	Enrique Sarmiento Santacruz y Otros
Situación objeto a expropiar:	SG.VM-23
Superficie afectada:	26.852,84 m ²
Referencia catastral:	29094A019001160000OH y 29094A019000840000OZ
Finca Registral:	7822 Y 7823 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga
Linderos:	Norte: Sector SUO.VM-18 Sur: Autovía del Mediterráneo Este: SG.VM-23 Oeste: Sector SUO.VM-17
Clasificación del suelo:	Sistema General de Espacios Libres SG.VM-23
Área de reparto:	SUNP.A-3
Aprovechamiento de referencia:	0,1854
ASA:	4.480,66 UU.AA.

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES SG.VM-23	
DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS	
FINCA NUM. 2	
DATOS DE LA FINCA A EXPROPIAR	
Titular:	José, Leandro Manuel y Esperanza Morales Ruiz
Dirección:	-
Situación objeto a expropiar:	SG.VM-23
Superficie afectada:	5.745,00 m ²
Referencia catastral:	29094A019000850000OU
Finca Registral	N.º 7495 Registro de la Propiedad n.º 2
Título:	Escritura compraventa
Linderos:	Norte: Rafaela Rodríguez Pérez Sur: Ayuntamiento Vélez-Málaga Este: SG.VM-24 Oeste: Ayuntamiento Vélez-Málaga
Clasificación del suelo:	Sistema General de Espacios Libres SG.VM-23
Área de reparto:	SUNP.A-3
Aprovechamiento de referencia:	0,1854
ASA:	958,61 UU.AA.

III.- VALORACIÓN. DETERMINACIÓN DEL JUSTIPRECIO.

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

3.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

El texto refundido de la ley del suelo, R.D.L. 7/2015, de 30 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establecen 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, el Reglamento de valoraciones dispone:

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) **La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.**

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entenderán referidas:

1. Cuando se trate de operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
2. **Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente del justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.**
3. Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
4. Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

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 tasarà 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 público de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos 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 el 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 considerando en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimaste que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales de lo inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

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.

Artículo 42 Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes

y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

4. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

5. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.

Artículo 43 Justiprecio

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán

lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme a artículo 209 del Reglamento Notarial.

El aprovechamiento tipo del Programa de Actuación Urbanística del SUNS.A-3, en el que están incluidos los terrenos a expropiar, es de 0,1854 uu.aa./m²s.

$$\text{Valor del suelo} = \text{Superficie m}^2\text{s} \times \text{AT uu.aa./m}^2\text{s} \times 0,90 \times 1/\text{Cp} \times \text{VRC} \text{ €/m}^2\text{t}$$

Donde AT es el aprovechamiento tipo, Cp es el coeficiente de ponderación del sector y VRC es el valor de repercusión de techo.

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

Se procede en este apartado a valorar, con los criterios de valoración contenidos en el presente proyecto de expropiación, los bienes y derechos descritos igualmente en apartados precedentes. Lo que se materializará en fichas individuales que se relacionan a continuación, con determinación del justiprecio expropiatorio para sendas fincas.

OBTENCION DE TERRENOS AFECTADOS POR SGEL.VM-23	
FINCA NÚM. 1	
Titular:	Enrique Sarmiento Santacruz y Otros
DATOS DE LAS FINCAS	
Referencia Catastral:	29094A019001160000OH y 29094A019000840000OZ
Finca Registral:	7822 Y 7823 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga
Localización:	Cno. del Higueral
Superficie Afectada:	26.852,84 m²
Linderos:	Norte: SUO.VM-18 Sur: Autovía del mediterráneo Este: SG.VM-23 Oeste: Sector SUO.VM-17
Clasificación de suelo:	SGEL.VM-23 (Sistema General adscrito al SUNP.A-3)
VALORACIÓN	
Valoración del suelo:	
Valor de repercusión (sin urbanizar):	594,69 €/m²t.
Area de Reparto:	PAU del SUNP.A-3
Aprovechamiento Tipo PAU:	0,1854 UU.AA./m²s
Aprovechamiento patrimonializable PAU	4.480,66 UU.AA.
Coef.Paso UE1 Sector 1 SUNP.A-3:	0,7376
Aprovechamiento Patrimonializable UE1 Sector 1 SUNP.A-3:	6.074,60 uu.aa.
Coef. Ponderación UE 1 Sector 1 SUNP.A-3:	1,3876
Aprovechamiento Patrimonializable UE1 Sector 1 SUNP.A-3:	4.377,80 m² t
Total Valor del suelo :	2.603.439,85 €
TOTAL JUSTIPRECIO:	2.603.439,85 €

OBTENCION DE TERRENOS AFECTADOS POR SGEL.VM-23	
FINCA NÚM. 2	
Titular:	José, Leandro Manuel y Esperanza Morales Ruiz
Dirección:	
DATOS DE LAS FINCAS	
Referencia Catastral:	29094A019000850000OU
Finca Registral:	N.º 7495 Registro de la Propiedad n.º 2
Localización:	Cno. De Torrox
Superficie Afectada:	5.745,00 m²
Linderos:	Norte: SUO.VM-18 Sur: Autovía del Mediterráneo Este: SG.VM-24 Oeste: Sector SUO.VM-17
Clasificación de suelo:	SGEL.VM-23 (Sistema General adscrito al SUNP.A-3)
VALORACIÓN	
Valoración del suelo:	
Valor de repercusión (urbanizado):	594,69 €/m²t.
Area de Reparto:	PAU del SUNP.A-3
Aprovechamiento Tipo PAU:	0,1854 UU.AA./m²s
Aprovechamiento patrimonializable PAU	958,61 UU.AA.
Coef.Paso UE1 Sector 1 SUNP.A-3:	0,7376
Aprovechamiento Patrimonializable UE1 Sector 1 SUNP.A-3:	1.299,62 uu.aa.
Coef. Ponderación UE 1 Sector 1 SUNP.A-3:	1,3876
Aprovechamiento Patrimonializable UE1 Sector 1 SUNP.A-3:	936,60 m² t
Total Valor del suelo :	556.989,95 €
TOTAL JUSTIPRECIO:	556.989,95 €

3.3.- RESUMEN DE VALORACIÓN.

Asciende por tanto la valoración o justiprecio total para la obtención de parte de los terrenos previstos para la obtención del Sistema General SG.VM-23, a la cantidad de

Finca	Titular	Justiprecio (€)
Finca núm 1	Enrique Sarmiento Santacruz y Otros	2.603.439,85
Finca núm 2	Hno. Morales Ruiz	556.989,95
Total	Justiprecio	3.160.429,80

Como se ha reflejado en la ficha para la determinación del justiprecio, el SG.VM-23 está adscrito a efectos de valoración u obtención al PAU del SUNP.A-3 del PGOM. El Ayuntamiento es propietario de las parcelas 3.13 y 3.14 de la unidad de ejecución 1 del sector 1 del SUNP.A-3, las cuales disponen de aprovechamiento para poder compensar en parte el aprovechamiento patrimonializable que les corresponden a los propietarios de las fincas que aparecen afectadas por esta actuación y que son objeto de este proyecto.

En conversaciones mantenidas con los propietarios de los terrenos, estos manifiestan su conformidad a que la obtención de la fincas se lleve a cabo mediante expropiación con pago en especie u ocupación directa, compensando el aprovechamiento patrimonializable en parcelas patrimonios municipal de suelo.

Si bien, y dado que tanto en la valoración del bien municipal como en la de la finca afectada, se ha utilizado el valor unitario de repercusión de suelo sin urbanizar, y las parcelas municipales a permutar se encuentran libres de cargas de urbanización, ya que la parcela 3.13 forma parte del 10% del aprovechamiento medio y la parcela 3.14 ya ha satisfecho su carga de urbanización, se ha acordado detraer del aprovechamiento a compensar lo correspondiente a los gastos de urbanización que les corresponden. Por otro lado, en lo que a la familia Sarmiento se refiere, y puesto que el aprovechamiento de la parcela municipal no alcanza el total al que tienen derecho, se acuerda compensar la diferencia en metálico, esto es, la cantidad de **451.836,66 €**, resultado de aplicar al techo edificable de la parcela el coste de repercusión urbanizado por metro cuadrado de techo edificable.

A continuación se adjunta hoja de valoración de las parcelas municipales, ascendiendo éstas a la cantidad de DOS MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES CON

CATORCE CÉNTIMOS (2.708.593,14 €), que junto a la cantidad a abonar en metálico reseñada en el párrafo anterior asciende al total de **TRES MILLONES CIENTO SESENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE CON OCHENTA CÉNTIMOS (3.160.429,80 €)**; por tanto, existe identidad valorativa entre el bien afectado y el bien municipal señalado.

Permuta finca SGEL.VM-23 por PMS en SUNP.A-3	
DATOS DE LAS FINCAS A PERMUTAR	
Titular:	Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga
Dirección:	Plaza de las Carmelitas s/n
Situación de la finca:	Parcela 3.13 de la UE.1 sector 1 SUNP.A-3
DATOS DE LA FINCA	
Referencia Catastral:	7051603UF9675S0001QE
Superficie:	26.852,84 m²
Linderos:	
	Norte: Resto de finca 34167
	Sur: Resto de finca 34167
	Este: Vial 4
	Oeste: Vial 12
Clasificación de suelo:	Urbano
Finca Registral:	34167 Registro de la Propiedad n.º 1
Calificación:	Residencial, Unifamiliar Adosada (UAD-3)
Techo edificable:	2.596,77 m²t
VALORACIÓN	
Valoración del suelo:	
Valor de repercusión (urbanizado):	828,57 €/m²t.
Aprovechamiento urbanístico:	2.596,77 m²t
Total Valor del suelo :	2.151.603,19 €
TOTAL JUSTIPRECIO:	2.151.603,19 €

Permuta finca SGEL.VM-23 por PMS en SUNP.A-3	
DATOS DE LAS FINCAS A PERMUTAR	
Titular:	Excmo. Ayto. de Vélez-Málaga
Dirección:	Plaza de las Carmelitas s/n
Situación de la finca:	Parcela 3.13 de la UE.1 sector 1 SUNP.A-3
Parcela 3.14	
Referencia Catastral:	7051604UF9675S0001PE
Superficie:	1.525,23 m ²
Linderos:	
	Norte: Parcela 3.13
	Sur: Vial 12
	Este: Vial 4
	Oeste: Vial 12
Clasificación de suelo:	Urbano
Finca Registral:	34168 Registro de la Propiedad n.º 1
Calificación:	Residencial, Unifamiliar Adosada (UAD-3)
Techo edificable:	420,32 m ² t
Valoración del suelo:	
Valor de repercusión (urbanizado):	828,57 €/m ² t.
Aprovechamiento urbanístico:	420,32 m ² t
Total Valor del suelo:	348.264,54 €
Parcela 3. 13	
Referencia Catastral:	
Superficie:	899,77 m ²
Linderos:	
	Norte: Resto parcela 3.13
	Sur: Parcela 3.14
	Este: Vial 4
	Oeste: Vial 12
Clasificación de suelo:	Urbano
Finca Registral:	34167 Registro de la Propiedad n.º 1
Calificación:	Residencial, Unifamiliar Adosada (UAD-3)
Techo edificable:	251,91 m ² t
Valoración del suelo:	
Valor de repercusión (urbanizado):	828,57 €/m ² t.
Aprovechamiento urbanístico:	251,91 m ² t
Total Valor del suelo:	208.725,41 €
Total Valor del suelo:	556.989,95 €
TOTAL JUSTIPRECIO:	556.989,95 €

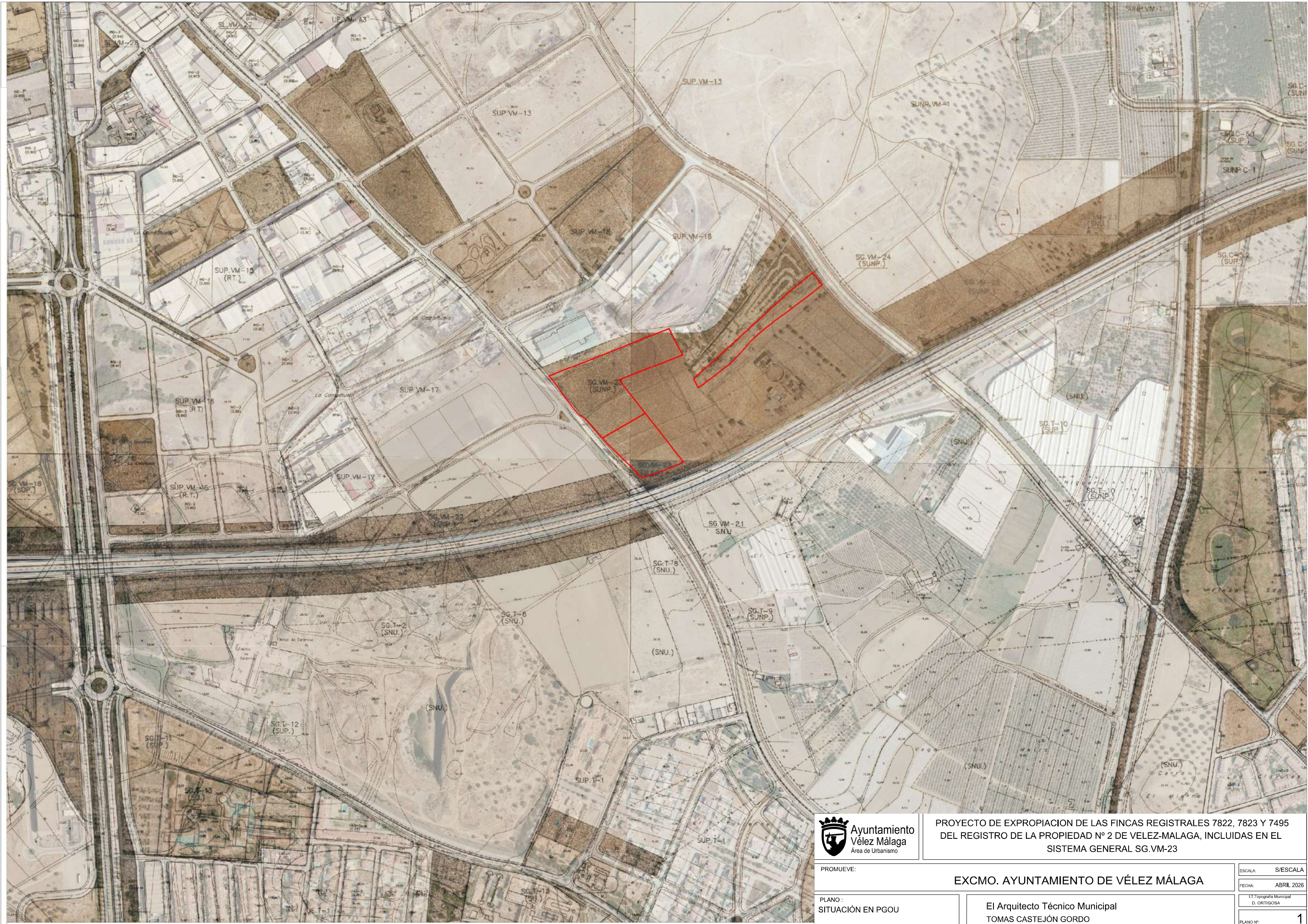
EL JEFE DE SECCIÓN

Fdo. Tomás Castejón Gordo.

DOCUMENTO II. - PLANOS.

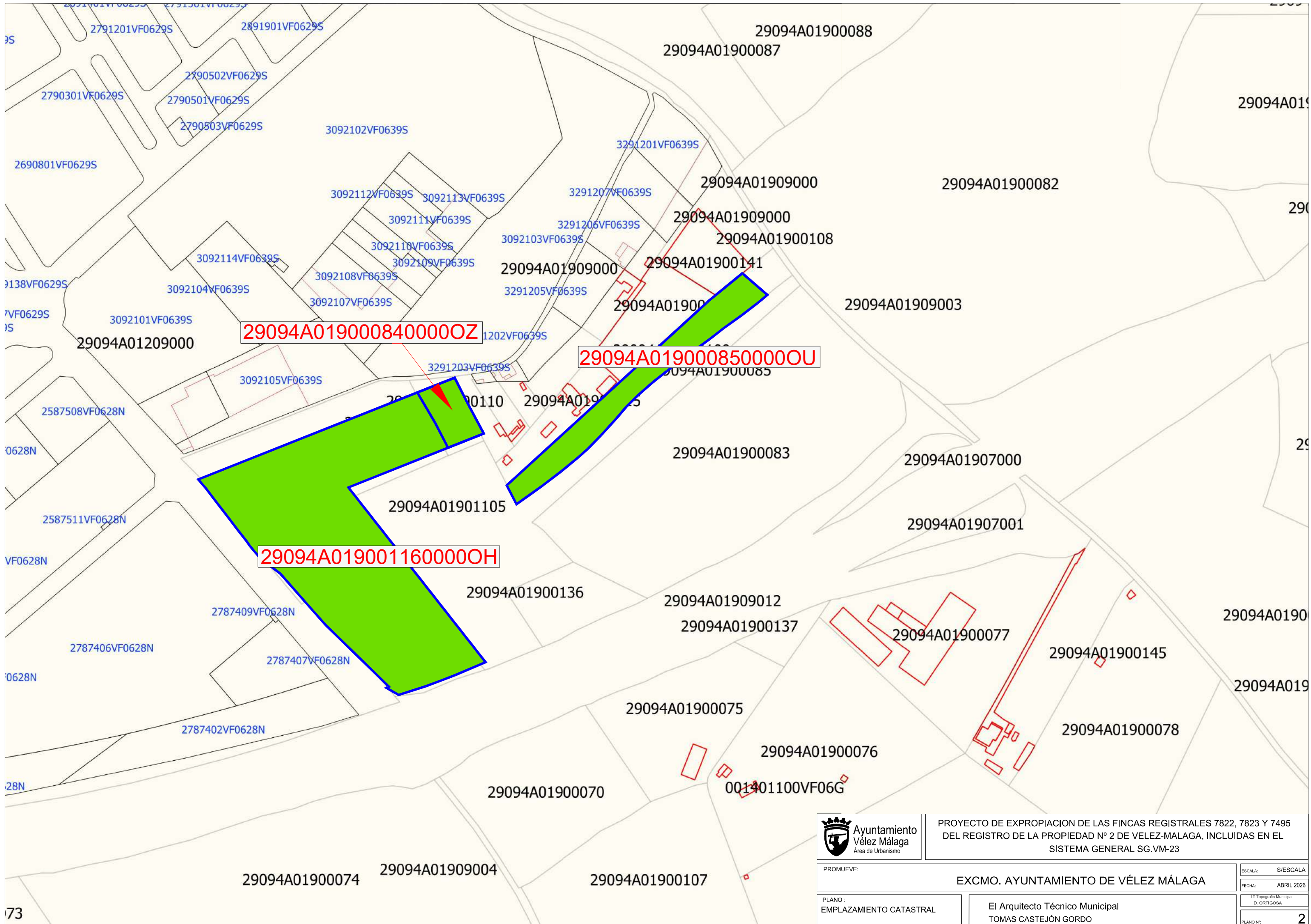
Los documentos gráficos que completan el proyecto son los que se indican a continuación:

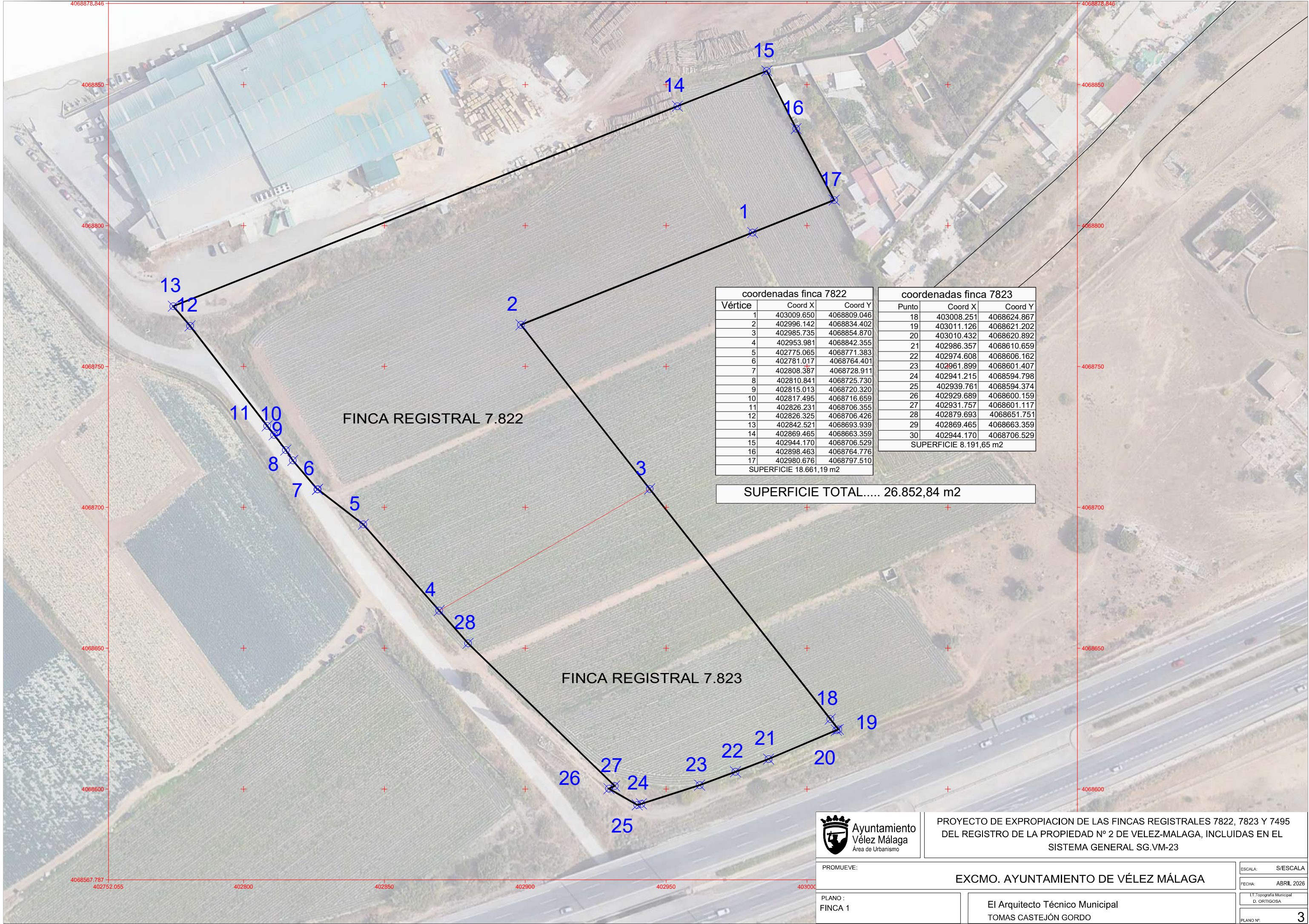
- 2.1.- SITUACIÓN PGOU FINCAS A EXPROPIAR.
- 2.2.- SITUACIÓN CATASTRAL FINCAS A EXPROPIAR.
- 2.3.- FINCA 1.
- 2.4.- FINCA 2.
- 2.5.- SITUACIÓN PGOU PARCELAS A PERMUTAR.
- 2.6.- SITUACIÓN EN PLAN PARCIAL PARCELAS A PERMUTAR.
- 2.7.- PARCELA A PERMUTAR PROPIETARIO 1.
- 2.8.- PARCELA A PERMUTAR PROPIETARIO 2.



PROYECTO DE EXPROPIACION DE LAS FINCAS REGISTRALES 7822, 7823 Y 7495
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VELEZ-MÁLAGA, INCLUIDAS EN EL
SISTEMA GENERAL SG.VM-23

PROMUEVE:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	ESCALA:	S/ESCALA
PLANO:	El Arquitecto Técnico Municipal TOMAS CASTEJÓN GORDO	FECHA:	ABRIL 2026
SITUACIÓN EN PGOU		LT: Topografía Municipal D. ORTIGOSA	PLANO Nº: 1





coordenadas finca 7822		
Vértice	Coord X	Coord Y
1	403009.650	4068809.046
2	402996.142	4068834.402
3	402985.735	4068854.870
4	402953.981	4068842.355
5	402775.065	4068771.383
6	402781.017	4068764.401
7	402808.387	4068728.911
8	402810.841	4068725.730
9	402815.013	4068720.320
10	402817.495	4068716.659
11	402826.231	4068706.355
12	402826.325	4068706.426
13	402842.521	4068693.939
14	402869.465	4068663.359
15	402944.170	4068706.529
16	402898.463	4068764.776
17	402980.676	4068797.510
SUPERFICIE 18.661,19 m2		

coordenadas finca 7823		
Punto	Coord X	Coord Y
18	403008.251	4068624.867
19	403011.126	4068621.202
20	403010.432	4068620.892
21	402986.357	4068610.659
22	402974.608	4068606.162
23	402961.899	4068601.407
24	402941.215	4068594.798
25	402939.761	4068594.374
26	402929.689	4068600.159
27	402931.757	4068601.117
28	402879.693	4068651.751
29	402869.465	4068663.359
30	402944.170	4068706.529
SUPERFICIE 8.191,65 m2		

SUPERFICIE TOTAL..... 26.852,84 m2



PROYECTO DE EXPROPIACION DE LAS FINCAS REGISTRALES 7822, 7823 Y 7495
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VELEZ-MÁLAGA, INCLUIDAS EN EL
SISTEMA GENERAL SG.VM-23

PROMUEVE:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

PLANO :
FINCA 1

El Arquitecto Técnico Municipal
TOMAS CASTEJÓN GORDO

ESCALA:	S/ESCALA
FECHA:	ABRIL 2026
LT: Topografía Municipal D. ORTIGOSA	
PLANO Nº:	3

coordenadas finca 7.495		
Vértice	Coord X	Coord Y
1	403221.776	4068903.644
2	403217.997	4068900.746
3	403213.966	4068897.788
4	403209.872	4068894.918
5	403205.716	4068892.138
6	403201.501	4068889.449
7	403197.229	4068886.852
8	403192.901	4068884.348
9	403188.520	4068881.938
10	403184.494	4068879.112
11	403180.430	4068876.198
12	403176.397	4068873.244
13	403172.394	4068870.248
14	403168.421	4068867.212
15	403164.479	4068864.136
16	403160.568	4068861.021
17	403156.690	4068857.865
18	403152.843	4068854.671
19	403149.029	4068851.438
20	403145.248	4068848.166
21	403141.500	4068844.856
22	403137.786	4068841.509
23	403134.107	4068838.124
24	403130.461	4068834.702
25	403126.851	4068831.243
26	403123.275	4068827.747
27	403119.736	4068824.216
28	403117.304	4068821.107
29	403114.161	4068817.218
30	403110.951	4068813.385
31	403107.673	4068809.609
32	403104.330	4068805.891
33	403100.922	4068802.233
34	403097.449	4068798.635
35	403093.914	4068795.100
36	403090.317	4068791.627
37	403086.659	4068788.218
38	403082.942	4068784.874
39	403079.166	4068781.596
40	403075.334	4068778.385
41	403071.445	4068775.243
42	403067.501	4068772.169
43	403063.504	4068769.165
44	403059.455	4068766.232
45	403055.354	4068763.371
46	403051.204	4068760.583
47	403047.005	4068757.868
48	403042.759	4068755.228
49	403032.355	4068767.328
50	403032.311	4068767.411
51	403036.515	4068770.623
52	403051.271	4068783.548
53	403088.635	4068816.704
54	403102.505	4068830.090
55	403112.830	4068841.199
56	403127.271	4068856.187
57	403150.935	4068878.586
58	403166.558	4068892.317
59	403184.397	4068907.988
60	403194.883	4068916.879
61	403204.766	4068925.141
62	403227.627	4068943.206
63	403236.685	4068950.308
64	403252.922	4068929.806
superficie 5.745 m2		

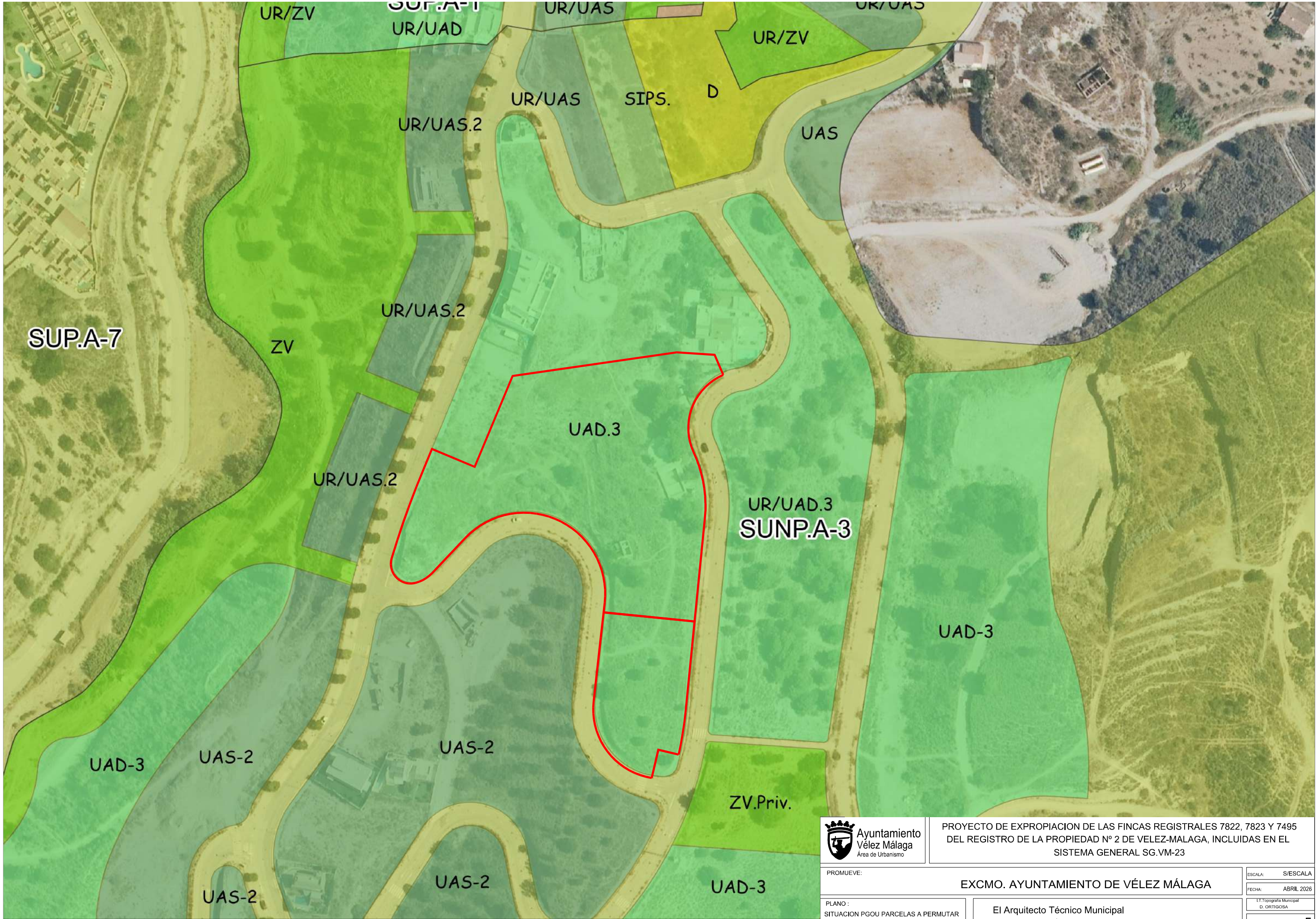
SUPERFICIE 5.745 m2

Finca Registral 7.495



PROYECTO DE EXPROPIACION DE LAS FINCAS REGISTRALES 7822, 7823 Y 7495
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VELEZ-MÁLAGA, INCLUIDAS EN EL
SISTEMA GENERAL SG.VM-23

PROMUEVE:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	ESCALA:	S/ESCALA
PLANO : FINCA 2	El Arquitecto Técnico Municipal TOMAS CASTEJÓN GORDO	FECHA:	ABRIL 2026
		LT: Topografía Municipal D. ORTIGOSA	PLANO Nº: 4



SUP.A-7

ZV

UR/UAS.2

UR/UAS.2

UAD.3

UR/UAD.3
SUNP.A-3

UAD-3

UAD-3

UAS-2

UAS-2

ZV.Priv.

UAS-2

UAS-2

UAD-3



PROYECTO DE EXPROPIACION DE LAS FINCAS REGISTRALES 7822, 7823 Y 7495
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VELEZ-MALAGA, INCLUIDAS EN EL
SISTEMA GENERAL SG.VM-23

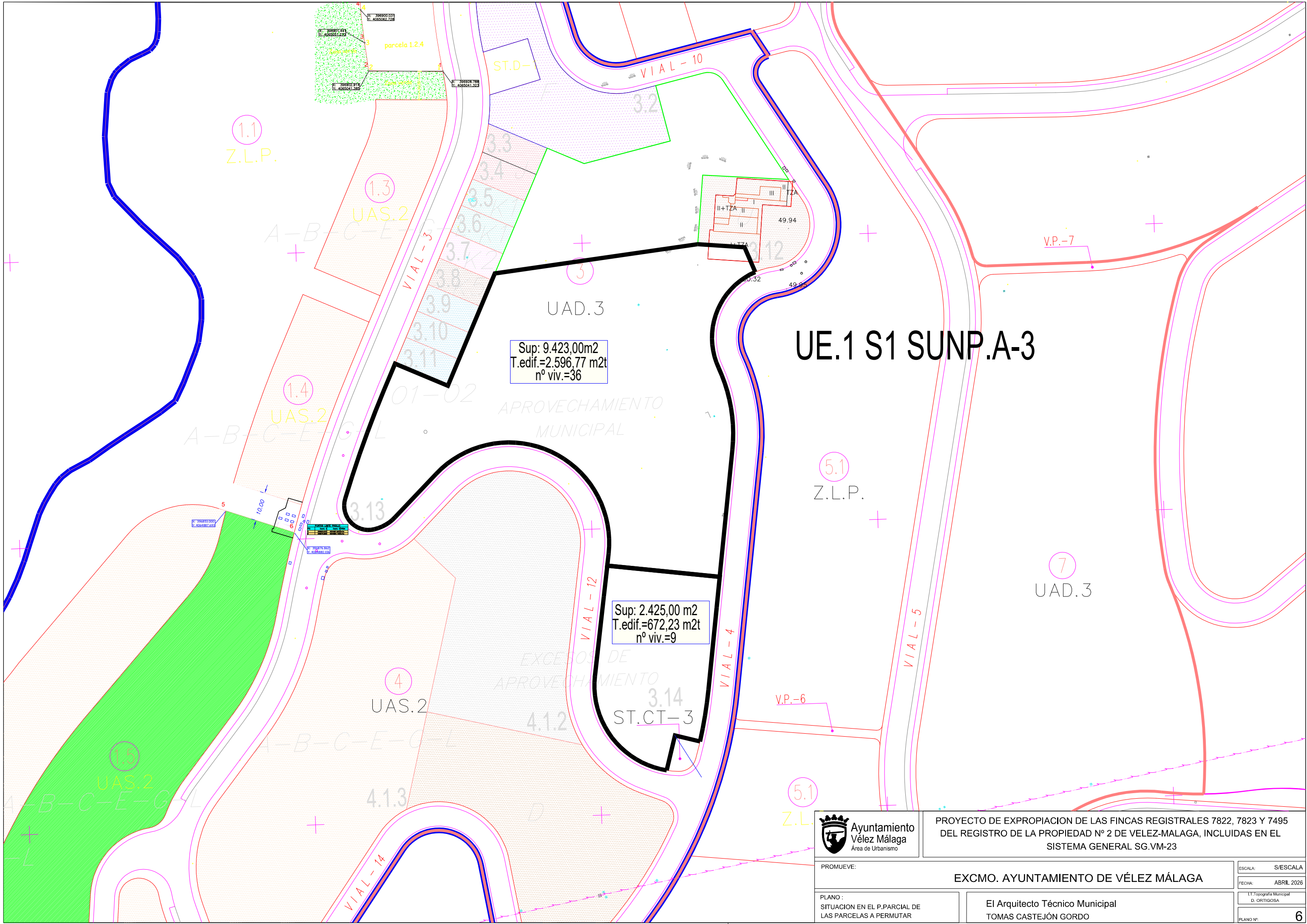
PROMUEVE:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA

PLANO :
SITUACION PGOU PARCELAS A PERMUTAR

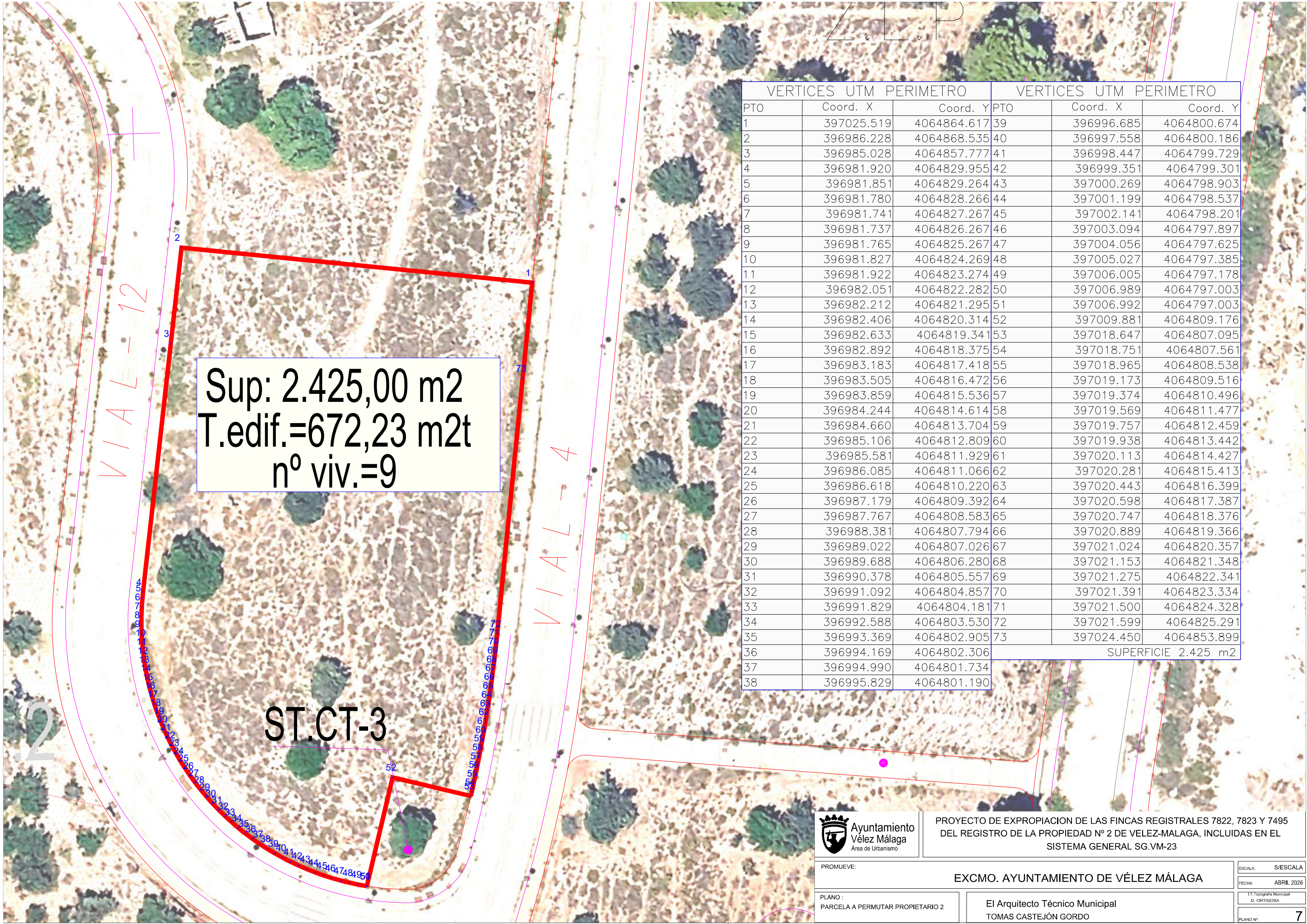
El Arquitecto Técnico Municipal
TOMAS CASTEJÓN GORDO

ESCALA:	S/ESCALA
FECHA:	ABRIL 2026
LY: Topografía Municipal D. ORTIGOSA	
PLANO Nº:	5



PROYECTO DE EXPROPIACION DE LAS FINCAS REGISTRALES 7822, 7823 Y 7495
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VELEZ-MALAGA, INCLUIDAS EN EL
SISTEMA GENERAL SG.VM-23

PROMUEVE:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA		ESCALA:	S/ESCALA
PLANO:	SITUACION EN EL P.PARCIAL DE LAS PARCELAS A PERMUTAR	El Arquitecto Técnico Municipal TOMAS CASTEJÓN GORDO	FECHA:	ABRIL 2026
			LT: Topografía Municipal D. ORTIGOSA	PLANO Nº: 6



VERTICES UTM PERIMETRO			VERTICES UTM PERIMETRO		
PTO	Coord. X	Coord. Y	PTO	Coord. X	Coord. Y
1	397025.519	4064864.617	39	396996.685	4064800.674
2	396986.228	4064868.535	40	396997.558	4064800.186
3	396985.028	4064857.777	41	396998.447	4064799.729
4	396981.920	4064829.955	42	396999.351	4064799.301
5	396981.851	4064829.264	43	397000.269	4064798.903
6	396981.780	4064828.266	44	397001.199	4064798.537
7	396981.741	4064827.267	45	397002.141	4064798.201
8	396981.737	4064826.267	46	397003.094	4064797.897
9	396981.765	4064825.267	47	397004.056	4064797.625
10	396981.827	4064824.269	48	397005.027	4064797.385
11	396981.922	4064823.274	49	397006.005	4064797.178
12	396982.051	4064822.282	50	397006.989	4064797.003
13	396982.212	4064821.295	51	397006.992	4064797.003
14	396982.406	4064820.314	52	397009.881	4064809.176
15	396982.633	4064819.341	53	397018.647	4064807.095
16	396982.892	4064818.375	54	397018.751	4064807.561
17	396983.183	4064817.418	55	397018.965	4064808.538
18	396983.505	4064816.472	56	397019.173	4064809.516
19	396983.859	4064815.536	57	397019.374	4064810.496
20	396984.244	4064814.614	58	397019.569	4064811.477
21	396984.660	4064813.704	59	397019.757	4064812.459
22	396985.106	4064812.809	60	397019.938	4064813.442
23	396985.581	4064811.929	61	397020.113	4064814.427
24	396986.085	4064811.066	62	397020.281	4064815.413
25	396986.618	4064810.220	63	397020.443	4064816.399
26	396987.179	4064809.392	64	397020.598	4064817.387
27	396987.767	4064808.583	65	397020.747	4064818.376
28	396988.381	4064807.794	66	397020.889	4064819.366
29	396989.022	4064807.026	67	397021.024	4064820.357
30	396989.688	4064806.280	68	397021.153	4064821.348
31	396990.378	4064805.557	69	397021.275	4064822.341
32	396991.092	4064804.857	70	397021.391	4064823.334
33	396991.829	4064804.181	71	397021.500	4064824.328
34	396992.588	4064803.530	72	397021.599	4064825.291
35	396993.369	4064802.905	73	397024.450	4064853.899
36	396994.169	4064802.306	SUPERFICIE 2.425 m2		
37	396994.990	4064801.734			
38	396995.829	4064801.190			



PROYECTO DE EXPROPIACION DE LAS FINCAS REGISTRALES 7822, 7823 Y 7495
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VELEZ-MALAGA, INCLUIDAS EN EL
SISTEMA GENERAL SG.VM-23

PROMUEVE:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	ESCALA:	S/ESCALA
PLANO : PARCELA A PERMUTAR PROPIETARIO 2	El Arquitecto Técnico Municipal TOMAS CASTEJÓN GORDO	FECHA:	ABRIL 2026
		LT: Topografía Municipal D. ORTIGOSA	PLANO Nº: 7

Sup: 9.423,00m2
T.edif.=2.596,77 m2t
nº viv.=36

UE.1 S1 SUNP.A-3

VERTICES UTM PARCELA			VERTICES UTM PARCELA		
Nombre	Coord. X	Coord. Y	Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	397025.142	4064937.670	66	396926.781	4064900.960
2	397024.374	4064939.516	67	396928.213	4064902.356
3	397023.756	4064941.418	68	396929.723	4064903.667
4	397023.292	4064943.363	69	396931.305	4064904.890
5	397022.985	4064945.339	70	396932.954	4064906.021
6	397022.837	4064947.333	71	396934.666	4064907.056
7	397022.849	4064949.332	72	396936.433	4064907.991
8	397023.021	4064951.324	73	396938.251	4064908.824
9	397023.351	4064953.296	74	396940.114	4064909.551
10	397023.838	4064955.236	75	396942.015	4064910.171
11	397024.478	4064957.130	76	396943.949	4064910.682
12	397025.267	4064958.967	77	396945.908	4064911.081
13	397026.201	4064960.735	78	396947.887	4064911.367
14	397027.273	4064962.423	79	396949.879	4064911.541
15	397028.476	4064964.019	80	396951.878	4064911.600
16	397029.804	4064965.515	81	396953.877	4064911.544
17	397031.246	4064966.899	82	396955.870	4064911.375
18	397032.795	4064968.164	83	396957.849	4064911.092
19	397034.439	4064969.301	84	396959.810	4064910.697
20	397036.170	4064970.303	85	396961.744	4064910.190
21	397037.935	4064971.147	86	396963.646	4064909.574
22	397034.209	4064979.800	87	396965.510	4064908.850
23	397017.833	4064980.877	88	396967.330	4064908.020
24	396946.931	4064970.646	89	396969.099	4064907.089
25	396930.526	4064931.407	90	396970.813	4064906.057
26	396912.073	4064939.122	91	396972.464	4064904.930
27	396908.386	4064930.266	92	396974.049	4064903.710
28	396908.212	4064929.849	93	396975.561	4064902.401
29	396907.448	4064928.001	94	396976.996	4064901.008
30	396906.693	4064926.149	95	396978.349	4064899.536
31	396905.947	4064924.293	96	396979.616	4064897.989
32	396905.211	4064922.433	97	396980.792	4064896.371
33	396904.485	4064920.570	98	396981.874	4064894.690
34	396903.768	4064918.703	99	396982.858	4064892.949
35	396903.061	4064916.832	100	396983.742	4064891.155
36	396902.364	4064914.957	101	396984.521	4064889.313
37	396901.676	4064913.079	102	396985.194	4064887.430
38	396900.998	4064911.198	103	396985.758	4064885.512
39	396900.330	4064909.313	104	396986.212	4064883.564
40	396899.671	4064907.424	105	396986.553	4064881.594
41	396899.023	4064905.532	106	396986.782	4064879.607
42	396898.383	4064903.637	107	396986.897	4064877.611
43	396897.754	4064901.739	108	396986.898	4064875.611
44	396897.135	4064899.837	109	396986.784	4064873.614
45	396896.525	4064897.932	110	396986.695	4064872.715
46	396895.925	4064896.024	111	396986.228	4064868.535
47	396895.335	4064894.113	112	397025.518	4064864.617
48	396894.755	4064892.199	113	397029.949	4064909.072
49	396894.677	4064891.939	114	397030.018	4064909.798
50	396894.352	4064890.245	115	397030.155	4064911.793
51	396894.411	4064888.250	116	397030.220	4064913.792
52	396894.934	4064886.325	117	397030.212	4064915.792
53	396895.892	4064884.574	118	397030.131	4064917.790
54	396897.231	4064883.095	119	397029.978	4064919.784
55	396898.878	4064881.968	120	397029.753	4064921.771
56	396900.742	4064881.257	121	397029.455	4064923.749
57	396902.721	4064881.000	122	397029.086	4064925.714
58	396904.705	4064881.211	123	397028.645	4064927.665
59	396904.861	4064881.248	124	397028.134	4064929.599
60	396906.616	4064881.799	125	397027.553	4064931.512
61	396908.431	4064882.635	126	397026.902	4064933.403
62	396910.118	4064883.706	127	397026.184	4064935.270
63	396911.649	4064884.991	128	397025.398	4064937.109
64	396912.156	4064885.502			
65	396926.484	4064900.650			



PROYECTO DE EXPROPIACION DE LAS FINCAS REGISTRALES 7822, 7823 Y 7495
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE VELEZ-MALAGA, INCLUIDAS EN EL
SISTEMA GENERAL SG.VM-23

PROMUEVE:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ MÁLAGA	ESCALA:	S/ESCALA
PLANO : PARCELA A PERMUTAR PROPIETARIO 1	El Arquitecto Técnico Municipal TOMAS CASTEJÓN GORDO	FECHA:	ABRIL 2026
		LT: Topografía Municipal D. ORTIGOSA	PLANO Nº: 8